

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김병준 소유물건(2025타경1659)

의뢰인 : 인천지방법원  
사법보좌관 이광구

감정서번호 : M2509261

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.

도원감정평가사사무소

TEL. 032-420-1678 FAX. 032-420-1679

## (토지) 감정평가표

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

감정평가사

장명환

(인)

감정평가액	일십팔억구천팔백육십만팔천원정 (₩1,898,608,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이광구		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병준 (2025타경1659)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 10	2025. 10. 08 ~ 2025. 10. 10	2025. 10. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	3,194	토지	3,194	-	1,898,608,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,898,608,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 금곡동 소재 '금곡초등학교' 북측 인근(기호(1)) 및 근거리(기호(2,3))에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 경매7계의 경매(임의) 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 8일 ~ 2025년 10월 10일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

-본건 중 기호(2)토지 서측 일부는 인접지(112-2번지,지목:대) 출입을 위한 진입로로 이용중인 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

-본건 중 기호(2)토지 동측 일부지상에는 인접지(112-2번지)상의 건물(브릭조 스투트지붕 단층 주택및창고, 약30㎡)의 일부가 소재하는 것으로 조사되어 토지에 영향을 미칠 것으로 사료되나 평가목적(경매) 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

-기호(2)토지상의 제시외건물로 인하여 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우에 있어 토지에 미치는 불리한 점을 감안한 기호(2)토지의 단가는 약@600,000원/㎡ 수준임.

-본건 중 기호(2)토지 일부지상에는 소유자 미상의 비닐하우스(재배사, 약15㎡)가 소재하고 있으나 철거용이한 가건물로서 별도로 평가하지 아니하였으며, 토지에 미치는 영향은 없을것으로 사료됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1 외 2필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	전
	지 목	답, 전
	면 적	3,194 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	서구 금곡동 49-1	982	답	답	자연녹지	맹지	부정형 평지	288,100
2	서구 금곡동 112-1	377	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	310,700
3	서구 금곡동 117	1,835	전	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사지	293,800

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	서구 금곡동 57	2,916	전	전	자연녹지	맹지	부정형 평지	316,600

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 녹지	1.069	인천광역시 서구 (25.01.01~25.10.10 ) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.984 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.065  $( 1 + 0.00984 ) * ( 1 + 0.00065 * 40/31 ) \approx 1.01069$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1, 3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.078	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 유사부동산	마을주변 농경지대	세로변	550,000-650,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	서구 금곡동 5*~*	1,868	자연녹지	전 전	2025.01.09	법원경매	586,000	-
(2)	서구 금곡동 5*	1,498	자연녹지	답 전	2024.03.22	담보	473,000	-
(3)	서구 금곡동 17*~*	1,728	자연녹지	전 전	2024.11.15	담보	495,000	-
(4)	서구 금곡동 6*~*	595	자연녹지	답 전	2024.01.12	공매(국 세,지방세 )	597,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 금곡동 49*	자연녹지 전/전	1,300,000,000원 (@ 625,000원/m <sup>2</sup> )	2025.09.10 -	2,079m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 1,300,000,000원 / 2,079m <sup>2</sup> ≒ 625,000원/m <sup>2</sup>				
#2	서구 금곡동 58*~*	자연녹지 전/전	187,000,000원 (@ 486,000원/m <sup>2</sup> )	2025.07.21 -	384.66m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 187,000,000원 / 384.66m <sup>2</sup> ≒ 486,000원/m <sup>2</sup>				
#3	서구 금곡동 50*~* 외	자연녹지 전/전	2,499,000,000원 (@ 621,000원/m <sup>2</sup> )	2025.04.08 -	4,019m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 2,499,000,000원 / 4,019m <sup>2</sup> ≒ 621,000원/m <sup>2</sup>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	서구 금곡동 23*_*	자연녹지 전/전기타	127,330,000원 (@ 573,000원/m <sup>2</sup> )	2024.12.14 -	222m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 127,330,000원 / 222m <sup>2</sup> ≒ 573,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	인천 서구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	28,311,539,300	16,539,450,910	58.4	92	20	21.7
과수원			.0	5		.0
답	2,705,301,000	2,186,854,880	80.8	7	3	42.9
대지	9,179,754,300	5,845,106,000	63.7	40	7	17.5
전	2,817,538,000	1,372,142,700	48.7	10	3	30.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	586,000	1.01005	1.000	1.000	591,889		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.849	1.84
	316,600	1.01069	-	-	319,984		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2025.01.09 ~ 2025.10.10, 서구 녹지지역) : 1.005% (1.01005)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	316,600	1.01069	1.000	1.000	1.84	588,771	589,000	농경지대 (전)
2	A	316,600	1.01069	1.000	1.078	1.84	634,695	635,000	농경지대 (전)
3	A	316,600	1.01069	1.000	1.000	1.84	588,771	589,000	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 금곡동 49*	자연녹지 전/전	1,300,000,000원 (@ 625,000원/m <sup>2</sup> )	2025.09.10 -	2,079m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 1,300,000,000원 / 2,079m <sup>2</sup> ≈ 625,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	0.065	인천광역시 서구 (25.09.10~25.10.10 ) 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.065  ( 1 + 0.00065 * 31/31 ) ≒ 1.00065

