

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건 명 : 인천광역시 연수구 옥련동 572-5 외 2필지 소재  
부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2307-23-28005호



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)미래새한감정평가법인 경인지사

TEL : (032)422-5678 FAX : (032)422-5688





## 감정평가 심사인증서

제 출 처 연수송도신용협동조합

발 의 처 경인지사

감정서번호 2307-23-28005

평가목적 공매

담당평가사 최인욱

물건소재지 인천광역시 연수구 옥련동 572-5 외

감정평가액 ₩ 5,218,169,540

### ◆ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
최인욱

최인욱

(주)미래새한감정평가법인 경인지사

대표자 정홍용



감정평가액	오십이억일천팔백일십육만구천오백사십원정 (₩5,218,169,540.-)		
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매
채무자	--	제출처	연수송도신용협동조합
소유자 (대상업체명)	이경숙, 이덕훈 (수탁자: 대한토지신탁(주))	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2023. 07. 31	2023. 07. 31
			작성일
			2023. 08. 01

	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
감	토지	1,844	토지	1,844	-	5,079,083,000
정	건물	303.68	건물	303.68	-	110,300,540
평	제외건물	(198)	제외건물	198	-	28,786,000
가			이하	여백		
내	합계					₩5,218,169,540.-
용						

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

심사자  
감정평가사

상지현



(인)



# 토지와 건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소 재 지	지 번	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 연수구 옥련동	572-5	대	제1종 일반주거지역	785.1	785.1	3,010,000	2,363,151,000	
2	"	573-8	대	제1종 일반주거지역	629.6	629.6	2,650,000	1,668,440,000	
가	" [도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로106번길 17-5	573-8	근린생활시설	조적조및 경량철골조 슬래브지붕 단층	193.66	193.66	227,000	43,960,820	650,000 x 14/40
3	"	573-10	대	제1종 일반주거지역	429.3	429.3	2,440,000	1,047,492,000	
나	" [도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로106번길 17-7	573-10 1동	제2종근린 생활시설	벽돌구조 기타지붕 단층	41.83	41.83	660,000	27,607,800	800,000 x 33/40
다	"	573-10 2동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	14.19	14.19	568,000	8,059,920	650,000 x 35/40
라	"	573-10 3동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40
마	"	573-10 4동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40
바	"	573-10 5동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40

# 토지와 건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소 재 지	지 번	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	
사	"	573-10 6동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40
아	"	573-10 7동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40
자	"	573-10 8동	일반음식점	경량철골구조 경사지붕 단층	9	9	568,000	5,112,000	650,000 x 35/40
소 계								₩5,189,383,540	
ㄱ	(제외건물) 인천광역시 연수구 옥련동	573-8 위지상	(창고)	조적조 판넬지붕	32	32	100,000	3,200,000	관찰감가 400,000 x 10/40
ㄴ	"	"	(식당)	조적조 판넬지붕	55	55	100,000	5,500,000	관찰감가 400,000 x 10/40
ㄷ	"	"	(창고)	판넬 및 조적조 판넬지붕	22	22	75,000	1,650,000	관찰감가 300,000 x 10/40
ㄹ	"	"	(식당)	경량철골구조 경사지붕	9	9	568,000	5,112,000	관찰감가 650,000 x 35/40
ㅁ	"	"	(식당)	경량철골구조 경사지붕	9	9	568,000	5,112,000	관찰감가 650,000 x 35/40
ㅂ	"	"	(식당)	경량철골구조 경사지붕	9	9	568,000	5,112,000	관찰감가 650,000 x 35/40
ㅅ	"	573-10 위지상	(식당)	파이프조 천막지붕	62	62	50,000	3,100,000	관찰감가 200,000 x 10/40



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '인천상륙작전기념관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대한토지신탁(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### 1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	옥련동 572-5	785.1	785.1	대	1종일주	상업기타 (부속토지)	중로 한면	세장형 평 지	1,904,000	-
2)	옥련동 573-8	629.6	629.6	대	1종일주	상업용	세로 (가)	세장형 평 지	1,389,000	-
3)	옥련동 573-10	429.3	429.3	대	1종일주	상업용	세로 (가)	자루형 평 지	1263,000	-
합계	-	1,844	1,844	-	-	-	-	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	인천광역시 연수구 옥련동 573-8 (인천광역시 연수구 청량로106번길 17-5)					
	주구조	조적조, 경량철골조			주용도	근린생활시설	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	193.66	30.76	193.66	30.76	-/1	1997.05.10	2015.08.31
일련 번호	소재지	인천광역시 연수구 옥련동 573-10 (인천광역시 연수구 청량로106번길 17-7)					
	주구조	벽돌구조			주용도	제2종근린생활시설	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	41.83	9.74	41.83	9.74	-/1	2015.09.01	-
일련 번호	소재지	인천광역시 연수구 옥련동 573-10 (인천광역시 연수구 청량로106번길 17-7)					
	주구조	경량철골구조			주용도	일반음식점	
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	14.19	3.30538	14.19	3.30538	-/1	2018.01.16	-
일련 번호	소재지	인천광역시 연수구 옥련동 573-10 (인천광역시 연수구 청량로106번길 17-7)					
	주구조	경량철골구조			주용도	일반음식점	
라)~자)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	9	2.0964	9	2.0964	-/1	2018.01.16	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역임.
- 일련번호 2),3) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역임.

### 다. 주위 환경

부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 07월 31일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2023년 07월 31일 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 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 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 등기사항전부증명서상 2019.01.16.일자 '대한토지신탁(주)'에 신탁되었음
2. 일련번호 가) 건물은 일반건축물대장상 아래와 같이 위반건축물이 등재되어 있음.  
· 건축과- 36986(20180731)호에 의거 위반건축물 표시(1층 판넬 식당(주방) 10.8㎡ 증축, 블록조 식당(주방) 9.72㎡ 증축)
3. 일련번호 가) 건물 일부(35.16㎡)는 일반건축물대장상 2015.08.31.일자 증축된 부분이 소재하나, 일괄 '상업용'으로 이용중이며, 해당 면적이 미미한 바, 기존 사용승인일자를 기준하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

