

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 폴라김니랜드(Paula Kim Kneeland)  
외 1명 소유물건(2024타경524842)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: H2024-0509-1011

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.

김현진감정평가사사무소

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	일십일억육천사백오십칠만칠십오원정 (₩1,164,570,075.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	플라김니랜드(Paula Kim Kneeland) 외 1 (2024타경524842)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
채무자			2024. 05. 15		2024. 05. 13 ~ 2024. 05. 15	2024. 05. 15
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	145.8	토지	145.8	5,310,000	774,198,000
	건물	473.145	건물	473.145	-	168,372,075
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	222,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,164,570,075.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

**인천광역시 중구 중앙동4가 8-14  
소재 부동산(토지건물)**

## (부동산) 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 중앙동4가	8-14	대	일반상업지역	145.8	145.8	5,310,000	774,198,000	
가	상동 [도로명주소] 인천광역시 중구 개항로 5	위지상	위락시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕					
			(위락시설)	1층	111.545	307.34	360,000	110,642,400	1,200,000 x15/50
			(위락시설)	2층	81.355				
			(위락시설)	3층	114.44				
			(주택)	4층	114.44	114.44	390,000	44,631,600	1,300,000 x15/50
				지하실	51.365	51.365	255,000	13,098,075	850,000 x15/50
	합 계							₩942,570,075.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중앙동4가 소재 '신포역(수인분당선)' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 경매18계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2024년 05월 15일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 05월 13일부터 2024년 05월 15일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

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

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 일반건축물대장 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 대상 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 중앙동4가 8-14	145.8	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리 평지	2,100,000

### 2. 대상 건물

소재지	인천광역시 중구 중앙동4가 8-14 [도로명주소] 인천광역시 중구 개항로 5	
건 물	구 조	철근콘크리트조
	주 용 도	위락시설, 주택
	사용승인	1989.03.20
	연 면 적(㎡)	473.145

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 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

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	중구 중앙동4가 8-14	145.8	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리 평지	2,054,000

※ 본건이 표준지임.

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업	0.624	인천광역시 중구 (2024.01.01~ 2024.05.15) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.427 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.135 ( 1 + 0.00427 ) x ( 1 + 0.00135 x 45/31 ) ≒1.00624

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 표준지가 동일함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 표준지가 동일함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 표준지가 동일함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 표준지가 동일함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 표준지가 동일함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 표준지가 동일함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

### 3) 사례자료

#### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	중구 중앙동4가 5-*	일반상업 대/상업용	340,000,000원 (@ 4,900,000원/㎡)	2022.11.23 1967.02.20	69.4㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 340,000,000원 / 69.4㎡ ≒ 4,900,000원/㎡				
#2	중구 중앙동4가 2-** 외	일반상업 대/상업용	870,000,000원 (@ 7,140,000원/㎡)	2022.01.28 1997.05.21	104.5㎡ 199.26㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트조 스라브지붕 3층 근린생활시설 건물단가 : 1,200,000원/㎡ X 26년/50년 ≒ 624,000원/㎡ 건물가격 : 624,000원/㎡ X 199.26㎡ ≒ 124,338,240원 2) 토지가격 : (870,000,000원 - 124,338,240원) / 104.5㎡ ≒ 7,140,000원/㎡				
#3	중구 중앙동2가 14-*	일반상업 대/상업용	520,000,000원 (@ 5,140,000원/㎡)	2022.08.06 1969.04.29	101.2㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 520,000,000원 / 101.2㎡ ≒ 5,140,000원/㎡				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	중구 중앙동1가 9-*	일반상업 대/주상기타	300,000,000원 (@ 5,040,000원/㎡)	2022.06.14 1979.09.17	59.5㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 59.5㎡ ≒ 5,040,000원/㎡				

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

#### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건유사	중로변	5,000,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외	면적,형상 및 도로조건 등에 따라 차이를 보임.

