

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 임근철의 상속인 최은진 외 1명
소유물건(2024타경552250)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: K240821-13

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.

광희감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정지순

(인)

감정평가액	이억삼천사백구십사만사천원정 (₩234,944,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 임근철의 상속인 최은진 외 1명 (2024타경552250)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.12	2024.08.28 ~ 2024.09.12	2024.09.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,025	토지	1,025	-	234,944,000
		이	하	여	백	
합계					₩234,944,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리에 소재하는 부동산(토지)으로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장 가치” 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

※ 토지평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 거래사례와 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.12.일이며 규칙 제10조에 따른 현장조사 및 가격조사 일자는 2024년 08월 28일 ~ 2024년 09월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타

- (1) 본건 기호1 토지는 지목 답이나 현황은 인접과수원과 일단으로 이용중에 있어 전 기타로 처리하였음.
- (2) 본건 기호2 토지는 공부지목 대지이나 현황은 도로로써 인근지 가격의 1/3 이내로 감정 평가하였으며, 기호3,4,5 토지 역시 일부 도로부분이 있는바 정확한 이용상황은 측량이 필요할 것으로 판단되며 본건 평가시 이를 감안하였음.
- (3) 본건 기호3,4 토지상에 이동이 용이한 비닐하우스 각1동 도합 2개동이 소재하나 토지 부합물로써의 성격은 아니라고 판단되어 평가에서 제외하였음.
- (4) 또한 본건 3,4 토지상에 토지 부합물 성격의 감나무등 수목10여주가 소재하나 관리되지 않은 상태로서 별도 평가치 아니하고 토지가격에 포함시켜 평가하였음.
- (5) 본건 기호5 토지는 인접 토지인 내리757(대)와 일단으로 이용중에 있는 것으로 판단되며 정확한 편입여부는 역시 측량이 필요할 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거 <공시지가 기준법>

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	개별지가 (2024.01.01, 원/m ²)	비고
1	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1521-3	답	248	전	계획관리	맹지	부정형 평지	58,200	-
2	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-4	대	88	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	79,300	-
3	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 754-1	전	248	전	계획관리	세각(가)	부정형 평지	111,300	-
4	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-1	대	345	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	216,800	-
5	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-3	대	96	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	216,800	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 A,B,C 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일: 2024년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
A	옹진군 영흥면 내리 796	전	473	과수원	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	96,400
B	옹진군 영흥면 내리 814-1	대	416	단독	계획관리	세각(가)	사다리 평지	240,400
C	옹진군 영흥면 내리 1505-1	과	2403	과수원	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	108,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

[용진군, 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.393	-
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.067	2024년 07월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.12)	0.486 (1.00486)	$(1+0.00393) \times (1+0.00067 \times 43/31)$ ≒ 1.00486

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 · 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태
환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험성, 공해발생의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건과 비교표준지는 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

기호1토지 : 표준지 C

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	세로(가)→맹지
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 접근성	1.00	1.00	대등시됨.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	0.93	사다리→부정형
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	-
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등시됨.
		기타			
누계			1.00	0.837	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호2,4,5 토지 : 표준지 B

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.97	세각(가)→세로(가)
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 접근성	1.00	1.00	대등시됨.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	1.00	대등시됨.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등시됨.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등시됨.
		기타			
누계			1.00	0.97	

※ 단 기호2토지는 현황도로로서 인근지 가격의 1/3 이내로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호3토지 : 표준지 A

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.10	세로(불)→세각(가)
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 접근성	1.00	1.00	대등시뮬.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등시뮬.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	1.00	대등시뮬.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등시뮬.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등시뮬.
		기타			
누계			1.00	1.10	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인보정의 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방법

공시지가를 기준으로 한 단가와 평가사례 등을 기준으로 한 단가를 비교하여 그 차이에 해당하는 부분을 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 가격시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지가액}}$$

다. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원/㎡)	거래시점	자료출처	개별지가 (원/㎡)	비고
1	내리 852-4	전	458	계획관리	@108,285	2023.12.22	감정평가 정보체계 (KAIS)	@113,200	맹지
2	내리 1447-15	과	16	계획관리	@250,000	2023.12.28	감정평가 정보체계 (KAIS)	@136,800	세로(불)
3	내리 852-7	대	60	계획관리	@180,613	2023.12.22	감정평가 정보체계 (KAIS)	@209,800	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가가액 (원/㎡)	기준시점	자료출처	개별지가 (원/㎡)	비고
1	내리 754-*	전	248	계획관리	191,000 (담보)	2022.12.01	협회 감정평가정보	@119,500	세로가
2	내리 755-*	대	345	계획관리	300,000 (담보)	2022.12.01	협회 감정평가정보	@231,300	세로가
3	내리 1512-1	과	832	계획관리	193,000 (담보)	2022.06.03	협회 감정평가정보	@110,600	세로가
4	내리 807-1	답	698	계획관리	@246,000	2024.09.06	협회 감정평가정보	@104,000	세각(가)

