

감 정 평 가 서

열람용	건	김정수위1명소유/2008타경3833/경매7계	열람용
	평	효성동 2층 건물	
열람용	의	안천지방법원	열람용
	뢰	사법보좌관 소순남	
열람용	인		열람용
	평가서번호	아름감정A08012201	

열람용 열람용 열람용

아름감정평가사사무소
TEL: 442-2770 FAX: 442-2771

(토지건물) 감정평가표

본 감정서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 성실·공정하게
감정평가 하였음.

감 정 평 가 사 권 정 옥 (인)

감정평가액	— 金이십삼억일천이백일만팔천구백원整 (₩2,312,018,900 .-) 열람용			
평가의뢰인	안천지방법원 사법보좌관 소순남	평 가 목 적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매7계	
소유자 또는 대상 업체명	김정숙 외 1 명 (2008타경3833)	평 가 조 건	-	
물 건 목 록 근 거 표 시	귀 제시목록	가 격 시 점	조 사 일 자	작 성 일 자
		2008. 01. 24	2008. 01. 24	2008. 01. 24

평 가 내 용	공 부 (의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 별	면적또는수량 (㎡)	종 별	면적또는수량 (㎡)	단 가	금 액
가	대	798	대	798	2,500,000	1,995,000,000
	건물	969.94	건물	969.94	-	314,658,900
	제시외건물	(25.6) 열람용	제시외건물	25.6 열람용	- 열람용	2,360,000
내 용						
	합 계					₩2,312,018,900

평가가액 산출근거및 그결정에관한 의견

"별 지 참 조"

(토지건물) 감정평가 명세표

번 호	소재지 구조	지목 용도	면적 (㎡)		금액		비고
			공부	사정	단가	금액	
1.	인천광역시 계양구 효성동 246-5	대 열람용	798	798	2,500,000	1,995,000,000	
2.	동 소 246-5 위 지상 시멘트 벽돌조 스라브지붕 2층	근린생활시설					
	지층		62.64	62.64	200,000	12,528,000	300,000 *30/45
	1층		453.65	907.3	333,000	302,130,900	500,000 *30/45
	2층		453.65				
	소 계					2,309,658,900	
	(제시외 건물)						
ㄱ)	벽체이용 샌드위치판넬조	다용도실	(23.2)	23.2	50,000	1,160,000	
ㄴ)	벽체이용 샌드위치판넬조	화장실	(2.4)	2.4	일괄	1,200,000	
	소 계					2,360,000	
	합 계					2,312,018,900	

□ 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

감정평가액산출근거및그결정에관한의견

기호 ()

1. 본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 효성고교 남서측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

열람용

열람용

열람용

2. 본건 토지는 인근지역 내 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근토지 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

가. 비교공시지가 표준지(2007. 1. 1.)

기호	소재지 지번	면적 [㎡]	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 [원/㎡]
1	효성동 246-5	798.0	대	상업용	준공업	중로각지	부정형 평지	1,500,000

나. 지가변동률

열람용

열람용

열람용

비교표준지공시지가 공시기준일로부터 가격시점까지의 인천광역시 계양구 공업 지역의 지가변동률누계는 4.196%임. (미고시기간은 직전월 지가변동률 연장적용)

다. 지역요인

본건이 비교표준지임.

감정평가액산출근거및그결정에관한의견

기호 ()

라. 개별요인

본건이 비교표준지임.

마. 기타사항

열람용

열람용

열람용

본건 주변 유사토지의 정상적인 가격수준 등을 고려하여 기타요인으로 보정함.

바. 토지가격 결정

상기 제반 가격형성요인과 인근 유사토지의 가격수준 등을 종합참작하여 본건

토지의 가격을 @2,500,000원/㎡으로 결정함.

3. 건물의 가격은 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리, 이용상태등을 종합참작하여 원가법으

로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

열람용

열람용

열람용

토 지 감 정 평 가 요 향 표

기호 ()

- | | | |
|---------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획관계 및 제한상태 | |
| 6. 제시목록이외의 물건 | 7. 공부와의 차이 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 효성고교 남서측 인근에 위치하며, 주위는 후면 주택지대를 배경으로 안남로변을 따라 현성된 노선상가지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 용이하고 인근에 버스정류장이 위치하여 제반 교통상황 보통임.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 상업용지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

동측 및 북서측으로 각각 로폭 약 20미터, 8미터의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획관계 및 제한상태

준공업지역, 과밀억제지역, 과밀억제권역임..

6. 제시목록이외의 물건

건물감정평가요향표 참조.

7. 공부와의 차이

없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호 ()

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획관계 및 제한상태	
6. 제시목록이외의 물건	7. 공부와의 차이	8. 임대관계 및 기타

8. 임대관계 및 기타

열람용

열람용

열람용

열람용

열람용

열람용

건 물 감 정 평 가 요 항 표

기호 ()

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획관계 및	공법상 제한상태
6. 제시목록이외의 물건	7. 공부와의 차이	8. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

시멘트 벽돌조 스라브지붕 2층건으로서 열람용 열람용 열람용
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일 붙임 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 등.
창호 : 알미늄샷시창호임.

2. 건물의 이용상태

1-2층 : 근린생활시설, 지층 : 대피소(현 폐쇄)로 이용중임.

3. 급배수관계

급배수시설 되어 있음.

4. 냉난방 및 기타설비

-

5. 부합물 및 종물의 관계

후면 건물개황도 참조.

