

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김일호 소유물건(2024타경566815)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 2024-10-05

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.

윤창구감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
윤창구

(인)

감정평가액	일십오억팔천삼백일십일만육천원정(₩1,583,116,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김일호 (2024타경566815)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.21 ~ 2024.10.24	2024.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,258	토지	2,258	-	1,311,144,000
	건물	216.4	건물	216.4	-	240,204,000
	제시외건물	(67.54)	건물	67.54	-	31,768,000
합계					₩1,583,116,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 길상면 동검리 소재 "동검항" 북서측 인근 위치하는 부동산(토지,건물)으로 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.24.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.21~2024.10.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 기호(2,3,4)토지는 일단지로 토지의 이용상황,입출입등을 위한 도로관계 등으로 보아 일괄평가가 바람직하다고 생각합니다.
2. 기호(2,4)토지상에 식재된 반송 및 소나무등 입목과 석축 등은 토지에 포함평가하였음.
3. 본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 외부관찰,기 평가된 본건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며 임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88	778	대	계획관리지역	단독	세로(가)	사다리 환경사	273,100
3	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-5	740	대	계획관리지역	주거나지	세로(가)	세장형 환경사	273,100
4	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-4	740	대	계획관리지역	주거나지	세로(가)	세장형 환경사	273,100

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
1	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88	철근콘크리트구조	단독주택	216.4	3/-	2004-07-21

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	인천광역시 강화군 길상면 동검리 84-4	756	대 주상용	계관 세로(가)	사다리 평지	강화동검리마을내	327,100

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2024-10-24	인천광역시 강화군	계획관리
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.609%	9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.056% x 24/30	9 월 지가변동률 : 0.056%
누 계(2024.01.01 ~ 2024.10.24)	0.654%(≒ 1.00654)	(1 + 0.00609) * (1 + 0.00056 * 24/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

기호	표준지기호	지역요인	비고
2	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

－ 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
2	A	0.97	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.903	기호(2)토지는 표준지(A)보다 가로조건, 접근조건, 획지조건에서 열세함.
3	A	0.90	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.726	기호(3)토지는 표준지(A)보다 가로조건, 접근조건, 획지조건에서 열세함.
4	A	0.95	0.95	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.830	기호(4)토지는 표준지(A)보다 가로조건, 접근조건, 획지조건에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	인천광역시 강화군 길상면 동검리 26-44	934	대	계획관리지역 주상용	제1금융권 담보 2023-08-22	686,000	-
선2	인천광역시 강화군 길상면 동검리 105	1,680	대	계획관리지역 주상기타	협동조합, 새마을금고 담보 2024-02-06	620,000	-
선3	인천광역시 강화군 길상면 동검리 103	787	대	계획관리지역 상업용	협동조합, 새마을금고 담보 2022-10-19	409,000	-
선4	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88	708	대	계획관리지역 단독주택	제2금융권담보 2023-12-11	600,000	본건 평가전례
선5	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-4	740	대	계획관리지역	제2금융권담보 2023-12-11	562,000	본건 평가전례
선6	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-5	740	대	계획관리지역	제2금융권담보 2023-12-11	562,000	본건 평가전례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	인천광역시 강화군 길상면 동검리 104	337	대	계획관리지역 단독	2022-04-04	587,953	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	273,000,000	1,200,000	34	50	91.74	74,859,840	198,140,160

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
2	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88	토지:778 건물:216.4	대	계획관리지역 단독주택	2024-04-22	360,000,000	-	본건 거래사례
4	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-4	740	대	계획관리지역	2023-12-08	235,350,000	318,040	본건 거래사례
3	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88-5	740	대	계획관리지역	2023-12-08	235,350,000	318,040	본건 거래사례

(3). 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	주거용	세로(가)	550,000	650,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
2	길상면 동검리 88	778	대	273,100	212,471,800
3	길상면 동검리 88-5	740	대	273,100	202,094,000
4	길상면 동검리 88-4	740	대	273,100	202,094,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
인천광역시 강화군	단독주택	2024-09-30	2	90.2	최근1년
인천광역시 강화군	다가구주택	2024-09-30	0	0	최근1년
인천광역시 강화군	겸용	2024-09-30	0	0	최근1년
인천광역시 강화군	대지	2024-09-30	18	71	최근1년

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 대상토지가액} = \frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 대상토지가액

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지	선1	686,000	-	1.00943	1.00	1.03	713,243

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
2	선1	-	
3	선1	-	
4	선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-08-22 ~ 2024-10-24	인천광역시 강화군 계획관리	1.00943

㉢ 지역요인 (주택지대)

기호	사례기호	지역요인	비고
표준지	선1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

㉞ 개별요인 (주택지대(택지평가))

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
표준지	선1	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	표준지가 선1보다 환경조건에서 우세함.