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 중구 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	9,848,402,800	6,372,298,900	64.7	34	13	38.2
상가	8,785,068,130	5,229,913,800	59.5	94	22	23.4

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

#### (2) 격차율 산정

##### < 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	사정 <sup>2)</sup> 보정	시점 <sup>3)</sup> 수정	지역 <sup>4)</sup> 요인	개별 <sup>5)</sup> 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,900,000	1.000	1.01592	1.000	1.071	5,331,447		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/㎡)	2.579	2.57
	2,054,000	1.00624		-	-	2,066,817		

<sup>1)</sup>거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

<sup>2)</sup>사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

<sup>3)</sup>시점수정(2022.11.23 ~ 2024.05.15, 중구 상업지역 ) : 1.592% (1.01592)

<sup>4)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>5)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#1 대비

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.071

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.57

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	2,054,000	1.00624	1.000	1.000	2.57	5,311,719	5,310,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,310,000	145.8	774,198,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	중구 중앙동2가 14-*	일반상업 대/상업용	520,000,000원 (@ 5,140,000원/㎡)	2022.08.06 -	101.2㎡ -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 520,000,000원 / 101.2㎡ ≒ 5,140,000원/㎡				

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 상업	2.106	인천광역시 중구 (2022.08.06~ 2024.05.15)
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.403
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.137
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.089
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.080
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.015
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.999
		2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.427
		2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.135
		$( 1 + 0.00403 \times 26/31 ) \times ( 1 + 0.00137 ) \times ( 1 + 0.00089 ) \times ( 1 - 0.00080 ) \times ( 1 - 0.00015 ) \times ( 1 + 0.00999 ) \times ( 1 + 0.00427 ) \times ( 1 + 0.00135 \times 45/31 )$ ≒1.02106

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 사례대비 가로의 폭 등 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건은 사례대비 상권 배후지와의 접근성 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건은 사례대비 각지 등 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.017	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#3	5,140,000	1.000	1.02106	1.000	1.017	5,337,468	5,340,000

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,340,000	145.8	778,572,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	774,198,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	778,572,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

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

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,310,000	145.8	774,198,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건 물의 가액을 산정함.

### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물 건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	1,200,000	-	50	1층~3층 (위락시설)
	철근콘크리트구조	1,300,000	-	50	4층 (주택)

#### 나. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1층~3층 (위락시설)	1,200,000	-	1,200,000	-
	4층 (주택)	1,300,000	-	1,300,000	-
	지1층 (지하실)	850,000	-	850,000	-

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1~3층 (위락시설)	1,200,000	50	35	35	15	15/50	360,000	-
	4층 (주택)	1,300,000	50	35	35	15	15/50	390,000	-
	지1층 (지하실)	850,000	50	35	35	15	15/50	255,000	-

### 4. 건물가액의 결정

일련번호	이용상황	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
가	1~3층 (위락시설)	360,000	307.34	110,642,400	-
	4층 (주택)	390,000	114.44	44,631,600	-
	지1층 (지하실)	255,000	51.365	13,098,075	-
합계		-	473.145	168,372,075	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

감정평가액	토 지	774,198,000
	건 물	168,372,075
	합 계	942,570,075

#### 2. 결정의견

경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

## 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 중앙동4가 소재 '신포역(수인분당선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 중소규모의상가 및 업무시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 소재까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 위락시설 및 주택의 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 남동측 및 남서측으로 노폭 약 18미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 특화경관지구(2022-10-11), 지구단위계획구역(개항기근대건축물밀집지역), 중로3류(폭 12m~15m)(2019-07-22)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-11)(접합), 역사문화환경보존지역(2015-11-30)(인천광역시 문화재보호 조례)<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>, 중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화 중점경관관리구역)

### (6) 제시목록 외의 물건

## 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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 제4층 건물로서,

외벽: 석재붙임 마감 등임.

창호: 하이샷시 창호 등임.

### (2) 이용상태

공부상 위락시설 및 주택 등으로 이용중임.

### (3) 설비내역

위생설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

### (4) 부합물 및 증물

-.

