

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 파주중앙새마을금고 이사장

건명: 인천광역시 서구 금곡동 742-1 소재 토지

평가서번호: 중앙 022023-1024-014

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.

### (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 서구 금곡동 742-1
종별	토지



본건 『동측』에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 서구 금곡동 742-1
종별	토지



본건 『남측』에서 촬영



## (토지)감정평가표

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

감정평가사 류인득

류인득



(주)중앙감정평가법인 경인지사장

박순엽



감정평가액	오십억팔천구백오십팔만팔천원정 (₩5,089,588,000.-)					
의뢰인	파주중앙새마을금고 이사장		감정평가목적	공매		
제출처	파주중앙새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사아이푸드개발 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.10.25	2023.10.25	2023.10.31	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1,899.1	토지	1,899.1	2,680,000	5,089,588,000
			이	하 여	백	
	합계					₩5,089,588,000

심사확인

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

심사자: 감정평가사 전현

전현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 금곡동 소재 '아이푸드파크' 내에 위치하는 토지로서, 파주중앙새마을금고의 공매 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

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 25일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 10월 25일에 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 공시지를 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. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

본건 토지 기호(1)은 업무시설(오피스텔) 부지조성을 목적으로 신축허가를 득한 토지로서 형질변경의 정도, 인근지역의 연관성, 형질변경 목적의 실현성 등을 고려하여 평가하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 2020년 12월 23일에 인천광역시 서구청장으로부터 신축허가를 득한 상태로서 허가사항은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2020-건축과-신축허가-209
건축주	(주)영일건기		
대지위치	인천광역시 서구 금곡동 I-FOOD PARK 7블럭 블록 9로트 로트 (현재 등록 전환된 지번 : 금곡동 742-1)		
대지면적	1,900㎡		
건축물명칭	-	주용도	업무시설(오피스텔)
건축면적	1,335.56㎡	건폐율	70.29%
연면적	10,755,32㎡	용적률	399.6%

※ 본건 허가서상 대지면적(1,900㎡)과 토지대장상 대지면적(1,899.1㎡)은 서로 상이 하나, 이는 토지개발 사업완료(2021.11.21)로 인한 차이 인 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 토지는 신축허가를 득한 상태로서 인천서구청 건축과(032-560-4722)에 문의결과 신고내용은 유효한 것으로 조사됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	금곡동 742-1	1,899.1	대	상업나지	준공업	중로각지	세장형 평지	1,111,000	산업시설 용지
합계	-	1,899.1	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

#### 2. 토지의 개황

##### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 금곡동 소재 '아이푸드파크' 내에 위치하며, 주위는 공장, 아파트형공장, 농지(전, 답), 아파트단지 등이 소재하는 지대임.

##### 나. 교통상황 및 접근성

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

##### 다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 기준시점 현재 상업나지 상태임.

##### 라. 접면도로 상태

본건 북동측 및 남동측으로 노폭 약 15미터, 20미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 토지이용계획사항

기호(1) : 준공업지역, 지구단위계획구역(I-Food Park), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-2)(접합)  
다른 법령 등에 따른 지역·지구등 건축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )〈건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,  
일반산업단지(I-FOOD Park(지구단위계획구역))〈산업입지 및 개발에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

### 사. 공부와의 차이

없음.

### 아. 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 : 2023.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	금곡동 745-10	1,994.2	대	상업용	준공업	중로각지	가장형 평 지	1,182,000

##### 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 서구 공업지역 (2023.01.01 ~ 2023.10.25)	0.945% (1.00945)	$(1 + 0.00887) \times (1 + 0.00069 \times 25/30)$ $\approx 1.00945$

※ 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)/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	1.00	대체로 유사함.
	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			1.000	-

## 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(건설부토경 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 PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	시가 참고	2022.09.15	학운리 2982	1,889.5	대	상업나지	준공업	광대소각 정방형	2,490,000	1,698,000
②	법원 경매	2022.08.31	학운리 2985	1,589.7	대	상업나지	준공업	광대소각 세장형	2,500,000	1,680,000
③	담보	2023.02.02	학운리 2999	824.1	대	상업나지	준공업	중로각지 가장형	2,430,000	1,583,000
④	담보	2022.07.12	학운리 4157	972.9	대	상업나지	준공업	광대소각 세장형	2,200,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.07.14	학운리 3792	674.7	대	상업용	준공업	광대소각 세장형	2,510,000	1,209,000
비고	거래금액 : 2,250,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 상업용, 840.36㎡(사용승인일: 2019.02.21) 건물단가 : 720,000원/㎡ × 37/40 ≒ 666,000원/㎡ 토지단가 : (2,250,000,000원 - 666,000원/㎡ × 840.36㎡) ÷ 674.7㎡ ≒ 2,510,000원/㎡								

### 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.

구분	지가수준	비고
인근 준공업지역 내 본건 유사 토지	2,700,000~2,900,000원/㎡	-

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	인천 서구 2022년 10월 ~ 2023년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	3,430,011,000	2,264,779,000	66	10	4	40

