

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차기회 외 2명
소유물건(2024타경552410)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SY22408273-0129

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)선율감정평가법인 경인지사

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
오용균

(주)선율감정평가법인 경인지사 지사장 오용균 (서명또는인)

감정평가액	칠억구천오백육십삼만원정 (₩795,630,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차기회 외 2명 (2024타경552410)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.29	2024.08.28 ~ 2024.08.29	2024.08.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,246	토지	2,246	-	795,630,000
		이	하	여	백	
	합계				₩795,630,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 배태현					

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 강화군 화도면 동막리 소재 “동막해수욕장” 북서측 원거리에 소재하는 부동산(토지)으로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024.08.29입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024.08.28.부터 2024.08.29까지 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공적장부에 의거하였습니다.
- ② 대상 토지의 지적경계 및 면적은 공적장부 등을 활용하여 목측 등에 의거 개략적으로 파악하였으므로 필요시 추후 측량 등을 통한 정확한 경계 등의 확인이 필요할 수 있으므로 경매진행 및 참여시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.
- ③ 대상 토지의 항공사진 검토 및 현장 실사 당시 분묘가 소재하지 않은 것으로 추정되나 육안으로 확인하지 못한 무연묘 등의 분묘가 소재할 수도 있는 바, 경매진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.
- ④ 기호(6) 토지는 공유지분 토지로서 의뢰된 “김기윤, 김혜정, 차기회” 전체지분을 평가하였습니다.
- ⑤ 대상물건 지상의 입목은 거래관행을 참작하여 토지에 포함평가 하였습니다.
- ⑥ 대상물건은 공히 현황 토목공사가 완료된 상태임을 감안하여 감정평가 하였습니다.
- ⑦ 대상물건(2), (6)은 공히 현황 '도로'로 이를 감안하여 감정평가 하였습니다.
- ⑧ 대상물건은 강화군청 건축과 산지팀에 문의결과 기준시점 현재 산지전용허가 기간만료된 것으로 확인 되었습니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01) (원/㎡)	비고
1	인천광역시 강화군 화도면 동막리 207-6	임야	272	계획 관리	주거 나지	소로 한면	가장형 완경사	13,000	-
2	동막리 207-8	임야	60	계획 관리	도로	소로 한면	사다리 완경사	13,000	-
3	동막리 237-18	임야	358	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	정방형 완경사	156,700	-
4	동막리 237-19	임야	370	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	사다리 완경사	156,700	-
5	동막리 237-21	임야	513	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	사다리 완경사	126,800	-
6	동막리 237-22	임야	125	계획 관리	도로	세로 (가)	세장형 완경사	11,300	김기윤 김혜정 차기회 지분 전부
7	동막리 237-28	임야	548	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	사다리 완경사	126,800	-

III. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 하였습니다.
- ② 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

.

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2024년 1월 1일]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	접 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	인천광역시 강화군 화도면 동막리 산119	계획관리	임	3,880.0	자연림	소로 한면	부정형 완경사	63,100

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 계획관리	0.548	인천광역시 강화군 (24.01.01~24.08.29) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.493 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.058 $(1 + 0.00493) * (1 + 0.00058 * 29/31)$ ≈ 1.00548

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	1.000

4) 개별요인 비교

기호(1), (3)~(5), (7) / 표준지(A)

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	대상은 표준지 대비 형상 및 면적, 지세 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
		형상, 면적 등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등합니다.
누계	1.00×1.50×1.00×1.00		1.500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2), (6) / 표준지(A)

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	대상은 표준지 대비 형상 및 면적, 지세 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
		형상, 면적 등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.33	대상은 도로 등으로 표준지 대비 열세합니다
누계		1.00×1.50×1.00×0.33	0.495	-

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례 (98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가 수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

② 가격조사자료

■ 인근 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 / 지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)
#1	동막리 44-**	911	계획관리 / 임	토지 임야	공매	2022.08.03	306,000	43,200
#2	동막리 66-**	615	계획관리 / 임	상업 나지	시가 참고	2021.12.01	625,000 (평균단가)	228,800
#3	동막리 185-*	278	계획관리 / 임	토지 임야	담보	2024.03.22	293,000	132,800
#4	동막리 242-*외	1,645 (일단지)	계획관리 / 대	상업용	담보	2023.03.22	585,000	174,500

