

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김진희 외 1명
소유물건(2024타경545276)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: HA240718



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.

해림감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
황주연

황주연



감정평가액	일십칠억칠천삼십팔만오천사백원정 (₩1,770,385,400.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김진희 외 1명 (2024타경545276)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.30	2024.07.29 ~ 2024.07.30	2024.08.01

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		509.1	토지	509.1	1,790,000	911,289,000
건물		596.59	건물	596.59	-	837,046,400
제시외건물		31.5	제시외건물	31.5	-	22,050,000
합계						₩1,770,385,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동소재 "인천중산중학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 30일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 07월 29일 ~ 07월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 토지

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토한 후, 토지가액을 결정하였음.

나. 건물

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건 2층은 2개호로 구분되어 있고 건축물대장현황도면상 201호는 현황(현관문표기)상 202호, 건축물대장현황도면상 202호는 현황(현관문표기)상 201호로 표기되어 있는바 현황(현관문표기)기준으로 건물개황도를 작성하였으며 건축물대장현황도면상 3층 301호는 현황 301호,302호 2개호로 구분되어 있어 현황기준으로 건물개황도를 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지 : 인천광역시 중구 중산동

토 지

기호	지번	지목	면적 (m ²)	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	중산동 1936-2	대	509.1	1종일주	소로한면	가장형평지	1,186,000

건 물

기호	지번	구조	층수	면적 (m ²)	용도	사용승인일
2	중산동 1936-2	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	지상3층	596.59 (1층 249.18 2층 169.86 3층 177.55)	단독주택(다가구주택) 및 제2종 근린생활시설	2020.11.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련 번호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	중산동 1937-2	453.3	대	주상나지	1종일주	소로한면	정방형 평지	1,130,000

2) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동률을 시점수정치로 결정함. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

용도지역	지가변동률	비고
제1종 일반주거지역	1.036% (1.01036)	인천광역시 중구 (24.01.01~24.07.30) (주거)
		2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.888 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147
		$(1 + 0.00888) * (1 + 0.00147 * 30/30)$ ≒ 1.01036

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사, 지세
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견	본건은 표준지 대비 전반적인 개별요인에서 대등함.							

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 지가 수준과의 균형성 및 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원판례 2003다38207판결, 2002두 5054, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA HUB)]

기호	소재지 지번	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	사례 구분	기준시점
#1	중산동	1932-**	대	1종일주	1,600,000	담보	21.04.16
#2	중산동	1938-**	대	1종일주	1,740,000	담보	22.04.08

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#가	중산동 1938-**	502.3	대	1종일주	1,891,300	950,000,000	22.02.16	토지만 거래
#나	중산동 1934-*	427.9	대	1종일주	1,752,745	750,000,000	21.12.29	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정 산정

㉗ 사례선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례 중 거래사례#가를 선정하였음.

㉘ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #가	1,891,300	1.00	1.03491	1.000	0.920	1,800,739	≒ 1.577
표준지 A	1,130,000	-	1.01036	-	-	1,141,707	
산정 내용	사정 보정	정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)					
	시점 수정	인천광역시 중구 주거지역 지가변동률 22.02.16 ~ 24.07.30 : 1.03491					
	지역 요인	표준지는 사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
0.92		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
표준지는 사례대비 가로의 구조, 폭등에서 열세함. (표준지-소로한면/사례-중로한면)							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근 유사토지 지가수준

구분	인근 유사토지 지가수준
인근 본건유사 주상용지 가격	본건 인근지역(주거지역) 내 본건유사 주상용지로 이용되는 지가수준은 개별토지의 위치, 형상, 도로조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며 2,400,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 수준임.

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 참고자료인 정상적인 거래사례 또는 평가사례 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 적정한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정 하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	표준지A: 1.57
----------------	------------

6) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,130,000	1.01036	1.000	1.000	1.57	1,792,480	1,790,000

(2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,790,000	509.1	911,289,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

2) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#가	중산동 1938-**	502.3	대	1종일주	1,891,300	950,000,000	22.02.16	토지만 거래
#나	중산동 1934-*	427.9	대	1종일주	1,752,745	750,000,000	21.12.29	토지만 거래

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상 부동산 인근지역 내 소재하는 사례로서, 용도지역 · 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 · 물적 유사성이 높은 거래사례#나를 선정하였음.

3) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

용 도 지 역	지가변동률	비 고
제1종 일반주거지역	3.807% (1.03807)	인천광역시 중구 (21.12.29~24.07.30) (주거) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.313 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.796 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.899 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.888 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147 $(1 + 0.00313 * 3/31) * (1 + 0.01796) * (1 + 0.00899) * (1 + 0.00888) * (1 + 0.00147 * 30/30)$ $= 1.03807$

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사, 지세
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	#나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견		본건은 거래사례 대비 전반적으로 대등함.						

7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,752,745	1.00	1.03807	1.000	1.000	1,819,472	1,820,000

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,820,000	509.1	926,562,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	평가방법
1	509.1	509.1	1,790,000	911,289,000	공시지가기준법
			1,820,000	926,562,000	거래사례비교법

2) 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1,790,000	509.1	911,289,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 재조달원가의 의미

재조달원가란 대상물건을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용으로서, 기준시점에 재생산 하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말한다.

2) 건물 표준단가

[출처: 한국부동산연구원, 2023 건축물재조달원가자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50(45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기 설비, 기타설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 보정단가를 결정하였음.

1층: 근린생활시설

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	재조달원가에 포함
위생 및 급·배수설비	기본 위생 및 급·배수설비	

2층~3층: 다가구주택

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	재조달원가에 포함
위생 및 급·배수설비 난방설비	기본 위생 및 급·배수설비, 난방설비	

4) 재조달원가의 산정

본건 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 유사규모 및 유사용도의 신축가격 등을 종합 고려한 표준단가에 부대설비 등을 감안하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	용도	현황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	제2종 근린생활시설	제2종 근린생활시설	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	1,320,000
	2~3층	다가구주택	다가구주택	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	1,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

1) 의의

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 말함.

2) 감가수정 방법

경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하였음.

4. 건물 적용단가 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	1,320,000	50	47	47/50	1,240,800	1,240,000
	2~3층	1,620,000	50	47	47/50	1,522,800	1,520,000

5. 건물 감정평가액의 결정

기호	층	공부상 용도	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
2	1층	근린생활시설	249.18	1,240,000	308,983,200
	2~3층	다가구주택	347.41	1,520,000	528,063,200
합 계			596.59	-	837,046,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(m ²) 및 수량	단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	509.1	1,790,000	911,289,000	-
건물	2	596.59	-	837,046,400	-
제시외건물	ㄱ, ㄴ, ㄷ	31.5	-	22,050,000	감정평가명세서 및 요항표 참조
합 계				1,770,385,400	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법을 적용한 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합이 적정한 감정평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정함.

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 중구 중산동	1936-2	대	1종일주	509.1	509.1	1,790,000	911,289,000	
2.	인천광역시 중구 중산동	1936-2 스페이 스샵1주 건축물 1동	단독주택 (다가구 주택), 제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	249.18	249.18	1,240,000	308,983,200	1,320,000 x47/50
	[도로명주소] 인천광역시 중구 영종진로12번길 31				169.86	347.41	1,520,000	528,063,200	1,620,000 x47/50
	<제시외건물>				177.55				
ㄱ	인천광역시 중구 중산동	1936-2 위지상 옥탑	다락	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕	(10.5)	10.5	700,000	7,350,000	
ㄴ	동 소	1936-2 위지상 옥탑	다락	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕	(10.5)	10.5	700,000	7,350,000	
ㄷ	동 소	1936-2 위지상 옥탑	다락	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕	(10.5)	10.5	700,000	7,350,000	
	합 계							₩1,770,385,400.-	
				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 중구 중산동 소재 "인천중산중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 주상용건물등이 혼재하는 해안 주택및 상가 혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장 소재하여 제반 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

가장형의 평지로서 주상용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 8m의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 약8m~10m)(접함), 경제자유구역, 성장관리권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층건으로서
 외벽: 타일붙임및 몰탈위 페인트등 마감.
 창호:알루미늄 샤시창호임.