### (5) 공부와의 차이

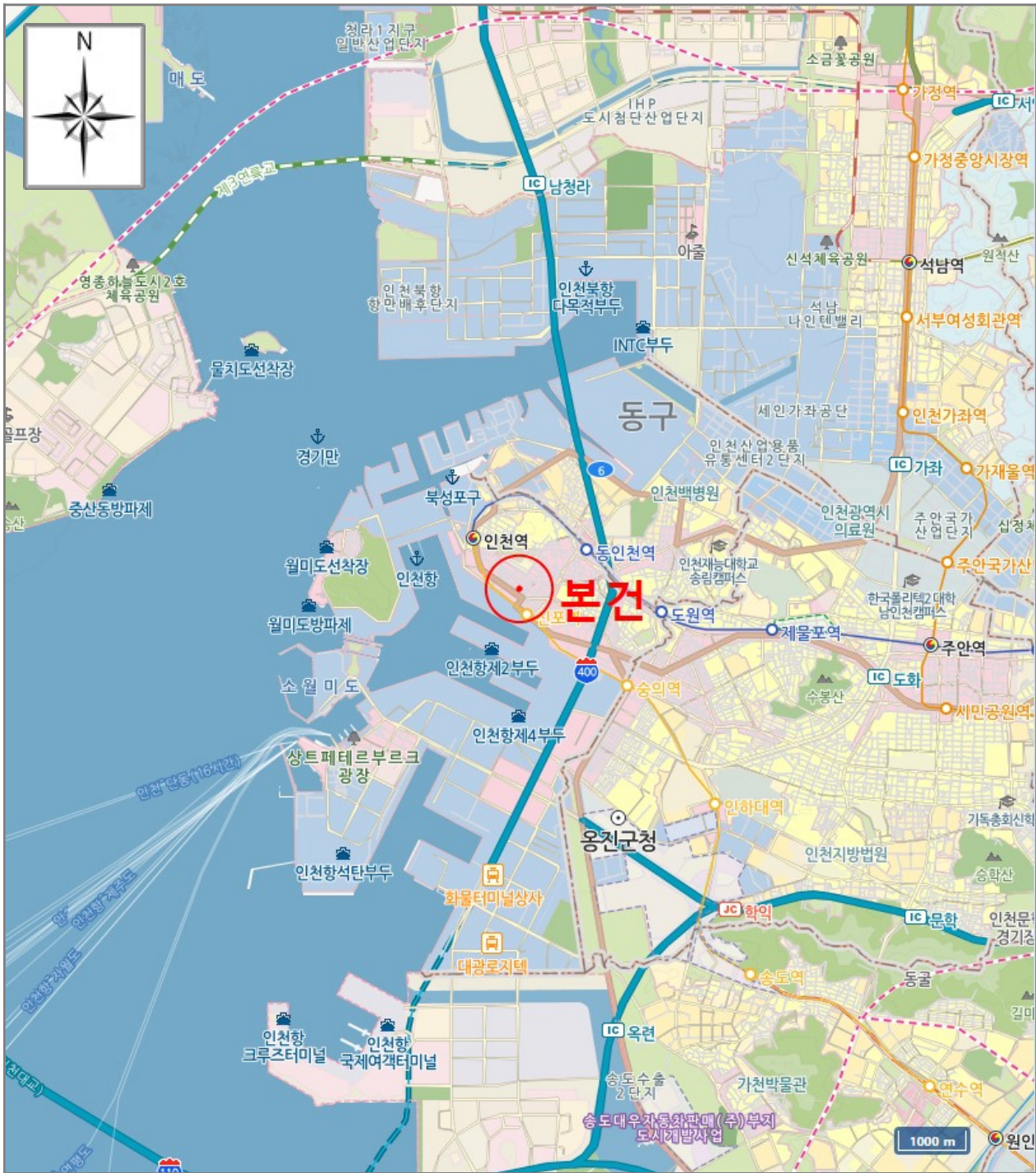
-.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

