감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : (주)한국투자저축은행 여신관리팀장

건 명 : 인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 2305-24-22004호



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.

(주)미래새한감정평가법인 동부지사
TEL : (031)704-2266 FAX : (031)704-2264

2305-24-22004

(토 지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 윤 호 전 윤 호 (인)

(주)미래새한감정평가법인 동부지사
대표자 문 재 혁 (인)

감 정 평 가 액	삼억일백오십사만육천이백원정 (₩301,546,200.-)			
의 뢰 인	(주)한국투자저축은행 여신관리팀장	감정 평가 목적	공 매	
채 무 자	--	제 출 처	(주)한국투자저축은행 여신관리팀	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	우리자산신탁(주) [신탁자:(주)이투릭스종합건설]	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 05. 23	2023. 05. 23	2023. 05. 24

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	1,076	토 지	1,187.8	-	301,546,200
		111.803 1,455x------- 1,455				
			이 하	여 백		
	합 계					₩301,546,200.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 박 재 범 (인)

(주)미래새한감정평가법인

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 강화군 송해면 양오리	97-41	임야	계획관리지역	607	607	271,000	164,497,000	건축신고득 (기반공사중)
2	"	97-42	임야	계획관리지역	469	469	271,000	127,099,000	건축신고득 (기반공사중)
3	"	97-50	임야	계획관리지역	111.803 1,455x-- 1,455	111.8	89,000	9,950,200	현황 '도로' 우리자산 신탁(주)지분
	합 계			이	하	여	백	**₩301,546,200.-**	

(주)미래새한감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 강화군 송해면 양오리 소재 "양오저수지" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, (주)한국투자저축은행에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1)	양오리 97-41	607	607	임야	계획관리	주거나지	세로(가)	사다리완경사	14,800	건축신고득
2)	양오리 97-42	469	469	임야	계획관리	주거나지	세로(가)	사다리완경사	14,800	건축신고득
3)	양오리 97-50	1455*111.803/1455	111.8	임야	계획관리	도로등	-	-	4,710	-
합계	-	**1,076 + 1455*111.803/1455**	**1,187.8**	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 3) 계획관리지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

다. 주위 환경

본건은 북측 양오저수지 주변으로 단독주택, 주거나지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 05월 23일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2023년 05월 23일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 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 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 일련번호 1),2) 토지는 관할구청 탐문결과 건축신고 및 착공신고를 득한 상태로서, 기반공사를 진행중인바 이를 고려하여 평가하였음.

2. 일련번호 3) 토지는 '우리자산신탁(주)'지분 만의 평가로서, 전체 지목 및 현황 '도로'로 이용중인바, 면적은 소유지분비율에 의하였으며, 공법상 제한의 정도 등을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

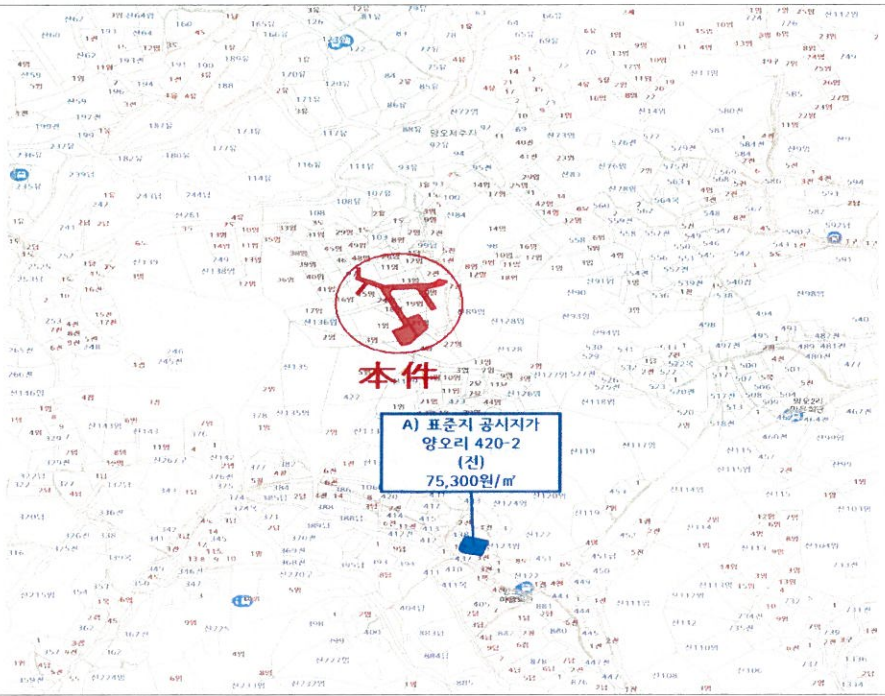
가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	양오리 420-2	755	전	계획관리	전	소로한면	사다리평지	75,300