※ 자료 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회, 감정평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 인근 거래사례

기호	소재지 / 지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#5	동막리 264-** / 임	계획관리	사다리 완경사	116,200,000 (240,580원/㎡)	2022.09.20	483	41,800
		토지임야			-	-	
	의견	* 토지가격 산출 116,200,000 / 483 ≒ 240,580					
#6	동막리 159-*외 / 대	계획관리	부정형 평지	330,000,000 (364,845원/㎡)	2024.01.05	504	161,900
		단독주택			2006.09.07	245.99	
	의견	* 토지가격 산출 (330,000,000-(900,000 × 33/50 × 245.99)) / 504 ≒ 364,845					
#7	동막리 382- / 대	계획관리	부정형 평지	259,000,000 (506,960원/㎡)	2023.09.18	407	262,700
		상업용			2006.05.17	130.85	
	의견	* 토지가격 산출 (259,000,000-(700,000 × 23/40 × 130.85)) / 407 ≒ 506,960					

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

■ 인근지역 지가수준

대상물건 인근에 위치한 계획관리지역 내 유사 임야의 가격수준은 @270,000 ~ @450,000원 /㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

■ 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근의 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [평가사례 #1]을 비교표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

■ 평가사례 기준 비교표준지가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	#1	306,000	1.01703	1.000	1.000	0.805	250,525
시점수정:	인천광역시 강화군 계획관리 지가변동률 적용 (2022.08.03~2024.08.29)						
일반요인:	비교표준지는 사례와 동일한 사회적·경제적·행정적 권역에 소재하므로 일반요인에서 상호 대등합니다.						
지역요인:	비교표준지는 사례와 동일한 지역에 소재하므로 지역요인에서 상호 대등합니다.						
개별요인:	비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근지역과의 접근성 및 임도의 폭 등)에서 우세하며, 자연조건(형상 및 면적, 지세 등)에서 열세합니다.						

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.15	0.70	1.00	1.00	0.805

■ 기준시점의 비교표준지 가격

기호	2024.01.01 기준 공시지가(원/㎡)	시점수정치	기준시점 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	63,100	1.00548	63,446

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)	보정치 결정
A	#1	250,525	63,446	3.949	3.94

6) 주된방법(공시지가기준법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/m ²)		비고
	기호	원/m ²					산정	결정	
1	A	63,100	1.00548	1.000	1.500	3.94	374,965	375,000	-
2	A	63,100	1.00548	1.000	0.495	3.94	123,738	123,000	현황 '도로'
3	A	63,100	1.00548	1.000	1.500	3.94	374,965	375,000	-
4	A	63,100	1.00548	1.000	1.500	3.94	374,965	375,000	-
5	A	63,100	1.00548	1.000	1.500	3.94	374,965	375,000	-
6	A	63,100	1.00548	1.000	0.495	3.94	123,738	123,000	현황 '도로'
7	A	63,100	1.00548	1.000	1.500	3.94	374,965	375,000	-

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

1) 비교 거래사례 선정

대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 #5」를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지 / 지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#5	동막리 264-** / 임	계획관리	사다리 완경사	116,200,000 (240,580원/㎡)	2022.09.20	483	41,800
		토지임야			-	-	
	의견	* 토지가격 산출 116,200,000 / 483 = 240,580					

2) 사정보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없습니다.(1.000)

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하였습니다.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#5 계획관리	1.376	인천광역시 강화군 (22.09.20~24.08.29) (계획관리) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.136 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.017 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.027 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.624 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.493 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.058 $(1 + 0.00199 * 11/30) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00017) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00624) * (1 + 0.00493) * (1 + 0.00058 * 29/31)$ $= 1.01376$

4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상물건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	1.000

5) 개별요인 비교

기호(1), (3)~(5), (7) / 거래사례 #5

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.15	대상은 거래사례 대비 인근지역과의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	대상은 거래사례 대비 경사 등에서 열세이나, 형상 및 지세 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
		형상, 면적 등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등합니다.
누계	1.15×1.35×1.00×1.00		1.553	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2), (6) / 거래사례 #5

