

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 송의신용협동조합장

건명: 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외 소재  
부동산

평가서번호: 중 앙 022022-0415-005

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

인천광역시 부평구 부흥로 329 로얄플라자 909호외  
(부평동)

경인지사: T) 032-428-0428 F) 428-2121

e-mail: jungang2@kapaland.co.kr

home-page: http://www.jaa.co.kr



# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외
종별	토지, 건물



본건 『서측』에서 촬영



# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외
종별	토지, 건물



본건 『복측』에서 촬영



# 사 진 용 지

---



『 기호(가) 』



『 기호(나) 』



# 사 진 용 지

---



『 기호(다) 』



# (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이원복

(주)중앙감정평가법인

경인지사장

이창훈

감정평가액	칠억구십구만오천팔십원정 (₩700,995,080.-)					
의뢰인	송의신용협동조합장		감정평가목적	구매		
채무자	-		제출처	송의신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	주식회사력키개발 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 일반건축물대장 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.04.18	2022.04.18	2022.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,025	토지	1,025	340,000	348,500,000
	건물	390.36	건물	390.36	903,000	352,495,080
			이	하 여	백	
	합계					₩700,995,080

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자: 감정평가사 고두현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 '십리포해수욕장' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 송의신 용협동조합의 구매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 04월 18일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2022년 04월 18일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 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

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

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

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 기호(1)~(3)은 일반건축물대장상 관련지번으로서 소유자가 서로 동일하고, 일단지로 이용되는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이며, 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정되는바, 일괄하여 평가하였음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 기준시점 현재 유치권 등으로 인하여 출입이 불가한바, 귀 행 담당자 확인 후 임대내역은 생략하였으며, 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도면 및 외부이용상황, 본건 평가전례 등에 의거하여 확인하였는바, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

##### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)		지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	내리 723-101	981		대		생산관리			192,100	
2	내리 723-115	27	1,025	대	다가구 주택	생산관리	세각(가)	사다리 완경사	192,100	일단지
3	내리 723-127	17		대		생산관리			192,100	
합계	-	1,025		-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2021년 1월 1일임.

##### 나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	내리 723-101 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상2층	다가구주택	130.12	2014.12.24	-
나		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상2층	다가구주택	130.12	2014.12.24	-
다		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상2층	다가구주택	130.12	2014.12.24	-
합계	-	-	-	-	390.36	-	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 토지의 개황

#### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 '십리포해수욕장' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 펜션 및 각종 근린생활시설, 농경지, 자연림 등이 소재하는 지대임.

#### 나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

#### 다. 형상 및 이용상황

- 기호(1~3) : 남서측 하향의 완경사지를 대체로 평탄하게 조성한 3필일단의 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

#### 라. 접면도로 상태

본건 북서측 및 남서측으로 세로변의 포장도로에 2면이 접함.

#### 마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
- 기호(2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
- 기호(3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물의 개황

#### 가. 건물의 구조

기호	내 용
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 외장 석재 및 드라이비트 마감 등 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 창호 : 플라스틱샤시 창호 등임.
나	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 외장 석재 및 드라이비트 마감 등 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 창호 : 플라스틱샤시 창호 등임.
다	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 외장 석재 및 드라이비트 마감 등 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 창호 : 플라스틱샤시 창호 등임.

#### 나. 이용상황

기호	층	이용상황
가	1층	다가구주택(2가구)으로 이용 중임.
	2층	다가구주택(1가구)으로 이용 중임.
나	1층	다가구주택(2가구)으로 이용 중임.
	2층	다가구주택(1가구)으로 이용 중임.
다	1층	다가구주택(2가구)으로 이용 중임.
	2층	다가구주택(1가구)으로 이용 중임.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 냉난방설비

LPG가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

### 라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

### 마. 부합물 및 종물관계

없음.

### 바. 공부와의 차이

없음.

### 사. 기타사항

없음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2022.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	내리 529-19	347	대	단독주택	생산관리	세로(가)	정방형 완경사	188,500

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	인천광역시 옹진군 생산관리지역 (2022.01.01 ~ 2022.04.18)	0.765% (1.00765)	$(1 + 0.00415) \times (1 + 0.00199 \times 49/28)$ $\approx 1.00765$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.  $(100/100 = 1.00)$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1~3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등)에서 열세함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.800	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	공매	2020.09.21	내리 723-96외	827	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 사다리	348,000	171,100
②	담보	2020.05.13	내리 170-155	674	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 사다리	334,000	166,300



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.12.01	내리 1074-20	463	대	주거용	생산 관리	세로(가) 정방형	404,000	40,500
비고	거래금액 : 378,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주거용, 201.11㎡(사용승인일: 2021.07.15) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 50/50 ≒ 950,000원/㎡ 토지단가 : (378,000,000원 - 950,000원/㎡ × 201.11㎡) ÷ 463㎡ ≒ 404,000원/㎡								
②	2020.12.06	내리 361-48	449.88	대	주거용	생산 관리	세로(가) 세장형	355,000	107,400
비고	거래금액 : 227,000,000원 건물개요 : 일반목구조 주거용, 79.1㎡(사용승인일: 2020.02.17) 건물단가 : 850,000원/㎡ × 40/40 ≒ 850,000원/㎡ 토지단가 : (227,000,000원 - 850,000원/㎡ × 79.1㎡) ÷ 449.88㎡ ≒ 355,000원/㎡								

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

#### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
생산관리지역 내 본건 유사 토지	330,000~350,000원/㎡	-

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	인천 옹진군 2021년 04월 ~ 2022년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다가구	0	0	0	2	0	0



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

##### ■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례①	348,000	-	1.04342	1.00	1.200	435,732	2.29
비교표준지 공시지가	A	188,500	-	1.00765	-	-	189,942	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	인천광역시 옹진군 생산관리지역 (2020.09.21 ~ 2022.04.18)							1.04342
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200	
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등)에 서 우세함.						



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.29





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~3	188,500	1.00765	1.00	0.800	2.29	347,974	340,000	일단지

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	340,000	1,025	348,500,000	일단지
합 계	-	1,025	348,500,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

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

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.12.01	내리 1074-20	463	대	주거용	생산 관리	세로(가) 정방형	404,000	40,500
비고	거래금액 : 378,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주거용, 201.11㎡(사용승인일: 2021.07.15) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 50/50 ≒ 950,000원/㎡ 토지단가 : (378,000,000원 - 950,000원/㎡ × 201.11㎡) ÷ 463㎡ ≒ 404,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	인천광역시 옹진군 생산관리지역 (2021.12.01 ~ 2022.04.18)	1.018% (1.01018)	$(1 + 0.00251) \times (1 + 0.00415) \times (1 + 0.00199 \times 49/28)$ $\approx 1.01018$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1~3)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등)에서 열세함.
	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, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.850	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~3	404,000	1.00	1.01018	1.00	0.850	346,896	340,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	340,000	1,025	348,500,000	-
합 계	-	1,025	348,500,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	348,500,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	348,500,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1~3	340,000	1,025	348,500,000	-
합 계	-	1,025	348,500,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

#### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

##### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2020년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,138,000	50 (45~55)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	130.12	다가구주택	철근콘크리트구조	1,000,000	-
나	1,2층	130.12	다가구주택	철근콘크리트구조	1,000,000	-
다	1,2층	130.12	다가구주택	철근콘크리트구조	1,000,000	-

### 다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비 내역	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가~다	1,2층	위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등	50,000	-

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1,2층	1,000,000	50,000	1,050,000	-
나	1,2층	1,000,000	50,000	1,050,000	-
다	1,2층	1,000,000	50,000	1,050,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1,2층	2014.12.24	1,050,000	50	7	7	43/50	903,000	903,000
나	1,2층		1,050,000	50	7	7	43/50	903,000	903,000
다	1,2층		1,050,000	50	7	7	43/50	903,000	903,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

### 4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
나	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
다	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
합계		-	390.36	352,495,080	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1~3		340,000	1,025	348,500,000	-
토지소계			-	1,025	348,500,000	-
건물	가	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
	나	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
	다	1,2층	903,000	130.12	117,498,360	-
건물소계			-	390.36	352,495,080	-
합 계			-	-	700,995,080	-

#### 2. 결정의견

본건은 생산관리지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.