위 치 도



■ 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
인천광역시 강화군 '계획관리지역'	2023.01.01~2023.05.23	0.102	1.00102	2023년 03월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	1.10	인근환경 등에서 우세함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	행정상의 규제정도(건축신고) 등에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.118	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	1.10	인근환경 등에서 우세함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	행정상의 규제정도(건축신고) 등에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.118	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 3)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	1.10	인근환경 등에서 우세함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.36	행정상의 규제정도(도로 등)에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.366	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	주거나지	세로(가)	270,000~300,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	도로교통	감정평가목적	기준시점	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	양오리 97-41 (본건 1)	임야	주거나지	계획관리	맹지	담보	2022.03.08	607	265,000	16,100	16.46
②	양오리 97-42 (본건 2)	임야	주거나지	계획관리	맹지	담보	2022.03.08	469	277,000	16,100	17.20
③	양오리 98-16	임야	자연림	계획관리	맹지	담보	2022.07.12	521	256,000	49,900	5.13
④	양오리 563	대	단독주택	계획관리	세로(가)	담보	2022.07.14	307	260,000	119,800	2.17

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	양오리 97-35	임야	주거나지 (건축신고득)	계획관리	410	114,040,000 (토지만거래)	278,000	2022.10.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : [114,040,000원/410㎡]≒278,000원/㎡							
㉡	양오리 69-37	임야	자연림	계획관리	665	158,000,000 (토지만거래)	238,000	2022.12.20
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : [158,000,000원/665㎡]≒238,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 선정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	거래사례 ㉠	278,000	1.000	1.00223	1.000	0.870	242,399	3.216
	표준지A)	75,300	-	1.00102	-	-	75,377	
비고	※사정보정: 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000) ※시점수정: 인천광역시 강화군 계획관리지역(2022.10.02~2023.05.23): 1.00223 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.13	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	0.90	인근환경 등에서 열세함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	행정상의 규제정도(건축신고)에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.21

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	75,300	1.00102	1.000	1.118	3.21	270,510	271,000	표준지 A
2)	75,300	1.00102	1.000	1.118	3.21	270,510	271,000	표준지 A
3)	75,300	1.00102	1.000	0.366	3.21	88,557	89,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉡을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉡	양오리 69-37	임야	자연림	계획 관리	665	158,000,000 (토지만거래)	238,000	2022.12.20
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : [158,000,000원/665㎡]≒238,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉡	인천광역시 강화군, 계획관리지역	2022.12.20~2023.05.23	1.00091

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/거래사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉡)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	대등함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	행정상의 규제정도(건축신고)에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.155	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 2)/거래사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉡)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	대등함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	행정상의 규제정도(건축신고)에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.155	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 3)/거래사례㉡]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉡)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	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	대등함.
	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, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.36	행정상의 규제정도(도로 등)에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.378	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	238,000	1.000	1.00091	1.000	1.155	275,140	275,000	-
2)	238,000	1.000	1.00091	1.000	1.155	275,140	275,000	-
3)	238,000	1.000	1.00091	1.000	0.378	90,046	90,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	272,000	275,000	272,000
2)	272,000	275,000	272,000
3)	89,000	90,000	89,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41	607	607	271,000	164,497,000	건축신고득 (기반공사중)
2)	인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-42	469	469	271,000	127,099,000	건축신고득 (기반공사중)
3)	인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-50	1455*111.803 /1455	111.8	89,000	9,950,200	현황 '도로' 우리자산 신탁(주)지분
합 계		**1,076 + 1455*111.803 /1455**	**1,187.8**	-	**301,546,200**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

