

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김근용 외 17명
소유물건(2024타경57079)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: 원미-25경매-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

원미감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
한찬우

(인)

감정평가액	일억칠천육백삼십칠만삼천원정(₩176,373,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김근용 외 17명 (2024타경57079)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.09	2025.01.07 ~ 2025.01.09	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,677 이	토지 하	1,677 여	- 백	176,373,000
	합계					₩176,373,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 김포시 월곶면 용강리 소재 “본다빈치 김포캠핑파크” 동측 인근에 위치한 토지에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 ” 감정평가에 관한 규칙 “제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건평가시 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년01월09일을 기준시점으로 함.

5. 기타

연번4토지(용강리 315-106)지상에 소유자불명의 경비초소 1동이 소재하나 이에 구매받지 아니하고 나지상정 평가하였으며, 건물의 소재로 인한 제한을 감안한 평가액은 감정평가명세서 비교란에 기재하였으므로 경매집행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가 기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 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.

(대상토지의개요)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	용강리 315-58	도로	393	도로	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	98,300
2	용강리 315-76	도로	1,027	도로	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	98,300
3	용강리 315-95	잡	136	잡	계획관리	세로 (가)	가장형 완경사	225,500
4	용강리 315-106	대	121	대	계획관리	세로 (가)	삼각형 완경사	237,300
계			1,677					

가. 비교표준지의 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
①	월곶면 용강리 315-22	대	1,035	단독주택	계획관리	세로 (가)	정방형 평지	255,200

나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 김포시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2025.01.09	2.624	계획관리지역

※ 2024.12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.11월 지가변동률을 연장 적용함

2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.361%

2024.12.01 ~ 2025.01.09 : 0.257%

$(1+0.02361) \times (1+0.00193 \times 40/30) = 1.02624$

시점수정치 : 1.02624

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교치의 산정(연번 1-4번 토지)

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근 교통시설의 편의성, 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	공공 및 편의시설 배치상태	관공서 등 공공시서과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	사회환경	거주자의 직업, 학군 등		
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편의성, 구성 및 배치상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적 등 주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설, 도시가스, 정보통신 기반시설 등, 전선의 지중화		
	유해시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	유해시설의 형성 정도, 홍수, 사태, 소음, 진동, 오페수 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.000	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$			

지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

(1) 비교표준지①과 연번1(용강리 315-58), 연번2(용강리 315-76) 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	0.90	인근토지 이용상황 등 본건 열세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.30	토지이용상황, 경사도 등 본건토지 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.30 \times 1.00 \times 1.00 = 0.270$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지①과 연번3(용강리 315-95), 연번4(용강리 315-106)토지 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	0.90	인근토지 이용상황 등 본건 열세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.63	형상, 규모, 경사도 등 본건 토지 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.63 \times 1.00 = 0.567$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항5호, 대법원판례(1998.7.10 선고 98두6067, 1993.9.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

(1) 인근지역 내의 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	용강리 315-***	임	748	주거 나지	계획 관리	276,000	2024.03.29	담보

(2) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 내 단독주택 부지의 호가수준은 @250,000 ~ 300,000/㎡ 수준임.

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 채택함.

(나) 기준시점(2025.01.09)의 비교표준지 가격

표준지 번호	표준지 소재지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
①	월곶면 용강리 315-22	255,200	1.02624	261,896

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 평가전례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치(%)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
①	A	276,000	1.00	1.02016	1.00	1.177	331,401

① 사정보정치 : 전문가가 실시한 평가사례로서 사정보정 불필요하다고 판단됨(사정보정치 1.00)

② 시점수정치: 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률을 적용하되 2024.12월 이후는 미고시 되어 2024.11월 지가변동률을 연장하여 계산

김포시 계획관리지역(2024.03.29 ~ 2025.01.09) : 2.016%

시점수정치 1.02016

③ 지역요인 비교치 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함(지역요인 비교치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 개별요인 비교치

평가전례A(용강리 315-***)와 비교표준지(용강리 315-22) 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.07	인근토지 이용상황 등 표준지 우세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	1.10	경사도 표준지 우세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.07 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.177$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격 격차율	그 밖의 요인치
①	A	331,401	261,896	1.265	1.27

