

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황윤란 소유물건(2024타경8609)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: BZW240730-1073

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.

비즈웰감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
손은하

(인)

감정평가액	일십억구천사백삼십구만오천원정(₩1,094,395,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황윤란 (2024타경8609)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.09	2024.09.09	2024.09.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,314	토지	5,314	-	1,074,995,000
	(제시외 건물)	(298)	제시외 건물	298	-	19,400,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,094,395,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 강화군 양도면 도장리 및 인천광역시 강화군 송해면 솔정리에 소재한 부동산(토지)으로 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 09일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 09월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지는 지적도 및 개략적인 목측에 의하여 위치확인하여 평가하였으므로, 정확한 위치확인 및 경계의 확정을 위해서는 지적측량 등의 별도 조치가 요망되는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건 위 지상에 소재한 제시외건물(기호 ㄱ~ㄷ)의 경우 개략적인 실측 사정 및 위성도 등을 참고하여 평가하여 감정평가명세표상에 표기하였으므로 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바람 본건 위 지상에 소재한 천막, 컨테이너 박스의 경우 이동 및 철거가 용이한 바 평가 제외하였으므로 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 본건 기호 4 의 경우 세움터 조회 및 강화군청 건축허가과 유선문의 결과 가설건축물축조신고(2018-건축허가과-가설건축물축조신고-377/건축면적:18㎡/연면적:18㎡ 용도:농막)가 되어있는 상태인바 이와 관련한 정확한 효력유무 및 권리·의무의 승계 등을 경매 입찰시 반드시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 평가대상물건 개요

기호	소재지 (강화군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	양도면 도장리 716	전	621	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	100,600	-
2	양도면 도장리 717	전	1755	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	100,600	-
3	송해면 솔정리 275-2	대	350	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	사다리 평 지	118,100	-
4	송해면 솔정리 275-3	전	2588	전기타	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	77,900	-

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 비교·검토하였음.

### 3. 공시지가 기준법

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근의 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정 등을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지 (강화군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용대상 본건기호
A	양도면 도장리 607-4	전	953	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	108,100	1,2
B	송해면 슬정리 247	대	860	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	121,100	3
C	송해면 슬정리 260	전	1021	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	82,900	4

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상  
황, 지목, 기타 가격형성요인 등이 같거나 비슷한 위의 표준지를 비교표준지로  
선정함.

(3) 시점수정

1) 지가변동률(국토해양부 공표) : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.493	2024년 7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.058	2024년 7월분
누 계 (2024.01.01~2024.09.09)	0.568 (1.00568배)	$(1 + 0.00493) * (1 + 0.00058 * 40/31)$

※ 2024년 8월 이후 지가변동률은 미공표되어 직전월인 2024년 7월의 지가변동률을 연  
장 적용하여 시점수정치를 산출함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 공히 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 기호 1,2,4 : 농경지대(전)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 도로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 3 : 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고	
1	A	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.941	-	
		본건 기호 1은 비교표준지 A 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성, 차량이용의 편의성 등 접근조건 및 형상 등 획지조건에서 열세함.							
기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고	
2	A	0.96	1.00	0.96	1.00	1.00	0.922	-	
		본건 기호 2는 비교표준지 A 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성, 차량이용의 편의성 등 접근조건 및 형상, 도로저축 등 획지조건에서 열세함.							
기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
3	B	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979	-
		본건 기호 3은 비교표준지 B 대비 도로의 폭, 계통, 상태 등 가로조건에서 열세하며, 형상 등 획지조건에서 우세함.							
기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고	
4	C	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989	-	
		본건 기호 4는 비교표준지 C 대비 도로의 폭, 계통, 상태, 취락과의 접근성, 차량이용의 편의성 등 접근조건에서 우세하며 형상, 도로접면 등 획지조건에서 열세함.							

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

인근지역 내 거래사례 및 평가전례와의 균형유지와 평가의 적정성 확보를 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 의거 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 자가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 그 밖의 요인을 분석하여 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 관련근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

