

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 의료법인 정수의료재단  
소유물건(2025타경503279)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 2025-01-05

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.

윤창구감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
윤창구

감정평가액	구억이천오백육십사만구천원정 (₩925,649,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	의료법인 정수의료재단 (2025타경503279)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.29	2025.01.21 ~ 2025.01.29	2025.01.31		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	528	토지	528	-	343,038,000
	건물	928.26	건물	928.26	-	568,381,000
	제시외건물	(97)	건물	97	-	14,230,000
<b>합계</b>					<b>₩925,649,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 내가면 외포리 소재 "연안여객터미널" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로 인천지방법원의 법원경매 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.29.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.21 ~ 2025.01.29까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 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.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## V. 감정평가조건

해당사항 없음

## VI. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부(토지대장, 지적도, 건축물대장, 등기사항전부증명서 등)와 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 기호(1,2,3,4)토지는 일단의 의료시설(병원)부지로 사용되고 있는 점을 고려하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703-3	25	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	137,400
2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-6	20	대	계획관리지역	상업용	소로한면	부정형 완경사	192,700
3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-7	35	대	계획관리지역	상업용	소로한면	부정형 완경사	192,700
4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	448	대	계획관리지역	상업용	소로한면	부정형 평지	420,600

※ 평가대상 토지는 1단지로 이용중이며 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
5	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	철근콘크리트구조	의료시설	928.26	4/1	1999-09-20

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	인천광역시 강화군 내가면 외포리 733	520	대 상업용	계관 소로한면	부정형 평지	삼안둔대 동측 인근	416,500

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2025-01-29	인천광역시 강화군	계획관리
2024.01.01 ~ 2024.12.31	0.83%	12월까지 누계
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.071% x 29/31	12 월 지가변동률 : 0.071%
누 계(2024.01.01 ~ 2025.01.29)	0.897%( ≒ 1.00897)	$(1 + 0.00830) * (1 + 0.00071 * 29/31)$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

라. 지역요인 비교 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 변화성 정도 자연환경	전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단화 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
4	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 차루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 비교표준지의 개별요인은 대체로 대등함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 인근의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 733	520	대	계획관리지역 상업용	제1금융권 담보 2024-07-01	669,000	
선2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 733-4	931	대	계획관리지역 단독	법원경매 2025-01-23	670,000	
선3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 710	529	대	계획관리지역 상업용	법원경매 2023-06-20	612,000	
선4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 681-1	350	대	계획관리지역 숙박시설	제1금융권 담보 2023-02-23	636,000	
선5	인천광역시 강화군 내가면 외포리 681-14	423	잡	계획관리지역 상업용	법원경매 2024-09-11	842,000	
선6	인천광역시 강화군 내가면 외포리 733	520	대	계획관리지역 상업용	제1금융권 담보 2024-07-01	669,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

본건의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703-3	25	도로	계획관리지역 도로등	시가참고 2023-08-08	188,000	본건 평가건
2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-6	30	대	계획관리지역 상업용	시가참고 2023-08-08	570,000	본건 평가건
3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-7	35	대	계획관리지역 상업용	시가참고 2023-08-08	570,000	본건 평가건
4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	448	대	계획관리지역 상업용	시가참고 2023-08-08	570,000	본건 평가건
1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703-3	25	도로	계획관리지역 도로등	법원경매 2021-06-09	183,000	본건 평가건
2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-6	30	대	계획관리지역 상업용	법원경매 2021-06-09	550,000	본건 평가건
3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-7	35	대	계획관리지역 상업용	법원경매 2021-06-09	550,000	본건 평가건
4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	448	대	계획관리지역 상업용	법원경매 2021-06-09	550,000	본건 평가건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

(나) 거래사례

( 출처 : 등기사항전부증명서 )

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 757-4	123	대	계획관리지역 상업용	2023-08-01	497,000	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존연수	내용연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	61,131,000	-	-	-	-	-	61,131,000