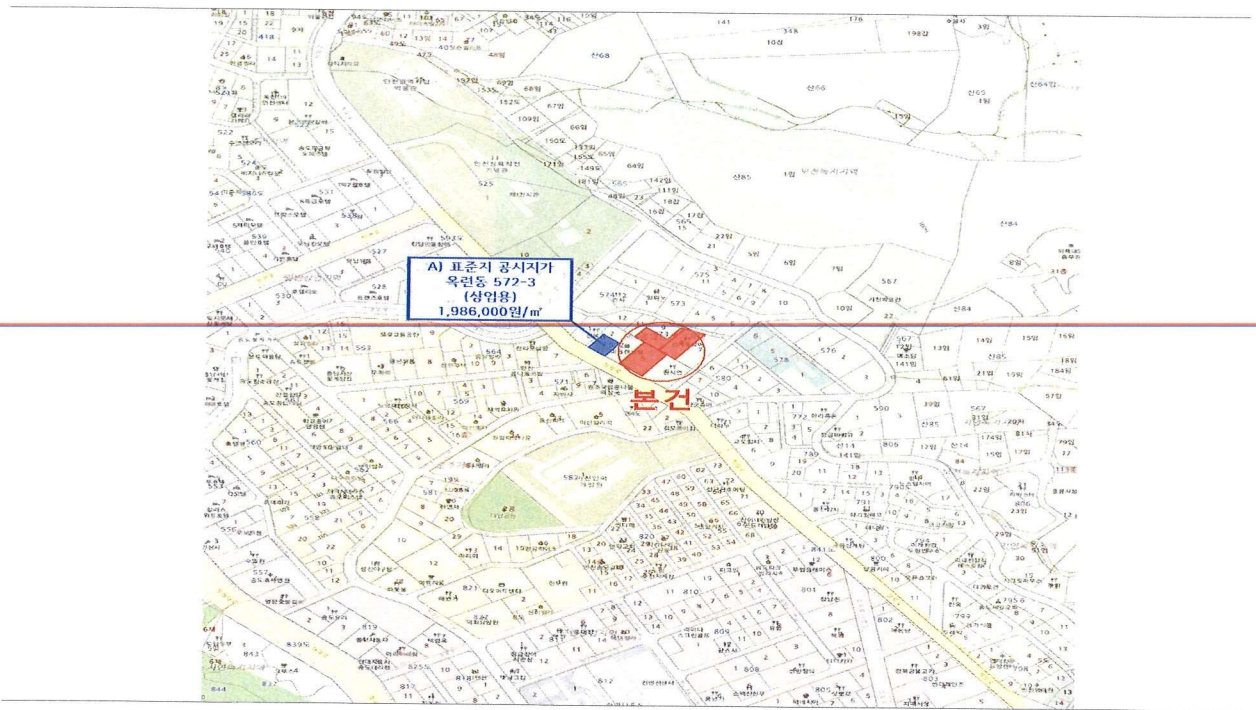
#### 가. 비교표준지의 선정

##### ■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	옥련동 572-3	336.5	대	1종일주	상업용	중로각지	사다리 평 지	1,986,000

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
인천광역시 연수구 '주거지역'	2023.01.01~2023.07.31	0.295	1.00295	2023년 06월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

### 라. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.90	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.98	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	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	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
		용도지역, 지구, 구역 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한, 고도제한 등 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.882	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 3)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.90	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.98	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	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	0.92	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.811	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
1종일주	상업기타(부속토지)	중로한면	2,800,000~3,200,000원/㎡	-
1종일주	상업용	세로(가)	2,400,000~2,700,000원/㎡	-

#### 3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	옥련동 580-4	대	단독주택	1종일주	소로한면	경매	2023.07.10	624.9	2,730,000	1,296,000	2.11
②	옥련동 580-7	대	상업나지	1종일주	세로(가)	담보	2023.03.09	253.7	2,670,000	1,156,000	2.31
③	옥련동 580-6	대	상업나지	1종일주	세로(가)	담보	2022.09.23	202.5	2,720,000	1,235,000	2.20
④	동춘동 800-10	대	상업용	1종일주	소로한면	담보	2023.06.22	307.5	3,600,000	1,655,000	2.18
⑤	동춘동 795-2	대	상업용	1종일주	소로한면	담보	2022.12.23	314.2	2,850,000	1,364,000	2.09

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	옥련동 573-2	대	주상용	1종일주	367.8	1,675,000,000 (건물포함)	2,810,000	2023.05.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2010.11.05), 면적 : 490.75㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{1,675,000,000\text{원} - (1,720,000\text{원}/\text{㎡} \times 38/50 \times 490.75\text{㎡})\} / 367.8\text{㎡} \approx 2,810,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	동춘동 795-2	대	상업용	1종일주	314.2	1,250,000,000 (건물포함)	2,960,000	2022.08.06
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1997.09.12), 면적 : 396.12㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{1,250,000,000\text{원} - (1,550,000\text{원}/\text{㎡} \times 26/50 \times 396.12\text{㎡})\} / 314.2\text{㎡} \approx 2,960,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

### 5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	인천			연수구			옥련동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	77.44	74.85	28	0	0	0	0	0	0
상가/근린상가	86.72	78.42	67	86.84	86.84	8	0	0	0

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정률 결정

#### ① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

#### ② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

#### ③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	2,730,000	1.00067	1.000	1.103	3,013,207	1.513
	표준지A)	1,986,000	1.00295	-	-	1,991,859	
비고	※시점수정: 인천광역시 연수구 주거지역(2023.07.10~2023.07.31): 1.00067 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ※ 상업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.02	고객의 유동성과의 적합 성 등에서 우세함.
	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	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.103	

### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.51

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	1,986,000	1.00295	1.000	1.000	1.51	3,007,706	3,010,000	표준지 A
2)	1,986,000	1.00295	1.000	0.882	1.51	2,652,797	2,650,000	표준지 A
3)	1,986,000	1.00295	1.000	0.811	1.51	2,439,250	2,440,000	표준지 A

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	옥련동 573-2	대	주상용	1종일주	367.8	1,675,000,000 (건물포함)	2,810,000	2023.05.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2010.11.05), 면적 : 490.75㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{1,675,000,000\text{원} - (1,720,000\text{원}/\text{㎡} \times 38/50 \times 490.75\text{㎡})\} / 367.8\text{㎡} \approx 2,810,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

#### 라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	인천광역시 연수구, 주거지역	2023.05.25~2023.07.31	1.00206

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

### 바. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.02	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	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	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.071	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 등 인근토지의 이용상황 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 지반, 지질 등	1.00	대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 방위, 고저, 경사지 등 각지, 2면획지, 3면획지 등	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.950	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 3)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	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	0.92	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.874	

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	2,810,000	1.000	1.00206	1.000	1.071	3,015,710	3,020,000	-
2)	2,810,000	1.000	1.00206	1.000	0.950	2,674,999	2,670,000	-
3)	2,810,000	1.000	1.00206	1.000	0.874	2,460,999	2,460,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	3,010,000	3,020,000	3,010,000
2)	2,650,000	2,670,000	2,650,000
3)	2,440,000	2,460,000	2,440,000

### 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	인천광역시 연수구 옥련동 572-5	785.1	785.1	3,010,000	2,363,151,000	-
2)	인천광역시 연수구 옥련동 573-8	629.6	629.6	2,650,000	1,668,440,000	-
3)	인천광역시 연수구 옥련동 573-10	429.3	429.3	2,440,000	1,047,492,000	-
합 계		1,844	1,844	-	5,079,083,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅵ. 건물 산출근거

#### 1. 재조달원가 산정

##### 가. 표준단가

###### ■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,128,000	40 (35~45)
4-1-4-4	점포 및 상가	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	4	988,000	40 (35~45)

(한국부동산원 2022년도 건물신축단가표)

###### ■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1	근린생활시설	620,000	중	-
나)	1	제2종근린생활시설	770,000	중	-
다)	1	일반음식점	650,000	중	-
라)	1	일반음식점	650,000	중	-
마)	1	일반음식점	650,000	중	-
바)	1	일반음식점	650,000	중	-
사)	1	일반음식점	650,000	중	-
아)	1	일반음식점	650,000	중	-
자)	1	일반음식점	650,000	중	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 부대설비 보정단가