(토지·건물)감정평가 명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	723-101	대	생산관리지역	981	1,025	340,000	348,500,000	일단지
2	"	723-115	대	생산관리지역	27				
3	"	723-127	대	생산관리지역	17				
가	" [도로명 주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62	위3지상 3단지 1동	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  1층 2층	   67.04 63.08	   130.12	   903,000	   117,498,360	1,050,000 x 43/50
나	"	" 3단지 2동	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  1층 2층	   67.04 63.08	   130.12	   903,000	   117,498,360	1,050,000 x 43/50
다	"	" 3단지 3동	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  1층 2층	   67.04 63.08	   130.12	   903,000	   117,498,360	1,050,000 x 43/50
합 계								₩700,995,080	



# 광역위치도

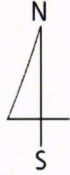


소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외
-----	----------------------------



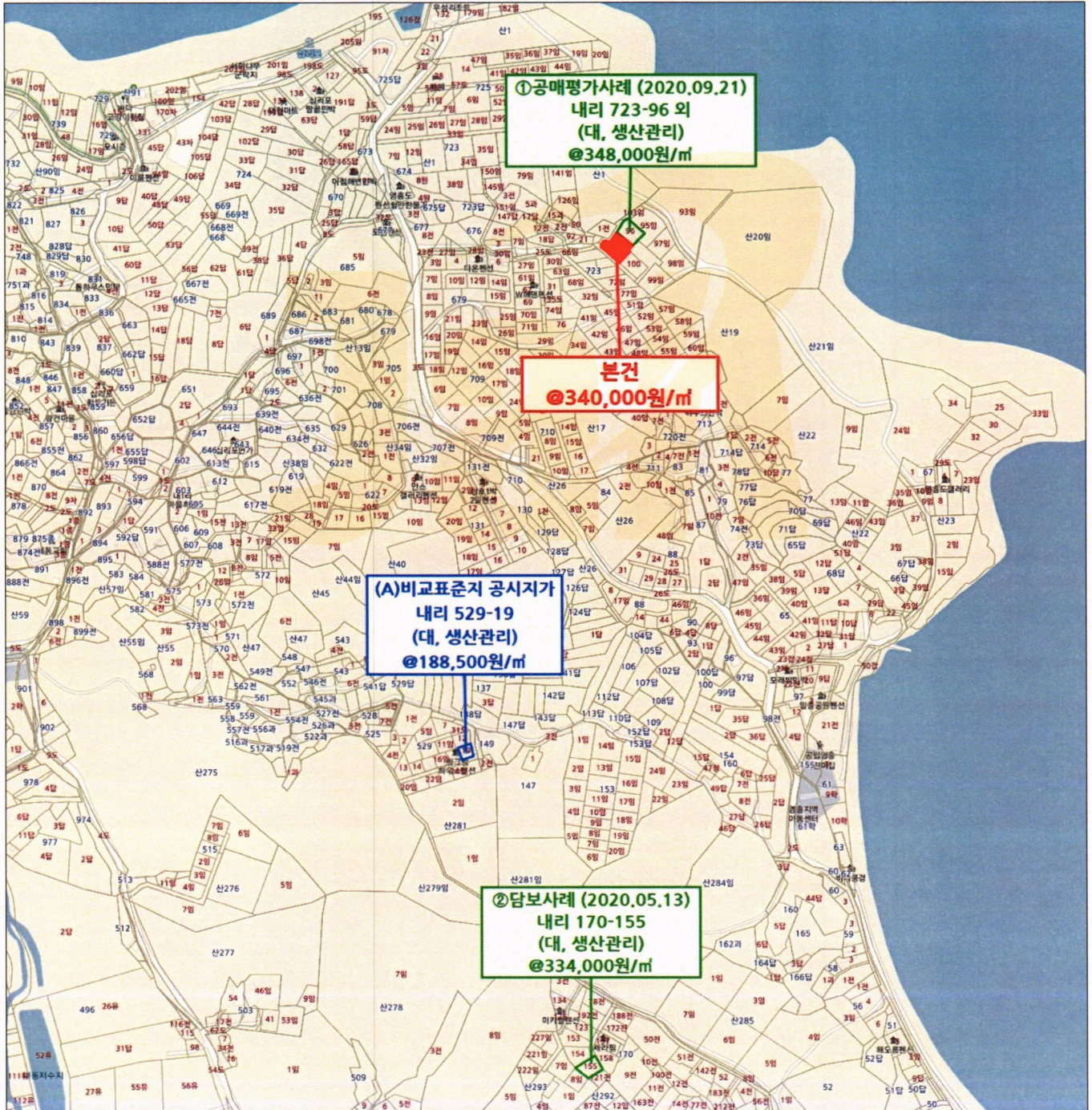


# 상 세 위 치 도 (1)



소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외



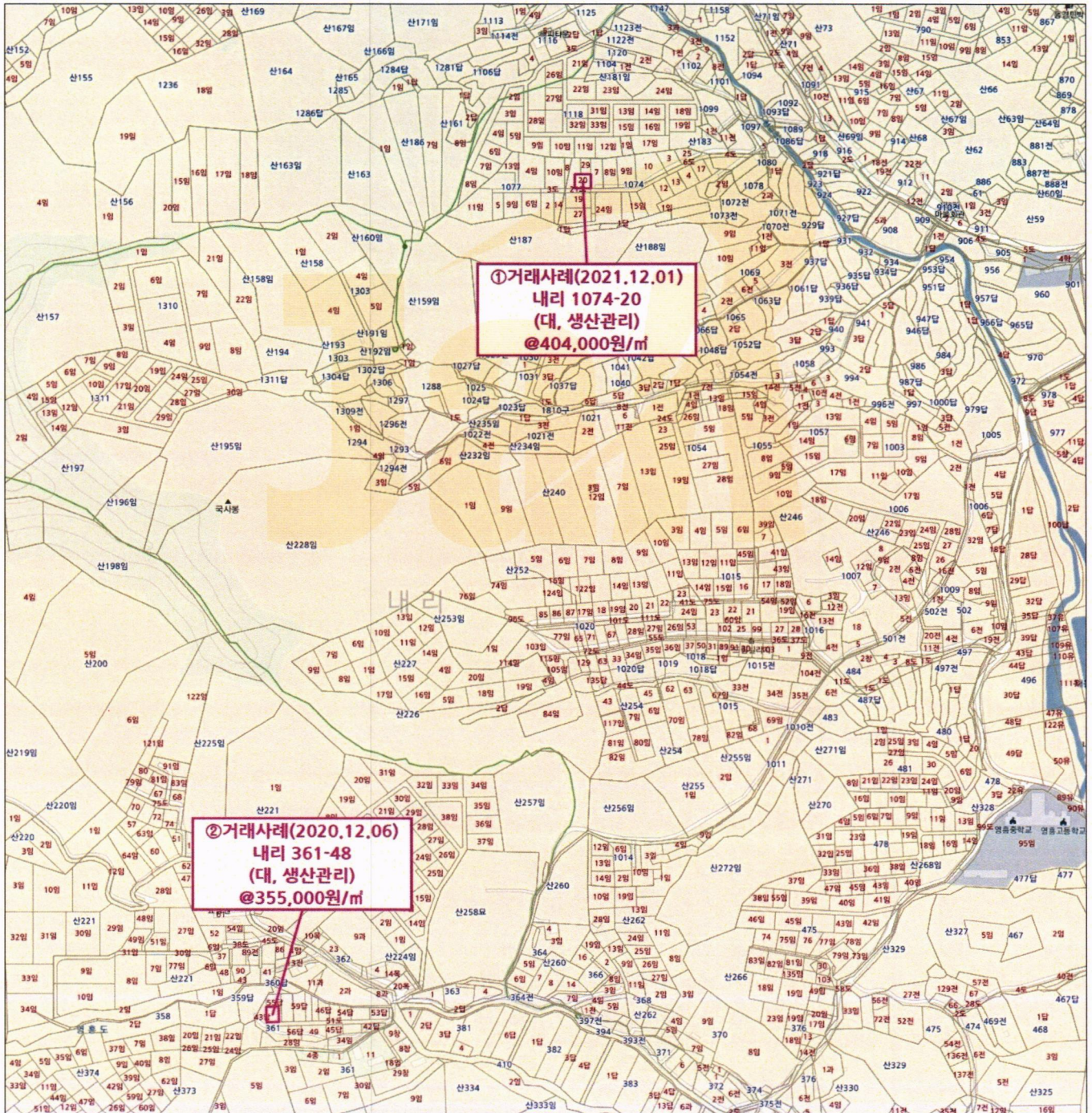


# 상 세 위 치 도 (2)



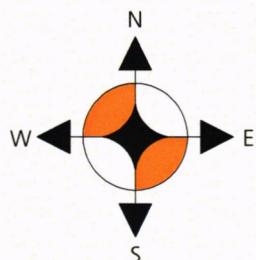
소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 723-101 외