(3). 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	상업용	소로한면	600,000	750,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[ 개별공시지가 : 2024 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	내가면 외포리 703-3	25	도	137,400	3,435,000
2	내가면 외포리 705-6	20	대	192,700	3,854,000
3	내가면 외포리 705-7	35	대	192,700	6,744,500
4	내가면 외포리 703	448	대	420,600	188,428,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
인천광역시 강화군	대지	2024-12-31	11	66.7	최근1년

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 대상토지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$


---


$$\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 선례<1>를 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 대상토지가액

표준지	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	669,000	-	1.00461	1.00	1.00	672,084

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
4	선1	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-07-01 ~ 2025-01-29	인천광역시 강화군 계획관리	1.00461

㉡ 지역요인 ( 상업지대 )

표준지	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	표준지와 선1은 동일물건임.

㉢ 개별요인 ( 상업지대 )

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
4	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	표준지와 선1은 동일물건임.

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
4	A	416,500	1.00897	1.00	1.00	420,236

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
4	672,084	420,236	1.599

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

기호	사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
1,2,3,4	선1	672,084	A	420,236	1.599	

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 위와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	416,500	1.00897	1.00	0.33	1.599	221,745	221,000
2	A	416,500	1.00897	1.00	1.00	1.599	671,957	671,000
3	A	416,500	1.00897	1.00	1.00	1.599	671,957	671,000
4	A	416,500	1.00897	1.00	1.00	1.599	671,957	671,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703-3	25.00	221,000	5,525,000
2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-6	20.00	671,000	13,420,000
3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-7	35.00	671,000	23,485,000
4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	448.00	671,000	300,608,000
합계		528	-	343,038,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교
거1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 757-4	123	대	계획관리지역 상업용	2023-08-01	497,000	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	61,131,000	-	-	-	-	-	61,131,000

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 <거1>로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

다. 토지단가의 산정

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
4	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2023-08-01 ~ 2025-01-29	인천광역시 강화군 계획관리	1.01239

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

㉔ 지역요인 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 가구(block)의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성 가구의 정연성 가구시설의 상태	
접근 조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 이용 승객수 주차시설의 정비 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태 경쟁의 정도 및 경영자의 능력 번화성 정도 자연환경	백화점, 대형상가의 수와 연면적 전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적 관람집회시설의 상태 부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등) 기타 고객유인시설 등 배후지의 인구 배후지의 범위 고객의 구매력 등 상가의 전문화와 집단지 고층화 이용정도 고객의 통행량 상가의 연립성 영업시간의 장단 범죄의 발생정도 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
4	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

㉔ 개별요인 ( 상업지대 )

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
4	거1	1.15	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.38	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(본건:소로한면, 사례:세각(가)), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2,3,4	거1	497,000	1.00	1.01239	1.00	1.38	694,357

기호(1)토지는 지목(도로) 및 현황을 고려하여 231,000원/㎡로 가격결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703-3	25.00	231,000	5,775,000
2	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-6	20.00	694,000	13,880,000
3	인천광역시 강화군 내가면 외포리 705-7	35.00	694,000	24,290,000
4	인천광역시 강화군 내가면 외포리 703	448.00	694,000	310,912,000
합계		528	-	354,357,000

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	343,038,000	
거래사례비교법	354,357,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

## 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	343,038,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2023년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
10-01-05-09	병원	철근콘크리트조 평지붕	4	1,302,000	50
10-01-05-09	병원	철근콘크리트조 평지붕	5	1,148,000	50

나. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m <sup>2</sup> )	구조	용도	표준단가(원)
5	외포리 703	지하1층	174.94	철근콘크리트조	의료시설(병원)	900,000
5	외포리 703	1	189.68	철근콘크리트조	의료시설(병원)	1,300,000
5	외포리 703	2	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	1,300,000
5	외포리 703	3	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	1,300,000
5	외포리 703	4	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	1,300,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## 라. 보정단가

기호	층별	면적 (㎡)	설비내역	보정단가 (원)	비고
5	지하1층	174.94	표준단가에 포함평가	0	
5	1	189.68	표준단가에 포함평가	0	
5	2	187.88	표준단가에 포함평가	0	
5	3	187.88	표준단가에 포함평가	0	
5	4	187.88	표준단가에 포함평가	0	

