

# 감정평가서

건명	손진역 소유물건(2024타경 12738)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정서번호	SJ2409201

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

상선감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
장세영

(인)

감정평가액	일억사천일백칠십구만육천원정(₩141,796,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손진억 (2024타경 12738)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.23	2024.09.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	648	토지	648	-	141,796,000
		이	하	여	백	
	합계				₩141,796,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 강화군 화도면 문산리 소재 “마니산국민관광지 주차장” 북동측 근거리 소재하는 부동산(임야, 대)으로 인천지방법원에서 감정 의뢰된 강제경매 가액을 산정하기 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점, 기준가치

#### 1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 23일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 개요

[토지]

물건 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정면적	이용 상황	용도지역	개별지가 (2024.1.1.)
1	강화군 화도면 문산리 850	임야	582	582	토지임야	계획관리 지역	65,600
2	강화군 화도면 문산리 851-4	임야	25	25	토지임야	계획관리 지역	66,900
3	강화군 화도면 문산리 852-1	대	41	41	주거 기타	계획관리 지역	127,500

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 기호 1 토지는 공부상 임야이나 실제 전 및 토지임야로 이용 중인 토지로 지상에는 전 부분은 고구마가 식재되어 있고 일부 암석이 소재하며 임야부분은 참나무 등 잡목이 소재하나 자생하는 임목 등은 토지에 포함되어 거래되는 관행에 따라 임지에 포함 평가하였음.
- 2) 기호 2,3 토지는 지적도상 폭 약2미터의 띠형의 토지로 기호1번 토지의 진입도로 용도로 매매된 것으로 판단되며 기호1, 2토지는 맹지이며 기호 3토지는 남동측에 국유지인 문산리 938 번지에 접하며 938번지는 지목 구거이나 접한 부분은 현황 도로임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 방법

-근거규정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

### 1. 원가법

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

### 3. 공시지가기준법

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 의미함.

### 4. 수익환원법

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 물건별로 감정평가 하였으며, 「동 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근지역 내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반 상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 따른 토지단가 산출내역

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	강화군 화도면 문산리 577	임야	580	토지임야	계획관리지역	세로(불)	부정형완경사	70,000
나	강화군 화도면 문산리 638-2	대	357	단독주택	계획관리지역	세로(가)	사다리평지	131,800

### 다. 시점수정

-강화군 계획관리지역 (24.01.01~24.09.23)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01.~2024.07.31.	0.493%	7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31.	0.058%	7월분
누 계 (2024.01.01.~2024.09.23)	0.595% (1.00595배)	$(1 + 0.00493) * (1 + 0.00058 * 54/31)$ ≒ 1.00595

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

- 기호 1./비교표준지 가.

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상 /표준지)	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	표준지 대비하여 대상토지는 가로조건에서 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.10	경사 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.10	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 2./비교표준지 가.

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상 /표준지)	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	표준지 대비하여 대상토지는 가로조건에서 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.77	경사 등에서 우세하나 형상에서 열세하여 전체는 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.77	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 3./비교표준지 나.

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상 /표준지)	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	표준지 대비하여 대상토지는 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.75	형상에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.64	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 =  $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

기준시점 당시 비교표준지가격

#### 2) 인근지역 내의 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	전체지가 (원)	도로/형상 /지세	평가 목적	가격시점
#1	화도면 문산리 6**	임야	39	계획관리	205,000	7,995,000	세로가 /부정형 /평지	보상	2023.01.20.
#2	화도면 문산리 63*-**	대	305	계획관리	276,000	84,180,000	세로가 /정방형 /평지	담보	2023.08.23.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 기호1 토지의 그 밖의요인 보정치의 결정

#### (1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

#### (2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
가	#1	205,000	1.00	1.01249	1.00	0.98	203,409

사정보정: 사례는 정상적인 평가사례로 사료됨.

시점수정: 사례#1기준-2024.01.20.~2024.09.23.(계획관리지역)은 1.01249임.

지역요인: 비교표준지와 사례의 지역요인은 유사함.

개별요인: 비교표준지는 사례#1 대비 가로조건에서 열세하며(0.98),

접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등은 유사함.

$(0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98)$

#### (3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
70,000	1.00595	70,416

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#1	203,409	70,416	2.89

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 시점수정한 공시지가간에 격차가 발생하며, 인근 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합참작할 때 보정요인이 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인을 상향 보정함.(2.89)

4) 기호3 토지의 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 가장 높은 <사례#2>를 비교사례로 선정함.

