


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 세화새마을금고
건명	인천광역시 중구 운남동 1706-1 토지
감정평가서번호	DA244-092706

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**
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	인천광역시 중구 운남동 1706-1		
감정평가액	\ 4,280,850,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.09.27

(토지)감정평가표

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

감정평가사 정지영

정지영



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	사십이억팔천팔십오만원정(W4,280,850,000.-)			
의뢰인	세화새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
제출처	세화새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.09.30.	2024.09.30.	2024.09.30.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	755	토지	755	5,670,000	4,280,850,000
	합계					₩4,280,850,000.-
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사
------	---

한진호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운남동 소재 "인천 운남동 우체국" 남서측 인근 일반상업지역내에 위치하는 부동산으로서, 세화새마을금고의 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 2024.09.30.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 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"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 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.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건은 지상에 사진과 같이 이동식 철재 컨테이너가 소재하는 바 공매 취득시 유의바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건은 지구단위 계획구역내에 소재하며, 공법상 제한사항은 아래와 같음.
본건 건폐율/용적률:은 70%/800% 이하이며, 표준지 및 평가사례#1~평가사례#4 동일하며, 거래사례#1,거래사례#2의 건폐율/용적률은 60%/600% 이하임.

〈표 4-35〉 일반상업용지 건축물 건폐율, 용적률, 높이

구분	일반상업용지						
	GC-R (생활권 중심)		GC-P (구급나루변)			산업용지내	전시 및 산업시설 유보지 내
도면표시	GC-R1 (간선가로변)	GC-R2 (이면가로변)	GC-P1 (수변상업)	GC-P2 (선착장)	GC-P1 (숙박)	GC-I	GC-I
건폐율	70% 이하	60% 이하	60%이하	60%이하	60%이하	60%이하	70%이하
용적률	800% 이하	600% 이하	600%이하	600%이하	800%이하	600%이하	1,000%이하
최고층수	-	10층 이하	-	10층 이하	-	10층 이하	-
최저층수	-	-	-	-	-	-	-
높이	인천공항 고도제한 및 고래알산·백운산 차폐를 고려한 블록별 높이 적용						
해당가구	C2-①~⑤ C5-⑦, ⑧, ⑩, ⑪ C6-①, ②, ④, ⑨	C2, C5, C6 중 간선가로변 제외 가구 및 C3	C11, C12-①~⑦, ⑨~⑪	C12-⑧	C12-⑫, ⑬	C1	C4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I



〈표 4-32〉 중심상업용지 건축물 용도 (변경)

구 분		중심상업용지	
도면표시		CC-I (국제업무단지)	CC-O (중심상업단지)
			CC-O1(간선가로변) CC-O2(이면가로변)
건축물용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 중심상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련 시설제외) - 판매시설 - 의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 (운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 - 군사시설 - 방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 중심상업지역에 건축할 수 있는 건축물 중 【건축법시행령 별표1】에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (단, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련 시설제외) - 판매시설 - 의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 운동시설 (운동장 제외) - 업무시설 (운동장 제외) - 업무시설 - 숙박시설 - 위락시설 / - 군사시설 - 방송통신시설
	권장 용도	· 없음	
	불허 용도	· 허용/권장용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (단, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설(마권관련 시설제외) - 판매시설 / - 교육연구시설 - 의료시설 (정신병원 및 요양 병원, 격리병원 제외) - 운동시설 (운동장 제외) - 업무시설 / - 숙박시설 - 위락시설 / - 방송통신시설 <p>단, 숙박 및 위락시설은 인천광역시 도시계획조례 제37조에 서 정하는 거리 이내에 해당할 경우 불허하고, 정하는 거리 밖의 경우에는 건축법 제11조를 따른 다.</p>
해당 가구		C9, C10	C7-⑥, ⑧-4-7, ⑩ C8-③, ⑧, ⑩-4-7 C7, C8 중 간선가로변 제외가구

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

〈표 4-33〉 일반상업용지 건축물 용도 (변경)