## 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	2,490,000	-	1.02160	1.00	1.056	2,686,236	2.25
비교표준지 공시지가	A	1,182,000	-	1.00945	-	-	1,193,170	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경기도 김포시 공업지역 (2022.09.15~2023.10.25)							1.02160
*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	1.056
	0.88	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00		
비고	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함. 비교표준지는 사례대비 행정적조건(비교표준지 건폐율 80%, 사례 건폐율 70%)에서 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	2.25

## 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	1,182,000	1.00945	1.00	1.000	2.25	2,684,632	2,680,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,680,000	1,899.1	5,089,588,000	-
합 계	-	1,899.1	5,089,588,000	-

## 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	2022.07.14	학운리 3792	674.7	대	상업용	준공업	광대소각 세장형	2,510,000	1,209,000
비고	거래금액 : 2,250,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 상업용, 840.36㎡(사용승인일: 2019.02.21) 건물단가 : 720,000원/㎡ × 37/40 ≒ 666,000원/㎡ 토지단가 : (2,250,000,000원 - 666,000원/㎡ × 840.36㎡) ÷ 674.7㎡ ≒ 2,510,000원/㎡								

※ 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	경기도 김포시 공업지역 (2022.07.14 ~ 2023.10.25)	2.682% (1.02682)	$(1 + 0.00216 \times 18/31) \times (1 + 0.00293) \times (1 + 0.00196) \times (1 + 0.00260) \times (1 + 0.00222) \times (1 + 0.00432) \times (1 + 0.01101) \times (1 + 0.00030 \times 25/30)$ $\approx 1.02682$

※ 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)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.88	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
		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	1.00	대체로 유사함.
	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	1.20	본건은 사례 대비 행정적조건(본건 건폐율 80%, 사례 건폐율 70%)에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.056	-

## 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	2,510,000	1.00	1.02682	1.00	1.056	2,721,648	2,720,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,720,000	1,899.1	5,165,552,000	-
합 계	-	1,899.1	5,165,552,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	5,089,588,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	5,165,552,000	-

#### 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	2,680,000	1,899.1	5,089,588,000	-
합 계	-	1,899.1	5,089,588,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	2,680,000	1,899.1	5,089,588,000	-
합 계	-	1,899.1	5,089,588,000	-

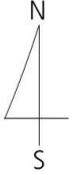
#### 2. 결정의견

본건은 준공업지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

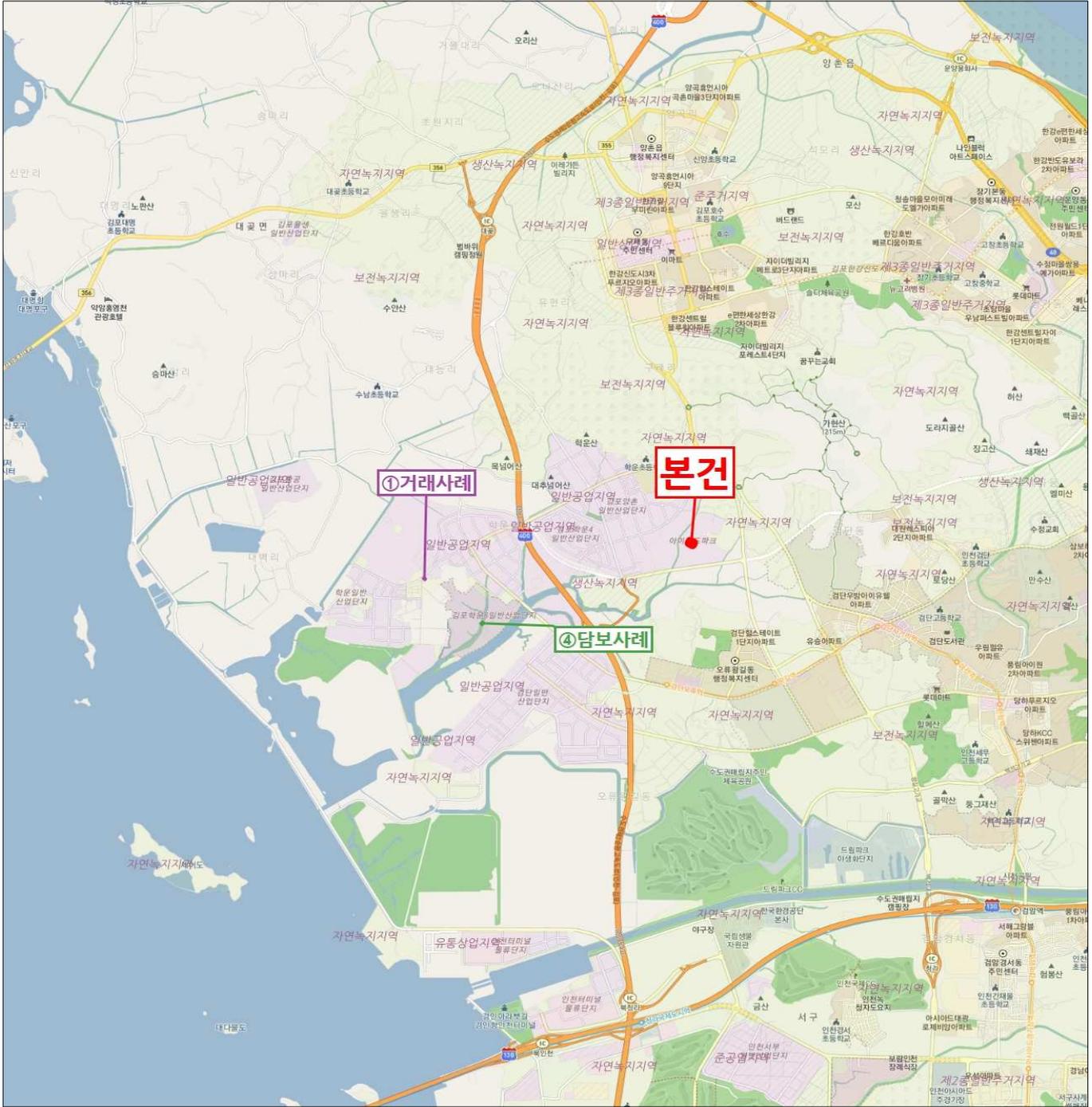
# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	인천광역시 서구 금곡동	742-1	대	준공업지역	1,899.1	1,899.1	2,680,000	5,089,588,000	2020-건축과- 신축허가-209 지원시설용지
	<b>합 계</b>							<b>₩5,089,588,000</b> - 이 하 여 백 -	

