

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 인천광역시 강화군 불은면 삼성리
736-6 소재 물건 (2023-18164-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: KI공토건5022504



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	이억일천삼백이십사만일천육백원정(₩213,241,600.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박은기	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.04 ~ 2025.03.10	2025.03.10		
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	357	토지	357	260,000	92,820,000
	건물	115.79	건물	115.79	1,040,000	120,421,600
	이		하	여	백	
합 계					₩213,241,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 강화군 불은면 삼성리 소재 “삼성초등학교” 남측 근거리(직선 거리 약800미터)에 위치하는 부동산(토지 및 지상건물)에 대한 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

인천광역시 강화군 불은면 삼성리								
물건 번호	종별	지번	용도 지역	지목	이용 상황	접면 도로	면적 (㎡)	비고
1	토지	736-6	계획 관리	대	단독 주택	세로 (가)	357	박은기 2018.04.26 사용승인
2	건물	위 지상	일반목구조 기타지붕 2층 주택				115.79	

3. 감정평가기준

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 등 관계법령과 감정평가의 일반적인 이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 본건은 「감칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

다. 감정기준일은 가격조사완료일인 2025년 03월 10일을 기준하였음.
(「감칙」 제9조제2항)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방법의 개요

- (1) 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- (2) 원가방식으로는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음.
- (3) 비교방식으로는 「감정평가법」등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.
- (4) 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음.

나. 감정평가방법의 적용

- (1) 대상물건은 토지와 건물이 결합되어 구성된 복합부동산으로서, 「감칙」 제7조 제1항에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하여 합산하는 방식으로 대상부동산의 가액을 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 본건 토지(기호1)는 「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 평가하되, 「감칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물(기호2)의 가액은 「감칙」 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 사례가 포착되지 않는 등 다른 감정평가방법을 적용 하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 원가법적용에 있어 감가수정 시 관찰감가를 병행하였음.
- (4) 본건 토지상에는 쇠파이프 등으로 경계표시 울타리가 설치되어 있으며, 마당에 잔디, 나무 정자(테크, 15*4), 돌, 소나무 및 사과나무 등 수목 14여그루 등이 있으나, 이중 이전 가능한 수목 및 돌 이외에는 부합물로 봄이 타당하다고 판단되는바, 본 감정평가에서는 잔디, 테크 등 부합물은 그 가액을 별도로 평가하지 아니하고 본건에 적의 포함·평가하였으며. 이전 가능한 수목, 돌 등 동산은 평가 외 하였음.(후첨 ‘사진용지’ 참조)

5. 기타 참고사항

본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 07일에 대상물건을 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

[공시지가기준법]

1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 공시지가 표준지의 선정

인근유사지역에 위치한 표준지공시지가 중 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한 사항, 이용상황 등에서 대상토지와 가장 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하고, 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025.01.01에 공시된 표준지공시지가를 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	불으면 삼성리 775-81	200	대	단독주택	계획관리	세로(가)	가장형 평지	172,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제 17조(지가동향의 조사 등)에 따라 국토교통부에서 월별로 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 산정함.

시·군·구	용도지역	기간	지가변동률	비고
인천광역시 강화군	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.10	0.122%	2025.01.01~2025.01.31: 0.055 $(1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 38/31) \div 1.00122$

※ 2025년 02월 이후는 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 01월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인의 비교

[대상토지(1) : 비교표준지(A)]

조 건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	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	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지	0.98	대상이 형상 등에서 열세함,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.980	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 보정의 필요성(의의 및 법적근거)

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 일반적으로 행정적 목적의 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 대상부동산의 인근 평가선례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거를 두고 있음.

나. 인근지역 유사부동산 거래사례[출처: 등기사항전부증명서]

구분	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	토지면적 (건물면적) (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래가액 (원)	비고
#1	삼성리 735-*	계획관리	임야 (단독)	265 (-)	2023.03.18 (-)	72,530,000	실거래 토지만
#2	삼성리 775-5*	계획관리	임야 (단독)	548 (-)	2024.06.17 (-)	126,000,000	실거래 토지만
#3	삼성리 739-*	계획관리	대 (단독)	366 (119.98)	2025.02.11 (2022.04.22)	293,000,000	실거래 토지+건물

다. 인근지역 유사토지 평가전례[출처: 한국감정평가사협회]