위 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준으로 한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그밖의 요인은 27% 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

그 밖의 요인 보정치 : 1.27

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

연번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	255,200	1.02624	1.00	0.270	1.27	89,804	90,000
2	255,200	1.02624	1.00	0.270	1.27	89,804	90,000
3	255,200	1.02624	1.00	0.567	1.27	188,589	189,000
4	255,200	1.02624	1.00	0.567	1.27	188,589	189,000

※ 산식=공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

※ 적용단가는 백원단위에서 사사오입하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 7항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료)

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래단가	거래시점
㉠	용강리 315-**	811	계획관리	주거 나지	275,277	2022.03.01

(2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 평가대상토지와 비교하여 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 위 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

나. 사정보정치의 산정

위 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정치 산정

(경기도 김포시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.03.01 ~ 2025.01.09	7.008	계획관리지역

※ 2024.12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.11월 지가변동률을 연장 적용함.

시점수정치 : 1.07008

라. 지역요인 비교치 산정

사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함

지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치의 산정

연번	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	비 고
1	㉠	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300	이용상황, 경사도 등 본건 열세
2	㉠	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300	이용상황, 경사도 등 본건 열세
3	㉠	1.00	1.00	1.00	0.63	1.00	1.00	0.630	형상, 면적, 경사도 등 본건 열세
4	㉡	1.00	1.00	1.00	0.63	1.00	1.00	0.630	형상, 면적, 경사도 등 본건 열세

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

위 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산단가(비준가격)를 아래와 같이 결정함.

연번	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	275,277	1.07008	1.00	0.300	88,370
2	275,277	1.07008	1.00	0.300	88,370
3	275,277	1.07008	1.00	0.630	185,578
4	275,277	1.07008	1.00	0.630	185,578

※ 산식=사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액(산출단가)

연번	소재지	지목	공시지가기준법	거래사례비교법
1	용강리 315-58	도로	89,804	88,370
2	용강리 315-76	도로	89,804	88,370
3	용강리 315-95	잡	188,589	185,578
4	용강리 315-106	대	188,589	185,578

나. 토지의 감정평가액 결정

위 산정된 각 시산가액을 검토한 바, 시산가액 모두 인근지역의 호가 수준 범위 내에서 유사하게 산출되었음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액
1	월곶면 용강리 315-58	도로	393	90,000	35,370,000
2	월곶면 용강리 315-76	도로	1,027	90,000	92,430,000
3	월곶면 용강리 315-95	잡종지	136	189,000	25,704,000
4	월곶면 용강리 315-106	대지	121	189,000	22,869,000
계			1,677		176,373,000

토지 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 월곶면 용강리	315-58	도로		393	393	90,000	35,370,000	
2	경기도 김포시 월곶면 용강리	315-76	도로		1,027	1,027	90,000	92,430,000	
3	경기도 김포시 월곶면 용강리	315-95	잡종지		136	136	189,000	25,704,000	
4	경기도 김포시 월곶면 용강리	315-106	대		121	121	189,000	22,869,000	제한정도 감안 평가액 18,295,200
합 계								₩176,373,000.-	
				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

김포시 월곶면 용강리 소재 "본다빈치 김포캠핑파크" 동측 인근에 위치하는 토지로서 인근은 농지, 농가주택, 임야 및 전원주택 등이 혼재된 농촌지대임.

(2) 교통상황

시내버스가 통행하는 도로로부터 원거리에 소재하여 대중교통상황 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대 내 부정형(연번1,2), 가장형(연번3), 삼각형(연번3) 토지로서 각각 도로, 잡종지, 대지로 이용하고 있음.

(4) 인접 도로상태

단지내 개설된 세로를 이용하여 통행함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 군사기지 및 군사시설보호구역(군사기지 및 군사시설보호법), 민간인통제선(군사기지 및 군사시설보호법), 제한보호구역(군사기지 및 군사시설보호법), 성장관리권역(수도권정비계획법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률) 내 토지임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

연번4(용강리 315-106) 토지상 소유자 불명의 경비초소 1동이 소재함.