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
가),나)	-	30,000	-	-	-	-	30,000

### 다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가)	1	근린생활시설	620,000	30,000	650,000
나)	1	제2종근린생활시설	770,000	30,000	800,000
다)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
라)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
마)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
바)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
사)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
아)	1	일반음식점	650,000	-	650,000
자)	1	일반음식점	650,000	-	650,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)
가)	1	650,000	14	40	227,500	227,000	1997.05.10. (2015.08.31.)
나)	1	800,000	33	40	660,000	660,000	2015.09.01
다)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	2018.01.16
라)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	
마)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	
바)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	
사)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	
아)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	
자)	1	650,000	35	40	568,750	568,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1	193.66	193.66	227,000	43,960,820	-
나)	1	41.83	41.83	660,000	27,607,800	-
다)	1	14.19	14.19	568,000	8,059,920	-
라)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
마)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
바)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
사)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
아)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
자)	1	9	9	568,000	5,112,000	-
합 계		303.68	303.68	-	110,300,540	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 토 지

대상 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

#### 2. 건 물

대상 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

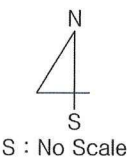
#### 3. 종합의견

대상물건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '인천상륙작전기념관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,079,083,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	110,300,540	
제시외건물	28,786,000	
합 계	5,218,169,540	-

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도



위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '인천상륙작전기념관' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교통상황	대상물건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.
도로상태	일련번호 1): 대상물건 남서측으로 노폭 약 15미터의 포장도로에 접함. 일련번호 2),3): 대상물건 북서측으로 노폭 약 5미터의 포장도로에 접함.
형태 및 이용상황	일련번호 1): 인접지 및 도로와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, '상업기타(부속토지)' 상태임. 일련번호 2): 인접지 및 도로와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, '상업용'으로 이용중임. 일련번호 2): 인접지 및 도로와 대체로 등고평탄한 자루형 토지로서, '상업용'으로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역임. ■ 일련번호 2),3) 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역임.
제시목록외의 물건	후첨 '사진용지' 및 '건물이용 및 임대개황도'와 같이 제시외건물 ㄱ)~ㄴ)이 소재함.
공부와의 차이 및 기타	없음.
임대관계	미상임.

# 건물 감정평가요항표

## 건물 전경



### 건물의 구조

일련번호 가) 조적조 및 경량철골조 슬래브지붕 단층 건물로서,  
외벽: 모르타르위 페인팅 및 목재사이딩 등 마감,  
내벽: 인테리어 및 타일 붙임 등 마감,  
창호: 하이새시 창호 등임.

일련번호 나) 벽돌구조 기타지붕 단층 건물로서,  
외벽: 적벽돌 쌓기 등 마감,  
내벽: 인테리어 및 벽지 도배 등 마감,  
창호: 알루미늄새시 창호 등임.

일련번호 다)~자) 공히 경량철골구조 경사지붕 단층 건물로서,  
외벽: 목재사이딩 등 마감,  
내벽: 미송루바 등 마감,  
창호: 목재새시 창호 등임.

### 이용상태

1997년 05월 및 2015년 09월 및 2018년 01월에 각각 사용승인 되어 '상업용'으로 이용중임.  
\* 세부 이용상태: 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조.

### 위생 및 냉난방설비 등

일련번호 가), 나) 건물에 기본적인 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

### 부합물 및 증물관계

없 음.

### 공부와의 차이 및 기타

없 음.

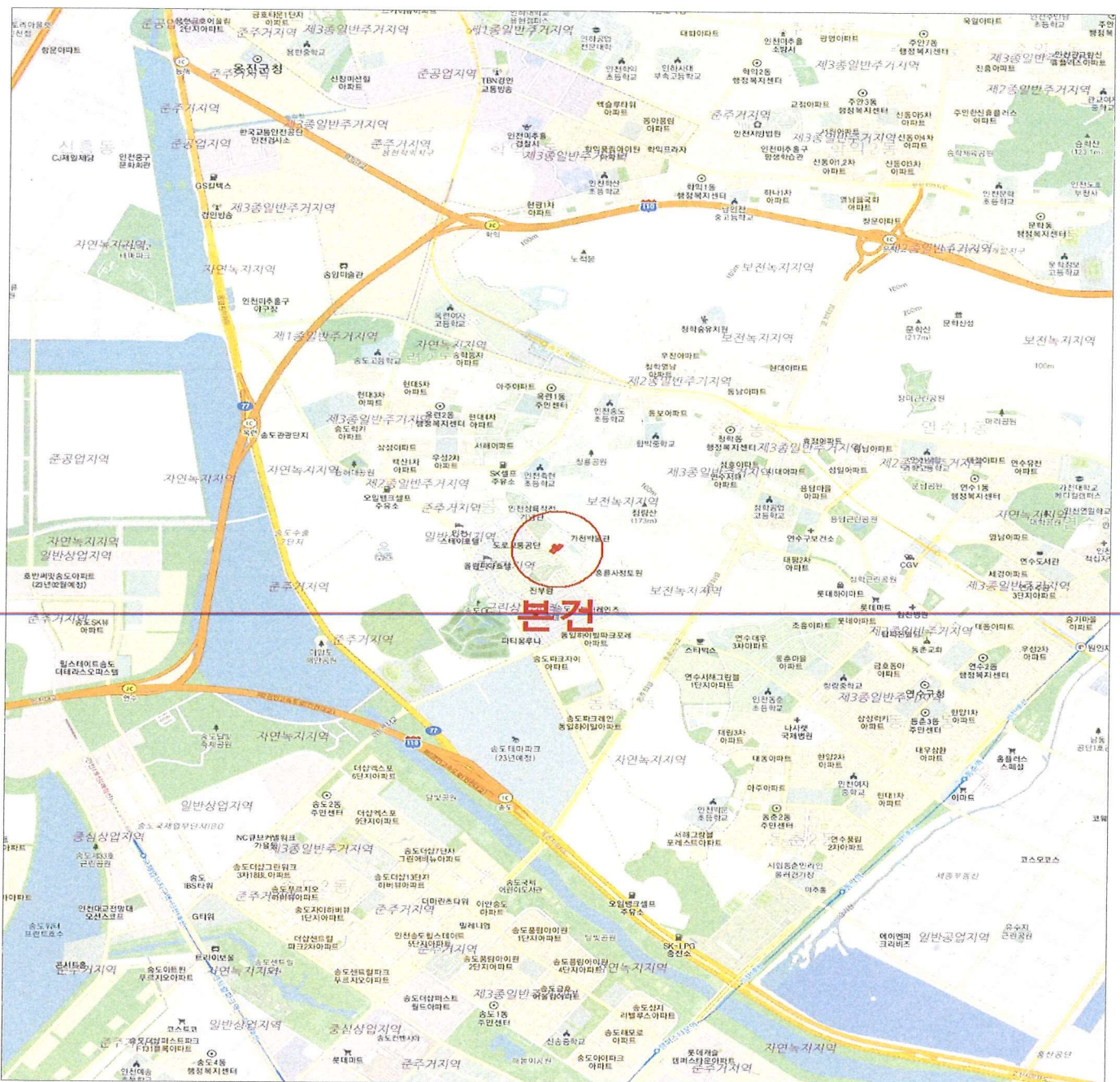
### 임대관계

미상임.

