

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 인터코스 파산관재인  
김동원 소유물건(2024타경573264)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: KI경토건141205120

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.

K-land감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	일십사억일천육백구십칠만원정 (₩1,416,970,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사 인터코스 파산관재인 김동원 (2024타경573264)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 17	2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,444	토지	2,444	-	1,035,259,000
	건물	529.9	건물	529.9	-	381,711,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,416,970,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 소재 “장봉선착장” 서측 원거리(직선거리 약1.2km)에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건의 개요

(인천광역시 옹진군 북도면 장봉리)

구분	종별	지번	용도지역	지목	이용상황	접면도로	(연)면적(m <sup>2</sup> )	비고
기호 (1,2)	토지	114	계획관리	대	단독	세로(가)	355.0	2024년 개별공시지가 224,900원/m <sup>2</sup>
	건물	위 지상	조적구조 기타지붕			단층 단독주택		84.54
기호 (3~6)	토지	135-2	계획관리	대	상업용	세로(가)	890.0	2024년 개별공시지가 334,200원/m <sup>2</sup>
	토지	136	계획관리	대	상업용	세로(가)	429.0	2024년 개별공시지가 334,200원/m <sup>2</sup>
	토지	137	계획관리	대	상업용	세로(가)	770.0	2024년 개별공시지가 352,900원/m <sup>2</sup>
	건물	135-2, 136, 137 위 지상	일반철골구조			철골조지붕 1층 제2종근린생활시설		445.36

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 감정평가기준

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 등 관계법령과 감정평가의 일반적인 이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 본건은 「감칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

다. 감정기준일은 가격조사완료일인 2024년 12월 17일을 기준하였음.

## 4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방법의 개요

- (1) 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- (2) 원가방식으로는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음.
- (3) 비교방식으로는 「감정평가법」 등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.
- (4) 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가방법의 적용

- (1) 대상물건은 토지와 건물이 결합되어 구성된 복합부동산으로서, 「감칙」 제7조 제1항에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 합산하는 방식으로 대상부동산의 가액을 산정하였음.
- (2) 본건 토지(기호1,3,4,5)는 「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 평가하되, 「감칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물(기호2,6)의 가액은 「감칙」 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 다른 감정평가방법을 적용 하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 원가법적용에 있어 감가수정 시 관찰감가를 병행하였음.
- (4) 본건 기호(3)~(5) 토지상에 소유자 미상의 비닐하우스 2개동이 소재하나, 이는 이동이 용이하며 그 구조 및 이용상황 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익 등에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는 바, 본 감정평가에서는 이를 별도로 평가하지 아니하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.
- (5) 본건 토지상의 울타리, 담장, 바닥포장, 별도의 경제적 가치가 없는 수목 등은 거래관행 등에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 참고바랍니다.

## 5. 기타 참고사항

본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 17일에 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지(기호1,3,4,5)가액의 산출근거

### [공시지가기준법]

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교 공시지가 표준지의 선정

인근유사지역에 위치한 표준지공시지가 중 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황 등에서 대상토지와 가장 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하고, 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024.01.01에 공시된 표준지공시지가를 선정함.

(공시기준일:2024.01.01)

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교 (적용본건)
A	장봉리 87	169	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	215,900	1
B	장봉리 127	757	대	상업용	계획 관리	소로 한면	사다리 평지	371,400	3~5

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제 17조(지가동향의 조사 등)에 따라 국토교통부에서 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정함.

시·군·구	용도지역	기간	지가변동률	비고
인천광역시 옹진군	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.12.17	0.712%	2024.01.01~2024.10.31:0.590 2024.10.01~2024.10.31:0.080 $(1 + 0.00590) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.00712$

※ 2024년 11월 이후는 지가변동률이 미 고시 되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인의 비교

[기호(1) : 비교표준지(A)]

조 건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.08	대상(1)은 비교표준지(A)에 비해 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지	0.92	대상(1)은 일부 현황도로로서 비교표준지(A)에 비해 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.994	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(3,4,5) : 표준지(B)]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.94	대상(3,4,5)은 비교표준지(B)에 비해 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.98	대상(3,4,5)은 비교표준지(B)에 비해 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 용도제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함
개별요인 비교치			0.921	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 보정의 필요성(의의 및 법적근거)

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 일반적으로 행정적 목적의 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 대상부동산의 인근 평가선례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거를 두고 있음.