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
#3	삼성리 735-*	계획관리	대	379.0	2024.06.05	315,000	담보
#4	삼성리 743-*	계획관리	대	583.0	2021.09.27	236,000	담보
#5	삼성리 735-2*	계획관리	대	271.0	2021.02.02	254,000	법원경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산출

(1) 보정기준 및 산출방법(비교표준지 기준 산정방식)

$$\frac{(\text{비교사례기준 비교표준지가액}) \times \text{비교평가전례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 비교표준지가액}) \times \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 실거래사례이고 평가전례는 전문 감정평가사가 평가한 전례로서 모두 타당하다고 판단되나, 본 감정평가에서는 실거래사례를 중심으로 비교표준지와 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 #2거래사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하고, #1거래사례는 거래사례비교법에 활용함.

(3) 보정치의 산정

< 비교표준지(A) : 비교사례(#2)>

비교사례(#2) 기준 비교표준지(A) 가액											
비교 사례 (원/㎡) <*1>	사정 보정 <*2>	시점 수정 <*3>	지역 요인 <*4>	개별요인<*5>							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
229,927	1.00	1.01346	1.000	1.12	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.142	266,111
<*1> : 126,000,000원 ÷ 548㎡ ≒ 229,927원/㎡ <*2> : 사정보정 요인 없음. <*3> : 2024.06.17 ~ 2025.03.10.(인천광역시 강화군, 계획관리지역): 1.346%(1.01346) <*4> : 비교표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인이 대등함. <*5> : 비교표준지는 비교사례(#2)에 비해 가로의 폭, 계통성, 지목 등에서 우세함.											
기준시점 비교표준지(A)가액											

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 표준지	사정 보정	시점 수정 <*1>	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계	
172,300	-	1.00122	-	-	-	-	-	-	-	-	172,510
<*1> : 2025.01.01 ~ 2025.03.10.(인천광역시 강화군, 계획관리지역): 0.122%(1.00122)											
격차율 산정											
구 분		비교사례 기준 비교표준지가액(원/㎡) (A)		기준시점 비교표준지가액(원/㎡) (B)		격차율(%) (A-B)/(B)*100					
격차율		266,111		172,510		54.3%					

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산출내역, 인근 유사지역 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치로 약 54%를 상향 조정함.(1.54)

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)
1	172,300	1.00122	1.000	0.980	1.54	260,000

※ 단가는 100단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례비교법]

1. 감정평가방법의 적용

평가대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 정상적인 거래사례이면서 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례인 사례#1(Ⅱ-[공시지가기준법]6-나-#1)를 선정함.

구분	소재지	용도 지역	지목 (이용상황)	토지면적 (건물면적) (㎡)	거래시점 (사용승인 일)	거래가액 (토지단가) (원)	비고
#1 거래사례	삼성리 735-*	계획 관리	임야 (단독)	265 (-)	2023.03.18 (-)	72,530,000 (273,698원/㎡) <*1>	토지만 실거래

<*1> : 토지단가

$[72,530,000\text{원} \div 265\text{㎡} \approx 273,698\text{원/㎡}]$

3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

시·군·구	용도지역	기 간	지가변동률	비 고
경기도 부천시	계획관리지역	2023.03.18 ~ 2025.03.10	1.573%	2023.03.01~2023.03.31: 0.043 2023.04.01~2023.04.30: 0.076 2023.05.01~ 2023.05.31: 0.051 2023.06.01~2023.06.30: 0.079 2023.07.01~2023.07.31: 0.048 2023.08.01~2023.08.31: 0.077 2023.09.01~2023.09.30: 0.061 2023.10.01~2023.10.31: 0.073 2023.11.01~2023.11.30: 0.055 2023.12.01~2023.12.31: 0.073 2024.01.01~2024.12.31: 0.830 2025.01.01~2025.01.31: 0.055 $(1 + 0.00043 * 14/31) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00830) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 38/31)$ ≈ 1.01573

5. 지역요인의 비교

대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 비교표준지가 속한 지역의 최유효이용을 관정하여 비교하는 것으로, 본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인의 비교 [기호(1) : 비교거래사례(#1)]

조 건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성 등	1.00	대등함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	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	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등의 유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형토지, 맹지	0.98	대상이 형상 등에서 열세함,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.02	대상이 지목에서 우세함.
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	상승식

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 거래사례 (원/㎡)	사정보정	지가 변동률	지역요인 비교	개별요인 비교	적용단가 (원/㎡)
1	273,698	1.00	1.01573	1.000	1.000	278,000