## 3) 인근 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기 호	소재지 (강화군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	거래시점	비고
(1)	양도면 도장리 5**-**	전	1256	계획 관리	228,000,000 (@181,529)	2022.10.04	-
(2)	양도면 도장리 4**-**	전	414	계획 관리	94,000,000 (@227,053)	2022.01.25	-
(3)	송해면 솔정리 4**-*	대	607	계획 관리	132,204,600 (@217,800)	2024.04.18	-
(4)	송해면 솔정리 3**-**외	대	992 (건물 260.32)	계획 관리	480,000,000 (@231,948)*1)	2024.03.21	토지 +건물
(5)	송해면 솔정리 3**-**	대	372 (건물 144.9)	계획 관리	375,000,000 (@320,958)*2)	2022.07.04	토지 +건물
(6)	송해면 솔정리 4**-**	전	2556	계획 관리	540,000,000 (@211,268)	2022.09.22	-
(7)	송해면 솔정리 7**-**	답	542	계획 관리	110,000,000 (@202,952)	2022.01.22	-
(8)	송해면 솔정리 2**-**	전	992	계획 관리	230,000,000 (@231,855)	2023.07.27	-

\*1) 토지(추정)단가 : (거래금액 - 건물추정가액(일반목구조등, 2016.01.25. 사용승인)) ÷ 토지면적  
 $[480,000,000 - (1,200,000 * (32/40) * 260.32)] / 992 \approx 231,948$

\*2) 토지(추정)단가 : (거래금액 - 건물추정가액(철근콘크리트조, 2020.08.06. 사용승인)) ÷ 토지면적  
 $[375,000,000 - (1,800,000 * (49/50) * 144.9)] / 372 \approx 320,958$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 평가전례

(※ 자료출처: KAPA HUB)

기 호	소재지 (강화군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (천원)	평가목적 기준시점
(A)	양도면 도장리 5**-**	전	1256	계획 관리	180,000	226,080,000	담보 2022.09
(B)	양도면 도장리 4**-**	전	370	계획 관리	202,000	74,740,000	담보 2022.03
(C)	양도면 도장리 5**-**	전	1256	계획 관리	186,000	233,616,000	법원경매 2024.07
(D)	송해면 솔정리 2**	대	84.375	계획 관리	222,000	18,731,250	법원경매 2022.06
(E)	송해면 솔정리 3**-**	대	239	계획 관리	245,000	58,555,000	법원경매 2023.03
(F)	송해면 솔정리 3**-**	대	920	계획 관리	252,000	231,840,000	담보 2022.06
(G)	송해면 솔정리 2**-**	전	511	계획 관리	210,000	107,310,000	담보 2024.03
(H)	송해면 솔정리 3**-**	전	203	계획 관리	187,000	37,961,000	법원경매 2023.03
(I)	송해면 솔정리 3**-**	전	376	계획 관리	196,000	73,696,000	법원경매 2021.12

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 비교적 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높은 비교사례를 아래와 같이 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	비교사례 기호
A	(1)
B	(3)
C	(6)

나) 사정보정

상기 선정된 비교사례는 공히 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정

- 사례(1) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.10.04 ~ 2024.09.09	1.310	1.01310

- 사례(3) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2024.04.18 ~ 2024.09.09	0.314	1.00314

- 사례(6) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.09.22 ~ 2024.09.09	1.384	1.01384

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인

표준지와 비교사례는 공히 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마) 개별요인

표준지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교	
A	(1)	1.14	1.00	1.05	1.00	1.00	1.197	-	
		본건 비교표준지 A는 비교사례(1) 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건 및 형상 등 획지조건에서 우세함.							
표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
B	(3)	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960	-
		본건 비교표준지 B는 비교사례(3) 대비 도로의 상태, 폭, 계통 등 가로조건 및 형상 등 획지조건에서 다소 열세함.							
표준지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교	
C	(6)	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951	-	
		본건 비교표준지 C는 비교사례(6) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 및 형상 등 획지조건에서 열세함.							

바) 격차율 산정

사례 기준 비교표준지 A 가액/ 기준시점 당시 비교표준지 A 가액							
구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/ 표준지)
	공시지가 (원/㎡)						
사례(1) 기준	181,529	1.000	1.01310	1.000	1.197	220,137	2.02492
기준시점 비교표준지A	108,100	-	1.00568	-	-	108,714	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기준 비교표준지 B 가액/ 기준시점 당시 비교표준지 B 가액							
구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/ 표준지)
	공시지가 (원/㎡)						
사례(3) 기준	217,800	1.000	1.00314	1.000	0.960	209,745	1.72239
기준시점 비교표준지B	121,100	-	1.00568	-	-	121,788	

사례 기준 비교표준지 C 가액/ 기준시점 당시 비교표준지 C 가액							
구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/ 표준지)
	공시지가 (원/㎡)						
사례(6) 기준	211,268	1.000	1.01384	1.000	0.951	203,697	2.44326
기준시점 비교표준지C	82,900	-	1.00568	-	-	83,371	

사) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 거래사례, 평가전례, 지가수준, 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 상향 보정함.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	A	2.02
3	B	1.72
4	C	2.44

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 토지가격 결정

### 1) 토지 결정단가 결정

공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 본 건 인근지역의 일반적인 지가수준을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	108,100	1.00568	1.000	0.941	2.02	206,646	207,000
2	108,100	1.00568	1.000	0.922	2.02	202,473	202,000
3	121,100	1.00568	1.000	0.979	1.72	205,076	205,000
4	82,900	1.00568	1.000	0.989	2.44	201,187	201,000

### 2) 공시지가기준법을 기준한 시산가액

기호	결정단가(원/㎡)
1	207,000
2	202,000
3	205,000
4	201,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법

### (1) 감정평가방법의 적용

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### (2) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지 (강화군)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액(원) (거래단가(원/㎡))	거래 시점	적용 본건기호
(2)	양도면 도장리 4**-**	전	414	계획 관리	94,000,000 (@227,053)	2022.01.25	1, 2
(4)	송해면 솔정리 3**-**외	대	992 (건물 260.32)	계획 관리	480,000,000 (@231,948)*1)	2024.03.21	3
(7)	송해면 솔정리 7**-**	답	542	계획 관리	110,000,000 (@202,952)	2022.01.22	4

\*1) 토지(추정)단가 : (거래금액 - 건물추정가액(일반목구조등, 2016.01.25. 사용승인)) ÷ 토지면적  
 $[480,000,000 - (1,200,000 * (32/40) * 260.32)] / 992 \approx 231,948$

#### 2) 거래사례 선정이유

위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 비교유사성이 높은 거래사례중 비교적 최근의 거래사례인 <사례 기호 (2), (4), (7)>을 적용 거래사례로 선정함.

### (3) 사정보정

<사례 기호 (2), (4), (7)>은 공히 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 시점수정

- 사례(2) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.01.25 ~ 2024.09.09	3.397	1.03397

- 사례(4) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2024.03.21 ~ 2024.09.09	0.390	1.00390

- 사례(7) 기준 : 인천광역시 강화군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	시점수정치
2022.01.22 ~ 2024.09.09	3.424	1.03424

### (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 공히 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(비교치:1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고	
1	(2)	0.98	1.00	0.93	1.00	1.00	0.911	-	
		본건 토지 기호 1 은 사례 기호 (2) 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건 및 형상, 지세 등 획지조건에서 열세함.							
2	(2)	0.98	1.00	0.91	1.00	1.00	0.892	-	
		본건 토지 기호 2 는 사례 기호 (2) 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건 및 형상, 지세, 도로저촉 등 획지조건에서 열세함.							
기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
3	(4)	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.884	-
		본건 토지 기호 3 은 사례 기호 (4) 대비 도로의 폭, 계통, 상태 등 가로조건 및 교통시설과의 접근성, 인근 상가와의 거리 등 접근조건에서 열세함.							
기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고	
4	(7)	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960	-	
		본건 토지 기호 4 는 사례 기호 (7) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 및 형상 및 도로접면 등 획지조건에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지가격 결정

1) 토지 결정단가 결정

기호	비교사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	227,053	1.00	1.03397	1.000	0.911	213,872	214,000
2	227,053	1.00	1.03397	1.000	0.892	209,411	209,000
3	231,948	1.00	1.00390	1.000	0.884	205,842	206,000
4	202,952	1.00	1.03424	1.000	0.960	201,505	202,000

2) 거래사례비교법을 기준한 시산가액

기호	결정단가(원/㎡)
1	214,000
2	209,000
3	206,000
4	202,000

5. 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	207,000	214,000	-
2	202,000	209,000	-
3	205,000	206,000	-
4	201,000	202,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지가액 결정

인근 토지의 상기 평가전례, 지가수준 및 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 적정시되어 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비고
1	207,000	621	128,547,000	-
2	202,000	1755	354,510,000	
3	205,000	350	71,750,000	
4	201,000	2588	520,188,000	
계		5,314	1,074,995,000	

# 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 양도면 도장리	716	전	계획관리지역	621	621	207,000	128,547,000	
2	인천광역시 강화군 양도면 도장리	717	전	계획관리지역	1755	1,755	202,000	354,510,000	
3	인천광역시 강화군 송해면 솔정리	275-2	대	계획관리지역	350	350	205,000	71,750,000	
4	인천광역시 강화군 송해면 솔정리	275-3	전	계획관리지역	2588	2,588	201,000	520,188,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,074,995,000</b>	
	[제시외 건물]								
ㄱ	인천광역시 강화군 양도면 도장리	717 위 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕	(270)	270	-	5,400,000	
ㄴ	인천광역시 강화군 송해면 솔정리	275-2 위 지상	창고 등	벽돌조 판넬지붕	(10)	10	-	2,000,000	
ㄷ	동소	275-3 위 지상	농막 등	경량철골구조 판넬지붕	(18)	18	-	12,000,000	

