

감정평가서

감정의뢰인	인천광역시 경제자유구역청장
건 명	송도지식정보산업단지내 상업·업무용지 매각권
감정서번호	경일(경인) 080806-104

Real Estate Onestop Service Kyungil Appraisal



(주)경일감정평가법인

KYUNGIL APPRAISAL CO., LTD.

감정평가서

감정의뢰인	인천광역시 경제자유구역청장
년 명	송도지식정보산업단지내 상업·업무용지 매각권
감정서번호	경일(경인) 080806-104

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인
경 인 지 사

대표전화 : (032)435-6100

FAX : (032)435-6135



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

405-807 인천광역시 남동구 간석동 320-1 신진빌딩 4층

/전화 (032)435-6100 / 전송 (032)435-6135
담당평가사 김문혁 / 사무직원 이선영

평가서번호 : 경일(경인) 080806-104호

시행일자 2008. 08. 14

발 음 : 인천광역시 경제자유구역청장

제 목 : 감정평가서 제출

감 정 평 가 서

제 목	송도지식정보산업단지내 상업·업무용지 매각권		
평가액 합계	金貳仟四百六拾壹億六仟壹百貳拾七萬四仟원정 (₩246,161,274,000.-)		
평가 의뢰자	인천광역시 경제자유구역청장		
평 가 목 적	매각		
의뢰 일자	2008. 08. 06	의뢰문서번호	
제출기한	—	가격시점	2008. 08. 07
평가기간	2008. 08. 06 ~ 2008. 08. 07		
평가내역	불임 참조		
평가의견	" 별 첨 "		
산출개요 및 평가방법 그 밖에 평가에 참고한 사항	" 별 첨 "		
감정평가업자	명칭	(주)경일감정평가법인 경인지사	평가자 金 文 植
	지사장	감정평가사 박 남 용	감정평가사 오 형 영
	주소	인천광역시 남동구 간석동 320-1 신진빌딩 4층	심사자 감정평가사 이 재

불 임 : 대상물건의 평가내역

(주)경일감정평가법인

평 가 의 견

I. 평가개요

본건은 인천경제자유구역 송도신도시에 소재하는 “송도지식정보산업단지” 내 “송도 4정거장” 남측에 위치한 상업·업무용지에 대한 부지 매각을 위한 감정평가임.

II. 평가방법

1. 본건 토지는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 의거 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 인근지역내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하였음.
2. 본건 토지는 제1종지구단위계획구역으로서 지구단위계획상의 용도, 건폐율, 용적률 등을 감안하여 평가하였으며, 일괄매각하는 토지는 귀 제시목록에 따라 일단지를 기준으로 평가하였음.

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 위치 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
2. 본건의 가격시점은 현장조사 완료일자인 2008년 08월 07일임.

지 역 분 석

I. 지역요인의 개요

1. 사회적 요인

◦ 자연환경

: 연수구는 인천광역시 남쪽에 돌출된 해안선을 따라 동쪽으로는 선학동, 연수동, 동춘동 지역이 송기천을 경계로 남동구에 접하여 있고, 북쪽으로는 옥련동, 청학동, 선학동 지역이 문학산을 경계로 남구에 접해있으며 서쪽 및 남쪽지역은 서해바다에 접하여 소재함. 인천광역시의 남서측에 위치하고 총면적 30.55㎢로서 본래 문학산과 청량산 사이의 구릉지가 대부분이었으나 서남부 해안의 매립과 연수지구 택지개발사업 및 선학, 청학지구의 구획정리 사업으로 택지화된 지역과 송도국제도시를 포함하는 전형적인 주거도시지역임.

◦ 인문환경

-인구변동추이

(2007. 인천시 통계연보)

년 도	인구수	증가율
1996. 01. 01	187,412	-
1997. 01. 01	218,710	16.7%
1998. 01. 01	249,747	14.2%
1999. 01. 01	251,320	6.3%
2000. 01. 01	259,890	3.4%
2001. 01. 01	261,296	5.4%
2002. 01. 01	262,319	0.3%
2003. 01. 01	261,038	△0.5%
2004. 01. 01	259,254	△0.7%
2005. 01. 01	256,760	△1.0%
2006. 01. 01	256,760	3.5%
2007. 01. 01	271,010	2.0%

지 역 분 석

: 연수구는 신항주거 전용도시로 개발되어 있으며 연수택지개발사업, 선학구획정리사업(96년~98년), 청학구획정리사업(96년~2000년), 옥련지구의 아파트개발(99년) 사업등으로 인구가 계속적으로 증가되어 왔으며 2000년을 기점으로 점차 증가세가 둔화되고 있으며 이는 기존택지개발사업이 대부분 준공되었거나 완료예정에 있어 당분간 증가세가 둔화되고 있으나, 향후 송도신도시개발, 동춘도시개발사업등이 완료될 경우 인구 증가세가 예상된다.