구분		일반상업용지				
		GC-R (생활권중심)		GC-P (구음나루변)		GC-I 산업용지내
		간선가로변	이면가로변	수변상업	선착장	
도면표시	기정	GC-R1	GC-R2	GC-P1	GC-P2	GC-I
공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물	기정	×	×	×	×	○ (C4에 한함)
제1층근린생활 시설	기정	○	○	○	○	○
제2층근린생활 시설 (옥외에 설치하는 골프연습장 제외)	기정	○ 단, 단란주점, 안마시술 소는 6층 이상 또는 지 하층에 한함	○	○	○	○
문화 및 집회시설 (야외공연시설제외)	기정	○	○	○	○	○
판매시설	기정	○ 도매시장 제외	○ - 삼점 및 이와 유사한 용도에 한함 - 소매시장	○ 도매시장 제외	○	○
문수시설	기정	○	×	×	○	○
의료시설 (장신병원 및 요양 병원, 격리병원 제 외)	기정	○	○	○	○	○
교육연구 시설	기정	○ 학원 및 연구소에 한함	○ 학원 및 연구소에 한함	×	×	○ 연구소에 한함
노유자시설	기정	○	○	○	×	○
운동시설 (운동장 제외)	기정	○	○	○	×	○
업무시설	기정	○	○	○	○	○
숙박시설	기정	×	○	○	×	○
위락시설 (투전기업소 및 카지노 제외)	기정	○	○	○	○	○ (C4에 한함)
자동차관련시설 (주차장 제외)	기정	×	○ 주차장, 세차장에 한함	×	○ 주차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
기타시설 (군사시설, 방송통 신시설)	기정	○	○	○	×	○
관광휴게 시설	기정	×	×	○	○	×
해당가구	기정	C2-①~⑤ C5-⑦, ⑧, ⑩, ⑪ C6-①, ②, ④, ⑨	C2, C5, C6 중 간선가로변 제외 가구 및 C3	C11, C12-①~⑦, ⑨~⑪	C12-⑧	C1, C4

※ ○ : 허용용도, ◎ : 권장용도, ◇ : 1층권장용도, × : 불허용도

※ 단, 숙박 및 위락시설(시장용지①제외)은 인천광역시 도시계획조례 제38조에서 정하는 거리 이내에 해당할 경우 불허하고, 정하는 거리 밖의 경우에는 건축법 제11조를 따른다.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	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 중구 운남동	1706- 1	대	일반상업지역	755	755	5,670,000	4,280,850,000	
합 계							\\ 4,280,850,000.-		
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	운남동 1706-1	대	755	일반상업 상업나지	광대소각	가장형 평지	2,347,000

※ 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 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
28110-911(A)	운남동 1706-5	673	대	일반상업	가장형	영종하늘도시 개발사업지구내	2,347,000
			상업나지	중로각지	평지		

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 : 2024.01.01. ~ 2024.09.30.
- 대상지역 : 인천광역시 중구
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.31.	1.237%	8월까지 누계
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	$0.195\% \times 30/31$	8월 지가변동률 : 0.195%
누 계	1.428% (1.01428)	$(1+0.01237) \times (1+0.00195 \times 30/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 8월 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 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)운남동 1706-5	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.							

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	운남동 1705-37	대	733.6	일반상업 상업나지	4,049,472,000	5,520,000	담보 2023.04.17
2	운남동 1705-30	대	739.2	일반상업 상업나지	4,050,816,000	5,480,000	담보 2024.01.30
3	운남동 1706-2	대	635.4	일반상업 상업나지	3,501,054,000	5,510,000	담보 2023.06.16
4 (본건)	운남동 1706-1	대	755	일반상업 상업나지	4,386,550,000	5,810,000	담보 2023.10.12

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	운남동 1702-4	대	647	일반상업 상업나지	3,327,197,500	5,140,000	2022.08.17
2	운남동 1702-5	대	838.3	일반상업 상업나지	4,600,000,000	5,480,000	2021.11.09

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업	중로변	상업용	5,300,000 ~ 5,800,000	본건유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	운남동 1706-1	대	755	2,347,000	1,771,985,000

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
인천 중구	최근1년	대지	61.24	14	총 37건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (3)을 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	3	5,510,000	1.02406	1.00	0.960	5,416,868

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #3	2023.06.16. ~ 2024.09.30.	인천광역시 중구 상업지역	2.406% (1.02406)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	3	0.95	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.960
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하고, 획지조건(접면도로의 상태 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 열세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	2,347,000	1.01428	2,380,515

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	5,416,868	2,380,515	2.275

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
28110-911(A)	운남동 1706-5	평가사례 #3	2.27	1

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)2,347,000	1.01428	1.00	1.050	2.27	5,673,958	5,670,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	755	5,670,000	4,280,850,000	

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	운남동 1702-4	대	647	일반상업 상업나지	3,327,197,500	5,140,000	2022.08.17

나. 선정사유

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

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	5,140,000	1.00	1.02775	1.00	1.092	5,760,000

㉠ 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.08.17. ~ 2024.09.30.	인천광역시 중구 상업지역	2.775% (1.02775)

㉕ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉖ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.05	1.00	1.00	1.01	1.03	1.00	1.092
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로의 상태 등), 행정적조건(본건은 건폐율/용적률 70%/800%로 사례(60%/600%)대비 우세함)에서 우세함.							

