

# 감정평가서

건명	미래4지역주택조합추진위원회 소유물건 (2024타경577969)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	YH24120901



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

영화감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오억일천구백육만구천육백칠십원정(₩519,069,670.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	미래4지역주택조합추진위원회 (2024타경577969)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.11	2024.12.10 ~ 2024.12.11	2024.12.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	150.6	토지	150.6	2,960,000	445,776,000
	건물	222.03	건물	222.03	-	70,673,670
	제시외건물	(23.5)	제시외건물	23.5	-	2,620,000
합계					₩519,069,670	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적 등

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 “석남서초등학교” 북서측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 개요

인천광역시 서구 석남동									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	591-3	150.6	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	가장형 평지	1,140,000
	합계		150.6						
건물	기호	용도	구조		연면적 (㎡)		사용승인일자		
	2	단독주택	벽돌조 슬래브지붕		222.03		1995.11.14		
			건폐율(%)		용적률(%)		층수		
		59.67	96.87		지상2층/지하1층				

### 3. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 11일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치(시장가치)

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 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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) 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” ,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

2. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로, 건물은 원가법으로 평가한 후 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### IV. 기타 참고사항

1. 본건에 대한 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
2. 제시외 건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 건축물현황도를 기준으로 개략적인 실측에 의거하였으니, 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가액을 산정하였음.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	석남동 590-5	대	195.4	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형 평 지	1,039,000

##### (2) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(인천광역시 서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.520%	2024.10월분까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.144%	2024.10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.11)	1.713% (1.01713배)	$1.01520 \times (1+0.00144 \times 41/31)$

\* 2024.11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호 경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

- 기호(1) / 표준지#1

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	가로의 계통 및 연속성에서 본건이 우세함
		포장		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교 공원 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 이용상황의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함
		접면너비		
		깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격차율 계			1.100	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례(거래or평가선례)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정(기준시점)}}$$

$$= \frac{\text{비교사례기준 기준시점의 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}}$$

### (3) 인근 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		도로교통			사용승인일
A	석남동 589-□	대	178.3	2종일주	486,000,000	2,420,000	2021.10.25
		단독	225.35	세로(불)			1988.05.10

\* 배분법에 의한 토지잔여단가

$$\text{기호(A)} : [486,000,000 - (900,000 \times 12/45) \times 225.35] \div 178.3 \approx 2,420,000\text{원}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액	평가목적
				도로교통			기준시점
B	석남동 591-□	대	149.8	2종일주	2,930,000	438,914,000	경매
				세로(가)			2023.05.19
C	석남동 591-□	대	164.1	2종일주	2,930,000	480,813,000	경매
				세로(가)			2023.07.17

## (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### 가) 비교사례기준 기준시점 표준지가격

#### ① 비교사례의 선정

상기 사례중 지리적으로 근접하며, 가격형성요인의 유사성 등을 고려할 때 비교가능성이 있다고 판단되는 기호(C)를 비교사례로 선정함.

#### ② 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

#### ③ 시점수정

비교사례	기 간	시점수정치	비 고
기호(C)	2023.07.17 ~ 2024.12.11	2.402% (1.02402배)	인천광역시 서구 주거지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 지역요인 비교

비교사례와 표준지는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호·경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

## ⑤ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행적적 조건	기타 조건	계
표준지	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교사례	가로의 계통 및 연속성에서 표준지가 열세함						

## ⑥ 비교사례기준 기준시점 표준지가격

비교사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2,930,000	1.00	1.02402	1.000	0.900	2,700,340

### 나) 기준시점 표준지가격

표준지		시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.11)	산정단가 (원/㎡)
기호	공시지가 (원/㎡)		
#1	1,039,000	1.01713	1,056,798

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교사례기준 기준시점 표준지가격	기준시점 표준지가격	격차율
2,700,340	1,056,798	2.555

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지의 지가수준, 평가목적 등을 참작할때 2.55배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 판단됨.

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	1,039,000	1.01713	1.000	1.100	2.55	2,964,318	2,960,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 평가개요

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

### 2. 비교 거래사례 선정

#### (1) 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		도로교통			사용승인일
A	석남동 589-□	대	178.3	2종일주	486,000,000	2,420,000	2021.10.25
		단독	225.35	세로(불)			1988.05.10

\* 배분법에 의한 토지잔여단가

기호(A) :  $[486,000,000 - (900,000 \times 12/45) \times 225.35] \div 178.3 \approx 2,420,000$ 원

#### (2) 선정사유

인근지역의 거래사례로서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 지리적 근접성, 주변환경 등이 유사하여 비교가능성이 인정된자고 판단되는 거래사례(A)를 비교 거래 사례로 선정함.

