


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 서구 청라동 167-8 "토지"
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복
감정평가서번호	경일(북부)12-220318-203

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호
☎ (031)853-0020 FAX.(031)853-1630

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-220318-203	심의일	2022-04-14
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	대한토지신탁(주)		
물건소재지	인천광역시 서구 청라동 167-8		
감정평가액	₩7,686,000,000		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2022. 04. 14

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(토지)감정평가표

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

감정평가사

김재석

(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

(서명 또는 인)

감정평가액	칠십육억팔천육백만원정 (₩7,686,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복		감정평가 목적	공매		
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	주식회사비상 (수탁자: 대한토지신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.03.25	2022.03.25	2022.04.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,260	토지	1,260	6,100,000	7,686,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩7,686,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

토지 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 서구 청라동	167-8	대	일반상업지역	1,260	1,260	6,100,000	7,686,000,000	
합 계								₩7,686,000,000.-	
				이 하		여	백		

토지감정평가요항표

위 치	본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '청라지구대' 동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설 및 판매시설, 업무시설, 아파트단지, 공원 등이 소재하는 택지개발지대로서, 제반 주위환경은 양호한 편입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통 시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 정방형 토지로서 상업나지(착공신고부지) 상태입니다.
인 도 접 도로 상 황	본건 필지 북측으로 폭 약 15미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	일반상업지역(2012-12-24), 지구단위계획구역(2022-01-03), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.
제시의 물건	해당사항 없습니다.
임 대 상 황	현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 조사치 못하였으니 업무진행시 참고 바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '청라지구대' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2021)	비고
1	청라동 167-8	1,260	1,260	대	중로한면	정방형 평지	상업나지	일반상업	3,435,000	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 03월 25일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 03월 25일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건은 다음과 같이 2021.07.19.일자로 인천광역시경제자유구역청장으로부터 착공신고를 득 하였으니 공매진행시 참고 바랍니다.

■ 착공신고필증

건축구분	신축	허가번호	2021-청라관리과-신축허가-11
건축주	주식회사비상		
대지위치	인천시 서구 청라동 167-8		
대지면적	1,260㎡		
건축물명	-	주용도	제1,2종근린생활시설
건축면적	701.51㎡	건 폐 율	55.68%
연면적 합계	8,044.87㎡	용 적 률	392.87%
착공예정일자	2021. 07. 19		

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2022.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	청라동 167-7	1,260	대	일반상업	상업용	중로한면	정방형 평 지	3,590,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2022.01.01 ~ 2022.03.25 (인천광역시 서구 상업지역)	1.075 (1.01075)	$(1 + 0.00640) \times (1 + 0.00484 \times 25/28)$ = 1.01075

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 상업지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	청라동 152-6	1,398.5	대	일반상업 상업나지	가장형 중로한면	2021.12.06	담보	6,680,000 (3,590,000)
2	청라동 152-8	1,398.4	대	일반상업 상업나지	가장형 중로한면	2021.10.13	담보	6,260,000 (3,590,000)
3	청라동 152-3	1,398.9	대	일반상업 상업나지	가장형 중로한면	2021.08.18	일반거래	6,200,000 (3,590,000)
4	청라동 167-21	1,260.7	대	일반상업 상업나지	가장형 중로한면	2022.01.13	담보	6,020,000 (3,435,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	청라동 167-21	1,260.7	대	일반상업 상업나지	가장형 중로한면	2021.12.24	7,600,000,000	6,030,000 (3,435,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 7,600,000,000원 / 1,260.7m ² ≒ 6,030,000원/m ²							
B	청라동 167-11	1,750	대	일반상업 상업나지	세장형 중로한면	2021.10.06	11,000,000,000	6,290,000 (3,301,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 11,000,000,000원 / 1,750m ² ≒ 6,290,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	중로변	6,000,000~6,300,000원/m ²	상업용지(일반상업)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	6,030,000	1.01121	1.000	1.000	6,097,596		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.680	1.68
	3,590,000	1.01075	-	-	3,628,593		