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	755	5,780,000	4,363,900,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	4,280,850,000	
거래사례비교법	4,348,800,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

3. 감정평가액의 결정

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

감정평가액(원)	<u>4,280,850,000</u>
----------	----------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 인천광역시 중구 운남동 소재 "인천운남동우체국"에서 남서측으로 직선거리 약 300m, "인천대교기념관"에서 북동측으로 직선거리 약 900m 지점에 위치하는 상업나지임.

2. 부근상황

본건 남측 일대로 씨사이트파크, 크라켄 공원등이 구성되어 있고, 본건 북동측 일대로 현재 아파트 단지가 공사중에 있으며, 본건 인근은 미성숙 상가지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 제2경인고속도로 영종IC로부터 약 1.2km 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로까지 약 50m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 가장형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건은 상업나지 상태임.

3. 접면도로 상황

남서측으로 노폭 약 27m, 남동측으로 노폭 약15m, 북동측으로 약10m, 아스팔트로 포장도로와 각각 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2012-12-28)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2012-12-28)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

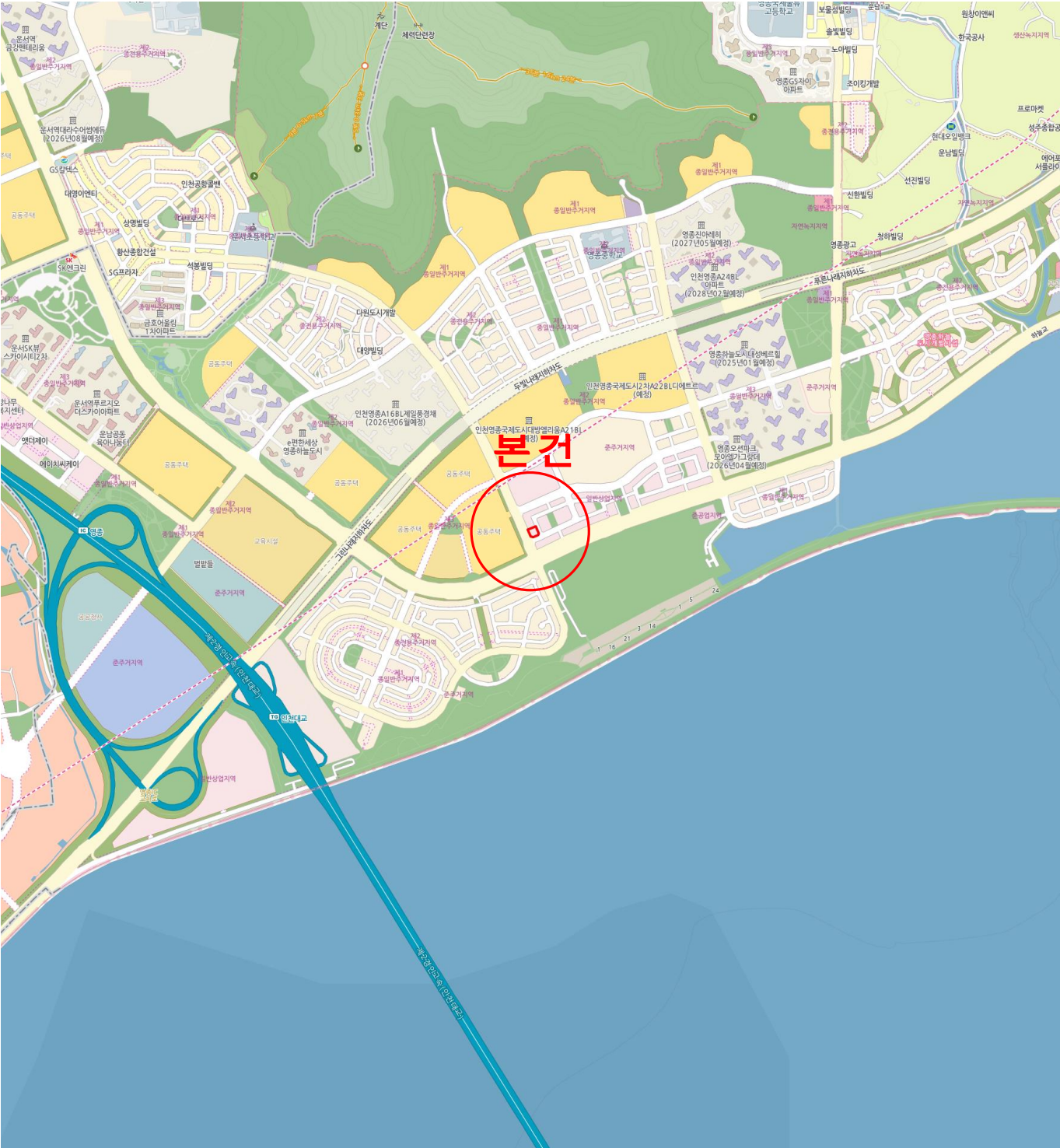
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	인천광역시 중구 운남동 1706-1
-----	---------------------



