

(토지) 감정평가표

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

(주)감정평가법인정원 경인지사

감정평가사

지사장 윤득신

(인)

이정원

(인)

감정평가액	칠십일억칠백육십팔만이천이백사십원정 (₩7,107,682,240.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 썬앤문 (2024타경553772)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
채무자			2024. 09. 04		2024. 09. 03 ~ 2024. 09. 04	2024. 09. 04
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	5,323.02	토지	5,323.02	-	7,107,682,240
		이	하	여	백	
합계						₩7,107,682,240.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 운북동	1286-1	도로	제1종 일반주거지역	12.56	12.56	545,000	6,845,200	
2	상동	1286-7	대	제1종 일반주거지역	344.2	344.2	1,650,000	567,930,000	
3	상동	1286-9	대	제1종 일반주거지역	321.3	321.3	1,570,000	504,441,000	
4	상동	1286-10	대	제1종 일반주거지역	321.4	321.4	1,650,000	530,310,000	
5	상동	1286-11	도로	제1종 일반주거지역	1,379.16	1,379.16	519,000	715,784,040	
6	상동	1286-12	대	제1종 일반주거지역	321.9	321.9	1,650,000	531,135,000	
7	상동	1286-13	대	제1종 일반주거지역	321.4	321.4	1,570,000	504,598,000	
8	상동	1286-14	대	제1종 일반주거지역	321.2	321.2	1,570,000	504,284,000	
9	상동	1286-15	대	제1종 일반주거지역	321.3	321.3	1,570,000	504,441,000	
10	상동	1286-16	대	제1종 일반주거지역	320.7	320.7	1,570,000	503,499,000	

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
11	상동	1286-17	대	제1종 일반주거지역	336	336	1,730,000	581,280,000	
12	상동	1286-18	대	제1종 일반주거지역	335.1	335.1	1,650,000	552,915,000	
13	상동	1286-19	대	제1종 일반주거지역	333.4	333.4	1,650,000	550,110,000	
14	상동	1286-20	대	제1종 일반주거지역	333.4	333.4	1,650,000	550,110,000	
소 계								₩7,107,682,240	
합 계								₩7,107,682,240.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 '예단포선착장' 남동측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 인천 지방법원 경매15계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 9월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 3일 ~ 2024년 9월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 운북동 1286-1 외 13필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	도로등, 주상나지
	지 목	도로, 대
	면 적	5,323.02 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	중구 운북동 1286-1	21.1 X (125,551 / 211,000)	도로	도로등	1종일주	중로각지	세장형 평지	233,200
2	중구 운북동 1286-7	344.2	대	주상나지	1종일주	소로한면	가장형 평지	682,000
3	중구 운북동 1286-9	321.3	대	주상나지	1종일주	소로한면	가장형 평지	682,000
4	중구 운북동 1286-10	321.4	대	주상나지	1종일주	소로한면	사다리 평지	633,200
5	중구 운북동 1286-11	2,317.8 X (13,791,5 92 / 23,178,00 0)	도로	도로등	1종일주	소로각지	부정형 평지	233,200
6	중구 운북동 1286-12	321.9	대	주상나지	1종일주	소로한면	사다리 평지	633,200
7	중구 운북동 1286-13	321.4	대	주상나지	1종일주	소로한면	정방형 평지	645,300
8	중구 운북동 1286-14	321.2	대	주상나지	1종일주	소로한면	정방형 평지	645,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
9	중구 운북동 1286-15	321.3	대	주상나지	1종일주	소로한면	사다리 평지	633,200
10	중구 운북동 1286-16	320.7	대	주상나지	1종일주	소로한면	사다리 평지	633,200
11	중구 운북동 1286-17	336	대	주상나지	1종일주	소로각지	사다리 평지	662,200
12	중구 운북동 1286-18	335.1	대	주상나지	1종일주	소로각지	사다리 평지	662,200
13	중구 운북동 1286-19	333.4	대	주상나지	1종일주	소로각지	정방형 평지	674,900
14	중구 운북동 1286-20	333.4	대	주상나지	1종일주	소로각지	세장형 평지	668,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	중구 운북동 1286	316.4	대	주상나지	1종일주	중로각지	부정형 평지	706,800