*1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(A) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

*2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.12.24 ~ 2022.03.25 (인천광역시 서구 상업지역)	1.121	1.01121	2022년 02월 연장적용

*3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

*4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지와 사례는 개별요인 대체로 유사한 편입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,590,000	1.01075	1.000	1.000	1.68	6,096,035	6,100,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,260	6,100,000	7,686,000,000	-
합 계	1,260	-	7,686,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
B	청라동 167-11	1,750	대	일반상업 상업나지	세장형 중로한면	2021.10.06	11,000,000,000	6,290,000 (3,301,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 11,000,000,000원 / 1,750m ² ≒ 6,290,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.10.06 ~ 2022.03.25 (인천광역시 서구 상업지역)	2.079	1.02079	2022년 02월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 상업지대

[본건 기호(1)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.93	본건이 가로의 폭 등에서 열세한 편입니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	본건이 면적 등에서 다소 우세한 편입니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.958	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	6,290,000	1.000	1.02079	1.000	0.958	6,151,097	6,150,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,260	6,150,000	7,749,000,000	-
합 계	1,260	-	7,749,000,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	7,686,000,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	7,749,000,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

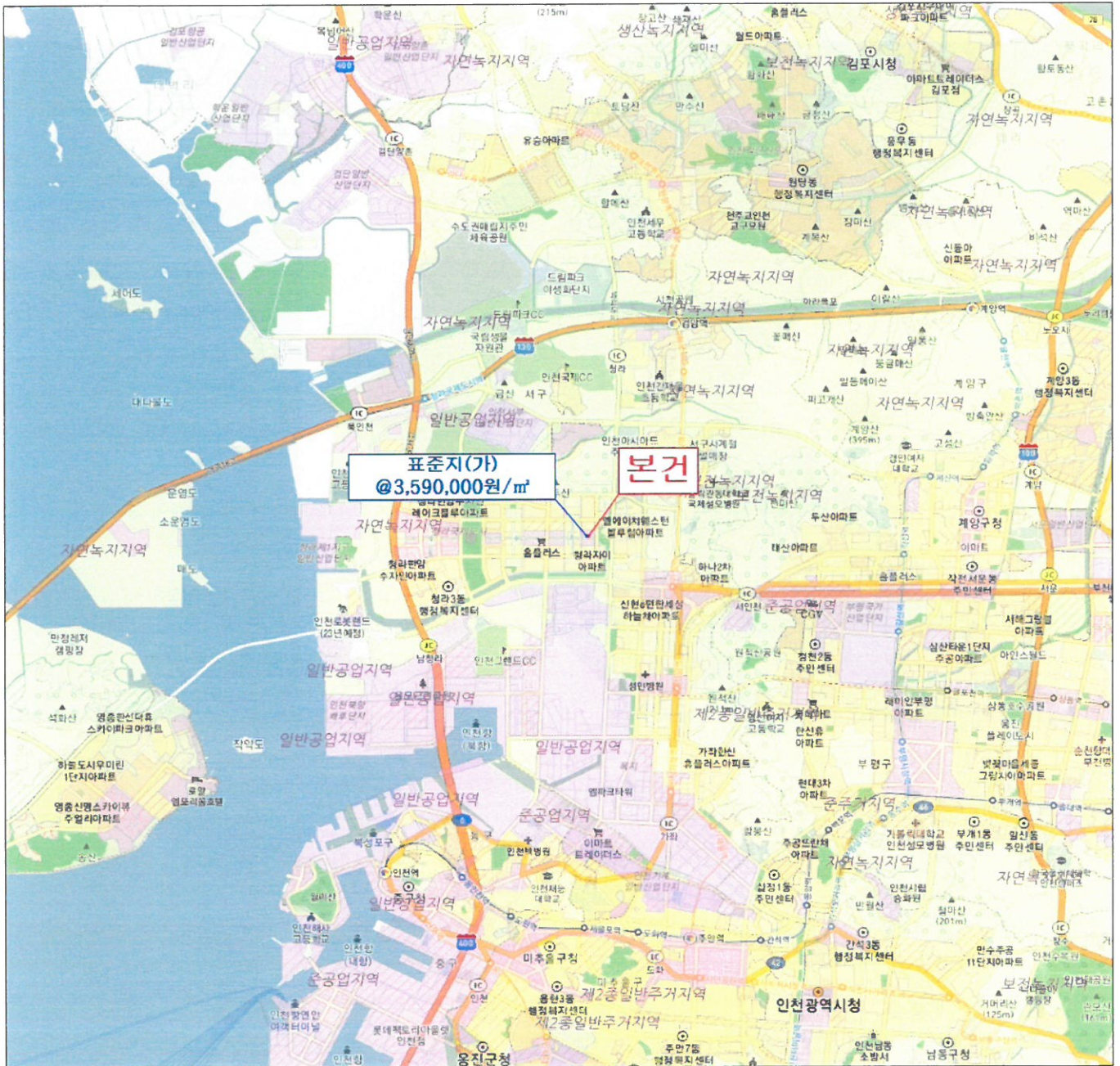
「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	7,686,000,000	-