### 나. 인근지역 유사부동산 거래사례[출처: 등기사항전부증명서]

구분	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지면적 (건물면적) (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래가액 (원)	비고
#1	장봉리 6*	계획관리	대	572	2023.03.30	130,000,000	실거래 토지만
#2	장봉리 59-**-** 외	계획관리	대	125 (일단지)	2024.11.04	57,000,000	실거래 토지만

### 다. 인근지역 유사토지 평가선례[출처: 한국감정평가사협회]

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
#3	장봉리 12*	계획관리	대	757.0	2024.03.06	465,000	담보
#4	장봉리 135-**	계획관리	대	890.0	2023.04.15	415,000	법원경매
#5	장봉리 11*	계획관리	대	355.0	2023.04.15	374,000	법원경매

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산출

(1) 보정기준 및 산출방법(비교표준지 기준 산정방식)

$$\frac{(\text{비교사례기준 비교표준지가액}) \times \text{비교평가전례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 비교표준지가액}) \times \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 실거래사례이고 평가전례는 전문 감정평가사가 평가한 전례로서 모두 타당하다고 판단되며, 본 감정평가에서는 비교표준지와 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 #3평가전례 및 #5평가전례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하고, #1거래사례 및 #2거래사례는 거래사례비교법에 활용함.

(3) 보정치의 산정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 비교표준지(A) : 비교사례(#5)>

비교사례(#5) 기준 비교표준지(A) 가액												
비교 사례 (원/㎡)	사정 보정 <*1>	시점 수정 <*2>	지역 요인 <*3>	개별요인<*4>							산정단가 (원/㎡)	
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계		
374,000	1.00	1.01180	1.000	0.92	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.012	382,954	
<*1> : 사정보정 요인 없음. <*2> : 2023.04.15 ~ 2024.12.17.(인천광역시 옹진군, 계획관리지역): 1.180%(1.01180) <*3> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인이 대등함. <*4> : 비교표준지(A)는 비교사례(#5)에 비해 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획자조건(비교사례 일부 도로 및 형상 등)에서 우세함.												
기준시점 비교표준지(A)가액												
비교 표준지	사정 보정	시점 수정 <*1>	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계		
215,900	-	1.00712	-	-	-	-	-	-	-	-	217,437	
<*1> : 2024.01.01 ~ 2024.12.17.(인천광역시 옹진군, 계획관리지역): 0.712%(1.00712)												
격차율 산정												
구 분	비교사례 기준 비교표준지가액(원/㎡) (A)			기준시점 비교표준지가액(원/㎡) (B)			격차율(%) (A-B)/(B)*100					
격차율	382,954			217,437			76.1%					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 비교표준지(B) : 비교사례(#3)>

## 비교사례(#3) 기준 비교표준지(B) 가액

비교 사례 (원/㎡)	사정 보정 <*1>	시점 수정 <*2>	지역 요인 <*3>	개별요인<*4>							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
465,000	1.00	1.00616	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	467,864

<\*1> : 사정보정 요인 없음.

<\*2> : 2024.03.06 ~ 2024.12.17.(인천광역시 용진군, 계획관리지역): 0.616%(1.00616)

<\*3> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인이 대등함.

<\*4> : 비교표준지(B)가 비교사례(#3)임.