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2	A	327,100	1.00654	1.00	0.921	329,239

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
2	713,243	329,239	2.166

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

기호	사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
2	선1	713,243	A	329,239	2.166	-
3	선1	713,243	A	329,239	2.166	-
4	선1	713,243	A	329,239	2.166	-

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 위와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	A	327,100	1.00654	1.00	0.903	2.166	643,958	643,000
3	A	327,100	1.00654	1.00	0.726	2.166	517,733	517,000
4	A	327,100	1.00654	1.00	0.830	2.166	591,899	591,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
2	동검리 88	778.00	708	643,000	455,244,000	-
			70	514,000	35,980,000	현황 도로부분
3	동검리 88-5	740.00		517,000	382,580,000	-
4	동검리 88-4	740.00		591,000	437,340,000	-
합계					1,311,144,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	인천광역시 강화군 길상면 동검리 104	337	대	계획관리지역 단독	2022-04-04	587,953	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	273,000,000	1,200,000	34	50	91.74	74,859,840	198,140,160

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

다. 토지단가의 산정

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
2	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-04-04 ~ 2024-10-24	인천광역시 강화군 계획관리	1.02838

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

㉔ 지역요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
2	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

㉔ 개별요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
2	거1	1.02	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.071	가로조건 및 획지조건에서 우세함
3	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	획지조건에서 열세함.
4	거1	1.02	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.040	가로조건 및 획지조건에서 우세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2	거1	587,953	1.00	1.02838	1.00	1.071	647,568
3	거1	587,953	1.00	1.02838	1.00	0.95	574,407
4	거1	587,953	1.00	1.02838	1.00	1.040	628,824

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고	
2	동검리 88	778.00	708	647,000	458,076,000	-
			70	517,000	36,190,000	현황 도로부분
3	동검리 88-5	740.00	574,000	424,760,000	-	
4	동검리 88-4	740.00	628,000	464,720,000	-	
합계				1,383,746,000		

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,311,144,000	
거래사례비교법	1,383,746,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,311,144,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2023년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	2,055,000	50
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50

나. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
1	동검리 88	1	120.2	철근콘크리트구조	단독주택	1,850,000
1	동검리 88	2	73.7	철근콘크리트구조	단독주택	1,850,000
1	동검리 88	3	22.5	철근콘크리트구조	단독주택	1,850,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

다. 보정단가

기호	층별	면적 (㎡)	설비내역	보정단가 (원)	비고
1	1	120.2	표준단가에 포함평가	0	-
1	2	73.7	표준단가에 포함평가	0	-
1	3	22.5	표준단가에 포함평가	0	-

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
1	1	120.2	철근콘크리트구조	거실,방,욕실	1,850,000	0	1,850,000
1	2	73.7	철근콘크리트구조	거실,방,욕실	1,850,000	0	1,850,000
1	3	22.5	철근콘크리트구조	방	1,850,000	0	1,850,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 연수	유효 경과 연수	장래보전연수	비고
1	1	120.2	철근콘크리트구조	거실,방,욕실	50	20	30	-
1	2	73.7	철근콘크리트구조	거실,방,욕실	50	20	30	-
1	3	22.5	철근콘크리트구조	방	50	20	30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-10-24)

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용년수	유효경과년수	장래보전년수	적용단가 (원)	금액 (원)
1	1	120.2	1,850,000	50	20	30/50	1,110,000	133,422,000
1	2	73.7	1,850,000	50	20	30/50	1,110,000	81,807,000
1	3	22.5	1,850,000	50	20	30/50	1,110,000	24,975,000
합계		216.4						240,204,000

IV. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	1,327,050,000	
건물	240,204,000	
합계	1,567,254,000	

