



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	H2025-1027-1021
평가금액	32,435,830 원
평가기관 / 평가자	김현진감정평가사사무소 / 김현진
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	김현진감정평가사사무소 / 김현진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-07 13:59:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 인천광역시 동구 송림동 42-311 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정서번호 : H2025-1027-1021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

김현진 감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액		삼천이백사십삼만오천팔백삼십원정 (₩32,435,830.-)							
의 료 인		한국자산관리공사 인천지역본부장		감정평가 목적		공매			
제 출 처		한국자산관리공사 인천지역본부		기 준 가 치		시장가치			
소 유 자 (대상업체명)		이문철		감정평가조건		-			
물 건 목 록 표 시 근 거		귀 제시목록 등		기 준 시 점		조 사 기 간		작 성 일	
기 타 참고사항				2025. 11. 06		2025. 11. 06		2025. 11. 06	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)			사 정			감 정 평 가 액		
	종 류	면적 또는 수량(m²)		종 류	면적 또는 수량(m²)		단 가	금 액	
	토지	1 95.4x- 7		토지	13.6285		2,380,000	32,435,830	
		이		하	여		백		
	합 계							₩32,435,830.-	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견									
" 별 지 참 조 "									

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 동구 송림동	42-311	대	준주거지역	1 95.4 X - 7	13.6285	2,380,000	32,435,830	귀 제시 면적기준 이문철지분 (1/7)
합 계								₩32,435,830.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 동구 송림동 소재 '인천서림초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 06일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 06일 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 소재지, 지번, 면적, 소유관계 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 이문철 지분(7분의1)만의 평가로서 대상물건 지분의 위치확인이 곤란하여 대상물건 전체를 기준하여 평가하되, 제시목록상 지분비율에 의거하여 면적사정하여 감정평가하였음.

다. 본건은 송림3지구 재개발정비사업 구역 내 토지로 아파트 부지(2026년 1월 준공·입주예정)로서 현재 공사가 진행중임. 따라서 아파트부지로서의 이용현황, 공사진행도 및 대상 토지의 기여도를 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 토지의 개황

소재지	인천광역시 동구 송림동 42-311	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	아파트
	지 목	대
	공부면적(사정면적)	95.4㎡ x 1/7 (13.6285)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	동구 송림동 42-215	157.5 (일단지)	대	아파트	준주거	광대소각	사다리 평지	1,316,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이에 소재하여 비교가능성이 높은 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.933	인천광역시 동구 (25.01.01~25.11.06) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.778 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.125 $(1 + 0.00778) * (1 + 0.00125 * 37/30) \approx 1.00933$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 송림동 32-***	준주거 대/단독주택	290,000,000원 (@ 2,700,000원/m ²)	2025.02.26 1970.12.12	107.1m ² 51.57m ²	-
	의견	1) 벽돌구조(연와조) (철근)콘크리트지붕 단독주택 (1970.12.12, 54년경과) :건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에화체된것으로사료됨. 2) 토지가격 : 290,000,000원 / 107.1m ² ≒ 2,700,000원/m ²				
#2	동구 송림동 32-**	준주거 대/단독주택	195,000,000원 (@ 2,230,000원/m ²)	2025.06.18 1970.12.12	87.3m ² 60.3m ²	-
	의견	1) 벽돌구조(연와조) (철근)콘크리트지붕 단독주택 (1970.12.12, 54년경과) :건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 195,000,000원 / 87.3m ² ≒ 2,230,000원/m ²				

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	동구 송림동 42-*	1,082.54	준주거	대 아파트	2025.08.19	공매(국공 유재산)	2,370,000	평균단가

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준(원/m ²)	기타
본건유사	2,000,000 ~ 3,000,000원/m ² 내외	면적, 형상 및 도로조건 등에 따라 차이를 보임.