광역 위치도



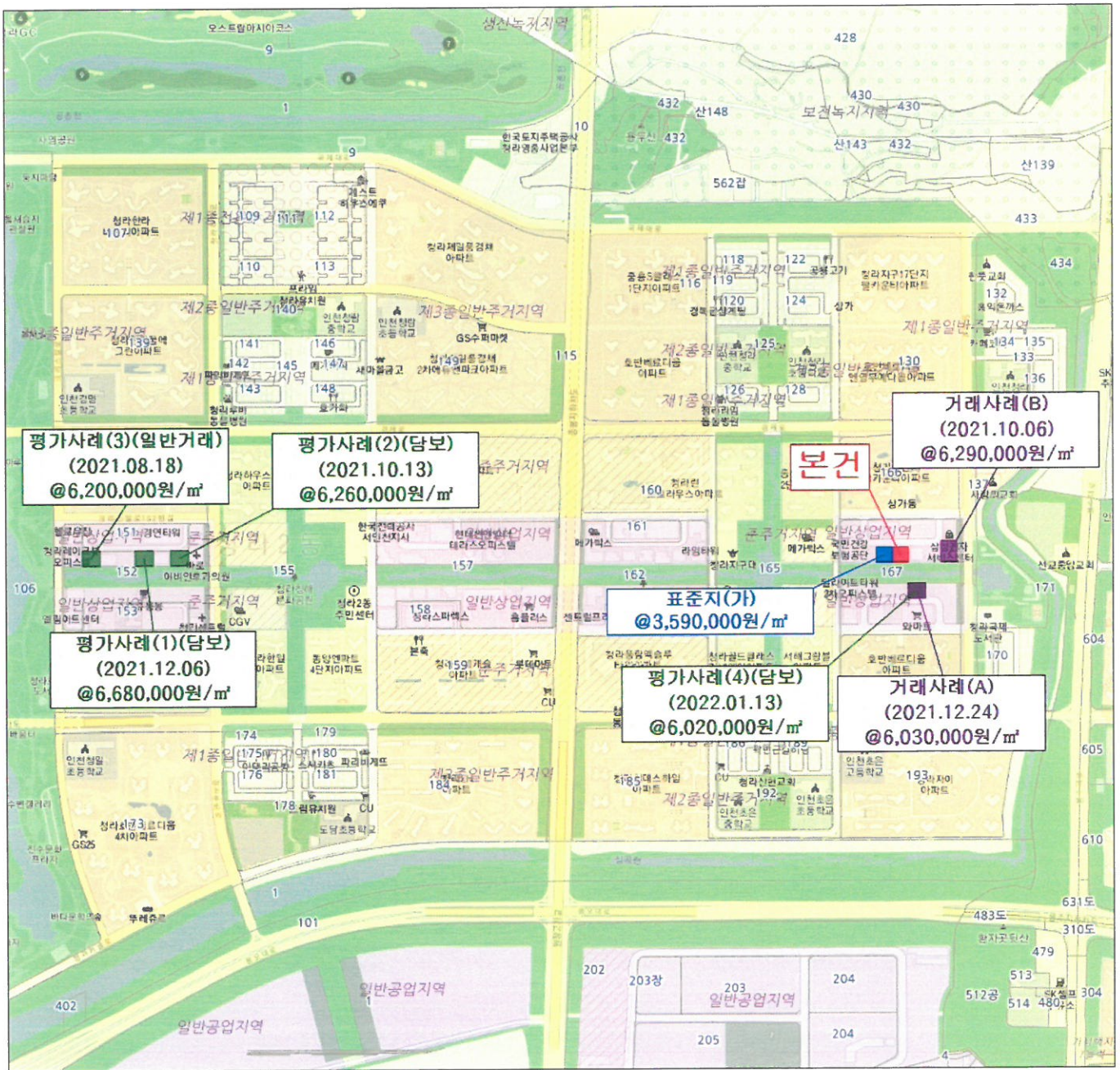
소재지	인천광역시 서구 청라동 일대
-----	-----------------



