


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 소재 부동산
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일(동부)13-161101-401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 동부지사

경기도 성남시 분당구 야탑로 26 한국골프회관 301호
☎ (031)706-0003 FAX. (031)706-0070



(주)경일감정평가법인

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서(발급용)

발급일자 : 2016. 11. 03

I. 근저당권

순위	채권최고액(원)	근저당권자	채무자	설정일자	비고
【해당사항없음】					
합계	-	-	-	-	-

II. 전세권

순위	전세금액(원)	전세권자	설정일자	비고
【해당사항없음】				
합계	-	-	-	-

III. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
【해당사항없음】				

IV. 기타 제한 사항

순위	종별	채권자	청구금액	설정일자	비고
【해당사항없음】					



임대내역조사표

I. 임대현황

임대부분	임차인	방수	공장수	임 대 금 액(원)		우선변제 미달액(원)	비 고
				임대보증금	월임대료		
임대관계는 이상임.							
합 계	-	-	-	-	-	-	-

II. 자가사용 및 공실내역, 무상사용

이용부분	이용자	방수	공장수	소유자와의 관계	우선변제 해당액(원)	비고
임대관계는 이상임.						
합계	-	-	-	-	-	-

III. 기타 전입세대

전입세대주	등록구분	주민등록 전입일자	비고
김영웅	거주자	2013-07-18	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로 321번길 47-117
이순례	거주자	2014-03-18	
최영완	거주자	2014-03-18	






(부동산)감정평가표

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

감정평가사


홍경표

   (인)

(주)경일감정평가법인

동부지사장

이현상 (서명 또는 인)

감정평가액	오억오천팔백일십칠만오천육백원정(W558,175,600.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	이순례 수탁자 : 대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.11.03	2016.11.03	2016.11.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	706	토지	706	217,000	153,202,000
	건물	532.86	건물	532.86	760,000	404,973,600
		이	하	여	백	
	합계					W558,175,600.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사    (인)					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 “영흥초등학교” 남서측 원거리 계획관리 지역내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 본 감정평가서는 대한토지신탁(주)의 의뢰에 의한 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

(1) 기준가치

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

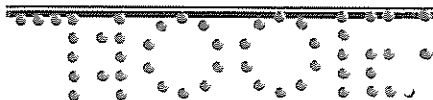
별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2016.11.03일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2016.11.03일임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 방법

- (1) 본 건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- (2) 본 건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 평가대상은 제시된 목록을 기준하여 평가하였음.
- (2) 본 건 건물 등기사항전부증명서상 989-1외 1필지(990번지)로 2필지 일단으로 등재되어 있으나, 이는 토지대장상 2005년 10월 27일자로 989-1번지에 합병됨.
- (3) 본 건 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 ㉠~㉣은 신축당시 일체로 신축된 “발코니” 부분으로서 규모 및 구조 등을 보아 본건 사용수익에 별 다른 영향이 없을 것으로 판단되니, 업무 진행 시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출

1. 평가대상 물건

본건 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	외리 989-1	706	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	146,500

※ 개별공시지가는 2016년 1월 1일 기준 공시지가임.

2. 토지의 시산가액 산출

【공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액】

(1) 비교표준지의 선정 (2016. 01. 01 기준)