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## 마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
5	지하1층	174.94	철근콘크리트조 평슬라브지붕	의료시설(병원)	900,000	0	900,000
5	1	189.68	철근콘크리트조 평슬라브지붕	의료시설(병원)	1,300,000	0	1,300,000
5	2	187.88	철근콘크리트조 평슬라브지붕	의료시설(병원)	1,300,000	0	1,300,000
5	3	187.88	철근콘크리트조 평슬라브지붕	의료시설(병원)	1,300,000	0	1,300,000
5	4	187.88	철근콘크리트조 평슬라브지붕	의료시설(병원)	1,300,000	0	1,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

### 3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
5	지하1층	174.94	철근콘크리트조	의료시설(병원)	50	25	25/50	
5	1	189.68	철근콘크리트조	의료시설(병원)	50	25	25/50	
5	2	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	50	25	25/50	
5	3	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	50	25	25/50	
5	4	187.88	철근콘크리트조	의료시설(병원)	50	25	25/50	

### 4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
5	지하1층	174.94	900,000	50	25	25/50	450,000	78,723,000
5	1	189.68	1,300,000	50	25	25/50	650,000	123,292,000
5	2	187.88	1,300,000	50	25	25/50	650,000	122,122,000
5	3	187.88	1,300,000	50	25	25/50	650,000	122,122,000
5	4	187.88	1,300,000	50	25	25/50	650,000	122,122,000
합계		928.26						568,381,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-29 )

## IV. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	343,038,000	
건물	568,381,000	
합계	911,419,000	

# 토지건물 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 강화군 내가면 외포리	703-3	도로	계획관리지역	25	25	221,000	5,525,000	비준가액
2.	동 소	705-6	대	계획관리지역	20	20	671,000	13,420,000	비준가액
3.	동 소	705-7	대	계획관리지역	35	35	671,000	23,485,000	비준가액
4.	동 소	703	대	계획관리지역	448	448	671,000	300,608,000	비준가액
<b>소 계</b>								<b>₩343,038,000</b>	
5.	동 소	703 위지상	의료시설	철근 콘크리트조 평스라브지붕 4층 지하1층	174.94	174.94	450,000	78,723,000	900,000 *25/50
				1층	189.68	189.68	650,000	123,292,000	1,300,000 *25/50
				2층	187.88	187.88	650,000	122,122,000	1,300,000 *25/50
				3층	187.88	187.88	650,000	122,122,000	1,300,000 *25/50
				4층	187.88	187.88	650,000	122,122,000	1,300,000 *25/50
<b>소 계</b>								<b>₩568,381,000</b>	

# 토지건물 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	
(ㄱ)	(제시외 동 소	건물)	창고	판넬조 판넬지붕	(5)	5	80,000	400,000	1층소재
(ㄴ)	동 소		창고	목조 판자지붕	(3)	3	50,000	150,000	1층소재
(ㄷ)	동 소		계단	알미늄샤시 및 철제조 선라이트지붕	(8)	8	140,000	1,120,000	2,3층소재
(ㄹ)	동 소		기계실 및 휴게실	벽돌조 슬래브지붕	(47)	47	180,000	8,460,000	옥상소재
(ㄴ)	동 소		물탱크실	판넬조 판넬지붕	(21)	21	100,000	2,100,000	옥상소재
(ㄷ)	동 소			컨테이너	(21)	21	-	2,000,000	비준가액 1층소재
<b>소 계</b>								<b>₩14,230,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩925,649,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 강화군 내가면 외포리 소재 "연안여객터미널" 북서측 인근에 위치하고 부근은 근린생활시설, 음식점, 임야, 숙박시설, 주택 등이 소재하고 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)토지:대체로 사다리꼴 모양의 토지로 의료시설(통칭:예담병원)의 진입도로로 이용중임.