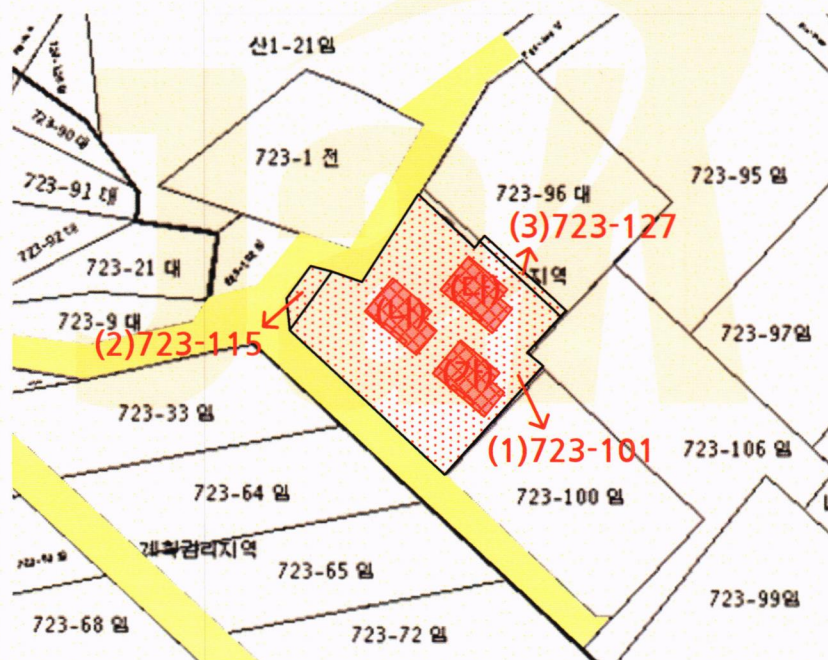




# 지 적 개 황 도



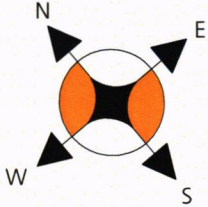
S = 1 / 1,200



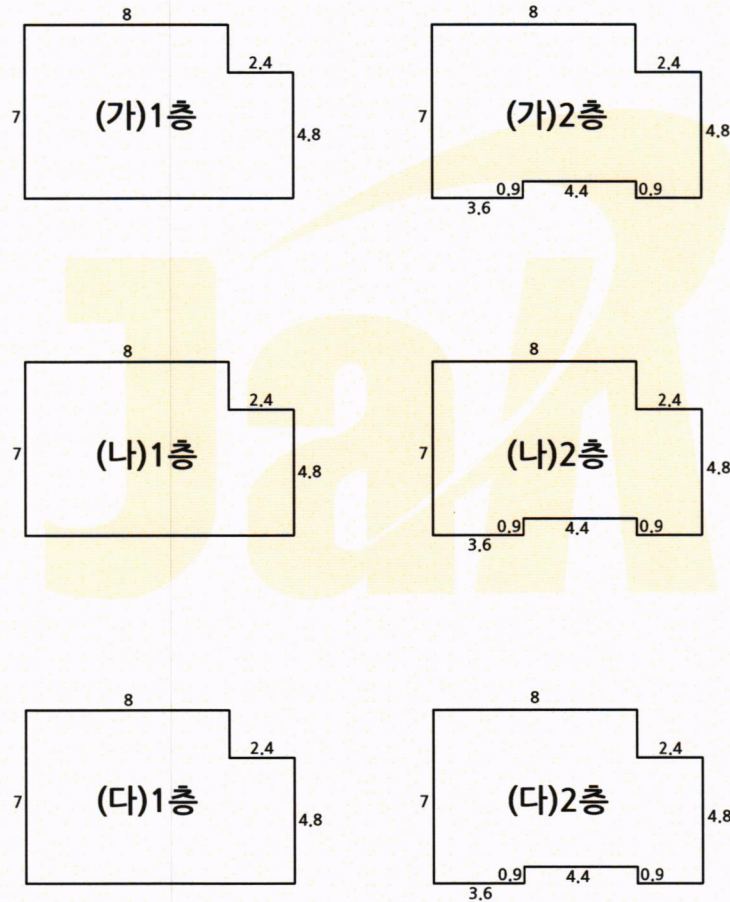
범 례		평가대상토지		도로		대로3류선
		용도지역구분선		평가건물 1층		평가건물 2층
		평가건물 3층이상		평가제외건물		제시외건물



# 건 물 개 황 도



$S = 1 / 300$



※제시건물

기호 (가) 1층 :  $(7 \times 8) + (4.8 \times 2.4) \approx 67.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $67.04\text{m}^2$ )

기호 (가) 2층 :  $(3.6 \times 0.9) + (8 \times 6.1) + (4.8 \times 2.4) \approx 63.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $63.08\text{m}^2$ )

기호 (나) 1층 :  $(7 \times 8) + (4.8 \times 2.4) \approx 67.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $67.04\text{m}^2$ )

기호 (나) 2층 :  $(3.6 \times 0.9) + (8 \times 6.1) + (4.8 \times 2.4) \approx 63.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $63.08\text{m}^2$ )

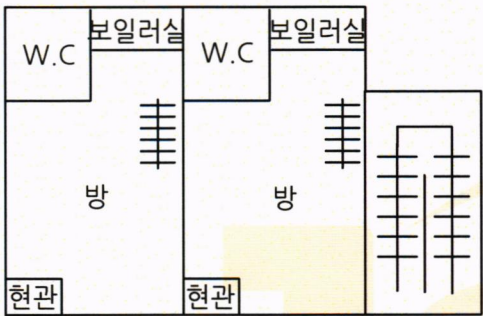
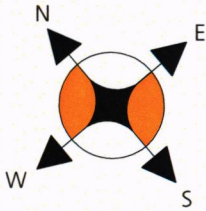
기호 (다) 1층 :  $(7 \times 8) + (4.8 \times 2.4) \approx 67.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $67.04\text{m}^2$ )

기호 (다) 2층 :  $(3.6 \times 0.9) + (8 \times 6.1) + (4.8 \times 2.4) \approx 63.5\text{m}^2$  (공부상면적 :  $63.08\text{m}^2$ )