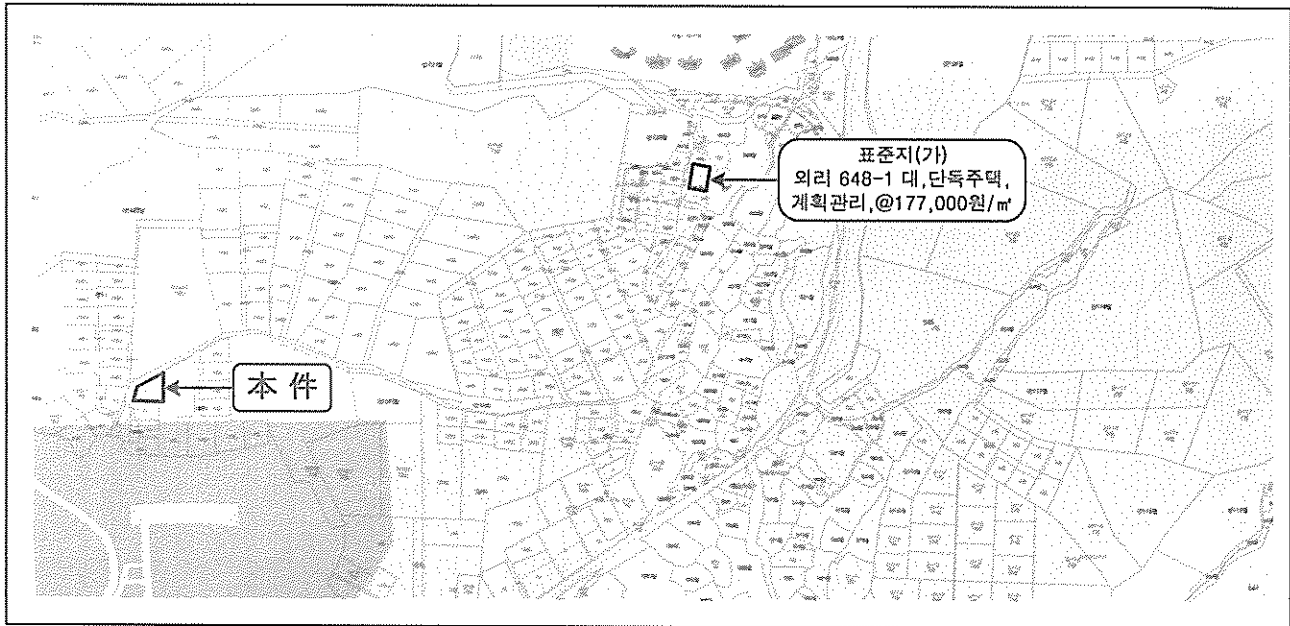
1) 비교표준지 선정내역

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통 /방위	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	외리 648-1	526	대	단독주택	계획관리	세각(가) /동향	가장형 평지	177,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 위치도



(2) 지가변동률

본 건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 산정기간 : 2016. 01. 01 ~ 2016. 11. 03
- 대상지역 : 인천광역시 옹진군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.09.30	1.013	2016년 9월까지의 지가변동률
2016.10.01 ~ 2016.11.03	$(0.155 \times 34/30)$	2016년 9월의 지가변동률 : 0.155
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.11.03)	1.190 (1.01190)	$(1 + 0.01013) \times$ $(1 + 0.00155 \times 34/30)$

※ 2016년 10월 이후 지가변동률 미공시로 2016년 9월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

본 건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

- 주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

표준지 기 호	본건 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	1	0.95	0.85	0.90	0.98	1.00	1.00	0.712
본 건은 비교표준지 대비 가로 및 접근, 환경 및 획지조건에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정 근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 공시지가는 과세 및 보상 목적으로 활용되어 현실지가와 차이를 내포할 수 있어 공시지가 기준가격을 보정할 필요가 있는 바, 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

2) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가(거래)사례와 표준지와의 격차율 산정

평가(거래)사례는 인근지역내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

- 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	외리 380	계획관리	대	경매	290,000	2016-04-14
2	외리 454	계획관리	대	경매	289,000	2015-12-31
3	외리 633-1	계획관리	대	경매	275,000	2013-03-05
4	외리 989-4	계획관리	대	담보	160,000	2013-03-25
5	외리 991-2	계획관리	대	담보	170,000	2015-05-22

② 인근 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비 고
계획관리	세로(가)	단독주택	300,000 내외	-
계획관리	세로(가)	농경지	150,000 내외	-

③ 최근 1년간 법원경매 낙찰가율 (단위 : %, 자료출처 : 인포케어)

구 분	인 천 광 역 시	용 진 군	영 흥 면
토 지	65.34	59.44	71.64
대 지	72.44	64.10	59.63

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

㉠ 비교사례 선정

비교표준지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 가격형성요인이 유사한 사례로서 평가사례(1)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

구분	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례기준 표준지평가가격	1	290,000	1.01054	1.000	1.050	307,709	1.718
표준지의 현재가격	가	177,000	1.01190	1.000	1.000	179,106	

※ 평가사례 시점수정(2016.04.14 ~ 2016.11.03 : 인천 옹진군 계획관리지역) : 1.01054

※ 비교표준지와 평가사례의 지역요인은 동일함. (1.000)

※ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

본 건 인근의 평가(거래)사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 고려할 때 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
표준지(가)	1.718	1.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	177,000	1.01190	1.000	0.712	1.70	216,790	217,000

※ 적용단가는 백원단위에서 반올림하였음.