2. 경제적 요인

◦ 지역경제 현황

①개요

인천지하철 1호선 개통으로 시내중심과의 서울방면으로의 교통연계성이 높아 졌고 간선도로가 사통팔방으로 잘정비되어 있고 대부분 택지개발 지역으로서 관내도로도 잘정비되어 있으며 노선버스 및 마을버스가 수시로 운행되고 있어 대중교통수단은 편리한편임.

의료기관은 현재종합병원 1개소, 병원3개소, 의원91, 한의원31, 치과51, 약국69개소 등이며 교육기관은 고등학교9, 중학교11, 초등학교17, 특수학교1, 대학교1, 유치원32개교가 개설되어 있고, 기타 금융기관, 사회복지시설 등의 서비스 시설도 대체로 잘 갖춘 상태이며 인구 증가에 따라 더욱 확충될것으로 전망되나, 유통시설은 킹스클럽, 한화마트, 대동월드, 영남스포츠렉스, 동남스포츠피아 등의 소규모 유통센타에 의존하고 있으나 최근청학동 중심상업지역내에 롯데 마그마 할인매장, 동춘동의 이마트 할인 매장개장, 남동구 구월동의 신세계 백화점 및 롯데백화점 개장으로 생활필수품의 상권이 확장된 상태임

지 역 분 석

② 각종 개발사업 현황 및 분석

사업명	사업기간 (년, 월)	사업비	진척 상황	지가에 미치는 영향
송도정보화신도시 매립공사 추진	1994~2020	11,420억원	1, 2, 3, 4공구 매립완료 5, 7공구 진행중	송도신도시 전반에 커다란 영향을 지속적으로 미치고있음.
송도신도시 컨벤션센터 착공	2004. 11 ~ 2008. 06	1,500억	2005. 3월 착공 현재공사진행율 70% 내외	송도신도시 상업지대 전반에 상승요인으로 작용함.
인천대교 착공	2003. 06 ~ 2009. 10	20,000억	2005. 06 착공 공사진행율 약 65%	송도신도시 및 연수구 전반에 상승요인으로 작용함.
동춘1구역 도시개발사업	2002. 05 ~	환지방식 (민간개발)	2006. 11. 27 도시개발구역지정 실시계획인가예정	동춘동 녹지지역 전반에 가격상승 요인으로 작용함.
동춘2구역	2002. 02 ~	환지방식 (민간개발)	2005. 4. 20 도시개발구역지정 후 조합설립 2007. 08 실시계획인가신청	동춘동 녹지지역 전반에 가격상승 요인으로 작용함.
옥골구역 도시개발사업	2001. 11 ~	환지방식	2005. 10 옥골지구 도시개발사업 총회 2006. 05. 20 조합설립총회 구역지정 제안서 제출예정	옥련동 녹지지역 전반에 가격상승 요인으로 작용함.

지 역 분 석

◦ 경제적환경변화

연수구 및 주변지역의 지속적인 경제여건의 개선과 대규모개발사업의 시행 및 지역특성을 살린 소규모 정비구역의 지정움직임등 연수구 전체적으로는 크고 작은 개발호재의 영향으로 지속적인 토지가격상승 이 예상되며, 송도국제도시는 매립계획에 따라 지속적인 매립공사진척이 순조롭게 이루어지고 있으며, 송도컨벤션센터, 인천대교착공등 대규모 건설프로젝트가 진행되고 있고 송도국제학교(2008. 09개교 예정), 외국병원등의 유치 가 확정되는 등 지속적인 자본유입과 인구증가가 토지시장에도 상당히 상승효과를 가져오고 있는 것으로 판단되며, 영종, 청라지구와 함께 인천경제자유구역의 3대축으로 향후 지속적인 개발이 계획되어 있음.

최근에는 연세대학교 및 한국외국어대학교 캠퍼스 이전 계획이 발표되어 송도동 관내의 아파트 호가수준이 급등하고 매물이 철회되는등 전체적인 부동산가격동향은 상승세를 지속할 것으로 판단됨.

