

# 감정평가서

건명	주종대 소유물건(2024타경7029)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	ES2025-1014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

은송감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 지 연

(인)

감정평가액	일억칠천이백삼만오천원정 (₩172,035,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주종대 (2024타경7029)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	375	토지	375	-	171,375,000
	제시외건물	(44)	제시외건물	44	-	660,000
		이	하	여	백	
합 계					₩172,035,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 대벽리에 소재한 토지에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

### 3. 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 의거 별도의 부가조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가하였음.

### 4. 기준시점 및 현장조사일자

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 03월 14일이며, 본건의 현장조사는 2025년 03월 14일에 실시하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 1) 감정평가기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 2) 토지의 감정평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” 으로 가액을 산출하되, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가격형성요인의 비교, 시점수정 등을 가하여 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” 에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 기 타

- 1) 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 현장조사사항 등에 의하여 개략적으로 확인하였고, 본건은 인접토지와 경계가 불명확하므로 정확한 위치확인 및 경계 등은 지적측량 등의 별도 조치가 요망되는 바 경매진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건 토지의 일부는 지면보다 높이가 낮은 ‘저지’ 상태로 이를 감안하여 평가하였으며, 본건 토지 상의 상의 별도의 경제적 가치 없는 수목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지상에 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ)(철파이프조 단층 비닐하우스, 약44㎡)이 소재하여 평가목적에 고려하여 대략적인 목적에 의하여 평가하였으니, 귀 법원에서 소유권 및 일괄경매 여부를 적절하게 판단하시기 바람.
- 4) 본 평가는 법원의 경매목적의 평가로서 보상, 소송, 금융기관 담보제공 등 타 목적을 위한 평가와는 평가가액이 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

### 7. 대상물건의 개요

기호	소재지	지 번	공부상 면적 (㎡)	평가대상 면적(㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 김포시 대곶면 대벽리	218-2	375	375	답	전	계획관리 지역	세로(가), 사다리형 평지	195,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가 기준법

#### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 아래와 같이 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 · 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지 (A)를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대곶면 대벽리	317-2	전	716	전	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	180,900

#### 2. 시점수정

[ 경기도 김포시, 계획관리지역 ]

구분	시점수정	비고
경기도 김포시 (2025.01.01~2025.03.14) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.337 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.197  ( 1 + 0.00337 ) × ( 1 + 0.00197 × 14/28 ) ≒ 1.00436	0.436%

※ 2025년 3월 이후의 자가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2025년 2월의 자가변동률을 연장 적용함(이하 동일).

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

### 4. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

[농경지대(전지대)의 개별요인]

조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연 조건	일조등	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부 등
	토양, 토질	
	관개, 배수	
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 및 기타

#### 2) 개별요인 비교

기호	표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.979</b>
비교	- 본건 기호(1)은 표준지(A) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세하고, 획지조건(본건 일부 저지 상태)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

### 2) 인근지역 및 동일 수급권 내 유사 부동산의 평가전례 및 거래사례

#### (1) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지 지번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	비고 (토지특성 등)
a	대벽리 296-*	전	200	2024.01.22	408,000	177,200 (2024년)	담보	계획 관리	부정형 평지, 세로(가)
b	약암리 92-*	전	318	2023.10.12	394,000	162,600 (2023년)	담보	계획 관리	사다리 평지, 세로(불)

#### (2) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	거래 시점	거래금액(원) (토지거래단가)	거래시점 개별 공시지가 (원/㎡)	용도 지역	구분
#1	대벽리 296-*	전	200	2024.01.18	90,730,000 (@453,650)	177,200 (2024년)	계획 관리	토지만 거래
	토지특성	전, 부정형 평지, 세로(가)						
#2	상마리 177-* 외	전	총1,841	2023.11.03	785,370,000 (@426,600)	214,200 (2023년)	계획 관리	토지만 거래
	토지특성	전, 부정형 평지, 세로(가)						

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### (1) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$\frac{\text{거래사례(평가전례)단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### (2) 비교사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 비교가능성이 큰 거래사례#1을 선택하여 비교하였음.