※ 적용단가는 100단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[시산가액의 검토 및 토지가액의 결정]

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	260,000	278,000	시산가액

2. 토지가액의 결정

「감정평가법」 제3조 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 대상 토지의 가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	357	260,000	92,820,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물(기호2)가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감칙」 제15조에 따라 그 구조·용도·사용자재·부대설비상태 등을 기초로 한
제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개황

소재지		인천광역시 강화군 불은면 삼성리 736-6 [도로명주소 : 인천광역시 강화군 불은면 중앙로679번길 70-44]			
물건번호	층별	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일
2	1층	일반목구조 기타지붕	단독주택	82.01	2018.04.26
	2층		단독주택	33.78	
	계	-	-	115.79	

3. 제조달원가의 산정

가. 표준단가 결정을 위한 참고자료

한국부동산연구원의 건축물 제조달원가 자료집(2024년 01월 기준)을 참고하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,572,000	40 (35~45)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 재조달원가의 산정

상기 표준 단가표를 참고하되, 건물의 구조·용도·자재 등을 비교·검토하고 건물의 현상태 및 가격 형성 등을 감안하여 결정하였음.

물건번호	표준단가 (원/㎡)	보정단가<*1> (원/㎡)	건물특성 조정지수 <*2>	재조달원가 (원/㎡)
2	1,572,000	-	0.80	1,260,000

<*1>: 건물신축 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용임.

<*2>: 개별건물 특성에 따른 조정률(지수)

※ 재조달원가는 천단위에서 반올림하였음.

4. 감가수정 및 건물 적용단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며 본 감정에서는 건물의 용도, 감정목적 등을 감안하여 물리적 감가만을 고려하였고 적의 관찰감가하였음.

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존 내용연수	적용단가(원/㎡)
			실제	유효		
별동건물	1,260,000	40	7	7	33	1,040,000

※ R_n (잔존가치율) : $1 - (1-R) \times n/N$

R : 최종잔존가치율 N : 대상건물의 내용연수 n : 대상건물의 경과연수

※ 최종잔존가치율은 0%를 적용함.

※ 적용단가는 천단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

감정평가 전례 및 거래사례 가액, 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 검토
시 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 적정성이 있는 것
으로 판단되어, 「감칙」 제7조제1항에 따라 물건별 감정평가액의 합산액으로 대상
물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

물건번호	종별	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	토 지	357	260,000	92,820,000
2	건 물	115.79	1,040,000	120,421,600
합 계				213,241,600

(토지.건물)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 강화군 불은면 상성리	736-6	대	계획관리지역	357	357	260,000	92,820,000	
2	동 소 [도로명주소] 인천광역시 강화군 불은면 중앙로679번길 70-44	736-6 위 지상	단독주택	일반목구조 기타지붕 2층 1층 2층	 82.01 33.78	 82.01 33.78	 1,040,000	 120,421,600	- 1,260,000 x 33/40
합 계								₩213,241,600.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 인천광역시 강화군 불은면 삼성리 소재 “삼성초등학교” 남측 근거리(직선거리 약800미터)에 위치하며, 부근은 단독주택이 밀집되어 있는 지방도변 농경지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 간선도로 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등 고려 시 제반 교통 상황은 보통수준임.

3. 형태,지세

인접지와 등고평탄한 대체로 사다리형의 토지임.

4. 이용상황

기준시점 현재 단독주택 건부지로 이용중임.

5. 접면도로상황

서측 및 북동측으로 폭 5미터 내외의 지선도로에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-12-04)(성장관리계획구역(주거형)), 가축사육제한구역(2023-04-06)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

7. 제시목록외의 물건

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
없음		
8. 공부와의 차이		
없음		
9. 기타		
임대관계는 미상임.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

일반목구조 기타지붕 2층건으로서,(2018.04.26 사용승인)

외벽: 세라믹 및 판넬붙임 등 마감.

창호: 샷시 창호 등

2. 이용상황

기준시점 현재 단독주택으로 이용중임.

3. 냉난방설비

도시가스에 의한 난방설비임.

4. 기타설비

위생설비 및 급배수 시설이 갖추어져 있음.

