

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김승관 소유물건(2025타경33277)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: E250502-01

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.

이원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박기완

감정평가액	일십육억육천삼백삼십오만육천원정(₩1,663,356,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김승관 (2025타경33277)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.05 ~ 2025.05.12	2025.05.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,930	토지	1,930	-	1,663,356,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,663,356,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 대벽리 소재 “김포수남초등학교” 북서측에 인근에 위치하는 토지로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 12일로 함.

4. 평가방법

- (1) 본건의 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법으로 평가한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

본건 토지의 위치와 지적경계는 지적공부, 위성사진 등을 이용하여 현황을 조사 하였으며, 이웃토지와와의 경계 등 정확한 지적관련사항 등은 정밀지적측량 등을 요하니 경매진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. [대상토지의 개요]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡) (2025.01.01)
1	대백리 82-1	1,516	전	전	계획 관리	소로 각지	부정형 평지	249,600
2	대백리 82-2	414	답	전	계획 관리	세로(가)	사다리 평지	233,100

2. [공시지가기준법]

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대백리 120	1,155	전	전	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	249,600

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(경기도 김포시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.537	3월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.199	3월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.12)	0.808 (1.00808)	$(1+0.00537) \times (1+0.00199 \times 42/31) \approx 1.00808$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 03월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

(1). 기호1/(표준지A)

조건	항목	표준지(A)	본건	비고
접근조건	취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
	농로의 상태			
자연조건	일조, 풍속 등	1.00	1.08	본건이 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질의 양부 등			
	관개, 배수의 양부 등			
	수해, 기타 재해의 위험성 등			
	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지조건	면적, 경사도 등	1.00	1.05	본건이 표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함.
	경사의 방향			
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
격차율 산정 : $1.00 \times 1.08 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.134$				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2). 기호2/(표준지A)

조건	항목	표준지(A)	본건	비고
접근조건	취락과의 접근성	1.00	0.97	본건이 표준 대비 접근성 등에서 열세함.
	농로의 상태			
자연조건	일조, 풍속 등	1.00	1.08	본건이 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	토양, 토질의 양부 등			
	관개, 배수의 양부 등			
	수해, 기타 재해의 위험성 등			
	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등			
획지조건	면적, 경사도 등	1.00	1.00	본건이 표준지 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로의 상태 등에서 열세하여 종합적으로 유사함.
	경사의 방향			
	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
격차율 산정 : $0.97 \times 1.08 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.048$				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석 (건설교통부령 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준, 지가동향 및 그 형평성 등을 고려하여 아래와 같이 보정함.

(2) 인근 거래사례

(출처:국토해양부 KAIS감정평가정보체계)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	형상 및 지세	거래가액(원)	단가 (원/㎡)	계약일자	비 고
1	대능리 478-*	715	전	전	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	604,000,000	844,755	2023.03.07.	-
2	대벽리 90-*	496	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	248,000,000	500,000	2024.09.09.	-
3	대벽리 82-*	3,183	전	전	계획 관리	소로 각지	부정형 평지	2,793,740,000	877,707	2022.05.04.	본 건
4	대벽리 82-*	414	답	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	362,070,000	874,565	2022.05.04.	본 건

(3) 인근 평가사례

(출처:협회 감정평가정보)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	형상 및 지세	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	대벽리 78-*	87	전	전	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	757,000	2024.07.03.	담보	-
2	대벽리 147-**	133.5	대	단독	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	700,000	2024.09.11.	경매	-
3	대벽리 7*	2,981	장	공업용	계획 관리	소로 한면	자루형 평지	984,000	2025.2.10.	담보	-
3	대벽리 82-*	1,516	전	전	계획 관리	소로 각지	부정형 평지	840,000	2024.12.24.	담보	본 건
4	대벽리 82-*	414	답	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	815,000	2024.12.24.	담보	본 건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지 지가수준	본건 계획관리지역 인근지역내 “전”의 시세는 약 800,000 ~ 약 900,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되고 있으나, 주위환경, 교통, 위치, 개발가능성등 에따라 가격편차가 큰 것으로 조사 되었음.
--------------	--

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정 예시

1)산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{기타요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 산정예시

구분	가격	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가	격차율
평가사례1	757,000	1.00	1.02009*	1.00	1.000***	1.00	772,208	거래사례1/표준지 ≒3.069
표준지A	249,600	-	1.00808**	-	-	-	251,617	

* 시점수정치(2024.07.03 ~ 2025.05.12) : 1.02009

** 시점수정치(2025.01.01 ~ 2025.05.12) : 1.00808

*** 개별요인비교치 : 표준지A와 “평가사례1”은 서로 유사함.(1.000)

(6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

유사부동산의 가격수준 및 거래사례, 평가선례, 평가목적, 공시지가와의 균형 등을 종합적으로 고려하여 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 207%(3.07)를 상향 보정함.

