감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	모아저축은행 여신관리팀
건 명	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 658-9외 토지
감정평가서번호	DI254-091002

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.

감정평가법인
대일감정원 경인지사

21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터)
TEL : (032)433-3900 | FAX : (032)442-3838 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강빈 강 빈 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사 지 사 장 변 삼 섭 (인)

감 정 평 가 액	팔십억구천칠백삼십삼만오천원정(₩8,097,335,000.-)			
의 뢰 인	모아저축은행 대표이사	감정평가목적	공매	
제 출 처	모아저축은행	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.09.11.	2025.09.11.	2025.09.16.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	96,099	토지	96,099	-	8,097,335,000
합 계					₩8,097,335,000.-
		- 이 하 여 백 -			

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 소재 "측도" 내 계획관리지역 내에 위치하는 부동산으로서, 모아저축은행의 공매 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.11.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.11.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 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. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 본건 토지 일련번호(1~3)은 자연림 상태로서, 별도의 경제적 가치가 없는 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 감정평가 하였음.

3. 본건 토지 일련번호(1~3) 지상에 분묘소재 여부는 광평수 등으로 접근이 어려워 부득이 파악치 못 하였는바, 공매진행시 참고바람.

4. 본건 토지 일련번호(3) 일부에 별첨 "사진용지"와 같이 인접토지에서 사용중인 것으로 판단되는 "구조:비닐하우스, 용도: 차고 및 바베큐장" 4개동, "구조:컨테이너박스, 용도:창고" 1개동, 옥외수영장 1개소 등이 소재하나, 자세한 경계확인이 불분명한바, 공매진행시 참고바람.

5. 본건 토지 일련번호(3) 토지 중 일부는 포락지로 판단되나, 경계확인이 불가능한 상태로서 공매 진행시 참고바람.

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	658-9	임야	계획관리지역	2,312	2,312	106,000	245,072,000	
2	"	658-14	임야	계획관리지역	2,954	2,954	106,000	313,124,000	
3	"	665-14	임야	계획관리지역	90,833	90,833	83,000	7,539,139,000	
	합 계							₩8,097,335,000.-	
				- 이 하 여 백 -					

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	선재리 658-9	임야	2,312	계획관리 자연림	맹지	부정형 완경사	69,700
2	선재리 658-14	임야	2,954	계획관리 자연림	맹지	사다리형 완경사	69,700
3	선재리 665-14	임야	90,833	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	70,200
합계			96,099				

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

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목 / 이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
28720-963(A)	선재리 658-14	2,954	임야 / 자연림	계획관리 / 맹지	사다리 / 완경사	측도 내	69,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

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

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.09.11.
- 대상지역 : 인천광역시 옹진군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	0.376%	7월까지 누계
2025.08.01. ~ 2025.09.11.	0.049%×42/31	7월 지가변동률 : 0.049%
누 계	0.443% (1.00443)	(1+0.00376)×(1+0.00049×42/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)선재리 658-14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 대체로 유사함.					
2	(A)선재리 658-14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지로서 제반 개별요인 동일함.					
3	(A)선재리 658-14	1.05	0.75	1.00	1.00	0.788
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세하고, 자연조건(면적, 경사도, 일부포락지 등)에서 열세하여, 종합적으로 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	내리 1054-27	임야	1,488	계획관리 자연림	180,048,000	121,000	공매 2024.07.01
2 (본건)	선재리 658-9	임야	2,312	계획관리 자연림	242,760,000	105,000	공매 2024.06.25
3 (본건)	선재리 658-14	임야	2,954	계획관리 자연림	310,170,000	105,000	공매 2024.06.25
4 (본건)	선재리 665-14	임야	90,833	계획관리 자연림	7,720,805,000	85,000	공매 2024.06.25
5	선재리 664-17	임야	39	계획관리 자연림	4,485,000	115,000	시가참고 2024.10.24
6	선재리 740-15	임야	662	계획관리 자연림	64,214,000	97,000	담보 2024.05.20
7	선재리 644-38	임야	10,292	계획관리 전기타	1,461,464,000	142,000	경매 2024.07.23
8	선재리 368-3	임야	2,453	계획관리 토지임야	333,608,000	136,000	담보 2025.04.03
9	내리 산299-81	임야	1,697	계획관리 자연림	213,822,000	126,000	담보 2024.07.18
10	외리 470-20	임야	331.5	계획관리 자연림	42,432,000	128,000	경매 2025.06.04
11	내리 산271	임야	2,479.5	계획관리 자연림	312,417,000	126,000	사가침고 2024.02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	내리 산120-55	임야	888	계획관리 자연림	107,600,000	121,000	2024.08.12
2	내리 1534-14외	임야	1,434	계획관리 자연림	196,000,000	137,000	2023.07.10
3	선재리 산17	임야	4,929	계획관리 자연림	655,540,000	133,000	2023.01.16