또한 송도국제도시1공구내 2-1구역 어민생활대책용지와 4공구 5구역 바이오산업단지개발을 위한 실시계획승인이 이루어짐에 따라 이지역 기반공사가 곧 이루어질 예정이며 잇다른 각종 개별건축행위가 예상되고 있고 2014년 아시안게임 유치로 인해 경기장관련시설 등 각종 개발사업 및 연말까지 총 6개단지 3,110가구의 아파트분양이 예정되어 있고 송도에 세계최대 유틸쿼터스쇼핑몰 건립이 확정되는등 다수의 개발계획이 예상됨에따라 지가에 상승요인으로 작용할 것으로 판단되며, 송도국제학교, 더샵퍼스트월드, 컨벤션센터, 인천지하철 송도연장공사, 센트럴파크공사, 인천대학교 건축공사 등 전체적인 지가상승에 영향을 줄 것으로 기대되는 각종 공사가 진행되고 있음.

지 역 분 석

3. 행정적요인

○ 개요

① 연수구지역은 1493년 인천도호부 관하 먼우금면의 웅암리, 먹암리, 망해리, 동막리, 척천리, 한진리, 함막리, 야동, 옥동 지역이었으나 1914년 부천군 문학면에 편입되었다가 인천부에 재편입되었고 1968년 4월 남구청 개청, 1995년 3월 1일 연수구청으로 독립됨. (옥련, 선학, 연수, 청학, 동춘 5개동)

② 연수구는 청량산, 문학산 기슭의 한적한 농어촌 마을이었으나 대단위 택지개발사업(연수택지개발사업, 선학택지개발사업) 및 토지구획정리사업(송도, 선학, 청학 구획정리사업) 등으로 개발된 전형적인 주거전용도시임.

③ 인천경제자유구역인 송도신도시 개발에 대한 국내외 관심이 한층 높아지고 있는 가운데 현재 연수구의 최대 개발사업은 인천광역시에서 시행하는 송도신도시 매립사업으로 2,4공구가 매립을 완료하였으며, 2006. 12. 3공구 준공되어 미디어 밸리등 첨단 정보화단지로 개발 중에 있고 2003.8.5송도신도시 1,611만평(11개공구) 경제자유구역지정 하였음.

④ 연수구의 용도지역 분포현황은 ㉠ 중심상업지역으로 현연수구청 소재지 일대, ㉡ 일반상업지역은 동춘동 한양아파트 2차단지 북측 인근지역 및 옥련동 송도유원지 정문앞 인근지역, ㉢ 준주거지역은 연수동 문남 초등학교 남측근거리 일부지역, ㉣ 그외의 택지개발지구 및 구획정리사업지구는 1, 2종일반주거지역임. ㉤ 준공업지역은 옥련동 송도 고등학교 북측 근거리의 소규모이며, ㉥ 자연녹지지역은 옥련동 및 동춘동 매립지와, 옥련동 옥골 마을 일대, 송도역 북측 인근 일부, 청학동 영남아파트 남측일부 및 동춘동 송도비취호텔 남측일대 농경지 및 임야임. ㉦ 자연녹지지역, 개발제한구역은 선학동 구획정리사업지구 북동측 및 동측 일대 전부이며, ㉧ 그외지역 모두는 자연 녹지지역 공원임.

지 역 분 석

◎ 지목별 현황표 (단위 : km²)

구 분	계	전	답	대	임야	공원	기타
면 적	33.763	0.952	0.488	13.504	4.359	2.266	12.194
비 율	100%	2.8%	1.5%	40%	12.9%	6.7%	36.1%

(연수구 2007. 7 통계)

◎ 용도지역별 현황표 (단위 : km²)

구 분	계	주거지 역	상업지 역	공업지 역	녹지지 역
면 적	42.775	16.572	1.394	0.237	24.572
비 율	100%	38.74%	3.26%	0.55%	57.45%

(공유수면 포함)

(2007. 7 통계)