7. 토지 시산단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	249,600	1.00808	1.00	1.134	3.07	875,974	876,000
2	249,600	1.00808	1.00	1.048	3.07	809,542	810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[3] 거래사례비교법

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례

(출처:국토해양부 KAIS감정평가정보체계)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	형상 및 지세	거래가액(원)	단가 (원/㎡)	계약일자	비 고
1	대능리 478-*	715	전	전	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	604,000,000	844,755	2023.03.07.	-
2	대벽리 90-*	496	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	248,000,000	500,000	2024.09.09.	-
3	대벽리 82-*	3,183	전	전	계획 관리	소로 각지	부정형 평지	2,793,740,000	877,707	2022.05.04.	본 건
4	대벽리 82-*	414	답	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	362,070,000	874,565	2022.05.04.	본 건

(2) 비교사례 선정

대상토지의 인근지역 내에 소재하는 최근에 거래된 거래사례로서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 “거래사례1”을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

본 거래사례는 거래 당사자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정치 결정

지가변동률(2023.03.07 ~ 2025.05.12) : 1.04765

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교

본건 토지는 서로 인근지역에 소재하고 있어서 지역요인은 각각 유사함.(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 조건별 비교항목

본건 평가대상토지와 비교사례간의 개별적 격차는 아래의 조건별 항목 등을 비교하였음.

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 풍속 등, 토양 토질의 양부등, 관개 배수의 양부 등 수해 기타 재해의 위험성 등, 인근토지의 이용상황 및 그 적합성 등
획지조건	면적 경사도 등, 경사도의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래동향, 기타

(2) 개별요인 비교치

비교사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922

7. 토지 시산단가의 결정

기호	소재지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	대벽리 82-1	844,755	1.00	1.04765	1.00	1.000	885,007	885,000
2	대벽리 82-2	844,755	1.00	1.04765	1.00	0.922	815,977	816,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[4] 토지가액의 결정

1. 결정의견

	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	결정단가
1	876,000	885,000	876,000
2	810,000	816,000	810,000

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바, 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산단가를 토지의 단가로 결정함.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	면적 (원/㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 1	1,516	876,000	1,328,016,000	-
기호 2	414	810,000	335,340,000	-
합계	1,930	-	1,663,356,000	-

2. 결정의견

상기 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가명세표

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	82-1	전	계획관리지역	1,516	1,516	876,000	1,328,016,000	비준가격
2.	경기도 김포시 대곶면 대벽리	82-2	답	계획관리지역	414	414	810,000	335,340,000	비준가격
합 계								₩1,663,356,000.-	
				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

본건은 경기도 김포시 대곶면 대벽리 소재 "김포수남초등학교" 북서측에 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장, 전.답 등 농경지, 주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지역 임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하며, 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부장형 평지의 토지로서 "전"으로 이용중임.

기호2 : 사다리 평지의 토지로서 "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 남측으로 소로, 동측으로 세로에 접함.

기호2 : 동측으로 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2 공히 :

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

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



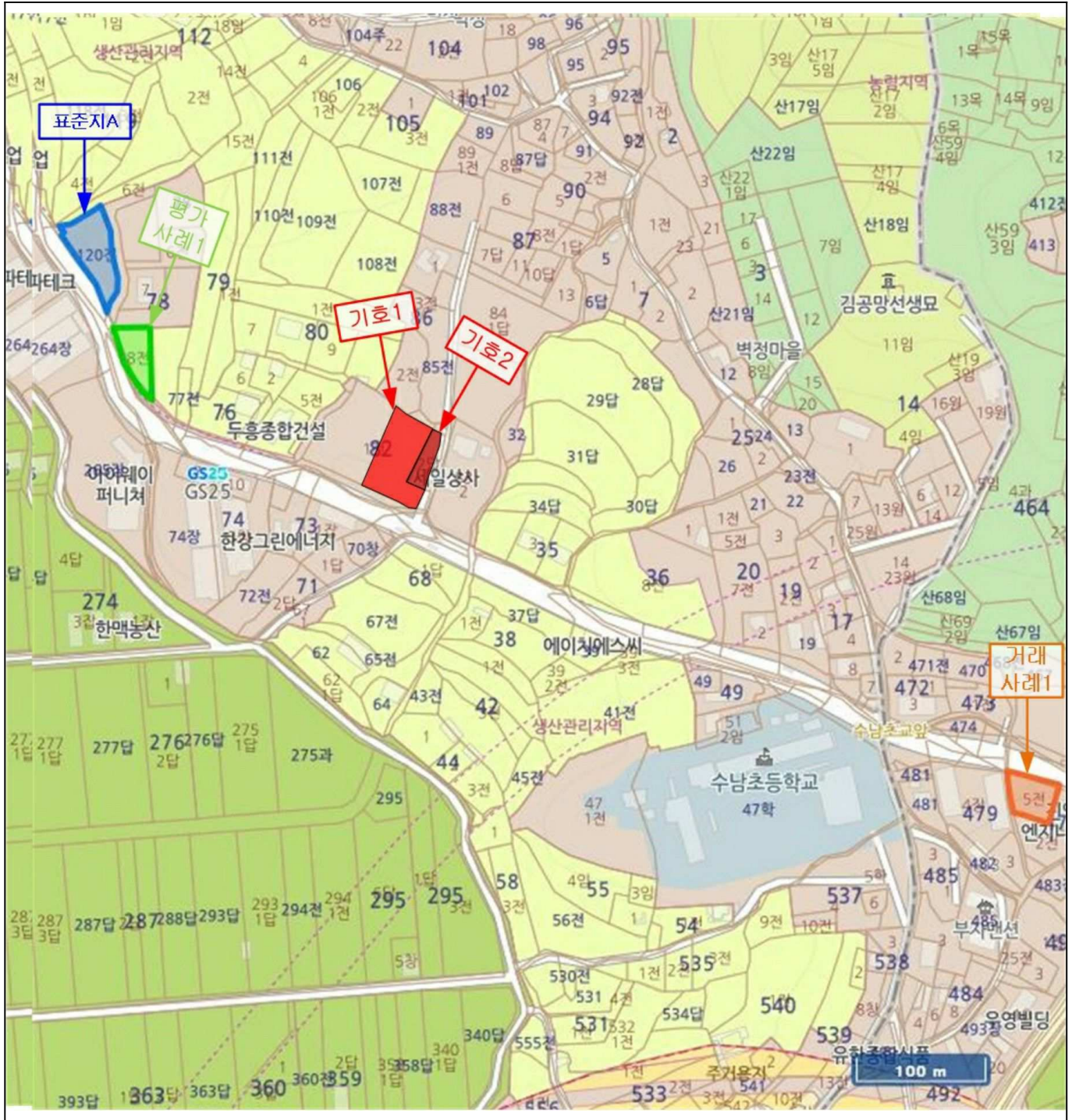
소재지	경기도 김포시 대곶면 대벽리 82-1외 1필지
-----	---------------------------