(7) 공부와의 차이

연번4(용강리 315-106) 토지상 소유자 불명의 경비초소 1동이 소재함.

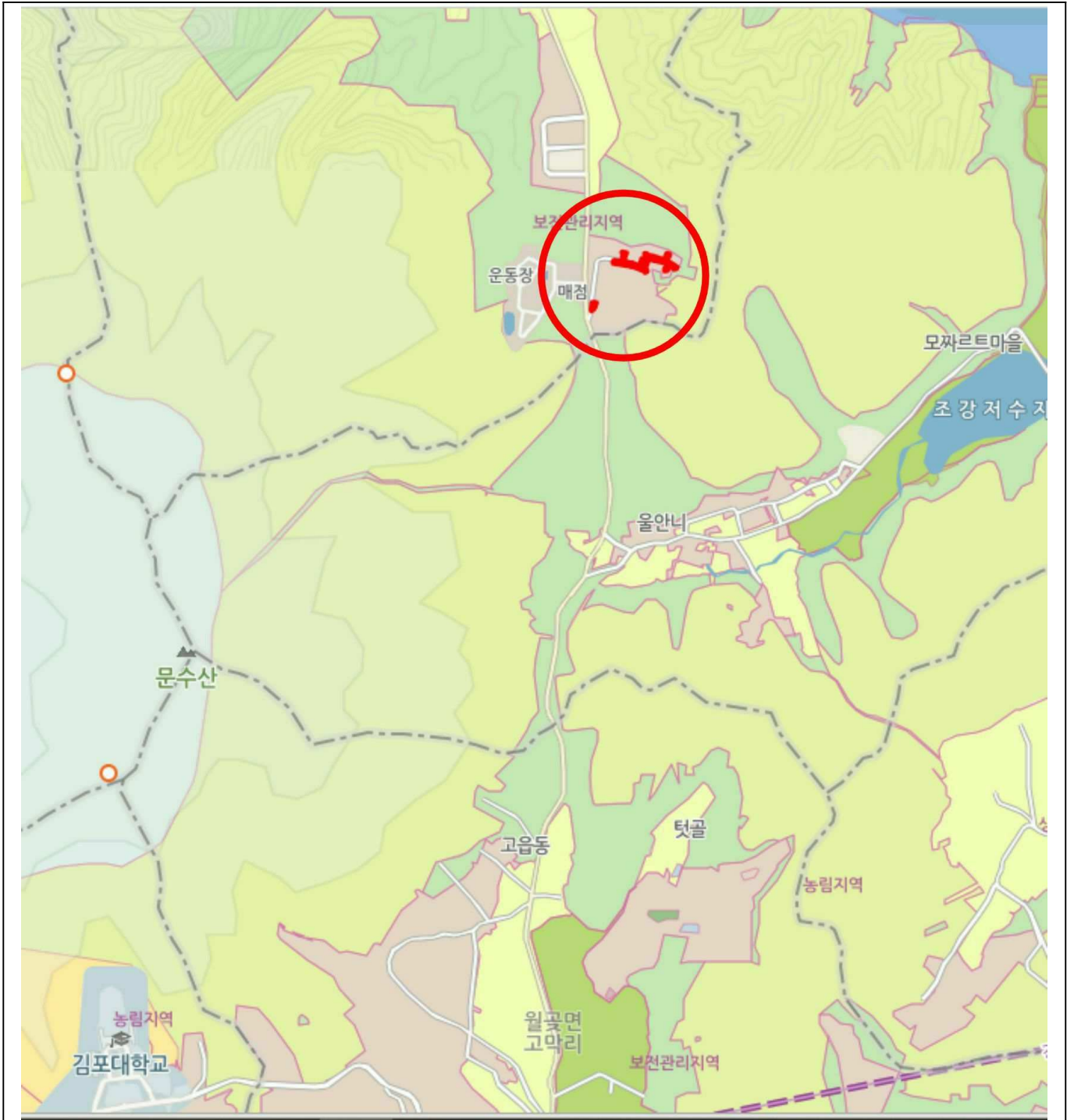
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 등 미상임.