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	217,000	706	153,202,000
합계		706	153,202,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액】

(1) 비교거래사례의 선정

1) 비교거래사례의 선정 및 사유

본 건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례A를 선정함.

2) 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
A	외리 949-9	계획관리	대	297	240,000,000	등기사항전부증명서	2015-12-31

※ 상기 거래사례는 건물을 포함한 거래가격으로서, 아래와 같이 건물가격을 산정 후 토지단가를 산출하였음.

3) 건물가격 산출[사용승인일자 : 2003.06.14]

기호	구조	층	이용상황	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	적용단가(원/㎡)	건물가격(원)
A	철근콘크리트구조	1층	근린생활시설	88.44	800,000	38	50	610,000	53,948,400
		1,2층	주택	114.84	1,000,000	38	50	760,000	87,278,400

4) 거래사례 토지가격 산출

기호	토지면적(㎡)	건물연면적(㎡)	거래가액(원)	건물가격(원)	토지가격(원)	적용단가(원/㎡)
A	297	203.28	240,000,000	141,226,800	98,773,200	333,000

※ 토지단가는 백원단위에서 반올림하였음.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

본 건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호를 참조하여 거래사례가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 산정기간 : 2015. 12. 31 ~ 2016. 11. 03
- 대상지역 : 인천광역시 옹진군 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2015. 12. 31 ~ 2016. 11. 03	1.191 (1.01191)	$(1 + 0.00026 * 1/31) * (1 + 0.01013) * (1 + 0.00155 * 34/30)$

※ 2016년 10월 이후 지가변동률 미공시로 2016년 9월 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본 건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같음.

- 주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

거래사례 기호	본건 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
A	1	0.88	0.85	0.90	0.98	1.00	1.00	0.660
본 건 토지는 거래사례 대비 가로 및 접근, 환경 및 획지조건에서 열세함.								

(6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

본건 기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	333,000	1.000	1.01191	1.000	0.660	222,398	222,000

※ 적용단가는 백원단위에서 반올림하였음.

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	222,000	706	156,732,000
합계		706	156,732,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

(1) 토지의 감정평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

(2) 토지의 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	217,000	706	153,202,000
합계		706	153,202,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물가격 산출

1. 대상 건물현황

구분	내용							
소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 외 1 필지							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택		현황		단독주택		
연면적 (㎡)	공부	532.86		현황		532.86		
사용승인일자	2004-04-23							
설비현황	난방	냉방	위생및 급배수	소화전	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
	○	-	○	-	-	-	-	-
특이사항	-							

※ 본 건 건물 등기사항전부증명서상 989-1외 1필지(990번지)로 2필지 일단으로 등재되어 있으나, 이는 토지대장상 2005년 10월 27일자로 989-1번지에 합병됨.

2. 건물 감정평가액의 산출과 결정

(1) 재조달원가

1) 건물표준신축단가(2015년 건물신축단가표-한국감정원)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	2	1,520,000	50
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	3	1,322,000	50



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가

설비명	설비내역	보정단가(원/㎡)	비고
위생·급배수 설비	위생·급배수설비	20,000	기호(가)
냉난방 설비	난방설비	30,000	기호(가)
합 계	-	50,000	-

3) 제조달원가 결정

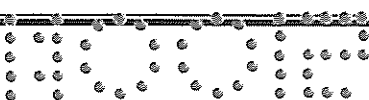
상기에 예시된 “건물표준신축단가”를 참고로 하되 본 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 및 기능적·경제적특성 등을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 제조달원가를 결정하였음.

본건 기호	해당층	용도	적용표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)
가	1~3층	단독주택	950,000	50,000	1,000,000

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한내용년수의범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제경과년수를 고려한 정액법으로 하되 만년감가를 행하였음.