### 3. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

거래사례	기 간	시점수정치	비 고
기호(A)	2021.10.25 ~ 2024.12.11	5.668% (1.05668배)	인천광역시 서구 주거지역

### 5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 지리적으로 인근지역에 위치하고, 가격형성에 있어서 상호 경쟁·대체관계에 있는바 지역요인은 대등한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

- 기호(1) / 거래사례(C)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	가로의 계통 및 연속성에서 본건이 우세함
		포장		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교 공원 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.04	인근의 주거환경에서 본건이 다소 우세함
	인근환경	인근토지의 이용상황 이용상황의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대등함
		접면너비		
		깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격차율 계			1.144	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	2,420,000	1.00	1.05668	1.000	1.144	2,925,397	2,930,000

## 다. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

### 1. 토지 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비 고
기호(1)	2,960,000	2,930,000	

### 2. 토지 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호(1)	150.6	2,960,000	445,776,000
합 계			445,776,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 건물의 현황

소재지	석남동 591-3	사용승인일자	1995. 11. 14	
구조	벽돌조 슬래브지붕	용도	공 부	단독주택
		사 정	사 정	단독주택
연면적(㎡)	222.03	규모	지상2층/지하1층	

### 3. 재조달원가의 결정

#### (1) 재조달원가

건물의 재조달원가는 한국부동산연구원이 발행한 건축물 재조달원가 자료집(2023)을 참조하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년)

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
일반주택	블록조/평지붕	4	1,055,000	40 (35~45)

(3) 재조달원가 결정

건물의 구조, 용도, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
1,2층	1,000,000	45	주택
지하	700,000	45	주택

## 4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 감정평가에관한규칙 제15조에 따라 정액법으로 감가수정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수
1,2층 및지하	2024. 12. 11	1995. 11. 14	29	16	45

### 5. 건물단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2층	주택	1,000,000	16	45	355,555	355,000
지하	주택	700,000	16	45	248,888	248,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅶ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호(1)	150.6	2,960,000	445,776,000	
기호(2)	1층	78.39	355,000	27,828,450
	2층	67.50	355,000	23,962,500
	지하	76.14	248,000	18,882,720
감정평가액(합계)			<b>516,449,670</b>	

### 2. 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 본건 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (토지, 건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 서구 석남동	591-3	대	제2종 일반주거지역	150.6	150.6	2,960,000	445,776,000	
2	인천광역시 서구 석남동 [ 도로명주소 인천광역시 서구 석남로 68-11	591-3 위지상	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층  지하층					
					78.39	78.39	355,000	27,828,450	
					67.50	67.50	355,000	23,962,500	
					76.14	76.14	248,000	18,882,720	
<b>소 계</b>								<b>₩516,449,670</b>	
㉠	제시외건물	591-3 위지상	다용도실	벽체이용 샷시조 (1층소재)	(3.9)	3.9	120,000	468,000	
㉡	"	"	다용도실	벽체이용 샷시조 (2층소재)	(10.8)	10.8	120,000	1,296,000	
㉢	"	"	창고	계단벽체이용 샷시조 (지하층소재)	(5)	5	80,000	400,000	
㉣	"	"	다용도실	벽체이용 샷시조 (지하층소재)	(3.8)	3.8	120,000	456,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,620,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩519,069,670.-</b>	
				이	하	여	백		

# (토지)감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서구 석남동 소재 "석남서초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한바 제반교통 사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

가장형의 평지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역 {수도권정비계획법} .

## (6) 제시목록 외의 물건

"토지건물감정평가명세표" 및 "건물개황도", "사진용지"란 참조.