5. 부합물 및 종물관계

본건 토지상에는 쇠파이프 등으로 경계표시 울타리가 설치되어 있으며, 마당에 잔디, 나무 정자(데크, 15*4), 돌, 소나무 및 사과나무 등 수목 14여그루 등이 있으며, 이중 이전 가능한 수목 및 돌 이외에는 부합물로 봄이 타당하다고 판단됨.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타

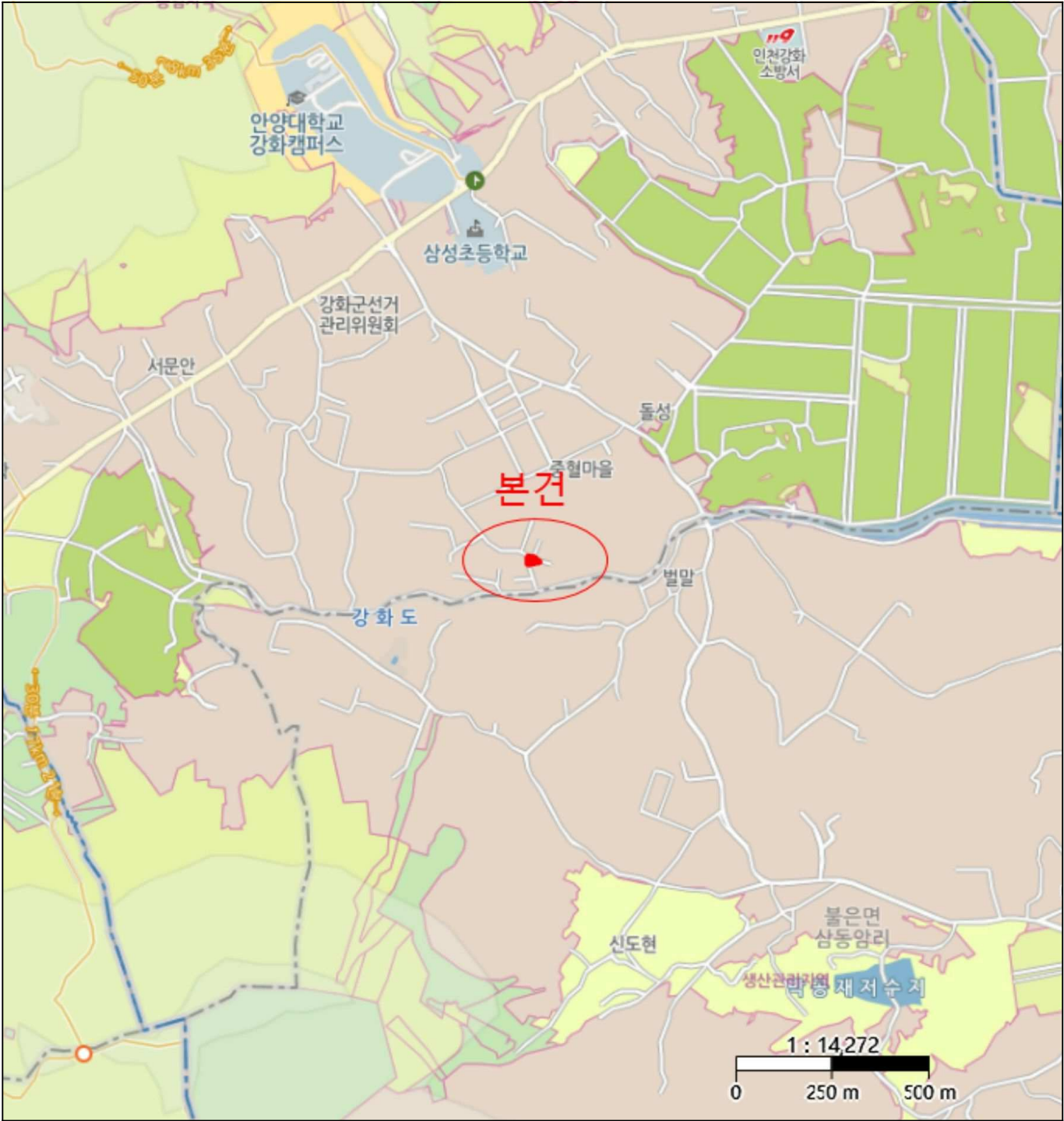
임대관계는 미상임.

