

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신우균 외 8명
소유물건(2023타경535180)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 오름2506-01



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.

오름감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김수경

감정평가액	이십삼억삼천이백이십칠만사천원정(₩2,332,274,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신우균 외 8명 (2023타경535180)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.18	2025.06.11 ~ 2025.08.18	2025.09.19	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,731	토지	2,731	854,000	2,332,274,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,332,274,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 명성숙				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 공유물분할을위한경매(사건:2023타경535180, 소유자:신우균 외 8명, 소재지:인천광역시 서구 오류동 584 토지)을 위한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상 물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

※ 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 시장가치라 함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 8월 18일 을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.06.11.~2025.08.18.에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상물건과 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” 등이 있음.

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

① 공시지가기준법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 거래사례비교법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 시산가액 조정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

7. 기타 참고사항

본건 지상에 임차인(서영목재 / 개업연월일 : 2010년 02월 12일)이 설치한 것으로 확인되는 제시의 건물(파이프조 천막지붕, 컨테이너박스) 수개동이 소재하며, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.(※ 후첨 사진참조)

II. 대상 토지의 개요

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	개별 공시지가*1) (원/㎡)	비 고
1	서구 오류동 584	2,731.0	답	공업기타	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	618,800	

*1) 공시기준일 : 2025.01.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가*1) (원/㎡)	비 고
가	오류동 588	1,041.0	대	공업용	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	638,000	-

*1) 공시기준일 : 2025.01.01

(2) 비교표준지 선정 사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	변동률(%)	비 고
인천광역시 서구 녹지지역 (2025-01-01 ~ 2025-08-18)	0.927 1.00927	2025.01.01~2025.07.31:0.918 2025.07.01.~2025.07.31:0.015 (1+0.00918)*(1+0.00015*18/31) ≒ 1.00927

* 지가변동률 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

마. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정 하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

개 별 요 인			격차율 토지(1)/표(가)	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반,지질 등		
	인근환경	인근토지의이용상황		
		인근토지의이용상황과의적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.85	대상토지의 지목은 '답'으로 이를 행정적 조건으로 반영하였음.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

(2) 관련근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538.19.91.12.28) 및 대법원 판례(01두3808,2003.02.28,00두10106,2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 인근지역 평가사례

기 호	목 적	기준시점	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)	비 고
1	협의보상	2024-04-05	오류동 68□-□	3.0	대	공업용	자연녹지	1,271,000	541,100	
2	시가참고	2024-12-07	오류동 56□-□	418.0	대	공업용	자연녹지	1,000,000	576,500	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 거래사례

기호	목적	거래시점	소재지 지번	용도지역	지목	구조	면적(㎡) (토지/건물)	매매금액 (원)	단가*1) (원/㎡)
						사용승인일			
3	실거래	2022-08-18	오류동 22□	자연녹지	잡종지	-	992	1,100,000,000	1,108,871
						-	-		

*1) 토지단가 : 건물가액: -

토지단가: 1,100,000,000원 / 992㎡ ≒ 1,108,871원/㎡

4	실거래	2023-10-06	오류동 27□	자연녹지	답	-	485	782,400,000	1,613,196
						-	-		

*1) 토지단가 : 건물가액: -

토지단가: 782,400,000원 / 485㎡ ≒ 1,613,196원/㎡

5	실거래	2024-04-03	오류동 41□-□	자연녹지	잡종지	-	537.1	500,000,000	930,925
						-	-		

*1) 토지단가 : 건물가액: -

토지단가: 500,000,000원 / 537.1㎡ ≒ 930,925원/㎡

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

*1) 토지단가 ≒ (매매금액 - 건물가액) ÷ 토지면적 // 건물가액 = 건물단가 × 건물면적

④ 인근지역 내 대상물건 및 동유형 부동산의 가격수준

인근 공인중개사 사무소, 주민 등에 탐문한 바 서구 오류동, 자연녹지지역 내 공업용 토지의 경우 800,000~1,200,000원/㎡ 내외로 수준으로 위치, 용도 및 지목, 도로 상태 등 개별적 사정에 따라 다양하게 형성되어 있음.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례의 선정