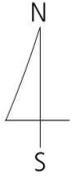
# 광역위치도



소재지	인천광역시 서구 금곡동 742-1
-----	--------------------

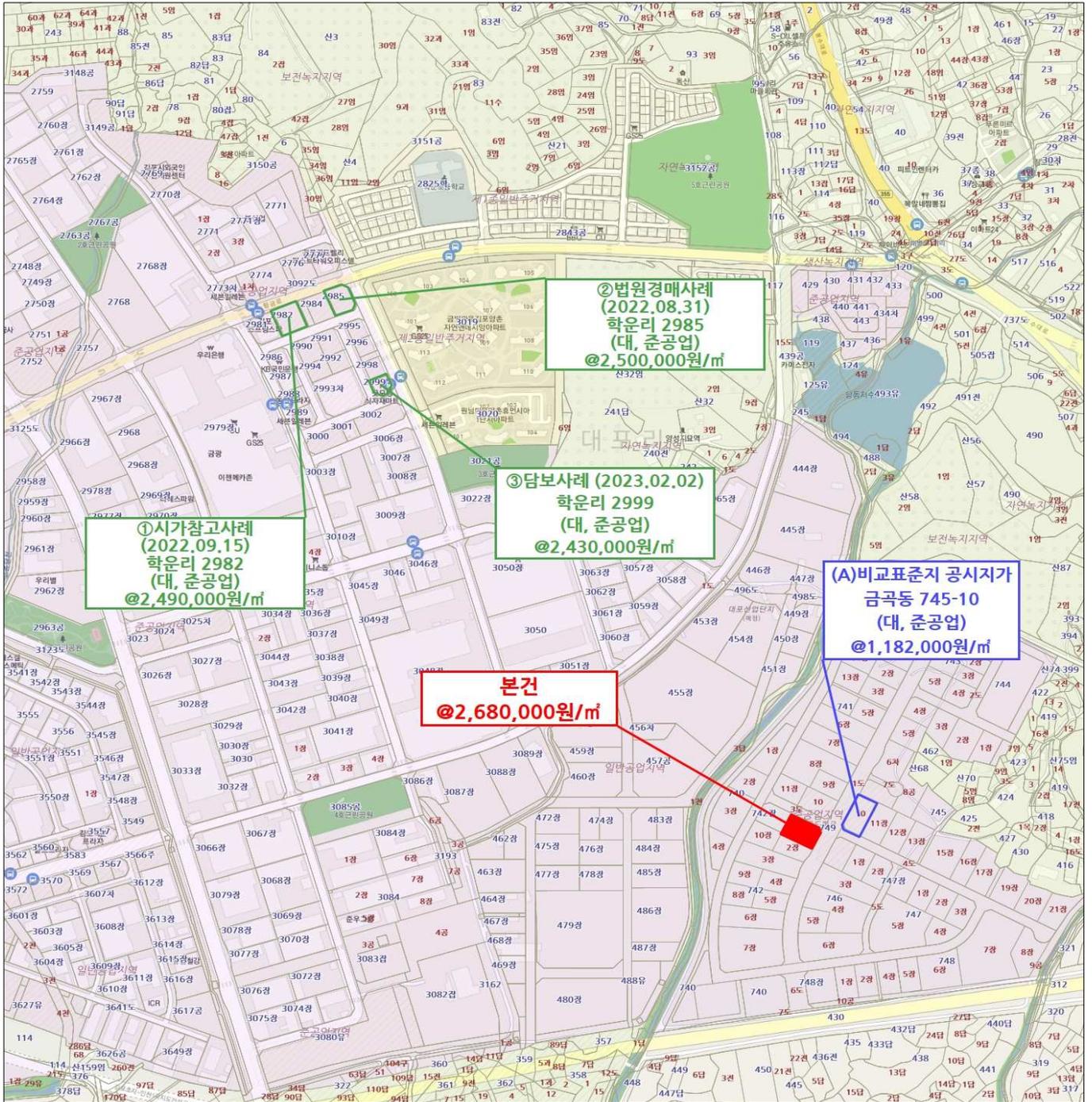


# 상세위치도(1)

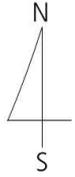


소재지

인천광역시 서구 금곡동 742-1

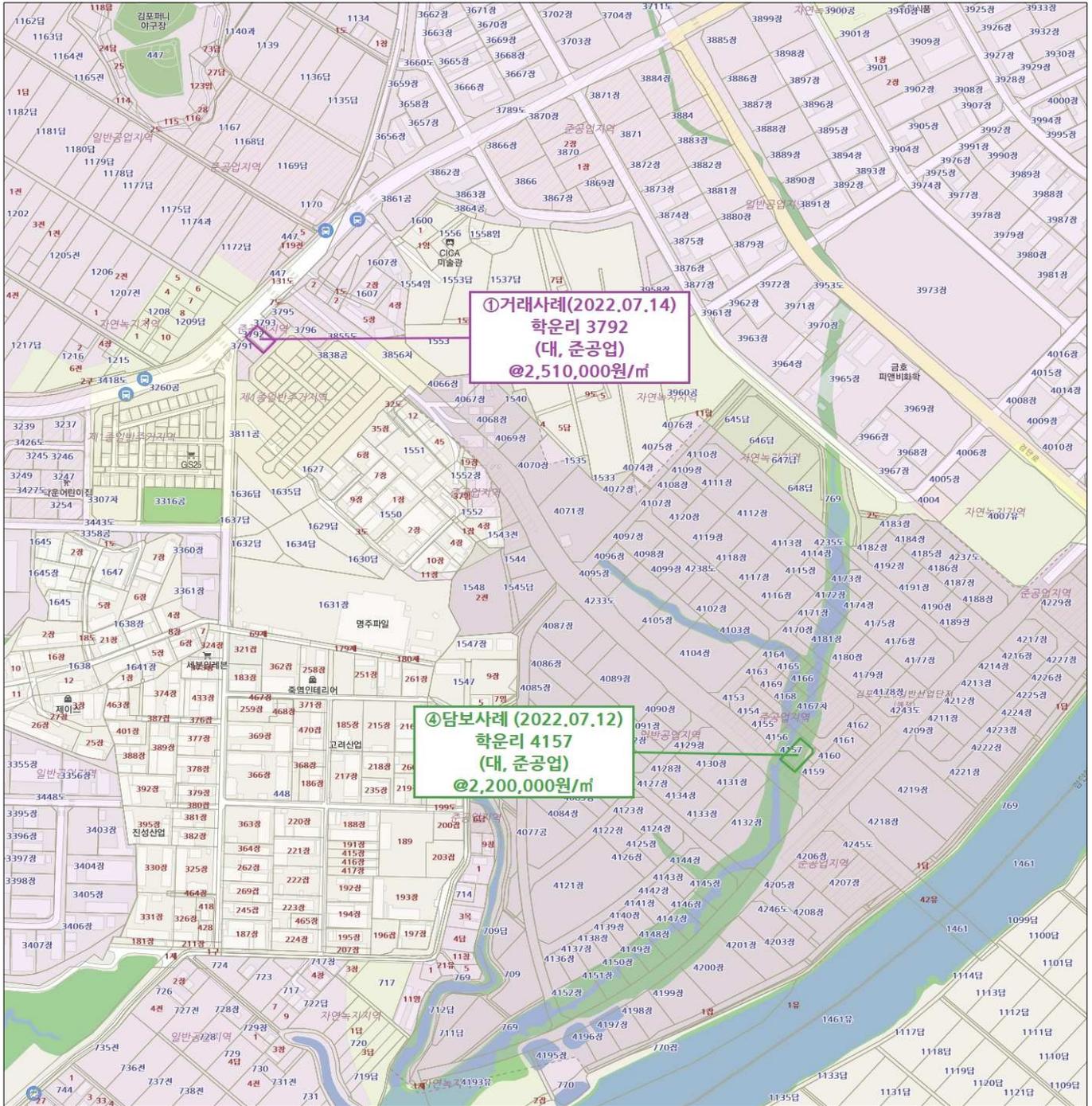


# 상세위치도(2)

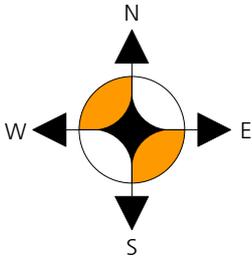


소재지

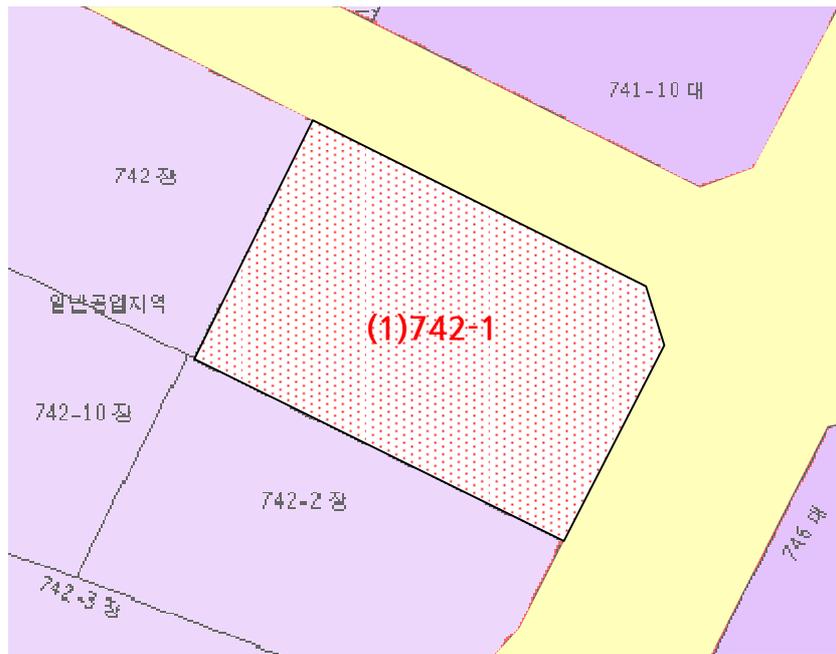
인천광역시 서구 금곡동 742-1



# 지 적 개 황 도



S = 1 / 1,000



범 례	평가대상토지	도로	구거
	접도구역선	도시계획시설 도로선	소하천예정지선

인·광·시·사·37713/bu/25\_pg

■ 건축법 시행규칙 (별지 제24호시책) <개정 2018. 11. 29.>

### 건축·대수선·용도변경 허가서

\* 건축물의 용도/규모는 전체 건축물외 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2020-건축과-신축허가-209
건축주	(주)영일건설		
대지위치	인천광역시 서구 잠곡동		
지번	I-FOOD PARK 7블럭 복덕 9로또 로트		
<small>* "지번"은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제 48조 제 1항에 따라, 「공유수면의 관리 및 매입에 관한 법률」 제 6조에 따라 공유수면의 침몰·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 침몰·사용 허가를 받은 장소로 적용한다.</small>			
대지면적	1,900 m <sup>2</sup>		
건축물명	주용도 업무시설(오피스텔)		
건축면적	1,335.56 m <sup>2</sup>	건폐율	70.29 %
연면적 합계	10,755.32 m <sup>2</sup>	용적률	399.6 %
가설건축물 존치기간			