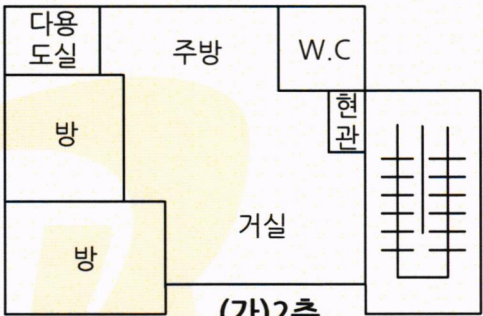


# 건물 내부 구조도

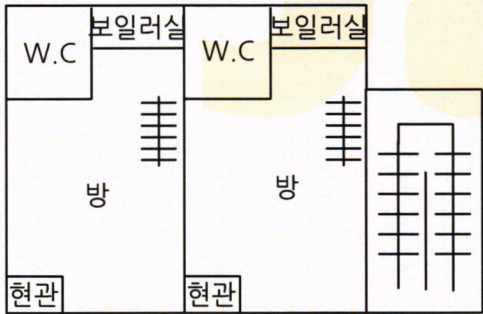
NO SCALE



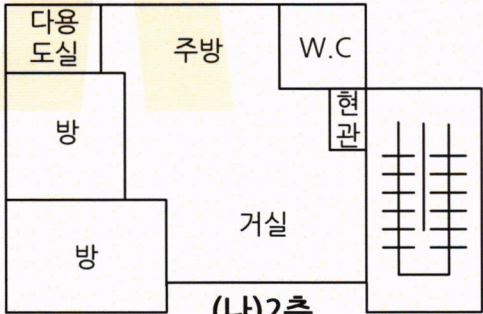
(가)1층



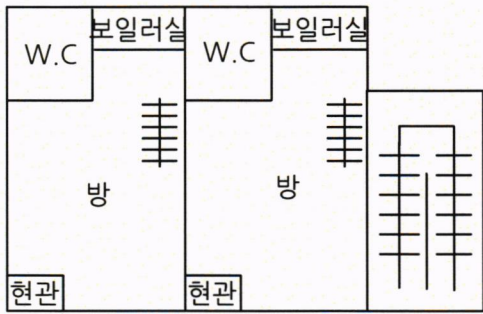
(가)2층



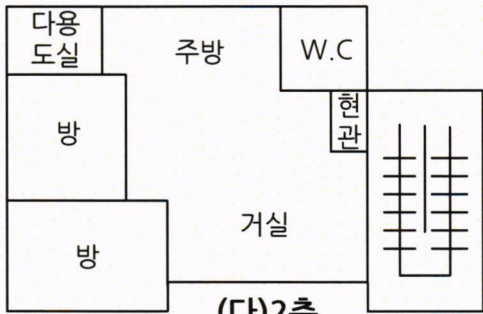
(나)1층



(나)2층



(다)1층



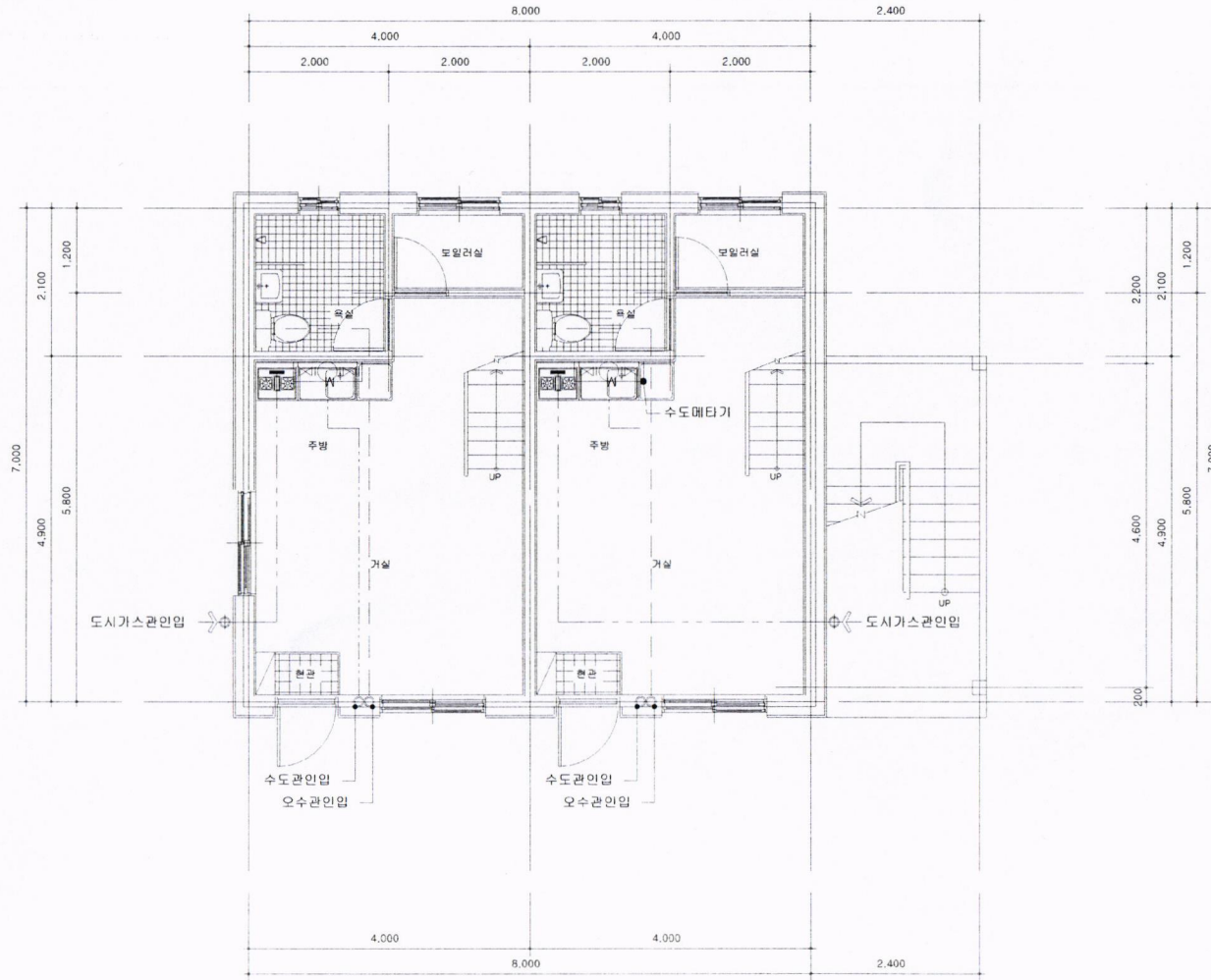
(다)2층



# 건축물현황도

(4쪽 중 제1쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	723-101 외 2 필지
		도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62
			3단지 1동 0호/3가구/0세대



증지발행시각: 13:34:04.114

평면도(1층) 축척

1:

인천광역시 부평구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



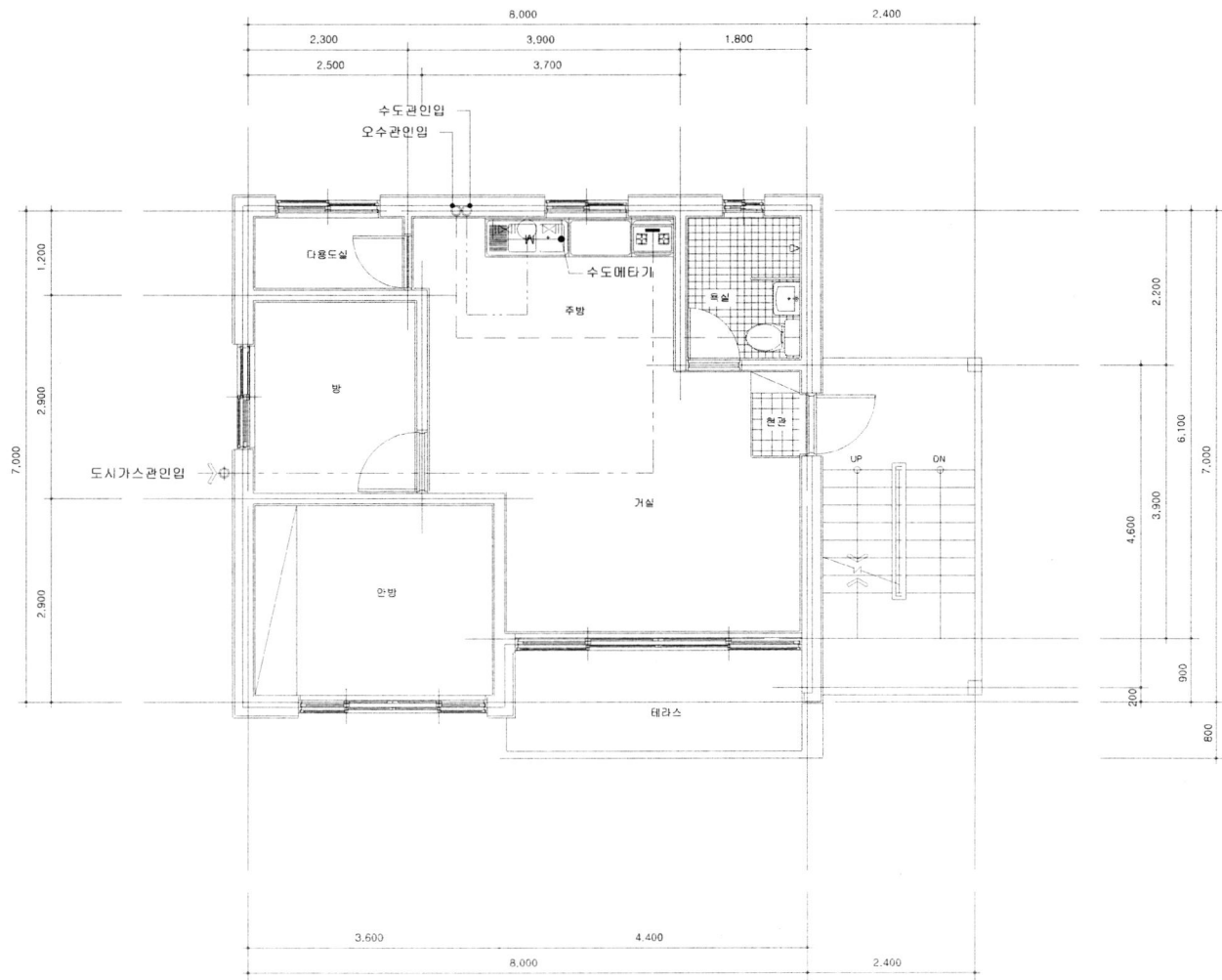
297mm×210mm [배치지 80g/㎡]  
인영 (인)



건축물현황도

(4쪽 중 제2쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	3단지 1동	호수/가구수/세대수	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	723-101 외 2 필지	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 100	도면 작성자	건우종합건축사사무소 박수영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------

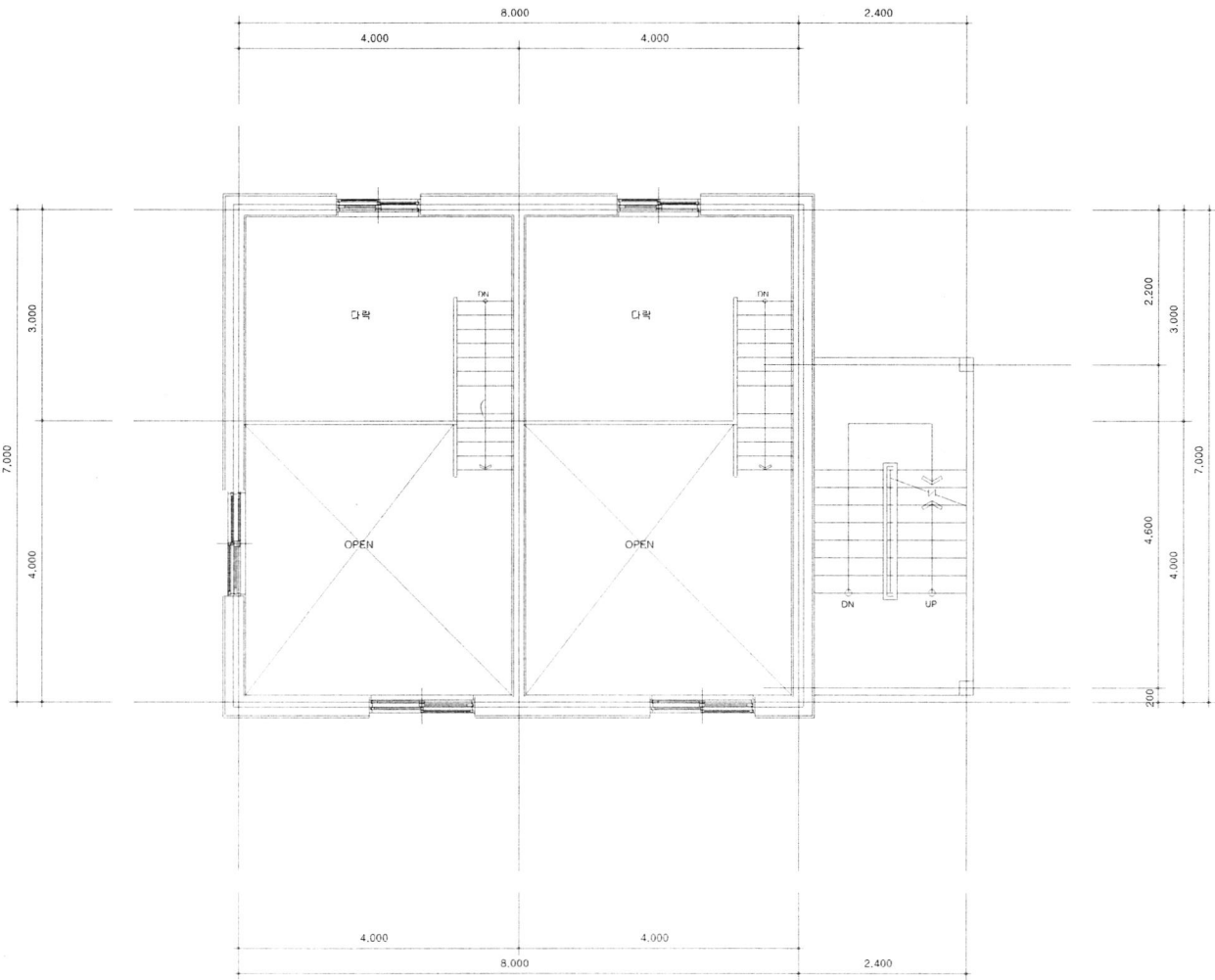
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



