

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유연구 소유물건(2025타경508545)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: K1250403-3002

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.

(주)가교감정평가법인 경인지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
여용우

(주)가교감정평가법인 경인지사 지사장 석용범 (서명또는인)

감정평가액	오억오천팔백육십만원정(₩558,600,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유연구 (2025타경508545)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.09	2025.04.04 ~ 2025.04.09	2025.04.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	245.0	토지	245.0	2,280,000	558,600,000
		이	하	여	백	
	합계				₩558,600,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천기계공업고등학교" 복측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원의 임의경매(2025타경508545) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 04월 09일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 04월 04일에서 2025년 04월 09일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의해 합리성을 검토하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 사항은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였음.
- (2) 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 목측에 의거 개략적으로 파악하였으나, 정확한 위치 및 지적경계 등은 필요시 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요하다고 판단되오니 업무 진행 및 경매 참여시 참고하시기 바람.
- (3) 본건은 2022년 건축허가(2022-건축과-신축허가-39)를 득하였으나, 현재 건축허가 유효기간이 얼마남지 않은것으로 파악되는바 경매참여시 이와 관련한 건축관련 법령 등을 숙지 또는 관계행정기관에 문의하는 등 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 물건의 개황

### 1. 대상 물건의 개요

(1) 토지

구분	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	인천광역시 미추홀구 주안동	614-3	대	173.9	주거 나지	2종일반 주거지역	세로 (불)	부정형 평 지	1,240,000	
2	동소	614-4	대	71.1	주거 나지	2종일반 주거지역	세로 (불)	부정형 평 지	1,240,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### 2. 비교표준지의 선정

본건 토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 지리적으로 가능한 근접한 표준지를 선정하되, 본건 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025.01.01. 기준의 공시지가 표준지(A)를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	미추홀구 주안동 617-4	204.5	대	단독 주택	2종일반 주거지역	세로 (가)	세장형 완경사	1,333,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
인천광역시 미추홀구	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.04.09	0.310 (1.00310)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.197 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079 $(1 + 0.00197) * (1 + 0.00079 * 40/28) \approx 1.00310$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

대상 토지(1, 2) / 비교표준지(A)				
조건	개 별 요 인 항 목		격차율	비 고
	항 목	세 부 항 목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.91	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.910	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 산식

$$( \text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} ) / ( \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} )$$

### (3) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

#### ① 실거래 사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
#1-1	미추홀구 주안동 668-*	대	214.6	2종일반 주거지역	2,662,377	2022.09.03	토지건물 일괄거래
#1-2	미추홀구 주안동 640-*	대	107.1	2종일반 주거지역	2,185,341	2022.11.29	토지건물 일괄거래

#1-1 산식 : {거래가액(원)-(적용재조달원가(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(m<sup>2</sup>)=토지단가(원/m<sup>2</sup>)  
 {584,000,000 - {900,000 x (6 / 45) x 105.45} / 214.6 = @2,662,377

#1-2 산식 : {거래가액(원)-(적용재조달원가(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(m<sup>2</sup>)=토지단가(원/m<sup>2</sup>)  
 {240,000,000 - {900,000 x (5 / 45) x 59.5} / 107.1 = @2,185,341  
 (건물의 사용승인일자가 존재하지 않아 관찰감가법을 병용하였음.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 평가 선례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보)

구 분	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
#2-1	미추홀구 도화동 421-1*	대	201.3	2종일반 주거지역	2,012,000	법원경매
						2023.06.26
#2-2	미추홀구 주안동 614-*외 (본건)	대	235.1	2종일반 주거지역	2,400,000	담보
						2024.07.29
#2-3	미추홀구 주안동 639-*	대	199.3	2종일반 주거지역	2,310,000	시가참고
						2024.04.04
#2-4	미추홀구 주안동 615-1*	대	155.7	2종일반 주거지역	2,840,000	담보
						2023.07.03

## (4) 비교사례 기준 표준지 가격

### ① 비교사례의 선정

선정비교사례	평가선례#2-3
비교사례 선정의견	상기 인근 평가선례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 평가선례#2-3를 선정하였음.

### ② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2-3	2024. 04. 04. ~ 2025. 04. 09.	1.01461	인천광역시 미추홀구 주거지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 지역요인 비교

비교표준지 A와 적용사례#2-3은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## ④ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례#2-3	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.070
<b>결정의견</b>							

비교표준지(A)는 적용사례#2-3 대비 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.