#### (3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

#### (4) 시점수정

구분	지가변동률(%)
경기도 김포시 (2024.01.18~2025.03.14) (계획관리)	2.893 (1.02893)

#### (5) 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (6) 개별요인

표준지	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	- 표준지(A)는 거래사례#1 대비 제반 여건에서 유사함.						

### (7) 격차율 산정

- 표준지(A)

거래사례 기준 비교표준지 가액 / 기준시점 당시 비교표준지 가액							
구분	전례단가/ 공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (사례/표준지)
거래사례 기준 표준지	453,650	1.00	1.02893	1.000	1.000	466,774	2.56908
기준시점 표준지	180,900	-	1.00436	-	-	181,689	

#### 4) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근의 계획관리지역 내 세로변 전·답의 지가수준은 300,000원 ~ 500,000원/㎡ 수준으로, 접근성, 도로의 상태 등에 따라 차이가 있음.

#### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가전례, 인근지역의 지가수준 및 평가목적 등을 고려할때 표준지 공시지가를 157%(2.57)로 상향보정함이 타당하다고 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액 산정

기호	표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	180,900	1.00436	1.000	0.979	2.57	457,134	457,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 거래사례비교법

### 1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 산정하는 시산가액임.

### 2. 토지가액 산출근거

#### 1) 거래사례선정

본건과 위치적, 물적 비교가능성이 큰 거래사례#2를 선택하여 비교하였음.

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지거래단가)	개별 공시지가 (원/㎡)	용도 지역	구분
#2	상마리 177-★ 외	전	총1,841	2023.11.03	785,370,000 (@426,600)	214,200 (2023년)	계획 관리	토지만 거래
	토지특성	전, 부정형 평지, 세로(가)						

#### 2) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

#### 3) 시점수정

구분	지가변동률(%)
경기도 김포시 (2023.11.03~2025.03.14) (계획관리)	3.335 (1.03335)

#### 4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 개별요인 비교

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#2	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비고	- 기호(1)은 거래사례#2 대비 획지조건(본건 일부 저지상태여서 경사 등에서 열세하나, 형상, 도로접면너비 등에서 우세하여 종합적으로 우세함) 등에서 우세함.						

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#2	426,600	1.00	1.03335	1.000	1.050	462,868	463,000

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 토지평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
1	375	457,000	171,375,000	463,000	173,625,000	-

#### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	375	457,000	171,375,000	-

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 김포시 대곶면 대벽리	218-2	답	계획관리지역	375	375	457,000	171,375,000	
(ㄱ)	<제시외건물> 경기도 김포시 대곶면	218-2 위 지상	비닐 하우스	철파이프조	(44)	44	-	660,000	목측사정, 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩172,035,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 경기도 김포시 대곶면 대벽리 소재 '수남초등학교' 북서측 근거리에 소재하며, 주위는 공업시설, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 주위에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편의도는 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지 및 일부 저지로 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 6m 포장도로와 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지 지상에 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