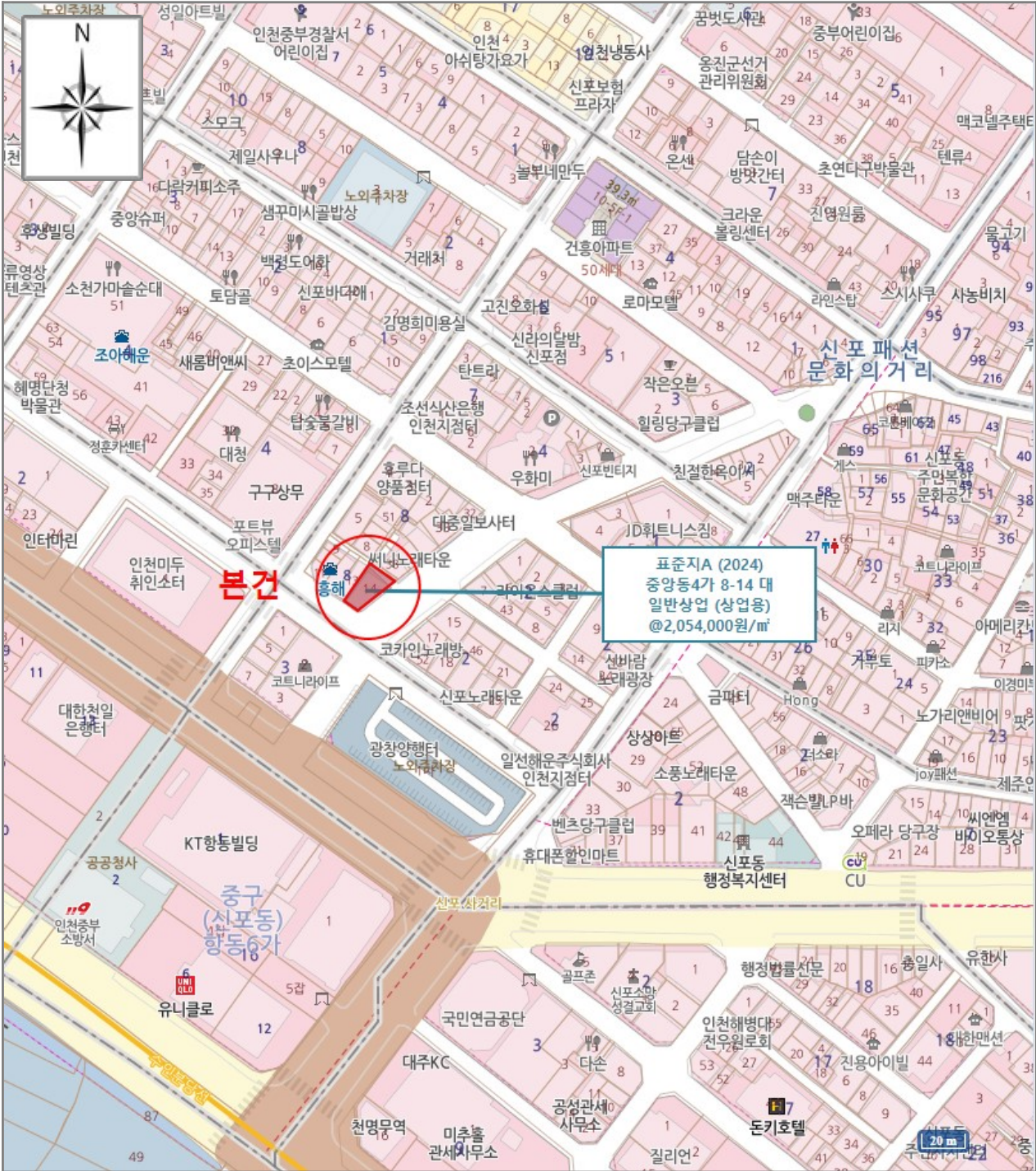
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 중구 중앙동4가 8-14
-----	---------------------



# 상세 위치도

소재지	인천광역시 중구 중앙동4가 8-14
-----	---------------------



[ 범례 ]