대상 토지와 용도지역이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내에 소재 하는 사례로서, 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적이고 대상 토지의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되며, 상기 사례 중 지목·이용상황·토지의 개별적인 상태 등에서 가장 유사하고, 가장 가까운 지역에 위치하며, 최근 시점의 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정하였음.<사례3>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 격차율 산정

구분	기호 (사례/표준지)	사례단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준 표준지가격	3*1)	1,000,000	1.01057	1.000	1.000	1,010,570	1.569
기준시점의 표준지가격	가	638,000	1.00927			643,914	

*1) 사례선정사유 : 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.

*2) 시점수정 : 인천광역시 서구 녹지지역 (2024-12-07 ~ 2025-08-18) :1.01057

*3) 지역요인 : 인근지역에 위치하여 대등함. (1.000)

*4) 개별요인 :

구분	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	비교표준지와 사례는 대체로 유사함.						

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
가	1.56

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

대상토지의 평가는 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	638,000	1.00927	1.000	0.850	1.56	853,830	854,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,731	854,000	2,332,274,000	
합계	2,731	-	₩2,332,274,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교거래사례 선정 및 선정사유

대상토지와 지리적 위치 및 용도적 위치에 있어 동일성 및 유사성이 인정되는 인근지역 내 소재하는 거래 사례로서 물적 유사성이 있으며, 시점수정 가능하며, 거래사례가 조건이나 사정에 있어 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 사례를 선정함.

기호	목적	거래시점	소재지 지번	용도지역	지목	구조	면적(㎡) (토지/건물)	매매금액 (원)	단가*1) (원/㎡)
						사용승인일			
3	실거래	2022-08-18	오류동 22□	자연녹지	잡종지	-	992	1,100,000,000	1,108,871
						-	-		

*1) 토지단가 : 건물가액: -

토지단가: 1,100,000,000원 / 992㎡ ≒ 1,108,871원/㎡

다. 사정보정

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

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	변동률(%)	비 고
인천광역시 서구 녹지지역 (2022-08-18 ~ 2025-08-18)	4.209 1.04209	$(1+0.00274*14/31)*(1+0.00124)*(1+0.00129)*(1+0.00003)*(1+0.00059)*(1+0.00944)*(1+0.01839)*(1+0.00918)*(1+0.00015*18/31)$ ≒ 1.04209

* 지가변동률 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

바. 개별요인 비교

개 별 요 인			격차율 토지(1)/표(가)	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의이용상황		
		인근토지의이용상황과의적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.85	대상토지의 지목은 '답'으로 이를 행정적 조건으로 반영하였음.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율 계			0.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

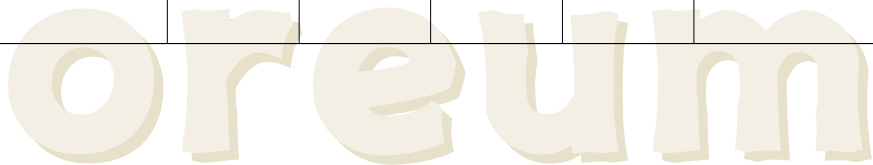
사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	3	1,108,871	1.000	1.04209	1.000	0.765	883,991	884,000



(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,731	884,000	2,414,204,000	
합계	2,731	-	₩2,414,204,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,731	854,000	2,332,274,000	
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,731	884,000	2,414,204,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 대상토지의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지가액의 결정

대상토지에 대한 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,731	854,000	2,332,274,000	
합계	2,731	-	₩2,332,274,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구분 (종별/기호)		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	2,731	854,000	2,332,274,000	
합 계				₩2,332,274,000	

