

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 민병도 소유물건  
(2025타경32649)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박정길

감정평가서번호: NE2025-02-B20

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

나은감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 군 호

감정평가액	이억구천칠백칠십만칠천이백원정 (₩297,707,200.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	민병도 (2025타경32649)	감정평가 조건	--			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	--	2025.02.28	2025.02.24 ~ 2025.02.28	2025.03.04		
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
	토 지	22 7,400x--- 110	토 지	1,480	-	297,707,200
	합 계	이	하 여	여	백	₩297,707,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 하성면 전류리(기호 1) 및 마곡리(기호 2,3)에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 '감정평가에 관한 규칙' 제5조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 평가조건은 없는 상태임.

### 3. 기준시점

'감정평가에 관한 규칙' 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 28일로 결정하였음.

### 4. 감정평가방법

(1) 감정평가에관한규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 토지단가로 그 합리성을 검토하였으며, 지상 수목 등은 거래관행, 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

(2) 본건 토지는 공유지분토지로서 전체 토지를 기준으로 토지단가를 결정하였으며, 해당지분비율(민병도 110분의 22 지분전부)에 의해 면적사정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격의 산정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

#### (1) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가(공시기준일:2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	전류리 264-2	3,948	답	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	74,100
B	마곡리 101-2	4,101	답	답	농림지역	세각 (가)	세장형 평지	63,600

##### 2) 선정이유

감정평가에관한규칙 제14조 1항에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목, 주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### (2) 시점수정(경기도 김포시, 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025-01-01~2025-01-31	0.180	2025년 1월누계
2025-01-01~2025-02-28 (누계)	0.343 (1.00343배)	$(1+0.00180)*(1+0.00180*28/31)$

\* 2025년 2월분 지가변동률이 미고시되어 2025년 1월분을 연장적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 지역요인 비교

#### 1) 지역요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세, 관개 및 배수의 양부, 재해의 위험성 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

#### 2) 지역요인 비교치 결정

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있으며, 지역요인은 대체로 유사함.

(1.00)

### (4) 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 교통의 편부, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양 및 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 경작의 편부 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

- 기호 1: 본건은 표준지(#A) 대비 제조건에서 대체로 유사함.
- 기호 2: 본건은 표준지(#B) 대비 인근취락과의 접근성, 교통의 편부 등에서 다소 우세하나, 접면도로 상태, 형상 등에서 다소 열세함.
- 기호 3: 본건은 표준지(#B) 대비 이용상황 등에서 다소 우세함.

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
3	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

### (5) 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 필요성

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조, 대법원판례(2002두5054 2003.07.25., 2001두9783 2002.04.12, 2006두11507 2007.07.12 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 평가사례[출처:감정평가정보센터, 한국감정평가사협회]

구분	소재지	지목	토지면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
가	전류리 2**-1	답	1,899	농림지역	2024-05-22	187,000
나	마곡리 1**-1	답	1,008	농림지역	2023-10-24	180,000

※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.

### 3) 그 밖의 요인 격차율 산정

#### ① 표준지(#A)기준(사례 #가 대비)

가. 표준지공시지가 시점수정가격:  $74,100 \times 1.00343 = 74,354 \text{원/m}^2$

나. 사례 기준

사례단가(원/m<sup>2</sup>): 187,000

시점수정(2024-05-22~2025-02-28):1.02221

지역요인: 인근지역에 소재하고 있어 대체로 유사함.(1.00)

개별요인(1.000)

접근조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

자연조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

획지조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

행정적조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

기타조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

사례기준토지산출단가(원/m<sup>2</sup>):  $187,000 \times 1.02221 \times 1.000 \times 1.000 = 191,153 \text{원/m}^2$

다. 격차율 :  $191,153 / 74,354 = 2.571$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준지(#B)기준(사례 #나 대비)

가. 표준지공시지가 시점수정가격:  $63,600 \times 1.00343 = 63,818 \text{원/m}^2$

나. 사례 기준

사례단가(원/m<sup>2</sup>): 180,000

시점수정(2023-10-24~2025-02-28):1.03440

지역요인: 인근지역에 소재하고 있어 대체로 유사함.(1.00)

개별요인(1.030)

접근조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

자연조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

획지조건: 사례 대비 접면도로상태 등에서 다소 우세함.(1.03)

행정적조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

기타조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

사례기준토지산출단가(원/m<sup>2</sup>):  $180,000 \times 1.03440 \times 1.000 \times 1.030 = 191,778 \text{원/m}^2$

다. 격차율 :  $191,778 / 63,818 = 3.005$

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 격차율을 기준으로 하고 인근유사부동산의 거래가능가격수준, 평가목적 등을 종합고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 157%/200% 상향 보정함.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지산출단가

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	74,100	1.00343	1.000	1.000	2.57	191,090
2	63,600	1.00343	1.000	1.140	3.00	218,258
3	63,600	1.00343	1.000	1.050	3.00	201,027

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### (1) 거래사례의 선정

##### 1) 선정기준

평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례 중 토지만의 거래사례이거나 토지, 건물 복합부동산의 경우 토지만의 가액으로 분리가능한 사례를 본건의 비교거래사례로 선정함.

##### 2) 거래사례의 선정(출처: 감정평가정보체계, KAIS)

구분	소재지	지목	토지면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	거래일자	거래가액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
다	전류리 4**-2	답	2,000	농림지역	2024-11-14	297,500,000	148,750
라	마곡리 1**-2	답	1,604	농림지역	2024-09-14	315,500,000	196,695

※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.