(2) 비교사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
나	#2	276,000	1.00	1.00881	1.00	1.03	286,784

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정: 사례는 정상적인 평가사례로 사료됨.

시점수정: 사례#1기준-2023.08.23.~2024.09.23.(계획관리지역)은 1.00881임.

지역요인: 비교표준지와 사례의 지역요인은 유사함.

개별요인: 비교표준지는 사례#2 대비 획지조건(0.98)에서 열세하며, 가로조건(1.05)은 우세하며, 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등은 유사함.  
 $(0.98 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03)$

### (3) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)
131,800	1.00595	132,584

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	보정치
가	#1	286,784	132,584	2.16

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 시점수정한 공시지가간에 격차가 발생하며, 인근 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합참작할 때 보정요인이 있는 것으로 판단되어 그 밖의 요인을 상향 보정함.(2.16)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

상기 공시지가 표준지에 공시일로부터 가격시점까지 지가변동율로 시점수정하고, 지역요인, 개별요인 비교치와 그밖의 요인 등을 곱하여 아래와 같이 적용단가를 결정하였음.

대상 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	70,000	1.00595	1.00	1.10	2.89	223,854	<b>224,000</b>
2	70,000	1.00595	1.00	0.77	2.89	156,697	<b>157,000</b>
3	131,800	1.00595	1.00	0.64	2.16	183,284	<b>183,000</b>

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 거래사례비교법 개요

감정평가 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	형상/ 도로조건	전체가액	거래시점
#3	화도면 문산리 61*~*	임야	314	계획관리	257,006	세로가/ 사다리/ 평지	80,700,000	2022.02.14.
#4	화도면 문산리 63*~*	대	357	계획관리	291,316	세로가/ 사다리/ 평지	104,000,000	2022.05.21

#### (2) 비교거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 감정평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 #3, #4를 선정함.

### 다. 사정보정

거래사례(#3,#4)는 인근 지역의 가격수준 대비 적절한 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 않음.

### 라. 시점수정(강화군)

기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)	보정치(배)
1	22.02.14.~24.09.23	계획관리지역	3.228	1.03228
3	22.05.21.~24.09.23	계획관리지역	2.380	1.02380

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교거래사례 인근지역에 위치하는 지역요인 대등함.(1.00)

### 바. 개별요인 비교(기호1토지와 거래사례#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상 /표준지)	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	사례대비하여 대상토지는 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	형상 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.84	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 개별요인 비교(기호3토지와 거래사례#4)

조건	항 목	세 항 목	격차율 (대상 /표준지)	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	사례 대비하여 대상토지는 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.75	형상에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.64	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 아. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 결정함.

대상 기호	거래토지 단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	257,006	1.03228	1.00	0.84	222,853	223,000
3	291,316	1.02380	1.00	0.64	190,879	191,000

### 자. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	224,000	223,000
3	183,000	191,000

### 차. 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 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 토지의 가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 토지 감정평가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래 사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 토지의 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	평가면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	화도면 문산리 850	임야	582	582	224,000	130,368,000
2	화도면 문산리 851-4	임야	25	25	157,000	3,925,000
3	화도면 문산리 852-1	대	41	41	183,000	7,503,000
	합 계					141,796,000

# 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 문산리	850	임야	계획관리지역	582	582	224,000	130,368,000	
2	동 소	851-4	임야	계획관리지역	25	25	157,000	3,925,000	
3	동 소	852-1	대	계획관리지역	41	41	183,000	7,503,000	
<b>합 계</b>								<b>₩141,796,000.-</b>	
				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

본건은 인천광역시 강화군 화도면 문산리 소재 마니산국민관광지 주차장 북동쪽 근거리에 소재하며 인근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 이루어진 농촌관광주거지대로 환경 보통임.

## (2) 교통상황

인접지까지 차량 통행 가능하나, 본건 토지에는 차량 통행이 불가하며 면소재지 근거리에 소재하여 교통상황 다소 불편함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1.은 부정형의 토지로 현황 일부 임야, 일부전, 일부 암석이 소재하며, 기호2,3.은 띠모양의 토지로 기호1.토지의 진입도로 사용하기 위하여 소유자가 같은시점에 매수한 토지임.