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

I. 대상토지의 개황

1. 평가대상 필지 내역

일련 번호	공매 번호	위 치	지번	지목	면적(㎡)		용 지 도역	건폐율	용적률
(1)	(1)	Sc-1-3	10-3	대	6,505.2	12,412.7	일 반 상 업	60%	300%
(2)		Sc-1-4	10-4	대	5,907.5				
(3)	(2)	Sd-1-1	10-38	대	1,748.6	1,748.6	준주거	50%	250%
(4)	(3)	Sd-1-2	10-37	대	2,053.4	2,053.4	준주거	50%	250%
(5)	(4)	Sd-1-3	10-36	대	3,165.5	3,165.5	준주거	50%	250%
(6)	(5)	Sd-1-4	10-35	대	2,355.4	2,355.4	준주거	50%	250%
(7)	(6)	Sd-2-1	10-32	대	1,182.3	3,480.8	준주거	50%	200%
(8)		Sd-2-2	10-33	대	1,268.3				
(9)		Sd-2-3	10-34	대	1,030.2				
(10)	(7)	Sd-3-1	10-11	대	1,193.0	2,442.0	준주거	50%	200%
(11)		Sd-3-2	10-12	대	1,249.0				
(12)	(8)	Sd-3-3	10-15	대	883.0	1,889.2	준주거	50%	200%
(13)		Sd-3-4	10-16	대	1,006.2				
(14)	(9)	Sd-3-5	10-17	대	1,006.2	2,012.2	준주거	50%	200%
(15)		Sd-3-6	10-18	대	1,006.0				
(16)	(10)	Sd-3-7	10-19	대	1,006.0	2,012.2	준주거	50%	200%
(17)		Sd-3-8	10-20	대	1,006.2				
(18)	(11)	Sd-3-9	10-21	대	1,496.2	2,935.3	준주거	50%	250%
(19)		Sd-3-18	10-22	대	1,439.1				
(20)	(12)	Sd-3-10	10-13	대	1,205.0	2,442.0	준주거	50%	200%
(21)		Sd-3-11	10-14	대	1,237.0				
(22)	(13)	Sd-3-12	10-28	대	1,172.0	2,178.0	준주거	50%	200%
(23)		Sd-3-13	10-27	대	1,006.0				
(24)	(14)	Sd-3-14	10-26	대	1,006.0	2,012.1	준주거	50%	200%
(25)		Sd-3-15	10-25	대	1,006.1				
(26)	(15)	Sd-3-16	10-24	대	1,006.1	2,012.3	준주거	50%	200%
(27)		Sd-3-17	10-23	대	1,006.2				
(28)	(16)	Sd-4-1	10-5	대	2,965.9	5,476.6	준주거	50%	250%
(29)		Sd-4-2	10-6	대	2,510.7				
(30)	(17)	Sd-4-3	10-7	대	3,881.8	3,881.8	준주거	50%	250%
(31)	(18)	Sd-4-4	10-8	대	3,049.8	3,049.8	준주거	50%	250%
(32)	(19)	Sd-4-5	10-9	대	3,222.7	3,222.7	준주거	50%	250%
합 계					60,782.6	60,782.6			

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

2. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 송도동 인천경제자유구역 송도지구내 “송도4정거장(공사중)” 남측 일대에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 컨벤션센터, 호텔, 대학교 및 각종 상업/업무시설이 신축중이거나 개발예정인 지역으로서 향후 상업용지 또는 업무용지로서의 제반 주위환경은 양호할 것으로 판단됨.

3. 형상 및 이용상황

대부분 사다리형 또는 장방형의 평지로서, 가격시점 현재 나지 상태임.

4. 도로 및 교통상황

본건 일대 외곽으로 광대로가 개설되어 있고 내부로는 노폭 약 15미터의 중로 및 노폭 약 10미터의 보행자도로 등이 개설되어 있어 제반 차량의 접근이 용이하며, 추후 인천지하철 “송도4정거장”이 개통 예정인 바 대중교통 상황은 양호해질 것으로 예상됨.

5. 토지이용계획사항

일련번호	도 시 계 획 사 항
(1)~(2)	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 광로2류(주간선도로)(접함), 경제자유구역<경제자유구역의지정및운영에관한법률>, 일반지방산업단지(송도지식산업단지)<산업입지및개발에관한법률>, 토지거래계약에관한허가구역
(3)~(27)	준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 경제자유구역<경제자유구역의지정및운영에관한법률>, 일반지방산업단지(송도지식산업단지)<산업입지및개발에관한법률>, 토지거래계약에관한허가구역
(28)~(32)	준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 광로1류(주간선도로)(접함), 경제자유구역<경제자유구역의지정및운영에관한법률>, 일반지방산업단지(송도지식산업단지)<산업입지및개발에관한법률>, 토지거래계약에관한허가구역

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

II. 토지가격의 산정

1. 비교대상 표준지의 선정

평가대상 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접 위치한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하며, 가격시점 현재 공시되어 있는 공시지가 중 가격시점에 가장 근접한 2008년 01월 01일자 공시지가를 적용함.