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

※ 기호2: 일부 현황"도로"를 포함한 거래사례로서, 감정평가정보체계(한국부동산원)KAIS 상 물건별로 배분된 내역 중 현황"도로"를 제외한 금액으로 산정였는바, 참고바람.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

구분	현지 가격조사 내용	비고
임야	본건 토지의 현지 가격조사 내용은 일련번호(1,2): 106,000원/㎡ 내외, 일련번호(3): 83,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	선재리 658-9	임야	2,312	69,700	161,146,400
2	선재리 658-14	임야	2,954	69,700	205,893,800
3	선재리 665-14	임야	90,833	70,200	6,376,476,600
합계			96,099		6,743,516,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
인천광역시	최근1년간	임야	51.75	65	-
옹진군			42.31	22	

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	121,000	1.00872	1.00	0.870	106,188

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.07.01. ~ 2025.09.11.	인천광역시 옹진군 계획관리지역	0.872% (1.00872)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
	본건은 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.					

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	69,700	1.00443	1.00	1.000	70,009

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	106,188	70,009	1.516

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인으로 일련번호(1, 2, 3) : 1.51의 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)69,700	1.00443	1.00	1.000	1.51	105,713	106,000
2	(A)69,700	1.00443	1.00	1.000	1.51	105,713	106,000
3	(A)69,700	1.00443	1.00	0.788	1.51	83,302	83,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,312	106,000	245,072,000	
2	2,954	106,000	313,124,000	
3	90,833	83,000	7,539,139,000	
합계	96,099		8,097,335,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	내리 산120-55	임야	888	계획관리 자연림	107,600,000	121,000	2024.08.12

※ 상기 사례는 토지만의 거래사례임.

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	121,000	1.00	1.00784	1.00	0.870	106,000
2	1	121,000	1.00	1.00784	1.00	0.870	106,000
3	1	121,000	1.00	1.00784	1.00	0.683	83,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.08.12. ~ 2025.09.11.	인천광역시 옹진군 계획관리지역	0.784% (1.00784)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.					
2	1	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.					
3	1	0.91	0.75	1.00	1.00	0.683
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세하나, 교통의 편부 등에서 열세하여 종합적으로 열세), 자연조건(면적, 경사도, 일부포락지 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,312	106,000	245,072,000	
2	2,954	106,000	313,124,000	
3	90,833	83,000	7,539,139,000	
합계	96,099		8,097,335,000	

Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	8,097,335,000	-
거래사례비교법	8,097,335,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	8,097,335,000

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리에 소재하는 토지로서, "측도" 내에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 농가주택, 농경지, 자연림 등으로 형성된 해안 야산지대로서, 부근의 상황은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 근거리에 마을버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 불편한 편임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1): 서측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.
일련번호(2): 북서측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.
일련번호(3): 서측 및 동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

일련번호(1~3): 공히 자연림 상태임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1): 지적 및 현황 "맹지"임.
일련번호(2): 지적 및 현황 "맹지"임.
일련번호(3): 북서측으로 노폭 약 3~4m의 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 계획관리지역,성장관리계획구역(관광형),가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>.
일련번호(2) : 계획관리지역,가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>.
일련번호(3) : 계획관리지역,성장관리계획구역(관광형),가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

5. 제시목록외의 물건

의견란 Ⅵ 3,4항 참조.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

7. 기타사항

해당사항 없음.

