감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박원용 소유물건(2025타경506193)

의 뢰 인: 인천지법 이재선

감정평가서번호: 042025-0205-01

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.

(주)그린감정평가법인 경인지사

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 자 영

(주)그린감정평가법인 경인지사 지사장 김자영 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천사백일십삼만칠천오백원정(₩274,137,500.-)			
의 뢰 인	인천지법 이재선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지법 경매16계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박원용 (2025타경506193)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.16	2025.07.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	754	토지	754	182,000	137,228,000
	건물	94.65	건물	94.65	1,080,000	102,222,000
	(제시외 건물)	(65.75)	제시외 건물	65.75	-	34,687,500
	합 계					₩274,137,500

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

I 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 강화군 교동면 봉소리 소재 '봉소리복지회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서, 법원경매(2025타경506193)목적의 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

2.1. 건물

소재지 : 인천광역시 강화군(이하 동일)

기호	소재지	주구조	층수 (지하/지상)	사용승인일	면적 (㎡)	주용도	비고
1	교동면 봉소리 949-1	경량철골 구조	-/1	2021.03.05	94.65	단독주택	949-8은 합병 되어 말소

2.2. 토지

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	공시지가 ('25년, 원/㎡)	비고
2	교동면 봉소리 949-1	계획 관리	단독	대	754.0	세로(가)	사다리 완경사	59,200	-

3. 기준시점 및 실지조사

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025.07.16.**로 하였음.

3.2. 실질조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사(2025.07.16)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감칙」제5조 제1항에 따라 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여「감칙」제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1. 개요

「감칙」제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법 근거 및 적용방법

6.1. 근거

본건의 감정평가는『감정평가 및 감정평가사의 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 규정 및 감정평가에 관한 제이론에 의거하여 감정평가하였음.

6.2. 적용방법

(1) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례·감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 토지의 감정평가

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 본문 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과「감정평가에

관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

또한 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

(3) 건물의 감정평가

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였으며, 본건은 계획관리지역 내 토지로서 기준시점 현재 지적도를 기준으로 위치확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건 토지 기호(2)의 바닥포장, 지상에 식재된 수목, 조경석, 담장 등은 토지에 포함하여 감정평가하였음.

3) 본건 토지 지상에 후면 "지적도 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하여 구조, 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였음

4) 제시외건물㉣은 "이동식 저장저온고"로서 토지에 부착되지 않고 이동이 가능한 상태로서

평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바람. (저장고 외관상 부착된 표지판 내용상 '주병희' 소유로 추정됨, 후첨 사진용지 참고)

Ⅱ 토지 감정평가의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 비교표준지 선정 및 선정이유

구분	소재지	용도지역	이용상황	지목	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	공시지가 ('25년, 원/㎡)	비고
A	교동면 봉소리 652	계획관리	단독주택	대	575.0	세로(가)	가장형 평지	65,100	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 **표준지 A**를 비교표준지로 선정함

2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용함, 이하동일)

지가변동률(%)
인천광역시 강화군 (25.01.01~25.07.16) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.289 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.041 (1 + 0.00289) * (1 + 0.00041 * 16/30) ≒ 1.00311

2.3. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지 지역요인은 유사함. (1.000)

2.4. 개별요인비교

구분 (주거용)			비고
조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장여부, 보도	-
		계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	-
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편익성	
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근 토지의 이용상황	-
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등	
		특별고압성 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	-
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	-
		용적제한, 고도제한 등 기타규제	
기타 조건	장래의 동향 등	장래의 동향	-
		기타	

본건기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
2	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

본건 기호(2)은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상,경사 등)에서 열세함.

2.5. 그 밖의 요인 보정비교방식에 의한 산출단가

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다38207판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 단가 (비교사례단가×시점수정×지역요인×개별요인)}}{\text{가격시점의 표준지 단가 (비교표준지×시점수정)}}$$

3) 인근지역의 가격자료

(1) 인근지역 평가사례

출처 : KAPA HUB DB

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	교동면 봉소리 6**-*	대	311.0	계획관리	업무용	2023.08.04	담보	170,000	-
2	교동면 봉소리 5**	대	440.0	계획관리	단독	2025.03.05	담보	154,000	-
3	교동면 상용리 8**-*	대	153.94	계획관리	업무용	2025.04.23	법원경매	176,000	-