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.239	인천광역시 중구 (24.01.01~24.09.04) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.053 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.163 $(1 + 0.01053) * (1 + 0.00163 * 35/31) \approx 1.01239$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	0.33	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 비교표준지 대비 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3, 7~10 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4, 6, 12~14 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	0.33	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.314	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호11 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건은 비교표준지 대비 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
토지	미성숙 주택지대	소로변	1,400,000-1,700,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	중구 운북동 1286-4	345.4	1종일주	대 주상나지	2023.10.31	담보	1,630,000	-
(2)	중구 운북동 1289-37	314.9	1종일주	대 주상나지	2023.03.08	담보	1,820,000	-
(3)	중구 운북동 1286-21	332.3	1종일주	대 주상나지	2023.11.02	담보	1,440,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	중구 운북동 1289-37	1종일주 대/주상나지	548,840,000원 (@ 1,740,000원/m ²)	2024.04.04 -	314.9m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 548,840,000원 / 314.9m ² ≒ 1,740,000원/m ²				
#2	중구 운북동 1291-3	1종일주 대/주상나지	440,000,000원 (@ 1,320,000원/m ²)	2024.06.13 -	332.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 440,000,000원 / 332.5m ² ≒ 1,320,000원/m ²				
#3	중구 운북동 1286-21	1종일주 대/주상나지	475,280,000원 (@ 1,430,000원/m ²)	2023.11.01 -	332.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 475,280,000원 / 332.5m ² ≒ 1,430,000원/m ²				
#4	중구 운북동 1286-2	1종일주 대/주상나지	517,280,000원 (@ 1,630,000원/m ²)	2023.11.01 -	316.4m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 517,280,000원 / 316.4m ² ≒ 1,630,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	인천 중구 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	926,994,000	472,947,000	51.0	13	3	23.1
대지	14,233,474,350	8,716,651,767	61.2	37	14	37.8
임야	3,937,483,200	1,621,343,000	41.2	36	7	19.4
잡종지			.0	2		.0
전	4,281,695,120	2,111,363,100	49.3	17	5	29.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,740,000	1.000	1.008	1.000	0.945	1,657,454		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	2.316	2.31
	706,800	1.01239		-	-	715,557		

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

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2024.04.04 ~ 2024.09.04, 중구 주거지역) : 0.8% (1.008)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#1 대비

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.945

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	706,800	1.01239	1.000	0.330	2.31	545,469	545,000	주택지대
2	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대
3	A	706,800	1.01239	1.000	0.950	2.31	1,570,290	1,570,000	주택지대
4	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대
5	A	706,800	1.01239	1.000	0.314	2.31	519,022	519,000	주택지대
6	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대
7	A	706,800	1.01239	1.000	0.950	2.31	1,570,290	1,570,000	주택지대
8	A	706,800	1.01239	1.000	0.950	2.31	1,570,290	1,570,000	주택지대
9	A	706,800	1.01239	1.000	0.950	2.31	1,570,290	1,570,000	주택지대
10	A	706,800	1.01239	1.000	0.950	2.31	1,570,290	1,570,000	주택지대
11	A	706,800	1.01239	1.000	1.045	2.31	1,727,319	1,730,000	주택지대
12	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대
13	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대
14	A	706,800	1.01239	1.000	0.998	2.31	1,649,631	1,650,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비교
#4	중구 운북동 1286-2	1종일주 주상나지	517,280,000 (@ 1,630,000원/m ²)	2023.11.01 -	- -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 517,280,000원 / 316.4m ² ≒ 1,630,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 평균	1.545	인천광역시 중구 (23.11.01~24.09.04) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.169 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.145 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.020 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.181 $(1 + 0.00169) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.01020) * (1 + 0.00181 * 35/31) \approx 1.01545$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3, 7~10 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4, 6, 12~14 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호5 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.314	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호11 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.330	546,210	546,000
2	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000
3	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.950	1,572,424	1,570,000
4	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000
5	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.314	519,727	520,000
6	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000
7	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.950	1,572,424	1,570,000
8	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.950	1,572,424	1,570,000
9	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.950	1,572,424	1,570,000
10	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.950	1,572,424	1,570,000
11	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	1.045	1,729,666	1,730,000
12	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000
13	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000
14	#4	1,630,000	1.000	1.01545	1.000	0.998	1,651,873	1,650,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	545,000	546,000	-
2	1,650,000	1,650,000	-
3	1,570,000	1,570,000	-
4	1,650,000	1,650,000	-
5	519,000	520,000	-
6	1,650,000	1,650,000	-
7	1,570,000	1,570,000	-
8	1,570,000	1,570,000	-
9	1,570,000	1,570,000	-
10	1,570,000	1,570,000	-
11	1,730,000	1,730,000	-
12	1,650,000	1,650,000	-
13	1,650,000	1,650,000	-
14	1,650,000	1,650,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	7,107,682,240
	합 계	7,107,682,240