(2) 이용상태

1층:제2종 근린생활시설으로 이용중임.
 2~3층:다가구주택임.(각층 2개호)

(3) 설비내역

급배수시설및 기본위생설비,도시가스에 의한 난방설비(2~3층)되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨"건물개황도"및 감정평가명세표 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 2층 건축물대장현황도면상 201호는 현황(현관문표기)상 202호, 건축물대장현황도면상 202호는 현황(현관문표기)상 201호로 표기되어 있고 건축물대장현황도면상 3층 301호는 현황 301호,302호 2개호로 구분되어 있음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1936-2
-----	---------------------



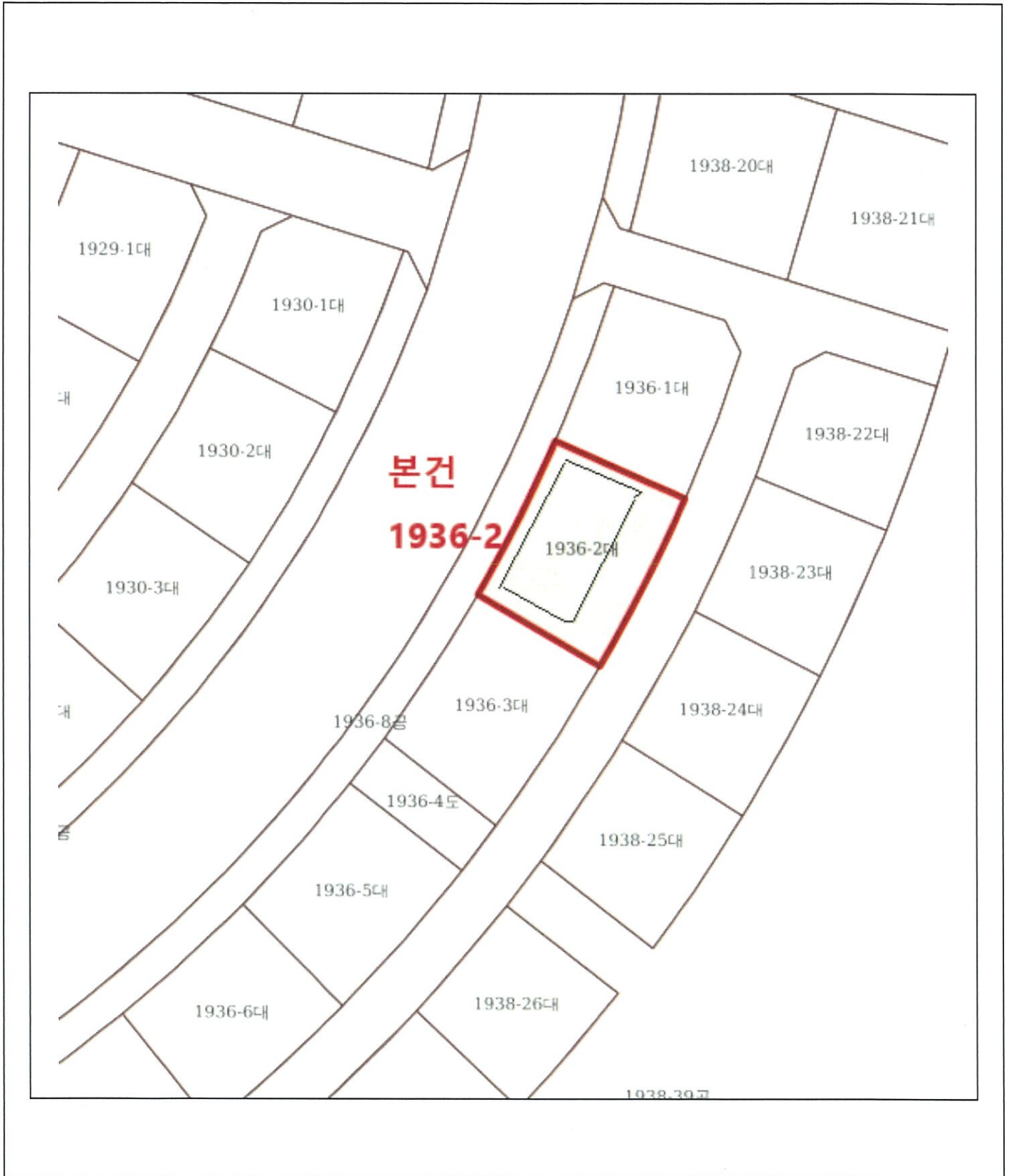
위치도



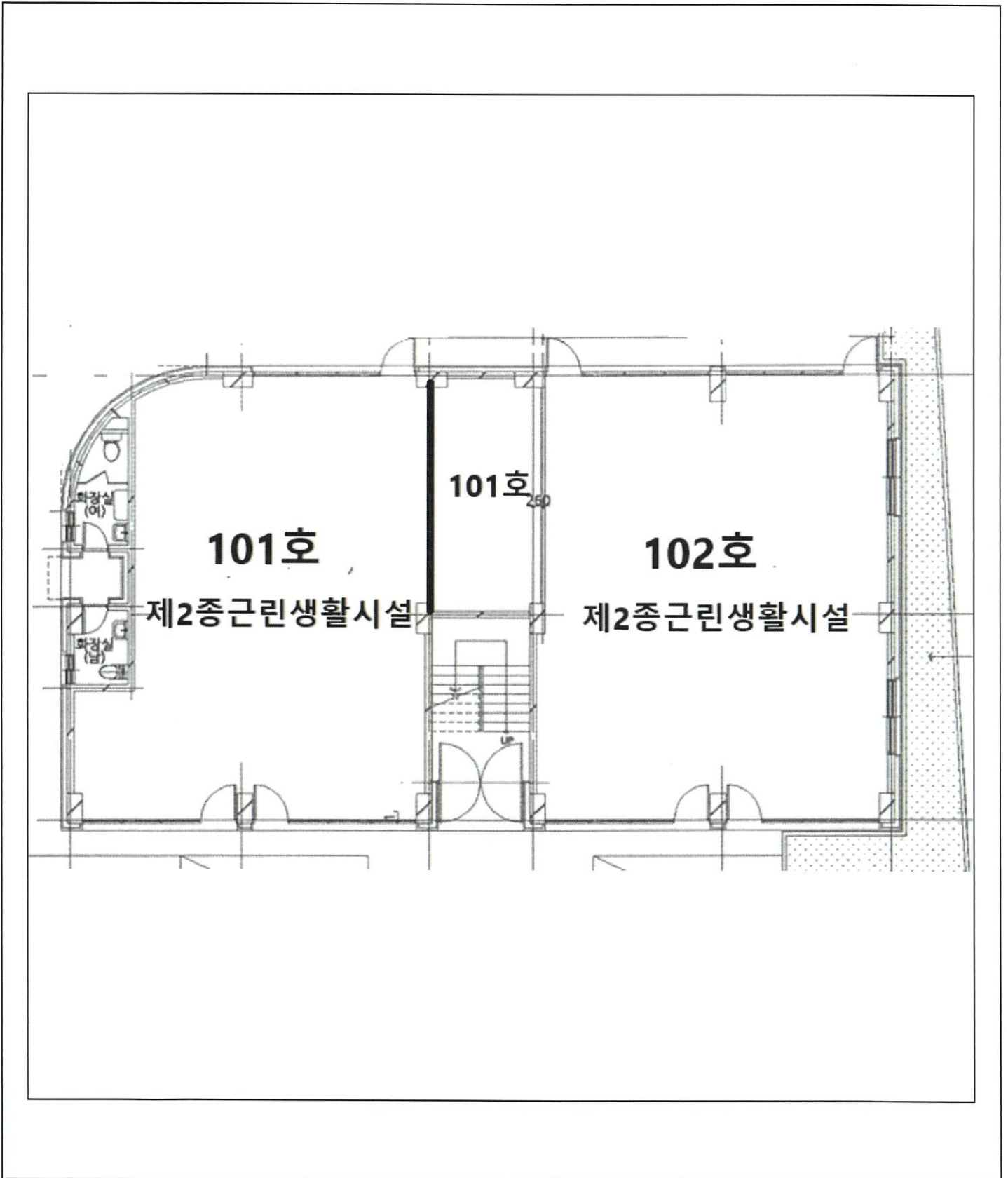
소재지	인천광역시 중구 중산동 1936-2
-----	---------------------



