


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 68-224 외 소재 "부동산"
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일(북부)12-200818-205

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호
☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

 (주)경일감정평가법인

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-200818-205	심의일	2020-10-23
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	대한토지신탁(주)		
물건소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 68-224 외		
감정평가액	₩564,310,840		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2020. 10. 23

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



임대내역조사표

1. 임대 현황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

임대부분	임차인 (이용자)	방수	점포수	임대금액		비고 (소유자와의 관계)
				임대보증금(원)	월임대료(원)	
				【 미 상 임 】		
합계						

2. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비고
김**	-	2020-09-02	
이**	-	2017-05-16	
정**	-	2020-04-20	
정**	-	2019-06-04	
최**	-	2020-06-08	
			【 이 하 여 백 】

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김재석




 (인)

(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

(서명 또는 인)

감정평가액	오억육천사백삼십일만팔백사십원정(₩564,310,840.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	소유자:이희창 수탁자:대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.09.02	2020.09.02	2020.10.22	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
		별	지	참	조	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
						 (인)

(부동산)감정평가표

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
토지	426	토지	519	-	154,963,000
	3,478				
	649x-----				
	43,746				
	1				
	14x-				
	7				
	43				
	1,260x-----				
	2,520				
	4				
	105x--				
	25				
평	422.88	건물	422.88	968,000	409,347,840
가		이	하	여	백
내					
용					
합	계				₩564,310,840.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 '영흥초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2020)	비고
1	외리 68-224	426	426	대	세로(가)	가장형 평지	단독주택	계획관리	256,000	-
2	외리 68-161	649* 3478/43746	52	염전	-	세장형 평지	도로	계획관리	51,100	이희창 지분
3	외리 68-24	14* 1/7	2	구거	-	세장형 평지	구거	계획관리	128,100	이희창 지분
4	외리 68-89	1,260* 43/2520	22	구거	-	세장형 평지	도로 및 일부 전	계획관리	51,100	이희창 지분
5	외리 68-225	105* 4/25	17	염전	-	가장형 평지	도로등	계획관리	51,100	이희창 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
용도	공부	단독주택						
	현황	단독주택						
면면적(m ²)	422.88	층 수 (지하/지상)	-/4층		사 용 승인일	2014.02.07		
기타 참고사항		-						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 09월 02일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 09월 02일 및 2020년 10월 16일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 기호(2)~(5)토지는 공유지분 토지로서 공유자 이희창 지분만의 평가이나, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한바 전체면적을 기준으로 소유지분 비율에 의거 면적사정하였습니다.

■ 기호(2)~(5)토지의 공부상 지목은 "염전" 및 "구거"로서 현황 도로 및 구거부분은 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 감정평가하되 기호(4)토지는 도로 및 일부가 "전"인 점을 참작하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2020.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	내리 238-239	571	대	계획관리	단독주택	세로(가)	세장형 평 지	264,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2020.01.01 ~ 2020.09.02 (인천광역시 옹진군 계획관리지역)	2.139 (1.02139)	$(1 + 0.01864) \times (1 + 0.00254 \times 33/31)$ = 1.02139

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2),(3),(5)/표준지 기호(가)]-현황 도로 및 구거

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 도로 또는 구거인 바, 이를 감안하였습니다.
개별요인 비교치			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(4)/표준지 기호(가)]-현황 도로 및 일부 전

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	획지조건(형상)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	행정적 조건(일부 전)에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.66	일부가 현황 도로인바, 이를 감안하였습니다.
개별요인 비교치			0.475	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조②항, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	외리 68-115	472	염전	계획관리 주거나지	가장형 소로한면	2019.11.01	담보	312,000 (145,500)
2	외리 68-222	426	대	계획관리 주거기타	사다리 세로(가)	2020.02.13	시가참고	343,000 (256,000)
3	외리 68-241	261	염전	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2019.05.27	담보	332,000 (235,700)
4	내리 238-248	556	염전	계획관리 주거나지	가장형 세로(가)	2019.01.24	경매	324,000 (133,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	외리 68-115	472	염전	계획관리 단독주택	정방형 소로한면	2020.06.04	595,000,000 (건물포함)	347,000 (150,300)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2013.07.01), 면적 : 462.63㎡ 건물단가 : 1,060,000원/㎡×44/50=932,000원/㎡ 건물가격 : 932,000원/㎡×462.63㎡=431,171,160원 토지가격 : 595,000,000원-431,171,160원=163,828,840원 토지단가 : 163,828,840원/472㎡=347,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	330,000~350,000원/㎡	계획관리지역

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			옹진군			영흥면		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/다가구	69.34	70.51	9	63.16	65.33	6	63.16	65.33	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	324,000	1.04979	1.000	1.000	340,132		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.261	1.25
	264,000	1.02139	-	-	269,647		

*1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(4) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

*2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2019.01.24 ~ 2020.09.02 (인천광역시 옹진군 계획관리지역)	4.979	1.04979	2020년 07월 연장적용

