

가 : 14-240827-301

一金 整 (\497,200.-)

2024-08-27 2024 552878 220-1 가가 가

가. 가	\290,000.-	$(55,797,110 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ 290,000
	\148,000	
	\10,000	
	\2,600	
	\2,000	
	\	
	\452,000.-	* 1,000
가 가	\45,200	
	\497,200.-	
	\	
	\497,200.-	

%
% (14-240827-301)

100-017-453837 (: () 가)

() 가

가

APPRAISAL REPORT

	(2024 552878)
가	()14-240827-301

가	가	(
가)	,	(改作),
(轉載)			가	.



가 . 가

가

() 가

가	가	가
가		()
()	가	()

가	(\55,797,110.-)		
		가	
	--		21
()	(2024 552878)	가	가
		가	-
		2024.08.28	2024.08.28 2024.09.02

가	(公簿)()			가		
		(m ²)		(m ²)	가	
		5 175x-- 11		79.55	502,000	39,934,100
		5 109.62x-- 11		49.83	222,000	11,062,260
		(21.625)		21.625	222,000	4,800,750
						\55,797,110.-

가	가	가
가		()
:	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 강화읍 관청리 소재 '강화군청' 북동측 인근 제2종일반주거지역에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「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 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 28일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 08월 28일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 토지 및 건물은 공유지분으로서, 공유자 '이구자' 지분만의 평가이며, 해당 지분의 위치 확인이 불가능한 바, 전체 토지 및 건물을 기준으로 평균단가를 산정하여, 귀 제시목록에 의한 권리면적에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 및 건물의 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등을 기준으로 평가하였습니다.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 건축물현황도면 미등재 등의 사유로 인하여 내부조사는 생략하였으며, 공부상 등재된 주용도를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 위 지상에 제시외 건물㉠(후첨 '사진용지' 및 '건물내부구조도' 참고)이 소재하며 구조·규모 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의거 확인하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.
- 본건 전입세대는 후첨 '전입세대확인서'를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	관청리 220-1	175* 5/11	79.55	대	세로(불)	부정형 평지	단독주택	2종일주	287,700	'이구자' 지분

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	관청리 221	157	대	2종일주	단독주택	소로각지	부정형 평 지	389,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.08.28 (인천광역시 강화군 주거지역)	0.536 (1.00536)	$(1 + 0.00475) \times$ $(1 + 0.00067 \times 28/31)$ ≈ 1.00536

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.86	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	본건은 비교표준지 대비 획지조건(각지 등)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.826	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고)", " 2002두5054 (2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

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

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	관청리 8**.**	80	대	2종일주 단독주택	부정형 세각(가)	2023.07.27	공매	603,000 (349,400)
2	관청리 7**	337	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(불)	2023.11.14	담보	514,000 (269,000)
3	관청리 6**	268	대	2종일주 단독주택	사다리 세로(불)	2021.08.19	담보	434,000 (292,900)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위지도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
A	관청리 7**	337	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(불)	2023.11.07	202,000,000 (건물포함)	555,000 (269,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1950.00.00), 면적 : 60.39m ² 건물단가 : 1,000,000원/m ² ×10/40(관찰감가)≈250,000원/m ² 건물가격 : 250,000원/m ² ×60.39m ² ≈15,097,500원 토지가격 : 202,000,000원-15,097,500원≈186,902,500원 토지단가 : 186,902,500원/337m ² ≈555,000원/m ²							
B	관청리 5**.*	195	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(불)	2023.11.20	135,000,000 (건물포함)	610,000 (307,300)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1976.09.01), 면적 : 79.83m ² 건물단가 : 900,000원/m ² ×10/45(관찰감가)≈200,000원/m ² 건물가격 : 200,000원/m ² ×79.83m ² ≈15,966,000원 토지가격 : 135,000,000원-15,966,000원≈119,034,000원 토지단가 : 119,034,000원/195m ² ≈610,000원/m ²							
C	관청리 5**외	235	대	2종일주 주거나지	부정형 세로(불)	2023.08.28	145,000,000	617,000 (290,700)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 145,000,000원 / 235m ² ≈ 617,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위지도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	450,000~550,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		603,000	1.00868	1.000	1.005		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.559	1.55
		389,800	1.00536	-	-		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.07.27 ~ 2024.08.28 (인천광역시 강화군 주거지역)	0.868	1.00868	2024년 07월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.08	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	1.005