상세위치도

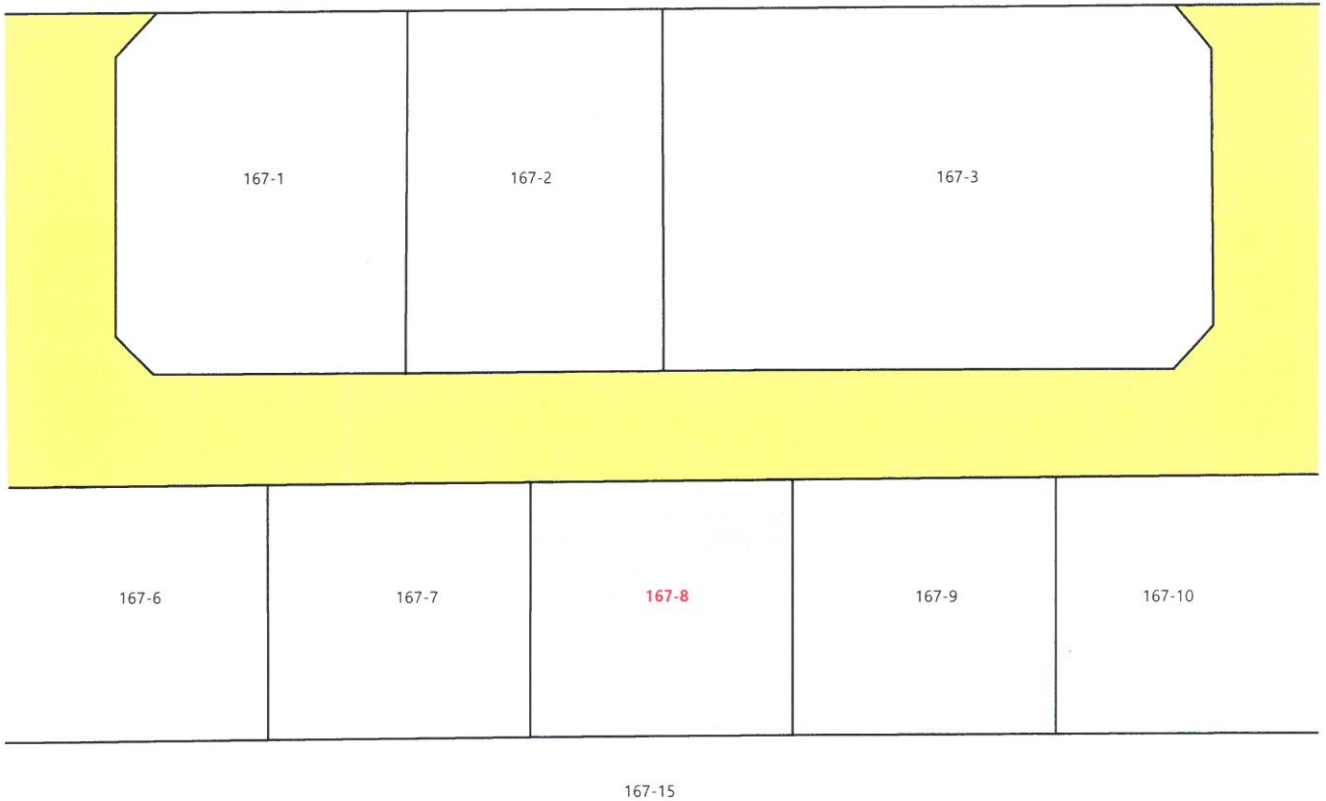


소재지 인천광역시 서구 청라동 167-8



지 적 개 황 도

S : 1/1000



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지



【본건전경】



【본건전경】

사 진 용 지



【주위 환경】



【주위 환경】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-220318-203

시행일자 : 2022-04-13

수 신 : 대한토지신탁(주) 대표이사
이훈복

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
	처리과				
	담당자				

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2022-03-18자 귀 제 『 - 』호로 의뢰하신 『인천광역시 서구 청라동 167-8 "토지"』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 감 정 평 가 서 1 부
 청 구 서 1 부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북 부 지 사 장



수 수 료 청 구 서

대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복 귀하

감정평가서번호 : 12-220318-203

一 金 오 백 육 십 이 만 칠 천 육 백 원 정 (₩5,627,600.-)

2022-03-18자로 의뢰하신 『인천광역시 서구 청라동 167-8 "토지"』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩5,020,160.-	$3,516,000 + (2,686,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 5,020,160$
실 비	여 비	90,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	4,000	
	특별용역비		
	합 계	₩5,116,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩511,600	