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

(감정평가액 : 2,332,274,000원)

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 서구 오류동	584	답	자연녹지지역	2,731	2,731	854,000	2,332,274,000	현황"잡"
합 계								₩2,332,274,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 요 항 표

- | | | |
|--------------|--------------|--------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 3. 형상 및 이용상황 | 5. 토지이용계획 및 제한 상태 |
| 2. 교 통 상 황 | 4. 인접 도로상태 | 6. 제시목록 외의 물건 및 기타(참고사항) |

1. 위치 및 주위환경

당해 부동산은 인천광역시 서구 오류동 소재 '단봉초등학교' 북동측 인근에 위치한 자연녹지(으)로서 주위는 중소규모 공장 및 창고, 농경지, 임야 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경 무난한 편임.

2. 교 통 상 황

당해 부동산까지 차량 진·출입 가능하며, 인근 지방도변에 버스정류장이 소재하는등 제반 대중교통여건 보통임.

3. 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로 공업기타부지로 이용 중 임.

4. 인접 도로상태 등

북측으로 폭 약3~4미터의 도로에 한면이 접함.

5. 토지이용계획 및 제한 상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(왕길 3 도시개발구역지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역)<도시개발법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

토 지 요 항 표

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에 임차인(서영목재 / 개업연월일 : 2010년 02월 12일)이 설치한 것으로 확인되는 제시외 건물 (파이프조 천막지붕, 컨테이너박스) 수개동이 소재하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.(※ 후첨 사진참조)

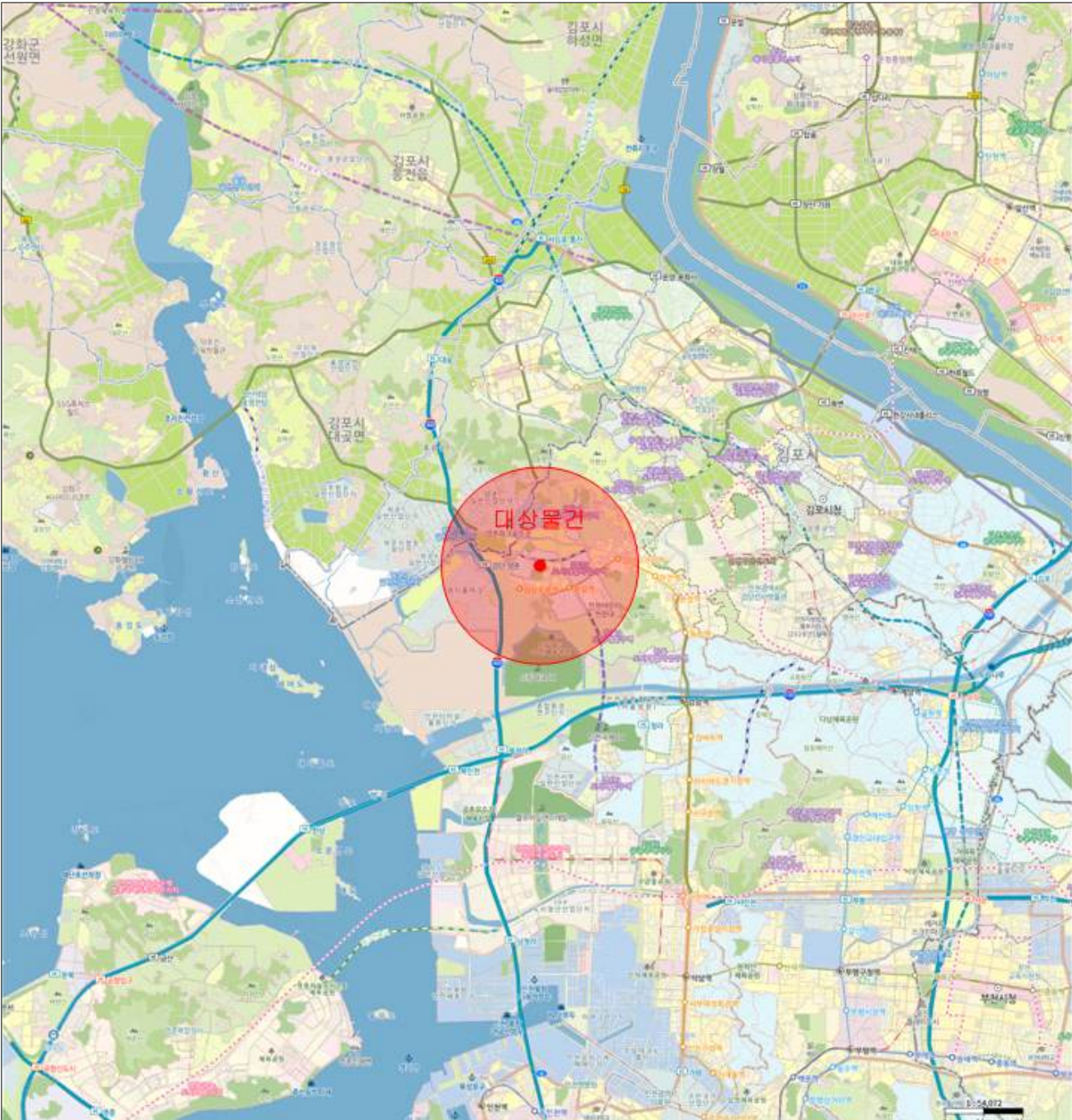
7. 기타(참고사항)