# 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	
	소 계 합 계							₩19,400,000 ₩1,094,395,000.-	
				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

### 1) 기호 1, 2

본건은 인천광역시 강화군 양도면 도장리 소재 '인천가톨릭대학교 강화캠퍼스' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 단독주택 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

### 2) 기호 3, 4

본건은 인천광역시 강화군 송해면 솔정리 소재 '송해면사무소' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

공히 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나 배차간격을 고려할 때 대중교통이용편의도는 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

### 1) 기호 1,2

공히 인접지대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.

### 2) 기호 3

인접지대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 건부지로 이용중임.

### 3) 기호 4

인접지대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 전기타(목전 및 농막부지) 상태임.

## (4) 인접 도로상태

### 1) 기호 1,2

공히 북동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 접함.

# 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) |                |

## 2) 기호 3

북서측으로 노폭 약 2-3m 내외의 진입로와 접함.

## 3) 기호 4

동측으로 노폭 약 3m 내외, 북측 및 북서측으로 노폭 약 2-3m 내외의 도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 1) 기호 1,2

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### 2) 기호 3,4

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 위 지상에 제시외건물 ㄱ~ㄷ이 소재함.  
(후첨 '지적개황도' 참조)

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 공히 임대관계는 미상임.

# 토지 감정평가요항표

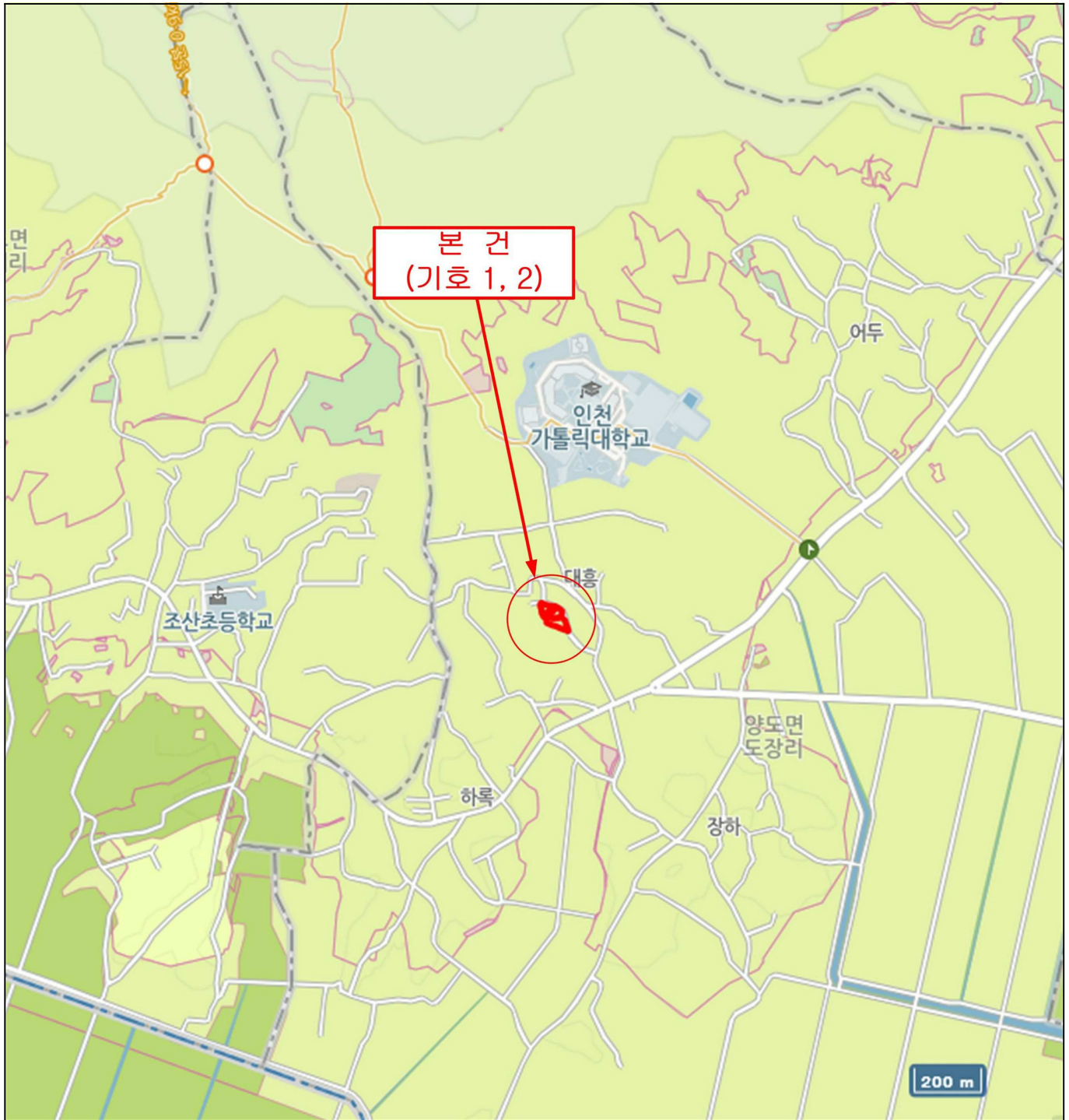
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