(2) 인근지역 거래사례

출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점(사용승인)	총거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
ㄱ	교동면 상용리 3**-*	대	674	계획관리	주거나지	2023.12.08	120,000,000	178,042	토지단가
비고	■토지 거래								
ㄴ	교동면 상용리 4** 외	대	843	계획관리	주거용	2024.03.15 (2015.10.28)	200,000,000	163,796	-
비고	<토지단가 산출내역> ■건물개요:경량철골구조,77.40㎡ ■건물가액:77.40㎡×(1,000,000원/㎡×32/40)=61,920,000원 ■토지단가:(200,000,000원-61,920,000원)/843.00㎡≒163,796원/㎡								
ㄷ	교동면 상용리 8* 외	대	4,098	계획관리	단독	2023.08.30	495,600,000	120,937	토지단가
비고	■토지 거래								

4) 사례의 선정

인근지역 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경이 유사하고 지리적으로 가까우며 사정개입이 되지 않은 정상거래로 판단되는 가격자료 중 **<기호3>**을 선택하여 비교함.

5) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	구분	단가 (원/㎡)	시점수정 ⓐ	지역요인 ⓑ	개별요인 ⓒ	산정가격 (원/㎡)	격차율 (보정치)
사례기준 표준지가격	3	176,000	1.00122	1.000	1.057	186,259	2.852 (2.85)
기준시점 표준지가격	A	65,100	1.00311	-	-	65,302	
시점수정ⓐ	인천광역시 강화군 (25.04.23~25.07.16) (계획관리)						1.00122
지역요인비교ⓑ	지역요인에서의 격차는 없음(1.00)						
개별요인ⓒ (표준지/사례)	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
	1.05	1.05	0.93	1.03	1.00	1.00	1.056
	비교표준지는 사례와 비교하여 가로조건(가로의 상태 등), 접근조건(접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하며 환경조건(자연환경 등)에서 열세함.						
결정	상기에서 산출된 격차율을 기준으로 인근지역 지가수준, 감정평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 **<2.85>** 로 결정하였음.						

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
2	65,100	1.00311	1.000	0.980	2.85	182,390	182,000	-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

3.1. 사례의 선정

인근지역 가격자료 중 용도지역, 이용상황, 주위환경이 유사하고 지리적으로 가까우며 사정개입이 되지 않은 정상거래로 판단되는 가격자료 중 다음과 같이 선정함.

기호	비교사례 선정	비고
2	거래사례 ㄱ	-

3.2. 사정보정

상기 거래사례는 정상거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

3.3 시점수정

지가변동률(%)
인천광역시 강화군 (23.12.08~25.07.16) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.830 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.289 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.041 (1 + 0.00073 * 24/31) * (1 + 0.00830) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00041 * 16/30) ≒ 1.01201

3.4. 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 유사함. (1.000)

3.5. 개별요인비교

구분 (주거용)			비고
조건	항목	세항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장여부, 보도	-
		계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	-
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편익성	
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	-
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근 토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등	
		특별고압성 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	-
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	-
		용적제한, 고도제한 등 기타규제	
기타 조건	장래의 동향 등	장래의 동향	-
		기타	

본건기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
2	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040

본건 기호(2)은 거래사례와 비교하여 획지조건(각지, 형상 등)에서 우세함.

3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
2	178,042	1.000	1.01201	1.000	1.040	187,387	187,000	-

4. 시산가액의 검토 및 결정

시산가액의 검토 결과,「감칙」등에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
2	182,000	187,000	-

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	182,000	754.0	137,228,000	-
소계		**754**	**137,228,000**	**-**

Ⅲ 건물 감정평가액의 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법시산가액의 조정

건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

2. 재조달 원가

재조달원가는 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

2.1. 표준단가 수준

한국부동산원 발간 건물신축단가표, 2024년

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수	비고
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/목조지붕틀/시멘트기와잇기	4	1,390,000	45(40~50)	-
1-7-6-1	모듈러주택	(경량)철골조/철골지붕틀 칼라강판잇기	3	1,649,000	35(30~40)	-

2.2. 표준단가 결정

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

기호	층수 (지하/지상)	사용 승인일	구조	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	비고
1	-/1	2021.03.05	경량철골구조	1	단독주택	1,200,000	-

2.3. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비 등	표준단가에 포함	-

2.4. 재조달원가 결정 (표준단가+보정단가)

기호	층수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	1	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	-

3. 감가수정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하며 감가수정은 대상물건의 내용년수를 기준으로한 정액법을 적용하였음.