건축물현황도

(4쪽 중 제3쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 1동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	건우종합건축사사무소 곽수영 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------------

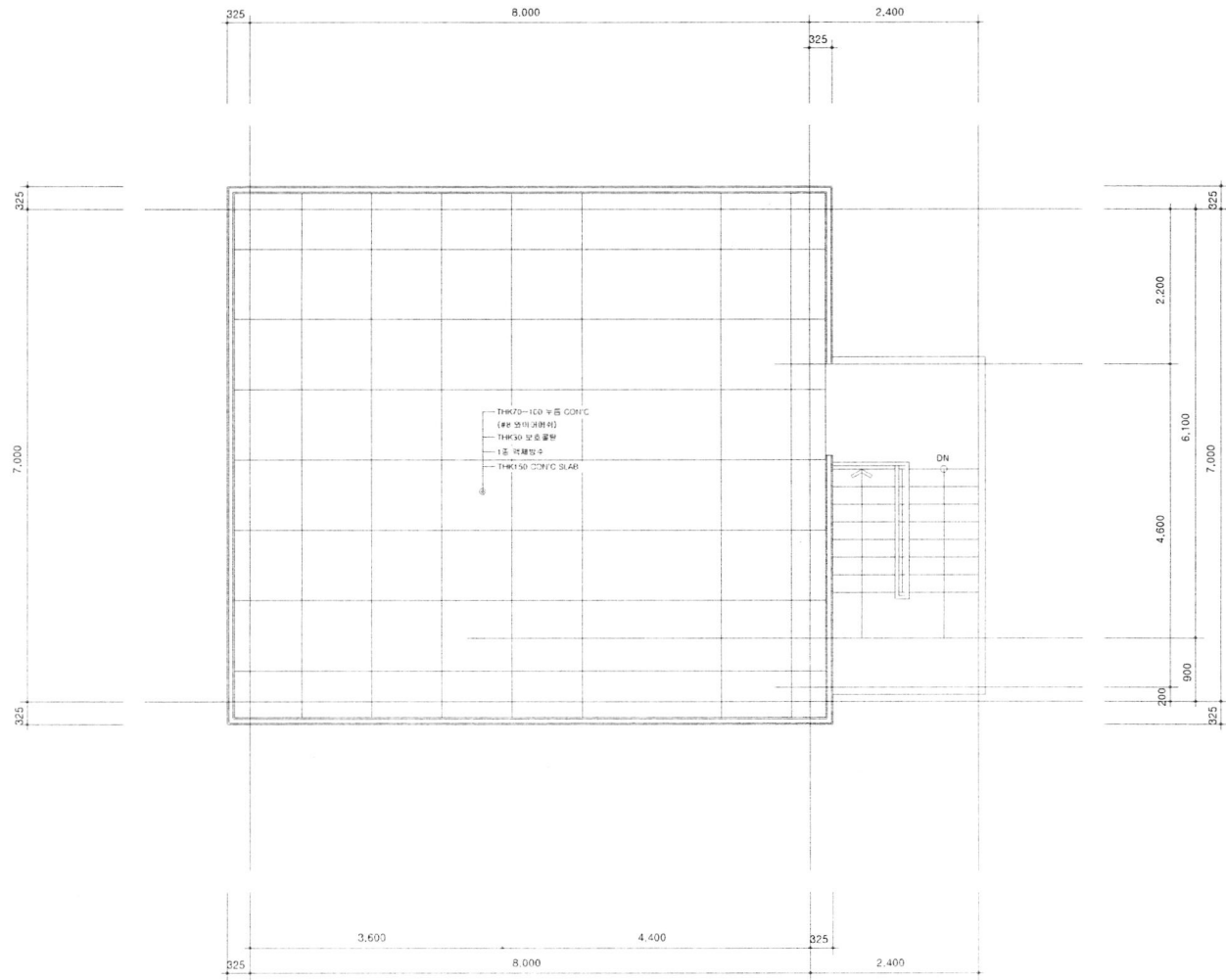
297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



건축물현황도

(4쪽 중 제4쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 1동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



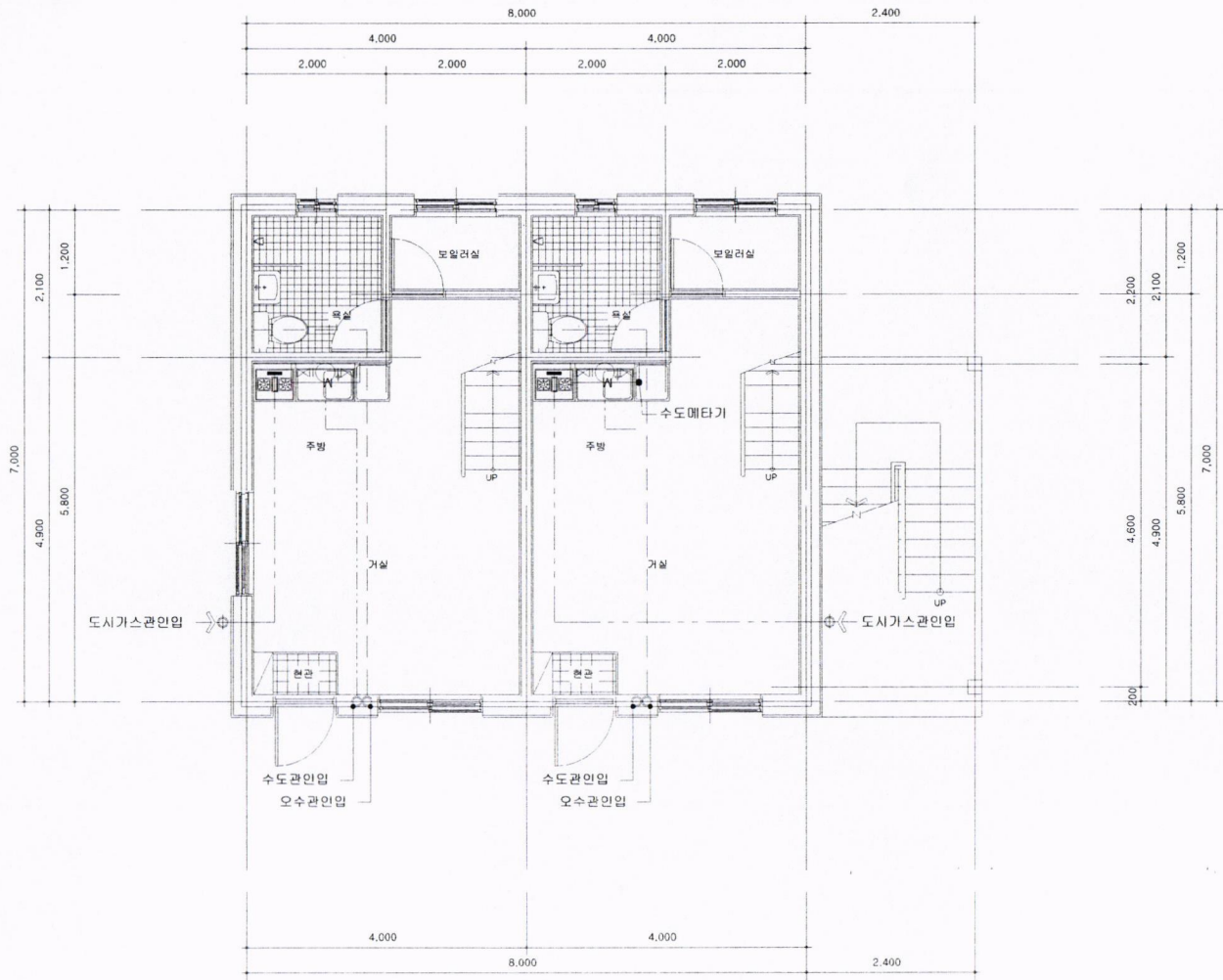
도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	297mm×210mm[백상지 80g/㎡] 건우종합건축사사무소 박수영 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--



건축물현황도

(4쪽 중 제1쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 2동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



