

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 방영규 소유물건(2025타경483)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

감정서번호 : M2025-0228-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	일십팔억오백일십구만구천원정 (₩1,805,199,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방영규 (2025타경483)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 10	2025. 03. 10	2025. 03. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,452	토지	2,452	-	1,805,199,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,805,199,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 소재 '고촌역(김포골드라인)' 북동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였음.
- ② 본건 기호 '1', '3' 토지는 인접지와의 경계가 지적과 현황이 다소 상이한 것으로 보이는 바 정확한 경계는 경계측량을 요함.
- ③ 본건 기호 '4', '5' 토지상에 제시외건물(㉠~㉢)이 소재하나, 소유자 미상 및 내부 용도 미상으로 본 감정 평가에는 포함하지 않았으니 업무진행시 참고하시기 바람.
(㉠ : 비닐하우스/창고, 약 120㎡, ㉡ : 판넬조/용도미상/㉢내부에 소재, ㉢ : 관정
- 후첨 '지적도' 및 '사진용지' 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외 4필지	
토 지	용도지역	개발제한구역
	이용상황	전, 전기타
	지 목	전
	면 적	2,452 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	고촌읍 신곡리 342-2	522	전	전	개발제한	소로한면	사다리 평지	326,500
2	고촌읍 신곡리 342-10	73	전	전	개발제한	소로한면	사다리 평지	1,717,000
3	고촌읍 신곡리 343-1	403	전	전	개발제한	세로(불)	사다리 평지	269,900
4	고촌읍 신곡리 343-7	1,204	전	전기타	개발제한	세로(불)	부정형 평지	269,900
5	고촌읍 신곡리 344-4	250	전	전기타	개발제한	세로(불)	사다리 평지	257,100

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	고촌읍 신곡리 316-1	906	전	전	개발제한	세로(불)	부정형 평지	264,300

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	0.276	경기도 김포시 (25.01.01~25.03.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.124 $(1 + 0.00124) * (1 + 0.00124 * 38/31) \approx 1.00276$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3~5 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	고촌읍 신곡리 86-1*	1,198	개발제한	전 전	2024.09.04	법원경매	633,000	-
(2)	고촌읍 신곡리 40-1*	142	개발제한	전 전	2023.02.07	법원경매	701,000	-
(3)	고촌읍 신곡리 418-1*	4,398	개발제한	과수원 과수원	2024.05.17	법원경매	490,000	-
(4)	고촌읍 신곡리 342-*	522	개발제한	전 전기타	2023.04.17	민사소송	534,500	본건

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	고촌읍 신곡리 185-1*	개발제한 전/전	230,000,000원 (@ 561,000원/m ²)	2023.06.09 -	410m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 230,000,000원 / 410m ² ≒ 561,000원/m ²				
#2	고촌읍 신곡리 55-*	개발제한 전/전	320,000,000원 (@ 509,000원/m ²)	2023.11.22 -	629m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 320,000,000원 / 629m ² ≒ 509,000원/m ²				
#3	고촌읍 신곡리 35-* 외	개발제한 전/전	1,000,000,000원 (@ 560,000원/m ²)	2022.05.15 -	1,787m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,000,000,000원 / 1,787m ² ≒ 560,000원/m ²				
#4	고촌읍 신곡리 12*	개발제한 답/답	210,000,000원 (@ 425,000원/m ²)	2024.07.04 -	494m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 210,000,000원 / 494m ² ≒ 425,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	633,000	1.00878	1.000	1.100	702,413		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.650	2.65
	264,300	1.00276	-	-	265,029		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.04 ~ 2025.03.10, 김포시 녹지지역) : 0.878% (1.00878)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 열세, 취락과의 접근성 우세)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	264,300	1.00276	1.000	1.200	2.65	842,793	843,000	농경지대 (전)
2	A	264,300	1.00276	1.000	1.200	2.65	842,793	843,000	농경지대 (전)
3	A	264,300	1.00276	1.000	1.000	2.65	702,328	702,000	농경지대 (전)
4	A	264,300	1.00276	1.000	1.000	2.65	702,328	702,000	농경지대 (전)
5	A	264,300	1.00276	1.000	1.000	2.65	702,328	702,000	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	고촌읍 신곡리 185-1*	개발제한 전/전	230,000,000원 (@ 561,000원/m ²)	2023.06.09 -	410m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 230,000,000원 / 410m ² ≒ 561,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	3.156	경기도 김포시 (23.06.09~25.03.10) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.192 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.096 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.088 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.101 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.083 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.140 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.137 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.067 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.124 $(1 + 0.00192 * 22/30) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.02067) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00124 * 38/31) \approx 1.03156$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.45	본건이 비교표준지 대비 교통의 편부에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.450	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호3~5 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	561,000	1.000	1.03156	1.000	1.450	839,122	839,000
2	#1	561,000	1.000	1.03156	1.000	1.450	839,122	839,000
3	#1	561,000	1.000	1.03156	1.000	1.200	694,446	694,000
4	#1	561,000	1.000	1.03156	1.000	1.200	694,446	694,000
5	#1	561,000	1.000	1.03156	1.000	1.200	694,446	694,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	843,000	839,000	-
2	843,000	839,000	-
3	702,000	694,000	-
4	702,000	694,000	-
5	702,000	694,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
1	843,000	522	440,046,000	-
2	843,000	73	61,539,000	-
3	702,000	403	282,906,000	-
4	702,000	1,204	845,208,000	-
5	702,000	250	175,500,000	-
소 계	-	2,452	1,805,199,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,805,199,000
	합 계	1,805,199,000