위 치 도

일련번호 : ()



소재지	인천광역시 중구 운남동 1706-1
-----	---------------------



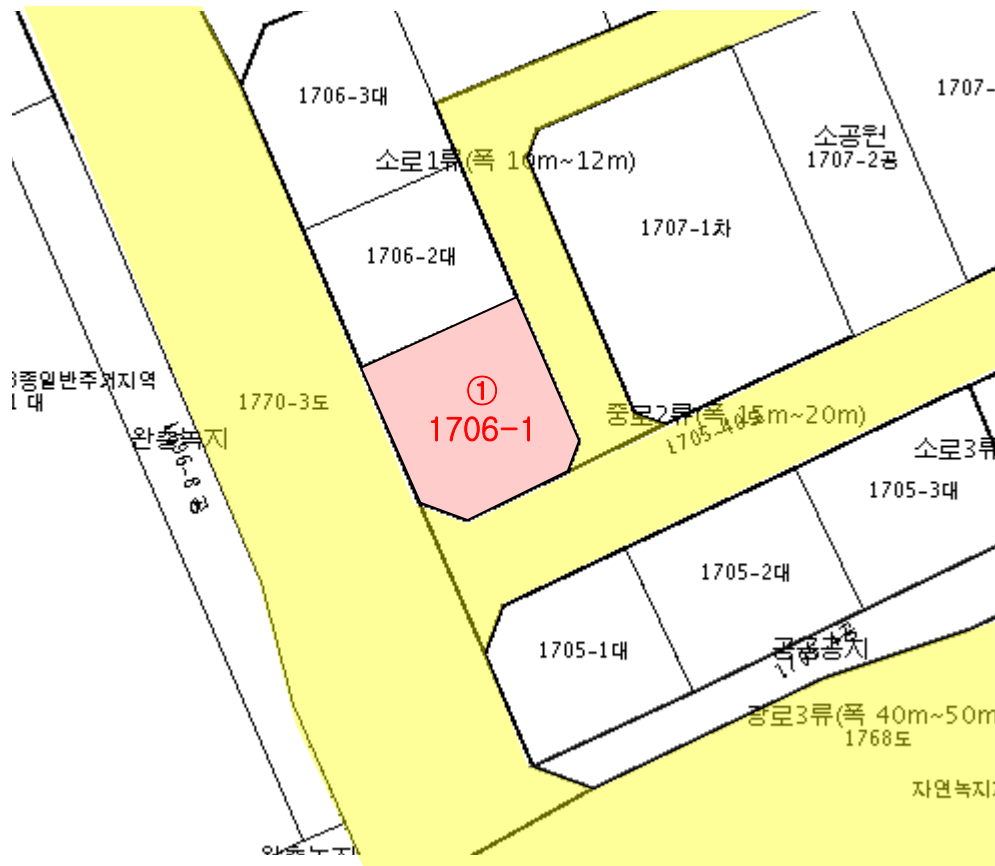
범 레	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례	 실거래가 자료
-----	---	--	--	---	---

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



S : 1/1,200



현 황 사 진



본건전경(남동측 도로변 촬영)



본건전경(남서측 도로변 촬영)

현 황 사 진



본건 전경 및 주위환경



본건전경 및 주위환경