## 기준시점 비교표준지(A)가액

비교 표준지	사정 보정	시점 수정 <*1>	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
371,400	-	1.00712	-	-	-	-	-	-	-	-	374,044

<\*1> : 2024.01.01 ~ 2024.12.17.(인천광역시 용진군, 계획관리지역): 0.712%(1.00712)

## 격차율 산정

구 분	비교사례 기준 비교표준지가액(원/㎡) (A)	기준시점 비교표준지가액(원/㎡) (B)	격차율(%) (A-B)/(B)*100
격차율	467,864	374,044	25.1%

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산출내역, 인근 유사지역 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	소재지	용도지역	지목	이용상황	그 밖의 요인 보정치
A	장봉리 87	계획관리	대	단독주택	1.76
B	장봉리 127	계획관리	대	상업용	1.25

## 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	비교표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	215,900	1.00712	1.000	0.994	1.76	380,000
3,4,5	371,400	1.00712	1.000	0.921	1.25	431,000

※ 단가는 100단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## [거래사례비교법]

### 1. 감정평가방법의 적용

평가대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 정상적인 거래사례이면서 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례인 사례#1(Ⅱ-[공시지가기준법]5-나-#1, #2)를 선정함.

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (토지단가) (원)	비고
#1 거래사례	장봉리 63*	계획관리	대	572	2023.03.30	130,000,000 (227,272원/㎡)	토지만 거래
#2 거래사례	장봉리 59-*** 외	계획관리	대	125 (일단지)	2024.11.04	57,000,000 (456,000원/㎡)	토지만 거래

### 3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

시·군·구	용도지역	기 간	지가변동률	비 고
인천광역시 옹진군	계획관리지역	2023.03.30 ~ 2024.12.17	1.182%	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.007 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.002 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.066 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.066 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.031 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.078 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.095 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.055 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.032 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.590 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.080  $(1 + 0.00007 * 2/31) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00590) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.01182$
		2024.11.04 ~ 2024.12.17	0.114	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.080  $(1 + 0.00080 * 44/31) \approx 1.00114$

## 5. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 개별요인의 비교

[기호(1) : 비교거래사례(#1)]

조 건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.25	대상토지는 비교 거래사례(#1)에 비해 가로의 폭, 계통성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	대상토지는 비교 거래사례(#1)에 비해 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	대상토지는 비교 거래사례(#1)에 비해 인근토지의 이용상황(적합성) 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형도지, 맹지	0.92	대상토지는 일부 현황도로로서 비교 거래사례(#1)에 비해 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.653	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(3,4,5) : 비교거래사례(#2)]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.88	대상(3,4,5)은 비교거래사례(#2)에 비해 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.10	대상(3,4,5)은 비교거래사례(#2)에 비해 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 용도제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함
개별요인 비교치			0.968	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	지가 변동률	지역요인 비교	개별요인 비교	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	227,272	1.00	1.01182	1.000	1.653	380,000
3,4,5	456,000	1.00	1.00114	1.000	0.968	442,000

※ 적용단가는 100단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## [시산가액의 검토 및 토지가액의 결정]

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	380,000	380,000	시산가액
3,4,5	431,000	442,000	시산가액

※ 적용단가는 1000단위에서 반올림하였음.

### 2. 토지가액의 결정

「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 대상 토지의 가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	355	380,000	134,900,000
3	890	431,000	383,590,000
4	429	431,000	184,899,000
5	770	431,000	331,870,000
합계	2,444	-	1,035,259,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물(기호2,6)가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제15조에 따라 그 구조·용도·사용자재·부대설비상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 대상건물의 개황

소재지		인천광역시 옹진군 북도면 장봉리			
기호	지번	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일
2	114 (장봉로200번길 62)	조적구조 기타지붕 단층	단독주택	84.64	1908년
6	135-2 외 (장봉로200번길 31)	일반철골구조 철골조지붕 단층	제2종근린 생활시설	445.36	2016.10.20

### 3. 제조달원가의 산정

가. 표준단가 결정을 위한 참고자료

한국부동산연구원의 건축물 제조달원가 자료집(2023년 01월 기준)을 참고하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/목조지붕틀/ 시멘트기와	4	1,021,000	45 (40~50)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 재조달원가의 산정

상기 표준 단가표를 참고하되, 건물의 구조·용도·자재 등을 비교·검토하고 건물의 현상태 및 가격 형성 등을 감안하여 결정하였음.

구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가<*1> (원/㎡)	건물특성 조정지수 <*2>	재조달원가 (원/㎡)	비고
장봉로200번길 62	1,021,000	0	1.00	1,020,000	주택
장봉로200번길 31	1,318,000	0	0.80	1,050,000	근린시설

<\*1>: 건물신축 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용임.