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1, 3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건이 사례 대비 접근(가로)조건 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.03	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.948	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상, 면적 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	625,000	1.000	1.00065	1.000	0.948	592,885	593,000
2	#1	625,000	1.000	1.00065	1.000	1.050	656,676	657,000
3	#1	625,000	1.000	1.00065	1.000	0.948	592,885	593,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	589,000	593,000	-
2	635,000	657,000	-
3	589,000	593,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,898,608,000
	합 계	1,898,608,000

결정의견	경매로서의 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.
------	---

### 2. 기타 참고사항

-

## (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 서구 금곡동	49-1	답	자연녹지지역	982	982	589,000	578,398,000	현황 전
2	상동	112-1	전	자연녹지지역	377	377	635,000	239,395,000	
3	상동	117	전	자연녹지지역	1,835	1,835	589,000	1,080,815,000	
소 계								₩1,898,608,000	
합 계								₩1,898,608,000.-	
이					하	여	백		

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

인천광역시 서구 금곡동 소재 '금곡초등학교' 북측 인근(기호(1)) 및 근거리(기호(2,3))에 위치하는 토지로서 인근일대는 농경지, 야산, 농가촌락, 창고 및 공장 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건 기호(2)토지까지 차량접근 가능하고, 기호(1,3)토지까지는 차량출입 불가능하며, 근거리 버스정류장이 소재함.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서 대체로 평지이며, 전으로 이용중임.  
 기호(2): 부정형의 토지로서 남서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 전, 법면, 타인 점유사용부분(인접지(112-2번지,지목:대)상의 건물의 일부가 본건지상에 소재하는 것으로 조사됨) 등으로 이용중임.  
 기호(3): 부정형의 토지로서 남하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 전으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1,3): 지적상 맹지로서 인접지를 통해 출입 가능함.  
 기호(2): 북서측으로 3~4미터 정도의 포장도로에 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :자연녹지지역(자연녹지지역), 성장관리계획구역(공업제한형),  
 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))  
 일련번호(2) :자연녹지지역(자연녹지지역), 성장관리계획구역(공업제한형),  
 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의  
 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))  
 일련번호(3) :자연녹지지역(자연녹지지역), 성장관리계획구역(공업제한형),  
 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의  
 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))