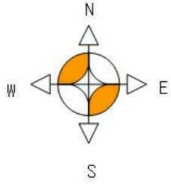
위치도



소재지	경기도 김포시 대곶면 대벽리 82-1외 1필지(표준지A : 대벽리 120)
-----	---

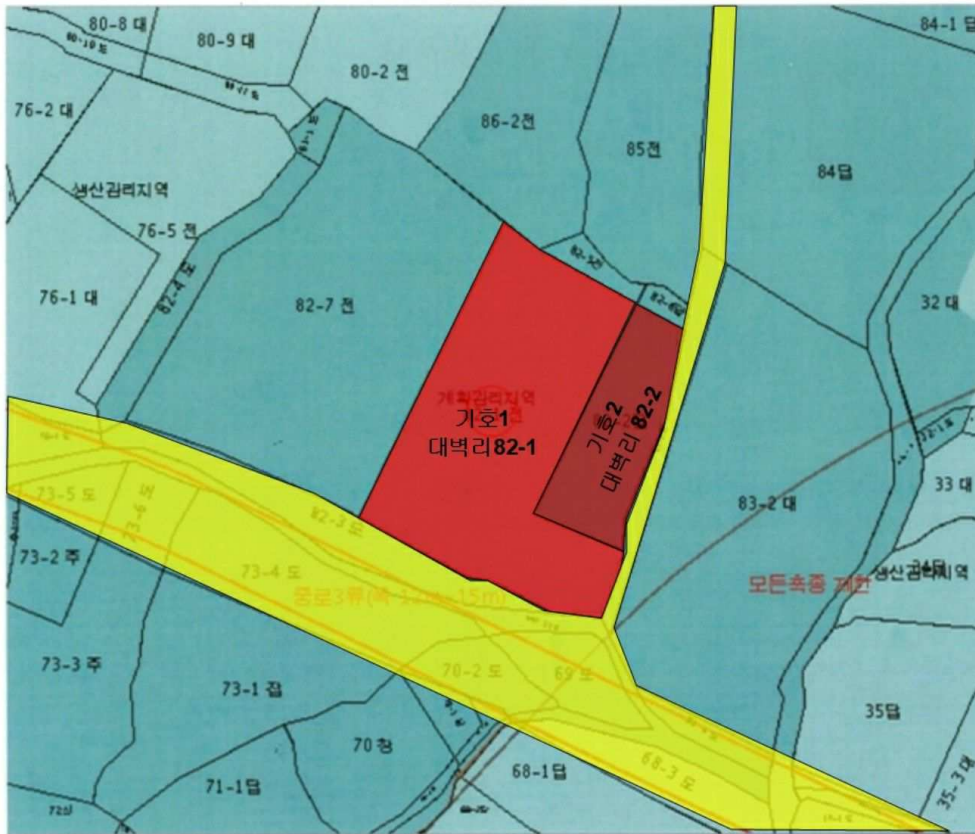


지 적 도



NON SCALE

지적개황도



본건 : 기호1- 경기도 김포시 대곶면 대벽리 82-1
 기호2- 경기도 김포시 대곶면 대벽리 82-2

※ 본 지적개황도면은 이해를 돕기 위하여 "토지이용계획확인원" 도면을 도시한 것으로 실제와는 상이할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.



1 ()



1 ()



1



2 ()



2 ()



2