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

기호 ①,③ 적용

구분	기호	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	비고	
계획관리 (전)	평가사례 비준가	#3	193,000	※1.01652	1.00	1.00	196,188	-
	공시지가 기준가	C	108,400	1.00486	-	-	108,927	-
그 밖의 요인 보정치의 산정		$196,188/108,927 \approx 1.80$						

※ 2022.06.03 ~ 2024.09.12 : 1.01652(옹진군, 계획관리지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(②,④,⑤)토지 적용

구분	기호	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	비고	
계획관리 (대)	평가사례 비준가	#2	320,000	※1.00587	1.00	1.00	321,878	-
	공시지가 기준가	B	240,400	1.00486	-	-	241,568	-
그 밖의 요인 보정치의 산정		$321,878/241,568 \approx 1.33$						

※ 2022.12.01 ~ 2024.09.12 : 1.00587(웅진군, 계획관리지역)

바. 기타 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 및 인근지역의 적정 지가수준, 인근 평가사례 등과의 형평성, 적정성을 유지하기 위한 것으로 상기 보정치 산정자료와 개별요인 비교치 수준, 격차율, 평가목적 등을 비교 검토하여 그 밖의 요인 보정치를 계획관리 대 33%, 전80% 상향 보정함이 적정할 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	C	108,400	1.00486	1.00	0.837	1.80	164,109	164,000
2	B	240,400	1.00486	1.00	0.97	1.33 (1/3)	103,882	103,000
3	A	96,400	1.00486	1.00	1.10	1.80	191,799	192,000
4	B	240,400	1.00486	1.00	0.97	1.33	311,647	312,000
5	B	240,400	1.00486	1.00	0.97	1.33	311,647	312,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원/㎡)	거래시점	자료출처	개별지가 (원/㎡)	비고
1	내리 852-4	전	458	계획관리	@108,285	2023.12.22	감정평가 정보체계 (KAIS)	@113,200	맹지
2	내리 1447-15	과	16	계획관리	@250,000	2023.12.28	감정평가 정보체계 (KAIS)	@136,800	세로(불)
3	내리 852-7	대	60	계획관리	@180,613	2023.12.22	감정평가 정보체계 (KAIS)	@209,800	세로(가)

(2) 비교사례 선정

대상토지의 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변 환경 등이 같거나 비슷한 연번#1,2,3을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적으로 거래된 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

- ① 2023.12.22 ~ 2024.09.12 : 1.00499 (웅진군, 계획관리지역)
- ② 2023.12.28 ~ 2024.09.12 : 1.00491 (웅진군, 계획관리지역)
- ③ 2023.12.22 ~ 2024.09.12 : 1.00499 (웅진군, 계획관리지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

본건 토지는 비교사례 인근지역에 소재하고 있어서 지역요인은 유사함.(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교사례간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목을 적의 비교 하였음.

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#2	0.95	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	0.69
3	#1	1.10	1.20	1.20	1.10	1.00	1.00	1.74
2,4,5	#3	1.00	1.15	1.20	1.20	1.00	1.00	1.66

※ 사례별 가격형성 요인 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지가격의 산정

본건 기호	소재지	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	내리 1521-3	#2	250000	1.00	1.00491	1.00	0.69	173,346	173,000
3	내리 754-1	#1	108285	1.00	1.00499	1.00	1.74	189,356	190,000
2,4,5	내리 755-1 외	#3	180613	1.00	1.00499	1.00	1.66	301,313	300,000

IV. 토지가액 결정

결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 보면 상호 합리성이 인정되므로 아래와 같이 가격결정하였음.

구분	공시지가법단가 (원/㎡)	거래사례법단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	164,000	173,000	164,000
기호3	192,000	190,000	192,000
기호2,4,5	312,000	300,000	312,000

※ 단 기호2 토지는 현황도로로서 기호4,5토지의 1/3 이내로 가격결정.(103,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

감정평가액의 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례 및 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 감정명세표와 같이 결정함.