증지발행시각: 13:33:12.437

평면도(1층) 축척

1: 인천광역시 부평구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



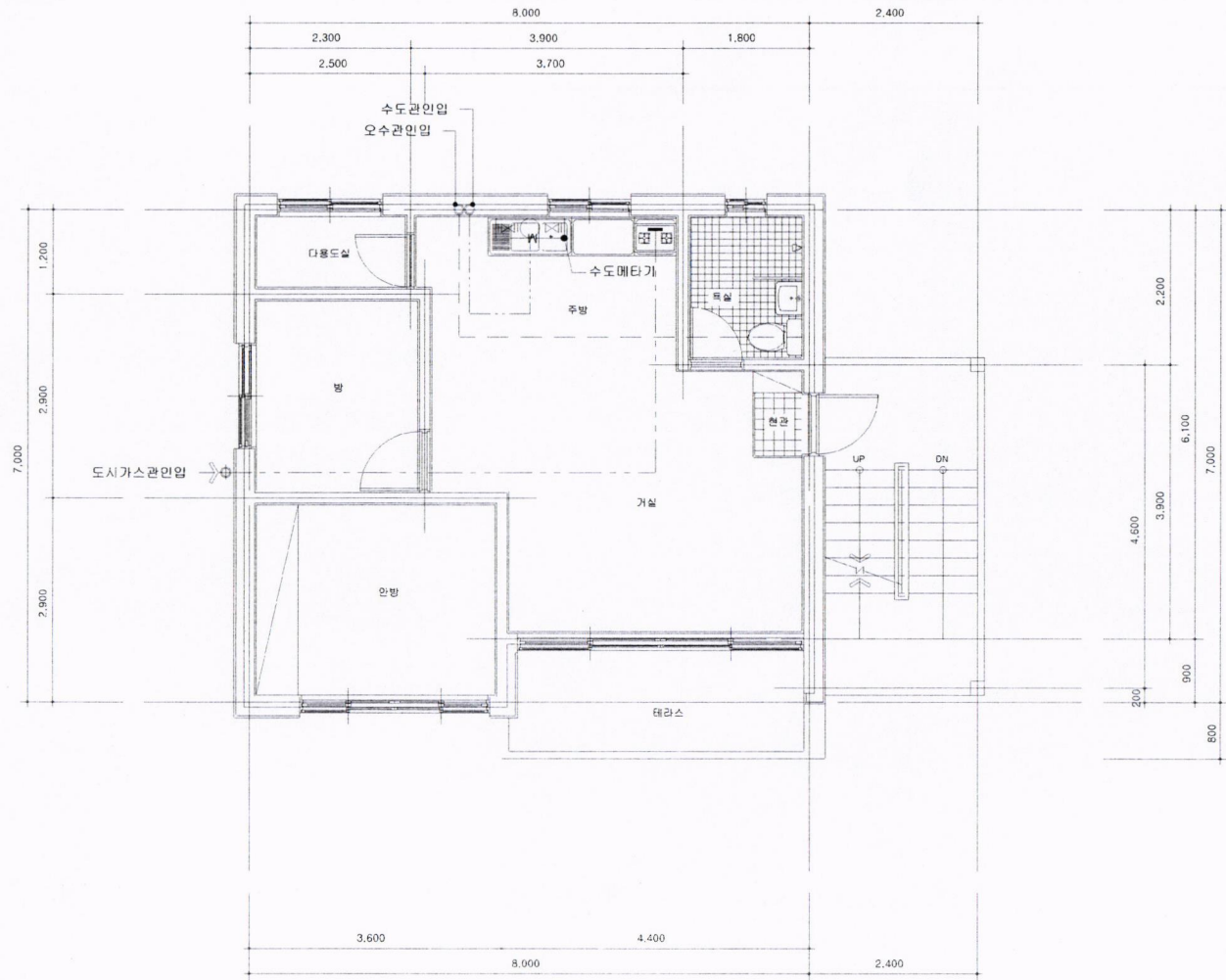
29.7mm X 210mm [배치지 80g/m<sup>2</sup>]  
발행일: 2022.04.18



건축물현황도

(4쪽 중 제2쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	3단지 2동	호수/가구수/세대수	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	723-101 외 2 필지	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62

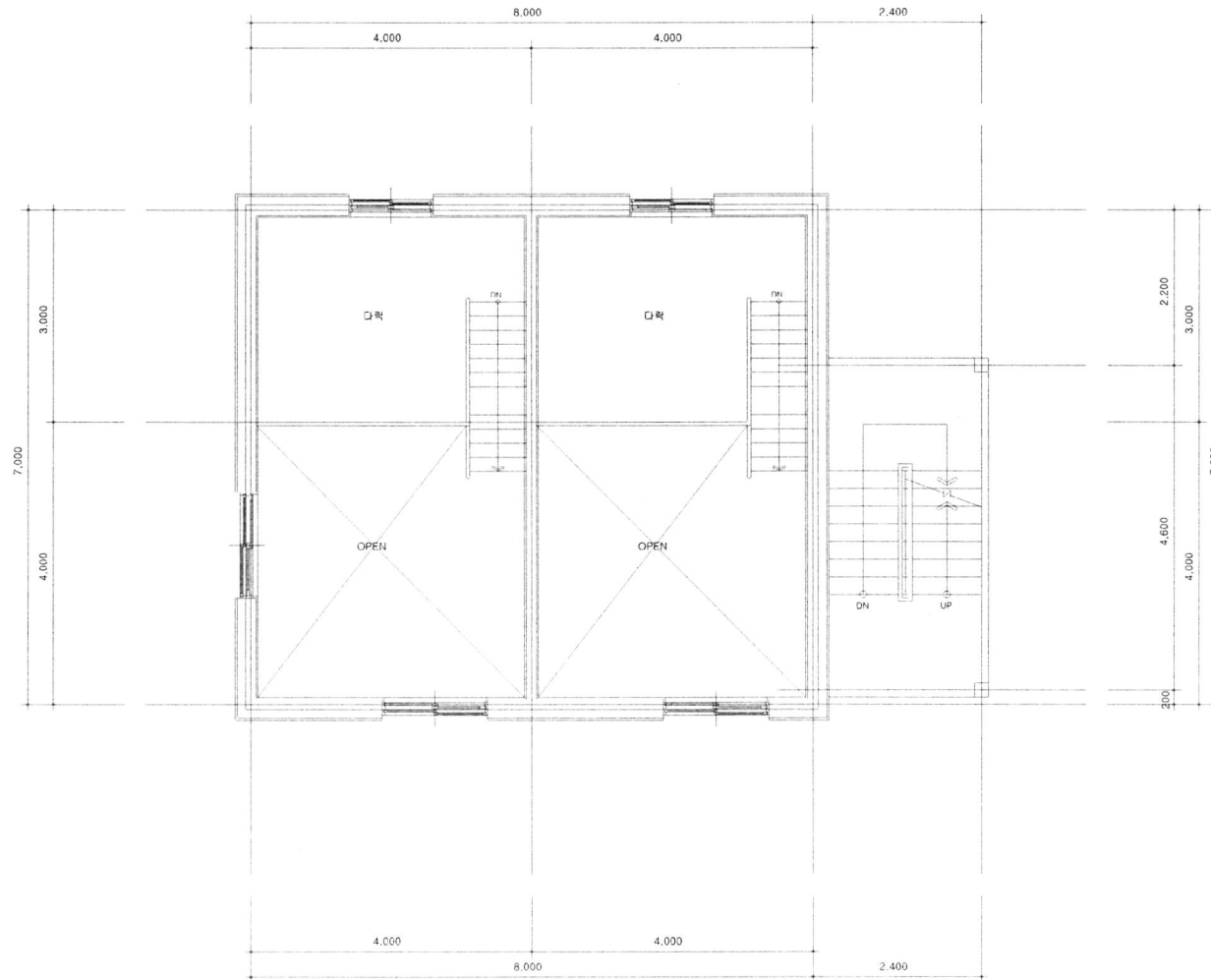


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 100	도면 작성자	건우종합건축사사무소 박수영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------



(4쪽 중 제3쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	3단지 2동	호수/가구수/세대수	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	723-101 외 2 필지	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