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	비고
1	1	1,200,000	36	40	1,080,000	-

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1층	1,200,000	1,080,000	1,080,000	94.65	102,222,000	-
소계					**94.65**	**102,222,000**	**-**

5. 제시외건물 감정평가액의 결정

기호	층별	용도	구조	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
㉠	2층 소재	다락	경량철골구조 기타지붕	750,000	(32.0)	24,000,000	-
㉡	단층	테라스(썬룸)	알루미늄샷시 유리지붕	450,000	(15.75)	7,087,500	
㉢	단층	창고	경량철골조 판넬지붕	200,000	(18.0)	3,600,000	-
소계					**65.75**	**34,687,500**	**-**

Ⅳ 감정평가액의 결정의견

본건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 다음과 같이 결정함.

구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)	비고
토지	754.0	182,000	137,228,000	-
건물	94.65	1,080,000	102,222,000	-
제시외건물	(65.75)	-	34,687,500	
합계			**274,137,500**	**-**

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 강화군 교동면 봉소리 [도로명주소] 인천광역시 강화군 교동면 교동동로 69-27	949-1, 949-8 위 지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕 단층 1층	94.65	94.65	1,080,000	102,222,000	949-8은 949-1과 합병되어 말소됨 1,200,000 x 36/40
2	동소	949-1	대	계획관리지역	754	754	182,000	137,228,000	
	소 계							**₩239,450,000**	
	(제시외건물)								
ㄱ)	동소	949-1 위지상	다락	경량철골구조 기타지붕 2층 소재	(32)	32	75,0000	24,000,000	
ㄴ)	동소	949-1 위지상	테라스	알루미늄샷시 유리지붕 단층	(15.75)	15.75	450,000	7,087,500	
ㄷ)	동소	949-1 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(18)	18	200,000	3,600,000	
	소 계							**₩34,687,500**	
	합 계							**₩274,137,500.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 강화군 교동면 봉소리 소재 '봉소리복지회관' 남동측 인근에 위치하고, 인근은 단독주택 등이 밀집하고 있는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 완경사의 토지이고, 기준시점 현재 단독주택 등으로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 5m 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(일반형)),
가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(전방지역:25㎞)(제한구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하는 바, 경매진행시 참고바랍니다.

토지감정평가요항표

(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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 기호(1)
경량철골구조 기타지붕 단층 건물
(사용승인일 : 2021. 03. 05)로서,

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등임.
창호 : 샤시창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하는 바, 경매진행시 참고바랍니다.