# (토지)감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# (건물)감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서  
외벽 : 적벽돌쌓기 등 마감  
내벽 : 벽지 등 마감  
창호 : 알루미늄샷시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

"토지, 건물감정평가명세표" 및 "건물개황도", "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

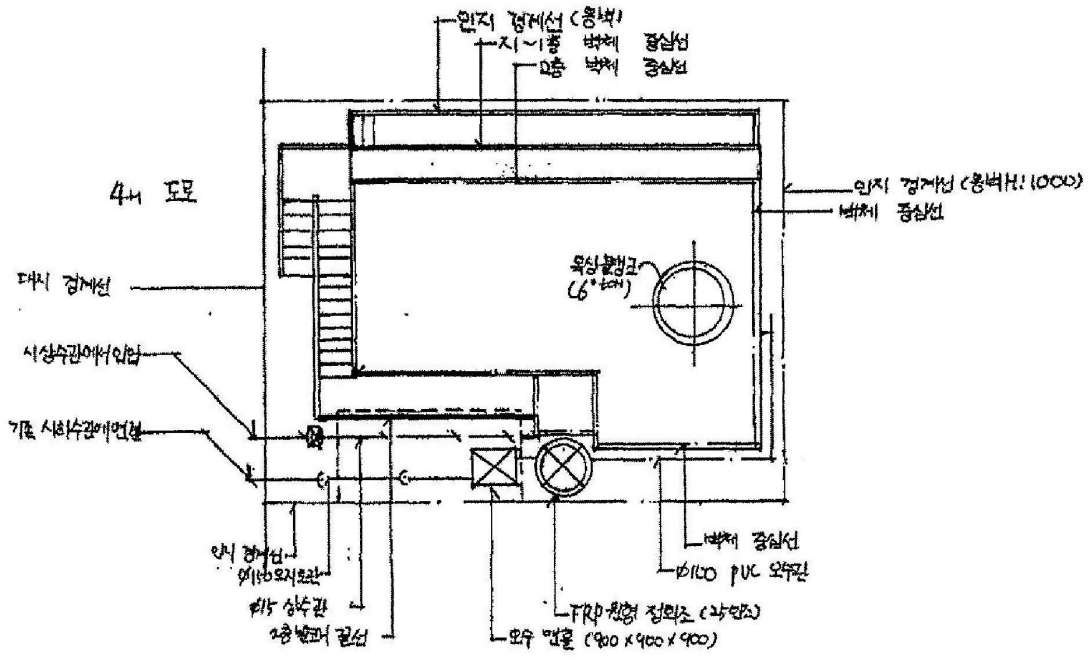




# 지 적 도

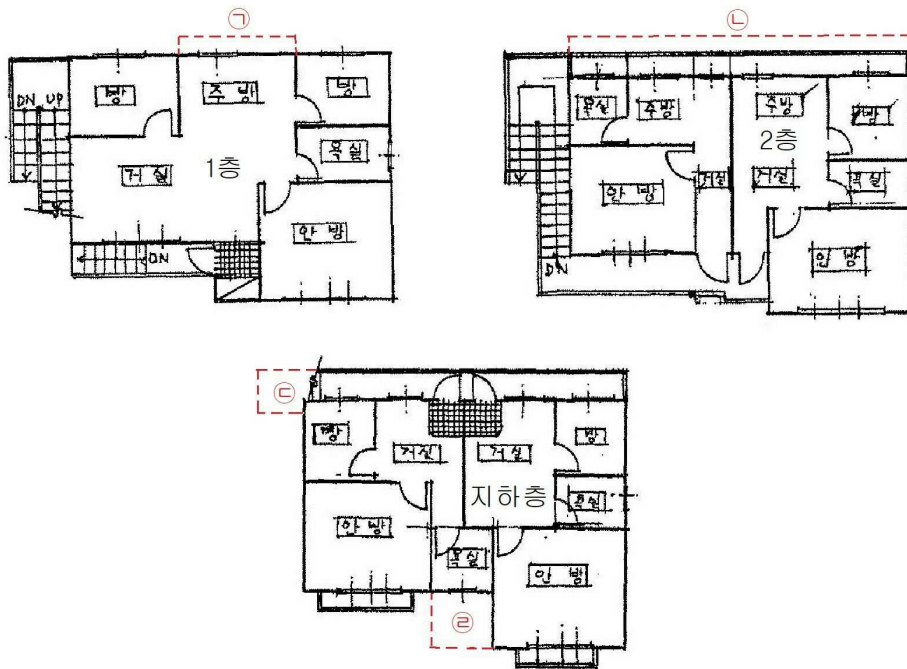


# 건물개황도



건물 배치도

# 건물개황도



- ㉠ : 벽체이용 샷시조 다용도실(1층소재) 약 3.9㎡
- ㉡ : 벽체이용 샷시조 다용도실(2층소재) 약 10.8㎡
- ㉢ : 계단벽체이용 샷시조 창고(지하층소재) 약 5㎡
- ㉣ : 벽체이용 샷시조 다용도실(지하층소재) 약 3.8㎡