토지건물 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 길상면 동검리 도로명주소: 인천 강화군 길상면 동검길 65번길 38	88 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 3층	1층	120.2	216.4	1,110,000	240,204,000	1,850,000 *30/50
					2층	73.7				
					3층	22.5				
					소 계					
2.	동 소	88	대	계획관리지역	778	708	643,000	455,244,000	현황도로부분	
						70	514,000	35,980,000		
3.	동 소	88-5	대	계획관리지역	740	740	517,000	382,580,000		
4.	동 소	88-4	대	계획관리지역	740	740	591,000	437,340,000		
소 계								₩1,311,144,000		
ㄱ)	(제시외 동 소	건물) 88 위지상	정자 (6각)	목조 기와지붕단층	(11.2)	11.2	650,000	7,280,000	비준가액	
ㄴ)	동 소	88 위지상	대문	목조 기와지붕단층	(10)	10	600,000	6,000,000	비준가액	
ㄷ)	동 소	88 위지상	찜질방	석조 기타지붕단층	(3.14)	3.14	800,000	2,512,000	비준가액	
ㄹ)	동 소	88 위지상	다용도실	샤시조 렉산지붕단층	(4.4)	4.4	70,000	308,000	비준가액	

토지건물 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	
ㄱ)	동 소	88 위지상	다용도실	샤시조 기타지붕단층	(8)	8	90,000	720,000	비준가액
ㄴ)	동 소	88 위지상	보일러실	샤시조 렉산지붕단층	(4.8)	4.8	70,000	336,000	비준가액
ㄷ)	동 소	88-4 위지상	휴게실	판넬조 기타지붕단층	(26)	26	562,000	14,612,000	900,000 *25/40
소 계								₩31,768,000	
합 계								₩1,583,116,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 인천광역시 강화군 길상면 동검리 소재 "동검향" 북서측 인근에 위치하고 부근은 주택, 숙박시설(펜션, 캠핑장등), 농경지, 임야, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

의뢰토지 3필지(기호2,3,4)는 일단지로 이용중이며

기호(2)토지:대체로 사다리꼴 모양의 토지로 단독주택의 건부지로 이용되고 있으며 북서측 일부(약70㎡)는 현황 도로로 이용중임.

기호(3)토지:대체로 사다리꼴 모양의 토지로 현황 나지 상태임.

기호(4)토지:대체로 사다리꼴 모양의 토지로 잘 조성된 대지로 단독주택의 정원(후원) 등으로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(2)토지:북서측 및 북동측으로 로폭 약3~4m 포장도로와 접하고 있음.

기호(3,4):토지:기호(2)토지 및 북서측으로 접한 의뢰외 토지(소유자 김일호외1인)인 동검리 88-7번지(지목 대)에 개설된 로폭 약2~3m 도로를 통하여 출입하고 있음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2,3,4)토지: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(관광형)),
 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁(15m이하))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>.

<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.

(6) 제시목록 외의 물건

"건물감정평가요항표" 참조

(7) 공부와의 차이

기호(2)토지의 북측 일부(약70㎡)는 현황 도로로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(1)건물:2004년 7월 21일 사용승인을 받은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층
단독주택으로
외벽:석재붙임마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감, 황토덧칠마감등
창호:샤시창호등

(2) 이용상태

단독주택으로 이용되고 있음.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 아래와 같이 제시외 물건의 소재하고 있음.

- ㄱ)목조 기와지붕 단층,정자: 약11.2㎡
- ㄴ)목조 기와지붕 단층,대문: 약10㎡
- ㄷ)석조 기와지붕 단층,찜질방: 약3.14㎡
- ㄹ)샤시조 렉산지붕 단층,다용도실: 약4.4㎡
- ㅁ)샤시조 기타지붕 단층,다용도실: 약8㎡
- ㅂ)샤시조 렉산지붕 단층,보일러실: 약4.8㎡
- ㅅ)판넬조 기타지붕 단층,휴게실: 약26㎡