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )
1	주건축물제1동	10,755.32			

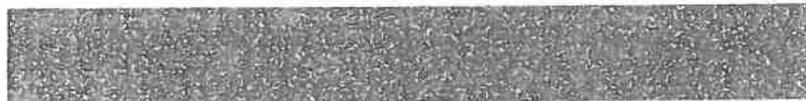
귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2020년 12월 23일

인천광역시 서구청장



210mm×297mm[보존용지(2종) 70g/㎡]



# 사 진 용 지

주 위 전 경



본건 『 동측 』에서 촬영

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 032-428-0428, FAX: 032-428-2121 )

문서번호 : 중앙 022023-1024-014

수 신 : 파주중앙새마을금고 이사장【채무자:주식회사아이푸드개발】

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.10.24 자 귀 제 『

』호로

의뢰하신 『

인천광역시 서구 금곡동 742-1

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	3,566,169	평가수수료 할인적용 $3,516,000 + (89,588,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 3,566,169$
실 비	여비교통비	40,000
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	2,000
	기 타 실 비	3,000
	특별용역비	—
소 계	45,000	
공 급 가 액	3,611,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	361,100	
합 계	3,972,100	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	3,972,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

새마을)송화새마을금고 9002-19-071023-1 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1024014" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장

# 수수료산정내역서

수 신 : 파주중앙새마을금고 이사장【채무자:주식회사아이푸드개발】

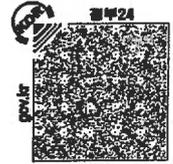
평가서번호: 022023-1024-014

정산청구액: **삼백구십칠만이천일백원정 (₩3,972,100.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩5,089,588,000		-		₩5,089,588,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x0.8	396,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000		1만분의 9	x0.8	360,000	
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000		1만분의 8	x0.8	2,560,000	
	50억원초과 100억원까지	89,588,000		1만분의 7	x0.8	50,169	
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					3,566,169	
평가수수료	0.8배	3,516,000+(89,588,000x7/10,000x0.8) ≒3,566,169				3,566,169	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					3,566,169	
실비	여비교통비					40,000	
	토지조사비					-	
	물건조사비	동 x 10,000원				-	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 3컷 x 1,000원				3,000	
	특별용역비					-	
	소 계					45,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩3,611,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				361,100		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩3,972,100		