# 광역위치도

소재지

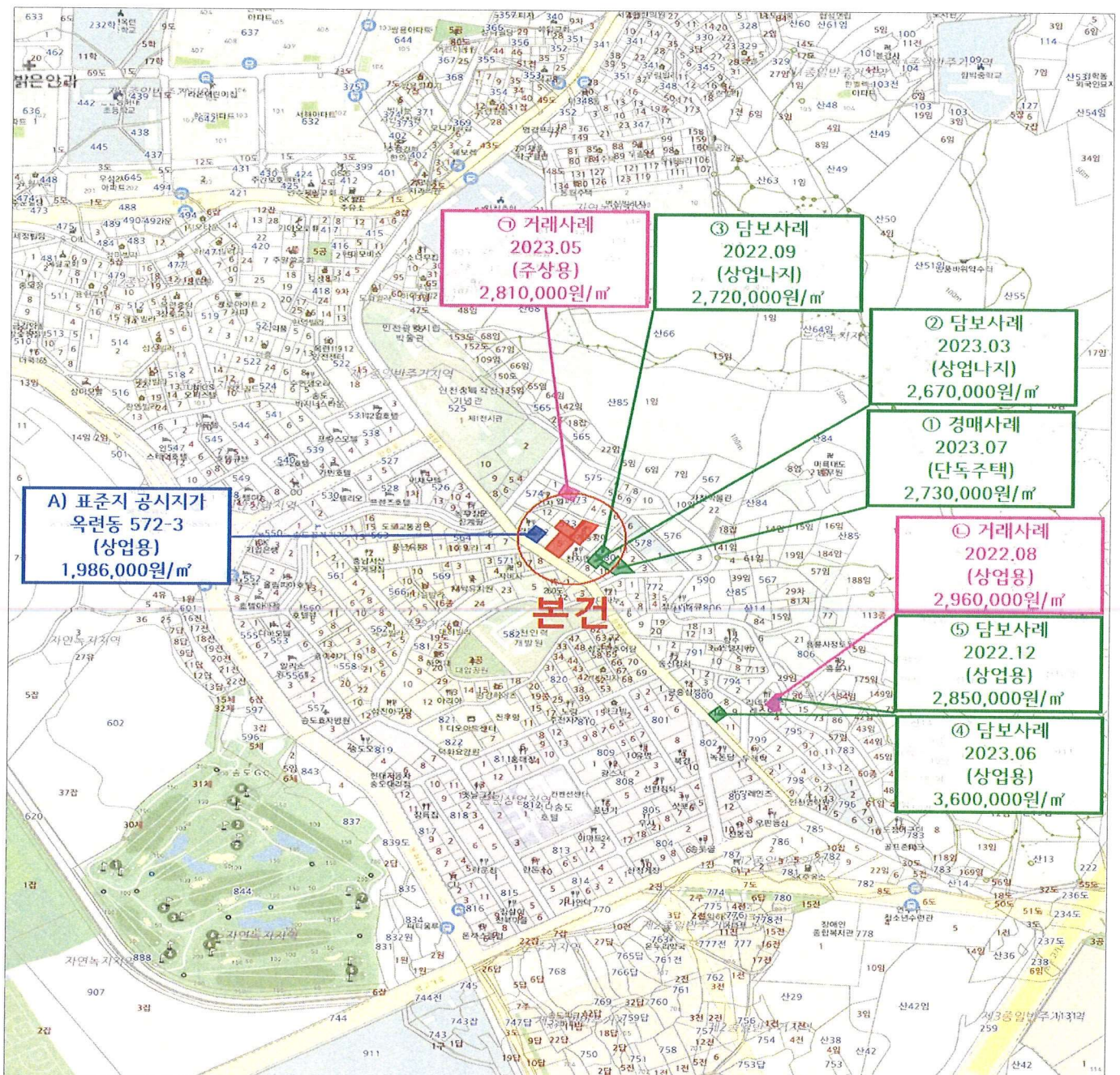
인천광역시 연수구 옥련동 572-5 외 2필지



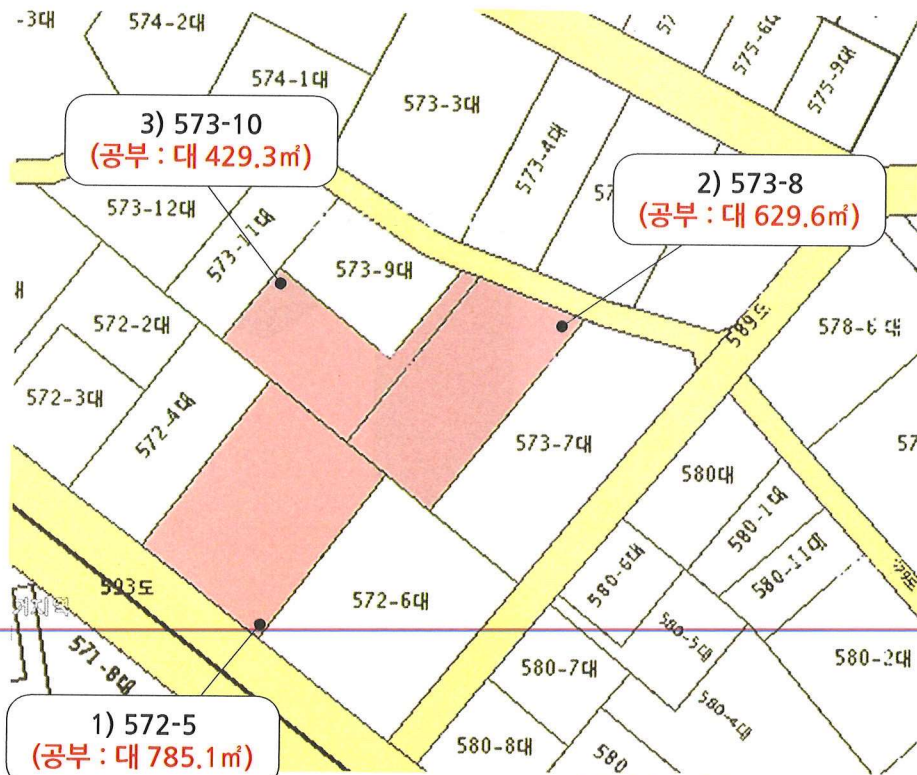
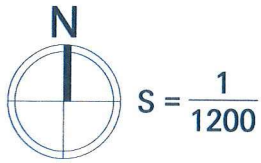
# 상 세 위 치 도