2. 기타 참고사항

·

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 고촌읍 신곡리	342-2	전	개발제한구역 자연녹지지역	522	522	843,000	440,046,000	
2	상동	342-10	전	개발제한구역 자연녹지지역	73	73	843,000	61,539,000	
3	상동	343-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	403	403	702,000	282,906,000	
4	상동	343-7	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,204	1,204	702,000	845,208,000	
5	상동	344-4	전	개발제한구역 자연녹지지역	250	250	702,000	175,500,000	
합 계								₩1,805,199,000.-	
이					하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 소재 '고촌역(김포골드라인)' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 음식점 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 (1,2,3) : 공히 사다리형의 토지로서 전 으로 이용중임.
일련번호 (4) : 부정형의 토지로서 전 및 일부 비닐하우스 부지로 이용중임.
일련번호 (5) : 사다리형의 토지로서 비닐하우스 및 관정 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 (1,2) 남측으로 왕복 2차선 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,2,3,4,5) 공히 :
도시지역, 자연녹지지역, 고도지구(공항공도제한해발50.50m~112.86m미만),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
개발제한구역(제한)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
수평표면구역<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과
확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
 (4) 인접 도로상태
 (7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
 (5) 토지이용계획 및 제한상태
 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
 (6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 (4, 5) 토지상에 제시외건물(㉠~㉡)이 소재함.

(㉠ : 비닐하우스/창고, 약 120㎡, ㉡ : 판넬조/용도미상/㉠내부에 소재, ㉢ : 관정)