### (6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I" 제 "Ⅲ-3.기타 참고사항"란 참조.

### (7) 공부와의 차이

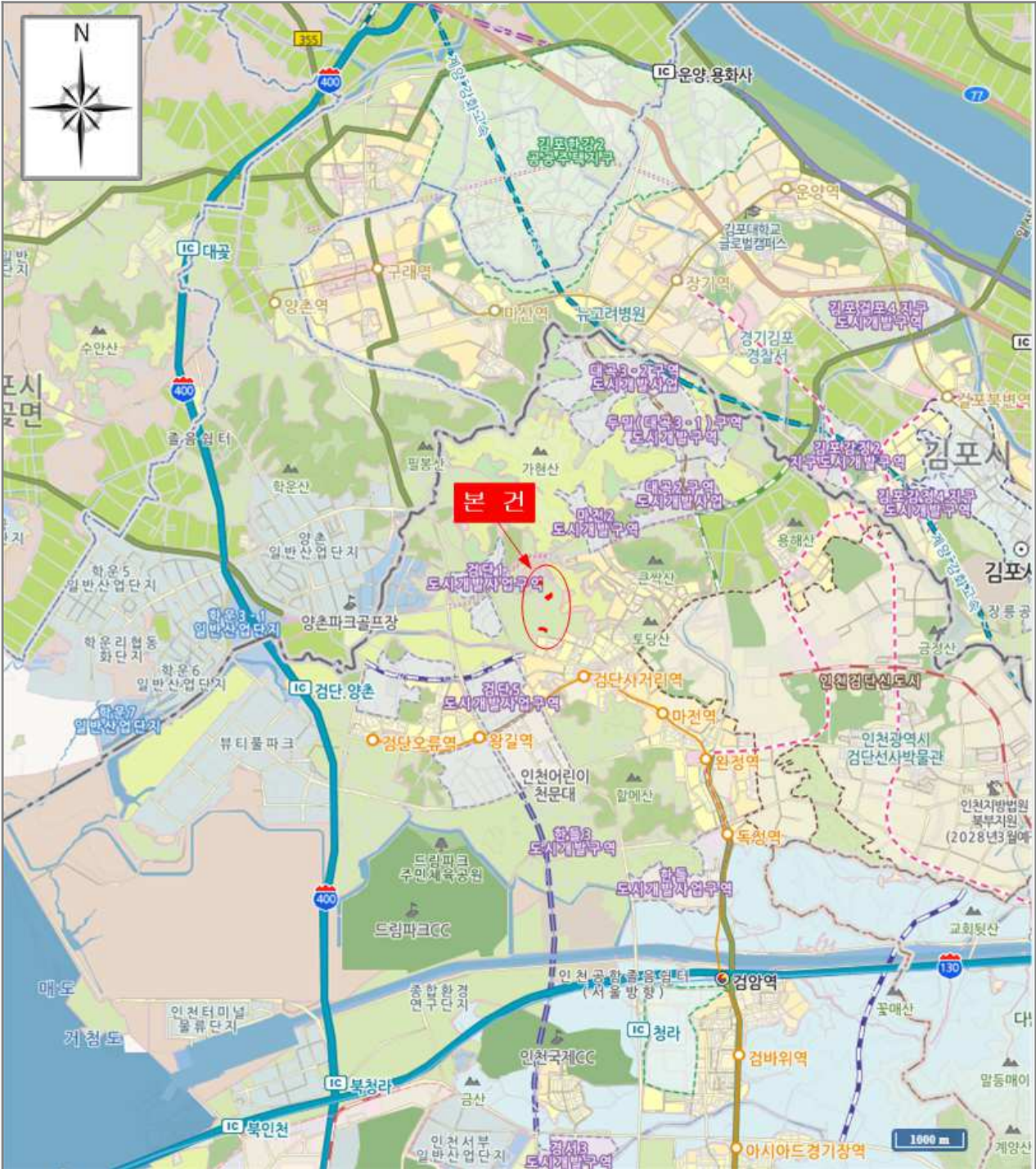
본건 중 기호(1)토지의 의뢰목록상 지목은 '답'이나 현황 '전'으로 이용중임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