대상물건은 인천광역시 강화군 송해면 양오리 소재 "양오저수지" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

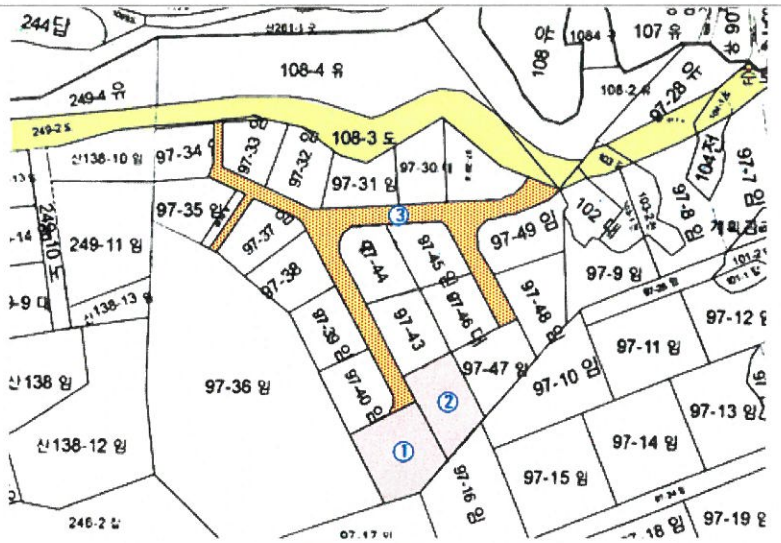
구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	301,546,200	상세내역은 명세표 참조
합 계	**301,546,200**	-

끝.

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도

N
S
S : No Scale



일련번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	97-41	임야	607	
2	97-42	임야	469	
3	97-50	임야	1,455×111,803/1,455	현황 '도로', 우리자산신탁㈜ 지분

위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 강화군 송해면 양오리 소재 "양오저수지" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 주거나지 및 임야 등이 혼재하는바 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.
도로상태	일련번호 1),2): 북측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접함. 일련번호 3): 본건이 도로임.
형태 및 이용상황	일련번호 1),2): 북측 하향 완경사지내 자체지반은 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 건축신고를 득하였으며, 기반공사진행중임. 일련번호 3): 도로로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	감정평가액의 산출근거 및 결정의견란내 Ⅰ.2.나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)란 참조 바람.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기타	없 음.
임대관계	미 상 임.