## (4) 인접 도로상태

기호1,2.는 지적도상 맹지이며 기호3.을 통하여 출입되며 기호2,3은 로폭은 지적도상 2미터 정도이나 현황은 1.5미터내외이며 기호3.은 2미터내외의 도로(공부상 구거)에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

-문산리 850, 851-4 공히 계획관리지역(2015-10-26), 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 준보전산지{산지관리법}, 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.임.

# 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) |                |

-문산리 852-1 계획관리지역(2015-10-26), 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 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.임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호1.지상에 참나무와 잡목이 자생하며 일부 고구마 식재되어 있음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

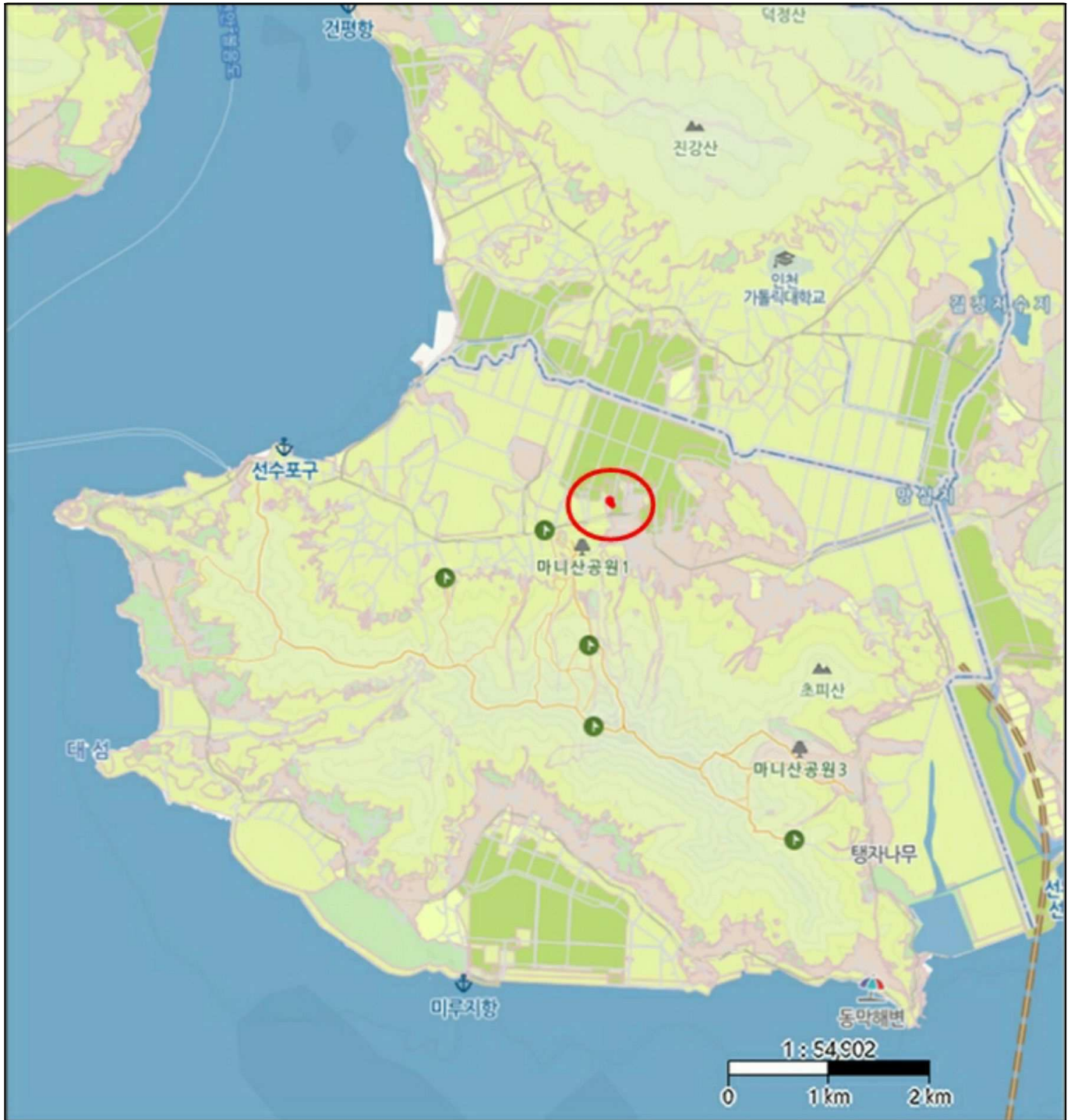
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