소 재 지

인천광역시 연수구 옥련동 572-5 외 2필지



# 지 적 개 황 도

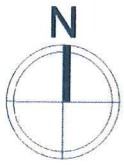


※ 건물배치는 후첨 건물배치도 참조

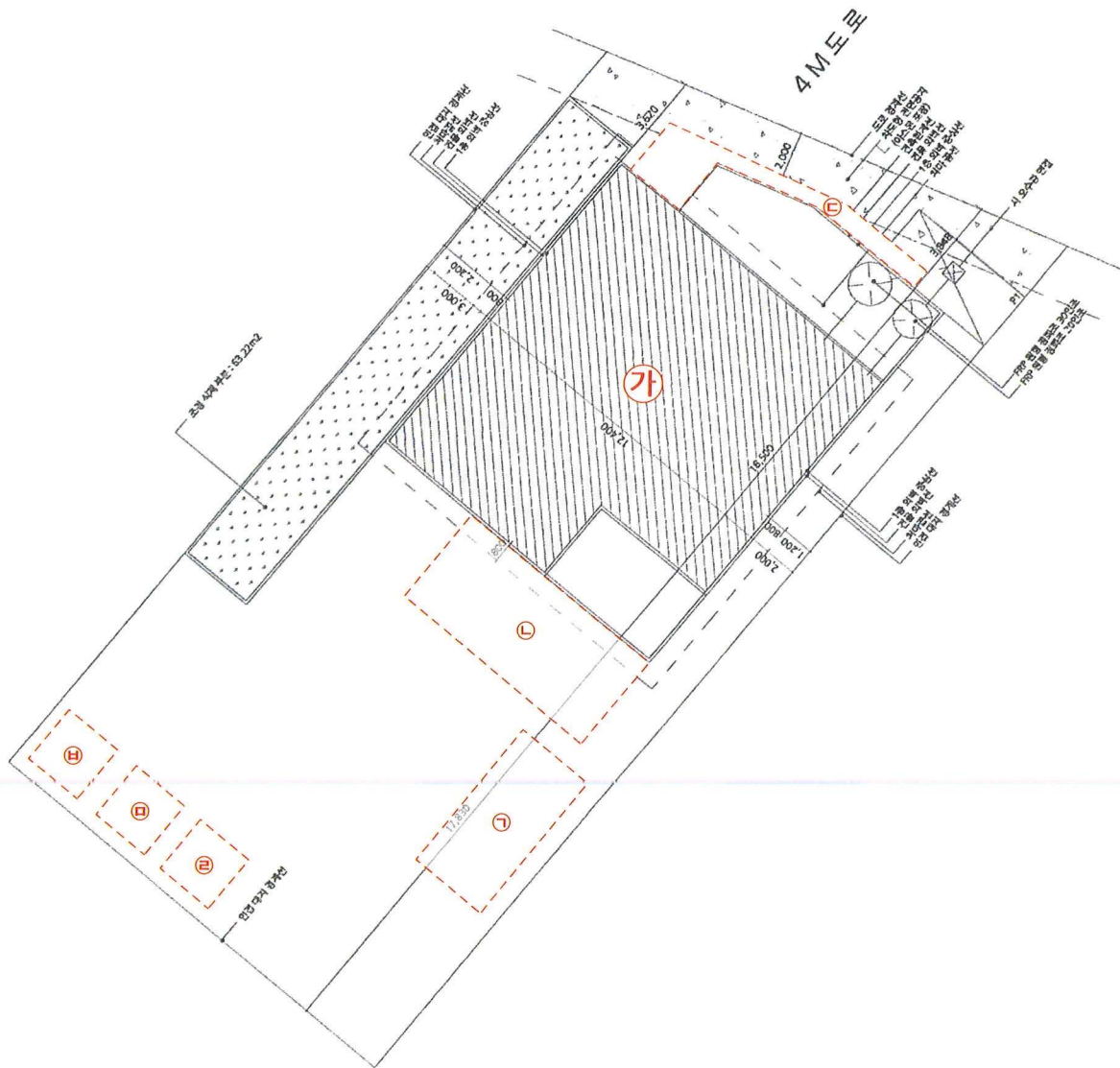
범 례

	평가대상토지		계획도로선		평가건물 1층		평가건물 3층		제시외건물
	도 로		용도지역구분선		평가건물 2층		평가제외건물		타인점유부분

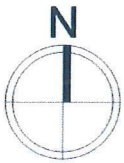
# 건물 배치도



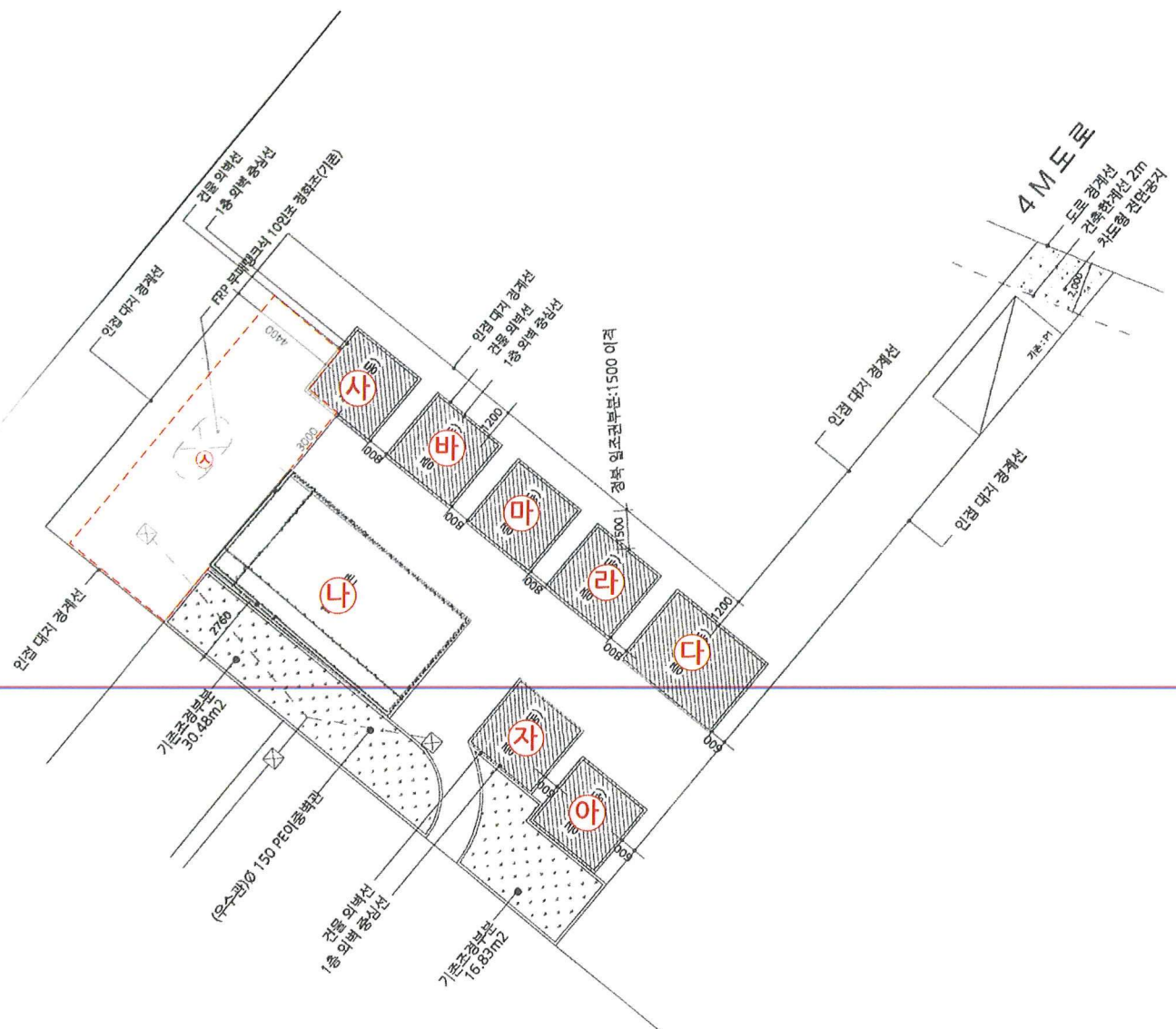
S = NO SCALE



# 건물 배치도



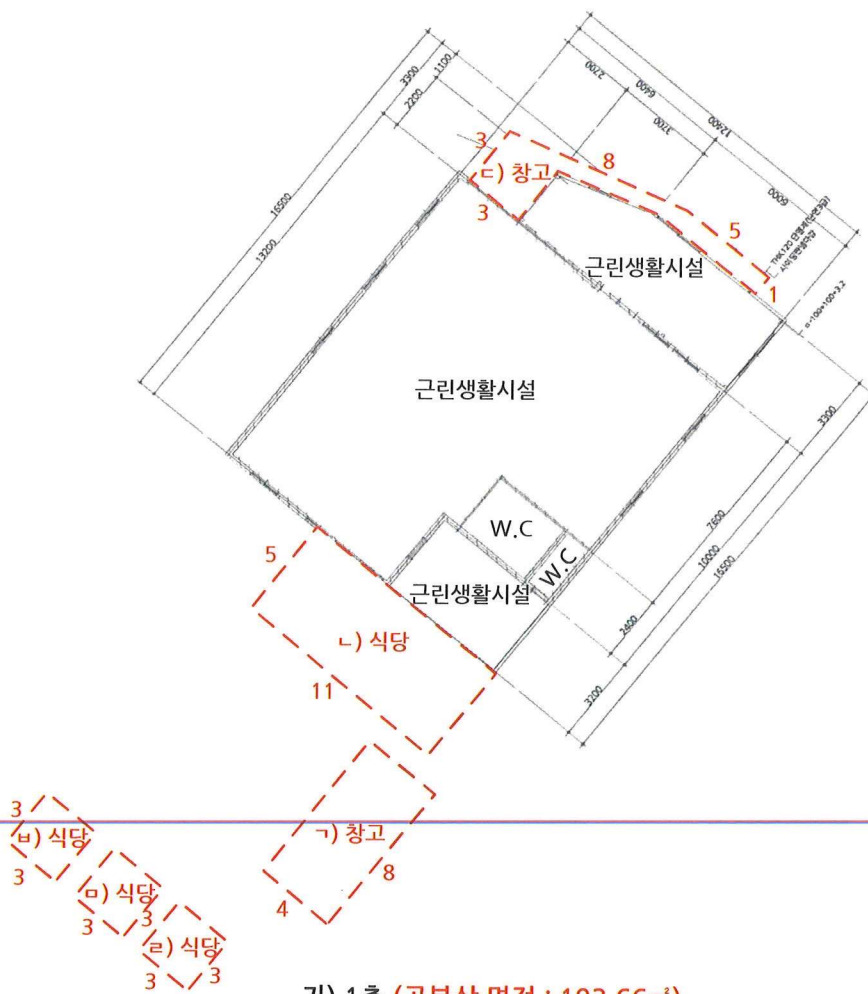
