

감정평가서

건명	김두호 소유물건 (2025타경33366)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	25-0501-101

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.

인천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 기 영

이 기 영



감정평가액	일십팔억팔천팔십오만원정 (₩1,880,850,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	김두호 (2025타경33366)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.12	2025.05.10 ~ 2025.05.12	2025.05.13	
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	1,031	토지	1,031	-	1,880,850,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,880,850,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 소재 '고촌초등교' 동측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 본건 토지는 공시지가기준법으로 산정한 가액을 거래사례비교법으로 산정한 가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

3. 기타 참고사항

(1) 본건중 기호(1)은 수인의 공유물로서 위치확인이 곤란하여 전체토지를 기준으로 평가 하되, 지분비율에 의거하여 면적사정하였음.

(2) 기호(1) 지상 일부에는 후첨 '사진용지'에 도시된 바와 같이 소유자 미상의 공·폐가 건물이 소재하나 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 공·폐가 건물이 토지에 미치는 영향을 감안할 경우의 토지의 가격은 'III. 기타 참고사항'에 기재 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 기호(1)은 도시계획도로에 약 66% 저촉되고, 기호(2)는 도시계획도로에 약 38% 저촉되며, 기호(3)은 도시계획도로에 약 40% 저촉되는바, 개별요인치 산정시 이를 고려하여 평가하였음.

(4) 본건의 소재지 및 위치, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 5월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	고촌읍 신곡리 385-2	대	251.0	단독주택	1종일주	세로(가)	부정형 평 지	1,139,000

※ 비교표준지는 도시계획도로에 약 18% 저촉됨.

(3) 시점수정

(경기도 김포시 : 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31.	1.00204	3월 누계
2025.04.01. ~ 2025.05.12.	$1 + 0.00123 * 42 / 31$	
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.05.12.)	1.00494 (0.494%)	

※ 2025년 4월 이후 지가변동률은 미고시 상태인 바, 전전월(2025년 3월)의 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

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

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태
접근조건	인근 상가와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
기호(1)	1.00	1.00	1.00	0.93	0.93	1.00	0.865
기호(2)	0.84	1.00	1.00	0.95	0.97	1.00	0.774
기호(3)	0.87	1.00	1.00	0.97	0.97	1.00	0.819

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
A	고촌읍 신곡리 378-1	대	231.0	1종일주 (주거나지)	2,240,000	경매	2024.11.28.

※ 거래사례는 도시계획도로에 약 15% 저촉됨.

2) 비교 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 위치적, 물적 유사성이 인정되고 정상적인 평가사례로서 비교가능성이 크다고 인정되는 기호(A)를 선택하여 비교하였음.

3) 격차율 산정

가. 평가사례를 기준으로 한 표준지가격

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지(가)	2,240,000	1.000	1.00555 * ₁	1.000 * ₂	1.000	2,252,432

*₁ 경기도 김포시 주거지역(2024.11.28. ~ 2025.05.12.) : 1.00555

*₂ 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

나. 기준시점 표준지가격

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
표준지(가)	1,139,000	1.00494	1,144,627

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다 격차율

구 분	평가사례를 기준으로 한 표준지가격	기준시점 표준지가격	격차율
표준지(가)	2,252,432	1,144,627	1.9678

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 97%를 상향 보정함(1.97).

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,139,000	1.00494	1.000	0.865	1.97	1,950,501	1,950,000
2	1,139,000	1.00494	1.000	0.774	1.97	1,745,304	1,750,000
3	1,139,000	1.00494	1.000	0.819	1.97	1,846,775	1,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

(2) 비교 거래사례 선정

가. 인근 거래사례 현황

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례 B	소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 133				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
		이용상황		형상	가로조건	거래시점
토 지	1종일주	전	668.0	1,490,000,000	2,231,000	
	주거나지		사다리형	세로(가)	2023.07.17.	

※ 거래사례는 도시계획도로에 약 15% 저촉됨.

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하여 비교성이 인정된다고 판단되는 '거래사례 기호(B)'를 선정하였음.

