

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외 토지
감정평가서번호	DA174- 101801

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

I. 물건개요

소 재 지	인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외		
감 정 평 가 액	\ 7,520,655,000.-		
부동산의 종류	토지	채 무 자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해당 사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	국:삼성세무서 (법인납세2과- 티12860)	2015.07.21	일련번호(1)
압류	국:역삼세무서 (법인납세1과- 티5380)	2017.02.02	일련번호 (1),(2),(3)
압류	인천광역시강화군 (재무과- 19749)	2017.05.11	일련번호 (1),(2),(3)
압류	국:삼성세무서 (징세관- 티19735)	2017.08.23	일련번호(2)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2017.10.23

(토지)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최 지 훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김재철



감정평가액	칠십오억이천육십오만오천원정(₩7,520,655,000.-)		
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	일반거래(공매)
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁
소유자 (대상업체명)	(주)다음부동산신탁	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간
		2017.10.23.	2017.10.23
		작성일	2017.10.27.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	21,799	토지	21,799	345,000	7,520,655,000
	합계					<u>₩7,520,655,000.-</u>
		-	이	하	여	백

심사확인: 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

박 래 진

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 길상면 선두리 소재 "택이마을" 동측 인근 계획관리지역 및 보전관리지역내에 위치하는 부동산으로서, (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)를 위한 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017. 10. 23. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2017. 10. 23자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 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 "공시지가 기준법"
 - 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. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 중 일련번호(1) ~ (3)는 일단으로 관광숙박시설 허가를 득하고 공사중(장기간 중단된 상태)인 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하되, 일련번호(1)~(3)은 들 이상 용도지역(계획관리지역(일련번호((1), (2)) 및 보전관리지역(일련번호(3)))에 속한 토지로 각 용도지역별 면적가중 평균단가를 적용하였음.
5. 본건 토지는 그 밖의 사항과 같이 건축허가를 득하고 토지상에 철근콘크리트조 지하 터파기공사 및 기초공사를 하던 중 장기간 공사중단된 상태로 현황 터파기한 공사부분에 상당량의 물이 고인상태이며, 일부 지상에 경량철골조 칼라피복철관지붕 단층 건물(창고)이 소재하나, 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 공매진행시 참고바람.
6. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 건축허가내역(허가번호 : 2002-신축-69)

- 허가일자 : 2002. 10. 24
- 대지위치 : 인천광역시 강화군 길상면 선두리 1062-3외
- 대지면적 : 21,799㎡
- 주 용 도 : 관광숙박시설
- 건축면적 : 5,209.8㎡
- 연 면 적 : 32,747.89㎡
- 건 폐 율 : 23.9%
- 용 적 률 : 76.55%
- 규 모 : 철근콘크리트조 지하2층/지상7층

※ 상기 허가내역은 기준시점 현재 유효한 상태인 것으로 관할군청 건축허가과 건축허가팀으로 부터 구두 확인하였음.

(토지)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	인천광역시 강화군 길상면 선두리	1058- 9	답	계획관리지역	991	21,799	345,000	7,520,655,000	허가부지 일괄평가
2	"	1062- 3	잡종지	계획관리지역	15,353				
3	"	1063- 1	잡종지	보전관리지역	5,455				
합 계								\ 7,520,655,000.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외				
토 지	이용상황	용도지역	형상	면적 (㎡)	비고
	상업나지	계획관리지역, 보전관리지역	부정형	21, 799	일련번호 (1)~(3)

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2017. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
28710-802(A)	선두리 969	500	대	계획관리	사다리	가천대학교 남서측인근	335, 000
			상업용	소로각지	평지		
28710-807(B)	선두리 1053-5	922	대	보전관리	사다리	택이마을 북측 인근	141, 000
			단독주택	세로(가)	완경사		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

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

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2017. 01. 01. ~ 2017. 10. 23.
- 대상지역 : 강화군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2017. 01. 01. ~ 2017. 08. 31.	1.954%	8월까지 누계
2017. 09. 01. ~ 2017. 10. 23.	0.266%×53/31	8월 지가변동률 : 0.266%
누 계	2.418% (1.02418)	(1+0.01954) × (1+0.00266×53/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2017년 9월, 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2017년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