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 동구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	223,956,270	119,320,100	53.3	11	2	18.2
대지	223,956,270	119,320,100	53.3	11	2	18.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

(2) 격차율 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,370,000	1.00316	1.000	1.000	2,377,489		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.789	1.79
	1,316,000	1.00933	-	-	1,328,278		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.08.19 ~ 2025.11.06, 동구 주거지역) : 0.316% (1.00316)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.79

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,316,000	1.00933	1.000	1.000	1.79	2,377,618	2,380,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,380,000	13.6285	32,435,830	귀 제시지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 송림동 32-***	준주거 대/단독주택	290,000,000원 (@ 2,700,000원/m ²)	2025.02.26 1970.12.12	107.1m ² 51.57m ²	-
	의견	1) 벽돌구조(연와조) (철근)콘크리트지붕 단독주택 (1970.12.12, 54년경과) :건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에화체된것으로사료됨. 2) 토지가격 : 290,000,000원 / 107.1m ² ≈ 2,700,000원/m ²				

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	0.787	인천광역시 동구 (25.02.26~25.11.06) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.071 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.066 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.061 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.093 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.118 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.087 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.125 $(1 + 0.00071 \times 3/28) \times (1 + 0.00066) \times (1 + 0.00061) \times (1 + 0.00073) \times (1 + 0.00093) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00087) \times (1 + 0.00125) \times (1 + 0.00125 \times 37/30) \approx 1.00787$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	본건이 사례 대비 가로의 폭 등 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건은 사례 대비 아파트 부지로서의 이용상황, 성숙도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
	행정적 조건	행정상의 규제정도		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	2,700,000	1.000	1.00787	1.000	0.918	2,498,106	2,500,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,500,000	13.6285	34,071,250	귀 제시지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원/㎡)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,380,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,500,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,380,000	13.6285	32,435,830	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	2,380,000	13.6285	32,435,830	귀 제시지분
합 계	-	13.6285	32,435,830	-

2. 결정의견

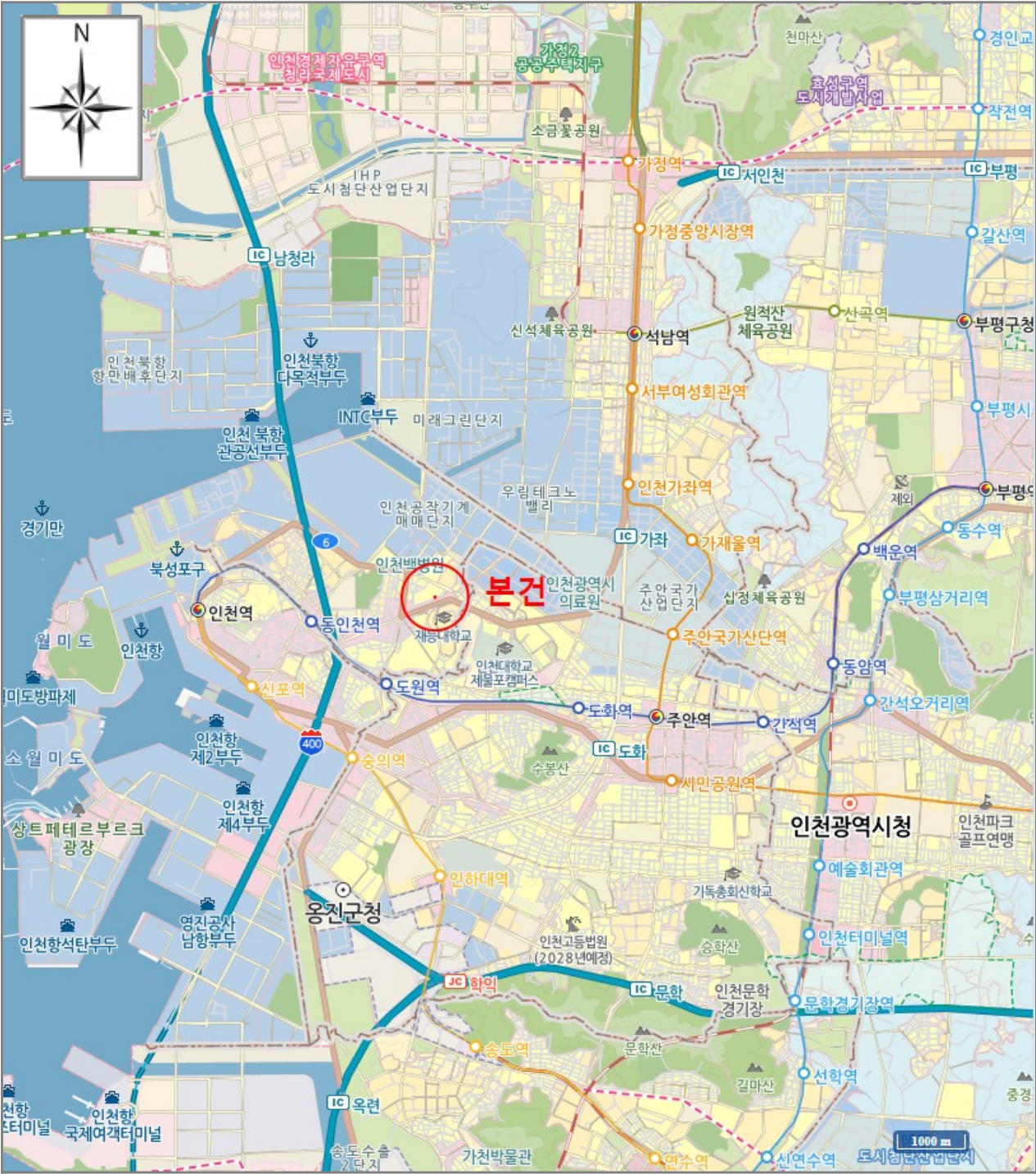
공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 인천광역시 동구 송림동 소재 '인천서림초등학교' 북동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택 및 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건 소재까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(송림3), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(큰사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(송림 3지구 주택재개발)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
형세 및 이용상황	송림3지구 재개발정비사업 구역 내 토지로 아파트단지 공사가 진행중임.
도 로 상 태	본 사업구역 내외로 포장도로가 개설되어 있음.
공부와의 차이	-.
임대사항	임대관계 미상임.
기 타 사 항	-.

