

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용
건명	양수연 소유물건(2024타경10251)
감정서번호	DS-240805-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

도시감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
변 선 보

(인)

감정평가액	일십억칠천구백오십칠만삼천육십원정(₩1,079,573,060.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양수연 (2024타경10251)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.08.14	2024.08.13 ~ 2024.08.14	2024.08.14	
감 정 평 가 내 용	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	1 1,066x- 2	토지	533	1,200,000	639,600,000
	건물	489.33	건물	489.33	882,000	431,589,060
	제시외건물	(36.8)	제시외건물	36.8	-	8,384,000
합 계					₩1,079,573,060	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 을왕동 소재 '왕산마을' 내에 위치하는 토지, 건물에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음

3. 기준시점

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.14일로 함.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 08월 13일부터 2024년 08월 14일임.

4. 감정평가방법

- 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하되, 인근 거래사례 및 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법을 적용하여 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 토지의 위치 및 경계확인은 지적도, 위성도, 관련 공부서류와 현장 확인 및 탐문조사 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계확인에는 측량을 요하므로 경매 참여시 주의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건 토지는 2인 소유의 공유지로서, 양수연의 지분자별 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체토지를 기준으로 평균단가를 적용하되, 귀 제시목록에 의거하여 지분자의 지분비율에 의거 면적사정 하였음.
- 4) 본건 건물 1,2층은 건축물대장상 ‘소매점’ 이나, 현황은 주거용(1층: 2가구, 2층: 4가구)으로 이용중이므로 경매 진행시 참조 바람.
- 5) 본건 건물의 공부상 소재지는 ‘을왕동 871-9, 867-1’ 양지상이나, 현황은 2008년 09월 23일에 ‘을왕동 871-9’ 로 합병됨.
- 6) 본건 토지상에는 후첨 ‘지적도 및 건물개황도’ 에 도시한 바와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하고 있어 이를 개략적으로 실측하여 감정평가 하였음.
- 7) 본건 토지상의 수목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01) (원/㎡)	비고
1	인천광역시 중구 을왕동 871-9	대	1,066 × 1/2 (533)	자연녹지	주상용	세로 (가)	부정형 평지	824,300	양수연 지분 전부

나. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	연면적 (㎡)	구조	규모	이용상황	사용승인일	비고
2	인천광역시 중구 을왕동 871-9	489.33	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	지상3층	제1종근린 생활시설 및 단독주택	2008.09.01	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 물건에 대한 주된 감정평가 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지의 경우 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 감정평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물의 경우 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지감정평가액의 산출근거

1. 주된 감정평가 방법(공시지가 기준법)에 따른 산출 내역

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액으로 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 접면	형상 고저	공시지가 (원/㎡)
A	을왕동 871-22	대	994	상업 기타	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	849,800

2) 선정의 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
기호 A 녹지지역	1.041	인천광역시 중구 (24.01.01~24.08.14) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.807 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $(1 + 0.00807) * (1 + 0.00155 * 45/30)$ ≈ 1.01041

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.96	본건은 표준지(A) 대비 형상에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제의 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.96 × 1.00 × 1.00		0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(92년 16300, 93.9.10선고) 등에 의거 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근 지역의 평가사례 및 인근시세 등과의 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근 지역의 가격 조사 자료

- 인근 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)
#1	을왕동 871-**-외	959 (일단지)	자연녹지 / 대	단독 주택	법원 경매	2022.07.21	1,140,000	813,300
#2	을왕동 893-**-	947.86 (지분)	자연녹지 / 대	상업용	시가 참고	2024.05.23	1,115,000	934,500
#3	을왕동 881-**-	396	자연녹지 / 대	단독 주택	담보	2024.04.03	1,190,000	671,600
#4	을왕동 871-**-	496	자연녹지 / 대	상업용	담보	2024.04.24	1,340,000	883,700

※ 자료 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회, 감정평가사례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 인근 거래사례

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#5	을왕동 688-**-** /대	자연 녹지	사다리 평 지	498,000,000 (1,323,504)	2024.04.29	350.5	593,100
		단독주택			1950 (2015 증축)	181.93	
	토지단가 배분	토지가격(건물 관찰감가 병용) : {498,000,000 - (750,000 × 10/40 × 181.93)} / 350.5 ≒ 1,323,504					