- 대상기간 : 2017. 01. 01. ~ 2017. 10. 23.
- 대상지역 : 강화군
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2017. 01. 01. ~ 2017. 08. 31.	1.731%	8월까지 누계
2017. 09. 01. ~ 2017. 10. 23.	0.231%×53/31	8월 지가변동률 : 0.231%
누 계	2.133% (1.02133)	(1+0.01731) × (1+0.00231×53/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2017년 9월, 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2017년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
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	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
1 ~ 3	(A) 선두리 969	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860	
	계획관리지역부분은 비교표준지대비 획지조건(규모 및 이용상황 등)에서 열세하며, 일부 접도구역에 저촉되나 저촉면적 및 이용상황 등을 고려하여 전체에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.								
	(B) 선두리 1053-5	1.10	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.946	
	보전관리지역부분은 비교표준지대비 가로조건(가로의 구조 등)에서 우세하나, 획지조건(규모 및 이용상황 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 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, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	선두리 1058-24	대	491	보전관리 주상용	147,300,000	300,000	담보 2017.02.28
2	선두리 1084	대	367	보전관리 주거나지	108,632,000	296,000	경매 2017.04.19
3	선두리 1077-13	대	652	보전관리 단독주택	232,112,000	356,000	담보 2016.11.08
4	선두리 1069-4	대	1,350	계획관리 주상용	415,800,000	308,000	담보 2017.03.08
5	선두리 1023-3	대	211	계획관리 주상용	78,070,000	370,000	담보 2016.11.29

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	선두리 1058-41	임야	337	보전관리	135,000,000	400,000	2016.11.05
		-	-	전			-
2	선두리 1058-54	임야	370	보전관리	140,000,000	378,000	2017.04.12
		-	-	전			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
3	선두리 1037-26	대	984	계획관리	470,070,000	422,000	2016. 12. 09
		건물	117	상업용			2008. 06. 30
		건물가격 산정 : $117.0 \times 462,000(600,000 \times 27/35) = 54,054,000$ 원 토지가격 배분 : $\{ 470,070,000 - 54,054,000 = 416,016,000 \} \div 984.0 = 422,000$ 원/㎡					
4	선두리 909-13	전	560	계획관리	219,500,000	391,000	2017. 05. 22
		-	-	전			-

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획 관리지역	지방도변 (판매시설)	상업용	360,000 ~ 450,000	
	이면지	주거용	250,000 ~ 350,000	

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2017. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	선두리 1058-9	답	991	342,300	339,219,300
2	선두리 1062-3	잡종지	15,353	273,800	4,203,651,400
3	선두리 1063-1	잡종지	5,455	235,000	1,281,925,000
합계			<u>21,799</u>		<u>5,824,795,700</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	인천광역시 강화군	최근1년	105.45	13	35건중
잡종지			57.06	2	4건중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{거래사례, 평가사례기준} \\
 \text{대상토지가액} \\
 \hline
 \text{공시지가기준} \\
 \text{대상토지가액}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{거래사례,} \\
 \text{평가사례} \\
 \hline
 \text{공시지가}
 \end{array}
 \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

(2) 거래사례, 평가사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례, 평가사례중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(2), 거래사례(3)를 선택하였음.

(3) 거래사례, 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	3	422,000	1.02504	1.00	0.860	372,007
1 ~ 3	2	296,000	1.01362	1.00	0.877	263,127

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #3	2016. 12. 09. ~ 2017. 10. 23.	강화군 계획관리지역	2. 504% (1. 02504)
평가사례 #2	2017. 04. 19. ~ 2017. 10. 23.	강화군 보전관리지역	1. 362% (1. 01362)

㉡ 지역요인

대상토지와 거래사례, 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	3	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860
	계획관리지역부분은 사례대비 획지조건(규모 및 이용상황 등)에서 열세하며, 일부 접도구역에 저축되나 저축면적 및 이용상황 등을 고려하여 전체에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.							
	2	1.02	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.877
보전관리지역부분은 사례대비 가로조건(가로의 구조 등)에서 우세이나, 획지조건(규모 및 이용상황 등)에서 열세함.								