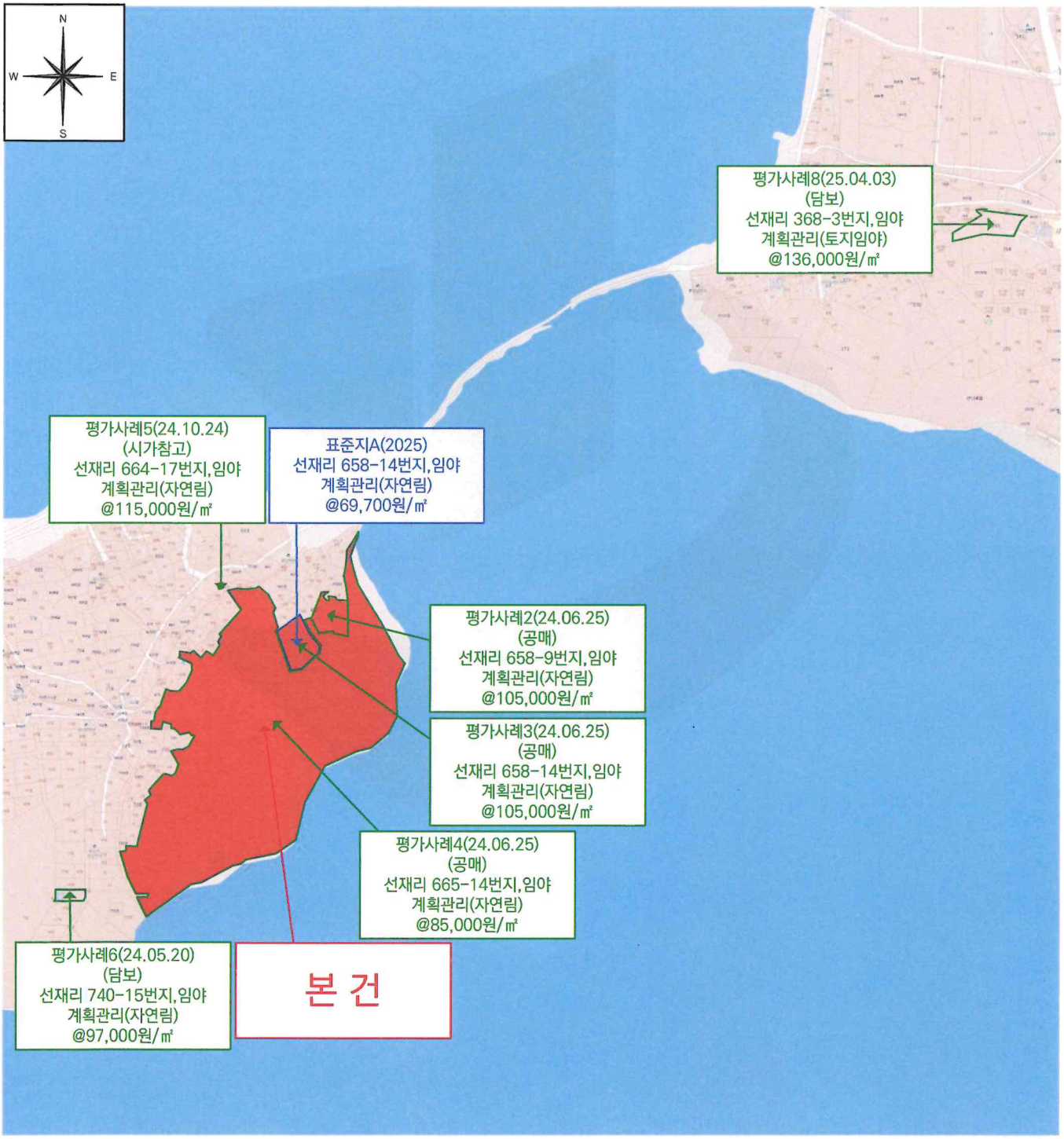
위 치 도 (1)

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 658-9외



위 치 도 (2)

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 658-9외



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

대일감정원
Daeil Appraisal Board

위 치 도 (3)