(공시기준일 : 2008. 01. 01)

기호	일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	28185 -392	송도동 10-1	대	6,355.9	상업나지	일반상업	광 대 소 각	사다리 평 지	3,800,000
나	28185 -393	송도동 10-9	대	3,222.7	상업나지	준 주 거	광 대 소 각	사다리 평 지	2,800,000
다	28185 -394	송도동 10-24	대	1,006.1	상업나지	준 주 거	중 로 한 면	정방형 평 지	2,000,000
라	28185 -395	송도동 10-36	대	3,165.5	상업나지	준 주 거	광 대 소 각	사다리 평 지	2,400,000

2. 시점수정

(1) 지가변동률

1) 기간 : 2008. 01. 01 ~ 2008. 08. 07

2) 대상지역 : 인천광역시 연수구

3) 적용구분 : 용도지역별(상업지역, 주거지역) 지가변동률을 적용하였음.

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

기 간	지가변동률(%)		비 고
	상업지역	주거지역	
2008.01.01~2008.06.30	3.216	2.063	2008년 06월까지 누계치
2008.07.01~2008.08.07	0.657	0.509	상업 0.519 × 38/30 ≒ 0.657 주거 0.402 × 38/30 ≒ 0.509
2008.01.01~2008.08.07	3.894 (1.03894)	2.583 (1.02583)	상업 1.03216 × 1.00657 ≒ 1.03894 주거 1.02063 × 1.00509 ≒ 1.02583

※ 2008년도 07월 이후의 지가변동률이 미고시 상태이므로 2008년도 06월분 지가변동률을 기준으로 연장 추정하였음.

(2) 생산자물가상승률(생산자물가지수)

2007년 12월 : 104.1

2008년 07월 : 115.5

$$\frac{115.5 - 104.1}{104.1} \times 100 \approx 10.951\% \text{ 상승 (1.10951)}$$

(3) 시점수정치의 선택

생산자물가상승률은 전국의 표준적인 도매물가의 수준을 나타내는 지수이나, 지가변동률은 당해지역의 지가 변동을 직접적으로 반영하는 지수이므로 지가변동률을 시점수정치로 결정함(상업지역 1.03894, 주거지역 1.02583).

3. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 전반적인 지역요인 동일함(1.00).

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

4. 개별요인 비교

개별요인의 구체적인 비교항목은 한국감정평가협회 제정 용도지대별 개별요인 비교항목을 기준으로 하여 다음과 같이 결정하였음.

[illegible]

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

5. 기타요인 보정

(1) 개 요

『감정평가에 관한 규칙』 제17조에 의거, 인근 유사토지의 평가선례 및 적정 가격 수준 등을 참작하여 이를 기타요인으로 보정함.

(2) 인근 유사토지의 평가선례

기호	평 가 적	소재지	지목	용 도 지 역	건폐율 용적률	가격시점	평가금액 (원/㎡)	평가기관
A	현 물 출 자	송도동 10-30	대	준주거	50% 350%	2007.09.20	3,977,000	중앙감정
							3,924,000	대일에셋
B	현 물 출 자	송도동 8-22	대	준주거	50% 250%	2007.09.20	4,130,000	중앙감정
							4,004,000	대일에셋
C	매 각	송도동 9-26	대	준주거	-	2007.03.30	3,635,000	대화감정
							3,635,000	하나감정
D	현 물 출 자	송도동 10-2	대	일 반 상 업	60% 500%	2007.07.31	6,540,000	통일감정
E	매 각	송도동 11-4	대	준주거	50% 200%	2006.12.08	1,730,000	대화감정

(3) 기타요인 보정치 산정

1) 개 요

상기 평가선례 중에서 평가대상 토지와 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는

- 평가선례 기호(B) - 대상토지 일련번호(32) (공매번호(19))
- 평가선례 기호(D) - 대상토지 일련번호(1,2) (공매번호(1))

을 각각 비교하여 시산가격을 산정하고 이를 참작하여 기타요인 보정치를 결정함.