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역 위치도



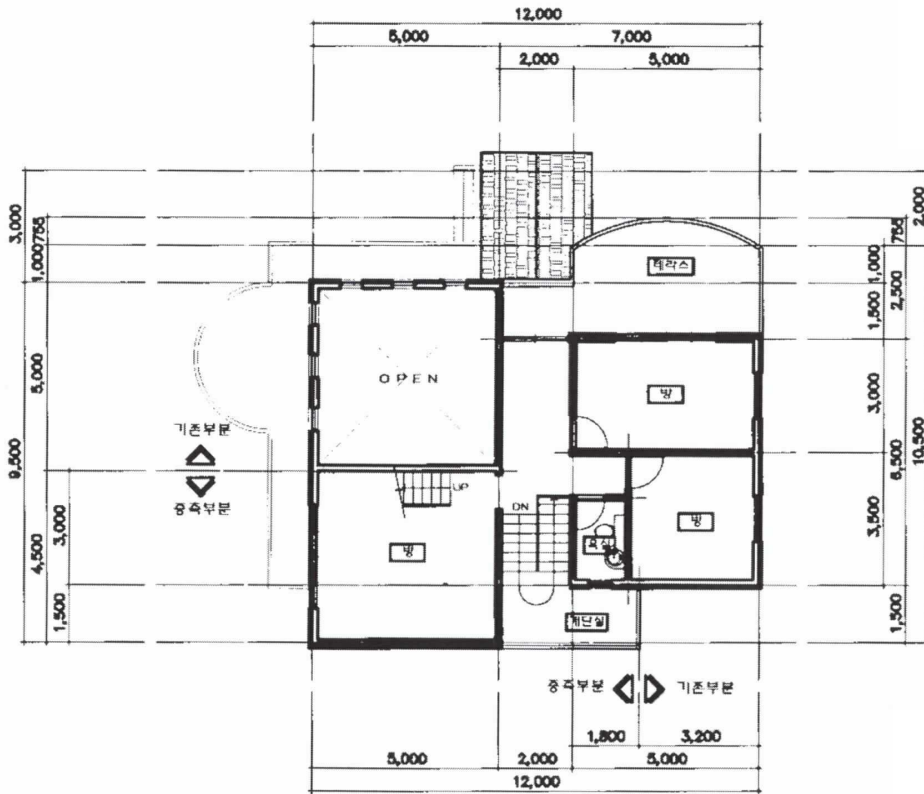
소재지	인천광역시 강화군 길상면 동검리 88외
-----	-----------------------