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.15	대상은 거래사례 대비 인근지역과의 접근성 및 인근취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	대상은 거래사례 대비 형상 및 지세 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	형상, 면적 등			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등합니다.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	0.33	대상은 도로 등으로 표준지 대비 열세합니다.
누계	1.15×1.35×1.00×0.33		0.512	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가(원/m ²)		비고
	기호	원/m ²					산정	결정	
1	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	1.553	378,762	379,000	-
2	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	0.512	124,872	124,000	현황 '도로'
3	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	1.553	378,762	379,000	-
4	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	1.553	378,762	379,000	-
5	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	1.553	378,762	379,000	-
6	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	0.512	124,872	124,000	현황 '도로'
7	#5	240,580	1.000	1.01376	1.000	1.553	378,762	379,000	-

3. 시산가액 조정 관련사항

1) 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	비고
1, 3~5, 7	375,000	379,000	-
2, 6	123,000	124,000	현황 '도로'

2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1, 3~5, 7	375,000	379,000	375,000
2, 6	123,000	124,000	123,000

4. 토지의 평가금액

일련 번호	용도지역	지목	적용단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	평가금액 (원)	비 고
1	계획관리	임	375,000	272	102,000,000	-
2	계획관리	임	123,000	60	7,380,000	현황 '도로'
3	계획관리	임	375,000	358	134,250,000	-
4	계획관리	임	375,000	370	138,750,000	-
5	계획관리	임	375,000	513	192,375,000	-
6	계획관리	임	123,000	125	15,375,000	현황 '도로' 김기윤 외 2인 지분 전부
7	계획관리	임	375,000	548	205,500,000	-
합 계	-	-	-	2,246	795,630,000	-

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토 지	795,630,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
합 계	795,630,000	-

2. 결정의견

상기의 감정사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 강화군 화도면 동막리	207-6	임야	계획관리지역	272	272	375,000	102,000,000	
2	"	207-8	임야	계획관리지역	60	60	123,000	7,380,000	현황 '도로'
3	"	237-18	임야	계획관리지역	358	358	375,000	134,250,000	
4	"	237-19	임야	계획관리지역	370	370	375,000	138,750,000	
5	"	237-21	임야	계획관리지역	513	513	375,000	192,375,000	
6	"	237-22	임야	계획관리지역	125	125	123,000	15,375,000	현황 '도로' 김기윤, 김혜정, 차기회 지분 전부
7	"	237-28	임야	계획관리지역	548	548	375,000	205,500,000	
합 계								₩795,630,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 강화군 화도면 동막리 소재 '동막해수욕장' 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 농가주택, 펜션, 근린시설, 농경지, 임야 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나, 배차간격이 길어 대중교통 상황은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1), (3)~(5), (7)은 가장형과 사다리형 및 정방형의 완경사를 평탄하게 조성후 장기간 방치된 상태이며, 기호(2)는 남하향 완경사의 사다리형 토지로서, 현황 '도로'이고, 기호(6)은 남하향 완경사의 세장형 토지로서, 현황 '도로'입니다.

(4) 인접 도로상태

세로(가)의 기호(2), (6)은 남측으로 왕복2차선 포장도로와 연계되어 이를 이용중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(관광형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2017-12-11), <추가기재>※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 제27조(건설공사시 문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

사항을 반드시 확인하시기 바랍니다. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

기호(2,3,4,6,7): 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(관광형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2017-12-11), <추가기재>※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 제27조(건설공사시 문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

기호(5): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(관광형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역(2017-12-11), <추가기재>※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호), 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호), 시문화재보호조례 제27조(건설공사시 문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다. 토지(1)은 제한보호구역(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

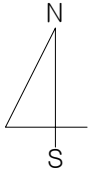
(7) 공부와의 차이

기호(2), (6)의 공부상 지목은 공히 '임야'이나, 현황은 '도로'입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