# 광역위치도

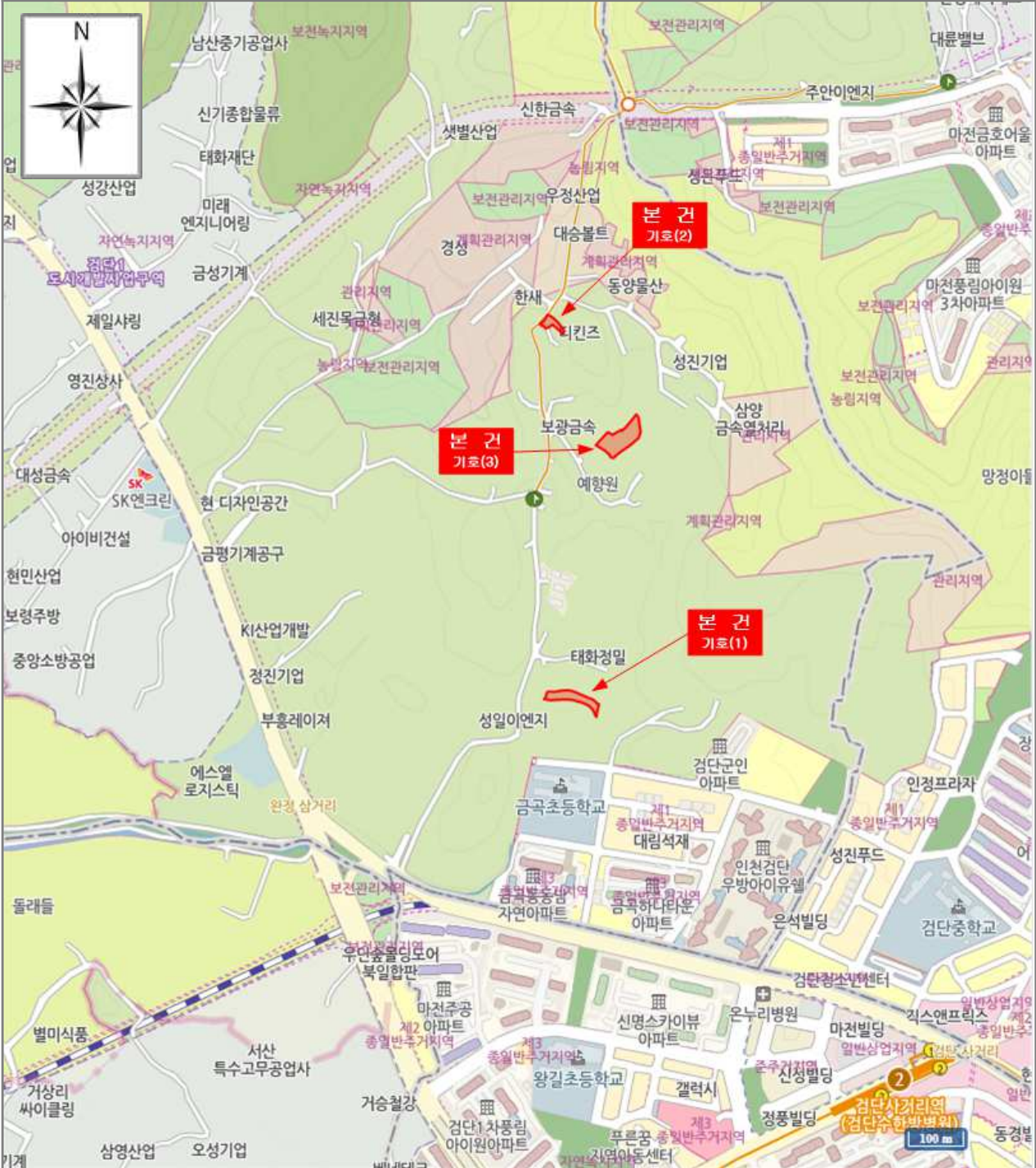
소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1 외
-----	---------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1 외
-----	---------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

# 항공 사진

소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1(기호(1))
-----	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

# 항공 사진

소재지	인천광역시 서구 금곡동 112-1(기호(2))
-----	---------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