지 적 도

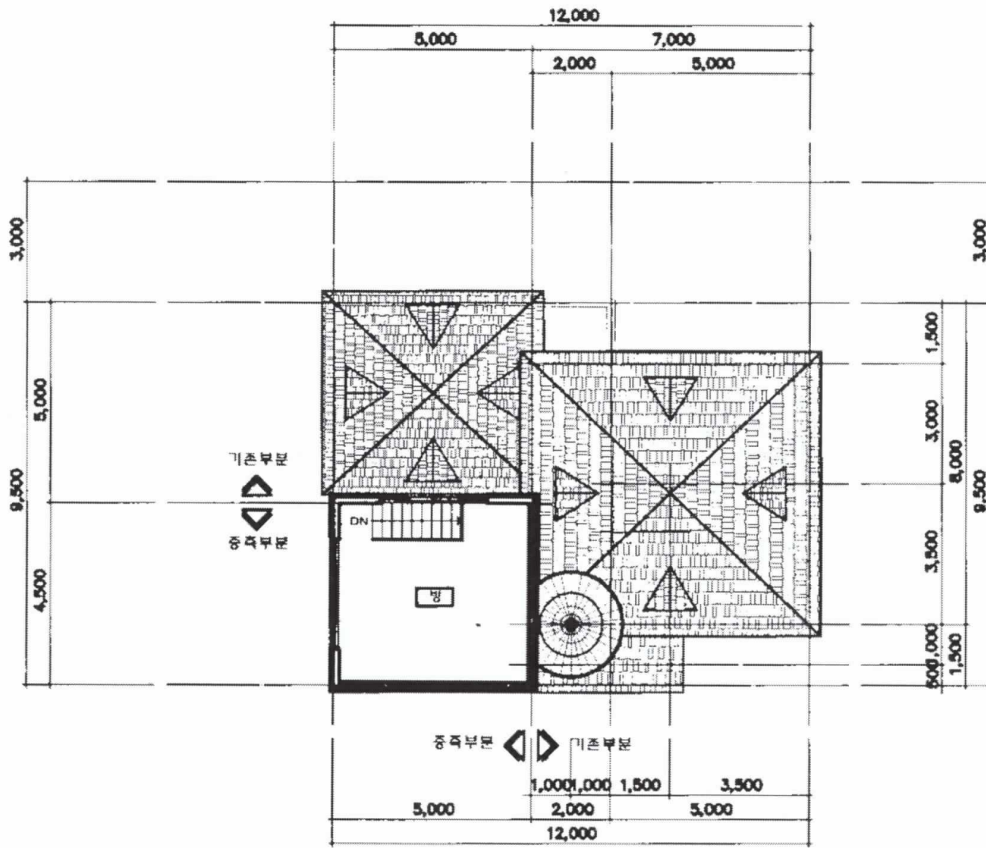


건물개황도



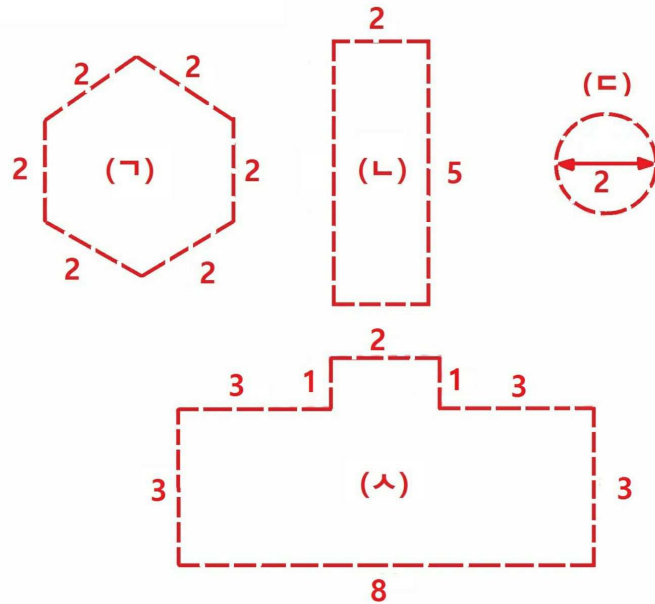
기호(1)건물 2층부분

건물개황도



기호(1)건물 3층부분

건물개황도



<제시외 건물 면적산출근거>

- ㄱ)목조 기와지붕 단층,정자: 약11.2㎡
- ㄴ)목조 기와지붕 단층,대문: 약10㎡
- ㄷ)석조 기와지붕 단층,찜질방: 약3.14㎡
- ㄹ)샤시조 렉산지붕 단층,다용도실: 약4.4㎡
- ㅁ)샤시조 기타지붕 단층,다용도실: 약8㎡
- ㅂ)샤시조 렉산지붕 단층,보일러실: 약4.8㎡
- ㅅ)판넬조 기타지붕 단층,휴게실: 약26㎡



(1)

(2)



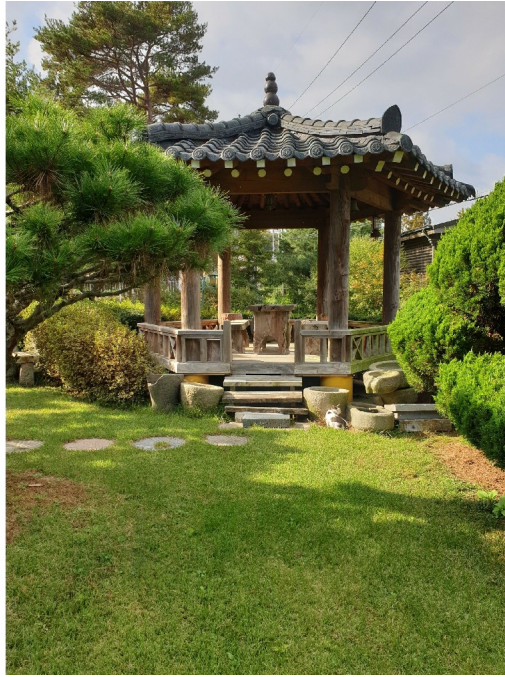
(2)



(3)



(4)



()



()



()



()



()



()



()



(:)