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	335,000	1.02418	1.00	0.860	295,066
1 ~ 3	B	141,000	1.02133	1.00	0.946	136,231

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 거래사례, 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	거래사례, 평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1 ~ 3	372, 007	295, 066	1. 26
1 ~ 3	263, 127	136, 231	1. 931

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례, 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
1	선두리 969	거래사례 #3	1. 26	1 ~ 3
2	선두리 1053-5	평가사례 #2	1. 93	1 ~ 3

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 3	(A) 335, 000	1. 02418	1. 00	0. 860	1. 26	371, 783	371, 783
	(B) 141, 000	1. 02133	1. 00	0. 946	1. 93	262, 926	262, 926
가중 평균단가	$(371, 783 \times 0. 75) + (262, 926 \times 0. 25)$						345, 000

※ 용도지역별 면적비율

- 계획관리지역부분 : 16, 344/21, 799 (약 75%)
- 보전관리지역부분 : 5, 455/21, 799 (약 25%)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 3	21, 799	345, 000	7, 520, 655, 000	가중평균 단가

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
2	선두리 1058-54	임야	370	보전관리 전	140, 000, 000	378, 000	2017. 04. 12
4	선두리 909-13	전	560	계획관리 전	219, 500, 000	391, 000	2017. 05. 22

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2, 4)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 ^㉑ 보정	시점 ^㉒ 수정	지역 ^㉓ 요인	개별 ^㉔ 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	4	391,000	1.00	1.01430	1.00	0.900	356,000
	2	378,000	1.00	1.01404	1.00	0.828	317,000

㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2017. 04. 12. ~ 2017. 10. 23.	보전관리지역	1.404% (1.01404)
거래사례 #4	2017. 05. 22. ~ 2017. 10. 23.	계획관리지역	1.430% (1.01430)

㉓ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	4	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	계획관리지역부분은 사례대비 획지조건(규모 및 이용상황 등)에서 열세하며, 일부 접도구역에 저축되나 저축면적 및 이용상황 등을 고려하여 전체에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.							
	2	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
보전관리지역부분은 사례대비 가로조건(가로의 구조 등) 및 획지조건(규모 및 형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 3	16,344	356,000	5,818,464,000	
	5,455	317,000	1,729,235,000	
합계	<u>21,799</u>		<u>7,547,699,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	7,520,655,000	
거래사례비교법	7,547,699,000	

2. 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 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매)물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>7,520,655,000</u>
----------	----------------------

토 지 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 인천광역시 강화군 길상면 선두리 소재 "택이마을"에서 동측으로 직선거리 약 200m, 동감도 입구 북단에서 서측으로 직선거리 약 150m 지점에 위치하는함.

2. 부근상황

본건 남동측으로 해안의 갯벌, 서측으로 가천대학교 강화캠퍼스가 위치하고, 인근은 해안주변으로 펜션, 농가주택, 일부 음식점, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지방도로변으로서 주변의 여건은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 북측으로 인접한 지방도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통의 여건은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 3필지 일단으로 북측 인접 지방도로 대비 남동하향 경사지로 다소 저지의 부정형 토지임.

토 지 요 항 표

2. 이용상황

본건 토지 전체는 관광숙박시설 사업부지로서, 일련번호(1)은 진입도로에 해당되며, 일련번호(2), (3) 토지상에 철근콘크리트조 지하층 터파기 및 기초공사를 하였으나, 장기간 공사중단된 상태로 현황 상당량의 물이 고인 상태임.

3. 접면도로 상황

본건은 3필지 일단으로 북서측 인접하여 일련번호(1) 토지가 왕복2차선의 지방도로와 일부 접하고, 남동측으로 노폭 약 3~4미터의 제방도로와 접하고 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1 : 계획관리지역, 접도구역(광역시도64호선),
 <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. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

일련번호 2 : 계획관리지역, 제한보호구역(전방지역:25km) (제한구역),
 <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. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

토 지 요 항 표

일련번호 3 : 보전관리지역, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역),
 <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. ※재산권행사 등 중요한 사항은 (인터넷)열람이 아닌 증명용 토지이용계획
 확인원을 발급 받아 확인하시기 바랍니다.

5. 제시목록외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 철근콘크리트조 지하층까지 타파기공사 및 기초공사를
 하던 중 장기간 공사가 중단된 상태로 현황 터파기한 공사부분에 상당량의 물이
 고인상태이며, 일부 지상에 경량철골조 칼라피복철판지붕 단층 건물(창고)이 소재하는 바,
 공매진행시 유의바람.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