2) 기호 4의 경우 세움터 조회 및 강화군청 건축허가과 유선문의에 의하면 기준시점 현재 가설건축물축조신고가 되어있는 바 경매입찰시 유효성, 승계여부 등 제반사항을 반드시 재확인하시기 바람.

# 광역위치도



소재지 인천광역시 강화군 양도면 도장리 716외



# 광역 위치도



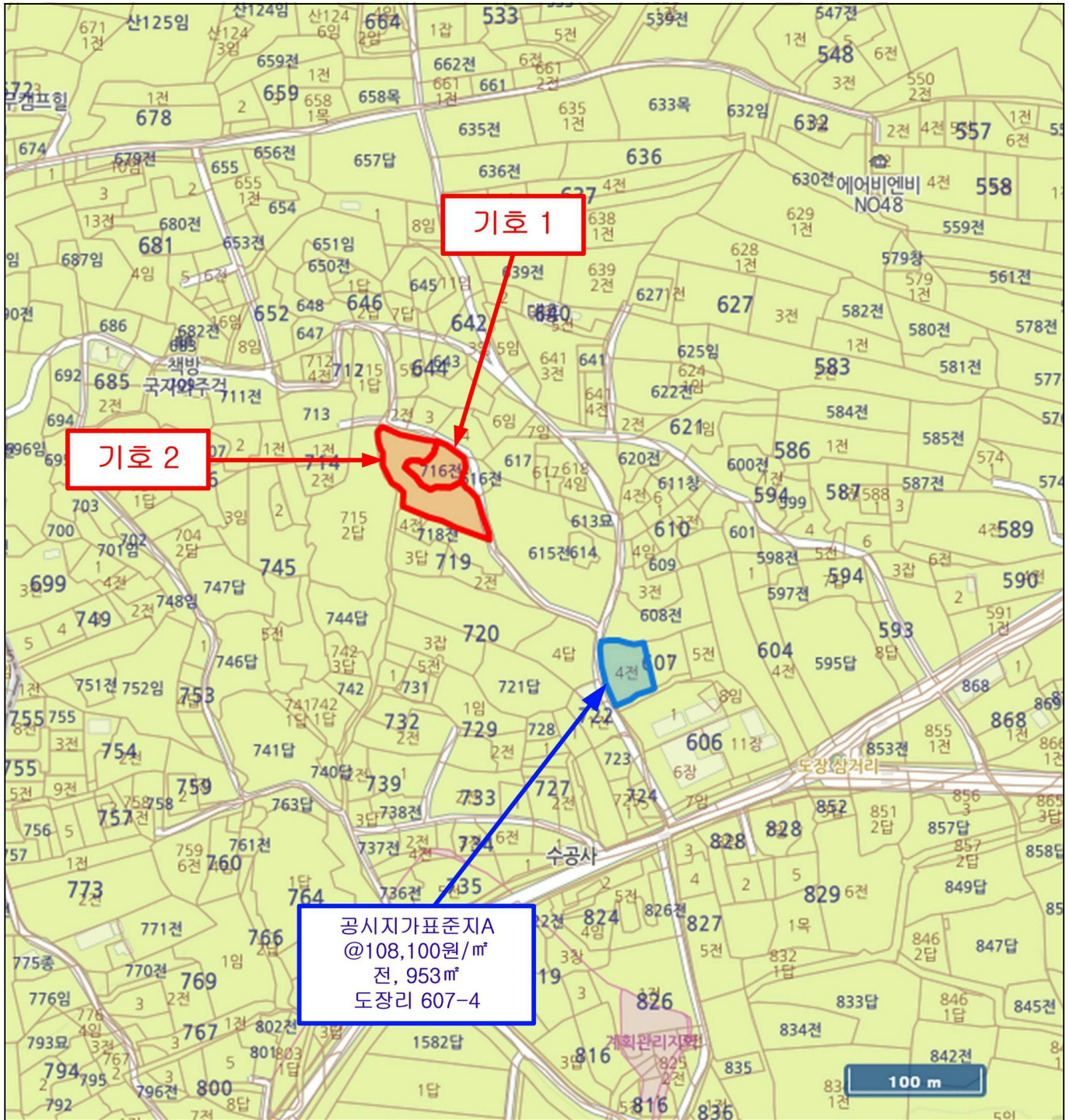
소재지	인천광역시 강화군 양도면 도장리 716외
-----	------------------------