당해 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 성토되어 공업용으로 이용 중 임.

oreum

광역 위치도

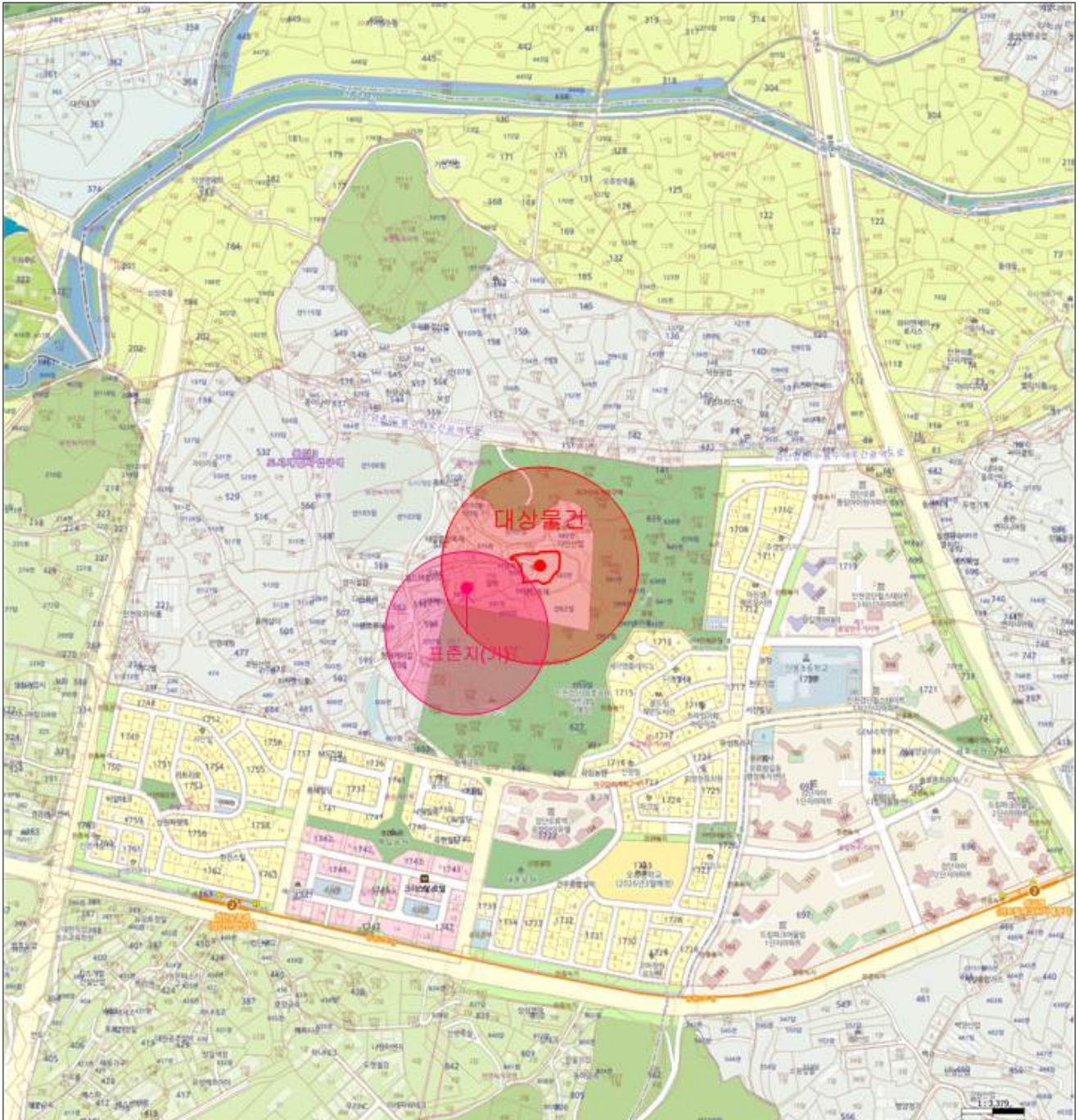
소재지	인천광역시 서구 오류동 584
-----	------------------