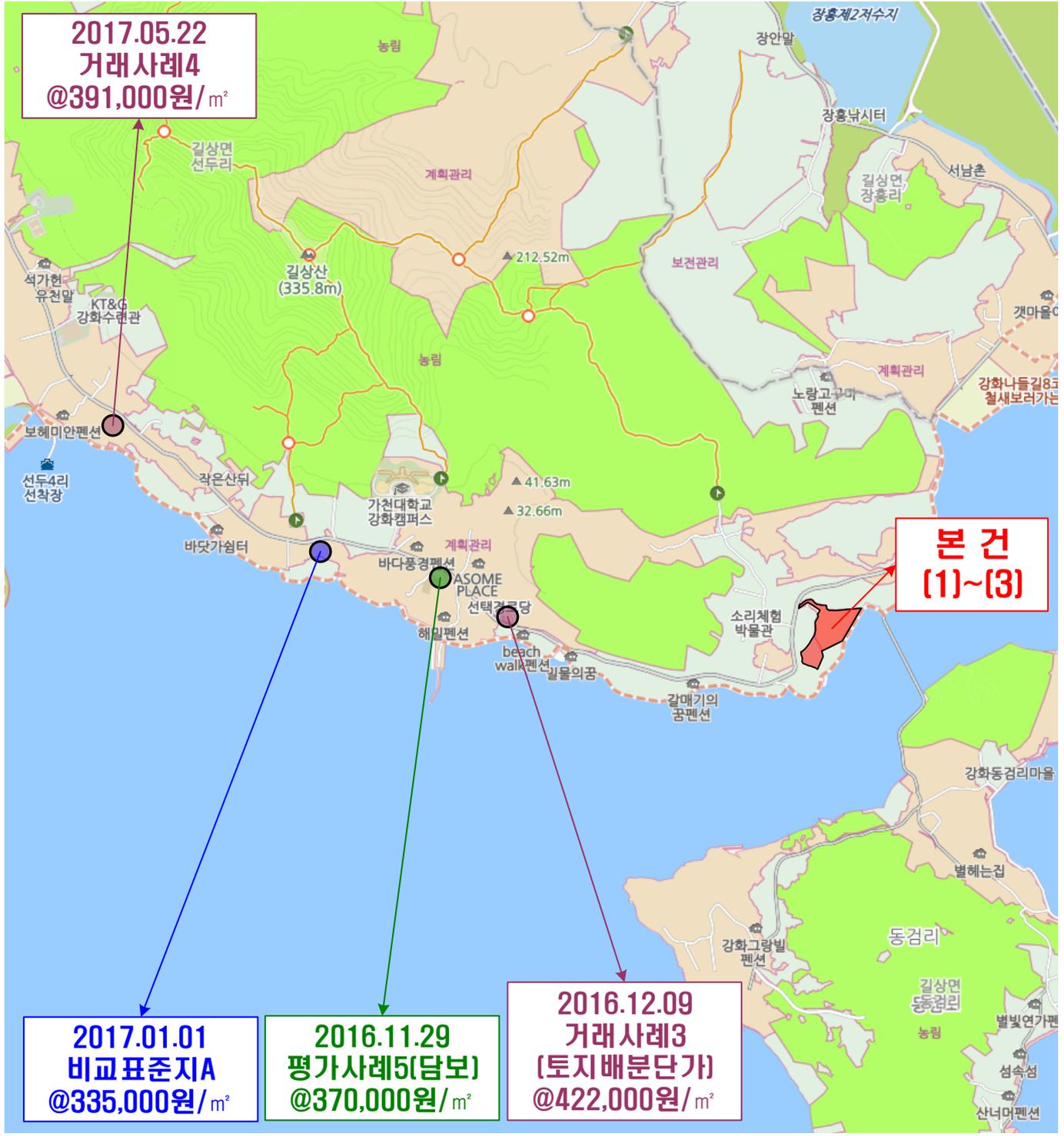
- 본건을 주소지로한 전입세대 열람결과 전입신고된 세대는 없는 것으로 조사됨.
 (2017. 10. 25).

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외
-----	---------------------------