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

2) 산 식

$$\frac{\text{평가선례기준 대상토지 가격}}{\text{표준지공시지가기준 대상토지 가격}} \times \text{기타요인 보정치}$$

3) 산 정

① 평가선례 기호(B) - 대상토지 일련번호(32) (공매번호(19)) 비교

가) 지가변동률 : 2007. 09. 20 ~ 2008. 08. 07 (연수구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2007.09.20~2007.09.30	0.164	$0.447 \times 11/30 \approx 0.164$
2007.10.01~2007.10.31	0.465	2007년도 10월분
2007.11.01~2007.11.30	0.434	2007년도 11월분
2007.12.01~2007.12.31	0.473	2007년도 12월분
2008.01.01~2008.08.07	2.583	
2007.09.20~2008.08.07	4.167 (1.04167)	$1.00164 \times 1.00465 \times 1.00434 \times 1.00473 \times 1.02583 \approx 1.04167$

나) 지역요인 비교

대상토지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함(1.00).

다) 개별요인 비교

대상토지는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 개별요인을 비교하여 볼 때 평가선례에 비하여 약 2% 우세한 것으로 판단됨(1.020).

$$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.020$$

가로 접근 환경 획지 행정적 기타

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

라) 보정치 산정

구 분	단 가 (원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	기타요인
평가선례 기 준	4,067,000	1.04167	1.00	1.020	4,321,201	1.50
공시지가 기 준	2,800,000	1.02583	1.00	1.000	2,872,324	

② 평가선례 기호(D) - 대상토지 일련번호(1,2) (공매번호(1)) 비교

가) 지가변동률 : 2007. 07. 31 ~ 2008. 08. 07 (연수구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2007.07.31~2007.07.31	0.010	$0.301 \times 01/31 \approx 0.010$
2007.08.01~2007.08.31	0.232	2007년도 08월분
2007.09.01~2007.09.30	0.214	2007년도 09월분
2007.10.01~2007.10.31	0.232	2007년도 10월분
2007.11.01~2007.11.30	0.251	2007년도 11월분
2007.12.01~2007.12.31	0.230	2007년도 12월분
2008.01.01~2008.08.07	3.894	
2007.07.31~2008.08.07	5.114 (1.05114)	$1.00010 \times 1.00232 \times 1.00214 \times$ $1.00232 \times 1.00251 \times 1.00230 \times$ $1.03894 \approx 1.05114$

나) 지역요인 비교

대상토지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함(1.00).

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

다) 개별요인 비교

대상토지는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 개별요인을 비교하여 볼 때 평가선례에 비하여 약 20.0% 열세인 것으로 판단됨(0.800).

$$1.02 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \approx 0.800$$

가로 접근 환경 획지 행정적 기타

라) 보정치 산정

구 분	단 가 (원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	기타요인
참고선례 기 준	6,540,000	1.05114	1.00	0.800	5,499,564	1.85
공시지가 기 준	3,800,000	1.03894	1.00	0.753	2,972,823	

(4) 기타요인 보정치 결정

위에서 산정된 기타요인 보정치 및 대상지역 일대의 지가수준, 공시지가의 현실화율, 인근 평가선례 등을 종합적으로 고려해 볼 때 기타요인 보정치로서

- 일반상업지역 - 비교표준지 기호(가) 적용 : 85% (1.85)
- 준주거지역 - 비교표준지 기호(나)~(라) 적용 : 50% (1.50)

의 증액보정이 필요한 것으로 판단됨.