상 세 위 치 도

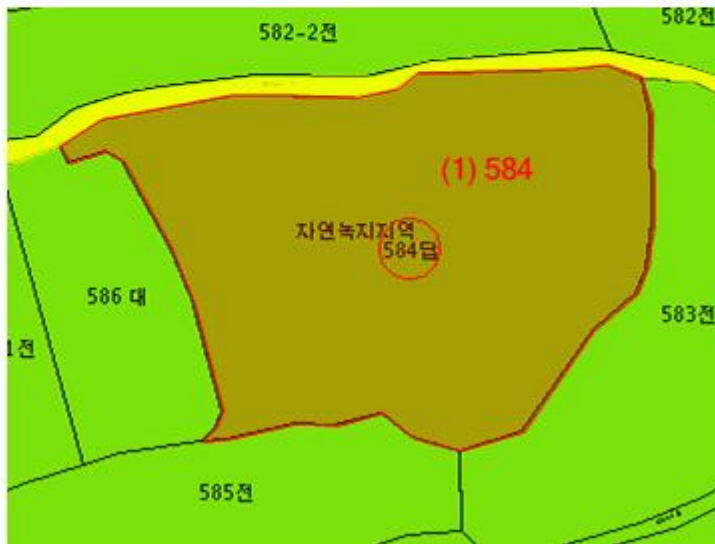
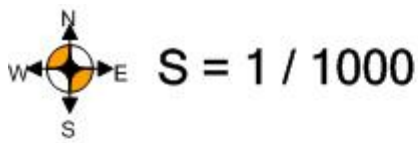
소 재 지

인천광역시 서구 오류동 584



지 적 개 황 도

소 재 지	인천광역시 서구 오류동 584
-------	------------------



범 례	평가대상토지	도로선	계획도로선
	용도지역구분선	평가건물 1층	평가건물 2층
	평가건물 3층이상	평가제외건물	제시외건물

사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 서구 오류동 584



전경

사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 서구 오류동 584



지상 임차인 소유 제시외건물등

사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 서구 오류동 584



주위환경