<\*2>: 개별건물 특성에 따른 조정률(지수)

※ 재조달원가는 천단위에서 반올림하였음.

## 4. 감가수정 및 건물 적용단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며 본 감정에서는 건물의 용도, 감정목적 등을 감안하여 물리적 감가만을 고려하였고 적의 관찰감가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	잔존내용년수			적용단가 (원/㎡)
			경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
장봉로200번길 62	1,020,000	45	-	4	4	90,000
장봉로200번길 31	1,050,000	40	32	32	32	840,000

※  $Rn$ (잔존가치율) :  $1 - (1-R) \times n/N$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

※ 최종잔존가치율은 0%를 적용함.

※ 적용단가는 천단위에서 반올림하였음.

### 5. 건물가액의 결정

구분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호	건물번호				
2	장봉로200번길 62	84.54	90,000	7,608,600	주택
6	장봉로200번길 31	445.36	840,000	374,102,400	근린시설
계		529.9	-	381,711,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

감정평가 전례 및 거래사례 가액, 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토 시 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 있는 것으로 판단되어, 「감칙」 제7조제1항에 따라 물건별 감정평가액의 합산액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

구분	종별	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
기호 (1~6)	토 지	2,444	-	1,035,259,000
	건 물	529.9	-	381,711,000
합 계				1,416,970,000

# (토지.건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	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 옹진군 북도면 장봉리	114	대	계획관리지역	355	355	380,000	134,900,000	
2	동 소  [도로명주소] 인천광역시 옹진군 북도면 장봉로200번길 62	114 위 지상	단독주택	조적구조 기타지붕 단층  1층	84.54	84.54	90,000	7,608,600	1,020,000 x 9/45
3	동 소	135-2	대	계획관리지역	890	890	431,000	900,359,000	
4	동 소	136	대	계획관리지역	429	429			
5	동 소	137	대	계획관리지역	770	770			
6	동 소  [도로명주소] 인천광역시 옹진군 북도면 장봉로200번길 31	135-2, 136, 137 위 지상	제2종 근린 생활시설	일반철골구조 철골조지붕 1층  1층	445.36	445.36	840,000	374,102,400	1,050,000 x 32/40
<b>합 계</b>								<b>₩1,416,970,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# (토지)감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 옹진군 북도면 장봉리 소재 "장봉선착장"서측 원거리(직선거리 약 1.2km)에 위치하며, 주위는 농경지 및 농가주택, 소규모 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 있으나, 도서지역의 특성상 재반 교통상황은 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 대체로 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중이며, 북측 일부가 현황 '도로'로 조사되었는 바, 정확한 것은 측량을 요함.

기호(3~5):3필 일단의 부정형 토지로서 상업용 건부지로 이용중이며, 서측 일부는 '묵전' 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 서측 및 동측으로 각각 폭 약8미터 및 5미터 내외의 도로에 접하며, 북측으로 본건 일부를 포함한 폭 약6미터의 도로가 있음.

기호(3~5): 본건 동측으로 폭 약8미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형), 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(공항고도제한높이 해발 192.0m 진입표면)<공항시설법>, 도로구역<도로법>, 성장관리

# (토지)감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

권역<수도권정비계획법>

기호(3~5): 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형), 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(공항고도제한높이 해발 192.0m 진입표면)<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(3)~(5) 토지상에 소유자 미상의 비닐하우스 2개동이 소재하나, 이는 이동이 용이하며 그 구조 및 이용상황 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익 등에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는 바, 본 감정평가에서는 이를 별도로 평가하지 아니하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# (건물)감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

기호(2): 조적구조 기타지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 1908년)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호: 샷시창호 등

기호(6): 일반철골구조 철골조지붕 1층 건물로서,(사용승인일: 2016.10.20)

외벽: 난연판넬 마감

창호: 샷시창호 등

## (2) 이용상태

기호(2): 주거용 건물(단독주택)임.

기호(6): 공부상 용도는 근린생활시설(일반음식점 및 사무소)임.

기준시점 현재 공히 공실상태임.