#### (2) 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정(지가변동률 기준)

1) 2024년 11월 14일부터 2025년 2월 28일까지

구 분	지가변동률
경기도 김포시 (농림지역)	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.285
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.227
	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.180
	$(1+0.00285*17/30)*(1+0.00227)*(1+0.00180)$
	$*(1+0.00180*28/31) \approx 1.00733$

2) 2024년 9월 14일부터 2025년 2월 28일까지

구 분	지가변동률
경기도 김포시 (농림지역)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.239
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.286
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.285
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.227
	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.180
	$(1+0.00239*17/30)*(1+0.00286)*(1+0.00285)$
	$*(1+0.00227)*(1+0.00180)*(1+0.00180*28/31) \approx 1.01283$

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 제조건에서 대체로 유사함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 교통의 편부, 농로의 상태 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자연조건	일조, 토양 및 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

- 기호 1: 본건은 거래사례(#다) 대비 취락과의 접근성, 교통의 편부 등에서 다소 우세함.
- 기호 2: 본건은 거래사례(#라) 대비 인근취락과의 접근성, 교통의 편부 등에서 다소 우세하나, 형상 등에서 다소 열세함.
- 기호 3: 본건은 거래사례(#라) 대비 접면도로 상태, 이용상황 등에서 다소 우세함.

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250
2	1.20	1.00	0.97	1.00	1.00	1.164
3	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지산출단가

기 호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시 점 수정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	148,750	1.000	1.00733	1.000	1.250	187,300
2	196,695	1.000	1.01283	1.000	1.164	231,890
3	196,695	1.000	1.01283	1.000	1.070	213,163

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지감정평가액의 결정

#### (1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지단가를 결정하였음.

#### (2) 토지단가의 결정

기 호	토지산출단가(원/m <sup>2</sup> )		결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	191,090	187,300	191,000
2	218,258	231,890	218,000
3	201,027	213,163	201,000

#### (3) 토지평가액

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	전류리 257-2	답	2,076*22/110≒415.2	191,000	79,303,200
2	마곡리 94	답	1,288*22/110≒257.6	218,000	56,156,800
3	마곡리 285	답	4,036*22/110≒807.2	201,000	162,247,200
소 계			1,480		297,707,200

# 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 하성면 전류리	257-2	답	농림지역	22 2,076x--- 110	415.2	191,000	79,303,200	민병도 지분전부
2	경기도 김포시 하성면 마곡리	94	답	농림지역	22 1,288x--- 110	257.6	218,000	56,156,800	민병도 지분전부
3	경기도 김포시 하성면 마곡리	285	답	농림지역	22 4,036x--- 110	807.2	201,000	162,247,200	민병도 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩297,707,200.-</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 하성면 전류리(기호 1) 및 마곡리(기호 2,3)에 위치하며, 주위는 답 등 농경지, 소규모공장, 농가주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

(기호 1)

등고평탄한 장방형의 토지로서, '답'으로 이용중임.

(기호 2)

등고평탄한 삼각형에 가까운 토지로서, '답'으로 이용중임.

(기호 3)

등고평탄한 장방형의 토지로서, '답기타'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

(기호 1)

본건 동측으로 포장도로와 접함.

(기호 2)

본건 북측으로 포장도로와 접함.

(기호 3)

본건 서측 및 남측으로 포장도로와 각각 접함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

(기호 1)

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(기호 2)

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역12m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(기호 3)

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



**소재지** 경기도 김포시 하성면 전류리 257-2외



# 지 적 개 황 도

## 경기도 김포시 하성면 전류리 257-2

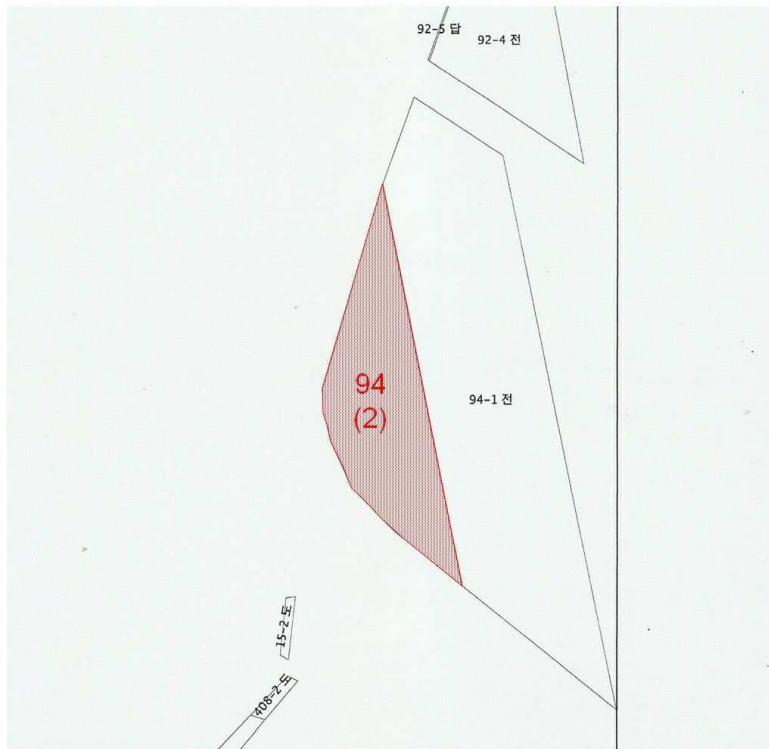
[No Scale]



# 지 적 개 황 도

## 경기도 김포시 하성면 마곡리 94

[No Scale]



# 지 적 개 황 도

경기도 김포시 하성면 마곡리 285

[No Scale]



# 사 진 용 지



[본건 전경(기호 1)]



[본건 전경(기호 1)]

# 사 진 용 지



[본건 전경(기호 2)]



[본건 전경(기호 2)]

# 사 진 용 지



[본건 전경(기호 3)]



[본건 전경(기호 3)]