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 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

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 운북동 소재 "예단포선착장" 남동측 원거리에 위치하며 주위는 미단시티 내 토지로 주상용나대지가 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 인근에 인천공항고속도로 금산IC 및 공항철도 영종역이 위치하며, 부근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 장방형, 정방형 사다리형의 토지로 주상나지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 서측으로 중로에 접하며, 기호(2~14)는 소로의 단지내 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-05-29)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(2) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(3) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(4) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업),

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) | |

경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(5) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역<수도권정비계획법>
 일련번호(6) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(7) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(8) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(9) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(10) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(11) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(12) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(13) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>
 일련번호(14) :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(미단시티 조성사업), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>
 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

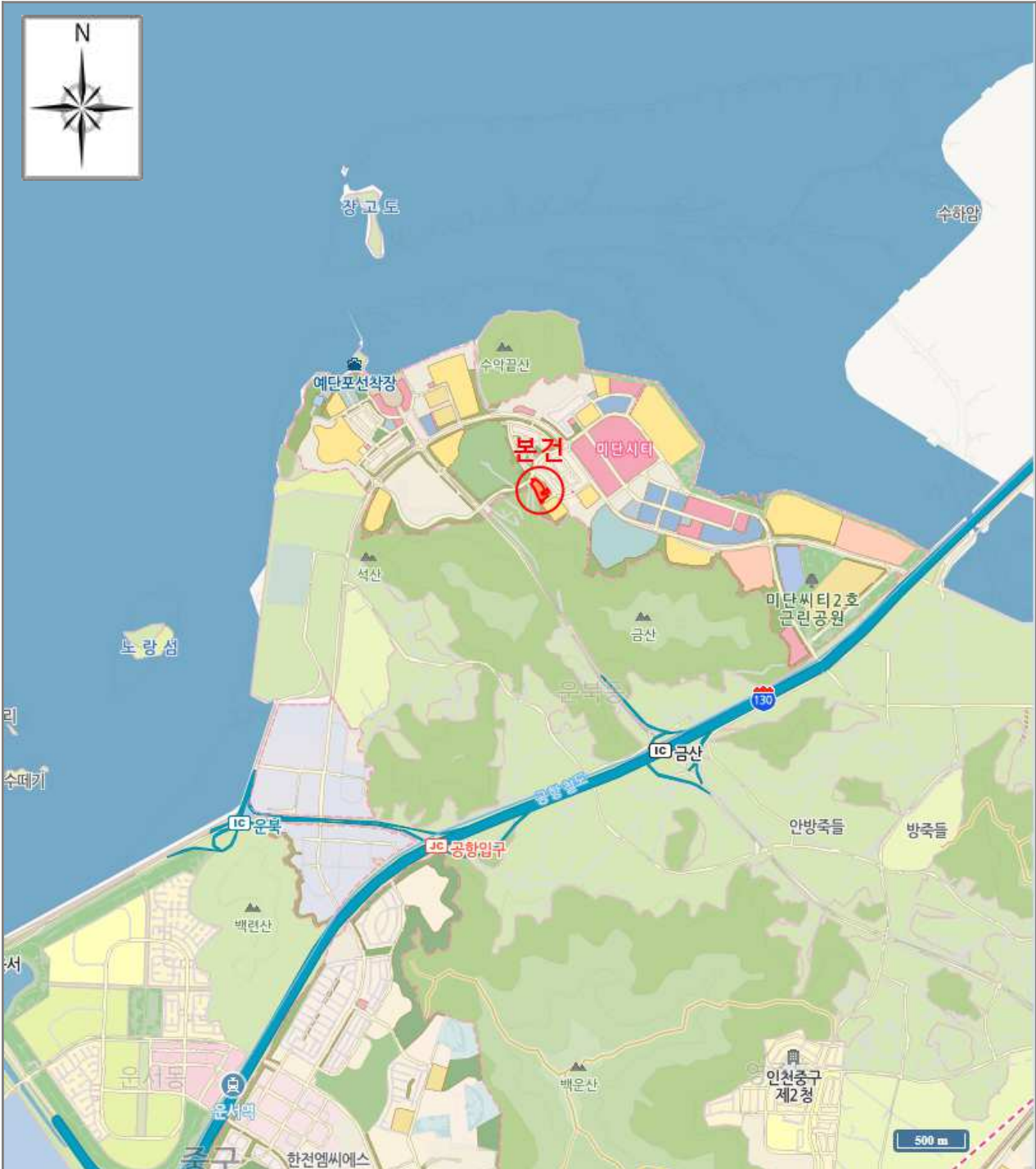
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역 위치도