## (3) 설비내역

공히 기본적인 위생 및 급·배수설비 등이 갖추어져 있음.

## (4) 부합물 및 종물

기호(2): 창고(벽돌조 기타지붕 약5㎡(본건 토지 남동측 끝부분 소재)), 담장(블록조) 등

기호(6): 없음

## (건물)감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

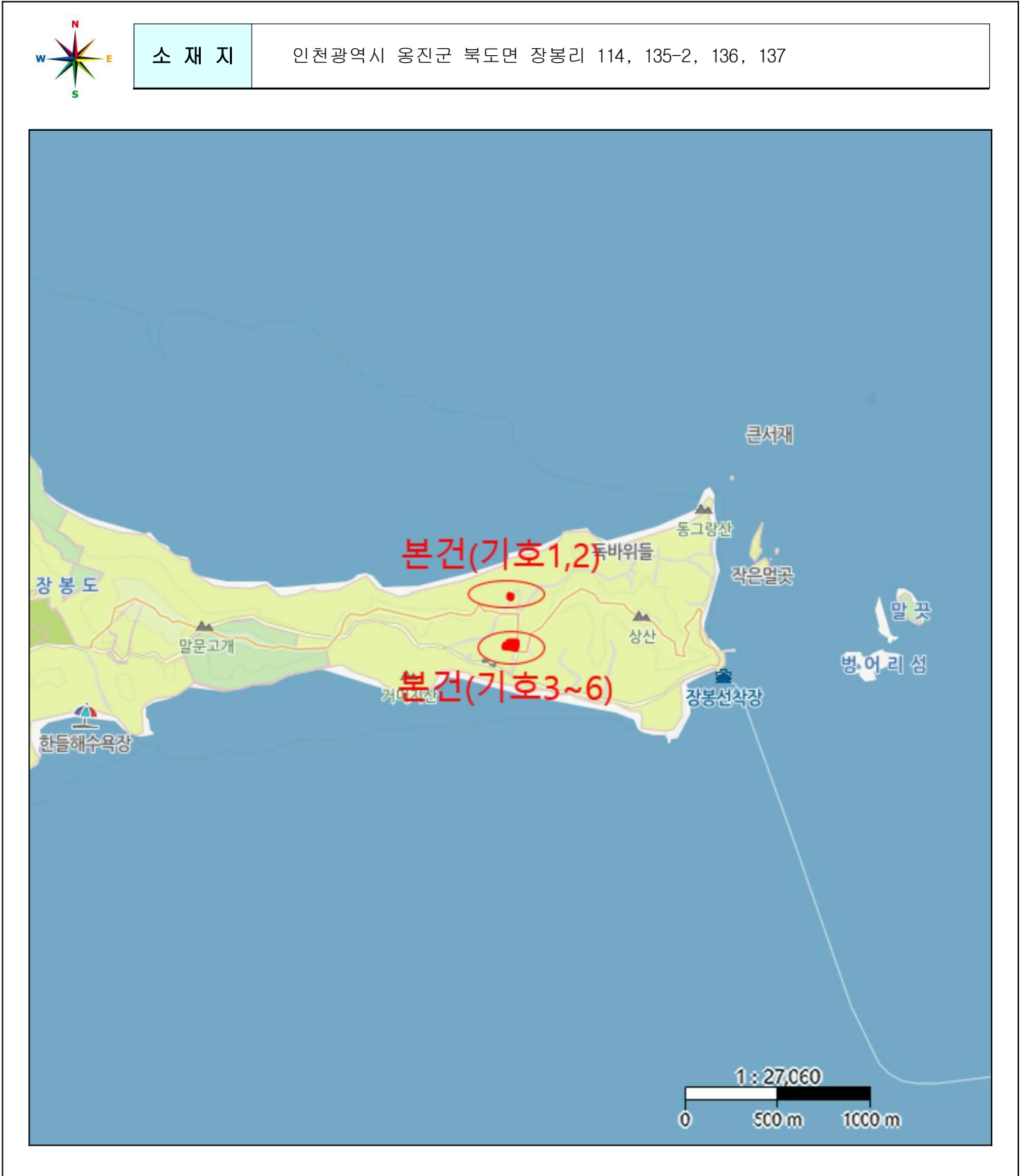
(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