경 인 지 사 장

문서확인번호: 1698-1350-0995-3931



발급번호 : 202328260003542533

발행매수 : 1/2

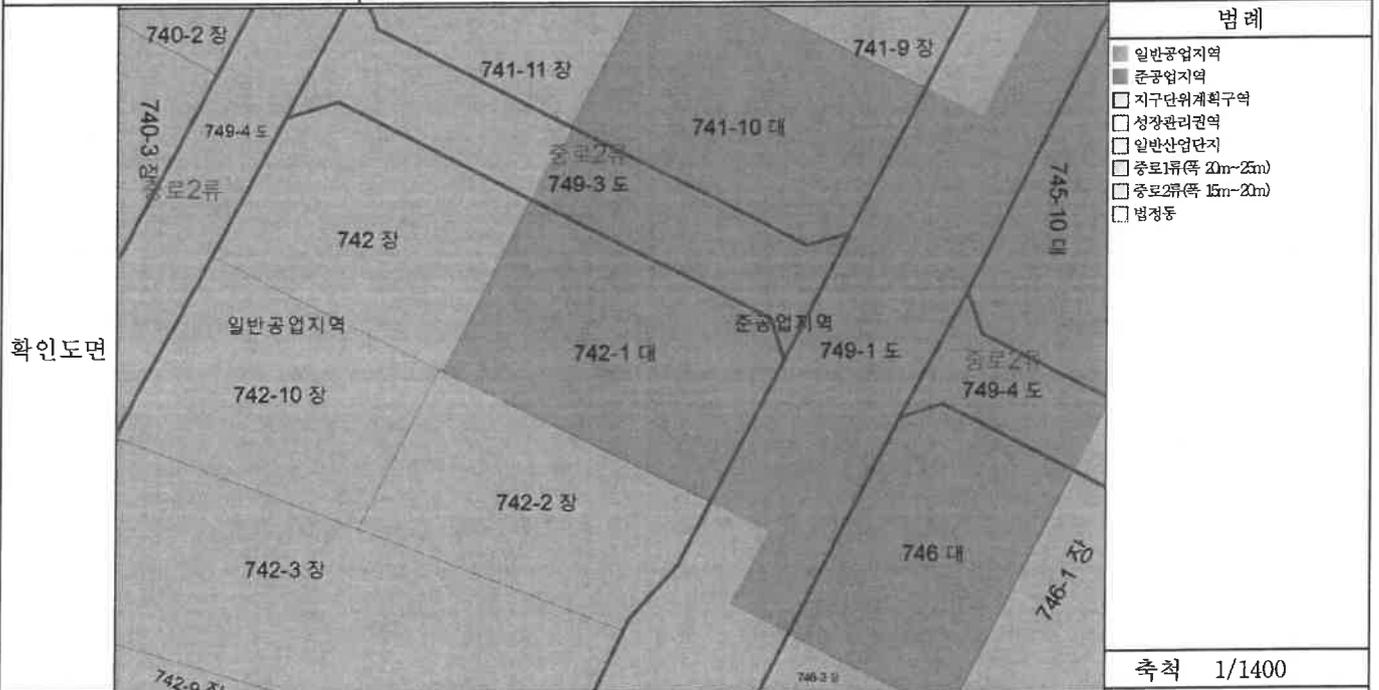
발급일 : 2023/ 10/ 24

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 3974 로-알프라자 9층		
			전화번호	032-428-0428		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	인천광역시 서구 금곡동		742-1	대	1,899.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준공업지역, 지구단위계획구역(1-Food Park), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-2)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(1-FOOD Park(지구단위계획구역))<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