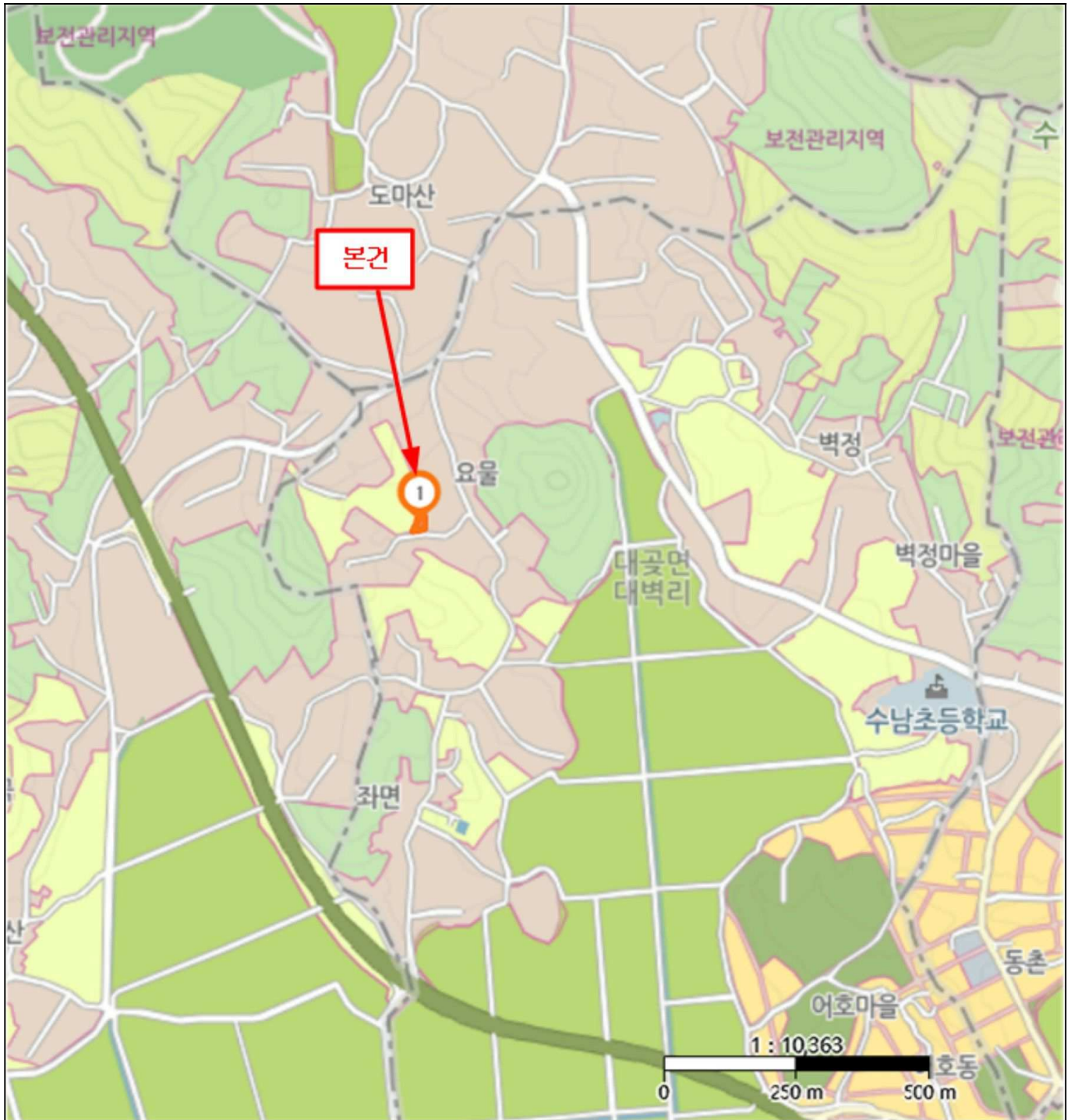
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