(3) 사정보정

정상적인 거래사례로 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,231,000	1.000	1.02444 * ₁	1.000 * ₂	0.837 * ₃	1,912,985	1,910,000
2	2,231,000	1.000	1.02444	1.000	0.750 * ₄	1,714,144	1,710,000
3	2,231,000	1.000	1.02444	1.000	0.793 * ₅	1,812,422	1,810,000

*₁ 경기도 김포시 주거지역(2023.07.17. ~ 2025.05.12.) : 1.02444

*₂ 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

*₃ 개별요인 : 거래사례 대비 본건은 형상 등 획지조건에서 열세(0.90)하고, 도시 계획시설 저축 등 행정적조건에서 열세(0.93)함.

*₄ 개별요인 : 거래사례 대비 본건은 가로의 폭 등 가로조건에서 열세(0.84)하고, 형상 등 획지조건에서 열세(0.92)하며, 도시계획시설 저축 등 행정적 조건에서 열세(0.97)함.

*₅ 개별요인 : 거래사례 대비 본건은 가로의 폭 등 가로조건에서 열세(0.87)하고, 형상 등 획지조건에서 열세(0.94)하며, 도시계획시설 저축 등 행정적 조건에서 열세(0.97)함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지단가의 결정

(1) 평가방법별 토지단가 산정결과

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비 고
기호(1)	1,950,000	1,910,000	
기호(2)	1,750,000	1,710,000	
기호(3)	1,850,000	1,810,000	

(2) 토지단가의 결정

상기 표에서와 같이 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 유사하게 나왔는바, 공시지가기준법에 의한 토지단가가 거래사례비교법에 의한 토지단가에 의해 지지되므로 본건에 적용할 토지단가를 주된 평가방법인 공시지가 기준법에 의거하여 기호(1)은 1,950,000원/㎡으로, 기호(2)는 1,750,000원/㎡으로, 그리고 기호(3)은 1,850,000원/㎡으로 각각 결정함.

III. 기타 참고사항

나지상정 감정평가액	제한가액	제한 받는 상태의 평가액	비 고
50,700,000원	2,515,500원	48,184,500원	기호(1)

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 고촌읍 신곡리	366-5	대	제1종 일반주거지역	13 66x-- 33	26	1,950,000	50,700,000	
2	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	367-3	답	제1종 일반주거지역	291	291	1,750,000	509,250,000	
3	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	366-3	전	제1종 일반주거지역	714	714	1,850,000	1,320,900,000	
합 계								₩1,880,850,000.-	
				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 공히 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 소재 '고촌초등교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공장용지 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 부정형의 완경사인 토지로서 주거나지 등이고, 기호(2)와 기호(3)은 공히 부정형의 평지인 토지로서 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 세로(가)이고, 기호(2)는 지적도상 맹지이며, 기호(3)은 세로(불)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구, 지구단위계획구역(은행정 마을), 소로1류(국지도로)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 장애물제한 표면구역<공항시설법>, 상장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(신기 처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