기호(2,3,4)토지:부정형의 토지로 의료시설(통칭:예담병원)의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 대로변의 아스팔트포장도로(왕복2차선)와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,3,4)토지:계획관리지역,성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(관광형)),가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,역사문화환경보존지역(기념물\_망양 돈대)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

<추가기재>※문화재보호법 제13조(역사문화환경보존지역의 보호),매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 제4조(매장문화재 유존지역의 보호),시문화재보호조례 제27조(건설공사시 문화재보호)에 의한 문화재 관련 인·허가 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

기호(4)토지:

## (6) 제시목록 외의 물건

"건물감정평가요항표" 참조

## (7) 공부와의 차이

해당사항없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

1999년 9월 20일 사용승인을 받은 철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 의료시설(병원)로  
 외벽:치장적벽돌마감등  
 내벽:벽지 및 타일,페인팅마감등  
 창호:샤시창호등

## (2) 이용상태

지하1층~4층:의료시설(통칭:예담병원)로 이용되고 있음.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 스프링클러, 화재탐지설비, CCTV설비, 난방설비, 주차장설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건에 아래와 같이 제시외 건물이 소재하고 있음.

- ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층, 창고, 1층소재: 약5㎡
- ㄴ) 목조 판자지붕 단층, 창고, 1층소재: 약3㎡
- ㄷ) 철제 및 샤시조 선라이트지붕, 계단, 2~3층소재: 약8㎡
- ㄹ) 벽돌조 슬래브지붕, 단층, 기계실 및 휴게실, 옥상소재: 약47㎡
- ㅁ) 판넬조 판넬지붕 단층, 물탱크실, 옥상소재: 약21㎡
- ㅂ) 컨테이너, 1층소재: 21㎡

## (5) 공부와의 차이

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

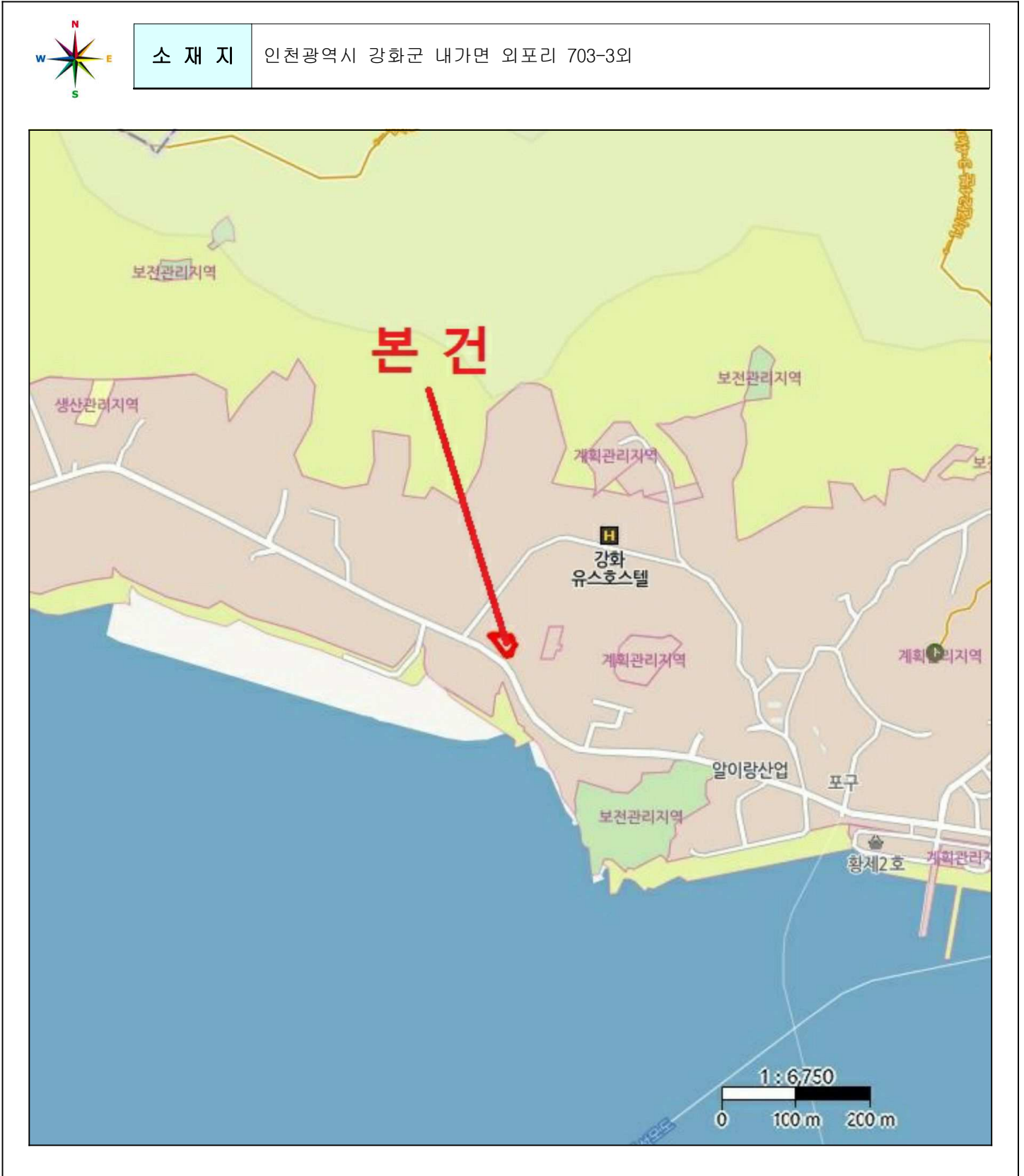
(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