	총 계	₩5,627,600.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩5,627,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆	국민은행	204201-04-047734	예금주: (주)경일감정평가법인
	기업은행	112-082728-04-012	예금주: (주)경일감정평가법인
	농협은행	103-01-466672	예금주: (주)경일감정평가법인

(주)경일감정평가법인 북부지사장

(TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630)

■ 건축법 시행규칙 [별지 제15호서식] <개정 2018. 11. 29.>

착공신고필증

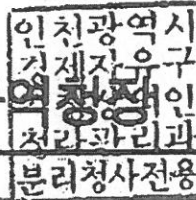
· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분		신고번호	
신축		2021-첨라관리과-신축허가-11	
건축주	주식회사 비상		
대지위치	인천시 서구 청라동 167-8		
대지면적	1,260㎡		
건축물 명칭	주용도	제1,2종 근린생활시설	
건축면적	701.51㎡	건폐율	55.68%
연면적 합계	8,044.87㎡	용적률	392.87%
착공예정일자	2021. 7. 19.		

귀하께서 제출하신 착공신고서에 따라 착공신고필증을 「건축법 시행규칙」 제14조제4항에 따라 교부합니다.

2021년 7월 19일

인천광역시경제자유구역청



	유의사항
<p>「건축법」 제11조제7항, 제14조제5항</p>	<p>허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가는 취소되며, 건축신고한 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 효력이 상실됩니다. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 허가된 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·중심 또는 업종변경의 승인된 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료기 불가능하다고 인정되는 경우 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 강제 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우