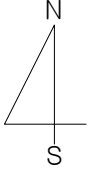
광역 위치도



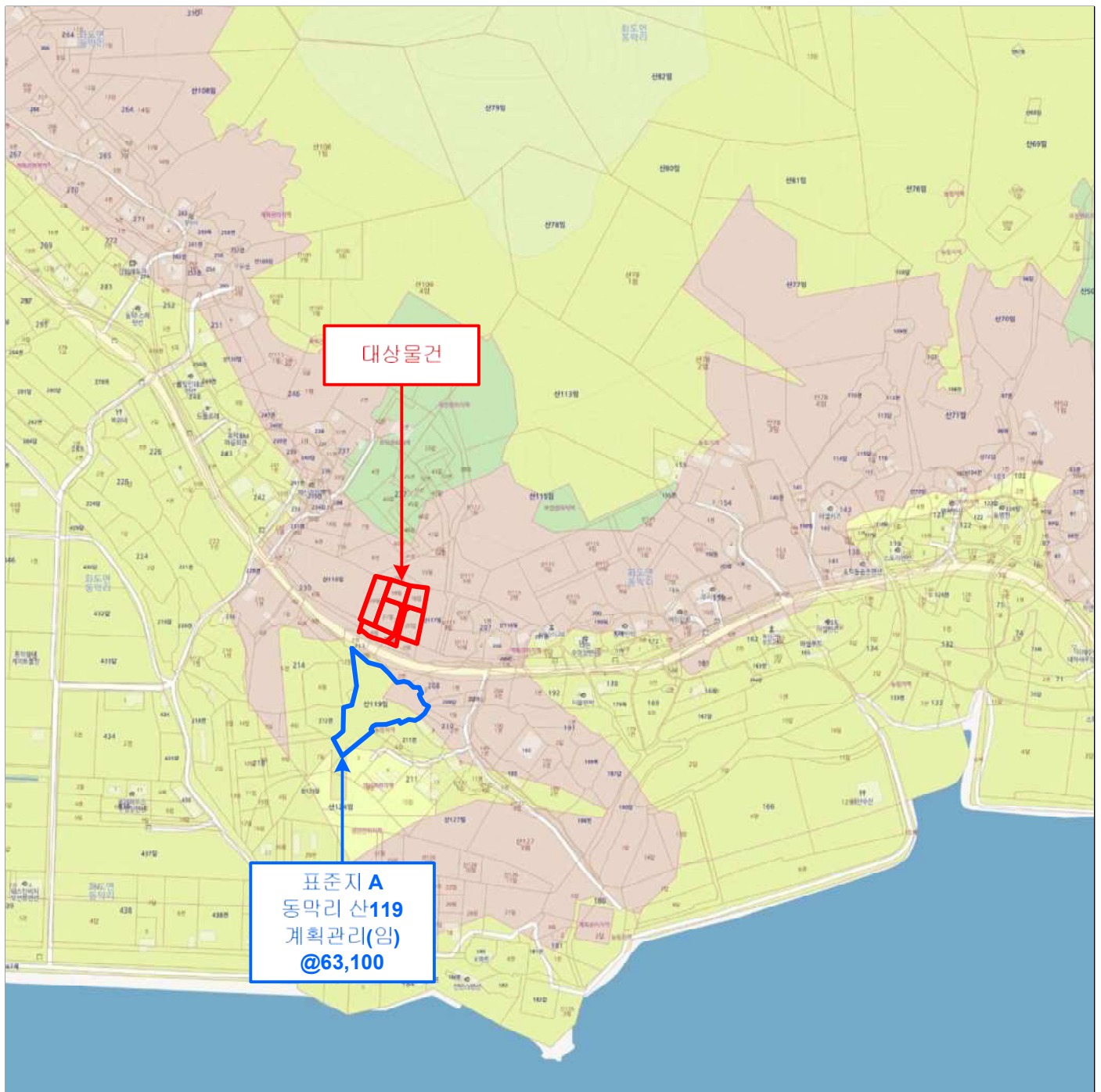
소재지	인천광역시 강화군 화도면 동막리 207-6 외
-----	----------------------------------