(5) 공부와의 차이

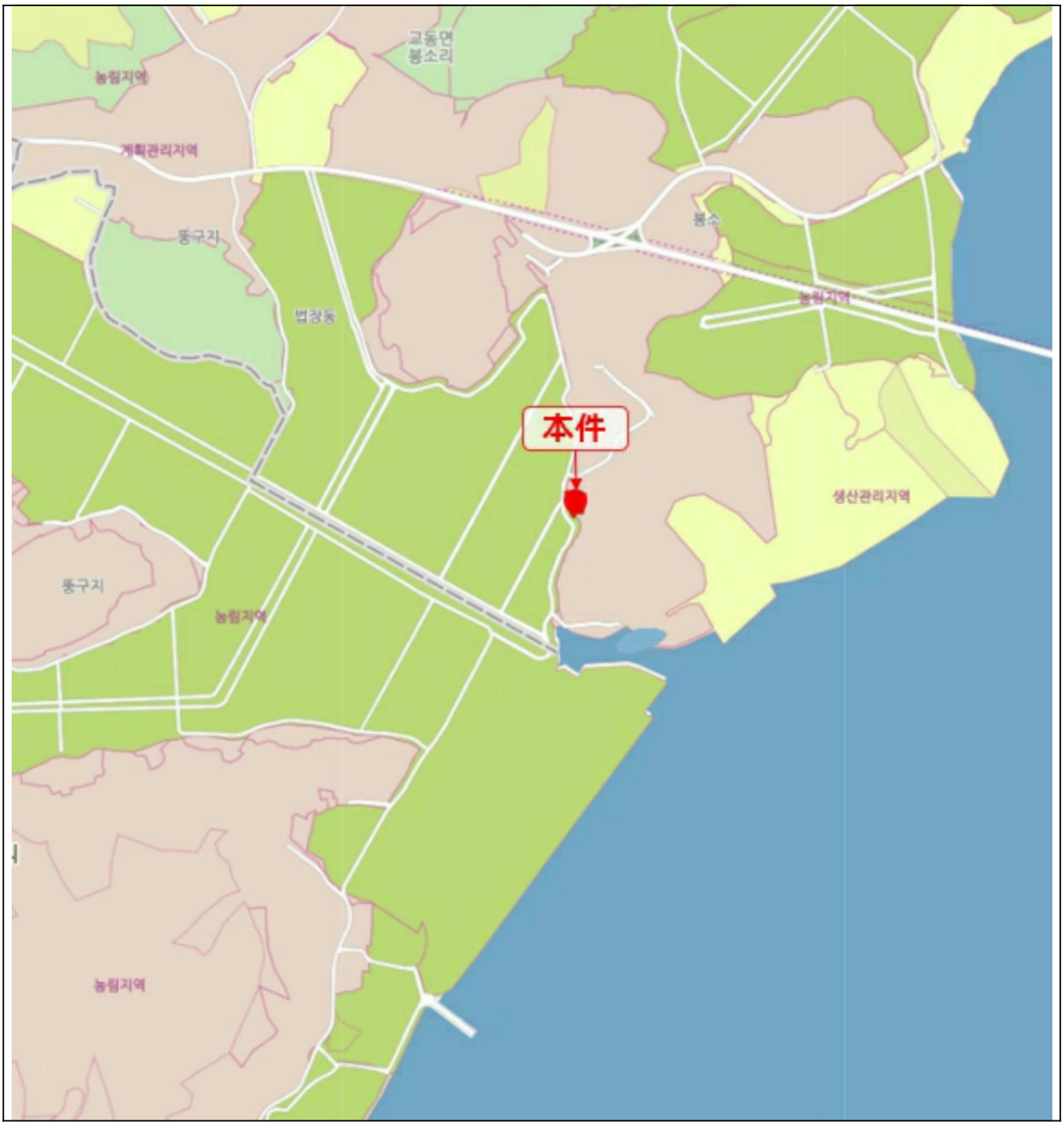
없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