문서확인번호: 1649-0409-1157-5574

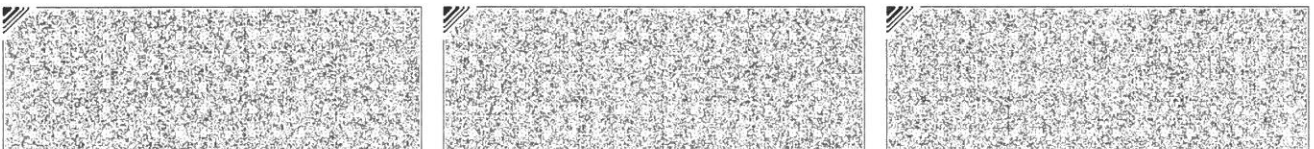


발급번호 : 202228260002520060

발행매수 : 1/2

발급일 : 2022/ 04/ 04

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	경일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 서구 청라동			167-8	대	1,260.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2012-12-24), 지구단위계획구역(2022-01-03), 중로2류(폭 15M~20M)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면	167-1대		167-2대		167-3차	
	중로2류(폭 15M~20M)					
	일반상업지역					
	167-6대	167-7대	경제자유구역 167-8대	167-9대	167-10대	
자연녹지지역						
도시철도						
<div style="float: right;"> 범례 <input type="checkbox"/> 경제자유구역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15M~20M) <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 문화공원 <input type="checkbox"/> 법정동 </div>						
축척 1/1100						
수입증지 붙이는곳						
<div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;"> 수수료 전자결제 민원 </div>						
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2022/ 04/ 04</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 서구청장 </p>						



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



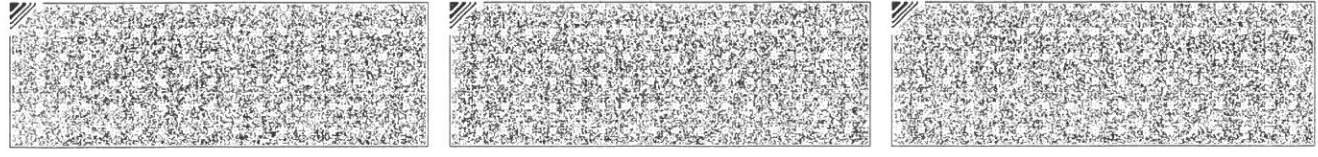
문서확인번호 : 1649-0406-4305-5070



지적도 등본

발급번호	202228260002520047	처리시각	11시 50분 41초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 서구 청라동	지번	167-8번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000
166-5 도					
167-27 도	167-1 대		167-2 대		167-3 차
	167-6 대 167-7 대 167-8 대 167-9 대 167-10 대				
167-15 공					
167-18 대		167-19 대		167-20 대 167-21 대 167-22 대	
<p>지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다. 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.</p> <p style="text-align: right;">2022년 04월 04일</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 서구청장</p>					

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1249-2013-007564



[토지] 인천광역시 서구 청라동 167-8

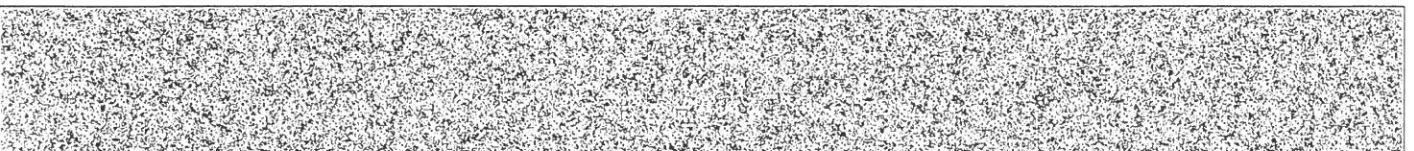
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2013년7월2일	인천광역시 서구 연희동 793-5	대	1260㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등카
2	2018년7월16일	인천광역시 서구 청라동 167-8	대	1260㎡	행정구역및지번변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년7월2일 제57164호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)
2	소유권이전	2013년8월30일 제74657호	2007년3월22일 매매	소유자 주식회사스페이스나인 110111-4262690 경기도 용인시 수지구 포은대로512번길 10, 1층 108호 (죽전동)
3	소유권이전	2013년8월30일 제74658호	2010년2월25일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	신탁			신탁원부 제2013-3358호
4	소유권이전	2014년8월11일 제71332호	2014년6월10일 매매	소유자 유한회사인베스트 200114-0041829 광주광역시 광산구 용진로 106-1(명도동) 거래가액 금2,236,000,000원
	3번 신탁등기말소		신탁재산의처분	
5	소유권이전	2016년1월7일 제918호	2015년11월11일 매매	소유자 주식회사한루트 110111-5716513 서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층 (궁동, 한루트빌딩) 거래가액 금3,450,000,000원