※ 자료 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

- 인근 토지의 가격수준

본건과 유사한 ‘토지’의 가격수준 : 약 1,100,000 ~ 1,400,000원/㎡ 내외 수
준으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근의 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역·이용 상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [평가사례 #1]을 비교표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

- 사례기준 비교표준지가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	#1	1,140,000	1.03004	1.000	1.000	1.061	1,245,875
시점수정:	인천광역시 중구 녹지지역 지가변동을 적용 (2022.07.21~2024.08.14)						
일반요인:	비교표준지는 사례와 동일한 사회적·경제적·행정적 권역에 소재하므로 일반요인에서 상호 대등함.						
지역요인:	비교표준지는 사례와 동일한 지역에 소재하므로 지역요인에서 상호 대등함.						
개별요인:	비교표준지(A)는 사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함						

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.02	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.061

- 기준시점의 비교표준지 가격

기호	2024.01.01 기준 공시지가(원/㎡)	시점수정치	기준시점 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	849,800	1.01041	858,646

- 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)	보정치 결정
A	#1	1,245,875	858,646	1.4510	1.45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례 및 거래사례의 가격수준 및 평가 대상토지의 정상적인 가격수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 45%(1.45) 상향 보정함.

바. 주된방법 (공시지가기준법) 에 의하여 산출된 시산가격

일련 번호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	A	849,800	1.01041	1.000	0.960	1.45	1,195,236	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가 방법 (거래사례비교법) 에 따른 산출 내역

가. 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례로 판단되는 「거래사례 #5」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 /지목	용도지역 이용상황	형상 지세	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	개별공시지가 (원/㎡)
#5	을왕동 688-**-** /대	자연녹지	사다리 평 지	498,000,000 (1,323,504)	2024.04.29	350.5	593,100
		단독주택			1950 (2015 증축)	181.93	
	토지 단가 배분	토지가격(건물 관찰감가 비용) : {498,000,000 - (750,000 × 10/40 × 181.93)} / 350.5 ≒ 1,323,504					

나. 사정 보정

선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#5 녹지지역	0.536	인천광역시 중구 (24.04.29~24.08.14) (녹지) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.147 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $(1 + 0.00147 * 2/30) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155 * 45/30)$ ≈ 1.00536

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 본건 / 거래사례(#5)

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건은 거래사례#5 대비 전반적인 접근조건 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.94	본건은 거래사례#5 대비 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제의 정도	용도지역 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00 × 0.96 × 1.00 × 0.94 × 1.00 × 1.00		0.902	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 의해 산출된 시산가액

일련 번호	거래사례 단가		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	단가(원/㎡)	
	기호	원/㎡					산정	결정
1	#5	1,323,504	1.00	1.00536	1.000	0.902	1,200,199	1,200,000

3. 토지 평가가격의 결정

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산 가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)
1	1,200,000	1,200,000

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,200,000	1,200,000	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 결정

[출처: 건물신축단가표, 2023년 한국부동산원 발행]

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 /슬래브위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 /슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 /슬래브지붕(치장벽돌벽)	3	1,588,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 /슬래브지붕(치장벽돌벽)	4	1,465,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 /슬래브지붕(치장벽돌벽)	5	1,043,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가의 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	난방설비 등	

3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등으로 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	면적 (㎡)	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	1~3층	제1종근생 단독주택	철근콘크리트조	489.33	50	1,260,000

3. 건물 단가

※잔존가치율 = 잔존 내용연수/내용연수

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존 내용연수	적용단가 (원/㎡)
2	1~3층	제1종근생 단독주택	1,260,000	50	35	882,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물의 평가가격

일련 번호	층	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가금액 (원)
2	1~3층	제1종근생 단독주택	882,000	489.33	431,589,060
합 계	-			489.33	431,589,060

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토 지	639,600,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	431,589,060	
제시외건물	8,384,000	
합 계	1,079,573,060	-

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가선례 및 거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가격의 합리성이 인정되므로, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 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 을왕동	871-9	대	자연녹지지역	1 1,066x- 2	533	1,200,000	639,600,000	양수연 지분 전부
2	인천광역시 중구 을왕동	871-9 867-1	제1종 근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	189.46 189.46 110.41	489.33	882,000	431,589,060	'871-9'로 합병 1,260,000 x 35/50
소 계								₩1,071,189,060	
㉠	<제시외건물> 인천광역시 중구 을왕동	871-9	냉동냉장고	판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	514,000	3,855,000	
㉡	"	"	창고	철파이프조 천막지붕 및 판넬조 판넬지붕 단층	(3.4)	3.4	45,000	153,000	
㉢	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	142,000	1,278,000	
㉣	"	"	발코니	벽체이용 및 새시조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	200,000	1,500,000	
㉤	"	"	발코니	벽체이용 및 새시조					

토지건물 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	
				철근콘크리트 지붕 단층	(9.4)	9.4	170,000	1,598,000	
	소 계							₩8,384,000	
	합 계							₩1,079,573,060.-	
				이	하	여	백		

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 을왕동 소재 '왕산마을' 내에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 호텔, 근린시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 평탄한 토지로서, 현황 '주거용' 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 세로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도'에 도시한 바와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재함.