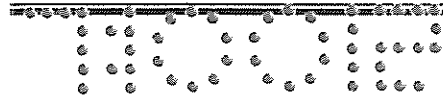
본건 기호	해당층	제조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경과 년수	내용 년수	감가수정액 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1~3층	1,000,000	2004-04-23	12	50	240,000	760,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물의 감정평가액

본건 기호	해당층	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	건물가격(원)	비고
가	1~3층	532.86	760,000	404,973,600	-
합 계		532.86	760,000	404,973,600	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 대상물건의 감정평가액

1. 토지의 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	217,000	706	153,202,000
합계		706	153,202,000

2. 건물의 감정평가액

본건 기호	해당층	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	건물가격(원)	비고
가	1~3층	532.86	760,000	404,973,600	-
합 계		532.86	760,000	404,973,600	-

3. 대상물건 전체의 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	가격(원)	비고
토지	706	217,000	153,202,000	-
건물	532.86	760,000	404,973,600	-
합 계			558,175,600	-

토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	989-1	대	계획관리지역	706	706	217,000	153,202,000	
가	" [도로명 주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로 321번길 47-117	989-1, 990	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					
				1층	198.4	532.86	760,000	404,973,600	1,000,000 x 38/50
				2층	198.4				
				3층	136.06				
합 계								₩558,175,600.-	
			이	하		여	백		



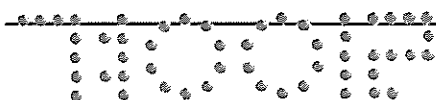
토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근상황	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 “영흥초등학교” 남서측 원거리 계획관리 지역내에 위치하는 부동산으로서, 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시 됨.
2. 교 통 상 황	본 건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.
3. 형상 및 이용상태	대체로 사다리형의 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.
4. 인접 도로상태	본 건 서측으로 노폭 약4~5m의 포장도로와 접함.
5. 토지이용계획관계	계획관리지역, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.
6. 제시외 물건	후첨 “건물 감정평가요항표” 참조.
7. 공부와의 차이	-.
8. 임대관계	본 건의 임대관계는 미상임.

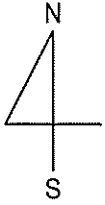


건물감정평가요항표

1. 건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건으로서, [사용승인일자 : 2004.04.23] 외벽 : 적벽돌쌓기 및 몰탈위페인팅 등 마감. 내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감. 창호 : 알루미늄샷시임.
2. 이용상태	다가구주택으로 이용중임.
3. 위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급·배수시설, 난방설비가 되어 있음.
4. 기 타 설 비	-.
5. 부합물 및종물관계	본 건 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 ㉠~㉣은 신축당시 일체로 신축된 “발코니” 부분으로서 규모 및 구조 등을 보아 본건 사용수익에 별 다른 영향이 없을 것으로 판단되니, 업무 진행 시 참고 하시기 바람.
6. 공부와의 차이	본 건 건물 등기사항전부증명서상 989-1외 1필지(990번지)로 2필지 일단으로 등재되어 있으나, 이는 토지대장상 2005년 10월 27일자로 989-1번지에 합병됨.
7. 임대관계 및 기타	본 건의 임대관계는 미상임.