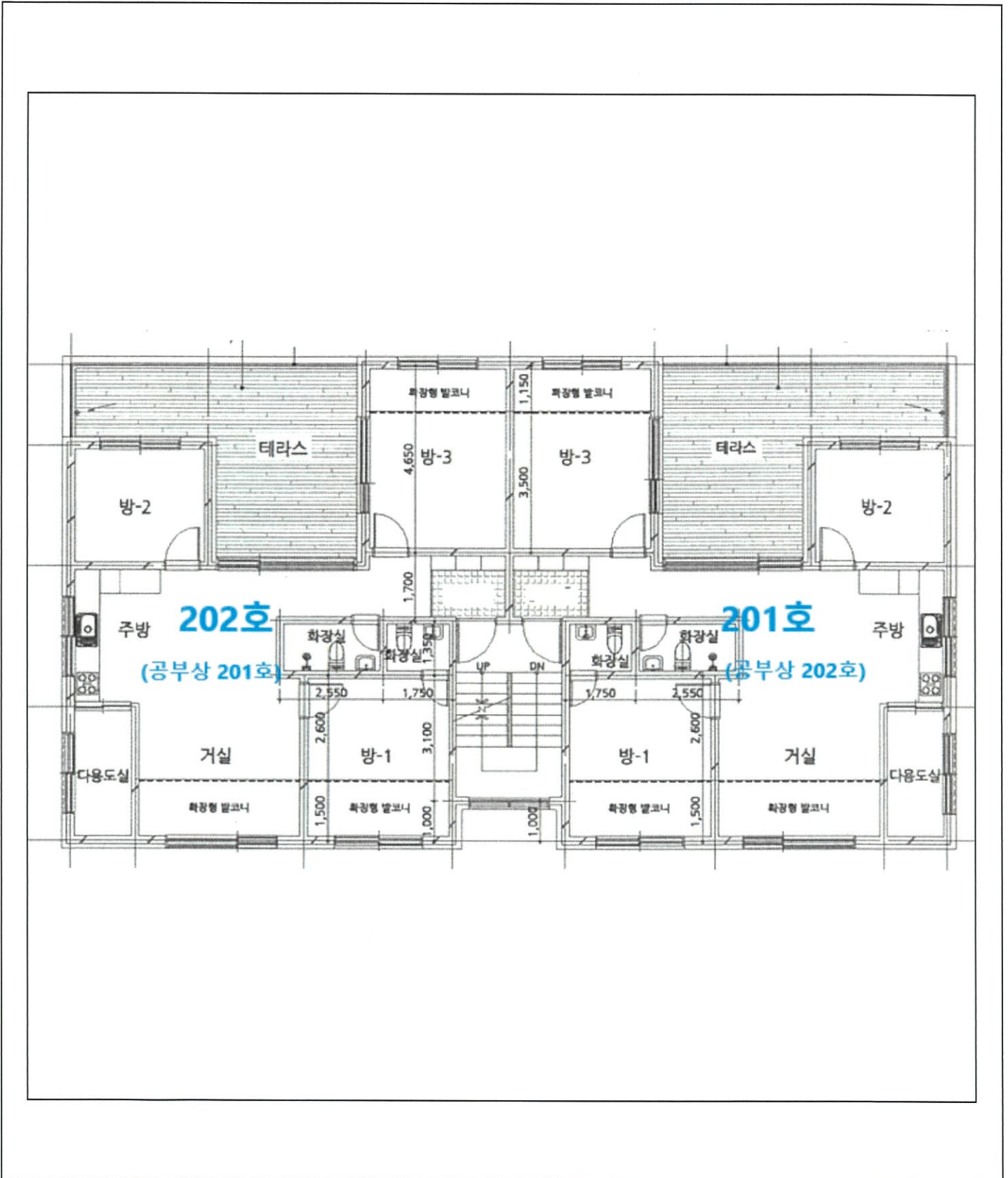
지 적 도



