

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최종진 소유물건(2024타경563786)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 원미-24경매-098

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.

원미감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
한찬우

한찬우

(인)

감정평가액	일십억이천오백삼십오만이천원정(₩1,025,352,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최종진 (2024타경563786)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.17	2024.10.16 ~ 2024.10.17	2024.10.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,263 이	토지 하	1,263 여	- 백	1,025,352,000
	합계					₩1,025,352,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 무의동 소재 “광명항” 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 ” 감정평가에 관한 규칙 “제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건평가시 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년10월17일을 기준시점으로 함.

### 5. 기타

연번3토지(무의동 10-4)지상에 소유자불명의 폐가(브릭조 스테트지붕) 1동이 소재하나 이에 구매받지 아니하고 나지상정 평가하였고, 제시외 건물의 소재를 감안한 평가액은 감정평가명세표 비교란에 기재하였으므로 경매집행시 참고하시기 바라오며, 연번1토지(무의동 7-2)는 공유토지이나 대상지분의 위치가

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

특정되지 아니하여 전체토지를 기준으로 한 평가단가에 지분면적을 곱하여 평가하였음.

## II. 토지가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가 기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(대상토지의개요)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	무의동 7-2	답	108 *33/108	도로	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	346,200
2	무의동 10	전	50	휴경지	“	맹지	삼각형 완경사	259,600
3	무의동 10-4	전	516	휴경지	“	세로 (불)	부정형 완경사	285,300
4	무의동 12	대	393	나지	“	세로 (불)	부정형 완경사	517,200
5	무의동 14	전	271	휴경지	“	세로 (불)	부정형 완경사	293,300
계			1,263					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 가. 비교표준지의 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
①	중구 무의동 3-3	전	1,167	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	320,600
②	중구 무의동 11	대	185	단독	자연 녹지	세로 (불)	부정형 평지	517,200

## 나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

( 인천광역시 중구 )

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.17	1.294	녹지지역

※ 2024.09월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.08월 지가변동률을 연장 적용함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

녹지지역

2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.072

2024.09.01 ~ 2024.10.17 : 0.220

$(1+0.01072) \times (1+0.00145 \times 47/31) = 1.01294$

시점수정치 : 1.01294

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교치의 산정

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근 교통시설의 편의성, 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	공공 및 편의시설 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	사회환경	거주자의 직업, 학군 등		
	생활편익시설의 배치상태	생활편익시설의 편의성, 구성 및 배치상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적 등 주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설, 도시가스, 정보통신 기반시설 등, 전선의 지중화		
	유해시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	유해시설의 형성 정도, 홍수, 사태, 소음, 진동, 오폐수 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.000	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00-$			

지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

(1) 비교표준지①과 연번1번(무의동 7-2) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.33	이용상황(도로) 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.00 \times 1.00 = 0.330$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지①과 연번2번(무의동 10) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.90	가로의 폭, 계통 등 열세
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.85	면적, 고저, 형상, 접면도로의 상태 등 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 = 0.765$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 비교표준지①과 연번2번(무의동 10-4) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭, 계통 등 열세
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.88	면적, 고저, 형상, 접면도로의 상태 등 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.88 \times 1.00 \times 1.00 = 0.836$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 비교표준지②와 연번4번(무의동 12) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	1.10	면적, 고저, 등 우세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.100$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 비교표준지①과 연번5번(무의동 14) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭, 계통 등 열세
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.88	면적, 고저, 형상, 접면도로의 상태 등 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.88 \times 1.00 \times 1.00 = 0.836$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항5호, 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 평가사례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

#### (1) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	무의동 2*-*	답	122	전	자연 녹지	528,000	2023.04.06	수용재결
B	무의동 *	대	217	단독	자연 녹지	1,000,000	2024.02.26	담보

#### (2) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 내 단독주택 부지의 호가수준은 @1,000,000/㎡, 본건과 유사한 전의 호가수준은 @700,000/㎡ 준임.

#### (3) 그 밖의 요인보정치의 결정

##### (가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A),(B)를 채택함.

##### (나) 기준시점(2024.10.17)의 비교표준지 가격

표준지 번호	표준지 소재지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
①	무의동 3-3	320,600	1.01294	324,749
②	무의동 11	517,200	1.01294	523,893

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 평가전례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치(%)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
①	A	528,000	1.00	1.02243	1.00	1.658	895,060
②	B	1,000,000	1.00	1.01063	1.00	0.898	907,546

① 사정보정치 : 전문가가 실시한 평가사례로서 사정보정 불필요하다고 판단됨(사정보정치 1.00)

② 시점수정치: 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률을 적용하되 2024.09월 이후는 미고시 되어 2024.08월 지가변동률을 연장하여 계산