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

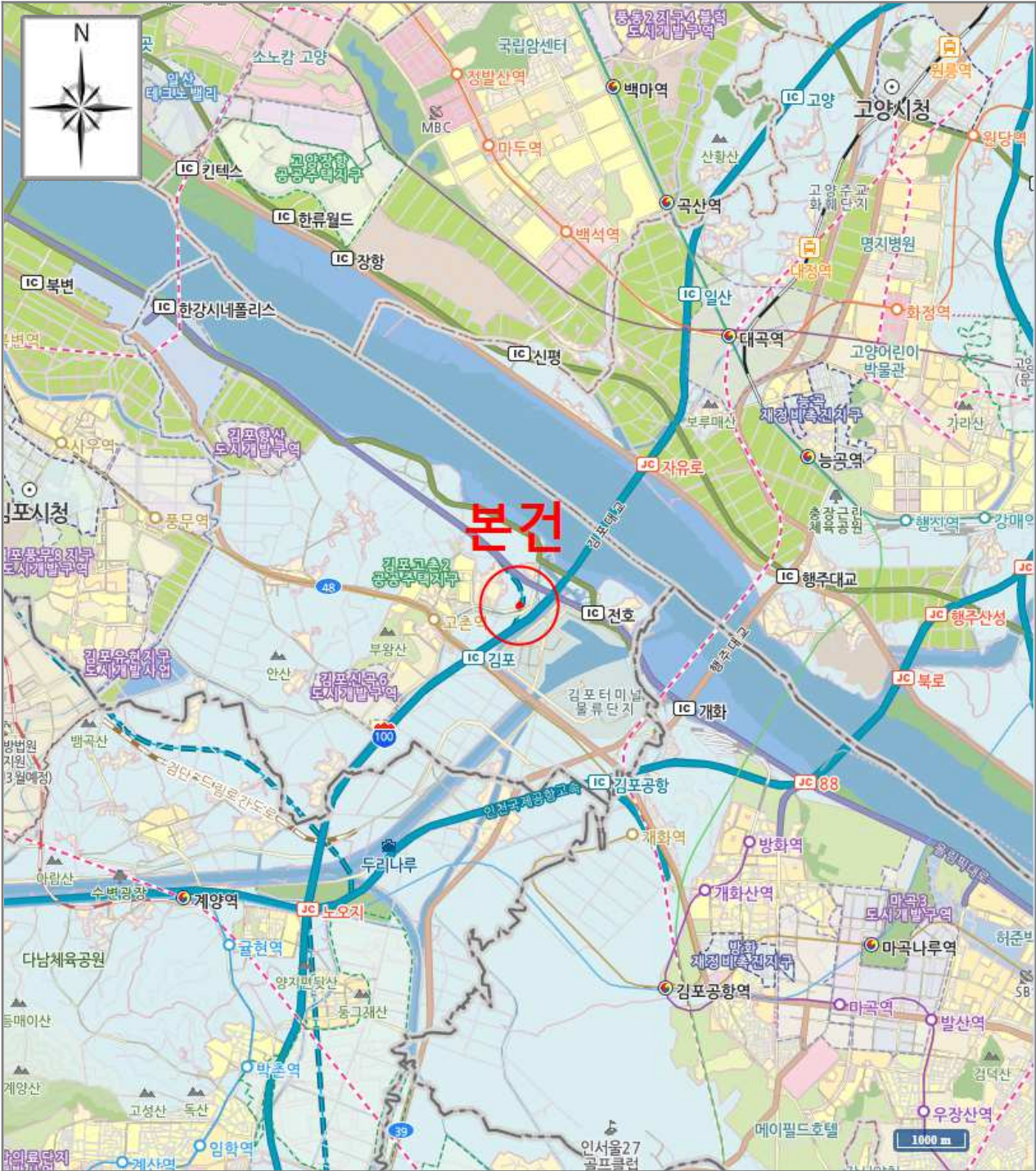
- 임대미상임.

- 비닐하우스(㉠) 내부에 판넬조 건물(㉡)이 소재하는것을 외부창문을 통해 확인하였으나
 폐문부재로 내부확인이 불가함.

(전기설비, LPG가스통, 위성안테나, 에어컨실외기 등이 외부에서 관찰되는 바 주택으로
 이용가능성도 있는것으로 추정됨)

광역 위치도

소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외
-----	-------------------------



[범례]