S = NO SCALE



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE



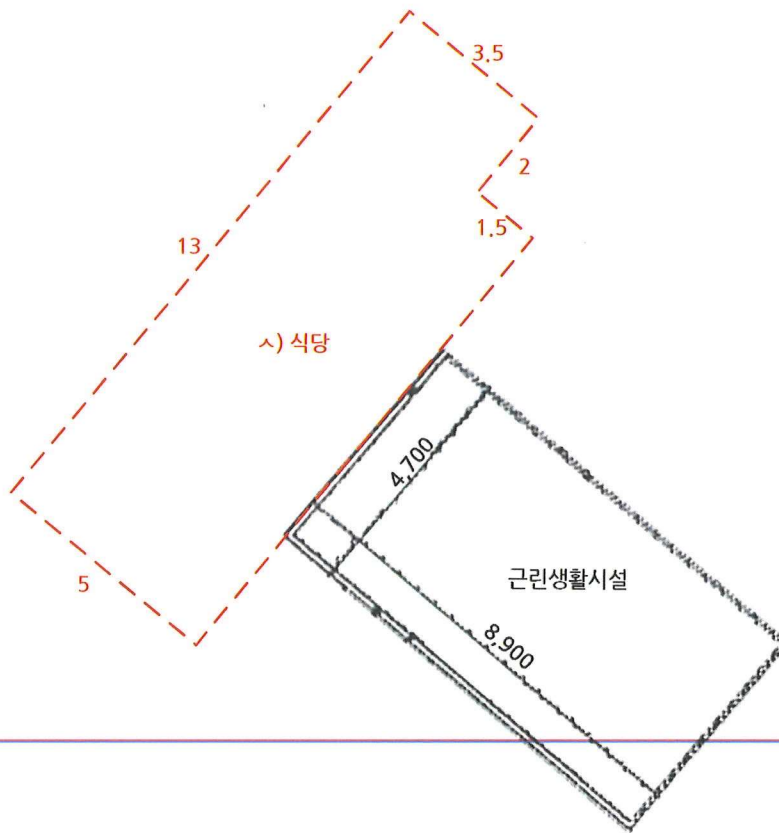
## 제시외건물

- ㄱ) 조적조 판넬지붕 단층 / 창고 약 32㎡
- ㄴ) 조적조 판넬지붕 단층 / 식당 약 55㎡
- ㄷ) 판넬 및 조적조 판넬지붕 단층 / 창고 약 22㎡
- ㄹ) 경량철골구조 경사지붕 단층 / 식당 약 9㎡
- ㅁ) 경량철골구조 경사지붕 단층 / 식당 약 9㎡
- ㅂ) 경량철골구조 경사지붕 단층 / 식당 약 9㎡

## 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE



나) 1층 (공부상 면적 : 41.83㎡)

