

감정평가서

	738-10
가	-503-2015

가	가			(
가	가)
	,	,		
				.



한국감정원
KOREA APPRAISAL BOARD

인천지사

지사장



인)

평가서 문의 : 조사담당 이상현
고객상담 : 심사평가부장

TEL. (032)437-6771 FAX. (032)437-6779
<http://www.kab.co.kr>

가

가

가

가

가



()

가

金

(₩642,600,000-)

()

가

-

()

가

가

()

가

--

2015.03.24

2015.03.24

2015.03.24

()

가

가

595m²595m²

1,080,000

642,600,000

₩642,600,000.-

가

가
가

:

가



()

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 대상물건 개요

가. 가 1

' ' () 가 .

, 가 , 가 ,

.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가 『 가 』 5 1 가

, 가 가 .

3. 감정평가액 산출근거

가. 가

1) 가

『 가 가 』 21 , 『 가 가

』 12 14 가 가

가

.

가 가 가

가 () 가

, ,

, 가

.

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

가 가 , , 가

. 가

[가]

1) 가

(1) (2015.1.1.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
28185 -301	726-1	2,185.0			3	(가)		775,000

(2) 가

가 . (2015 2 가
1 가)

기 간		인천광역시 연수구 주거지역 지가변동을	비 고
초일	말일		
2015-01-01	2015-01-31	0.208%	1.00208
2015-02-01	2015-03-24	0.349%	$1 + 0.00208 \times 52/31 = 1.00349$ (2015 01 : 0.208%)
2015-01-01 ~ 2015-03-24		0.558%	$1.00208 \times (1 + 0.00208 \times$

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

		52/31)	1.00558
--	--	--------	---------

- : 2015.3.24.

(3)

가

(4)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	가로계통에서 열세
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	동일함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등 자연환경	일조,통풍,조망,경 관등	1.00	1.00	동일함.
	인근환경	인근토지의 이용상 황 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도,하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적,점면,너 비,깊이,형상 등	면적	1.00	1.00	동일함.
		점면너비			
		깊이,부정형지, 삼각지,맹지등			
	방위고저등	방위,고저,경사지			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	각지	1.00	0.95	행정적 조장 정도 등에서 다소 열 세함.
		2면획지등			
		용도지역,지구, 구역등			
기타	기타	장래의 동향	1.00	1.00	

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

조건		기타			
누계			1.00	0.903	-

(5)

. 가
가 ,
가 .

가

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	기준가치 (감정평가목적)	비고
1	726-4		602	1,000,000	2014. 10.2.	가 ()	-
2	733		4,426	900,000	2012. 6.12.	가 ()	-
3	738-11		1,684	1,100,000	2013. 7.25.	가 ()	-

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	769-*		661	347,025,000	525,000	2014. 3.18.	
B	719-*		13	12,000,000	923,000	2014. 8.11.	

평가선례 (거래사례) 기준가액	사례가격 *1)	시점수정 *2)	지역요 인 *3)	개별요 인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	1,100,000	1.02680	1.00	0.95	1,073,006		
공시지가 기준가액 *5)	공시지가	시점수정	지역요 인	개별요 인	산출단가 (B)	1.525	1.53
	775,000	1.00558	1.00	0.903	703,730		

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

*1) 가 (3) 가 ()

*2) (2013-07-25 ~ 2015-03-24) 가

기 간		인천광역시 연수구 주거지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2013-07-25 ~ 2015-03-24		2.680%	$(1 - 0.00132 \times 7/31) \times 1.00031$ $\times 1.00113 \times 1.00024 \times 0.99942$ $\times 0.99966 \times 1.02064 \times 1.00208$ $\times (1 + 0.00208 \times 52/31)$ 1.02680

*3) :

*4) : 가 가

개 별 요 인 비 교 치						격 차 율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95

*5) 가 가 3. . 1) (1)~(4)

가 가
 (@1,050,000 /m² ~ @1,100,000 /m²)
 1.53 .

(6) 가 가

가 .
 (: /m²)

기호	공시지가	지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가
1	775,000	1.00558	1.00	0.903	1.53	1,080,000

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2)

(1)

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	769-*		661	347,025,000	525,000	2014. 3.18.	
B	719-*		13	12,000,000	923,000	2014. 8.11.	

가 가 (2)

(2)

(3)

가 (2015 2 가
1 가)

기 간		인천광역시 연수구 주거지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2014-08-11 ~ 2015-03-24		1.890%	$(1 + 0.00071 \times 21/31) \times 1.00315 \times 1.00303 \times 1.00152 \times 1.00501 \times 1.00208 \times (1 + 0.00208 \times 52/31) = 1.01890$

- : 2015.3.24.