광역위치도



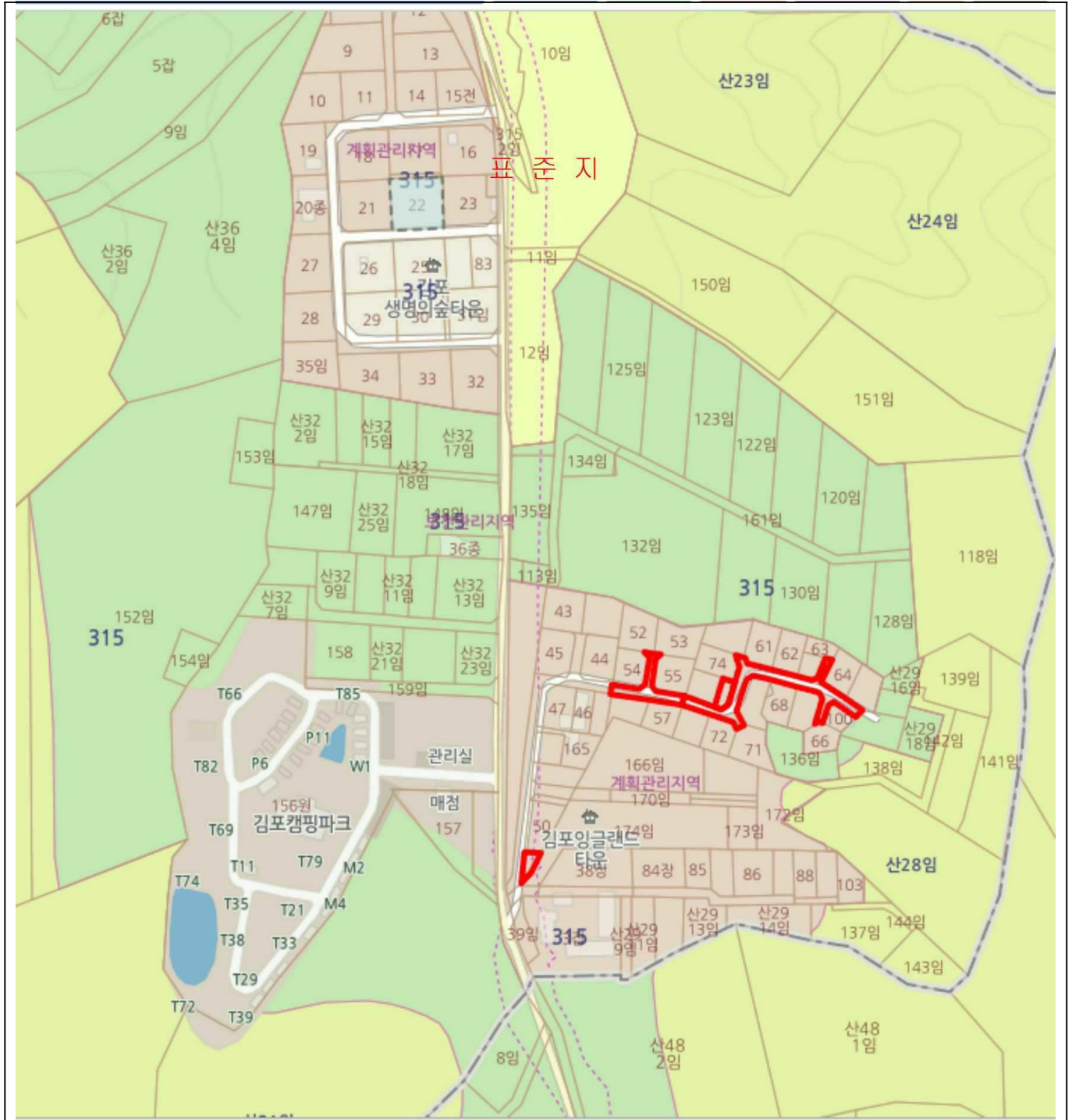
소재지 경기도 김포시 월곶면 용강리 315-58 외