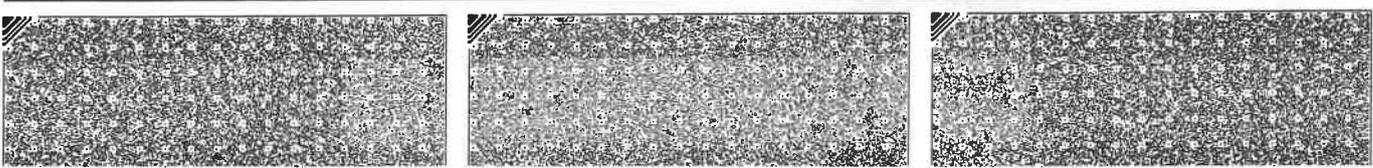
2023/ 10/ 24

## 인천광역시 서구청장



수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



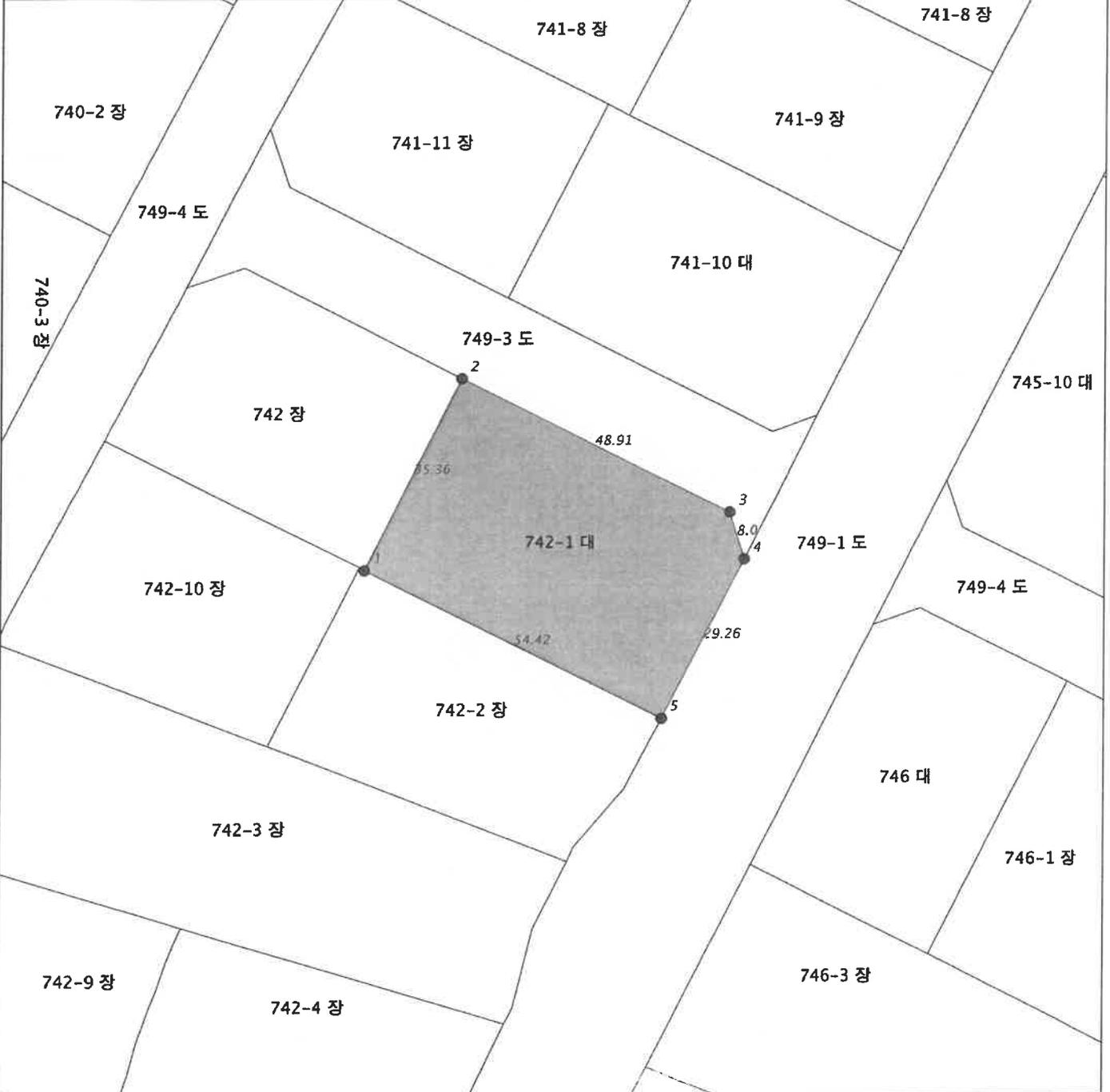


문서확인번호 : 1698-1350-0877-8040



### 지적도 등본

발급번호	202328260003542532	처리시각	17시 10분 07초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 서구 금곡동	지번	742-1번지	축척	수평축척:1/1000 수직축척:1/1000



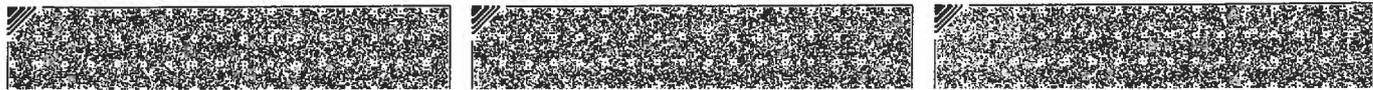
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 10월 24일