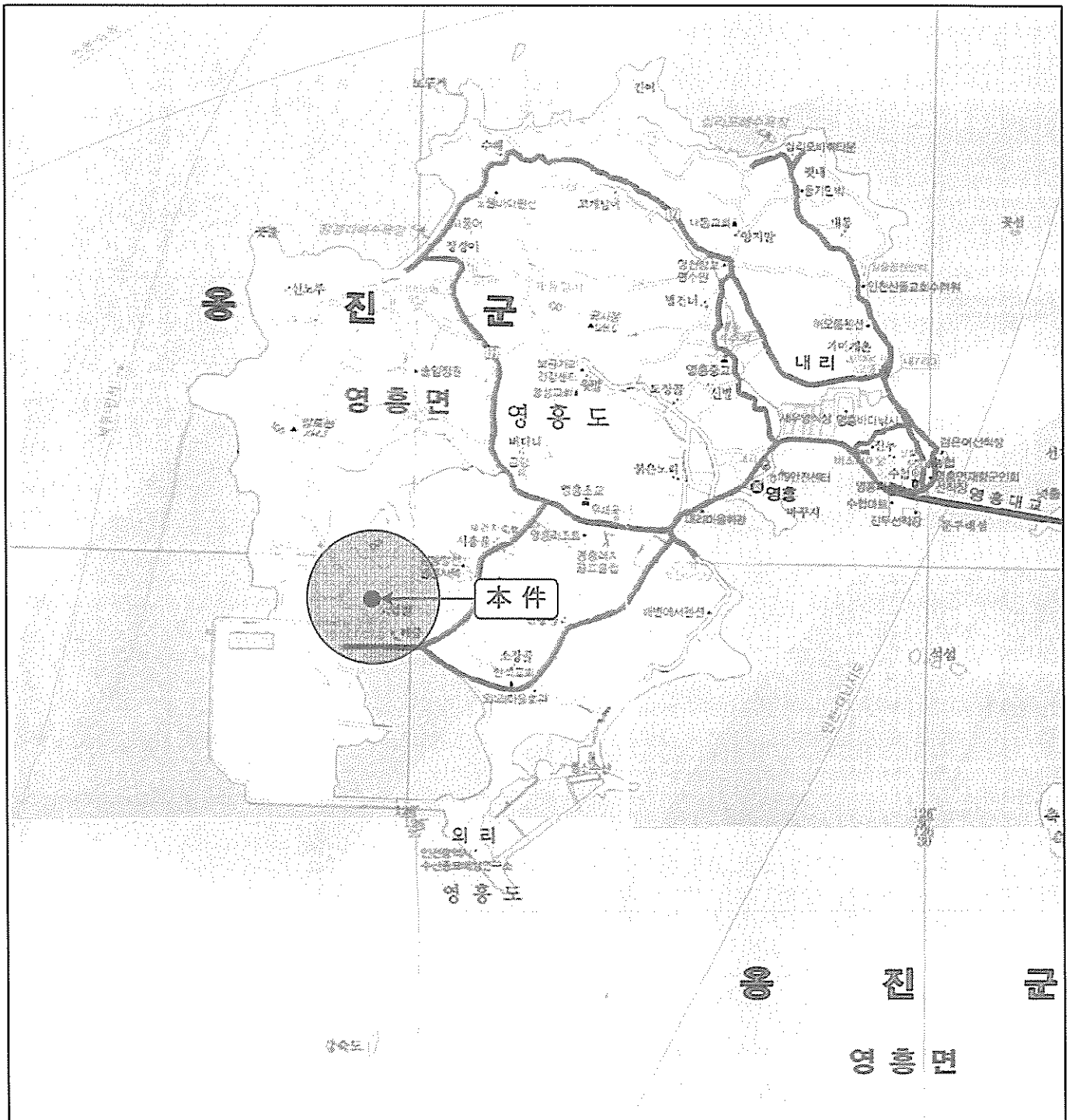


광역위치도



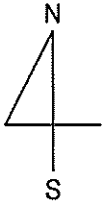
소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 일대