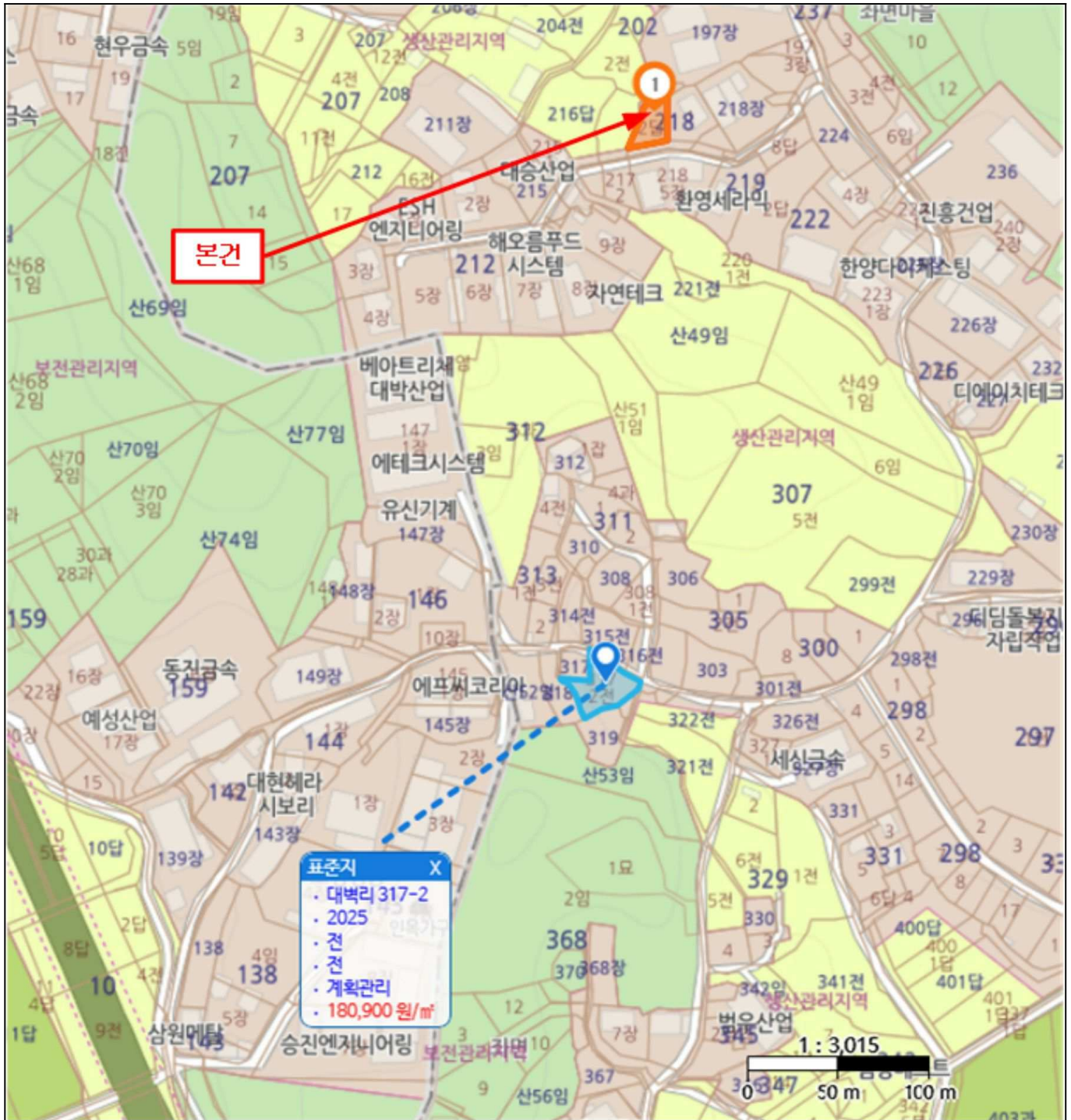
소재지	경기도 김포시 대곶면 대벽리 218-2
-----	-----------------------