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)

임대관계 이상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 건물로서,
(사용승인일: 2008.09.01)

외벽: 연와조 치장쌓기 등 마감,
창호: 하이새시 창호임.

(2) 이용상태

'주거용'으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, LPG설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

- ①본건 1,2층의 공부상 용도는 '소매점'이나, 현황은 '주택'으로 이용중임.
- ②본건 건물의 공부상 소재지는 '을왕동 871-9, 867-1' 양지상이나, 현황은 2008년 09월 23일에 '을왕동 871-9'로 합병됨.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 을왕동 871-9
-----	--------------------



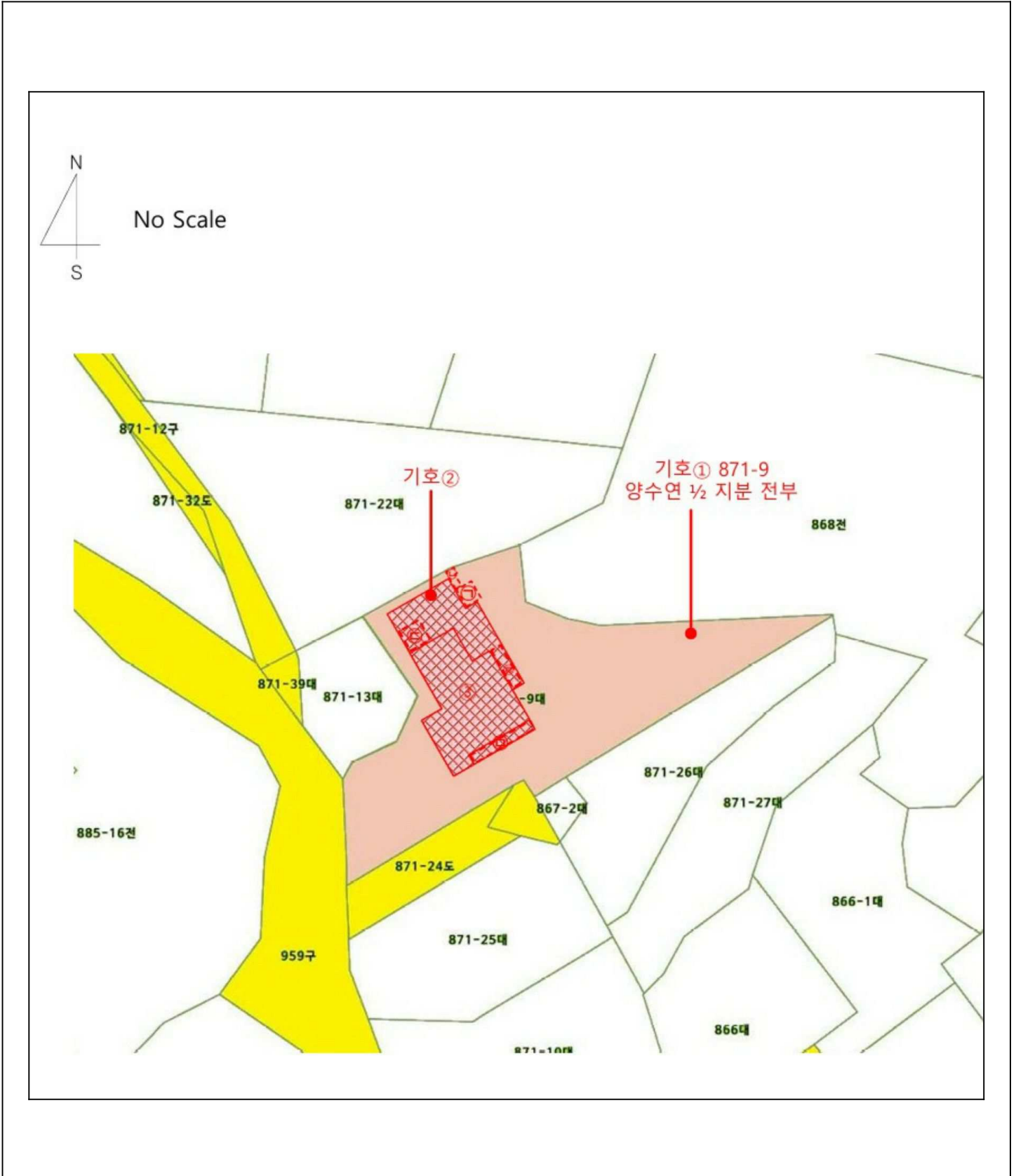
위치도



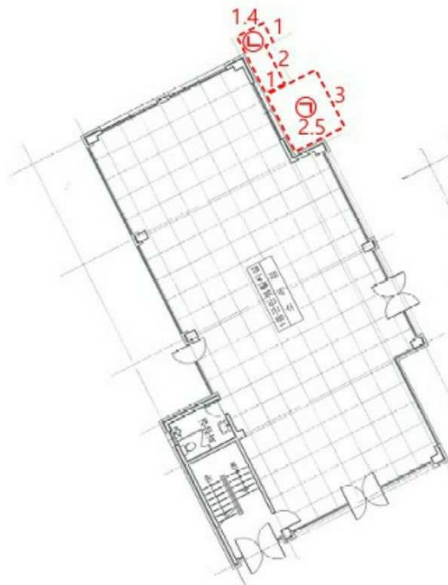