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1242021200920204101013004100K0075128Y0016455201112

발급확인번호 AAKU-PIJX-5648

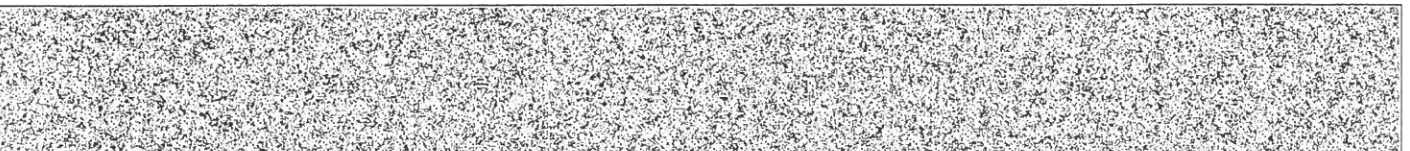
발행일 2022/04/04

[토지] 인천광역시 서구 청라동 167-8

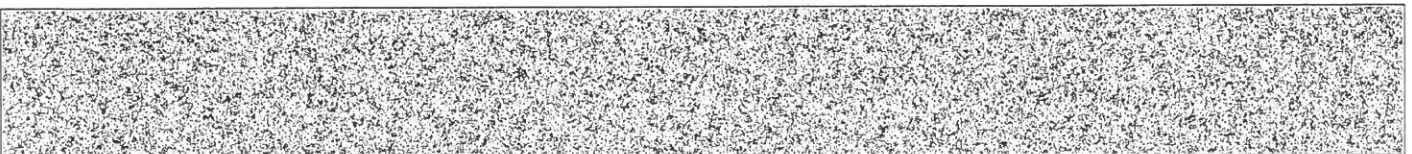
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2020년6월5일 제263075호	2020년2월19일 매매	소유자 주식회사비상 120111-0964868 인천광역시 연수구 송도과학로27번길 55, 201동 1326호 (송도동, 롯데캐슬캠퍼스타운) 거래가액 금4,700,000,000원
7	소유권이전	2020년6월5일 제263076호	2020년6월5일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2020-18642호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년8월11일 제71333호	2014년8월11일 설정계약	채권최고액 금2,040,000,000원 채무자 유한회사인베스트 광주광역시 광산구 용진로 106-1(명도동) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로 55 (을지로2가) (상무저점)
1-1	1번근저당권이전	2015년9월25일 제100858호	2015년9월1일 회사합병	근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
2	지상권설정	2014년8월11일 제71334호	2014년8월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2014년 8월 11일부터 30년 지료 없음 지상권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로 55 (을지로2가)
2-1	2번지상권이전	2015년12월18일 제132363호	2015년9월1일 회사합병	지상권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
3	1번근저당권설정등기말소	2016년1월7일 제894호	2016년1월7일 해지	
4	2번지상권설정등기말소	2016년1월7일 제895호	2016년1월7일 해지	
5	근저당권설정	2016년1월7일	2016년1월7일	채권최고액 금2,040,000,000원



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제919호	설정계약	채무자 주식회사한루트 서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층 (공동, 한루트빌딩) 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (온수역자점)
6	지상권설정	2016년1월7일 제920호	2016년1월7일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년 지료 무료 지상권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가)
7	근저당권설정	2019년10월10일 제379485호	2019년10월10일 설정계약	채권최고액 금2,040,000,000원 채무자 주식회사한루트 서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층 (공동, 한루트빌딩) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (구로역기업금융센터) 공동담보 건물 서울특별시 구로구 공동 230 12 토지 서울특별시 구로구 공동 230 12
8	근저당권설정	2019년10월10일 제379486호	2019년10월10일 설정계약	채권최고액 금2,400,000,000원 채무자 주식회사한루트 서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층 (공동, 한루트빌딩) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (구로역기업금융센터) 공동담보 건물 서울특별시 구로구 공동 230 12 토지 서울특별시 구로구 공동 230 12
9	근저당권설정	2019년10월10일 제379487호	2019년10월10일 설정계약	채권최고액 미희삼삼옥만불 채무자 주식회사한루트 서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층 (공동, 한루트빌딩) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)