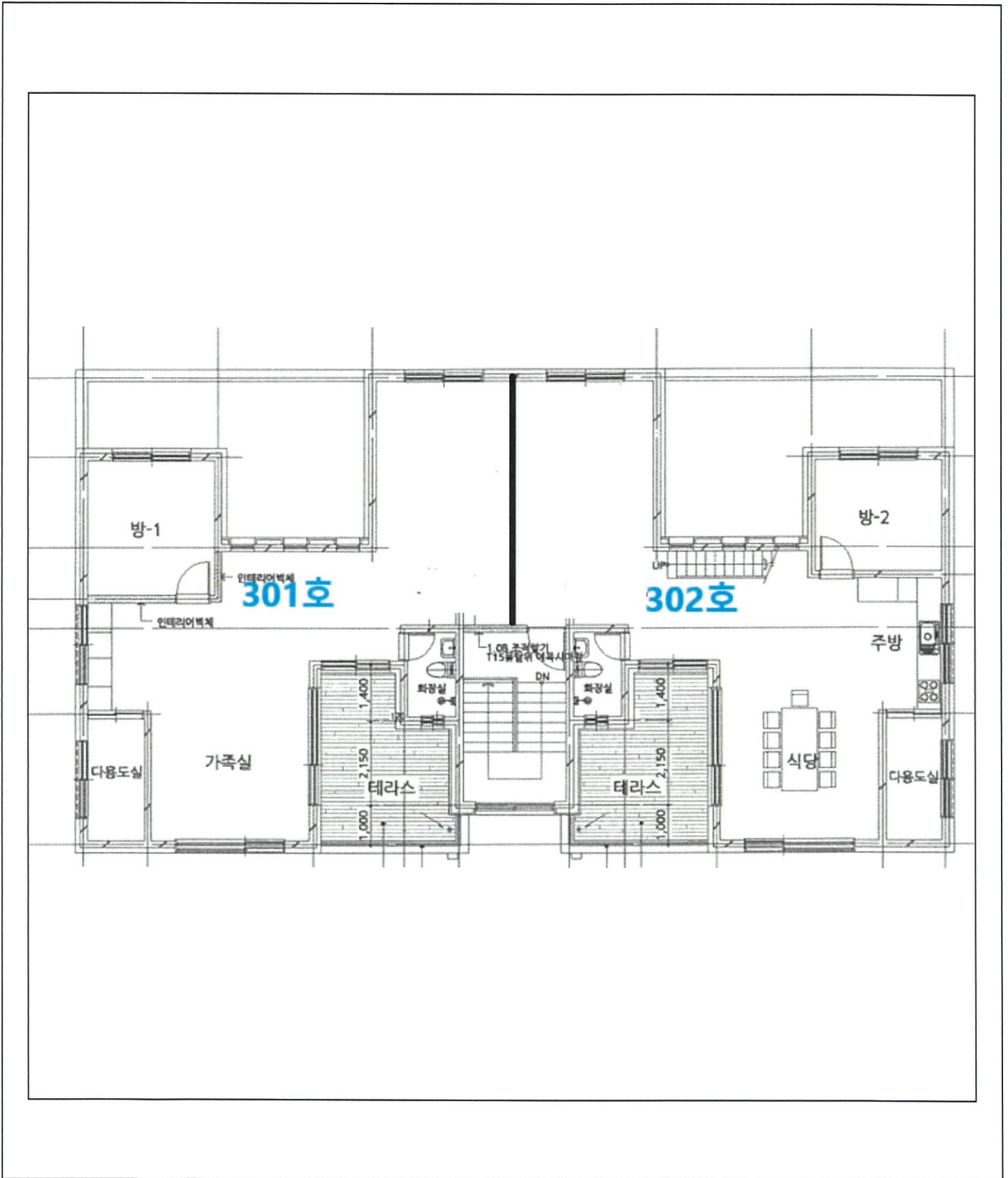
건물개황도(1층)