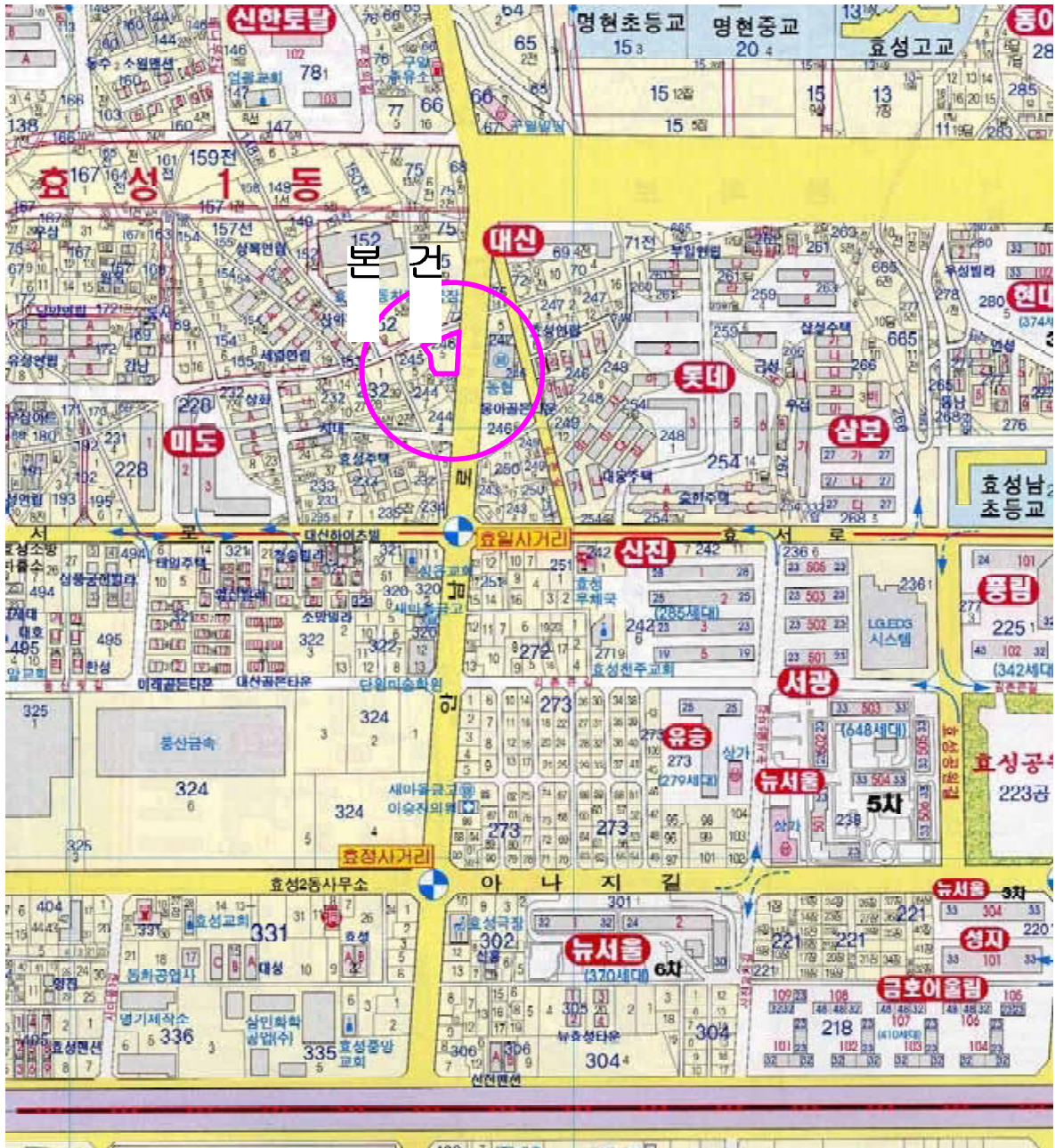
6. 공부와의 차이

본건 건축물대장상 1층 조적조 화장실 (10.8㎡)은 멸실된 것으로 판단됨.

7. 임대관계 및 기타

미상임.

위 치 도



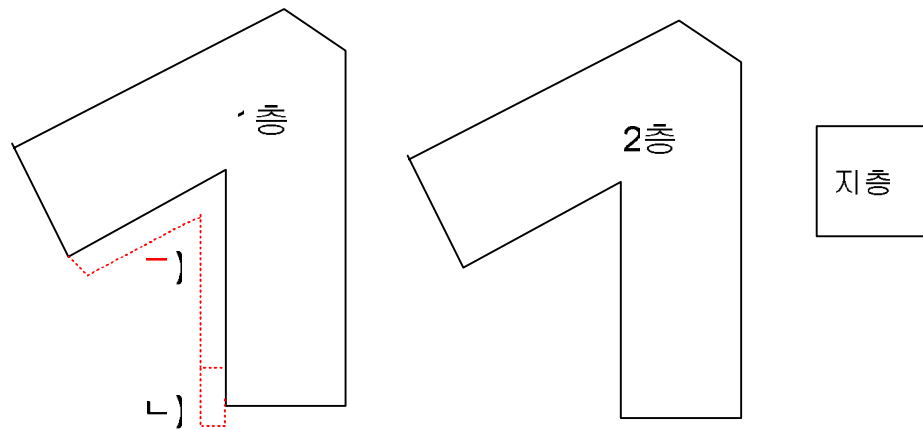
인천광역시 계양구 효성동 246-5

지 적 도

S=1/1,200



건 물 개 황 도



저 사 오 간 물

- ㄱ) 벽체이용 샌드위치판넬조(다용도실) : 약23.2 m^2
- ㄴ) 벽체이용 샌드위치 판넬조(화장실) 약2.4 m^2

사 진 용 지



사 진 용 지