■ 본건

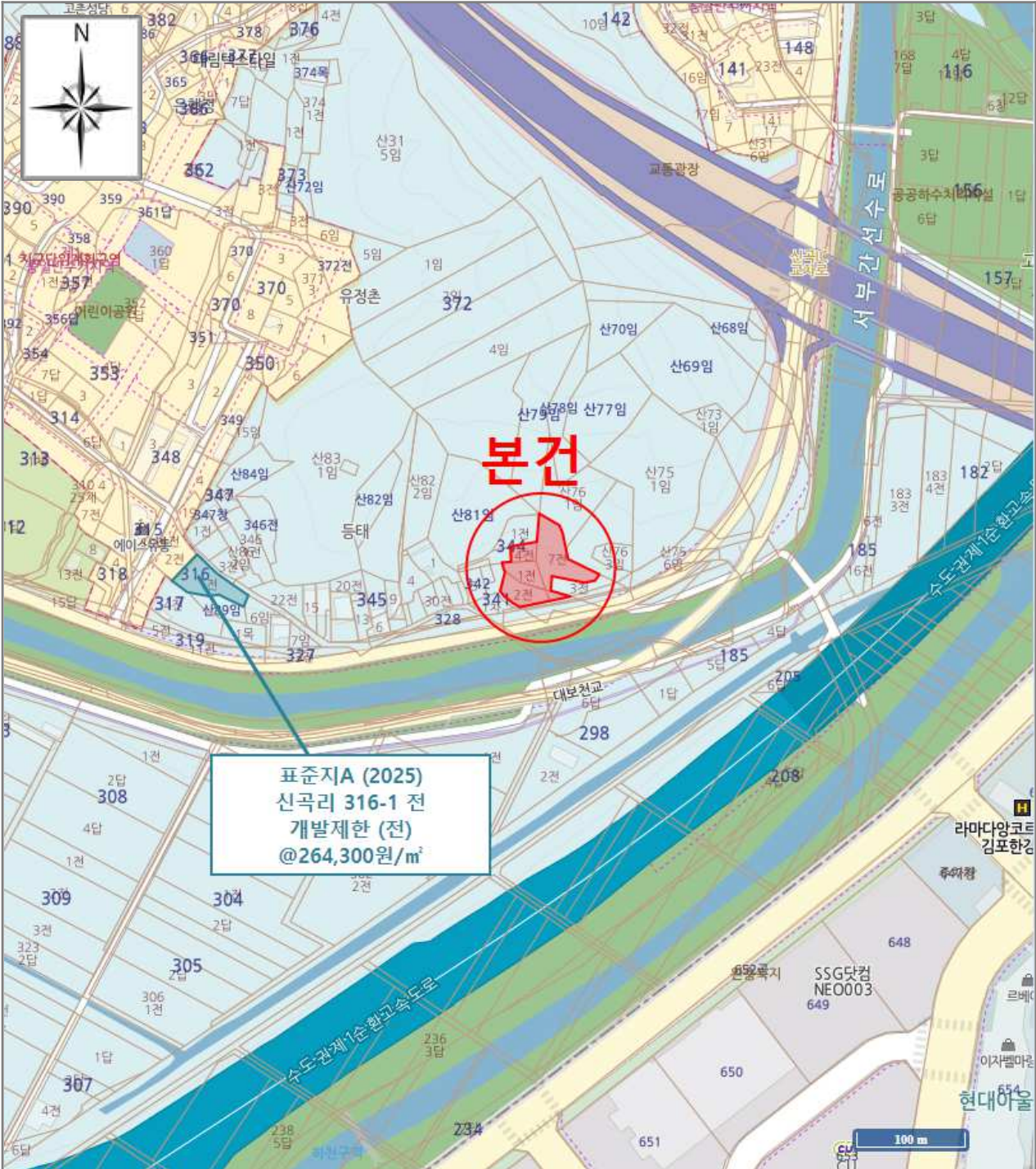
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