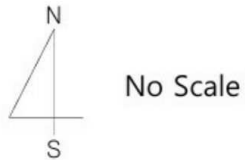
소재지 인천광역시 중구 을왕동 871-9



지 적 도

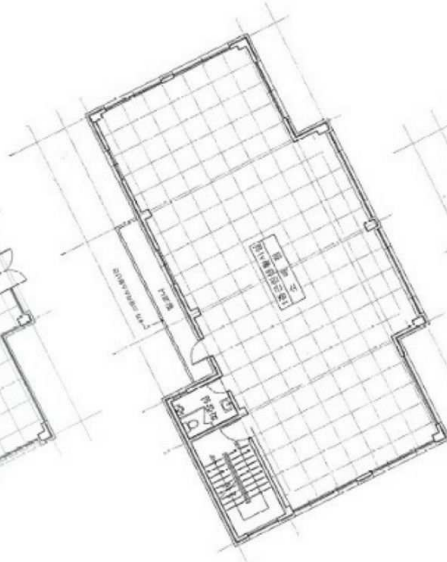


건물개황도



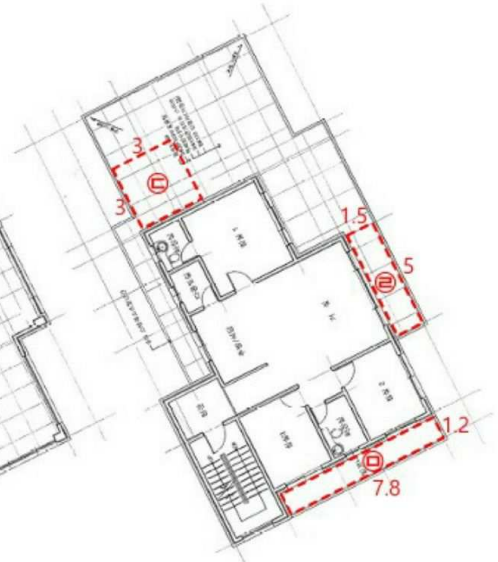
<기호② 1층>

(공부면적: 189.46㎡)
현황 '주택(2가구)'



<기호② 2층>

(공부면적: 189.46㎡)
현황 '주택(4가구)'



<기호② 3층>

(공부면적: 110.41㎡)

[제시외건물]

- 기호㉠: 판넬조 판넬지붕 단층(냉동냉장고) 약 7.5㎡
- 기호㉡: 철파이프조 천막지붕 및 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 3.4㎡
- 기호㉢: 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 9㎡
- 기호㉣: 벽체이용 및 새시조 판넬지붕 단층(발코니): 약 7.5㎡
- 기호㉤: 벽체이용 및 새시조 철근콘크리트지붕 단층(발코니): 약 9.4㎡





(2)



(2)



(2) 1



(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3