(4)

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

가

(5)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	가로 폭 등에서 열세
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	동일함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	동일함
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 점면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.25	획지 형상 등에서 우세
		점면너비			
		깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	점면도로상태	각지			
		2면획지 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.92	행정적 조건 등에서 열세
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	동일함
		기타			
누계			1.00	1.093	-

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6)

가

가

(: /m²)

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가
1	923,000	1.00	1.01890	1.00	1.093	1,030,000

3) 가

가

가

가

가

가

가

가

가

, 『

가

』 12

가

11

가

가

가

가

,

가

가

가

가

구 분	단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	금 액 (원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,080,000	595	642,600,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,030,000	595	612,850,000
토지 감정평가액 결정	1,080,000	595	642,600,000

4. 감정평가액 결정 의견

가

『

가

』

.

토지 · 건물 감정평가명세표

LAND&BUILDING APPRAISAL SPECIFICATIONS

기호	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		738-10		3	595	595	1,080,000	642,600,000	
	합 계							₩642,600,000.-	

가

LAND DESCRIPTION

1. 위치 및 부근의 상황 (Location & Neighborhood)

1

,

2. 교통상황 (Traffic)

.

3. 형태 및 이용상태 (Shape & Use)

' ' .

4. 도로상태 (Access)

4m

가 .

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 (Zoning & Regulations)

3 , 1 , , < , > ,

< , > , < , > , (

(460-6249))< > .

6. 제시목록외의 물건 (Unsubmitted Building)

7. 공부와의 차이 (Discrepancy Between Legal Description And Actual Use)

.

8. 기타사항 (Other Findings)

가.

.

(,)

,

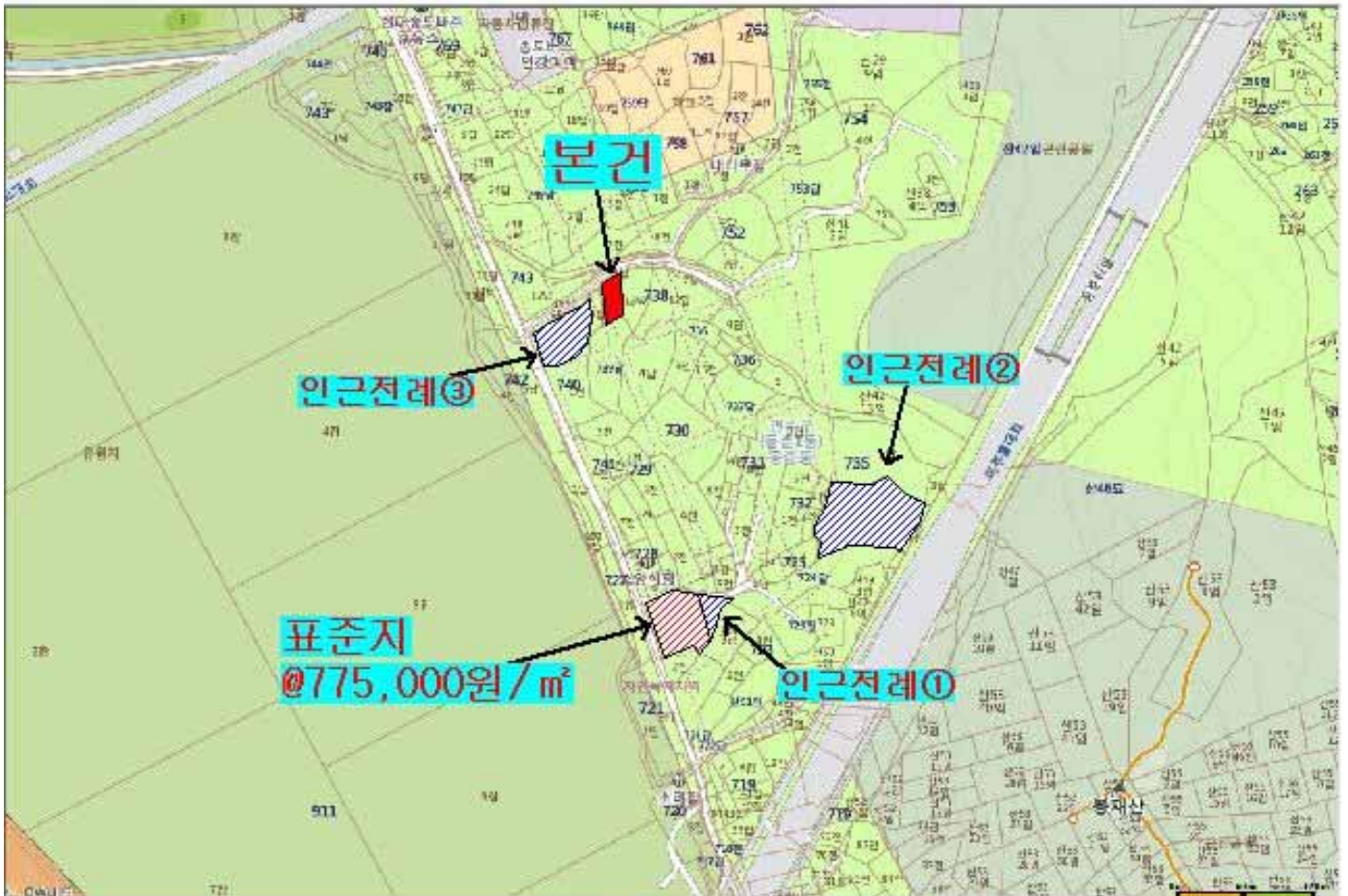
가 .