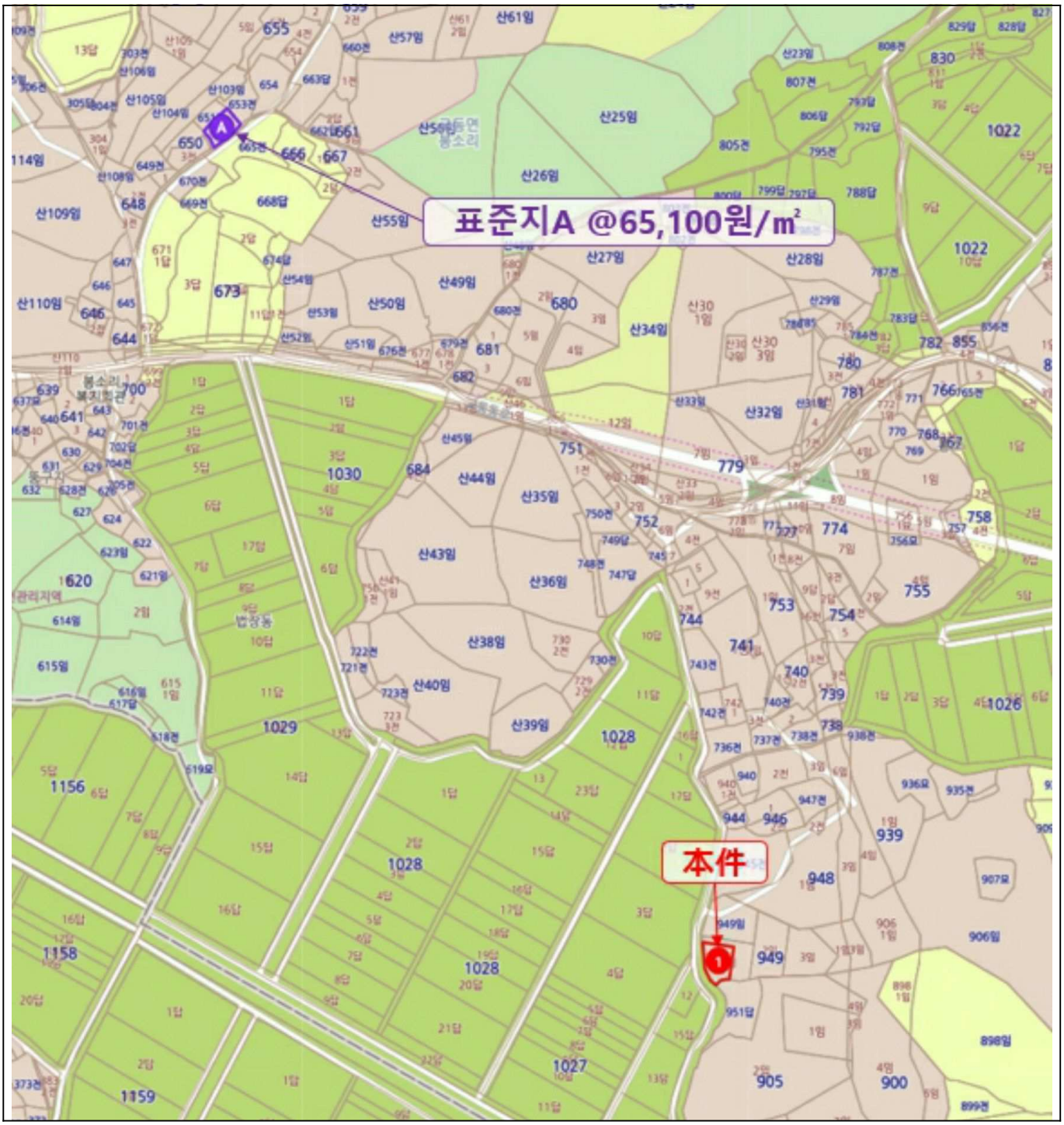
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 강화군 교동면 봉소리 949-1