소재지	인천광역시 중구 운북동 1286-1 외
-----	-----------------------



[범례]

■ 본건

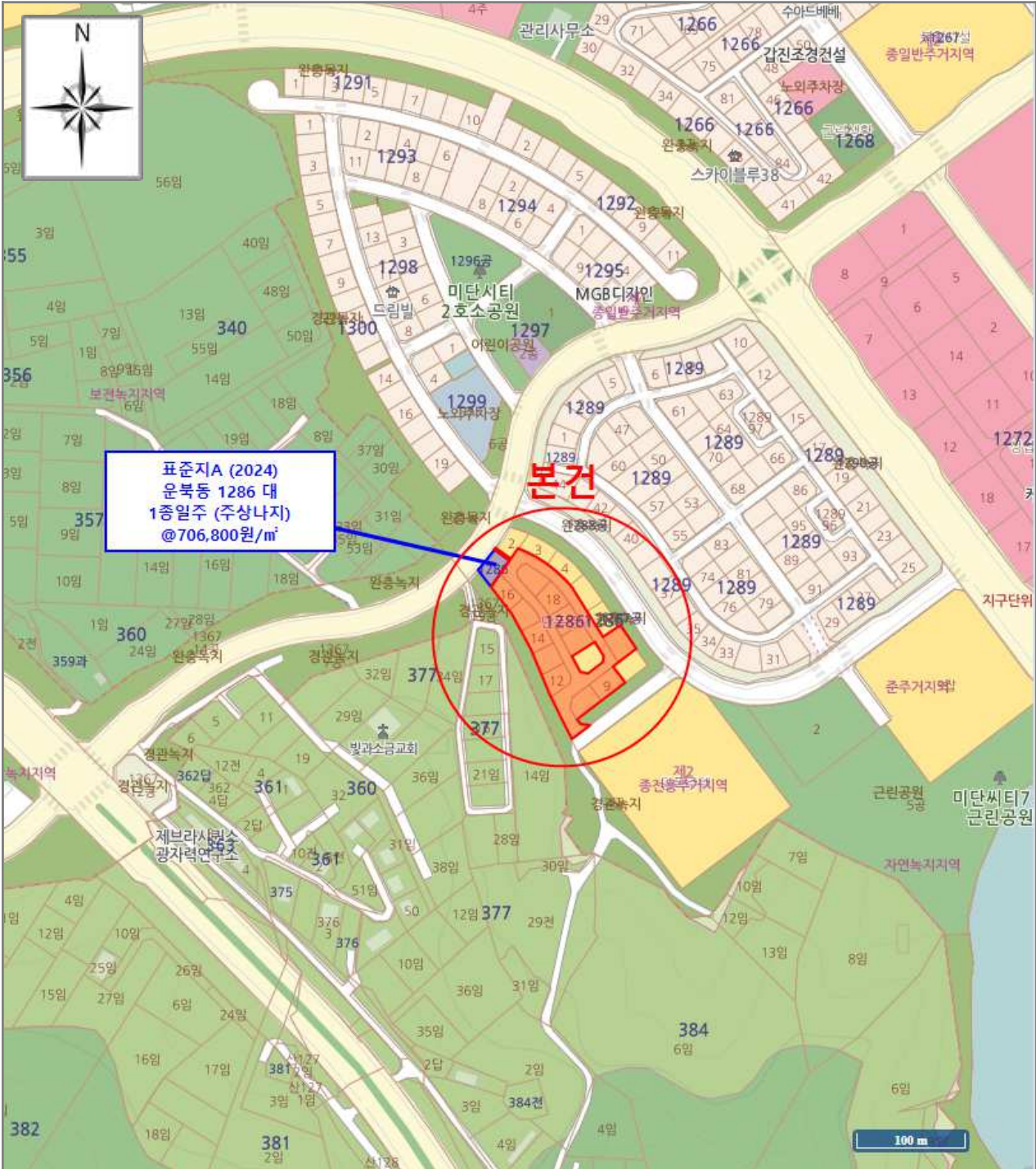
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