위 치 도

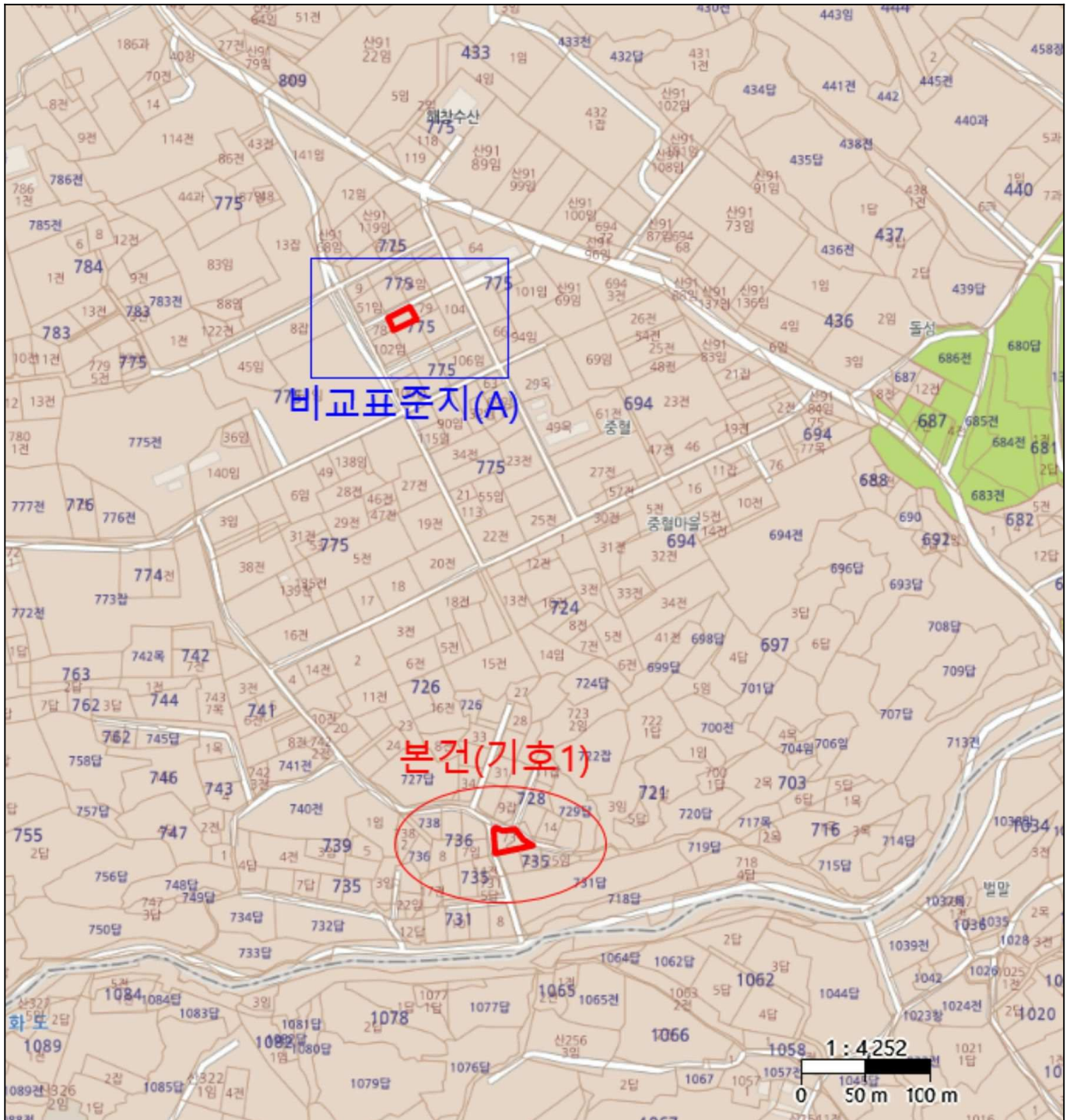


소 재 지

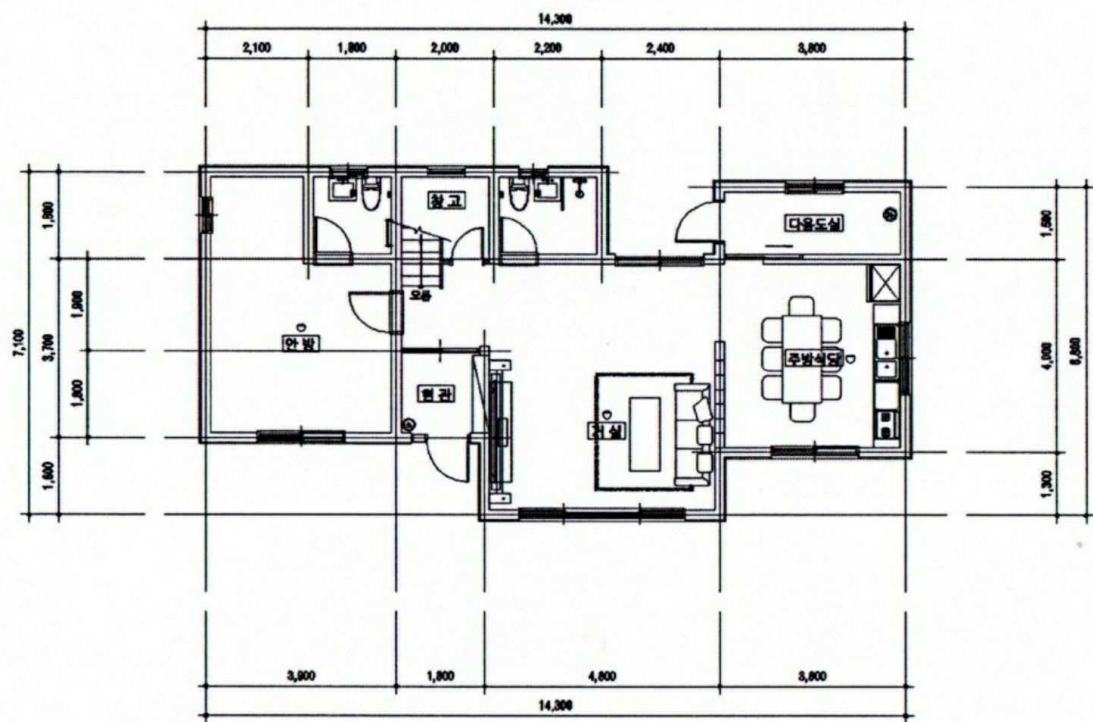
인천광역시 강화군 불은면 삼성리 736-6