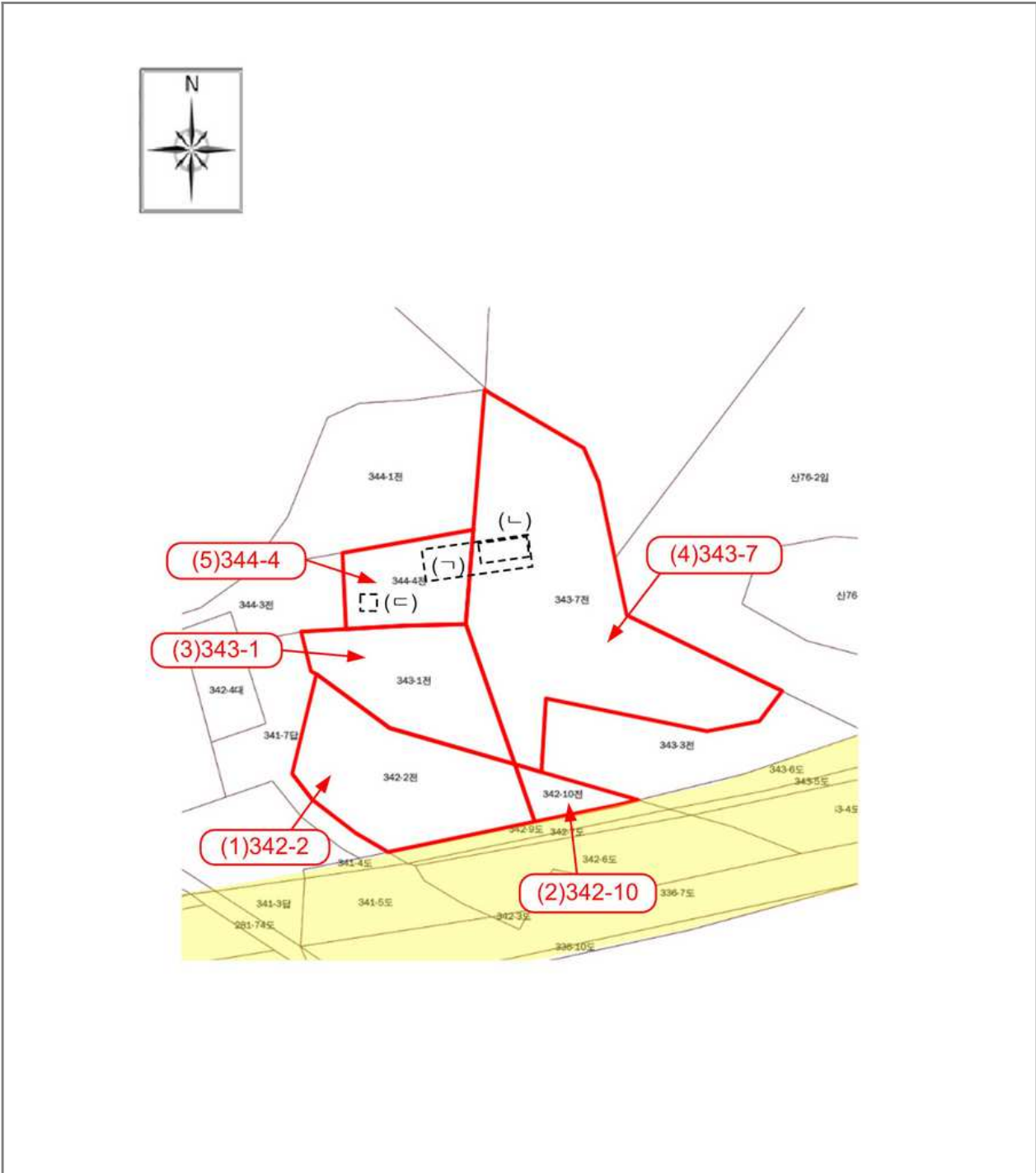
소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외
-----	-------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지 적 도

소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외
-----	-------------------------



사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외



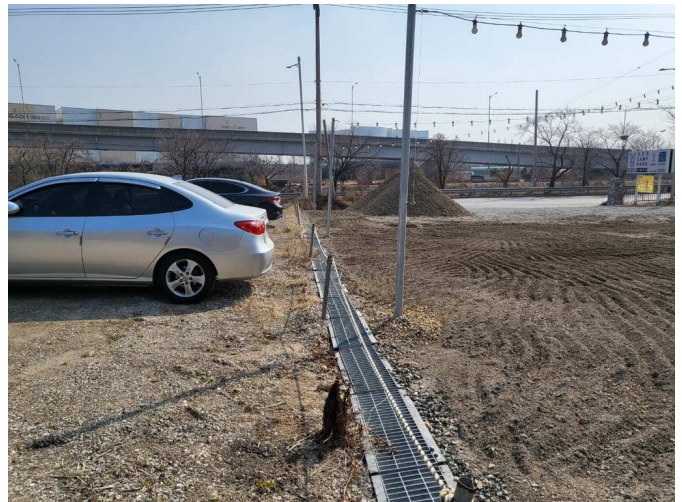
본건 전경



주위 환경



일련번호 1, 3 현황



일련번호 1,3 서측 현황경계

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외



일련번호 2



일련번호 4 전



㉠ 비닐하우스(남서측)



㉡ 비닐하우스(북동측)

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 고촌읍 신곡리 342-2 외



㉠ 비닐하우스 내부



㉡ 판넬조 건물(비닐하우스 내부)



㉢ 관정



일련번호 5 토지 및 ㉢ 관정덮개