# 항공 사진

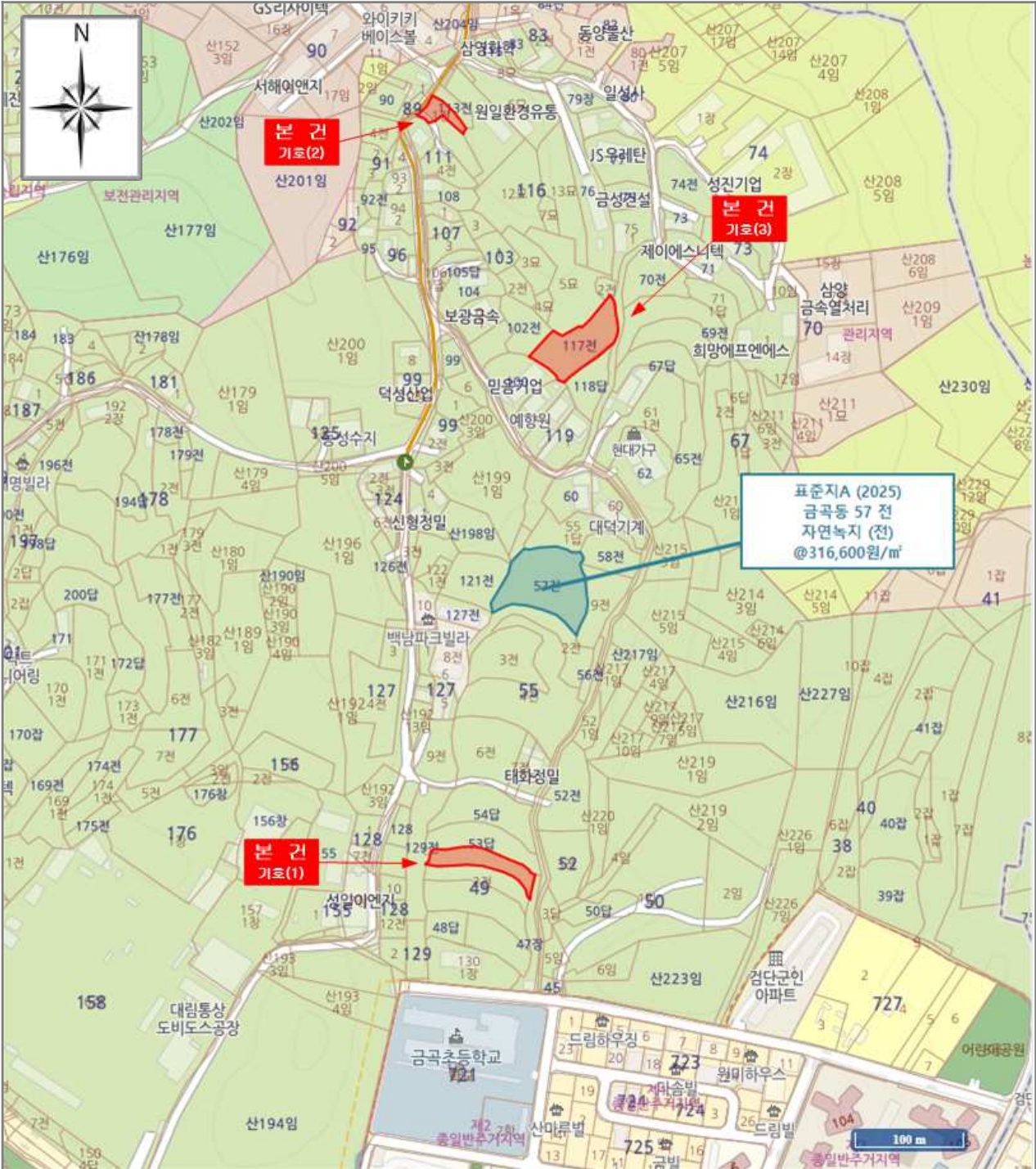
소재지	인천광역시 서구 금곡동 117(기호(3))
-----	-------------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지 번 약 도