[토지] 인천광역시 서구 청라동 167-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(구로역기업금융센터) 공동담보 건물 서울특별시 구로구 궁동 230-12 토지 서울특별시 구로구 궁동 230-12
10	5번근저당권설정등기말소	2019년10월11일 제380999호	2019년10월10일 해지	
11	6번지상권설정등기말소	2019년10월11일 제381000호	2019년10월10일 해지	
12	7번근저당권설정, 8번근저당권설정, 9번근저당권설정등기말소	2020년6월5일 제263074호	2020년6월5일 일부포기	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 4월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1242021200920204101013004100K0075128Y0046455201112

발급확인번호 AAKU-PIJX-5648

발행일 2022/04/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1249-2013-007564

[토지] 인천광역시 서구 청라동 167-8 대 1260㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

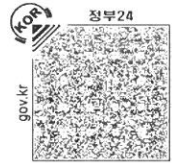
- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1649-0408-4713-7425



토지 대장

고유번호	2826012200-10167-0008		
토지소재	인천광역시 서구 청라동		
지번	167-8	축척	수치

도면번호	14	발급번호	202228260-00252-0052
장번호	2-1	처리시각	11시 53분 36초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭			등록번호	
(08) 대	*1260.0*	(76) 2013년 06월 14일 토지개발사업 완료	2012년 12월 27일 (27)지적확정	경기도 성남시 분당구 돌마로172(정자동)			135671-0*****	
(08) 대	*1260.0*	(52) 2018년 07월 01일 연희동 793-5번에서 행정관할구역변경	2013년 07월 02일 (02)소유권보존	경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)			135671-0*****	
		--- 이하 여백 ---	2013년 08월 30일 (03)소유권이전	경기도 용인시 수지구 포은대로512번길 10, 1층 108호 (죽전동)			110111-4*****	
			2013년 08월 30일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)			110111-1*****	
				케이비부동산신탁주식회사				
등기수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	2640000	2960000	3100000	3150000	3170000	3220000	3435000	

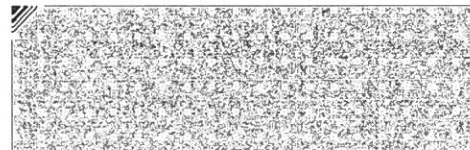
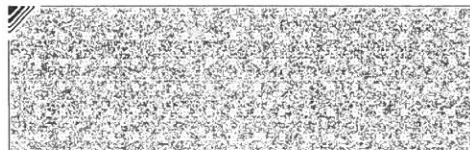
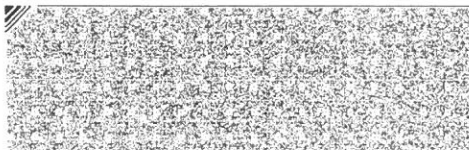
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 4일

인천광역시 서구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	2826012200-10167-0008		
토지소재	인천광역시 서구 청라동		
지번	167-8	축척	수치

도면번호	14	발급번호	202228260-00252-0052
장번호	2-2	처리시각	11시 53분 36초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소		
				변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	
				2014년 08월 11일	광주광역시 광산구 용진로 106-1(명도동)		
				(03)소유권이전	유한회사인베스트	200114-0*****	
				2016년 01월 07일	서울특별시 구로구 부일로 933, 에이동 4층(궁동, 한루트빌딩)		
				(03)소유권이전	주식회사한루트	110111-5*****	
				2020년 06월 05일	인천광역시 연수구 송도과학로27번길 55, 201동 1326호 (송도동, 롯데캐슬캐мп스타운)		
				(03)소유권이전	주식회사비상	120111-0*****	
				2020년 06월 05일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
				(03)소유권이전	대한토지신탁주식회사	110111-1*****	
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 4일

인천광역시 서구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