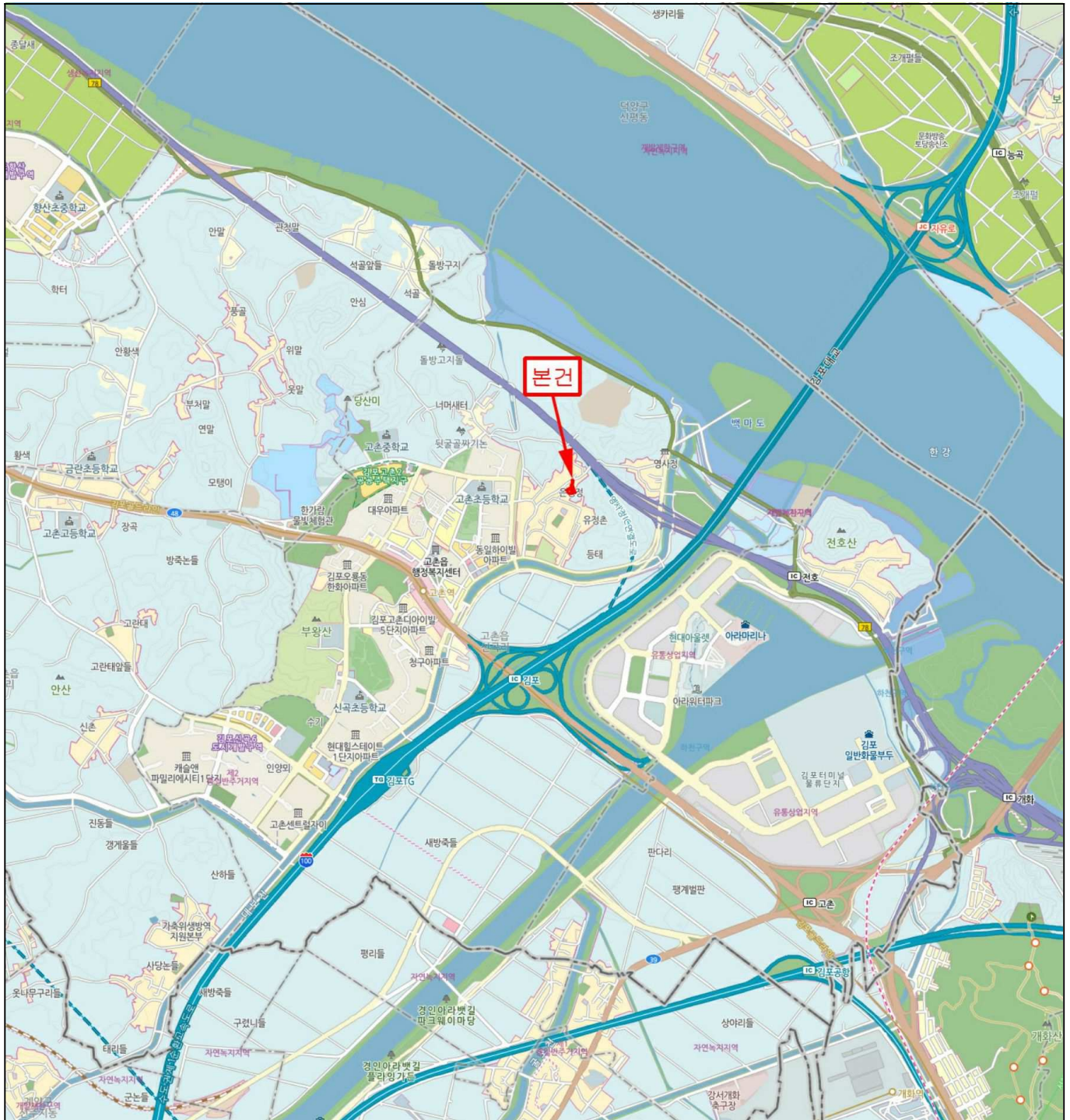
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 공히 이상임.