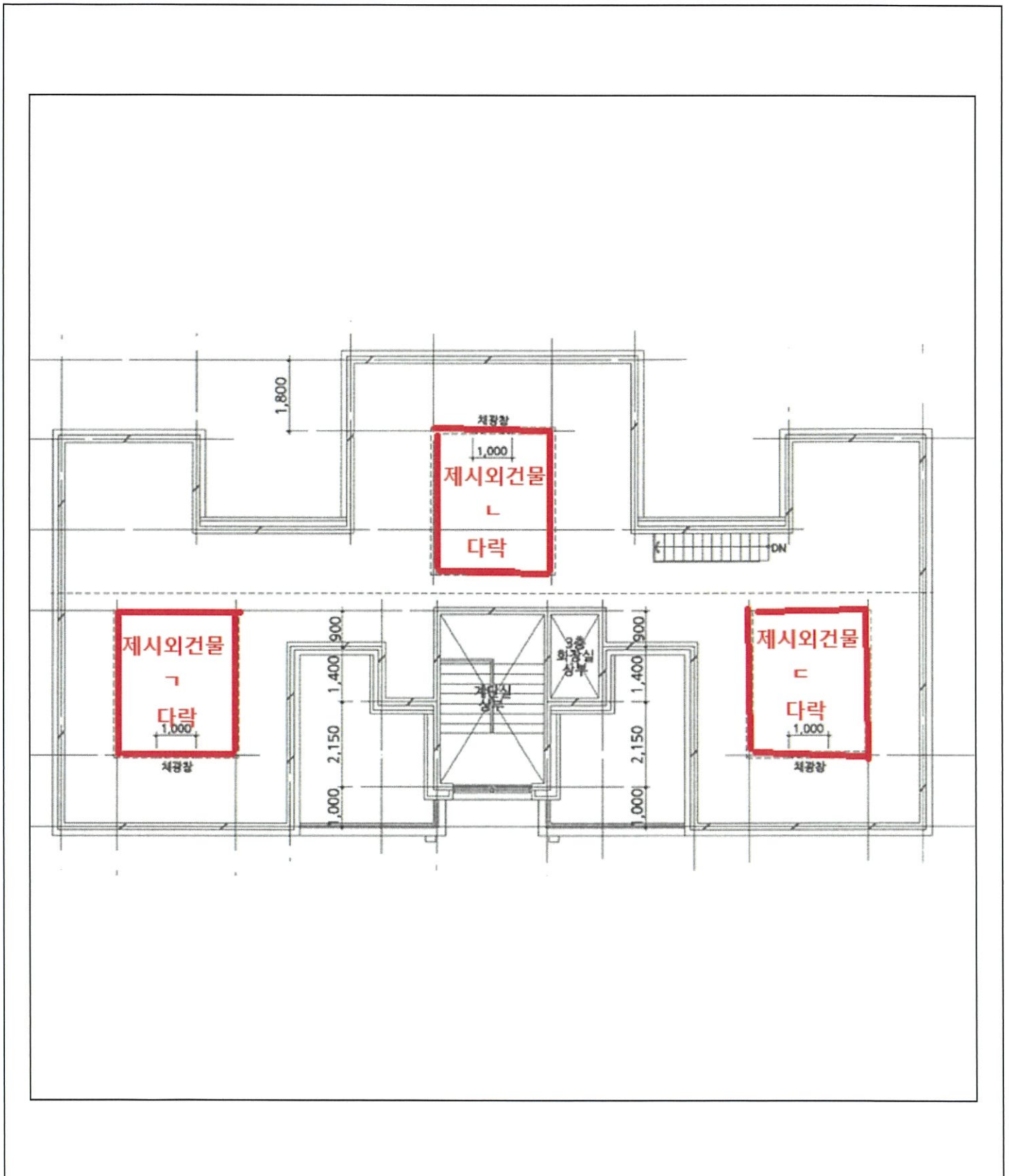
건물개황도(2층)



건물개황도(3층)



건물개황도(옥탑)



사진용지



본건전경 (전면)

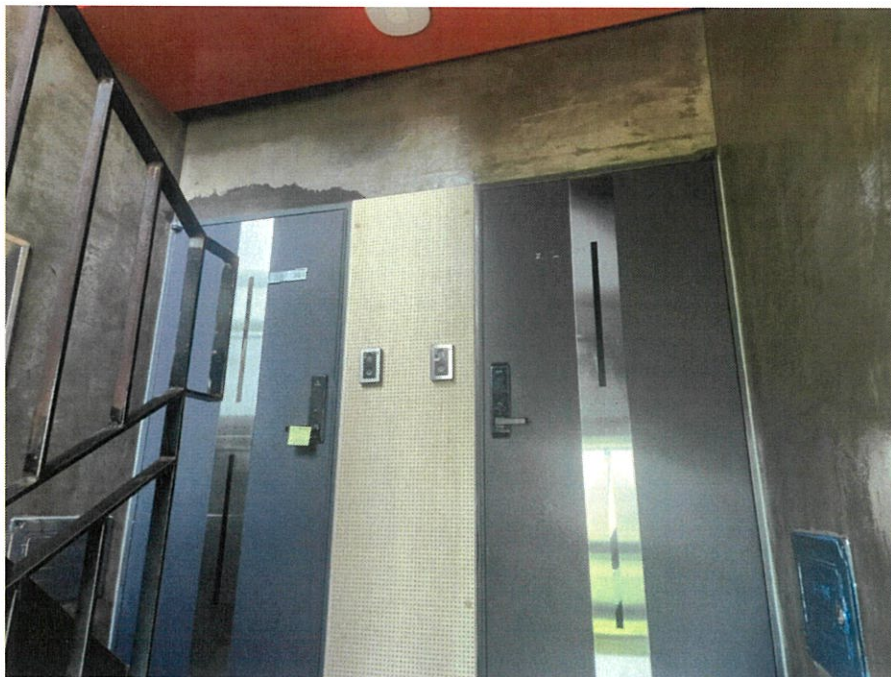


본건전경 (후면)

사 진 용 지



본건2층 (201호,202호)현관문



본건3층(301호,302호)현관문

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경