부동산감정평가명세표

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 옹진군 영흥면 내리	1521-3	답	계획관리	248	248	164,000	40,672,000	현황 전
2.	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	755-4	대	계획관리	88	88	103,000	9,064,000	현황 도로
3.	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	754-1	전	계획관리	248	248	192,000	47,616,000	
4.	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	755-1	대	계획관리	345	345	312,000	107,640,000	
5.	인천광역시 옹진군 영흥면 내리	755-3	대	계획관리	96	96	312,000	29,952,000	
합 계								₩234,944,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

기호(1)토지

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 버더니마을 북서측 인근에 위치하며, 주변은 농경지 및 임야, 단독등의 혼재하는 근교 농촌지대임.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근이 가능하며, 대중교통사정은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 과수원(포도)내 전 기타로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형)

가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

감정평가의견 1-5 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

토지 감정평가요항표

기호(2-5)토지

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 내동마을내에 위치하며, 주변은 농경지 및 임야, 단독등이 혼재하는 근교 농촌지대임.

(2) 교통상황

대상물건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서 나대지(기호4,5)및 전(기호3),도로(기호2) 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호2는 현황도로이고 본건 토지의 남측으로 포장세로(가)의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-4번지
 계획관리지역 , 성장관리계획구역(관광형)
 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 754-1번지
 계획관리지역 , 성장관리계획구역(관광형)
 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

기호(2-5)토지

Page : 2

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

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-1번지
 계획관리지역 , 성장관리계획구역(관광형)
 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>

인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-3번지
 계획관리지역 , 성장관리계획구역(관광형)
 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

감정평가의견 1-5 참조.

(7) 공부와의 차이

감정평가의견 1-5 참조.

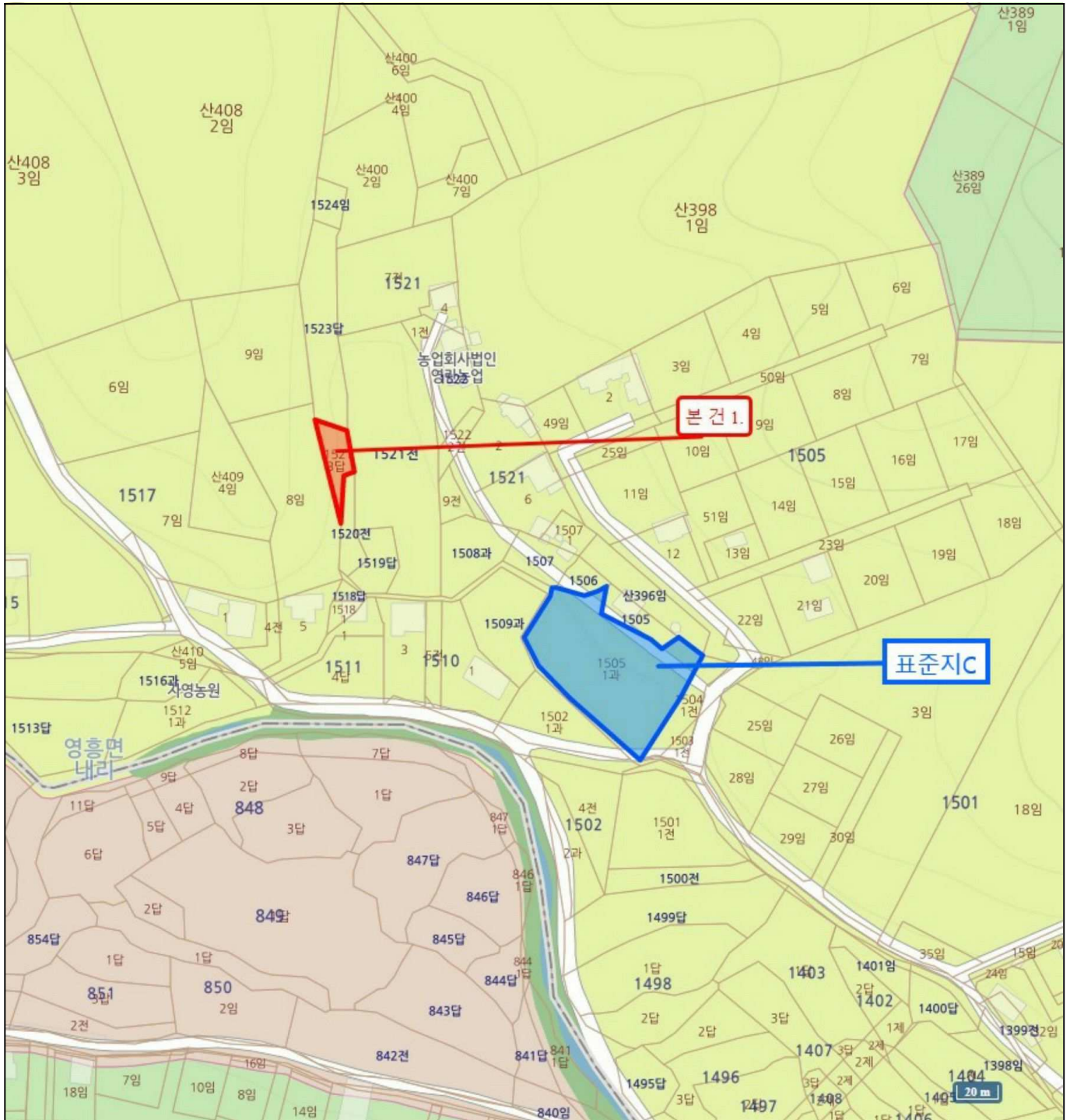
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