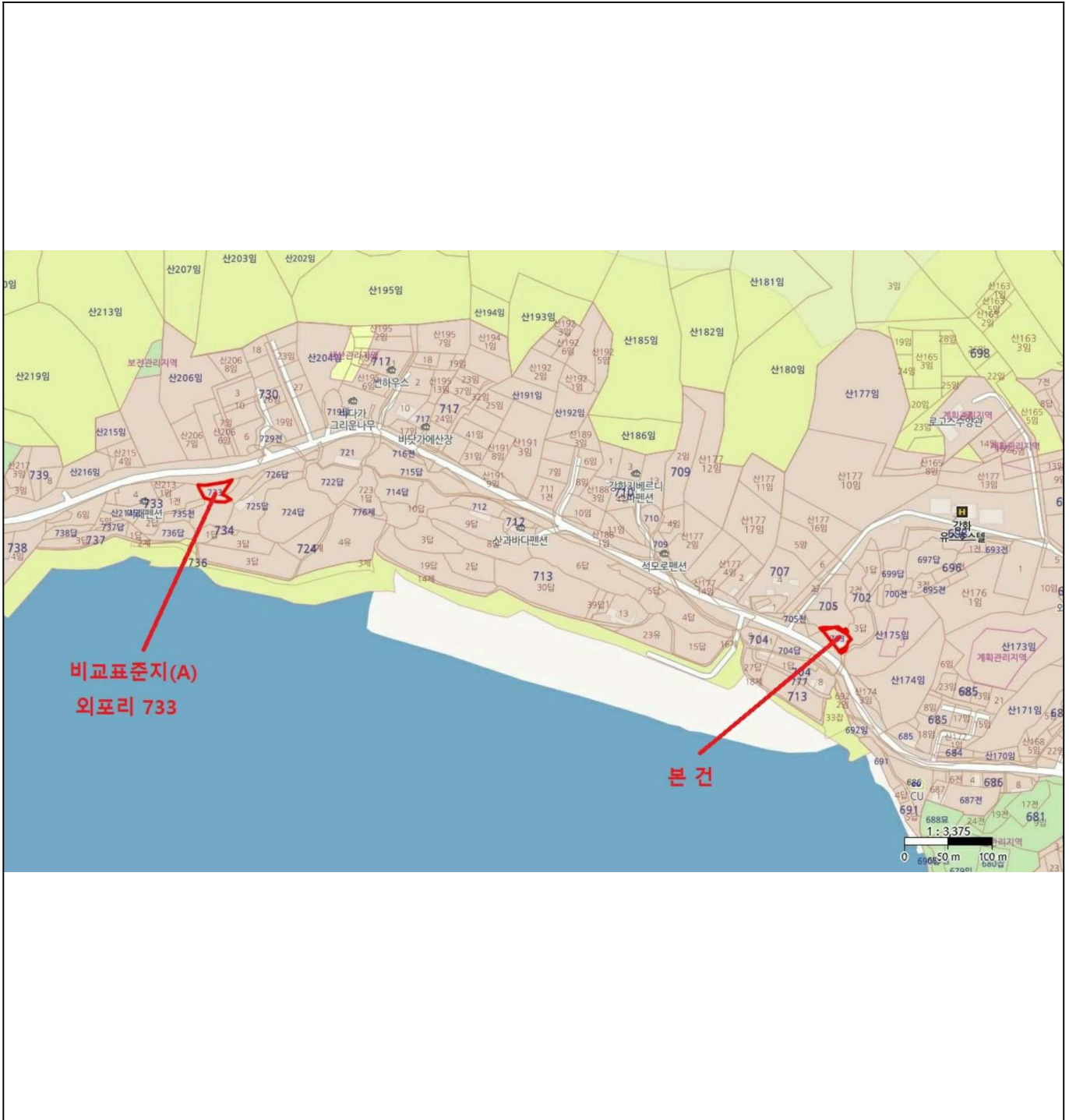
# 광역 위치도



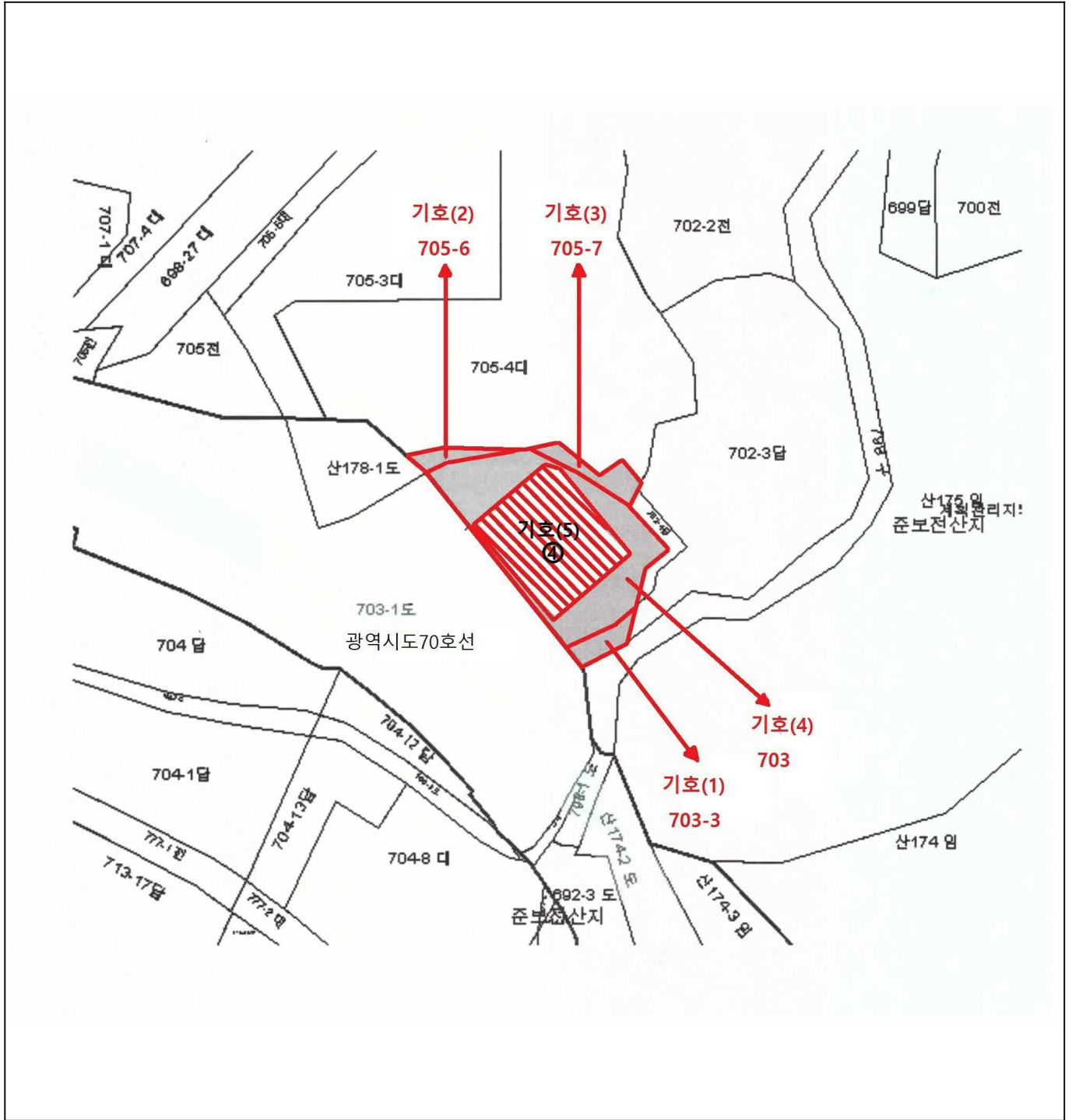
# 위치도



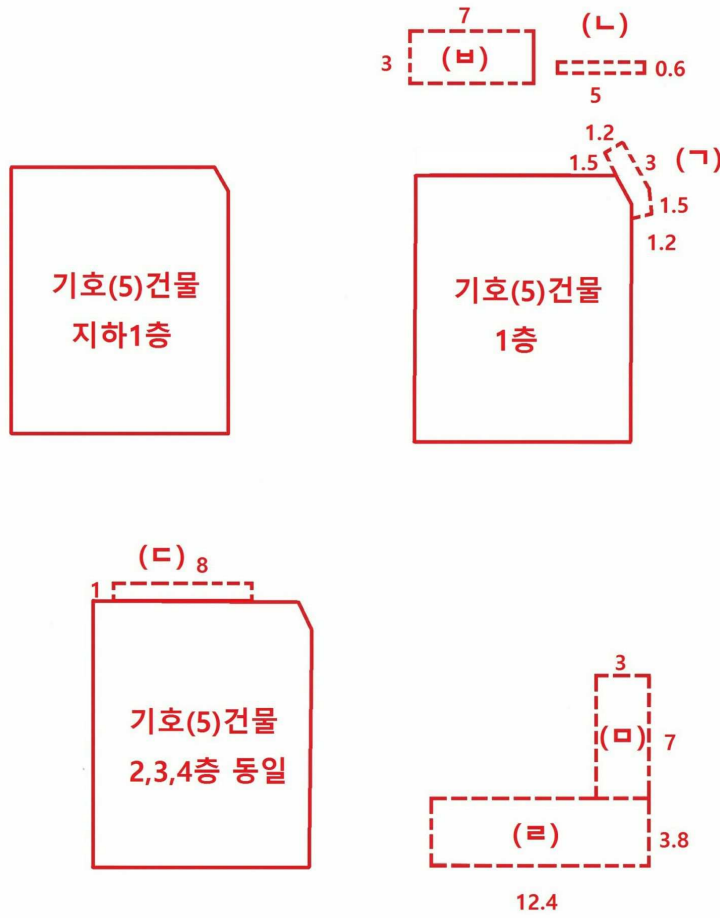
소재지	본건 및 비교표준지(A)
-----	---------------



# 지 적 도



# 건물개황도



<제시외 건물 면적산출근거>

- ㄱ)판넬조 판넬지붕 단층,창고,1층소재: 약5㎡
- ㄴ)목조 판자지붕 단층,창고,1층소재: 약3㎡
- ㄷ)철제 및 사시조 선라이트지붕,계단,2~3층소재: 약8㎡
- ㄹ)벽돌조 슬래브지붕,단층,기계실 및 휴게실,옥상소재: 약47㎡
- ㅁ)판넬조 판넬지붕 단층,물탱크실,옥상소재: 약21㎡
- ㅂ)컨테이너,1층소재: 21㎡



:



:



( )



( )



( )



( )



:

( , )