### 인천광역시 서구청



◆ 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 1201-2021-049769

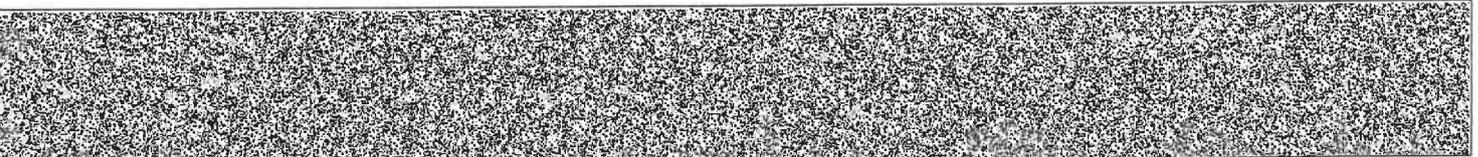


[토지] 인천광역시 서구 금곡동 742-1

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2021년11월18일	인천광역시 서구 금곡동 742-1	대	1899.1㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년11월18일 제469352호		소유자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 465 (서초동, 강남교보타워)
	신탁			신탁원부 제2021-42538호
2	소유권이전	2022년2월8일 제37870호	2022년2월8일 신탁재산의귀속	소유자 인천식품단지개발주식회사 120111-0804668 인천광역시 서구 봉화로108번길 17-2(오류동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년2월8일 제37871호	2021년12월30일 매매	소유자 주식회사아이푸드개발 135511-0385001 경기도 시흥시 새재로17번길 6, 4층403호(장현동, 해솔프라자) 거래가액 금3,100,000,000원
4	소유권이전	2022년2월8일 제37872호	2022년2월8일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층,33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-8574호

[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.



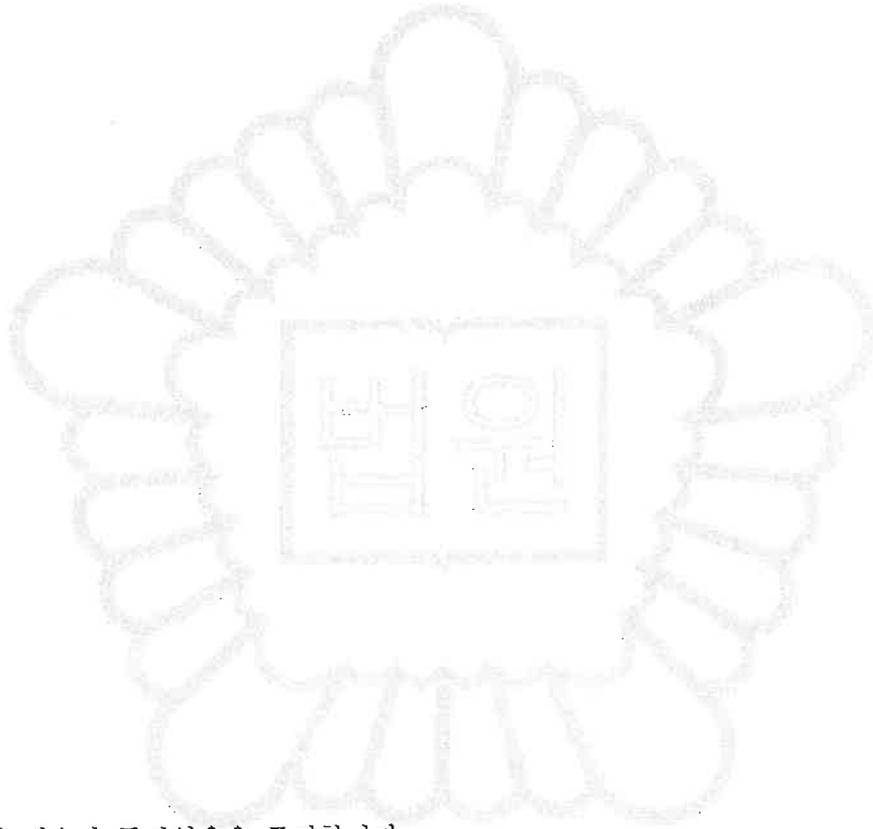
[토지] 인천광역시 서구 금곡동 742-1

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2023년 10월 24일



법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

\* 기록사항 없는 잡구, 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.



## 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 1201-2021-049769

[토지] 인천광역시 서구 금곡동 742-1 대 1899.1㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	4

### 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 : 1698-1352-7827-2479



# 토지 대장

고유번호	2826011800-10742-0001
토지소재	인천광역시 서구 금곡동
지번	742-1
축척	
수치	

도면번호	3	발급번호	202328260-00354-2531
장번호	1-1	처리시각	17시 10분 05초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

주소

변동 일자

성명 또는 명칭

등록번호

변동 원인

2021년 11월 10일 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동, 삼성생명 대치타워)

(27) 지적확정

교보자신신탁주식회사 110111-1\*\*\*\*\*

2022년 02월 08일

인천광역시 서구 봉화로108번길 17-2(오류동)

(03) 소유권이전

인천식품단지개발주식회사 120111-0\*\*\*\*\*

2022년 02월 08일

경기도 시흥시 세제로17번길 6, 4층403호(장현동, 해솔프라자)

(03) 소유권이전

주식회사아이푸드개발 135511-0\*\*\*\*\*

2022년 02월 08일

서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

(03) 소유권이전

대한토지신탁주식회사 110111-1\*\*\*\*\*

등기수정  
년월일

토지등기  
(기준수확량등급)

개별공시지가기준일

개별공시지가(원/㎡)

2022년 01월 01일

2023년 01월 01일

1198000

1111000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 24일

## 인천광역시 서구청



◆ 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 포문그램)을 하실 수 있습니다.