*3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

*4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	264,000	1.02139	1.000	1.000	1.25	337,059	337,000	-
2,3,5	264,000	1.02139	1.000	0.330	1.25	111,229	111,000	현황 도로
4	264,000	1.02139	1.000	0.475	1.25	160,102	160,000	현황 도로 및 일부 전

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	426	337,000	143,562,000	-
2	52	111,000	5,772,000	이희창 지분
3	2	111,000	222,000	이희창 지분
4	22	160,000	3,520,000	이희창 지분
5	17	111,000	1,887,000	이희창 지분
합 계	519	-	154,963,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)~(5)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	외리 68-115	472	염전	계획관리 단독주택	정방형 소로한면	2020.06.04	595,000,000 (건물포함)	347,000 (150,300)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2013.07.01), 면적 : 462.63㎡ 건물단가 : 1,060,000원/㎡×44/50≒932,000원/㎡ 건물가격 : 932,000원/㎡×462.63㎡≒431,171,160원 토지가격 : 595,000,000원-431,171,160원≒163,828,840원 토지단가 : 163,828,840원/472㎡≒347,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.06.04 ~ 2020.09.02 (인천광역시 용진군 계획관리지역)	0.758	1.00758	2020년 07월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	접근조건(교통시설과의 거리)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2),(3),(5)/사례 기호(A)]-현황 도로 및 구거

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	접근조건(교통시설과의 거리)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 도로 또는 구거인 바, 이를 감안하였습니다.
개별요인 비교치			0.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

주택지대

[본건 기호(4)/사례 기호(A)]-현황 도로 및 일부 전

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	접근조건(교통시설과의 거리)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	획지조건(형상)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	행정적 조건(일부 전)에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.66	기타조건(현황 도로 및 일부농경지)에서 열세합니다.
개별요인 비교치				0.461

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	347,000	1.000	1.00758	1.000	0.970	339,141	339,000	-
2,3,5	347,000	1.000	1.00758	1.000	0.320	111,882	112,000	현황 도로
4	347,000	1.000	1.00758	1.000	0.461	161,179	161,000	현황 도로 및 일부 전

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	426	339,000	144,414,000	-
2	52	112,000	5,824,000	이희창 지분
3	2	112,000	224,000	이희창 지분
4	22	161,000	3,542,000	이희창 지분
5	17	112,000	1,904,000	이희창 지분
합 계	519	-	155,908,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	154,963,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	155,908,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	154,963,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
용도	공부	단독주택						
	현황	단독주택						
연면적(m ²)	422.88	층 수 (지하/지상)	-/4층	사 용 승인일	2014.02.07			
기타 참고사항		-						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	-	-	-	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2019년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,168,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층~4층	1,100,000	-	1,100,000	50	-
특이사항		-				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층~4층	1,100,000	2014.02.07	50	44	968,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층~4층	422.88	968,000	409,347,840	-
합 계				409,347,840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	154,963,000	-
건 물	409,347,840	-
합 계	564,310,840	-

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	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	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	68-224	대	계획관리지역	426	426	337,000	143,562,000	
가	" [도로명] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로 15-26	68-224 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	7.2	422.88	968,000	409,347,840	1,100,000 x 44/50
				2층	138.56				
				3층	138.56				
				4층	138.56				
2	"	68-161	염전	계획관리지역	3,478 649*----- 43,746	52	111,000	5,772,000	현황 도로 이희창지분
3	"	68-24	구거	계획관리지역	1 14*----- 7	2	111,000	222,000	현황 구거 이희창지분
4	"	68-89	구거	계획관리지역	43 1,260*----- 2,520	22	160,000	3,520,000	현황 도로 및 일부 전 이희창지분
5	"	68-225	염전	계획관리지역	4 105*----- 25	17	111,000	1,887,000	현황 도로 이희창지분
합 계								₩564,310,840.-	
					이	하	여	백	

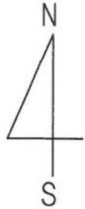
토지감정평가요항표

<p>위 치</p>	<p>본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 '영흥초등학교' 남동측 근거에 위치하고 있습니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 다가구주택, 농경지, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>형 상 및 이 용 상 황</p>	<p>(1)형상:공히 인접필지 및 도로대비 등고 평탄하며 기호(1)은 정방형, 기호(2)~(4)는 세장형, 기호(5)는 가장형 토지입니다. (2)이용상황:기호(1)은 주거용 건부지, 기호(2),(5)는 도로로 이용중이고, 기호(3)은 구거, 기호(4)는 도로 및 일부 "전" 상태입니다.</p>
<p>인 접 도 로 상 황</p>	<p>기호(1)토지 북동측으로 폭 약 4~5미터 내외의 아스팔트 포장도로(기호(2)토지)와 접하고 있으며 기호(4),(5)가 현황 도로입니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>기호 1)~5) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(2018-08-23)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.</p>
<p>제시외 물건</p>	<p>-.</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>후첨 "건물감정평가요항표" 참조바랍니다.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>기호(2),(5)는 공부상 지목이 염전 및 구거이나, 현황 도로로 이용중이고 기호(4)는 공부상 지목이 구거이나, 현황 도로 및 일부 "전"으로 이용중입니다.</p>