# 위치도



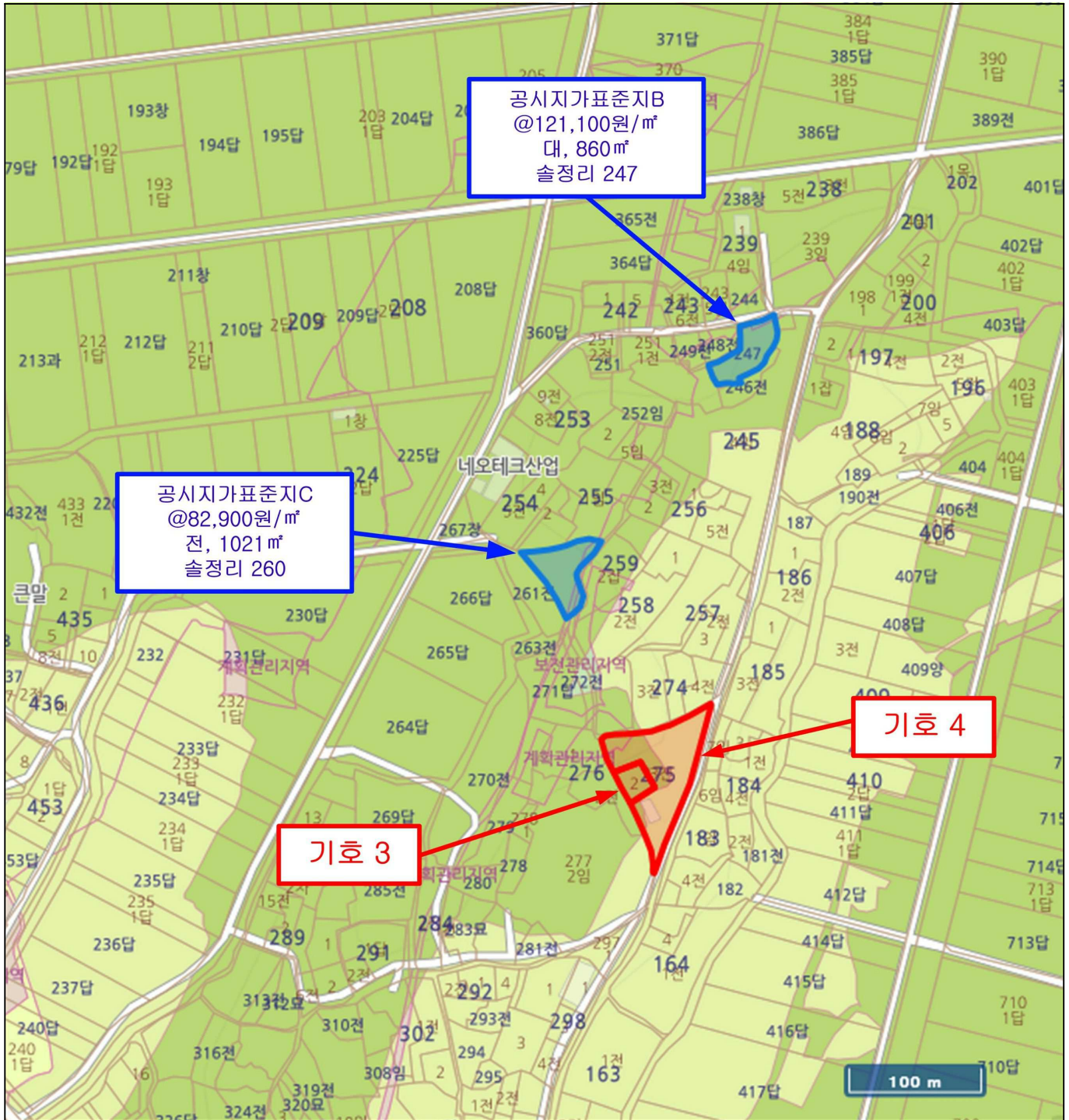
소재지 인천광역시 강화군 양도면 도장리 716외



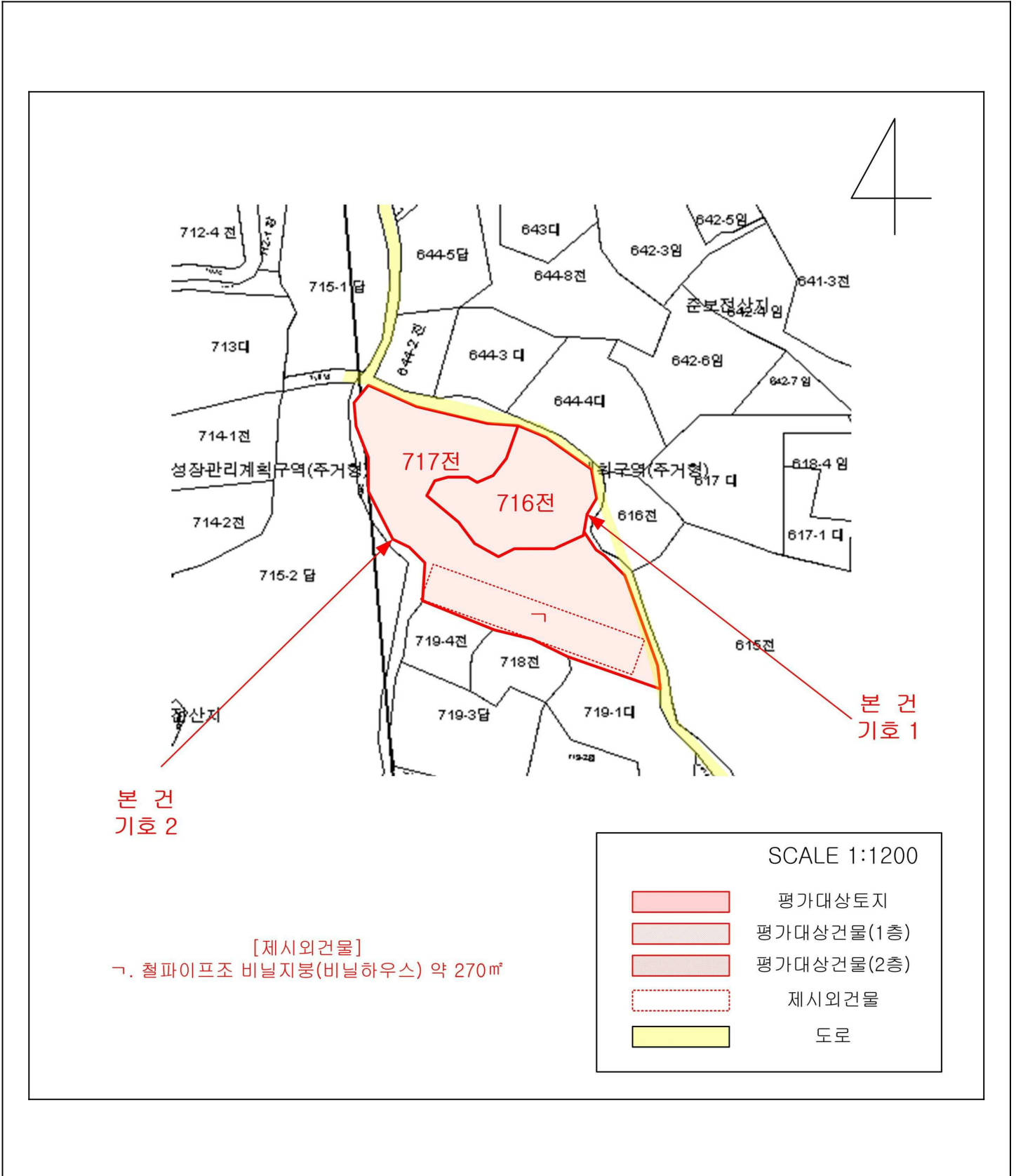
# 위치도



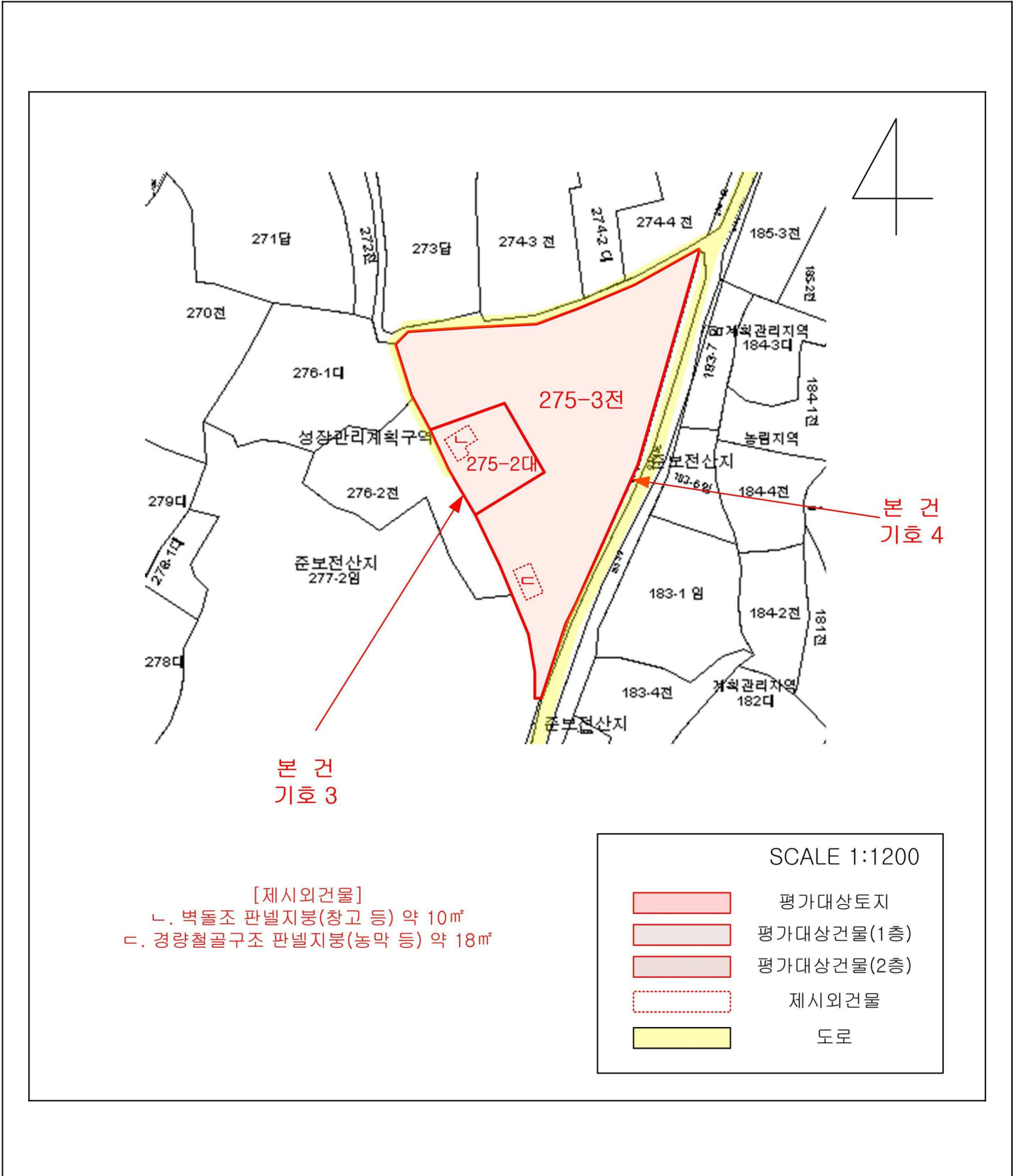
**소재지** 인천광역시 강화군 양도면 도장리 716외



# 지 적 도



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건전경(기호 1/동측에서 촬영)



본건전경(기호 1,2/북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건전경(기호 1,2/북서측에서 촬영)



제시외건물 ㄱ

# 사 진 용 지



주위환경(기호 1,2)



주위환경(기호 1,2)

# 사 진 용 지



본건전경(기호 3, 제시외건물 ㄴ/서측에서 촬영)



본건전경(기호 3/서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건전경(기호 4/북서측에서 촬영)



본건전경(기호 4/북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건전경(기호 4/동측에서 촬영)



본건전경(기호 4, 제시외건물 ㄷ/남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건전경(기호 4/남동측에서 촬영)



주위환경(기호 3,4)

# 사 진 용 지



주위환경(기호 3,4)



주위환경(기호 3,4)