광역위치도

소재지	인천광역시 동구 송림동 42-311
-----	---------------------

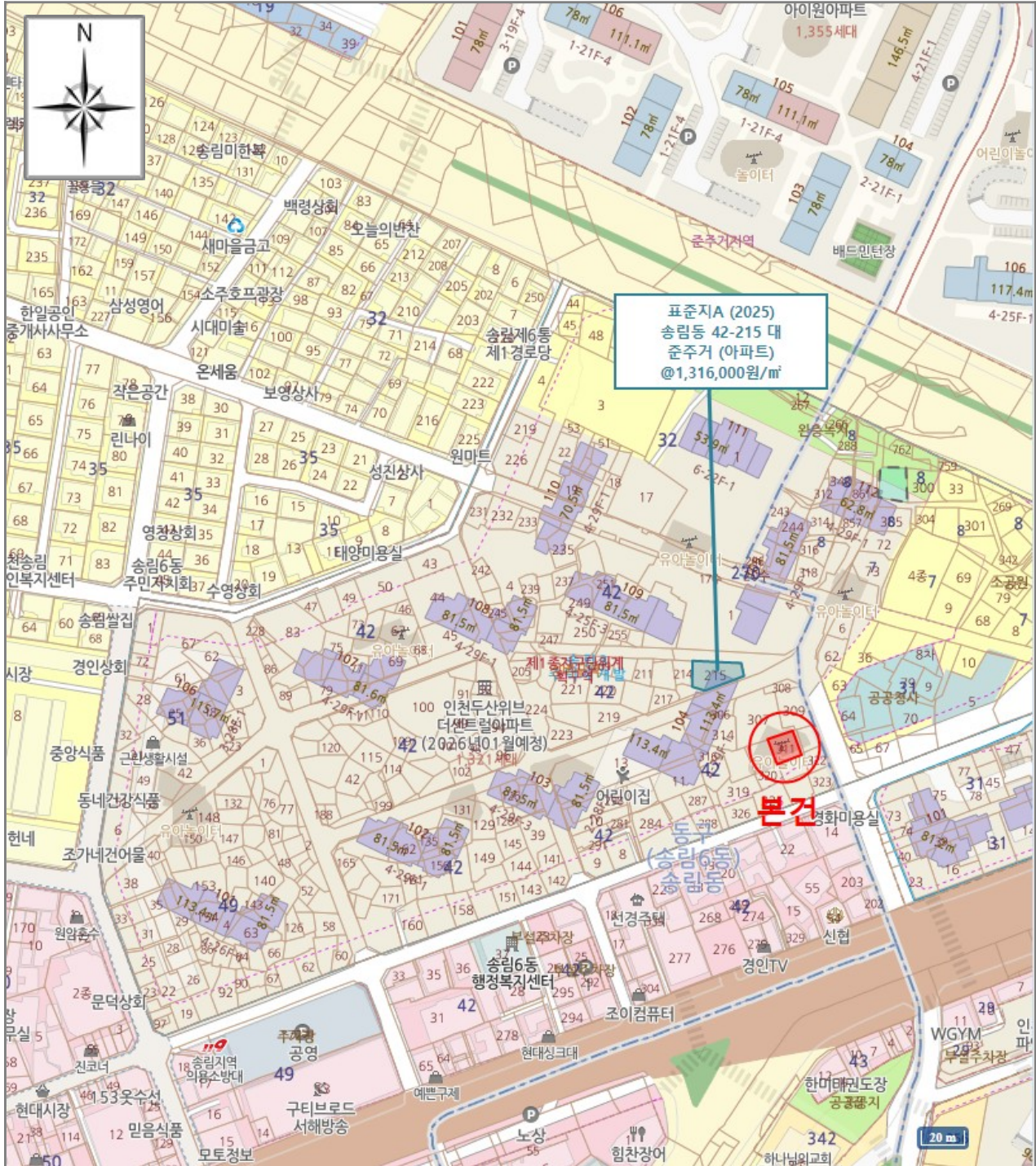


[범례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지

인천광역시 동구 송림동 42-311



[범 례]

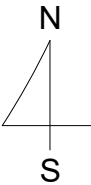
■ 본 건

■ 표준지

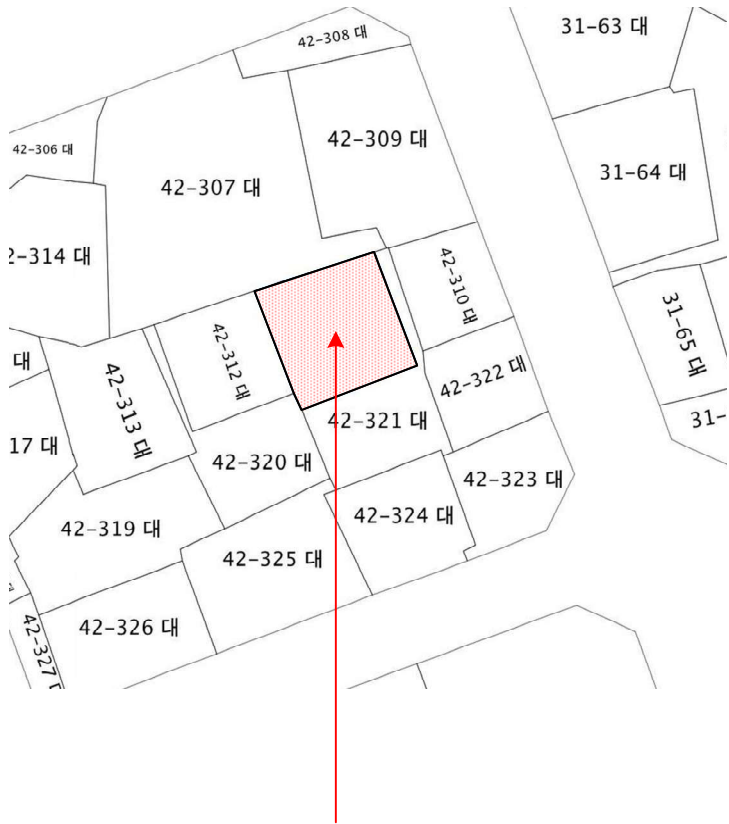
■ 평가사레

■ 거래사레

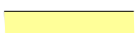
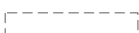
지적 개황도



S= 1:600



(1) 42-311 대
이문철지분(7분의1)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지

인천광역시 동구 송림동 42-311



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 동구 송림동 42-311



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경