광 역 위 치 도

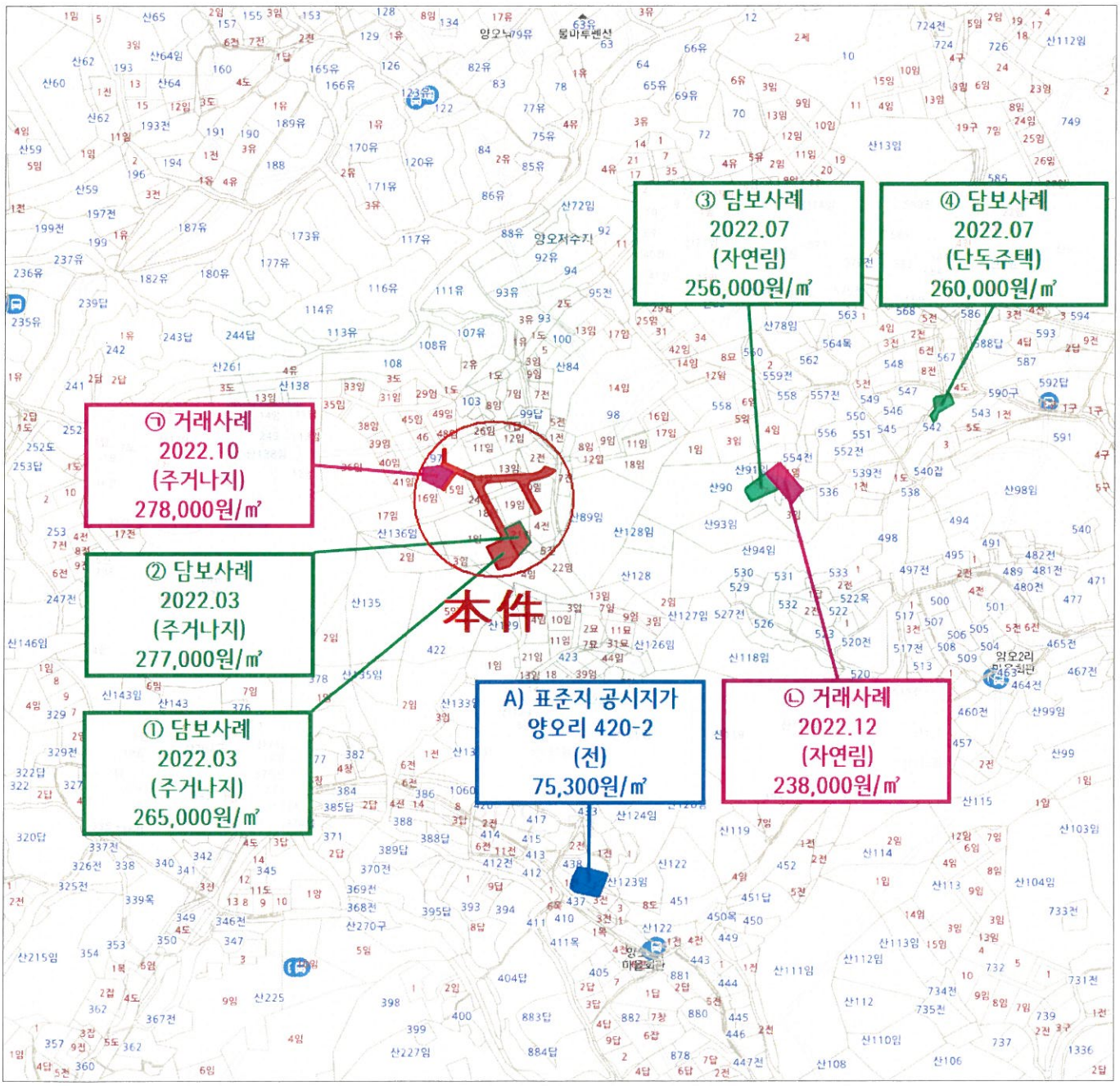
소 재 지	인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41 외



(주)미래새한감정평가법인

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41 외



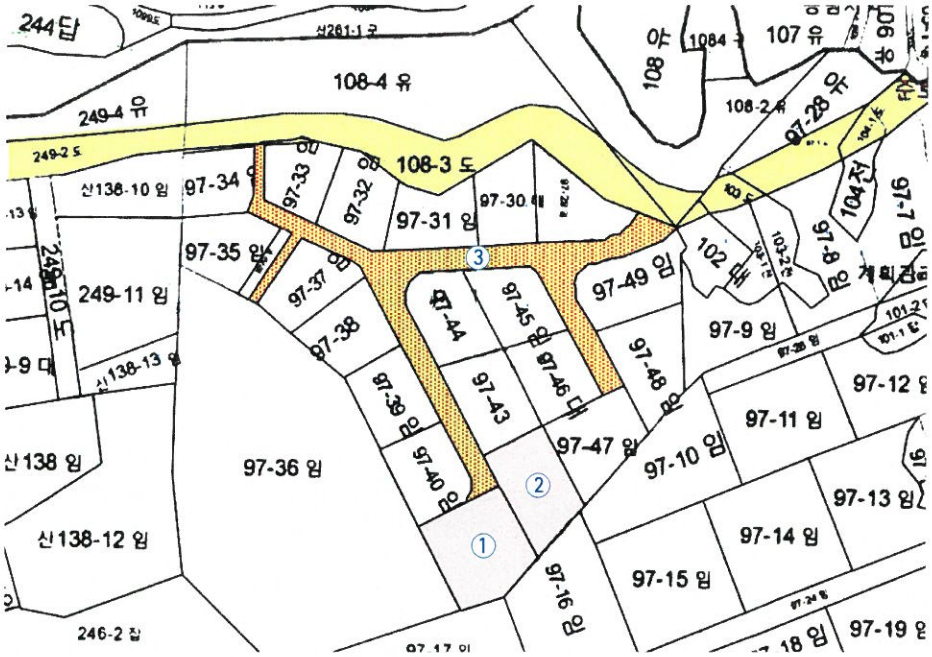
(주)미래새한감정평가법인

지 적 개 황 도

N

S

S = 1 / 2000



일련번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	97-41	임야	607	
2	97-42	임야	469	
3	97-50	임야	1,455×111.803/1,455	현황 "도로", 우리자산신탁㈜ 지분