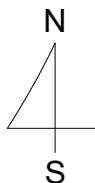
■ 본건

■ 표준지

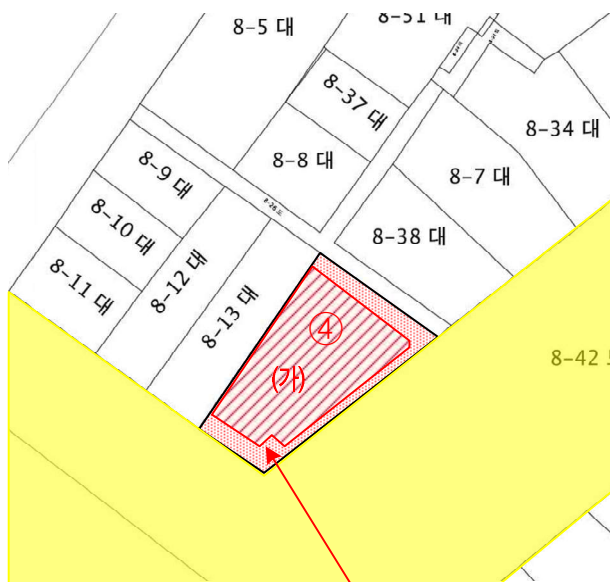
■ 평가전례

■ 거래사례




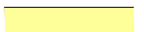





# 지적 및 건물개황도



S= 1:600



(1) 8-14 대

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 중앙동4가 8-14



본건 및 주변전경



본건전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 중앙동4가 8-14



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 중앙동4가 8-14



본건전경(1층)



본건전경(2층)

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 중앙동4가 8-14



본건전경(3층)



본건전경(4층)

인천광역시 중구 신흥동2가  
50-10 신흥동누리타워 1903호  
소재 부동산(구분건물)

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		신흥동누리타워 제19층 제1903호						
일련번호	소재지	지번	지목 지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 중구 신흥동2가  [도로명주소] 인천광역시 중구 인종로 96	50-10 신흥동 누리타워	아파트 및 근린 생활시설 및 운동 시설 및 업무시설  (기계실, 전기실, 물탱크 실) (지하 주차장) " " (근린시 설:소매 점) (운동시 설:볼링 장) " " (업무시 설:사무 실) " (아파트) (아파트)	철근콘크리트 및 철골조 스라브지붕 25층				
				지하4층	923.55			
				지하3층	1,084.86			
				지하2층	1,183.32			
				지하1층	1,180.80			
				지상1층	867.51			
				지상2층	886.30			
				지상3층	895.30			
				지상4층	895.30			
				지상5층	895.30			
				지상6층	466.31			
				지상7층 ~ 지상17층 각	515.76			
				지상18층 ~ 지상25층 각	517.26			
대	일반상업지역	1,529						
(내)								

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		신흥동누리타워 제19층 제1903호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가	"	"		철근콘크리트 제19층 제1903호	95.79	95.79	222,000,000	비준가액 공용면적포함
				1 소유권대지권	12.982 1,529x----- 1,529	12.982		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 111,000,000 111,000,000	
	합 계						₩222,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동2가 소재 '인천신광초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '신흥동누리타워' 제19층 제1903호에 대한 인천지방법원 경매18계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 완료일자인 2024년 05월 15일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 05월 13일부터 2024년 05월 15일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 전체 단지 개요

소재지	인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층 제1903호 [도로명주소] 인천광역시 중구 인종로 96		
명칭	신흥동누리타워		
구조	철근콘크리트조, 철골조	층수(지하/지상)	지하 4층/지상 25층
주용도	아파트, 제1,2종근린생활시설, 업무시설, 운동시설, 노인복지시설	규모	23호/95세대
사용승인일	1994.11.19	대지면적(㎡)	-
연면적(㎡)	19,089.99	비고	-

### 2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	비고
가	19/1903	아파트	95.79	72.227	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유 면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	신흥동2가 50-10	9/9**	아파트	95.79	285,000,000 (@2,980,000)	2022.01.19 (1994.11.19)	-
#2	신흥동2가 50-10	17/17**	아파트	95.79	210,000,000 (@2,190,000)	2024.02.13 (1994.11.19)	-
#3	신흥동2가 50-10	22/22**	아파트	59.16	140,000,000 (@2,370,000)	2024.04.01 (1994.11.19)	-

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(1)	신흥동2가 50-10 신흥누리타워/23/23**	아파트	95.79	243,000,000 (@2,540,000)	2022.10.18	법원경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
기호(가) 적정 시세	2,400,000원/㎡ 내외수준	층별,향별 등에 따라 차이를 보임.