산출개요 및 평가방법 그밖에 평가에 참고한 사항

6. 토지단가의 산정

공매 번호	일련 번호	지번	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	결정단가 (원/㎡)
			가호	공시지가 (원/㎡)					
(1)	1	10-3	가	3,800,000	1.03894	1.00	0.800	1.85	5,840,000
	2	10-4							
(2)	3	10-38	라	2,400,000	1.02583	1.00	0.950	1.50	3,510,000
(3)	4	10-37	라	2,400,000	1.02583	1.00	0.930	1.50	3,430,000
(4)	5	10-36	라	2,400,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,690,000
(5)	6	10-35	라	2,400,000	1.02583	1.00	0.950	1.50	3,510,000
(6)	7	10-32	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.040	1.50	3,200,000
	8	10-33							
	9	10-34							
(7)	10	10-11	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	11	10-12							
(8)	12	10-15	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	13	10-16							
(9)	14	10-17	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	15	10-18							
(10)	16	10-19	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	17	10-20							
(11)	18	10-21	라	2,400,000	1.02583	1.00	0.922	1.50	3,400,000
	19	10-22							
(12)	20	10-13	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	21	10-14							
(13)	22	10-28	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	23	10-27							
(14)	24	10-26	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	25	10-25							
(15)	26	10-24	다	2,000,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	3,080,000
	27	10-23							
(16)	28	10-5	나	2,800,000	1.02583	1.00	1.050	1.50	4,520,000
	29	10-6							
(17)	30	10-7	나	2,800,000	1.02583	1.00	0.950	1.50	4,100,000
(18)	31	10-8	나	2,800,000	1.02583	1.00	0.950	1.50	4,100,000
(19)	32	10-9	나	2,800,000	1.02583	1.00	1.000	1.50	4,310,000

토 지 평 가 조 서

PAGE : 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목	면 적 (㎡)	평 가 가 격		비 고
					단 가	금 액	
1	인천광역시 연수구 송도동	10-3	대	6,505.2	5,840,000	37,990,368,000	일괄매각
2	인천광역시 연수구 송도동	10-4	대	5,907.5	5,840,000	34,499,800,000	"
3	인천광역시 연수구 송도동	10-38	대	1,748.6	3,510,000	6,137,586,000	
4	인천광역시 연수구 송도동	10-37	대	2,053.4	3,430,000	7,043,162,000	
5	인천광역시 연수구 송도동	10-36	대	3,165.5	3,690,000	11,680,695,000	
6	인천광역시 연수구 송도동	10-35	대	2,355.4	3,510,000	8,267,454,000	
7	인천광역시 연수구 송도동	10-32	대	1,182.3	3,200,000	3,783,360,000	일괄매각
8	인천광역시 연수구 송도동	10-33	대	1,268.3	3,200,000	4,058,560,000	"
9	인천광역시 연수구 송도동	10-34	대	1,030.2	3,200,000	3,296,640,000	"
10	인천광역시 연수구 송도동	10-11	대	1,193.0	3,080,000	3,674,440,000	일괄매각
11	인천광역시 연수구 송도동	10-12	대	1,249.0	3,080,000	3,846,920,000	"
12	인천광역시 연수구 송도동	10-15	대	883.0	3,080,000	2,719,640,000	일괄매각
13	인천광역시 연수구 송도동	10-16	대	1,006.2	3,080,000	3,099,096,000	"
14	인천광역시 연수구 송도동	10-17	대	1,006.2	3,080,000	3,099,096,000	일괄매각
15	인천광역시 연수구 송도동	10-18	대	1,006.0	3,080,000	3,098,480,000	"

토 지 평 가 조 서

PAGE : 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지목	면 적 (㎡)	평 가 가 격		비 고
					단 가	금 액	
16	인천광역시 연수구 송도동	10-19	대	1,006.0	3,080,000	3,098,480,000	일괄매각
17	인천광역시 연수구 송도동	10-20	대	1,006.2	3,080,000	3,099,096,000	"
18	인천광역시 연수구 송도동	10-21	대	1,496.2	3,400,000	5,087,080,000	일괄매각
19	인천광역시 연수구 송도동	10-22	대	1,439.1	3,400,000	4,892,940,000	"
20	인천광역시 연수구 송도동	10-13	대	1,205.0	3,080,000	3,711,400,000	일괄매각
21	인천광역시 연수구 송도동	10-14	대	1,237.0	3,080,000	3,809,960,000	"
22	인천광역시 연수구 송도동	10-28	대	1,172.0	3,080,000	3,609,760,000	일괄매각
23	인천광역시 연수구 송도동	10-27	대	1,006.0	3,080,000	3,098,480,000	"
24	인천광역시 연수구 송도동	10-26	대	1,006.0	3,080,000	3,098,480,000	일괄매각
25	인천광역시 연수구 송도동	10-25	대	1,006.1	3,080,000	3,098,788,000	"
26	인천광역시 연수구 송도동	10-24	대	1,006.1	3,080,000	3,098,788,000	일괄매각
27	인천광역시 연수구 송도동	10-23	대	1,006.2	3,080,000	3,099,096,000	"
28	인천광역시 연수구 송도동	10-5	대	2,965.9	4,520,000	13,405,868,000	일괄매각
29	인천광역시 연수구 송도동	10-6	대	2,510.7	4,520,000	11,348,364,000	"
30	인천광역시 연수구 송도동	10-7	대	3,881.8	4,100,000	15,915,380,000	