범 례

- 평가대상토지
- 도 로 선
- 계획도로선
- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】

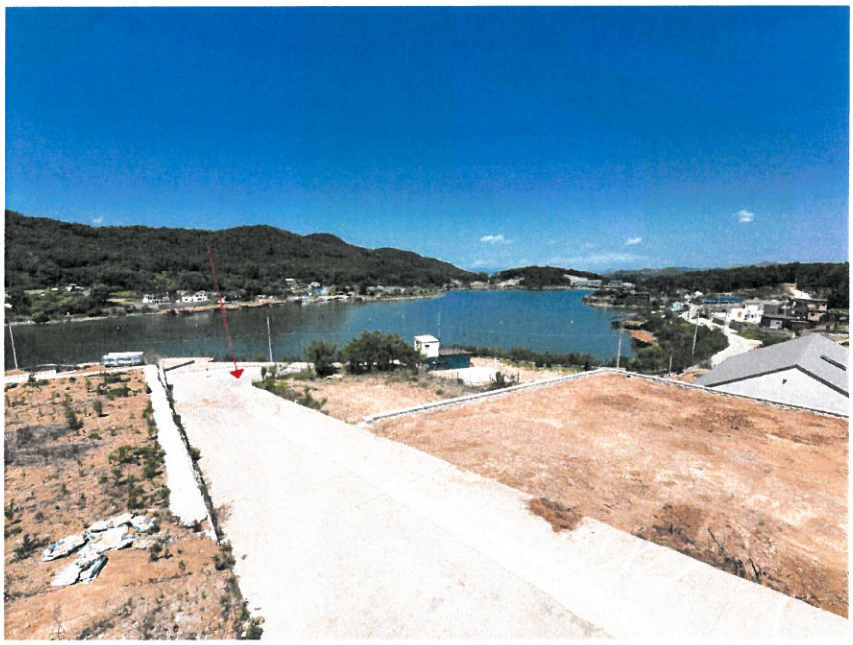


【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

(주)미래새한감정평가법인

수 신 (주)한국투자저축은행 여신관리팀장

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 05. 22 자로 의뢰하신 『인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41 외』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 동부지사장

담 당 자 감정평가사 전윤호

시행일자 미래새한 2305-24-22004호 (2023. 05. 24)

우)13497 경기도 성남시 분당구 야탑로 69번길 18 4층 401호(야탑동, 동아프라자)

전화 (031)704-2266 FAX (031)704-2264 http://www.msapp.co.kr

회계팀) 전화 (031)704-2232 FAX (031)704-2264 E-mail : mrsh17@wehago.com

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2305-24-22004

2023. 05. 24

(주)한국투자저축은행 여신관리팀장 귀하

오십구만이천구백원정 (₩592,900.-)

2023. 05. 22 자 로 의뢰하신『인천광역시 강화군 송해면 양오리 97-41 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
수 수 료		421,360	200,000+(251,546,200x11/10,000x0.8) ≒421,360
실비	여 비	98,600	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	6,000	
	기 타 실 비	14,000	
	특별용역비	-	
	소 계	118,600	
합 계(공급가액)		**₩539,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		53,900.-	
총 계		**₩592,900.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩592,900.-**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【23052422004】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 129-85-54478】

★ 계 좌 번 호 ★		
◈ 국민.서현역	: 637437-01-005608	예금주 : (주)미래새한감정평가법인동부지사
◈ 우리.서현역	: 1005-001-725868	예금주 : (주)미래새한감정평가법인동부지사
◈ 농협.서현	: 317-0002-3468-91	예금주 : (주)미래새한감정평가법인동부지사

(주)미래새한감정평가법인 동부지사장

(TEL. (031)704-2266 FAX. (031)704-2264)