2017.05.22
거래사례4
@391,000원/m²

2017.01.01
비교표준지A
@335,000원/m²

2016.11.29
평가사례5(담보)
@370,000원/m²

2016.12.09
거래사례3
(토지배분단가)
@422,000원/m²

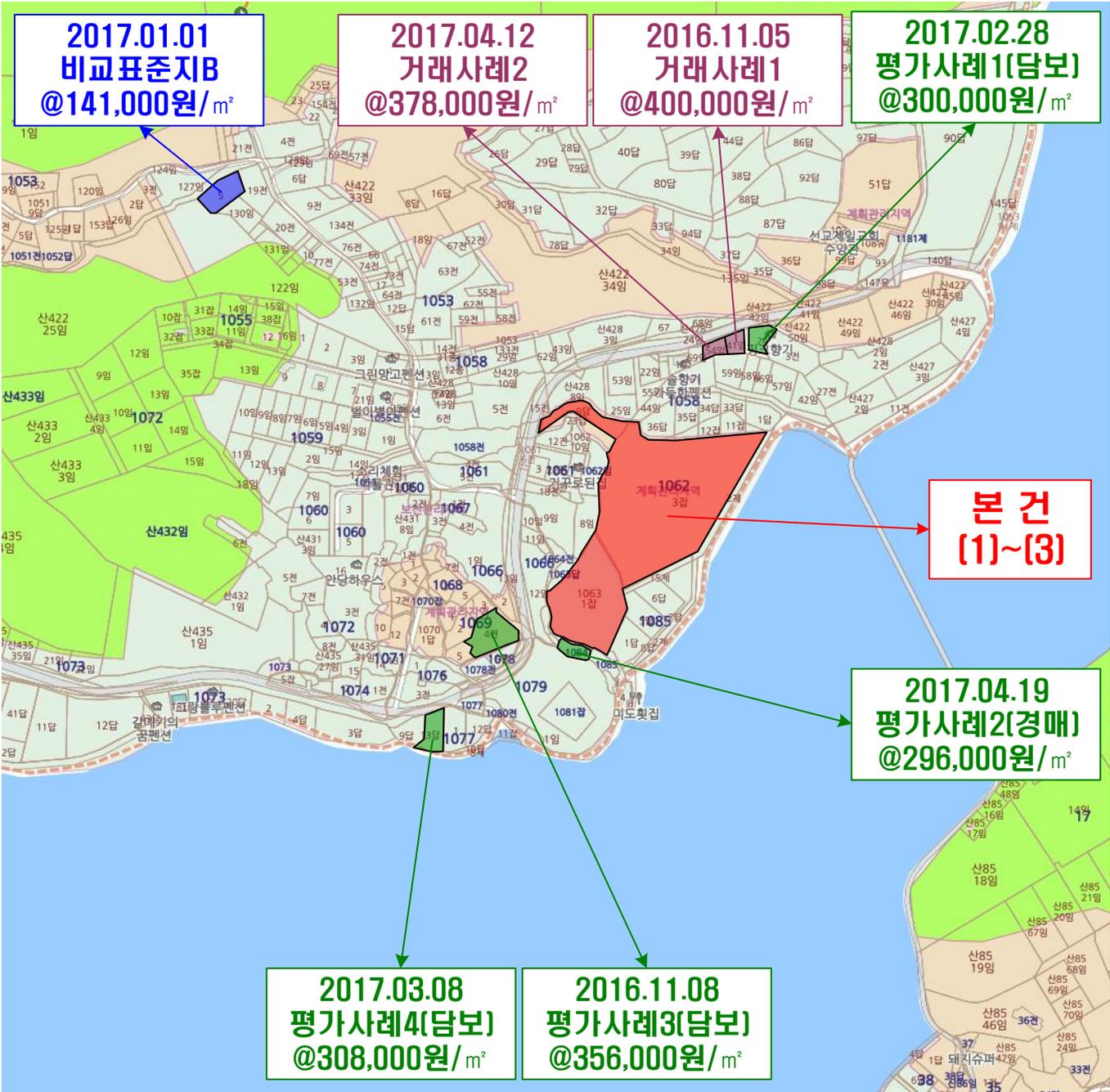
본건
(1)~(3)

위치도

일련번호 : ()