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 658-9외

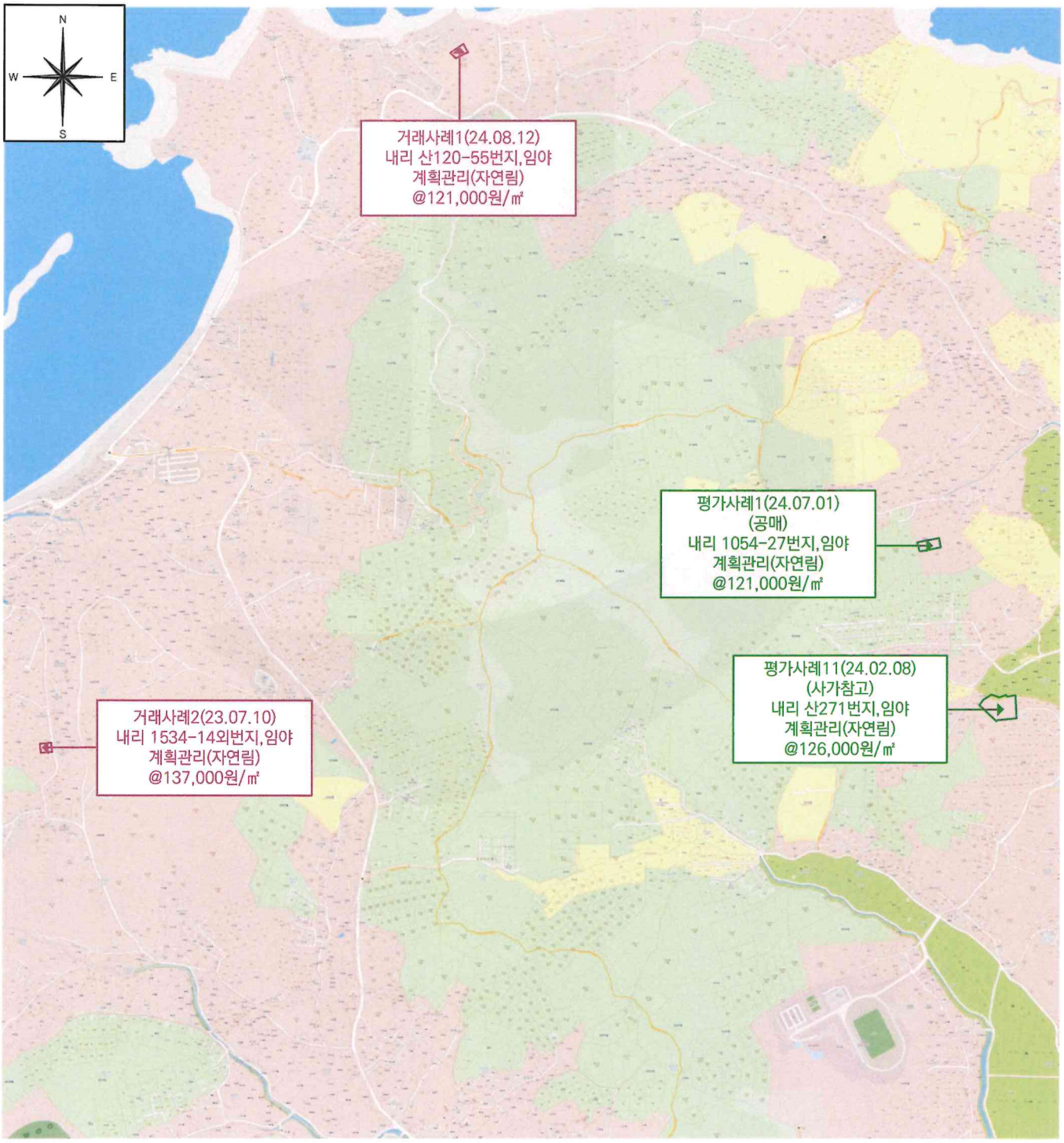


범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

대일감정원
Daeil Appraisal Board

위 치 도 (4)

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 658-9외



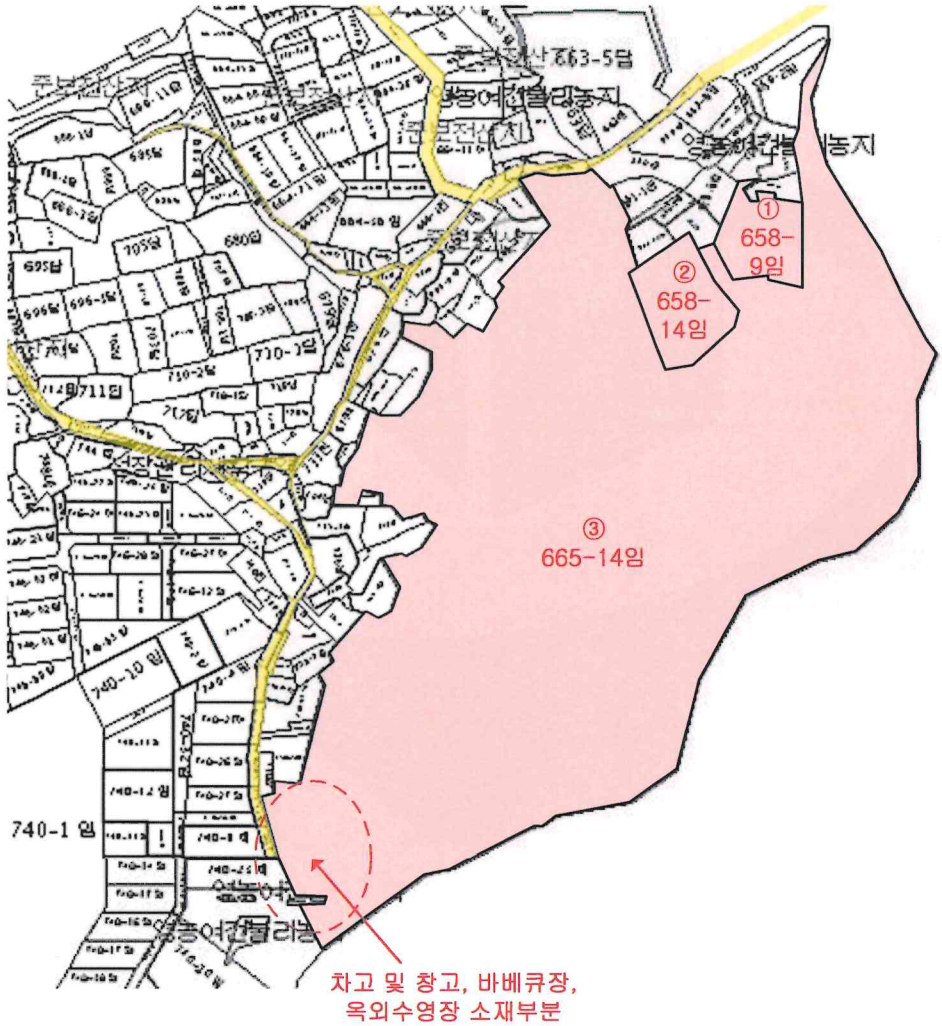
범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