LOCATION SKETCH

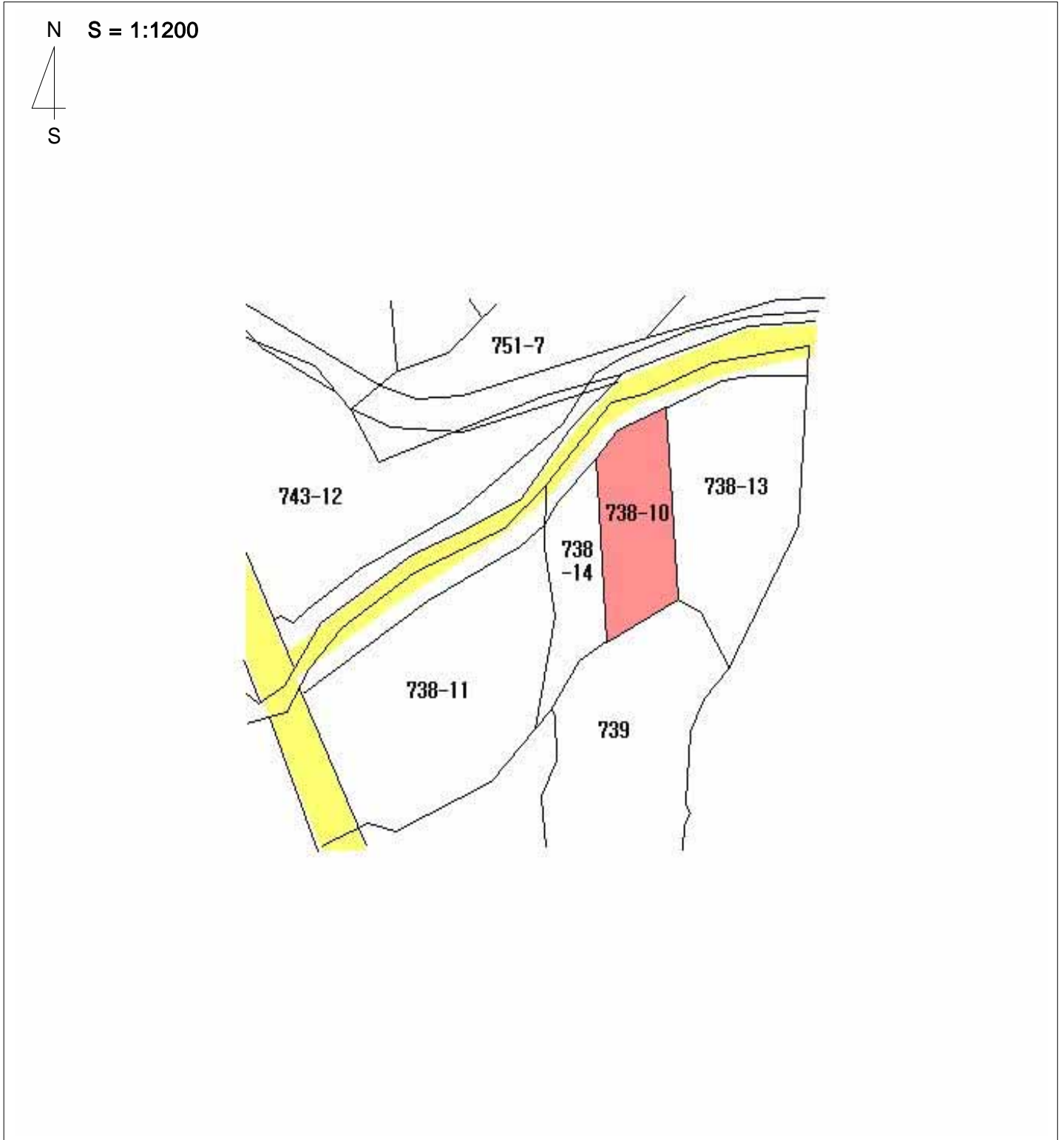
()









	738-10
--	--------



PLAT PLAN & IMPROVEMENT SKETCH



	:		가	1		가	()
	:		가	2		가	()
	:		가	3		지	

PHOTOGRAPH



가

-503-2015 (738-10)

가	642,600,000	
가 (A)	698,460	$200,000 + ((642,600,000 - 50,000,000) \times 9 / 10,000 + 90,000) \times 0.8$
(B)	34,540	30,000
		0
		2,540
		2,000
		0
		0
		0
		0
(C)	0	
가 (가, D = A+B+C)	733,000	
가 가 (E = D × 0.1)	73,300	
(F = D + E)	806,300	
(G)	0	
(H = F - G)	806,300	' - '
		121-061384-04-011
		171-167000-13-201
	가	156-01-074448
	: 121-85-25192	:
가 가 가 35 『 가 』 .		