위 치 도(본건1, 표준지C)



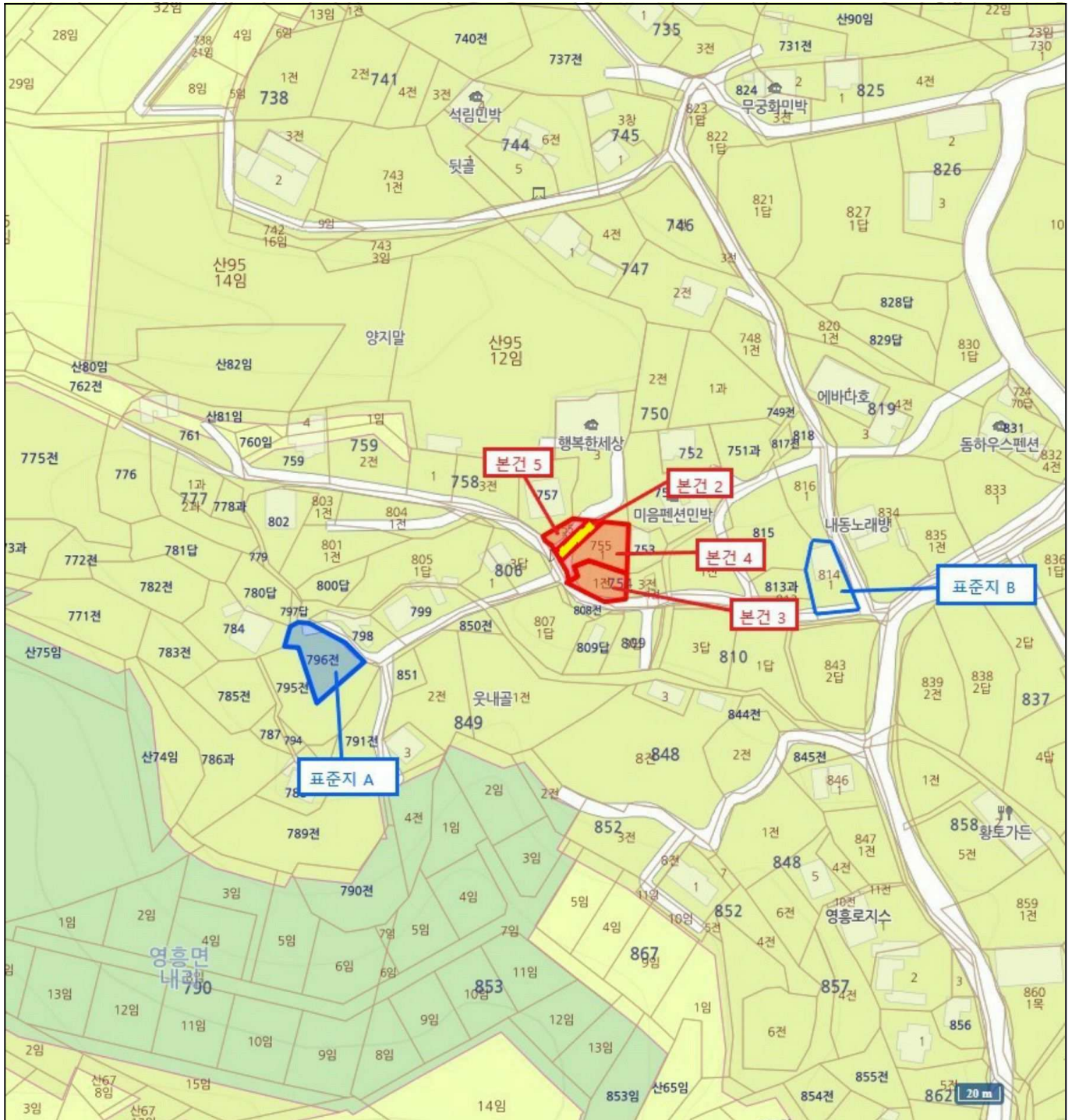
소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 1521-3
-----	-------------------------