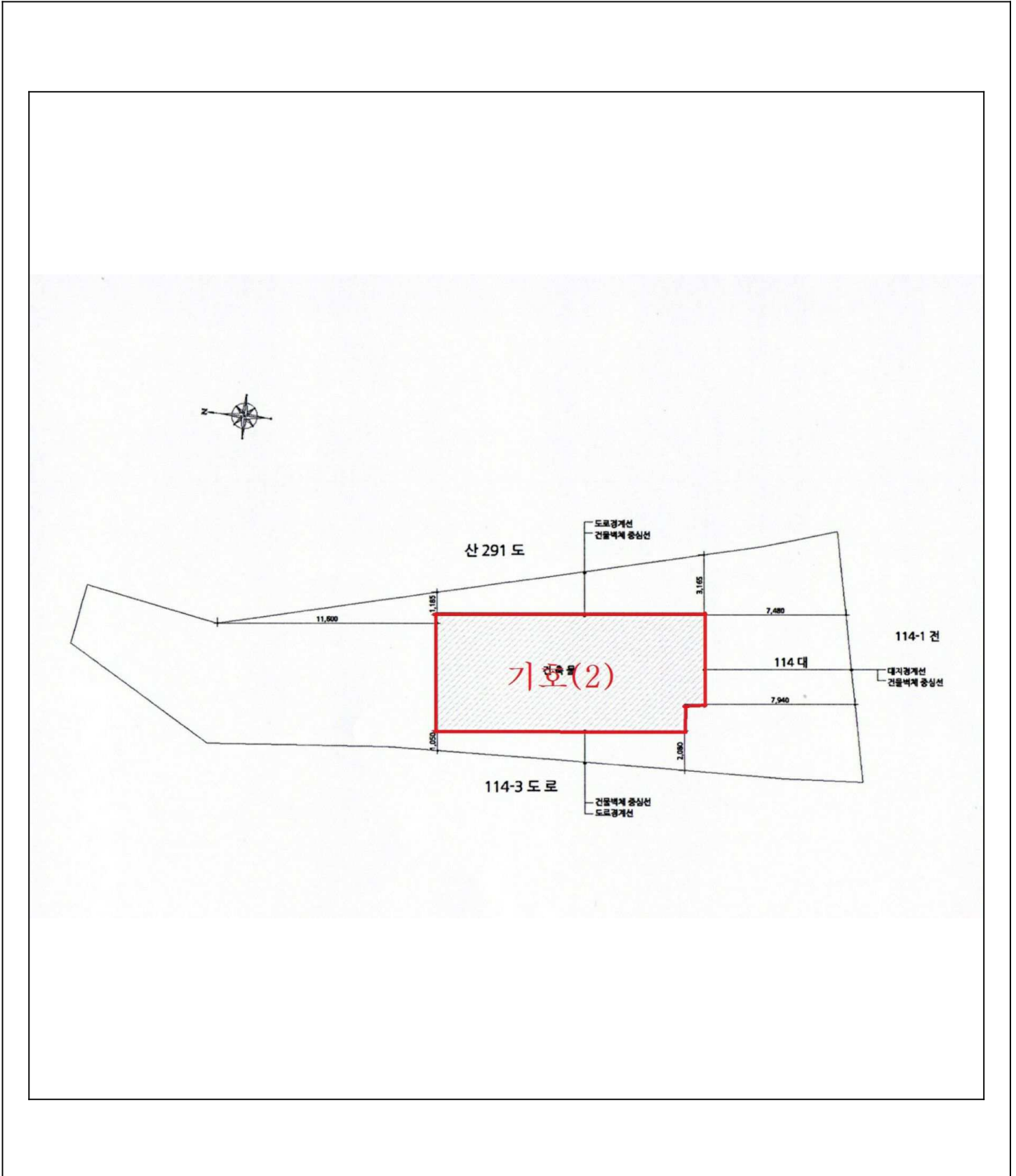
# 위 치 도



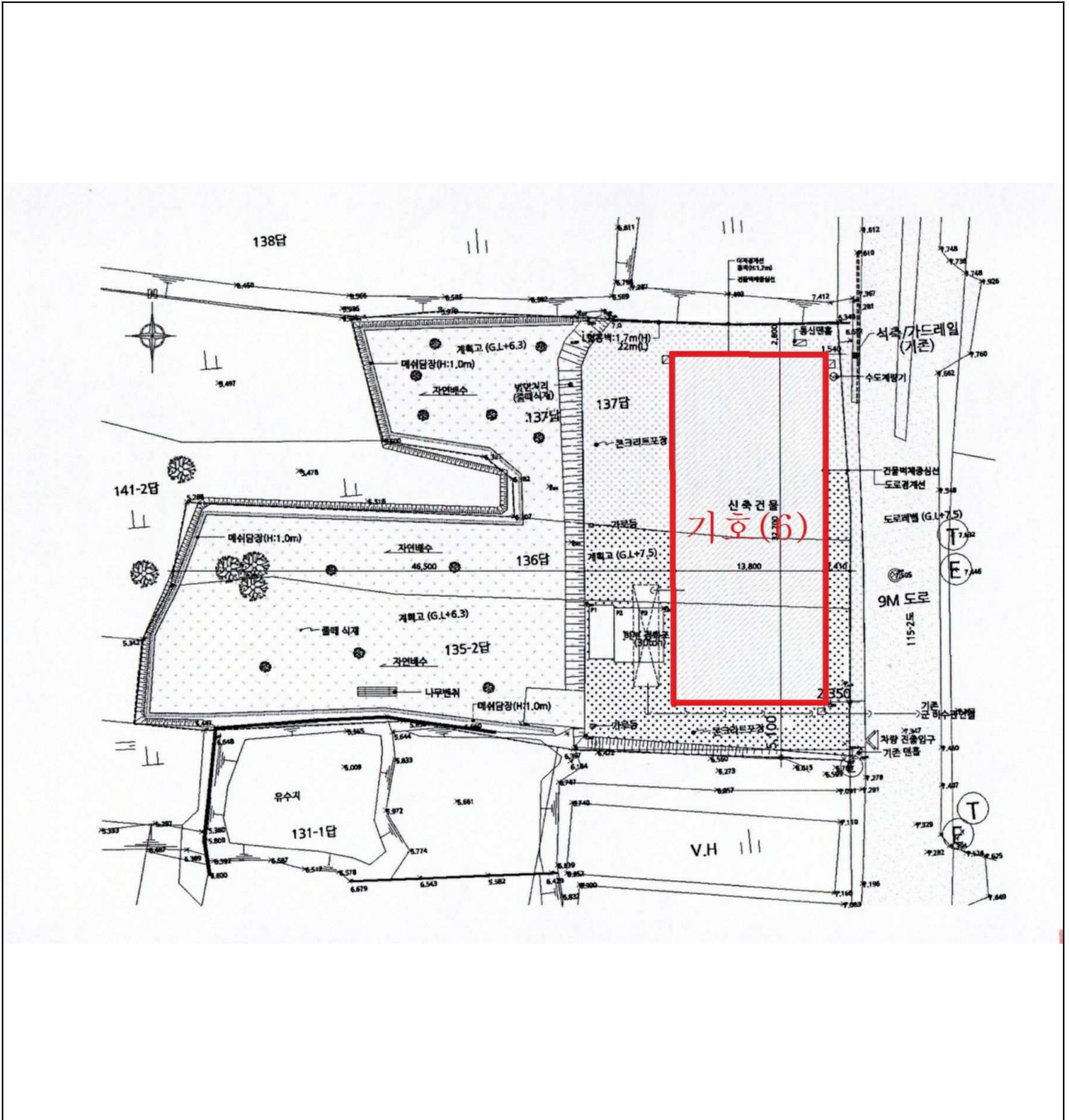
# 지 적 도



# 건물개황도(기호2 배치도)



# 건물개황도(기호6 배치도)





(1)

(2)



(1, 2)



(3-5)

(6)



(3-6)