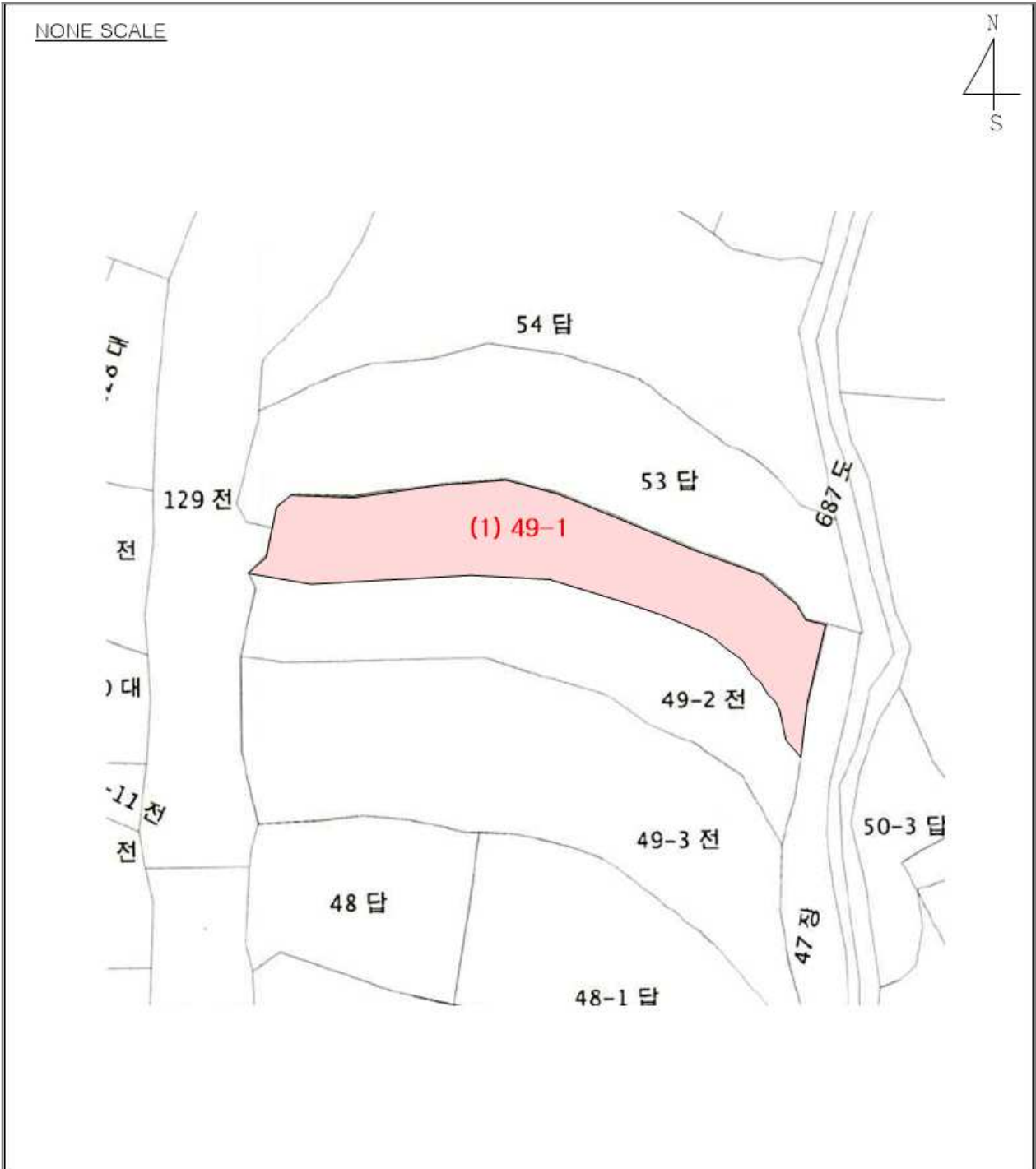
소 재 지	인천광역시 서구 금곡동 49-1 외
-------	---------------------