위 치 도

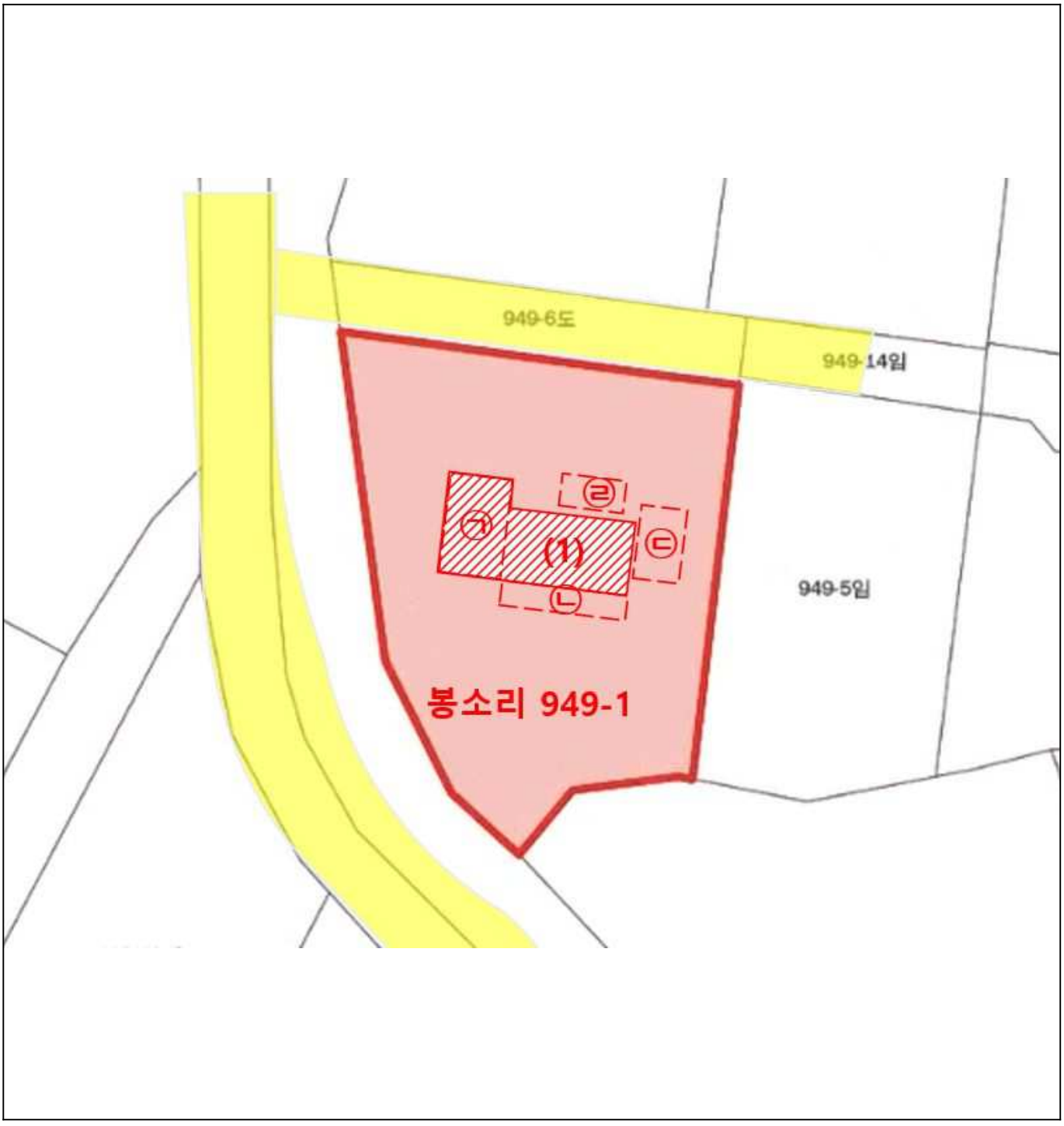
소 재 지	인천광역시 강화군 교동면 봉소리 949-1



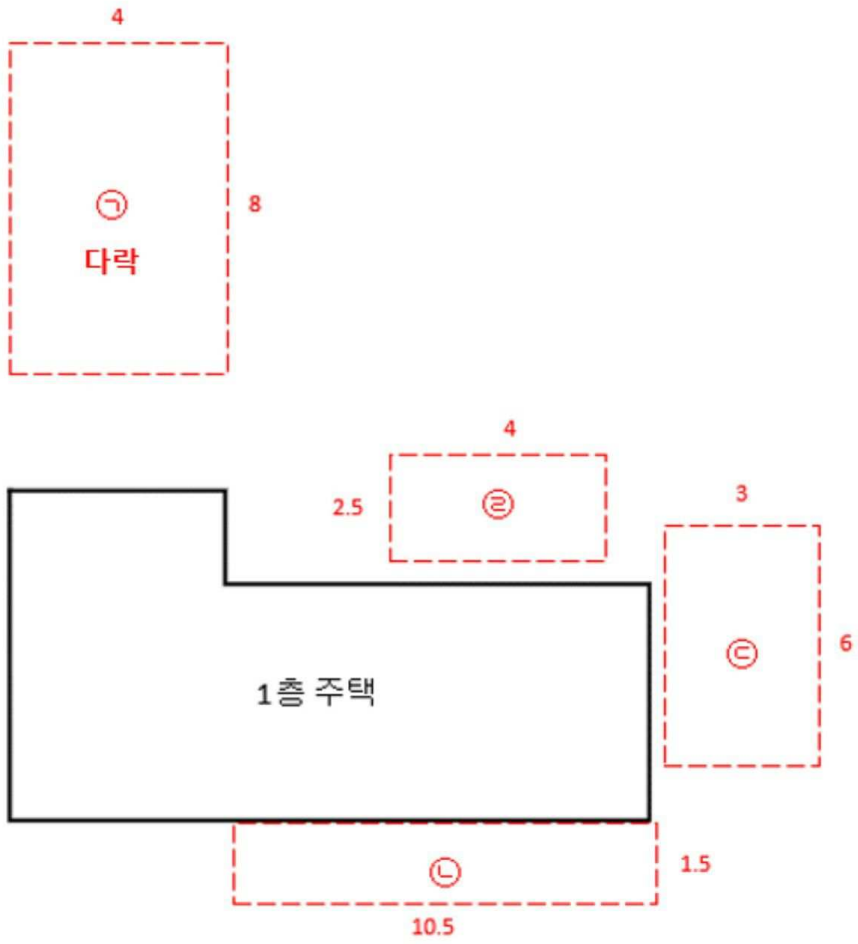
지 적 도

(본건) 교동면 봉소리 949-1
948-1임
948-4임
1027-3답
949임
949-15임
949-2임
949-11임
949-6도
949-14임
949-10임
900-1임
949-13임
949-3임
949-1대
949-5임
949-9임
949-12임
900-5임
1027-12대
951답
1027-15답
905-1임

지 적 및 건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



[제시외건물]