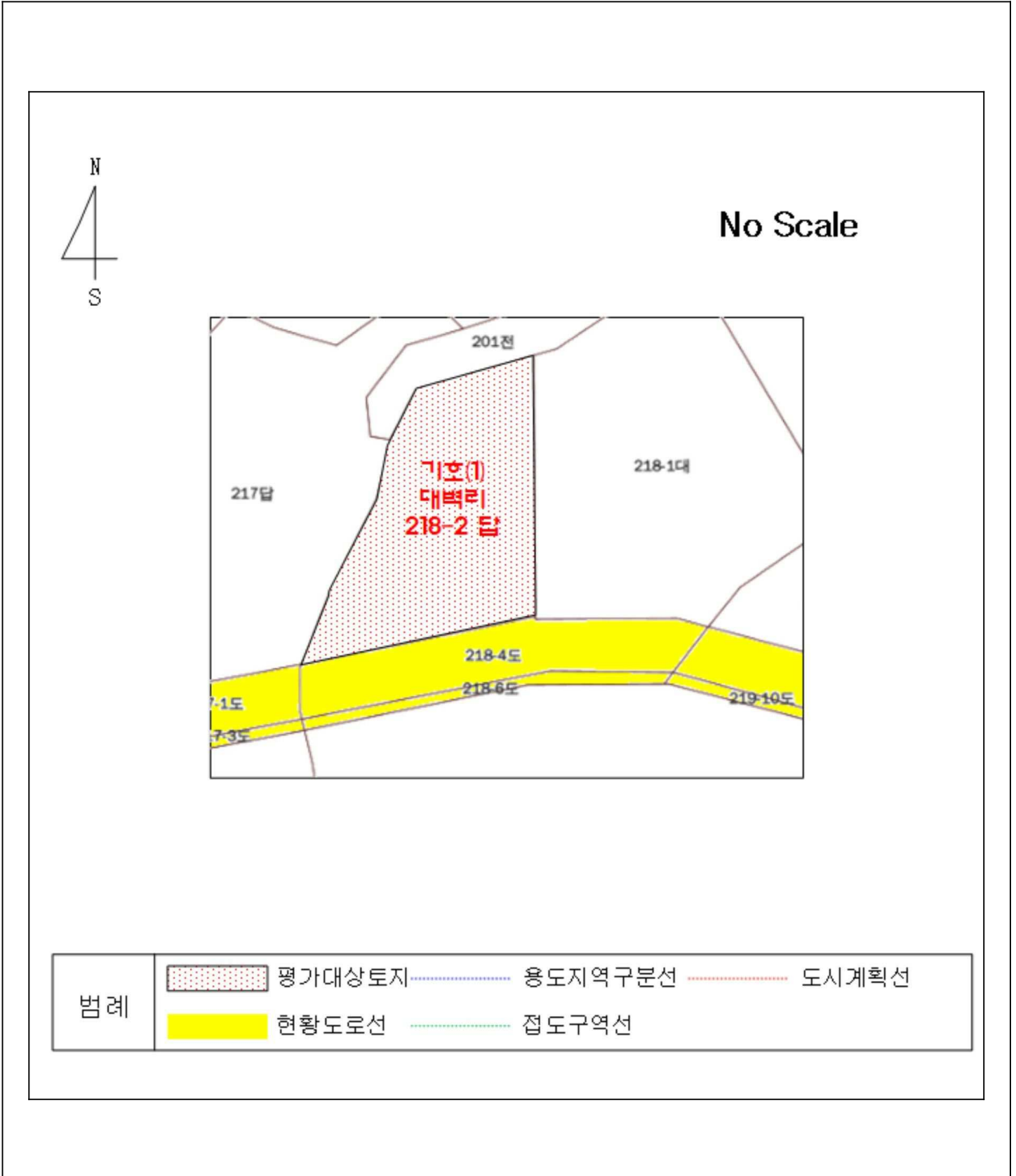
# 위치도



소재지 경기도 김포시 대곶면 대벽리 218-2

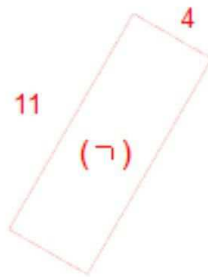


# 지 적 도



# 건물개황도

No Scale

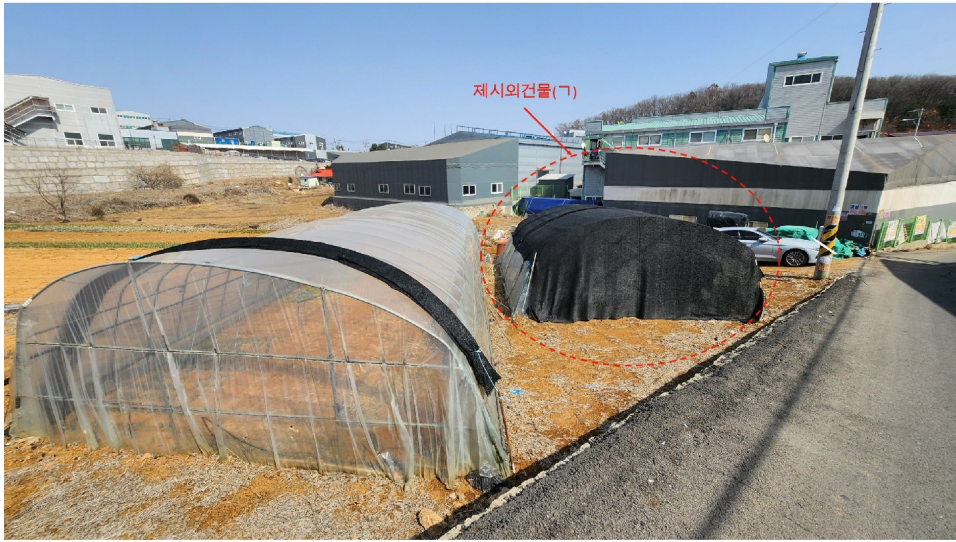


**제시외건물**

기호(ㄱ) : 철파이프조 단층 비닐하우스

11x4=약44.00㎡





( )