- [ 범 례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

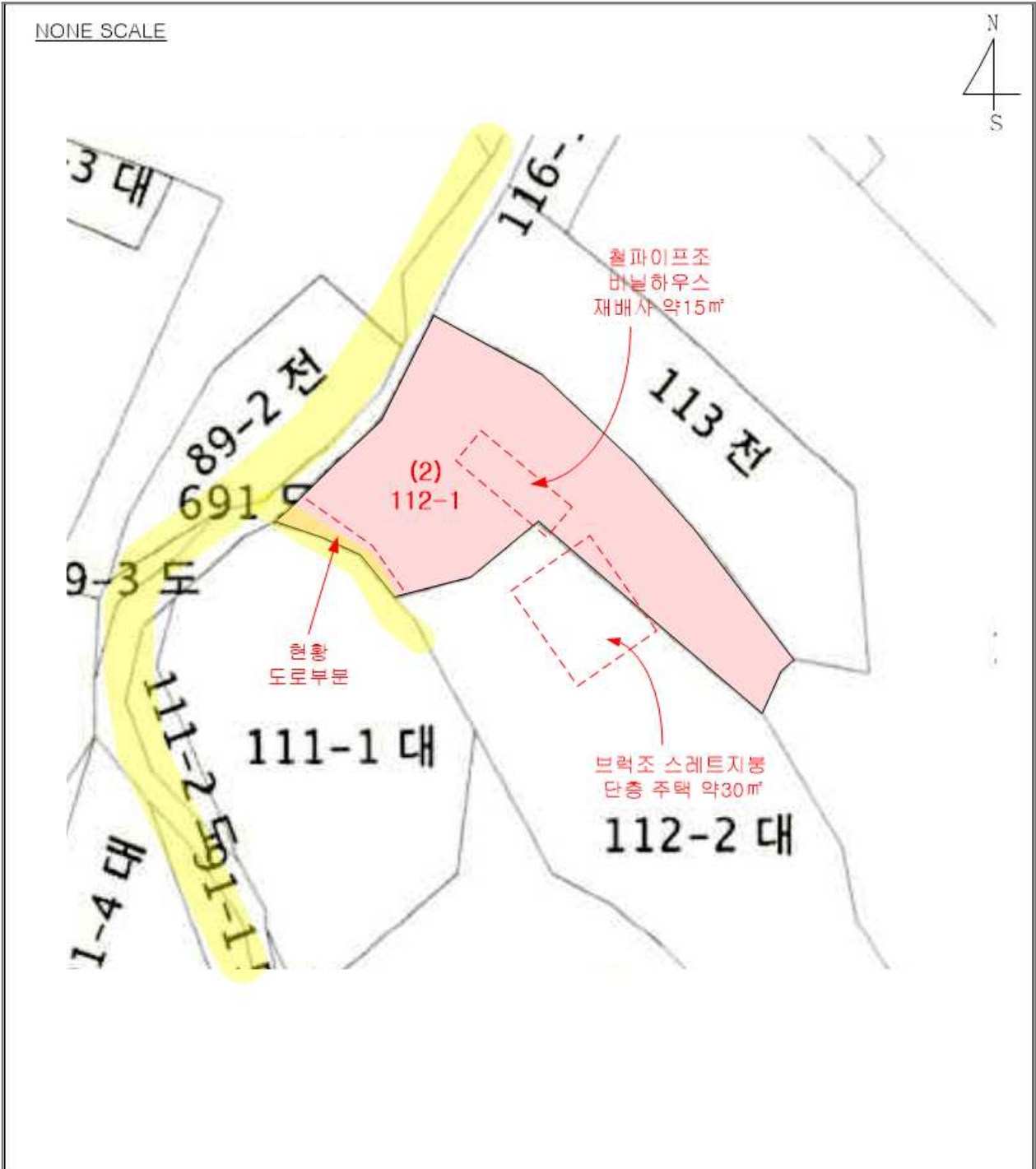
# 지적 및 건물개황도

소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1(기호(1))
-----	--------------------------