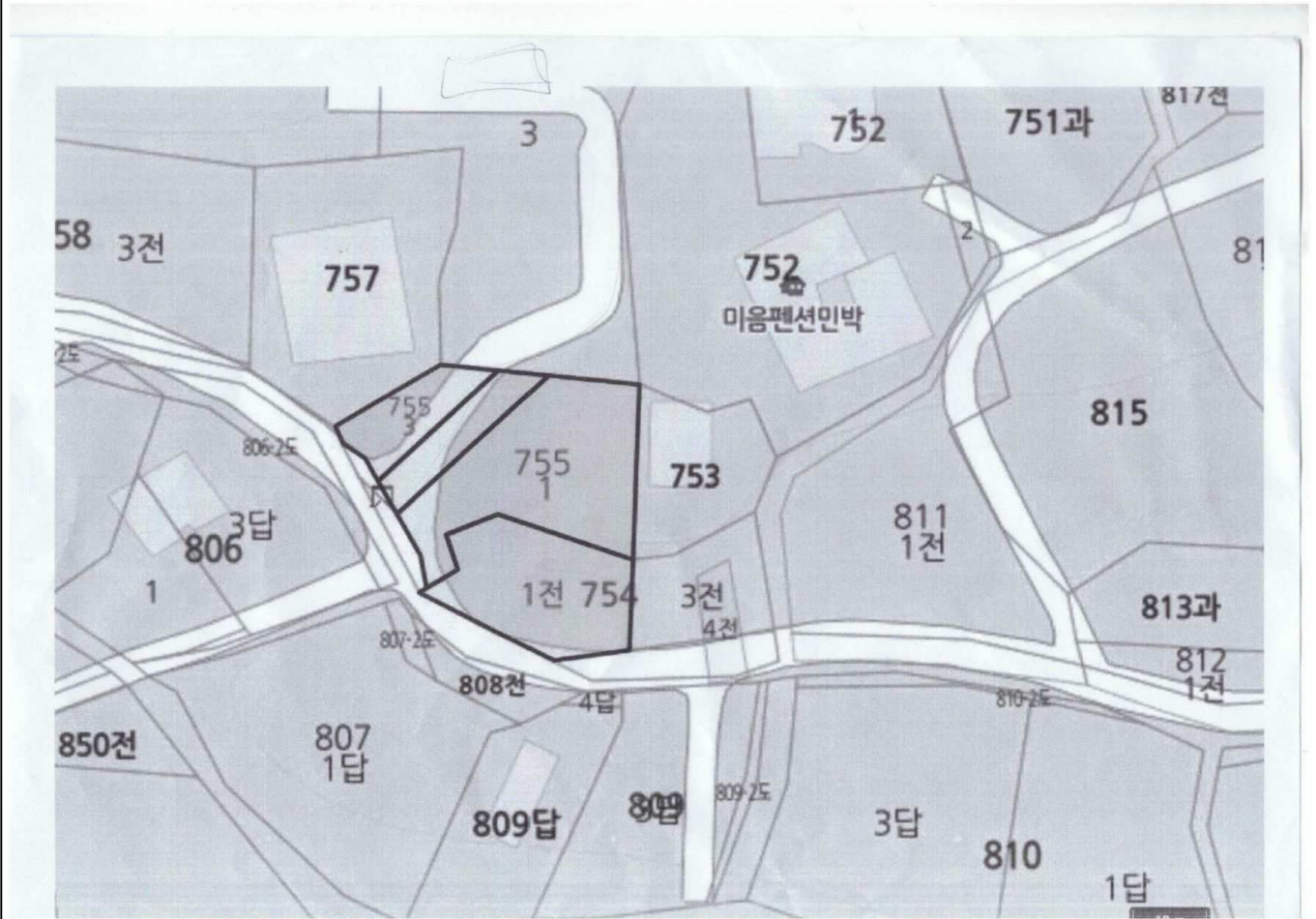
위 치 도(본건2,3,4,5,표준지A,B)



소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 755-4, 754-1, 755-1, 755-3



참 고 도





1



1



4, 5



2, 5



3