건물감정평가요항표

<p>건물의 구조 및 마감재 등</p>	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건으로서, (사용승인일 : 2014.02.07) 외 벽 : 화강석 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지마감, 타일마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>본건은 다가구주택(18가구)으로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부 합 물 및 종 물 관 계</p>	<p>.</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>임대관계는 미상입니다.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>.</p>

광역위치도



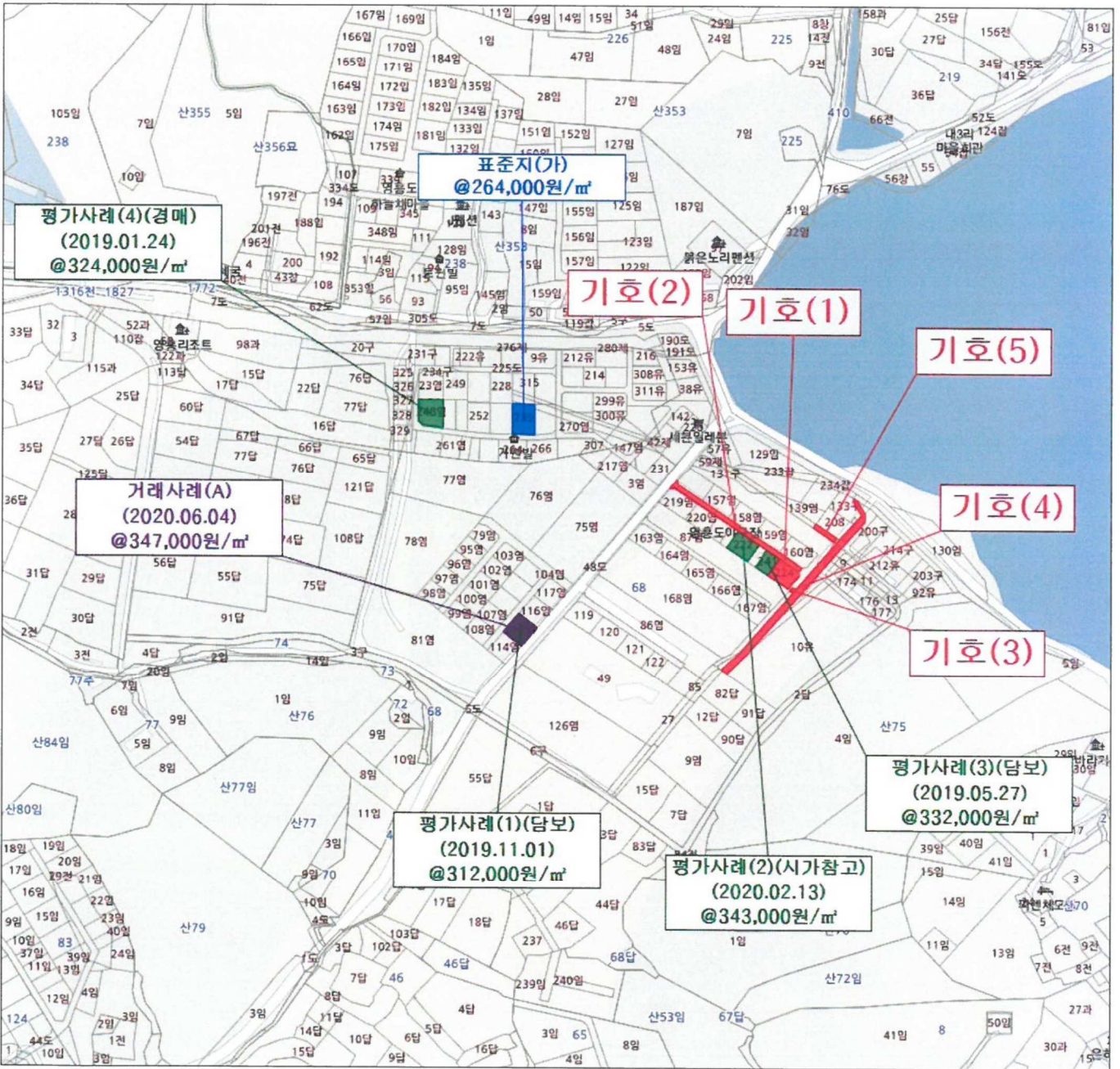
소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 일대
-----	---------------------



상세위치도



소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 68-224 외



사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【내부전경】



【내부전경】

사 진 용 지



【복도】



【기호(2) 토지】

사 진 용 지



【기호(3) 토지】



【기호(4) 토지】

사 진 용 지



【기호(4) 토지 】



【기호(5) 토지 】

사 진 용 지



【주위 환경】