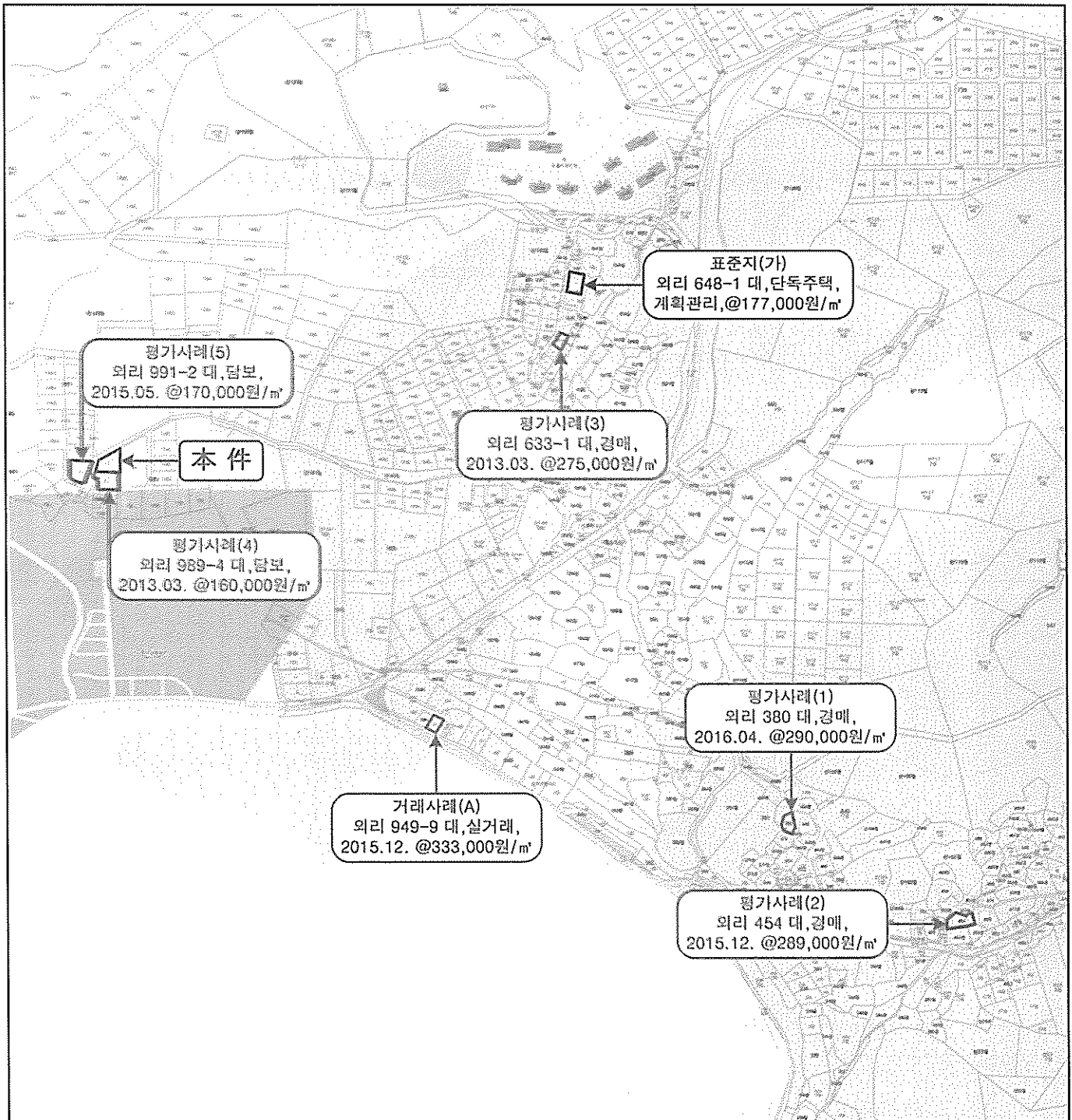
(주)경일감정평가법인

상 세 위 치 도



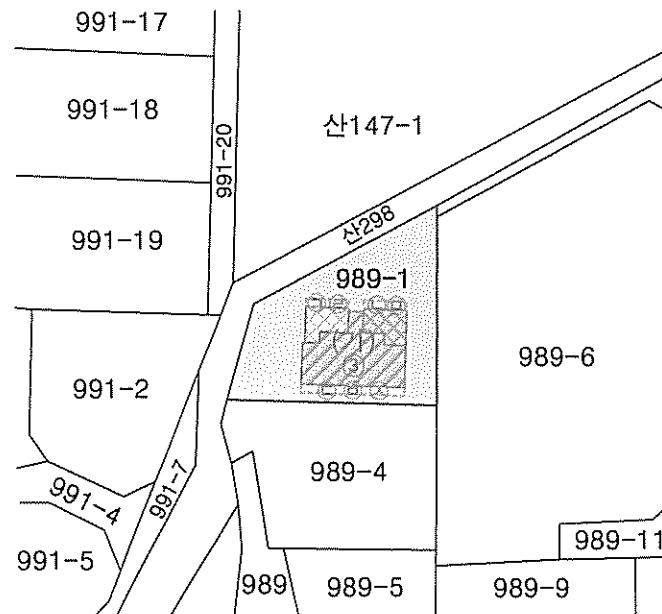
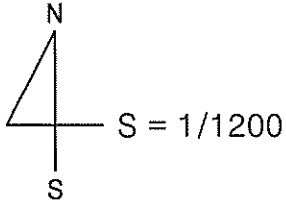
소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