비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(상가와의 접근성 등), 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하여, 종합비교시 다소 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	389,800	1.00536	1.000	0.826	1.55	501,735	502,000	'이구자' 지분

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	79.55	502,000	39,934,100	'이구자' 지분
합 계	79.55	-	39,934,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

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

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 원/m ²)
A	관청리 7 ^{xx}	337	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(불)	2023.11.07	202,000,000 (건물포함)	555,000 (269,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1950.00.00), 면적 : 60.39m ² 건물단가 : 1,000,000원/m ² × 10/40(관찰감가) ≈ 250,000원/m ² 건물가격 : 250,000원/m ² × 60.39m ² ≈ 15,097,500원 토지가격 : 202,000,000원 - 15,097,500원 ≈ 186,902,500원 토지단가 : 186,902,500원 / 337m ² ≈ 555,000원/m ²							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.11.07 ~ 2024.08.28 (인천광역시 강화군 주거지역)	0.579	1.00579	2024년 07월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	본건은 거래사례 대비 접근조건(상가와의 접근성 등)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	본건은 거래사례 대비 획지조건(면적 등)에서 다소 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.969	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
				지역요인	개별요인			
1	555,000	1.000	1.00579	1.000	0.969	540,909	541,000	'이구자' 지분

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	79.55	541,000	43,036,550	'이구자' 지분
합 계	79.55	-	43,036,550	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	39,934,100원
거래사례비교법에 의한 시산가액	43,036,550원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	39,934,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

■ 대상 건물

- 기호(가)

소재지	인천광역시 강화군 강화읍 관청리 220-1 (인천광역시 강화군 강화읍 동문안길40번길 2-1)							
구조	연와조 슬라브지붕							
용도	공부	주택						
	현황	주택						
연면적(㎡)	109.62	층 수 (지하/지상)	지상2층	사 용 승인일	1979.00.00			
기타 참고사항	'이구자' 지분(약 49.83㎡)만의 감정평가입니다.							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-05	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/ 금속기와	5	1,016,000	45 (40 ~ 50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층,2층	1,000,000	-	1,000,000	45	-
㉠	(1층)	1,000,000	-	1,000,000	45	제시외건물
특이사항		기본적인 설비(보정단가)는 상기 표준단가에 포함하였습니다.				

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 적용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층,2층	1,000,000	1979.00.00	45	10	222,000	관찰감가 적용
㉠	(1층)	1,000,000		45	10	222,000	관찰감가 적용, 제시외 건물

(3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층,2층	49.83	222,000	11,062,260	'이구자' 지분
㉠	(1층)	21.625	222,000	4,800,750	제시외건물
합 계				15,863,010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	39,934,100	-
건 물	11,062,260	-
제시외건물	4,800,750	
합 계	55,797,110	-

가

: 1

			?		(㎡)		가		
							가		
1		220-1		2	5 175x-- 11	79.55	502,000	39,934,100	' '
가		220-1		2					
	[]								
				1	5 61.02x--< 11	49.83	222,000	11,062,260	가 1,000,000 x 10/45 ' '
40	2-1			2	5 48.6x--> 11				
	()								
ㄱ		220-1		()					
				(1)	(21.625)	21.625	222,000	4,800,750	가 1,000,000 x 10/45
								\55,797,110.-	

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 강화군 강화읍 관청리 소재 '강화군청' 북동측 인근 제2종일반주거지역에 위치하고 있으며, 인근으로 단독주택, 근린생활시설 등의 부동산이 소재하고 있습니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통여건은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 평지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-06-08)(강화중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(사적제132호(강화산성))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지 위 지상에 제시외 건물㉠(후첨 ‘사진용지’ 및 ‘건물내부구조도’ 참고)이 소재하며 구조·규모 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의거 확인하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

가

- | | | | |
|----|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. | |
| 4. | 5. | 6. | () |

1. 건물의 구조

(가) 연와조 슬라브지붕 2층 건으로서,(사용승인일 : 1979.00.00)
외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등
창호 : 하이샤시창호 마감 등 입니다.

2. 이용상태

공부상 주택으로 이용중입니다.