## ⑤ 비교사례 기준가격

표준지 기호	비교사례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)				
A	#2-3	2,310,000	1.01461	1.000	1.070	2,507,812

## (5) 기준시점 비교표준지 가격

비교표준지		시점수정	산정단가 (원/㎡)
기호	단가 (원/㎡)		
A	1,333,000	1.00310	1,337,132

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 가격수준

용도지역	가격수준
제2종일반주거지역	본건 인근 유사 토지의 경우 도로접면, 형상, 면적 등에 따라 2,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 2,500,000원/m <sup>2</sup> 정도의 가격수준임.

## (7) 그 밖의 요인 보정치 결정

### ① 보정치 산정

비교사례 기준가격	기준시점 비교표준지 가격	보정치
2,507,812	1,337,132	1.876

### ② 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 매매사례 등을 종합적으로 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제2종일반주거지역	1.87

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,333,000	1.00310	1.00	0.910	1.87	2,275,398	2,280,000
2	1,333,000	1.00310	1.00	0.910	1.87	2,275,398	2,280,000

※ 적용단가는 천원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례 비교법에 의한 평가

### 1. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1-1	미추홀구 주안동 668-*	대	214.6	2종일반 주거지역	2,662,377	2022.09.03	토지건물 일괄거래
#1-2	미추홀구 주안동 640-*	대	107.1	2종일반 주거지역	2,185,341	2022.11.29	토지건물 일괄거래

#1-1 산식 : {거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)

{584,000,000 - {900,000 x (6 / 45) x 105.45} / 214.6 = @2,662,377

#1-2 산식 : {거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)

{240,000,000 - {900,000 x (5 / 45) x 59.5} / 107.1 = @2,185,341

(건물의 사용승인일자가 존재하지 않아 관찰감가법을 병용하였음.)

#### (2) 비교사례 선정

평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하며, 비교적 최근 거래 사례인 기호 #1-1를 선정함.

### 2. 사정 보정

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 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
인천광역시 미추홀구	주거지역	2022.09.03 ~ 2025.04.09	2.192 (1.02192)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.187 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.081 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.175 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.159 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.624 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.489 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.197 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.079  $(1 + 0.00187 * 28/30) * (1 - 0.00081) * (1 - 0.00175) * (1 - 0.00159) * (1 + 0.00624) * (1 + 0.01489) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00079 * 40/28) \approx 1.02192$

※ 2025년 03월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2025년 02월 자가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건은 거래사레 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

대상 토지(1, 2) / 거래사례#1-1				
조건	개 별 요 인 항 목		격차율	비 고
	항 목	세 부 항 목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.90	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건은 거래사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.855	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지 단가 산정

구 분	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	2,662,377	1.00	1.02192	1.00	0.855	2,326,230	2,330,000
2	2,662,377	1.00	1.02192	1.00	0.855	2,326,230	2,330,000

※ 적용단가는 천원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	면 적 (㎡)	공시지가 기준법		거래사례 비교법		비 고
		단가(원/㎡)	가액(원)	단가(원/㎡)	가액(원)	
1	173.9	2,280,000	396,492,000	2,330,000	405,187,000	-
2	71.1	2,280,000	162,108,000	2,330,000	165,663,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 3. 토지가액 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,280,000	173.9	396,492,000	
2	2,280,000	71.1	162,108,000	
감정평가액			558,600,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

본건은 감정평가사례 및 거래사례, 인근지역 지가수준, 부동산 경기 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되는바 아래와 같이 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	기호	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	1	173.9	396,492,000	
	2	71.1	162,108,000	
합 계			558,600,000	

# 토지 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 미추홀구 주안동	614-3	대	제2종 일반주거지역	173.9	173.9	2,280,000	396,492,000	
2	동소	614-4	대	제2종 일반주거지역	71.1	71.1	2,280,000	162,108,000	
<b>합 계</b>								<b>₩558,600,000.-</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 미추홀구 주안동 소재 "인천기계공업고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위환경은 아파트 및 다세대주택 등의 공동주택, 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지 기호(1, 2)은 공히 인접지대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 현재 "주거나지"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건토지 기호(1, 2)는 북동측으로 약2m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 제2종일반주거지역(2023-09-25), 지구단위계획구역(2020-12-29), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)등임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 614-3 외 1필지
-----	----------------------------



# 위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 614-3 외 1필지



# 지 적 도