중구 녹지지역(2023.04.06 ~ 2024.10.17) : 2.243%  
시점수정치 1.02243

중구 녹지지역(2024.02.26 ~ 2024.10.17) : 1.063%  
시점수정치 : 1.01063

③ 지역요인 비교치 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함(지역요인 비교치 : 1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 개별요인 비교치

평가전례A(무의동 2\*~\*)와 표준지①(무의동 3-3) 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.85	가로의 폭, 계통 등 열세
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.30	인근 상가와의 접근성, 편의시설과의 접근성 표준지 우세
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.50	경관, 인근토지 이용상황, 기반시설 등 표준지 우세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	1.00	고저 표준지 우세하나 접면도로 상태 표준지 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.85 \times 1.30 \times 1.50 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.658$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가전례B(무의동 \*\*)와 표준지②(무의동 11) 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭, 계통 등 열세
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.05	경관 표준지 우세하나 인근토지 이용상황 표준지 열세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.90	고저, 접면도로의 상태 등 표준지 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.95 \times 1.00 \times 1.05 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = 0.898$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격 격차율	그 밖의 요인치
①	A	895,060	324,749	2.756	2.76
②	B	907,546	523,893	1.732	1.73

위 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준으로 한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그밖의 요인 보정은 각각 176%, 73%, 상향보정하는 것이 적절하다고 판단됨.

**그 밖의 요인 보정치**

**비교표준지① : 2.76**

**비교표준지② : 1.73**

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

연번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	320,600	1.01294	1.00	0.330	2.76	295,781	296,000
2	320,600	1.01294	1.00	0.765	2.76	685,674	686,000
3	320,600	1.01294	1.00	0.836	2.76	749,312	749,000
4	517,200	1.01294	1.00	1.100	1.73	996,968	997,000
5	320,600	1.01294	1.00	0.836	2.76	749,312	749,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ※ 산식=공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인
- ※ 적용단가는 백원단위에서 사사오입하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 7항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 가. 비교거래사례의 선정

##### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료)

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래단가	거래시점
㉠	중구 무의동 9*~*	571	자연 녹지	휴경지	893,169	2022.06.16
㉡	중구 무의동 *~*	44	자연 녹지	단독	1,136,363	2022.03.30

##### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 평가대상토지와 비교하여 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 위 거래사례 “㉠,㉡” 를 비교 거래사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 사정보정치의 산정

위 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

### 다. 시점수정치 산정

( 인천광역시 중구 )

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.06.16 ~ 2024.10.17	3.581	녹지지역
2022.03.30 ~ 2024.10.17	4.345	녹지지역

※ 2024.09월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.08월 지가변동률을 연장 적용함

### 라. 지역요인 비교치 산정

사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함  
지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치의 산정

연번	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	비 고
1	㉠	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	토지이용상황 본건열세
2	㉠	0.70	1.20	1.05	0.85	1.00	1.00	0.750	가로의 폭, 형상, 고저 등 본건 열세 상가와의 거리등 본건 우세
3	㉠	0.75	1.20	1.05	0.85	1.00	1.00	0.803	가로의 폭, 형상, 고저 등 본건 열세 상가와의 거리등 본건 우세
4	㉡	0.80	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	0.798	가로의 폭, 형상, 고저 등 본건 열세 조망 본건 우세
5	㉠	0.75	1.20	1.05	0.85	1.00	1.00	0.803	가로의 폭, 형상, 고저 등 본건 열세 상가와의 거리등 본건 우세

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

위 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 아래와 같이 결정함.

연번	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	893,169	1.03581	1.00	0.330	305,301
2	893,169	1.03581	1.00	0.750	693,865
3	893,169	1.03581	1.00	0.803	742,898
4	1,136,363	1.04345	1.00	0.798	946,219
5	893,169	1.03581	1.00	0.803	742,898

※ 산식=사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액(산출단가)

연번	소재지	지목	공시지가기준법	거래사례비교법
1	무의동 7-2	답	295,781	305,301
2	무의동 10	전	685,674	693,865
3	무의동 10-4	전	749,312	742,898
4	무의동 12	대	996,968	946,219
5	무의동 14	전	749,312	742,898

#### 나. 토지의 감정평가액 결정

위 산정된 각 시산가액을 검토한 바, 시산가액 모두 인근지역의 호가 수준 범위 내에서 유사하게 산출되었음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액
1	중구 무의동 7-2	답	108*33/108	296,000	9,768,000
2	중구 무의동 10	전	50	686,000	34,300,000
3	중구 무의동 10-4	전	516	749,000	386,484,000
4	중구 무의동 12	대	393	997,000	391,821,000
5	중구 무의동 14	전	270	749,000	202,979,000
	계		1,263		1,025,352,000

# 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 중구 무의동	7-2	답	자연녹지	33 108x--- 108	33	296,000	9,768,000	최종진지분
2	인천광역시 중구 무의동	10	전	자연녹지	50	50	686,000	34,300,000	
3	인천광역시 중구 무의동	10-4	전	자연녹지	516	516	749,000	386,484,000	제한정도 감안 평가액 347,835,600
4	인천광역시 중구 무의동	12	대	자연녹지	393	393	997,000	391,821,000	
5	인천광역시 중구 무의동	14	전		271	271	749,000	202,979,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,025,352,000.-</b>	
				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

중구 무의동 소재 "광명항" 북측인근에 위치하는 토지로서 인근은 광명항을 중심으로한 농어촌주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 농어촌지대임.