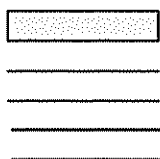


(주)경일감정평가법인

지 적 개 황 도



범 레



평가대상토지

도로선

계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



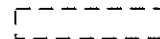
평가건물 2층



평가건물 3층이상



평가제외건물

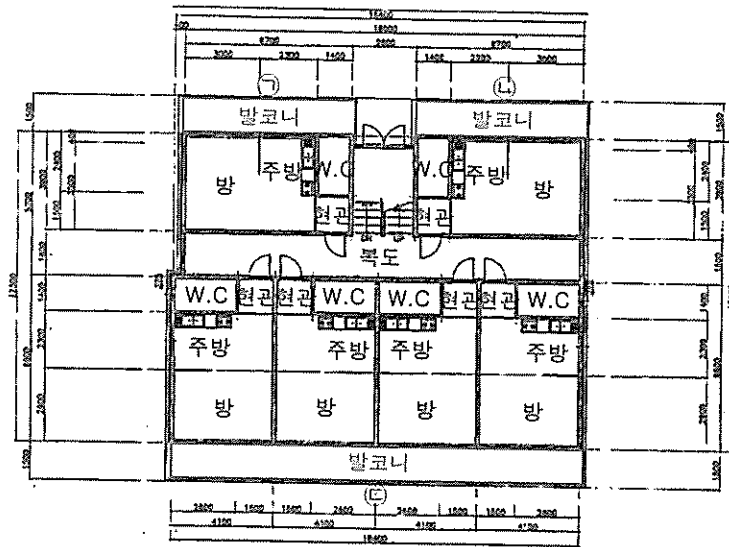
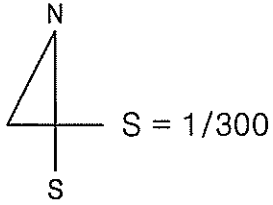


제시외건물



(주)경일감정평가법인

내부구조도 및 임대상황



(가)1층 : 공부상면적 198.4㎡

< 제시외 건물 >

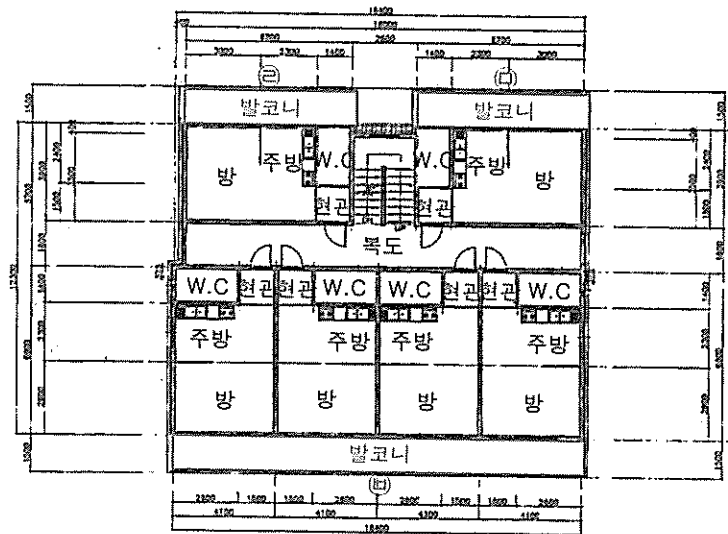
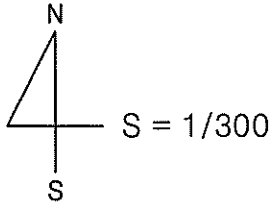
- ㉠ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 10.05㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 10.05㎡
- ㉢ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 24.6㎡

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
본건 전체	-	-	-	임대관계 이상임.
	-	-	-	-
	-	-	-	-



(주)경일감정평가법인

내부구조도 및 임대상황



(가)2층 : 공부상면적 198.4㎡

< 제시외 건물 >

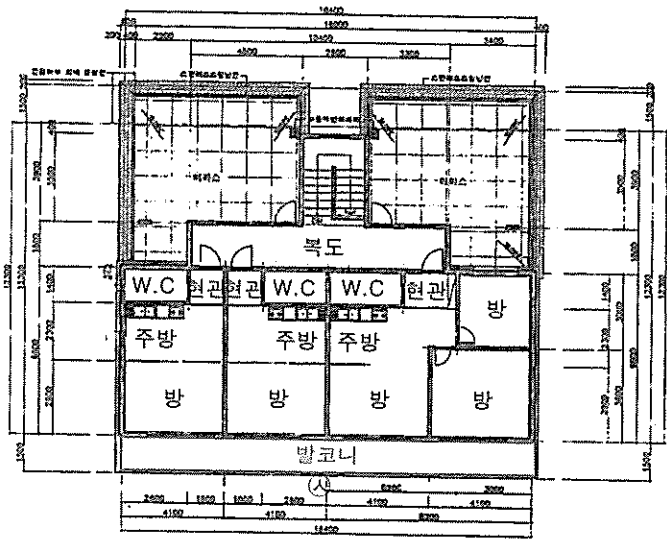
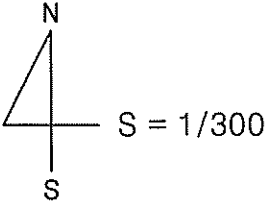
- ㉔ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 10.05㎡
- ㉕ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 10.05㎡
- ㉖ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 24.6㎡