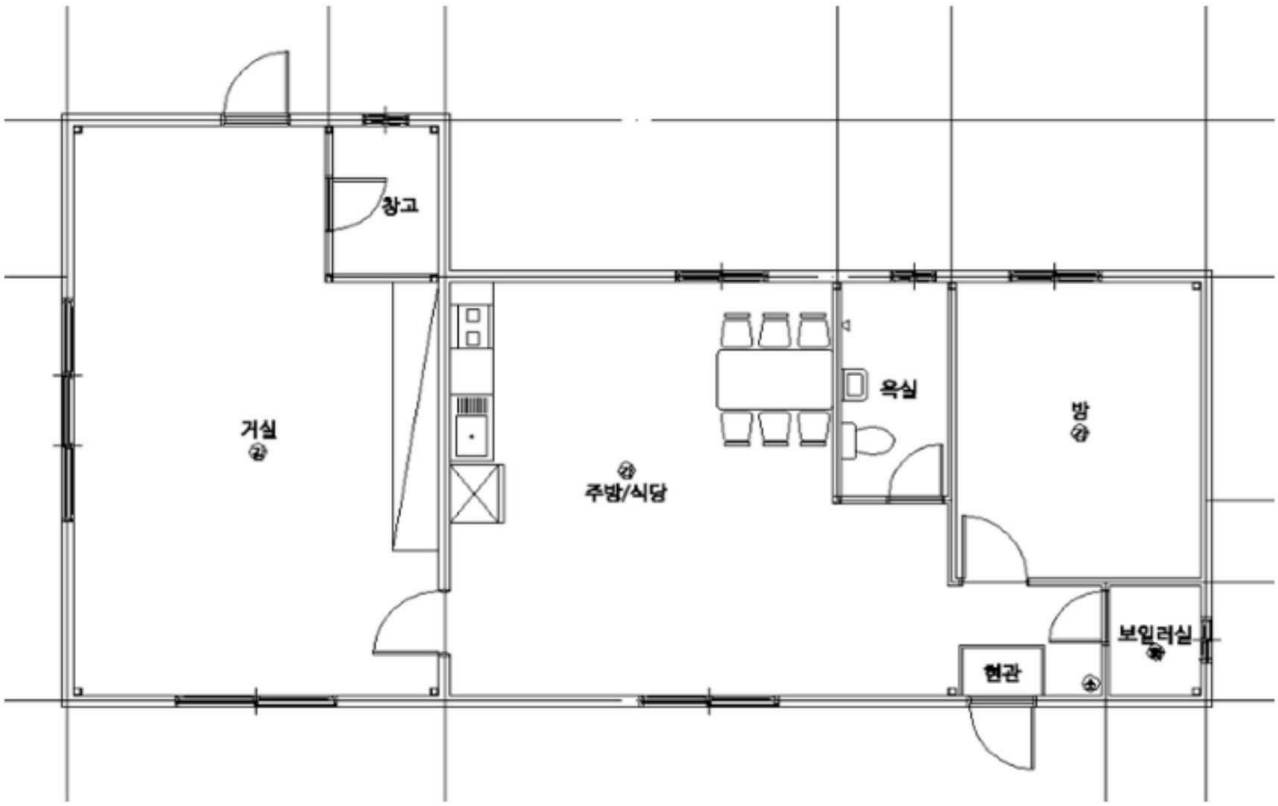
㉠ 경량철골구조 기타지붕, 2층소재 (다락 등) 약 32㎡

㉡ 알루미늄샷시 유리지붕, 1층소재 (테라스 등) 약 15.75㎡

㉢ 경량철골조 판넬지붕, 1층소재 (창고등) 18㎡

㉣ 판넬조 판넬지붕, 1층소재(저온저장고) 10㎡

내 부 구 조 도



[건축물현황도상 1층 평면도]

본건(1) 인천광역시 강화군 교동면 봉소리 949-1

(1)

(1) 1

( )

)

)

)

이 시설은 202 년 농가용 저온저장고 지원사업으로
농산물 상품성 제고 및 품질유지를 위해
인천광역시와 강화군의 보조로 지원한 시설입니다.
□ 사업내용
• 사 업 자 : 조병희
• 사업장소 : 강화군 읍/면 리 번지
• 시설규모 : 이동식 저온저장고(농기계) 1동/10㎡
• 사 업 비 : 6,000천원(보조금 3,600, 자부담 2,400)
• 준 공 일 : 202 년 월 일
• 사후관리기간 : 준공일로부터 10년간
강 화 군

)