## (2) 교통상황

중구 도서지역인 무의도 내 토지이며 시내버스 종점 인근에 위치하여 도서지역으로서의 대중교통상황 보통인 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

각각 완경사지대 내 부정형 등 토지로서 주거나지 및 휴경지상태임.

## (4) 인접 도로상태

광명항까지의 소로는 현재 도로확장공사 중이며, 비포장 세로에 접하거나(연번3,5) 인접필지를 통하여 도보통행함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역, 성장관리권역(수도권정비계획법), 중점경광관리구역 내 토지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

연번3(무의동 10-4) 토지 일부에 소유자 미상의 폐가상태의 주택(브릭조 스투트지붕) 1동이 소재하고있으며 점유면적 및 위치 등은 측량을 요함.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

연번3(무의동 10-4) 토지 일부에 소유자 미상의 폐가상태의 주택(브릭조 스투트지붕) 1동이 소재함.

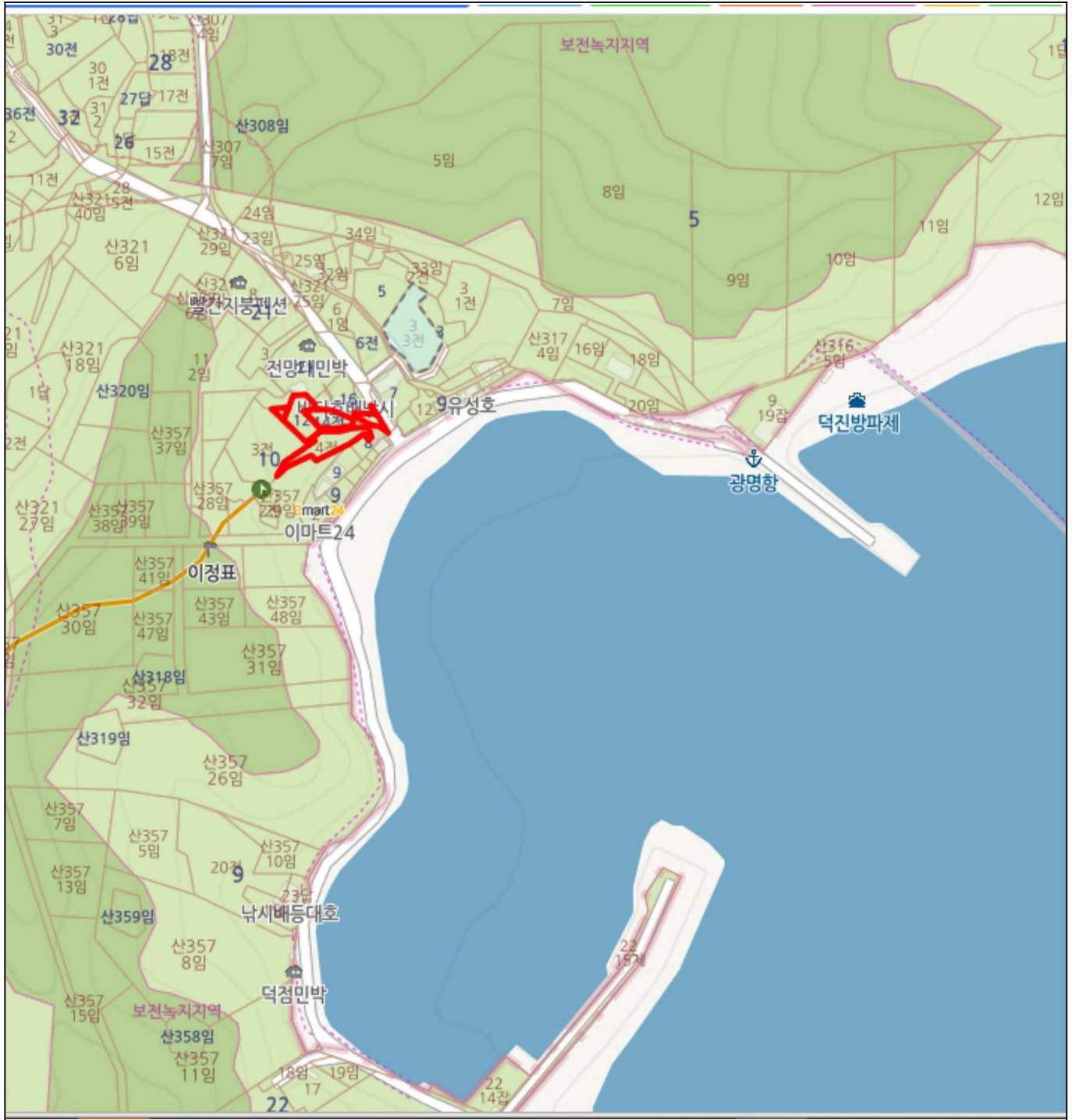
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 광역위치도