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 중구 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	16,464,000,000	13,246,765,485	80.5	99	43	43.4

### 다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근 거래된 비교가능성이 높은 <거래사례 #3>을 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례#3 기준

한국부동산원에서 발표하는 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천 중구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 (아파트)	0.000% (1.00000)	거래시점 기준시점	2024.04.01 2024.05.15
		분기별 자본수익률	2024.04.01 매매 가격지수 2024.05.15 매매 가격지수
		산식	시점수정치 : $93.4 \div 93.4 \approx 1.00000$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(가)/거래사례#3

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	19/ 1903	95.79	#3	2,370,000	1.000	1.00000	0.980	2,322,600	222,481,854	222,000,000
합계		95.79	-	-	-	-	-	-	-	222,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	19/1903	95.79	222,000,000
합 계			222,000,000

#### 2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 신흥동2가 소재 '인천신광초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지, 다세대주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 철골조, 스라브지붕 25층 건물 중 제19층 제1903호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등임.

창호 : 하이샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 등의 건부지로

## 구분건물 감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역      | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 30미터 내외, 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 특화경관지구(2022-10-11), 지구단위계획구역(개항기근대건축물밀집지역), 중로3류(폭 12m~15m)(2019-07-22)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-11)(접합), 역사문화환경보존지역(2015-11-30)(인천광역시 문화재보호 조례)<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 특별관리해역(시화호-인천 연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>, 중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화 중점경관관리구역)

### (9) 공부와의 차이

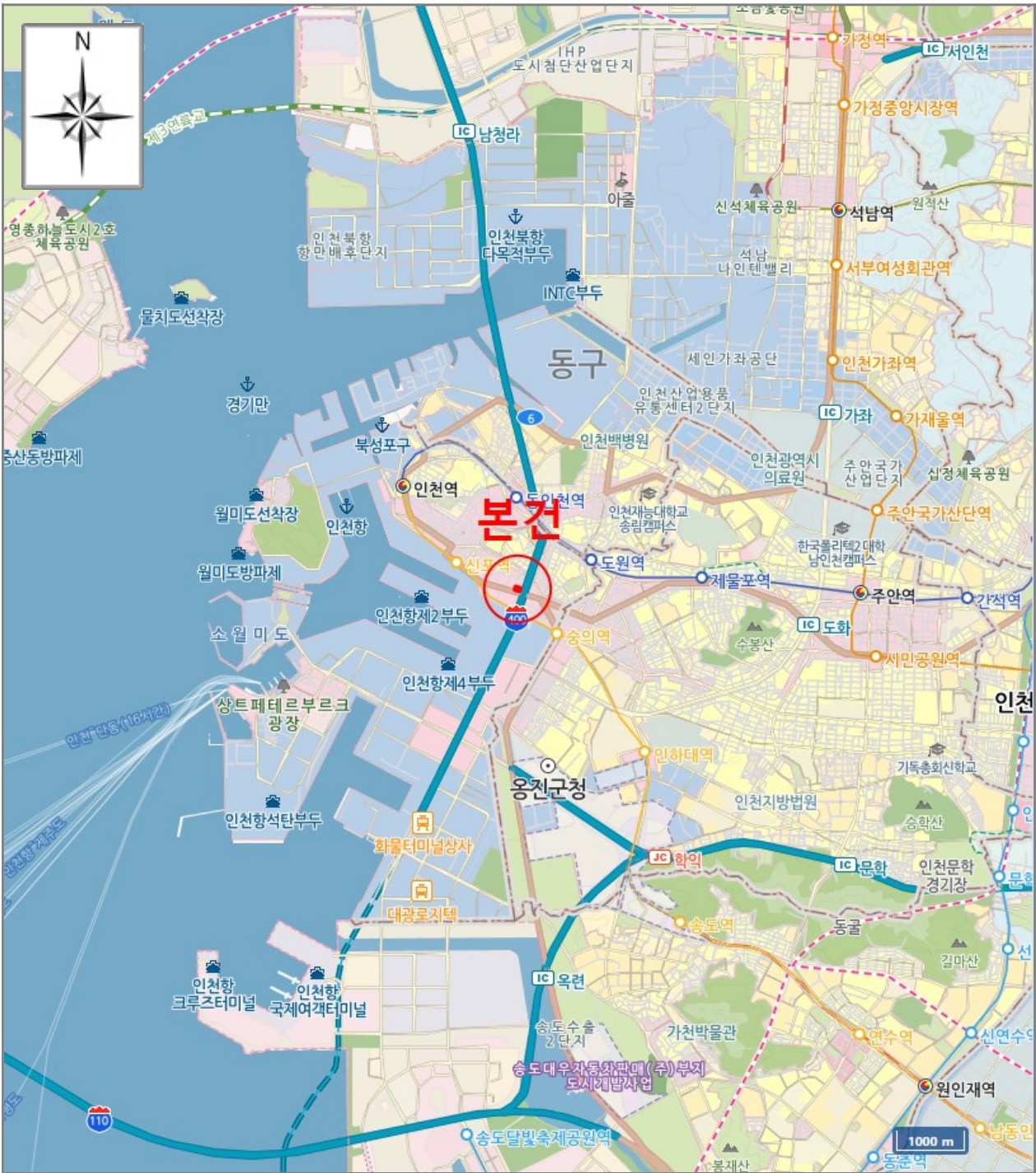
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층 제1903호
-----	--