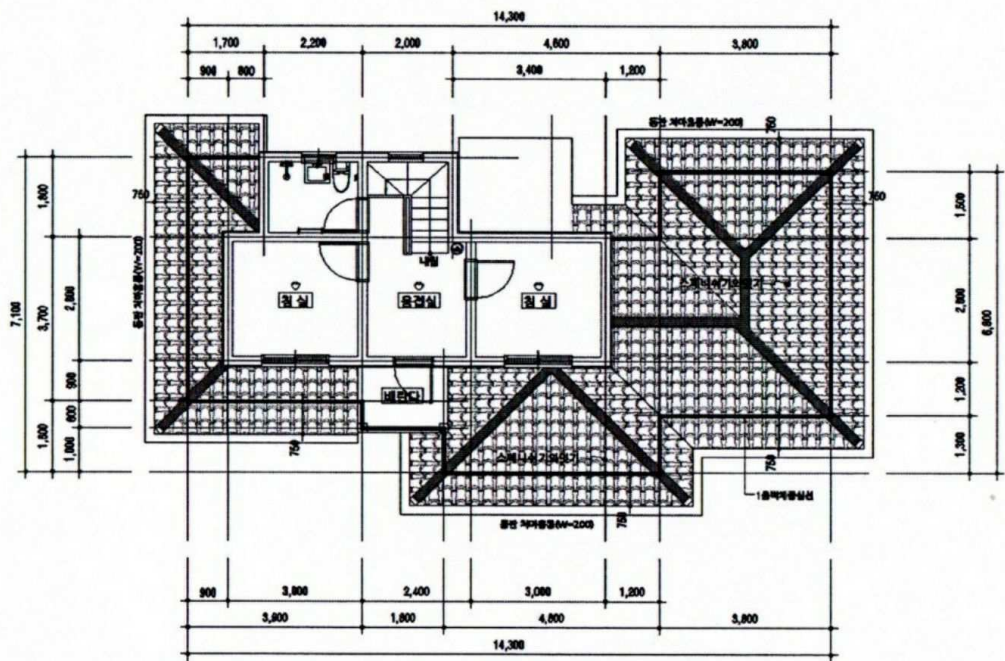
지 적 도



건물개황도(1층 평면도)



건물개황도(2층 평면도)





()



()



()



()



()