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
본건 전체	-	-	-	임대관계 이상임.
	-	-	-	-
	-	-	-	-



(주)경일감정평가법인

내부구조도 및 임대상황



(가)3층 : 공부상면적 136.06㎡

- < 제시의 건물 >
- ㉠ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 24.6㎡

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
본건 전체	-	-	-	임대관계 이상임.
	-	-	-	-
	-	-	-	-



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 성남시 분당구 야탑2동

작성일시 : 2016년 11월 7일 12:27
 페이지 : 1

신청주소: 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항		
								순번	성명	전입일자
1	김영웅	(金泳雄)	2013-07-18	거주자	김영웅	2013-07-18	거주자			
	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117, B동 101호 (대연 오션빌)									
2	이순례	(李順禮)	2014-03-18	거주자	이순례	2014-03-18	거주자			
	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117, A동 303호 (대연 오션빌)									
3	최영완	(崔永完)	2014-03-18	거주자	최영완	2014-03-18	거주자			
	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117, A동 101호 (대연 오션빌)									



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 성남시 분당구 야탑2동

작성일시 : 2016년 11월 7일 12:27
 페이지 : 1

신청주소: 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 (일반+산) 989-1

순번	세대구성명						동거인수	동거인사항		
	전입일자			등록구분				순번	성명	전입일자

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 성남시 분당구 야탑2동

작성일시 : 2016년 11월 7일 12:28
 페이지 : 1

신청주소: 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 (일반+산) 990

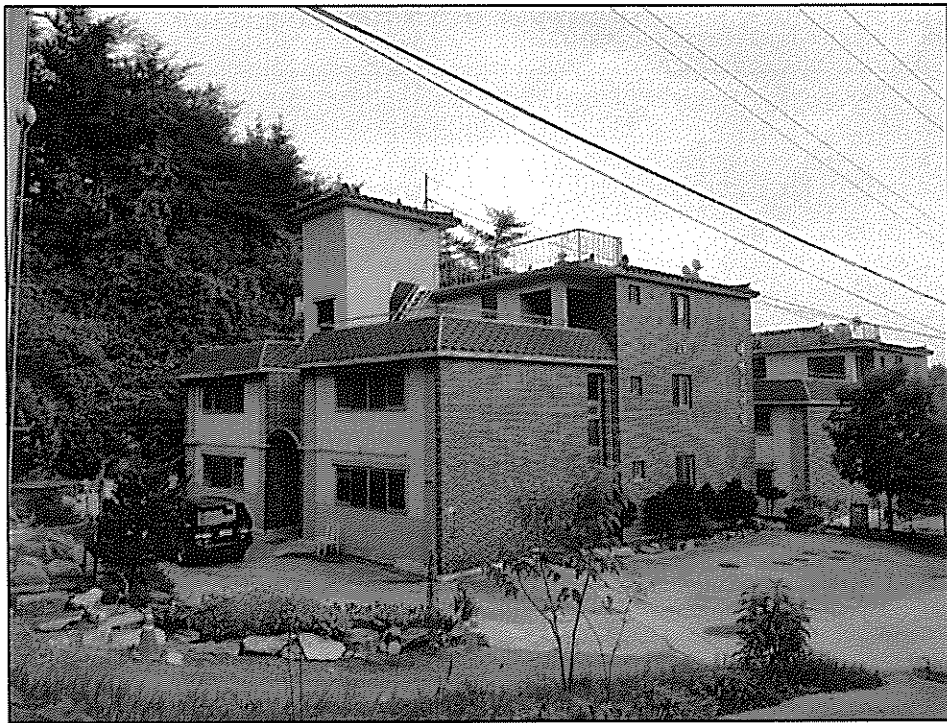
순 번	세 대 주 성 명	전 입 일 자	등 록 구 분	주 소	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항	
									순 번	성 명

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

사 진 용 지



[본건 남서측 촬영]



[본건 북서측 촬영]

사 진 용 지



[본건 내부촬영]



[주 위 환 경]