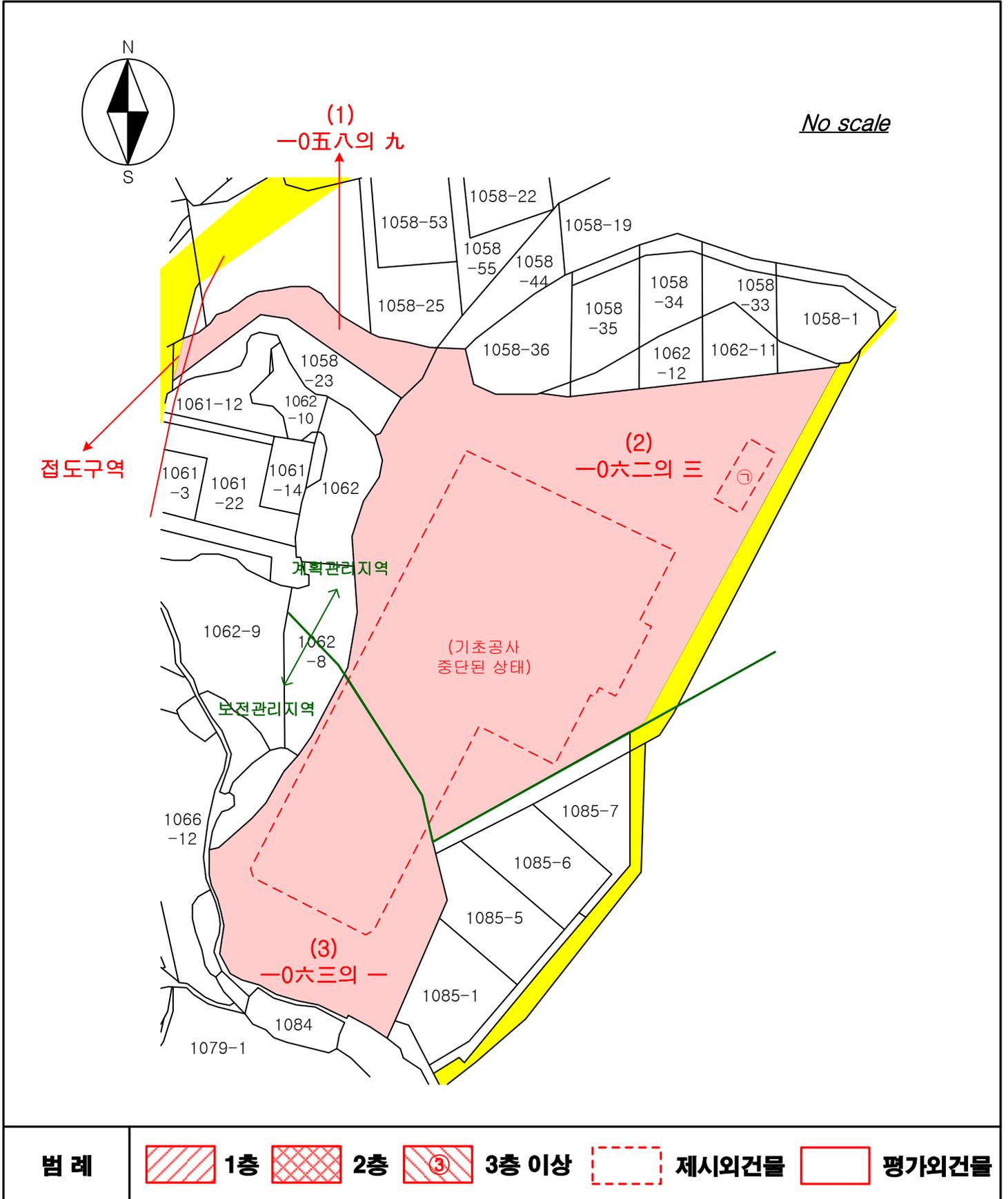
소재지	인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외
-----	---------------------------



범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	---	---	---	--

지적개황도

일련번호 : ()



건물개항도

일련번호 : ()



No Scale

< 제시외 건물 >



㉠ 경량철골조 칼라피복철판지붕(창고) 약 204㎡

현황 사진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



기호 ㉠ 전경



본건전경

청 구 서

(주)하나자산신탁 귀하

- ◆감정평가서번호 : DA174- 101801
- ◆채 무 자 : -
- ◆감 정 평 가 액 : \ 7,520,655,000 .-

아래의 평가보수를 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 (국토교통부 공고 제2016-1220호, 2016. 09. 01)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : \ 6,851,900.- (부가세 포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	4,345,000 + 50억원 초과액의 7/10,000	6,109,458
	할증		-
	평가수수료 계		6,109,458
실 비	여비	인천광역시	95,600
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(3,000), 토지이용(3,000), 세대열람(10,000)	16,000
	기타실비	사진 8장 × @1,000	8,000
	실비 계		119,600
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	6,229,000
부가가치세(세액)		10%	622,900
합 계			6,851,900
착 수 금			-
청 구 금 액			6,851,900

3. 결 제 계 좌 : KEB하나은행 106- 910001- 53804, 예금주 : (주)감정평가법인
대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107- 81- 83669

2017년 10월 27일

감정평가법인 대일감정원
대표이사 김재철





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 (주)하나자산신탁

참 조

체 목 감정평가에 대한 회보

1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2017. 10. 18.자로 의뢰하신 『인천광역시 강화군 길상면 선두리 1058-9외』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제16조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 재 철