광역위치도



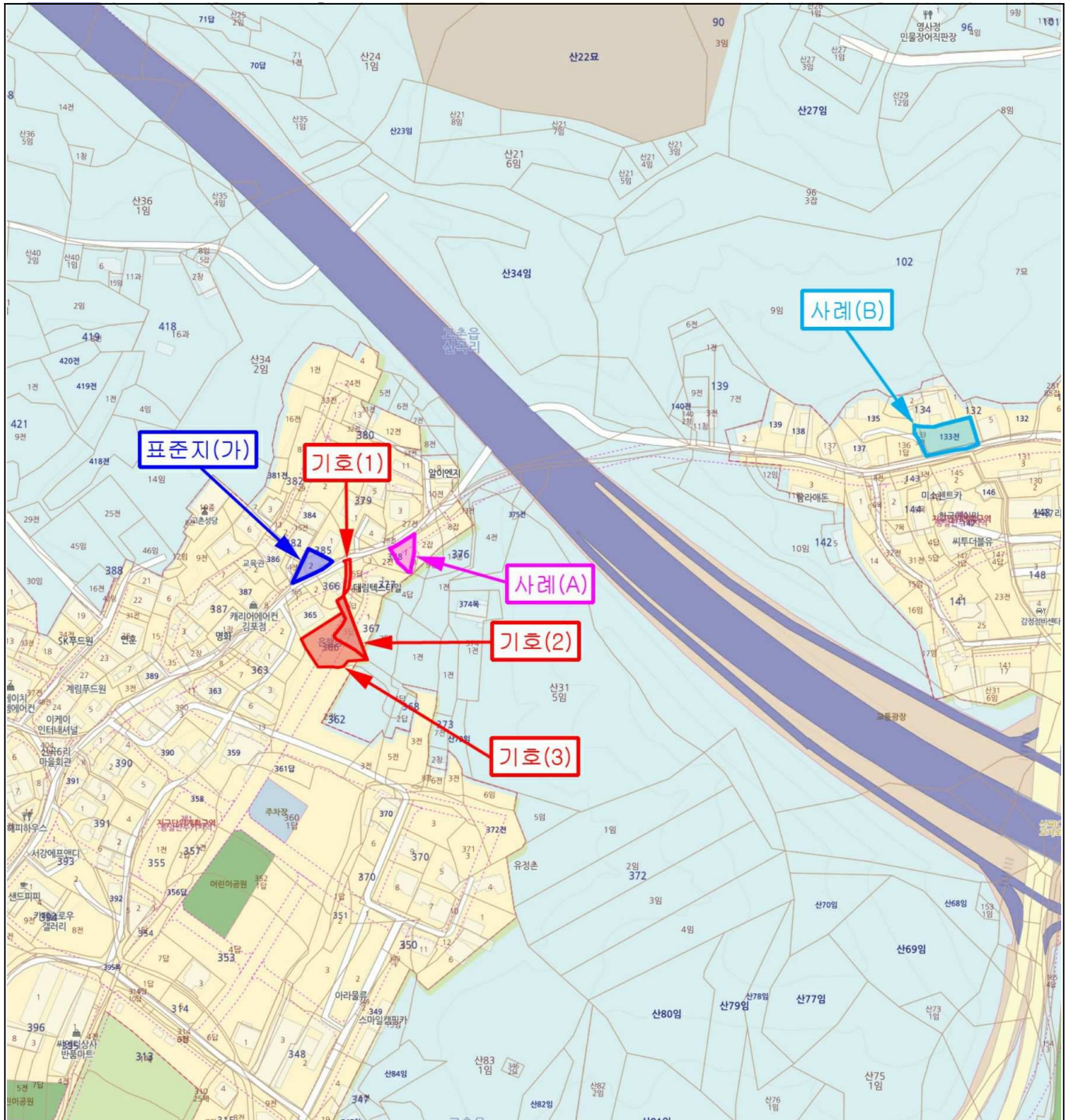
소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 366-5 외
-----	-------------------------



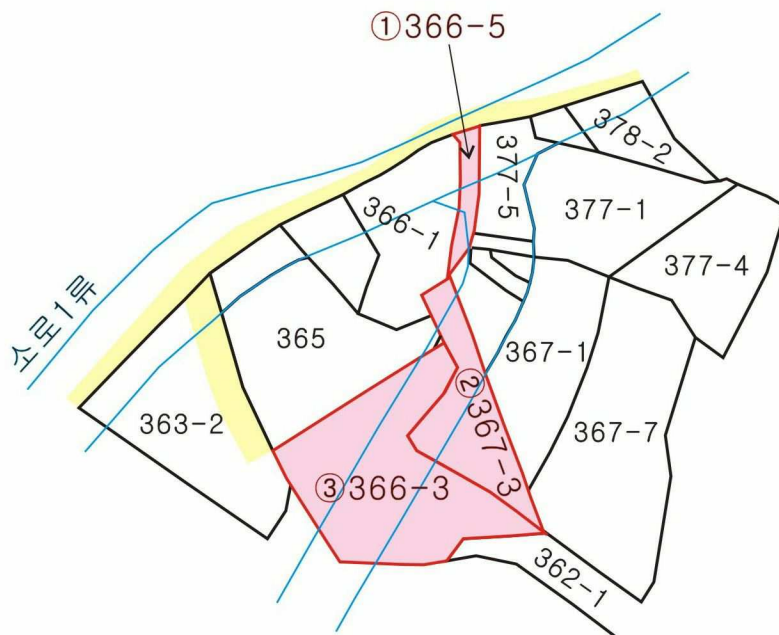
위치도





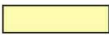



소재지 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 366-5 외



지 적 도



요 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층
	 평가건물3층이상	 도 로	 제시외건물



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



1



2