

가

	(2010 26877)
가	2010 - 79

가

가가 " "

가

. 가 .
 () (,) " " 가 .
 . 가 .
 1. 가 가 가 가 , 가 ,
 가 가 가 ,
 2. 가 가 ,
 3. 가 , 가 가
 4. 가 가 , 가 ,가
 5. 2 " " 1 ,
 (2 1) 가 ,
 . 가
 1. 가 (2010. 1. 1)
 - 가
 (/m²)
 28140
 -465 50-95 22.5 1,400,000
 - ()
 2. (가)
 0.292%, 05 가 0.000% 2010 05 가
 2010. 01. 01 ~ 2010. 06. 18 (1 + 0.00292) x (1 + 0.00000 x 18/31)
 1.00292

가

3.지역요인

본건 토지와 비교공시지가 표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함
(100/100)

4.개별요인.

본건 토지와 비교공시지가 표준지는 동일시장내에 소재하여 제반개별요인 대체로 유사하나, 본건 토지가 위치등에서 개별요인 다소 열세함(95/100)

5.기타요인.

최근의 거래사례등은 별무하나 인근지역 내 에서의 유사토지에 대한 세평가격은 2,300,000원/㎡ 내외의 수준으로 공시지가를 기준으로 산정한 가격과의 격차를 보정하여야 할 것으로 사료됨(170/100)

6.토지가격 결정.

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지가격을 결정함.

공시지가 (원/㎡)	시 점 수 정 (지가변동률)	지 역 요 인	개 별 요 인	기 타 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,400,000	1.00292	1.0	0.95	1.7	2,267,602	2,270,000

가

					(㎡)		가 가		
							가		
1		50-90			1 22.5x- 2	11.25	2,270,000	25,537,500	
2		50-90							
				2	1 21.95x- 2	10.975	450,000	4,938,750	750,000 x30/50
					1 29.32x- 2	14.66	450,000	6,597,000	750,000 x30/50
								\37,073,250	
(ㄱ)	()		()		(21.6x1/2)	10.8	300,000	3,240,000	
								\3,240,000	
								\40,313,250	

가

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 동구 송림동 소재 "송림오거리" 북동측 인근의 동부시장(재래시장) 내에 위치하며, 주위일대는 시장지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 버스정류장등이 근거리에 소재하여 대중교통 사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서 인접토지 및 도로와 동고평탄하고, 현재 점포 및 주택 건물의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 시장내 통로를 이용하여 출입 통행함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 과밀억제권역, 상대정화구역.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "건물감정요항표" 참조.

가

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계사항은 미상임.

가

(1) (4)	(2) (5)	(3) (6)	()
------------	------------	------------	--------------------------

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건 점포 및 주택건물로서,
외벽:콘크리트위 벽돌쌓기등 마감.
내벽:몰탈위 벽지등 마감.
창호:알루미늄샷시창호임.

(2) 이용상태

1층)점포(주점등)
2층)주택(1층과 연관된 방)

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설 구비하고 있음.

(4) 부합물 및 중물

별첨 "건물개황도"와 같이 제시외 건물 1동이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

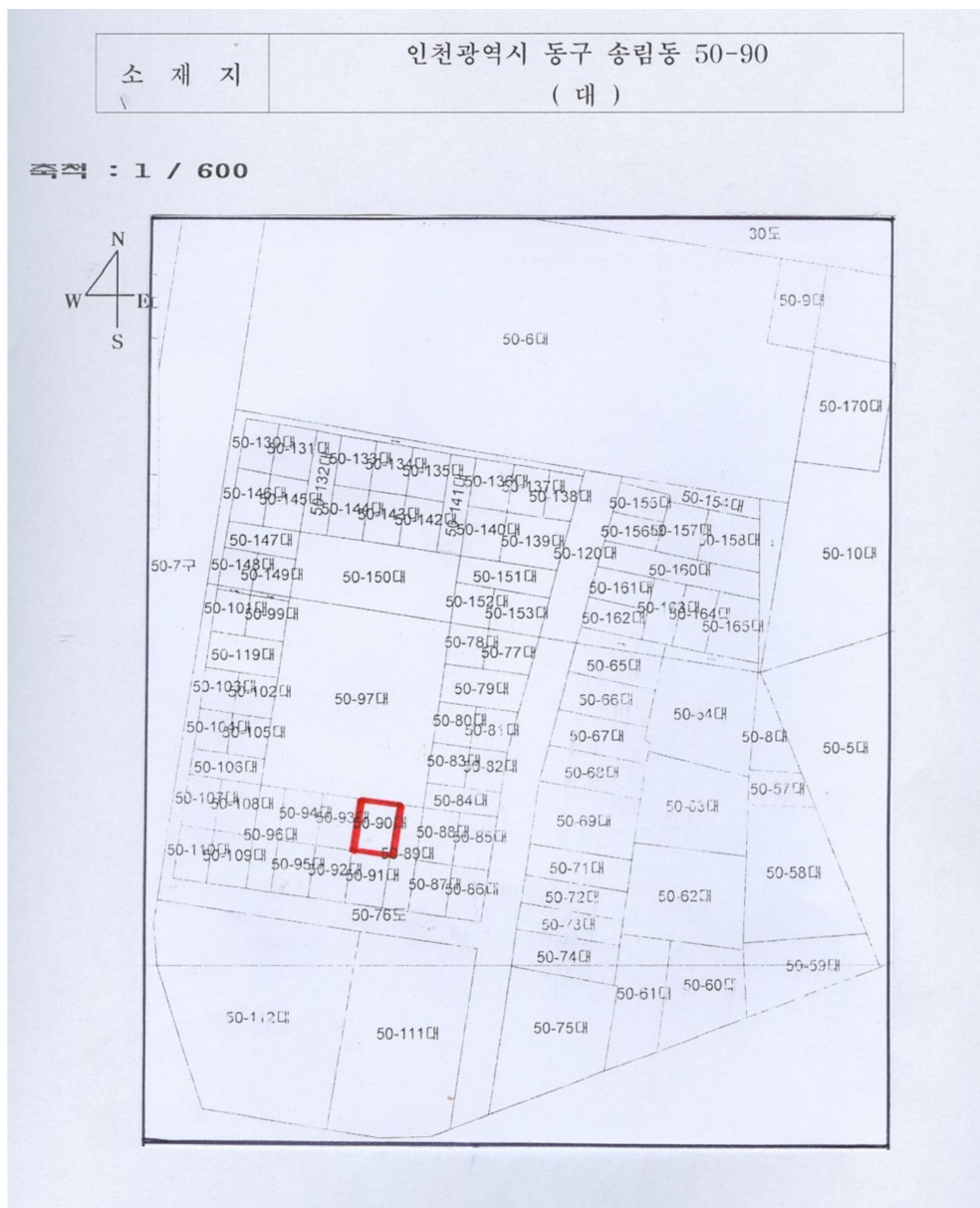
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계사항은 미상임.

4

50-90





소 재 지	인천광역시 동구 송림동 50-90
-------	--------------------

측적 : 없음

1 층
4.8
6.4
4.5

2 층
4.8
6.4
4.5

제시외건물(ㄱ)
4.8
6.4
4.5

《면적산출 근거》

1층 $4.5 \times 4.8 = 21.6 \text{m}^2$

2층 $4.5 \times 6.4 = 28.8 \text{m}^2$

《제시외 건물》

(ㄱ)블록조 슬레이트지붕 옥상소재 집포(방) $4.5 \times 4.8 = 21.6 \text{m}^2$