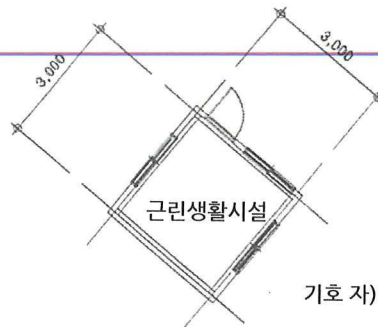
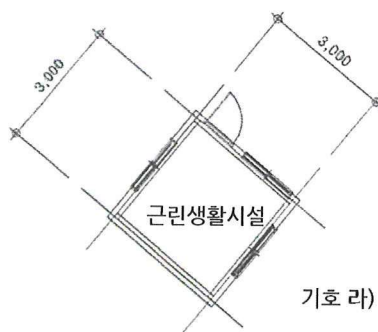
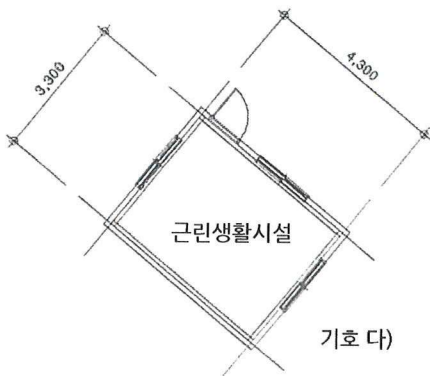
제시외건물

스) 파이프조 천막지붕 단층 / 식당 약 62㎡

## 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE



다) 1층 (공부상 면적 : 14.19㎡)

라) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

마) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

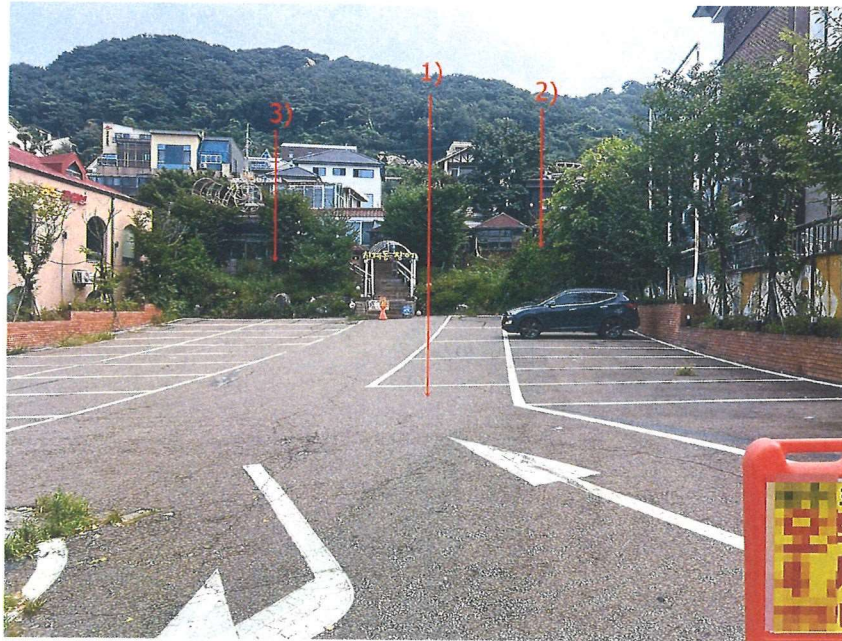
바) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

사) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

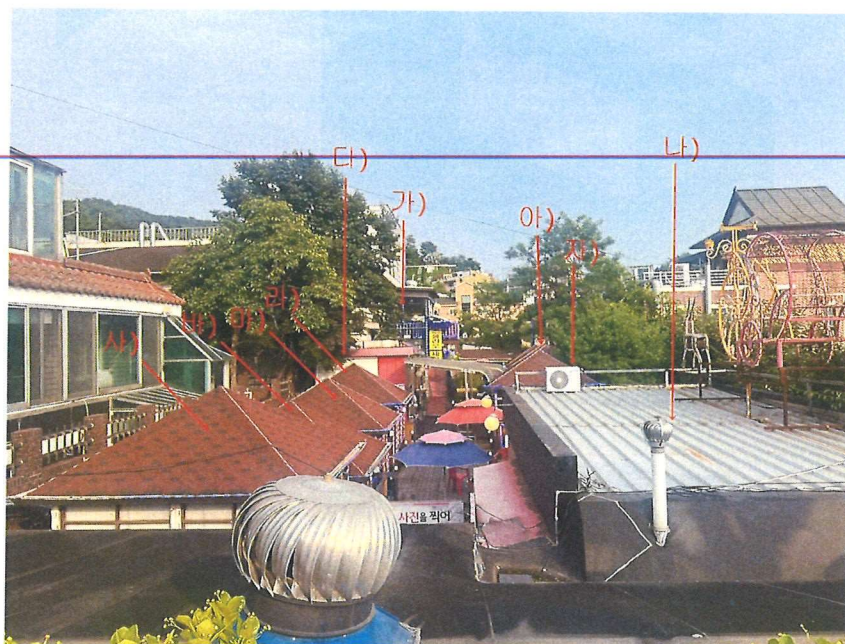
아) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

자) 1층 (공부상 면적 : 9㎡)