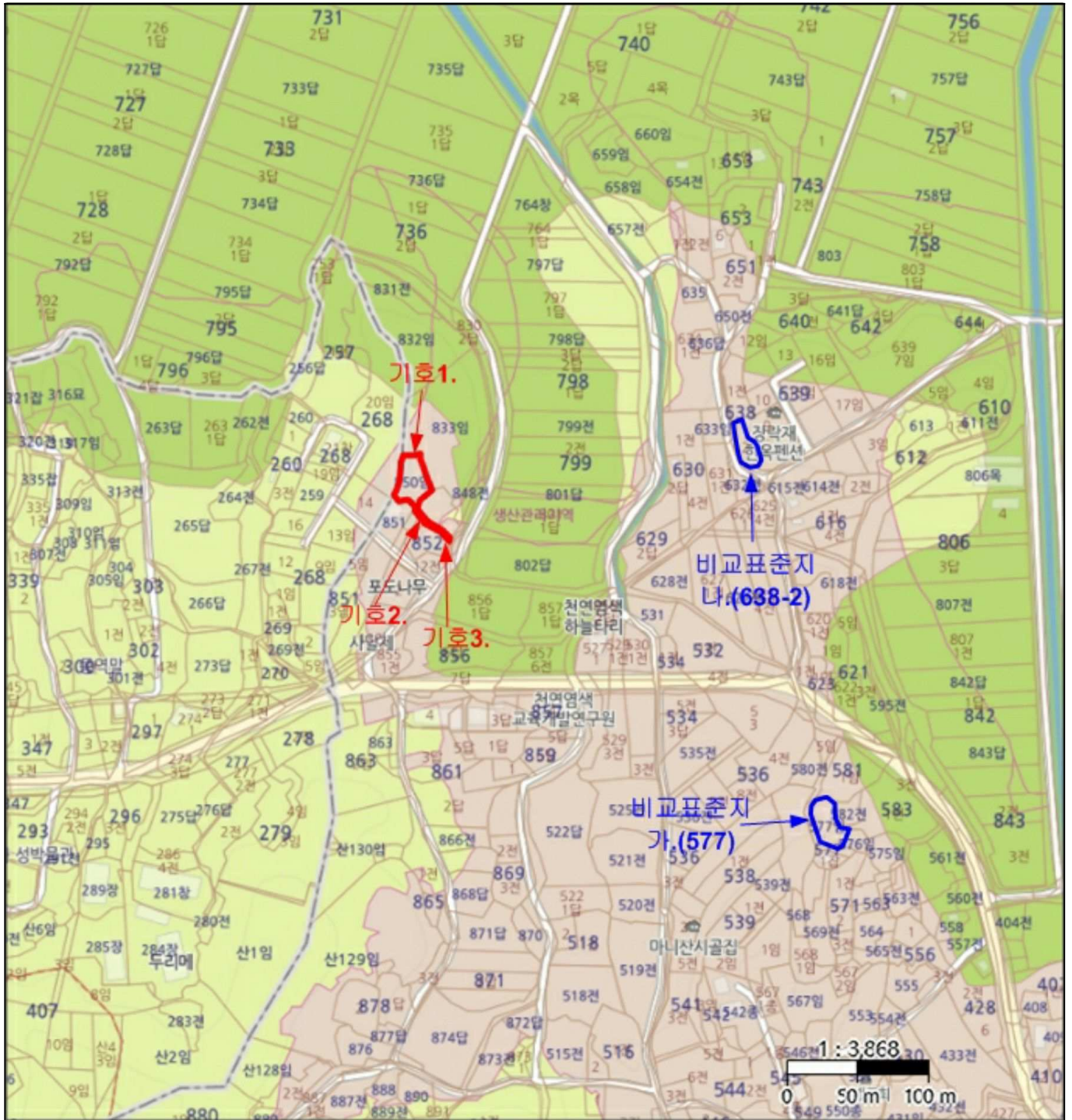
소재지	인천광역시 강화군 화도면 문산리 850외
-----	------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 강화군 화도면 문산리 850외
-----	------------------------







[ ( 1 ) ]



[ ( 2 ) ]



[ ( 3 ) ]



[ ( 3 ) ]



[ ]