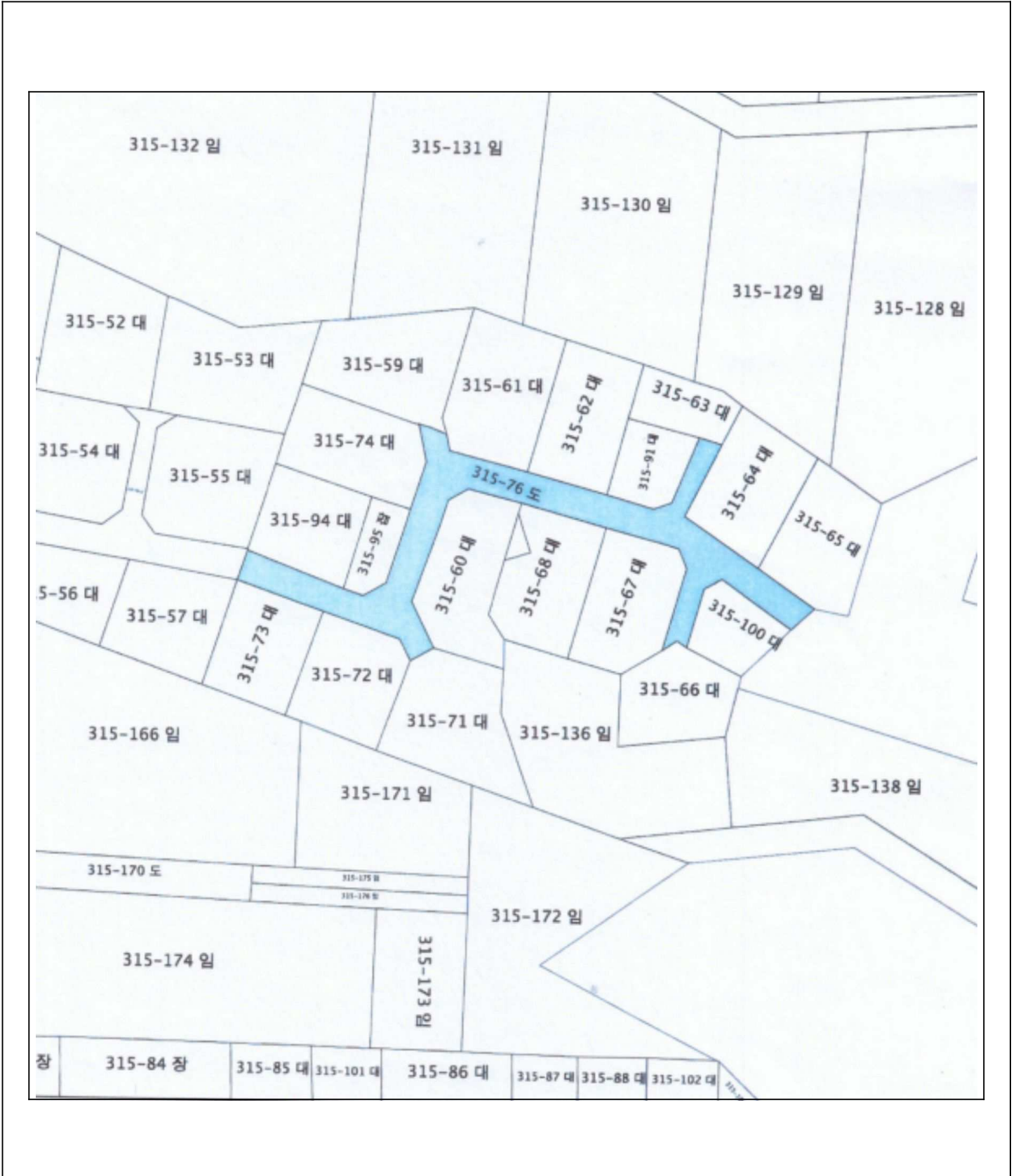
위치도



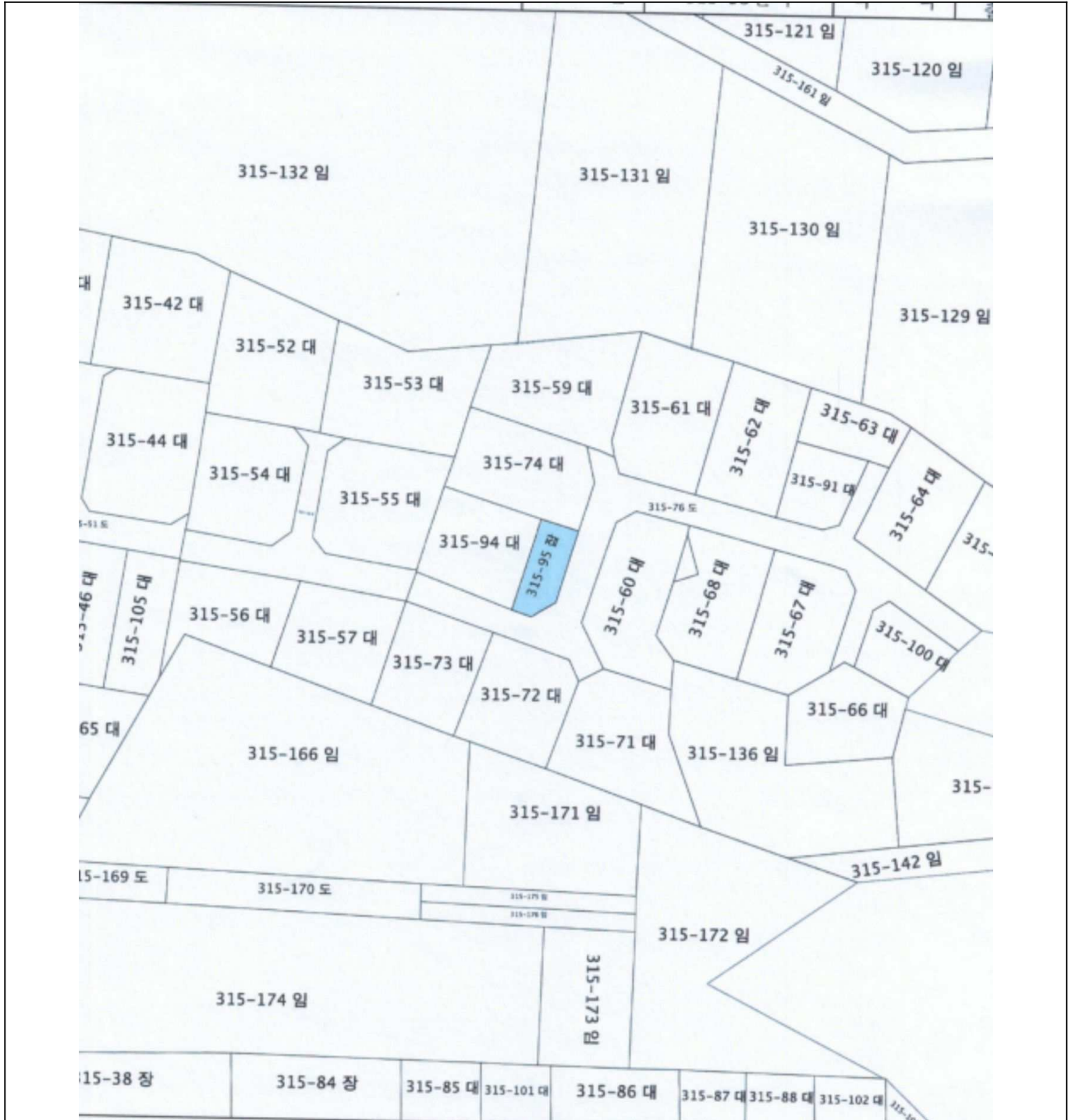
소재지 경기도 김포시 월곶면 