## 사 진 용 지

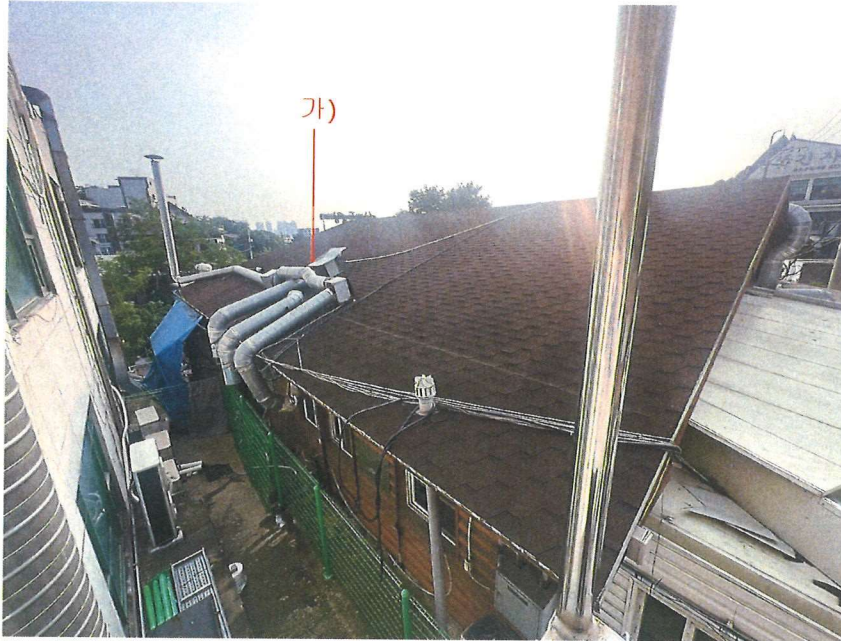


【 일련번호 1)~3) 전경 】



【 일련번호 가)~자) 전경 】

## 사 진 용 지

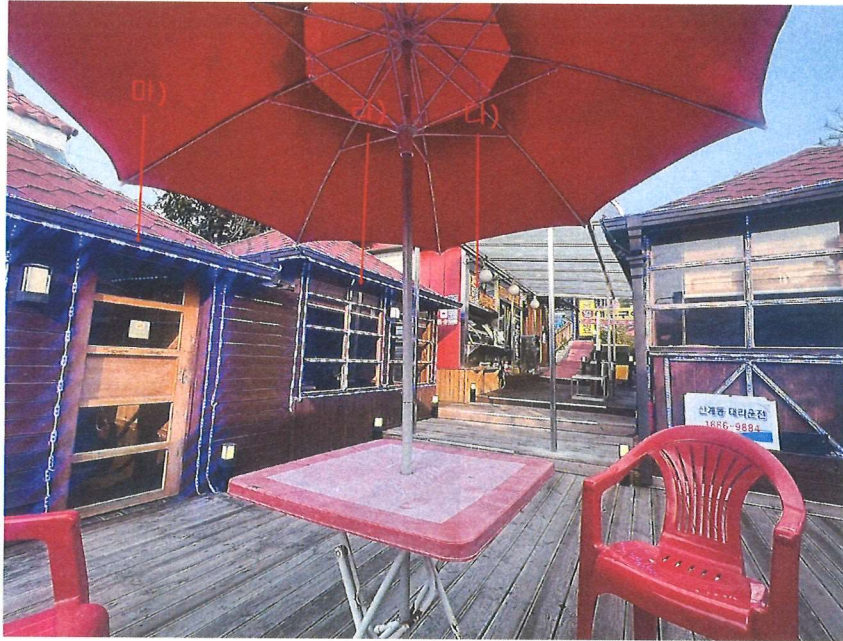


【 일련번호 가) 전경 】



【 일련번호 나) 전경 】

## 사 진 용 지

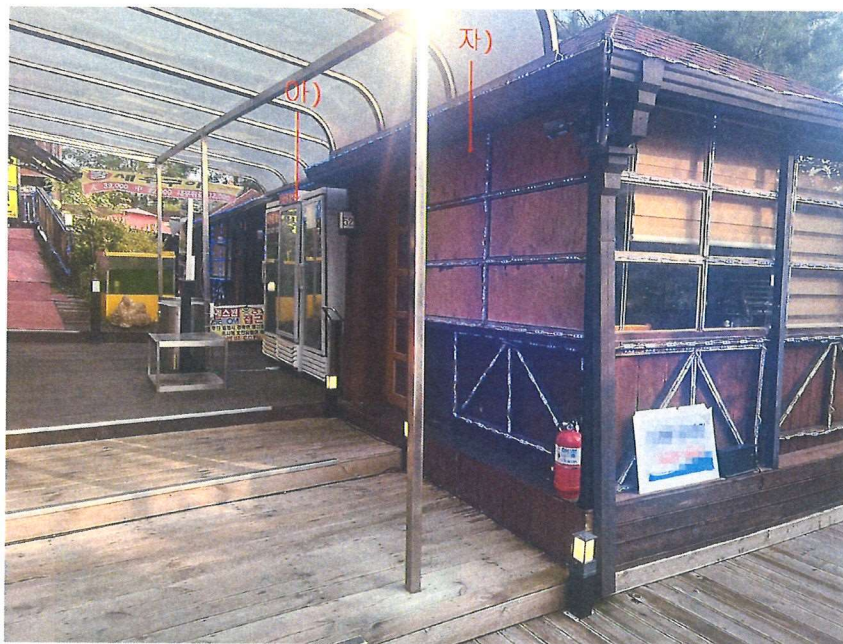


【 일련번호 다)~마) 전경 】



【 일련번호 바),사) 전경 】

## 사 진 용 지



【 일련번호 아),자) 전경 】

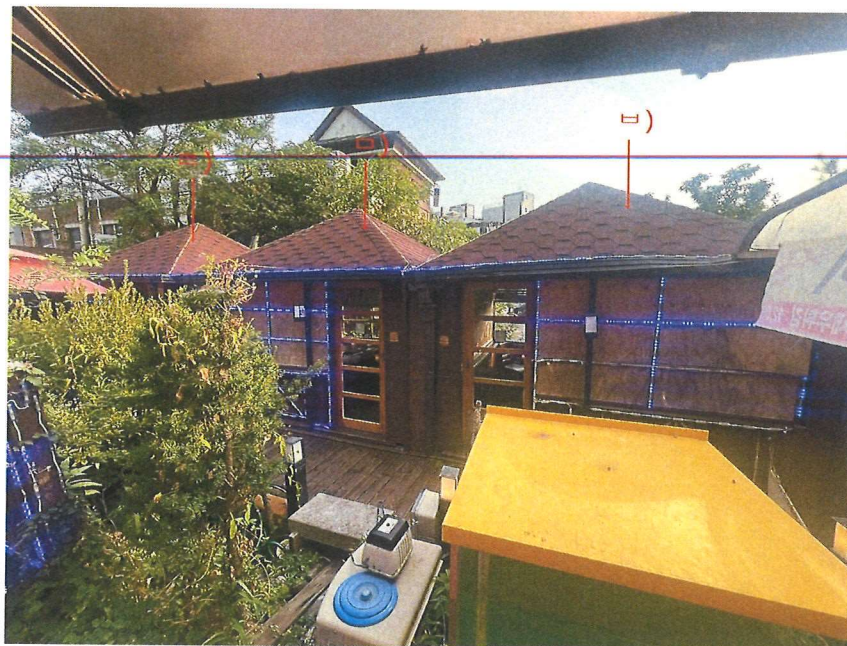


【 제시외건물 가),나) 전경 】

## 사 진 용 지

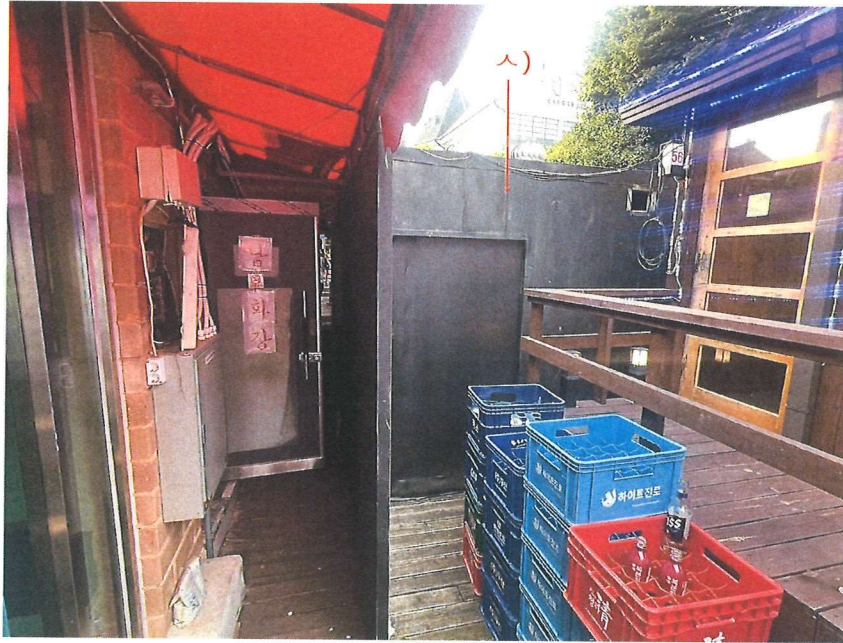


【 제시외건물 ㄷ) 전경 】



【 제시외건물 ㄹ)~ㅅ) 전경 】

## 사 진 용 지



【 제시외건물 ㄱ) 전경 】



【 주변 전경[남서측 인근도로 전경] 】