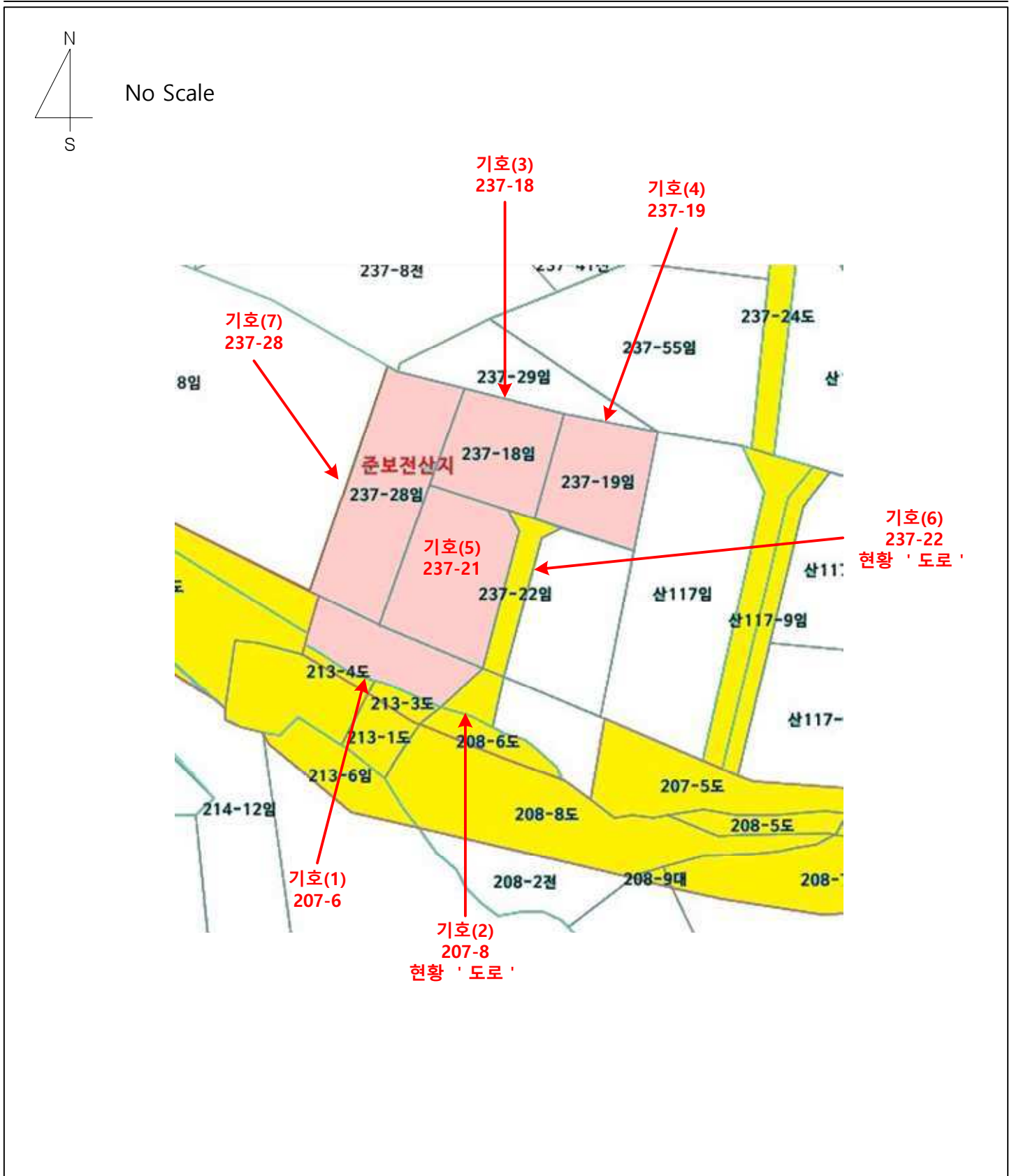
상 세 위 치 도



소재지	인천광역시 강화군 화도면 동막리 207-6 외
-----	---------------------------



지적도



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



기호(1), (5)

사 진 용 지



기호(2) 현황 '도로'



기호(3)

사 진 용 지



기호(3), (5)



기호(4)

사 진 용 지



기호(4)



기호(6)

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경



접면도로 및 주위환경