3. 설비내역

-.

4. 부합물 및 종물

-.

5. 공부와의 차이

-.

가

1.

2.

3.

4.

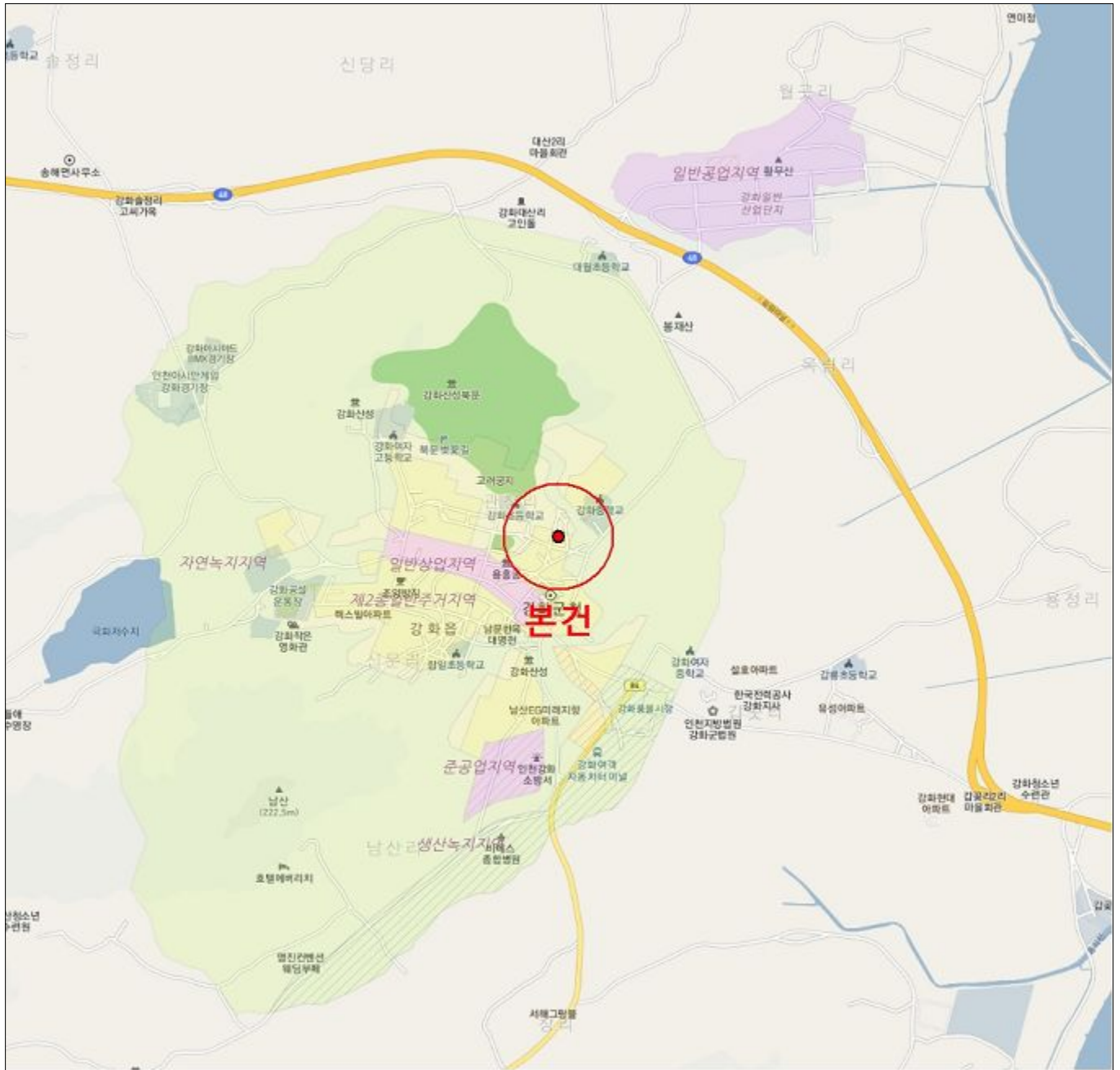
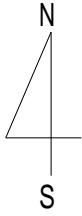
5.

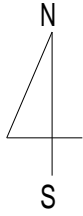
6.