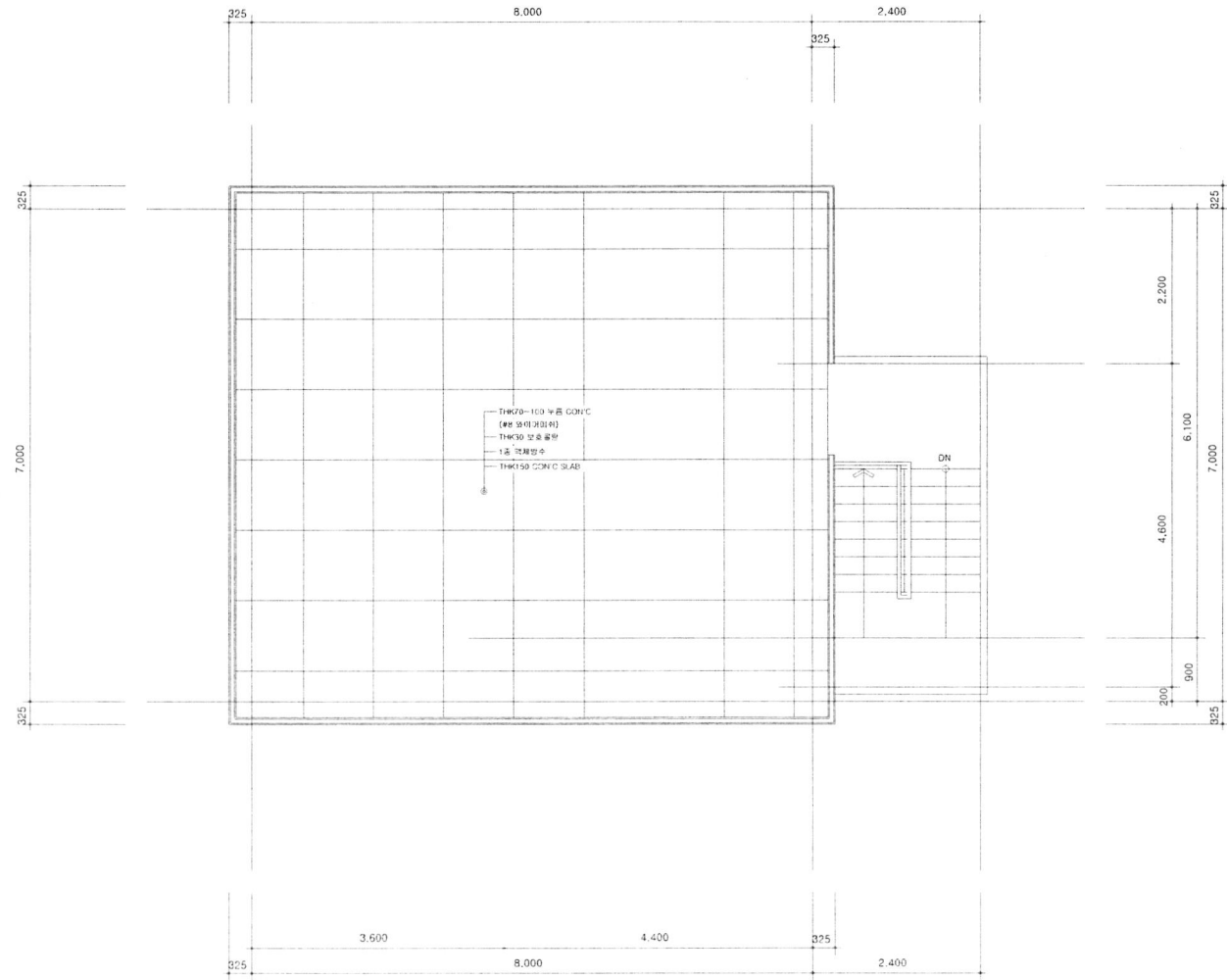
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



건축물현황도

(4쪽 중 제4쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 2동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



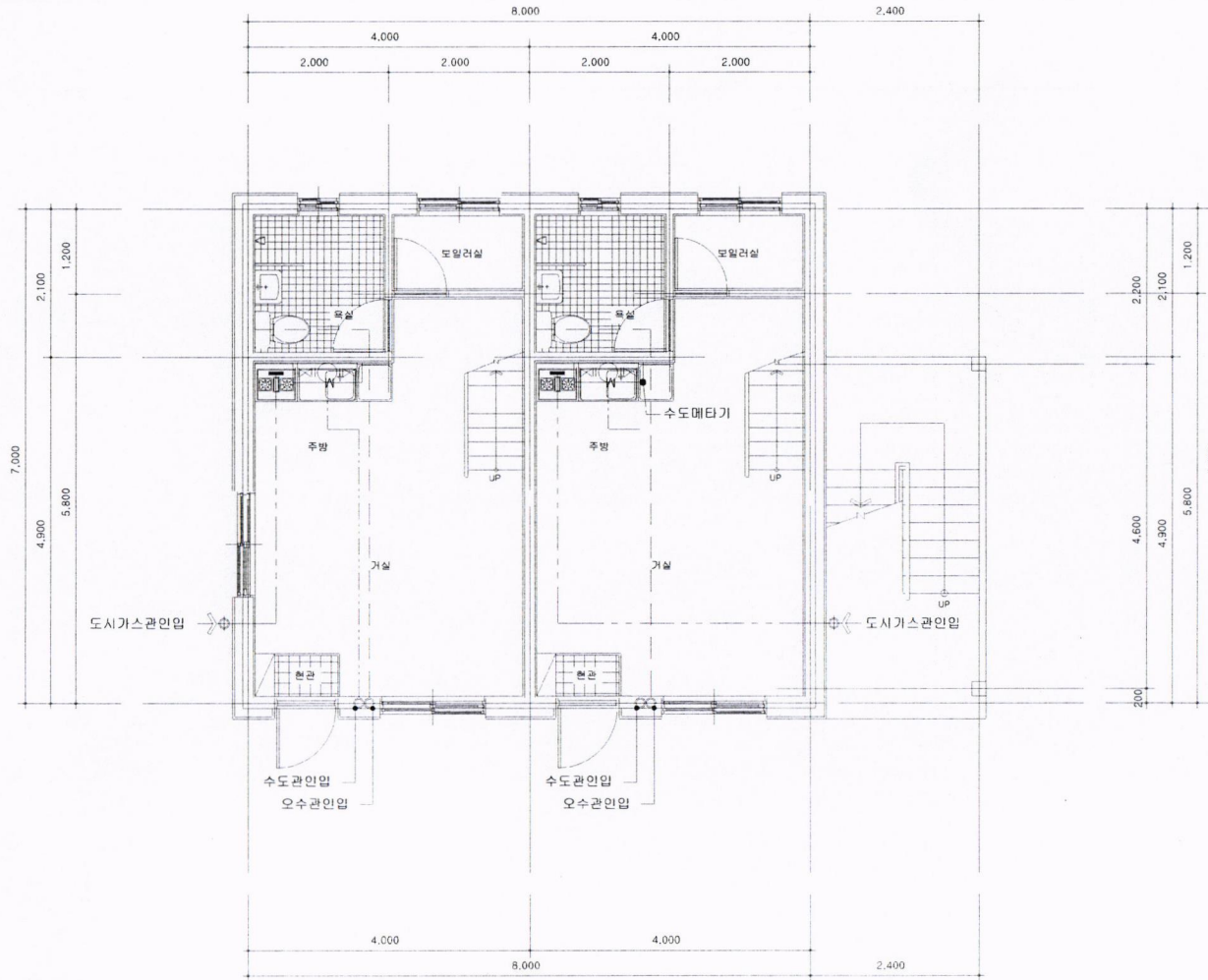
도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	297mm×210mm[백상지 80g/㎡] 건우종합건축사사무소 박수영 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--



# 건축물현황도

(4쪽 중 제1쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 3동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



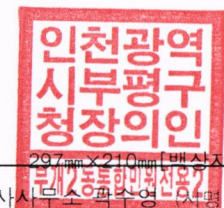
증지발행시각: 13:33:38.355

평면도(1층) 축척

1:

인천광역시 부평구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



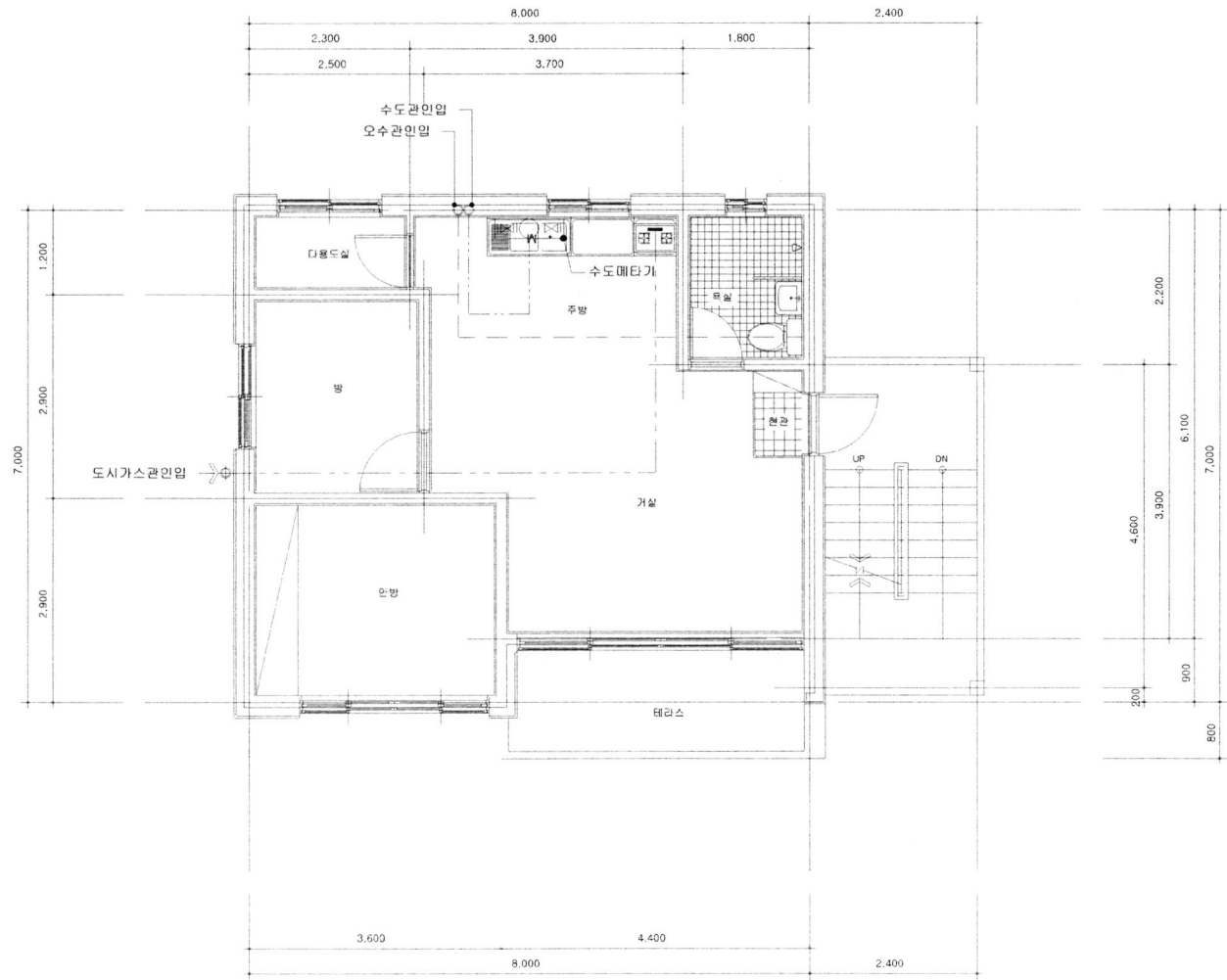
297mm x 210mm [배장지 80g/㎡]  
인영 (인명 또는 인)