용강리 315-58 외



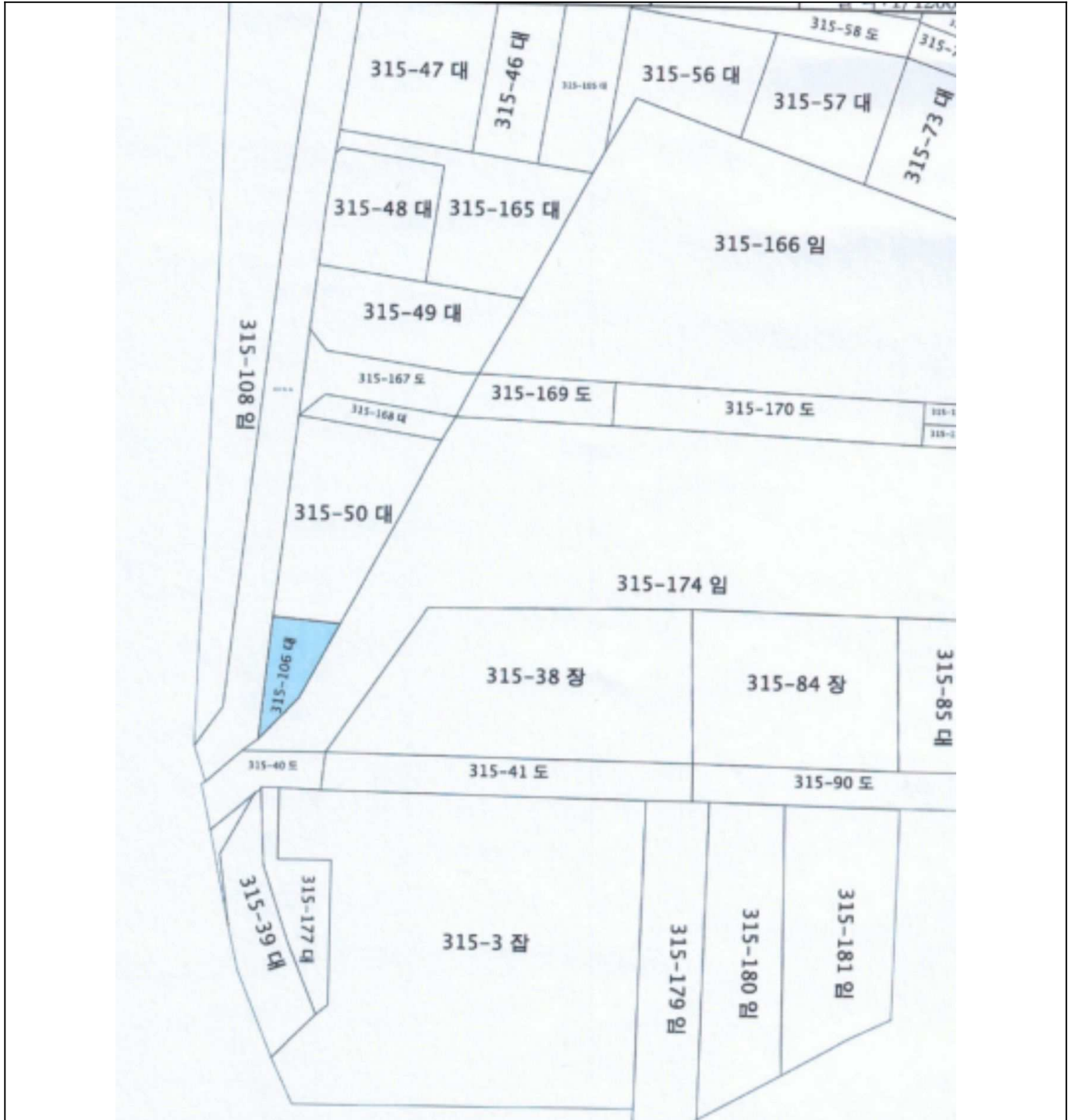
지 적 도(연번2:용강리 315-76)



지 적 도(연번3:용강리 315-95)



지 적 도(연번4:용강리 315-106)





1(315-58)



2(315-76)



3(315-95)



4(315-106)