()

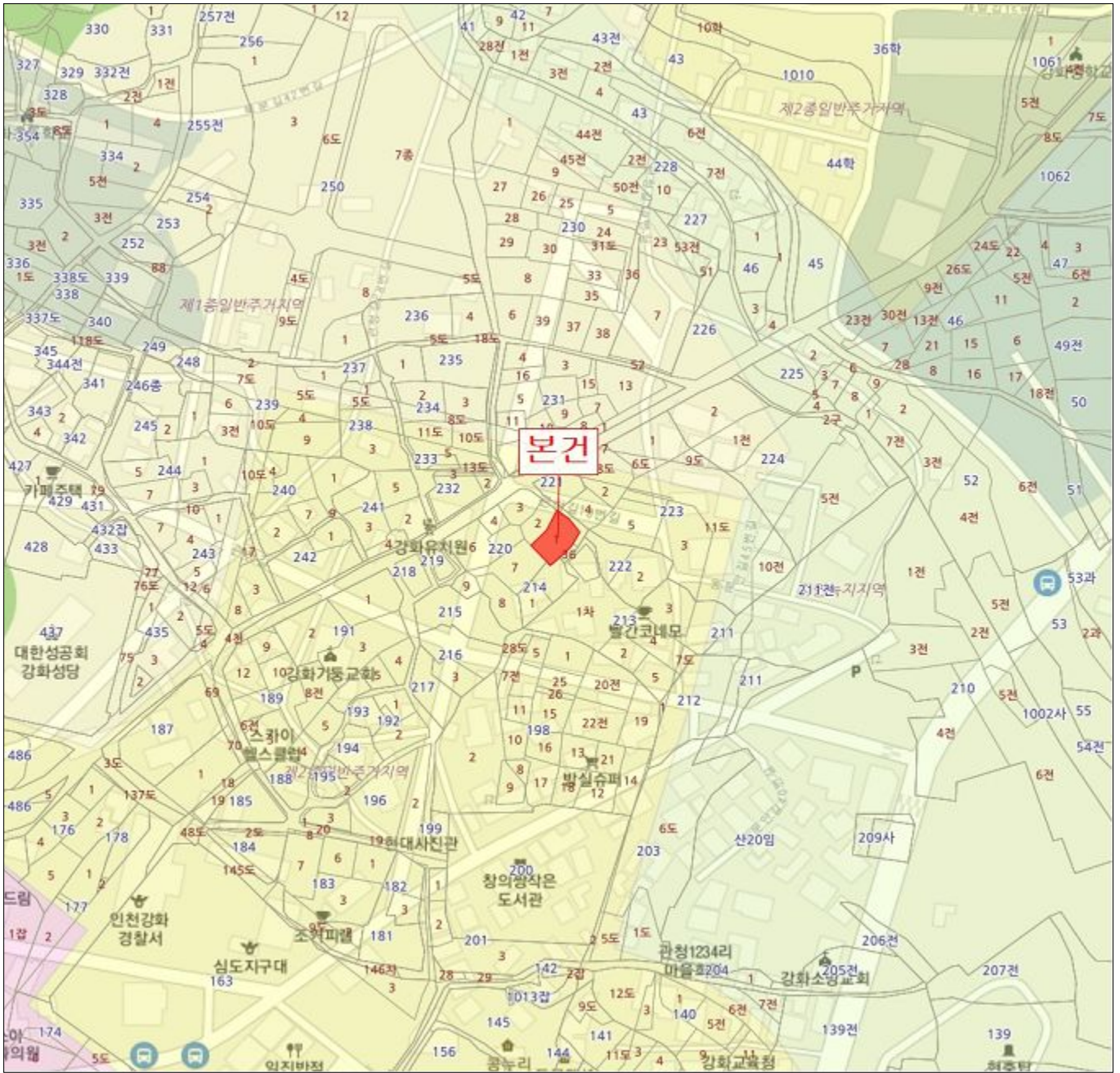
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

·





220-1



이 표는 2024년 1월 1일 기준입니다.

가					
		()			
		() 가			
	가	2024	552878		
		220-1			
	가	가		가	
					가
				\	\
				\	\
	가				\.-
		“ (%) = (가 ÷ 가) * 100 ”			
「 가 」 5 ()					