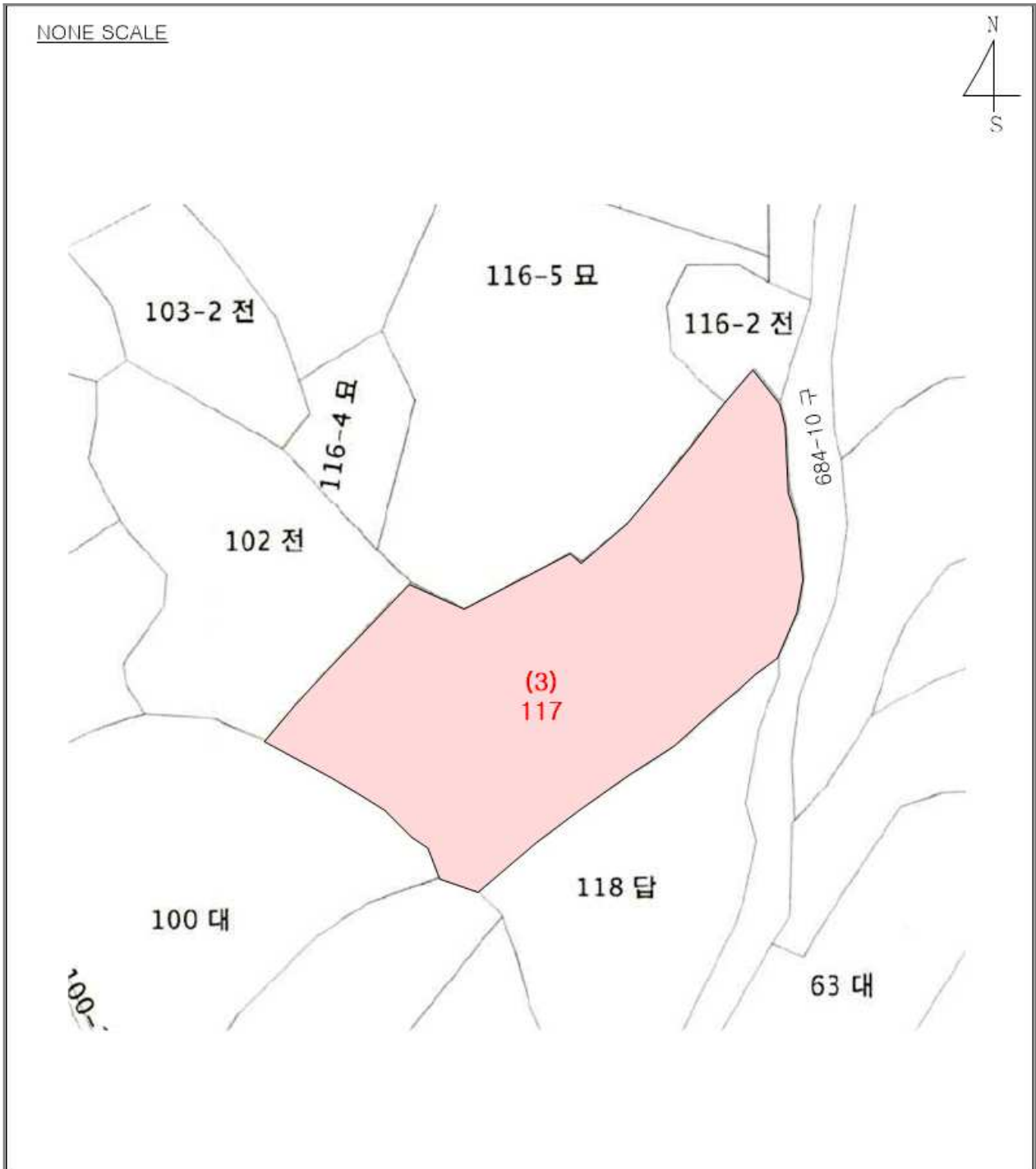
# 지적 및 건물개황도

소재지	인천광역시 서구 금곡동 112-1(기호(2))
-----	---------------------------



# 지적 및 건물개황도

소재지	인천광역시 서구 금곡동 117(기호(3))
-----	-------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 금곡동 49-1 외



기호(1)토지 동측에서 촬영



기호(1)토지 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 서구 금곡동 49-1 외
-----	---------------------



기호(2)토지 서남측에서 촬영



기호(2)토지 서측에서 촬영



기호(2)토지 북측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 금곡동 49-1 외



기호(2)토지 북서측에서 촬영



기호(2)토지 서측일부 전경



인접지상의 건물(본건토지상에 일부소재)

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 금곡동 49-1 외



기호(3)토지 전경



기호(3)토지 북서측 인근에서 촬영



기호(3)토지 북측에서 촬영