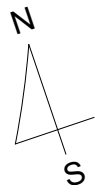
# 상세 위치도

소재지	인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층 제1903호
-----	--



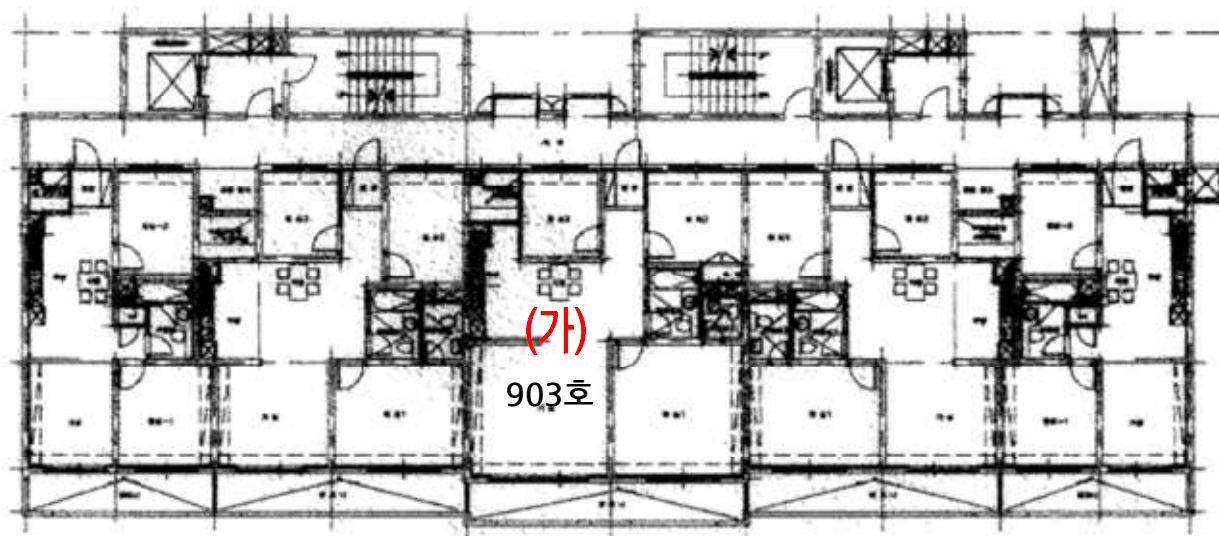
[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 건물 개황도

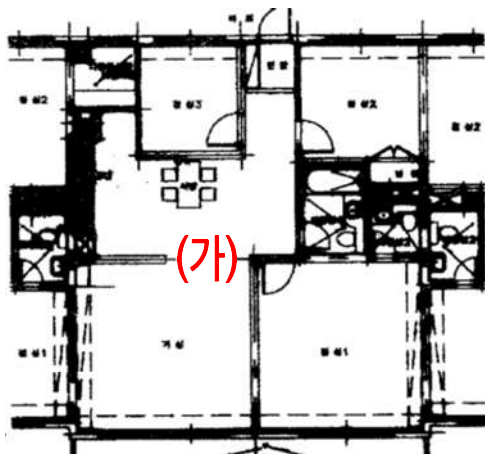


NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]



# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층 제1903호
-----	---



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층 제1903호
-----	---



본건전경



본건전경(출입구)

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 신흥동2가 50-10 신흥동누리타워 제19층  
제1903호



본건전경(복도전경)



본건전경