대일감정원
Daeil Appraisal Board

지 적 개 황 도

N

축 척 = 1:4400



범 례	1층	2층	③ 3층 이상	제시외건물	평가외건물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

현 황 사 진



본건 사진



본건 북동측에서 촬영

현 황 사 진



일련번호(1) 토지 사진



일련번호(2) 토지 사진

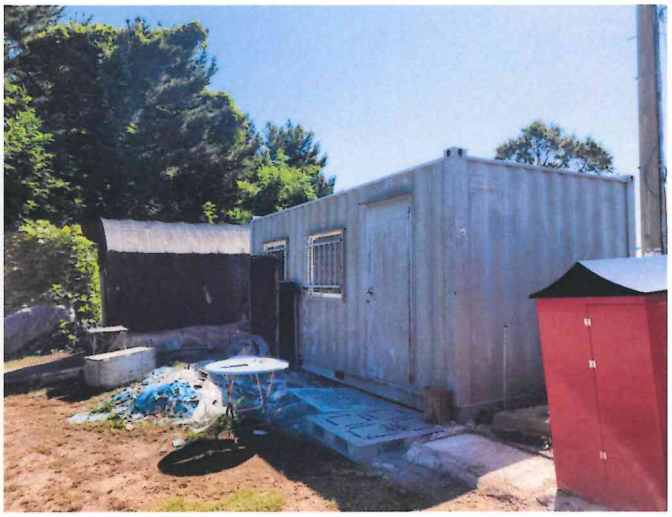


일련번호(3) 토지 사진

현 황 사 진



일련번호(3) 토지에 소재하는
"비닐하우스" 사진



일련번호(3) 토지에 소재하는
"컨테이너박스" 사진



일련번호(3) 토지에 소재하는
"옥외수영장" 사진

공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 모아저축은행 대표이사

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

---

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2025.09.10.자로 의뢰하신 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
경 인 지 사 장 변 삼 섭

담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 강빈
시행 문서번호 : DI254-091002 (시행일자 : 2025. 09. 17.)
우 21641 / 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터) / www.idab.co.kr
전화 (032)433-3900 / 전송 (032)442-3838 / 담당자 이메일 k710@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DI254-091002

모아저축은행 대표이사 귀하

아래의 평가보수를「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩5,960,900.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가수수료	일반	3,566,000+(3,097,335,000×7/10,000×0.8)	5,300,507
	할증		-
	평가수수료 계		5,300,507
실비	여비	인천광역시 옹진군	105,000
	물건조사비		-
	공부발급비	토지이용(3,000), 등기사항(3,000)	6,000
	기타실비	사진 8장 × @1,000	8,000
	실비 계		119,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	5,419,000
부가가치세(세액)		10%	541,900
합 계			5,960,900
착 수 금			-
청 구 금 액			5,960,900

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DI254-091002)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 모아저축은행 162-01-13-2008732, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 131-85-20030

2025년 09월 17일

감정평가법인 대일감정원

경 인 지 사 장 변 삼 섭

TEL : (032)433-3900 FAX : (032)442-3838