가격참고도

소재지	인천광역시 중구 운북동 1286-1 외
-----	-----------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

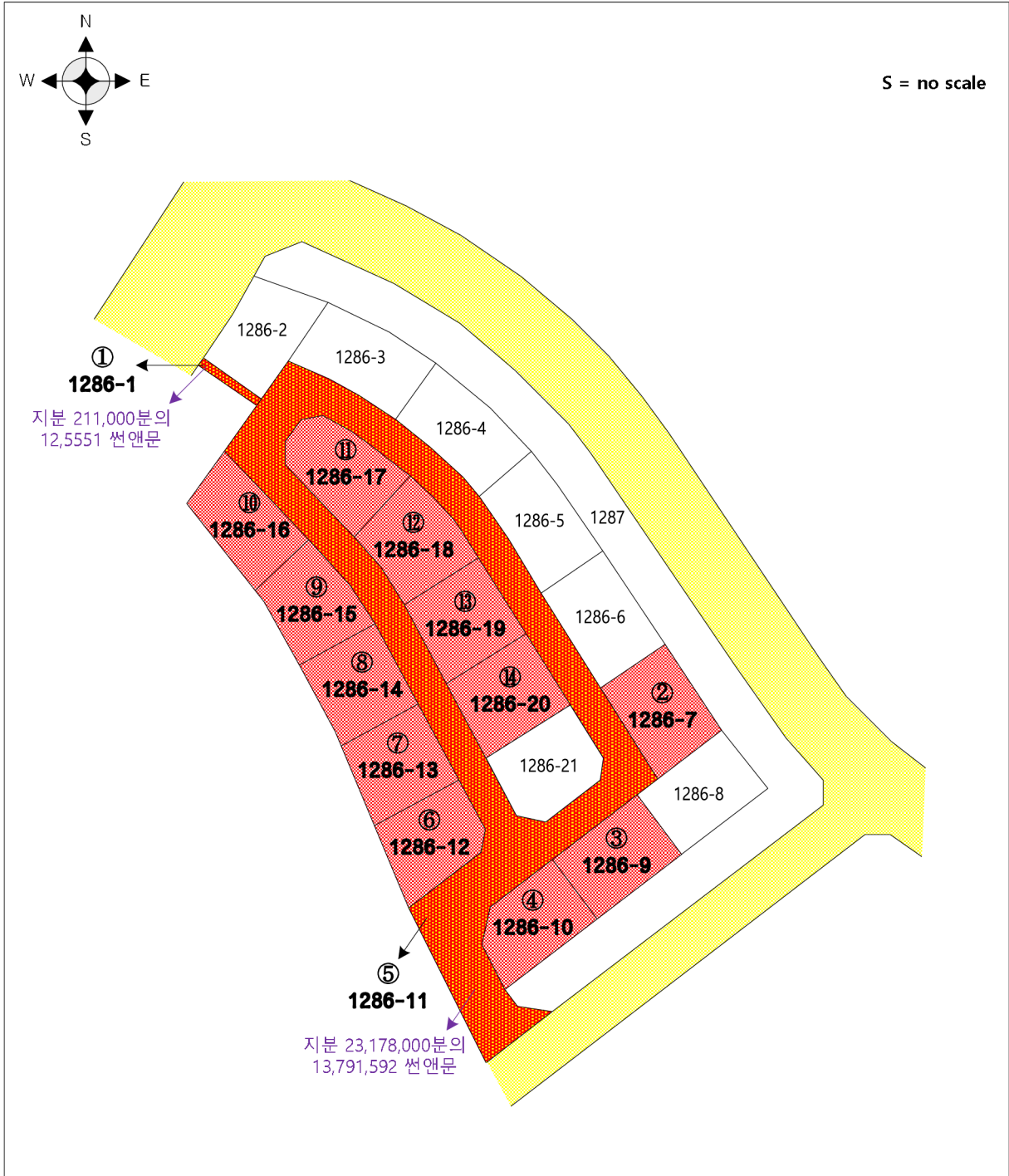
■ 평가전례

■ 거래사례

지 적 개 황 도

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외 13필지



사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외



본건 전경



주위환경



기호(1)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외



기호(2)



기호(3)



기호(4)



기호(5)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외



기호(6)



기호(7)



기호(8)



기호(9)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외



기호(10)



기호(11)



기호(12)



기호(13)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 중구 운북동 1286-1 외



기호(14)