소재지 인천광역시 중구 무의동 7-2 일원



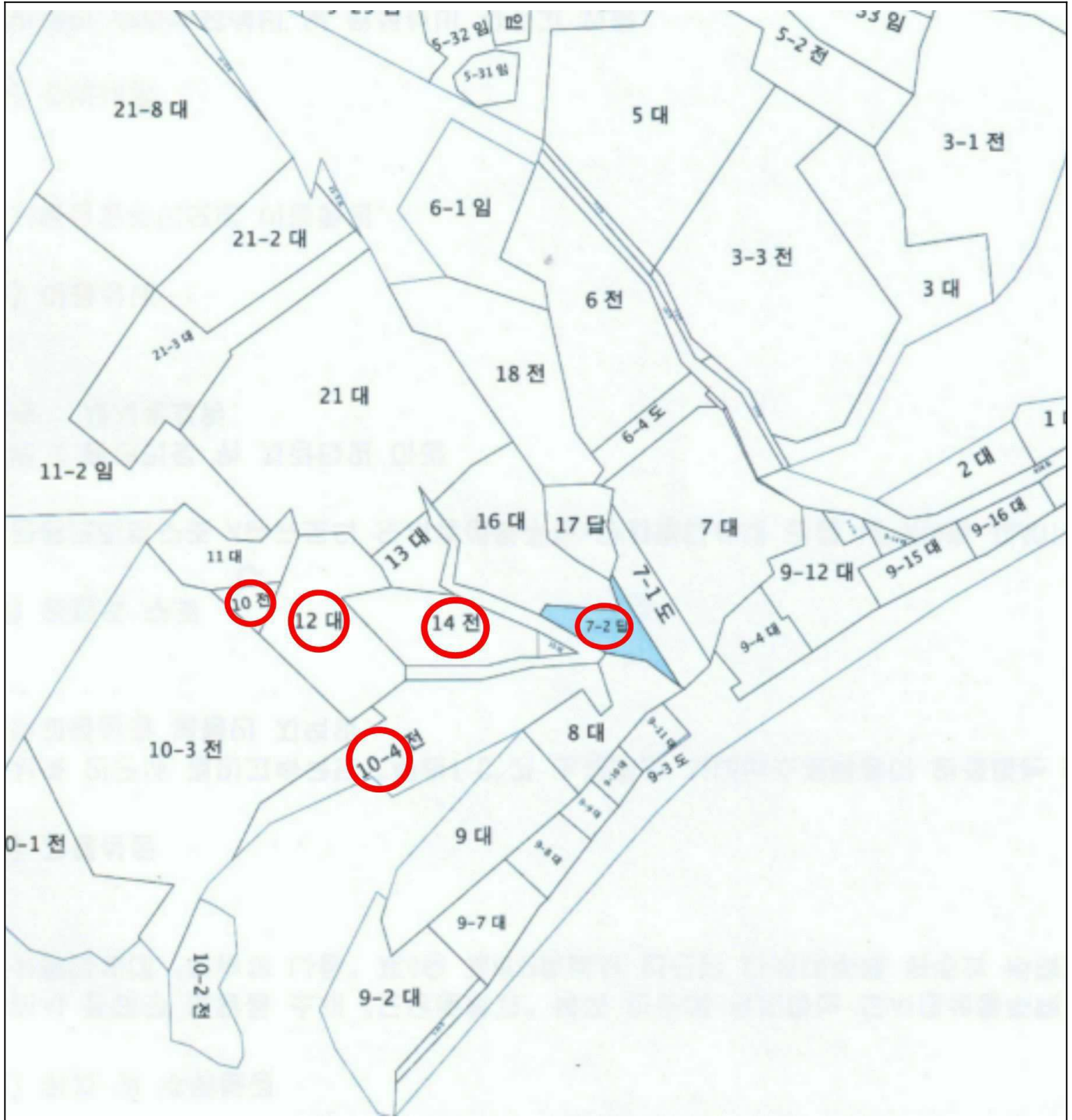
# 위치도



소재지 인천광역시 중구 무의동 7-2 외



# 지 적 도





1( 7-2)



3( 10-4)

5( 14)



4( 12)



3( 10-4)



2( 10)