건축물현황도

(4쪽 중 제2쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 3동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



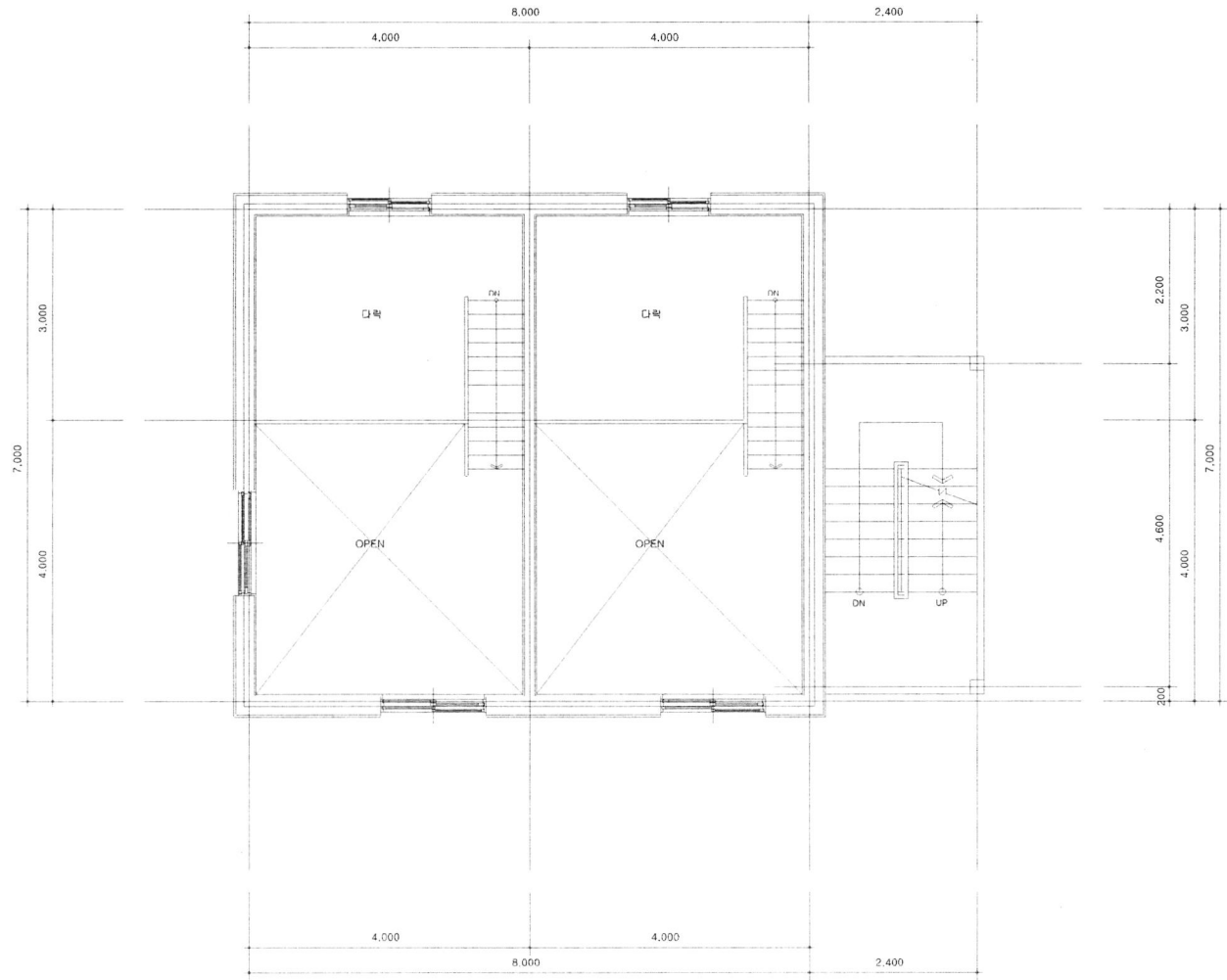
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 100	도면 작성자	297mm×210mm[백상지 80g/㎡] 건우종합건축사사무소 박수영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--



건축물현황도

(4쪽 중 제3쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	호수/가구수/세대수
		3단지 3동	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	도로명주소
		723-101 외 2 필지	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



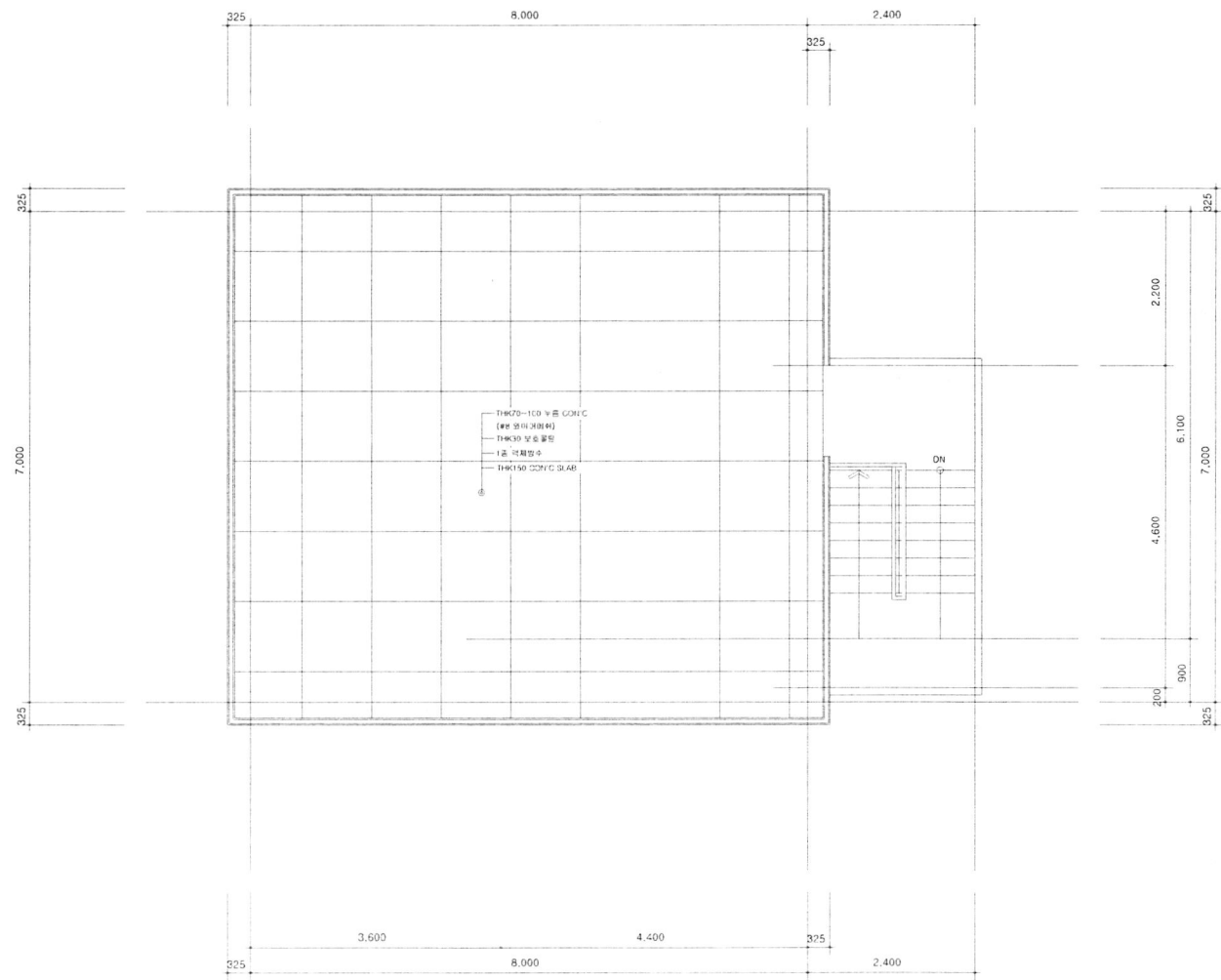
도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	297mm×210mm[백상지 80g/㎡] 건우종합건축사사무소 곽수영 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--



건축물현황도

(4쪽 중 제4쪽)

고유번호	2872036022-1-07230101	명칭	3단지 3동	호수/가구수/세대수	0호/3가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	지번	723-101 외 2 필지	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 352-62



297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



# 사 진 용 지

## 주 위 전 경



본건 『서측』에서 촬영