토 지 평 가 조 서

PAGE : 3

[illegible]

위 치 도

소재지

인천광역시 연수구 송도동 10-3 외

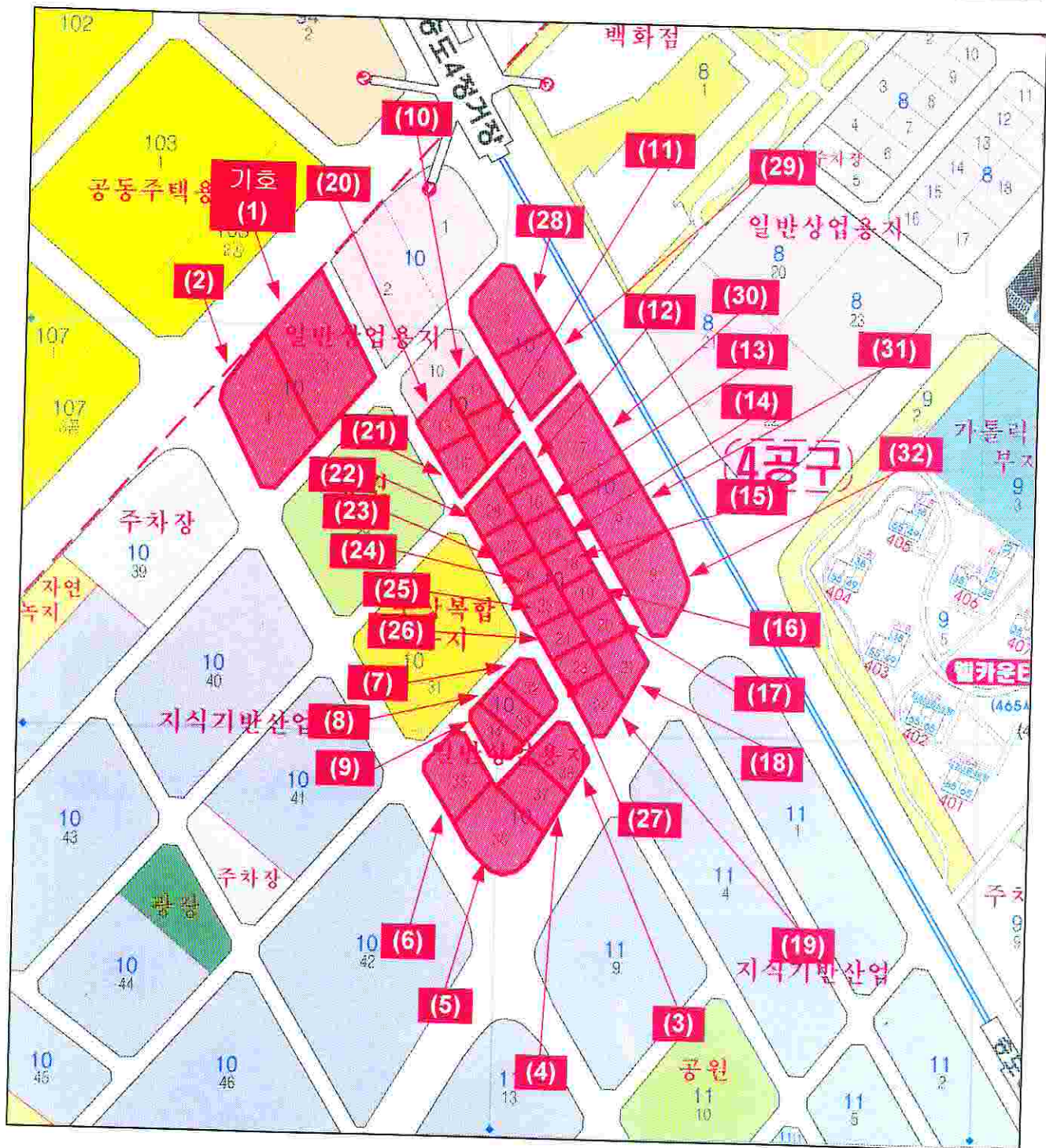


녹색은 공시지가표시입니다.

위 치 도

소재지

인천광역시 연수구 송도동 10-3 외



녹색은 공시지가표시입니다.