

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정금 소유물건(2025타경33893)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: 원미-25경매-061

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	오억팔천사백이만구천원정 (₩584,029,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정금 (2025타경33893)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.11	2025.07.09 ~ 2025.07.11	2025.07.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,796	토지	2,796	199,000	556,404,000
	(제시외 물건)	(1)-(13)	제시외 물건	(1)-(13)	-	27,625,000
		이	하	여	백	
합계					₩584,029,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 대곶면 대능리	668-1	답		2,796	2,796	199,000	556,404,000	
소 계								₩556,404,000	
(1)	제시외 물건 메쉬펜스1			파이프철망140m			식	5,600,000	
(2)	메쉬펜스2			파이프철망23m			식	575,000	
(3)	메쉬펜스3			파이프철망70m			식	1,050,000	
(4)	대문			철재			식	1,000,000	
(5)	건사1			철파이프판넬			식	7,500,000	
(6)	창고1			판넬2*2			식	400,000	
(7)	건사2			경량철골조3*6			식	3,000,000	
(8)	창고2			판넬2.2*5.5			식	1,500,000	
(9)	창고3			컨테이너3*6			2식	3,000,000	
(10)	창고4			판넬3*2			식	1,500,000	
(11)	데크			목조4*2.5			식	500,000	
(12)	차양			판넬			식	500,000	
(13)	수목						일괄	1,500,000	
소 계								₩27,625,000	
합 계								₩584,029,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 대곶면 대능리 갈마마을 남동측 인근에 위치하는 토지로서 인근은 소규모공장 및 농경지가 혼재된 농촌지대임.

(2) 교통상황

면지역 농촌지역에 소재하여 대중교통상황 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 토지로서 지목 "답"이나 성토후 유기건 보호하는 시설의 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

아스콘포장 세로를 이용하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(모든 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 군사기지 및 군사시설 보호구역(군사기지 및 군사시설 보호법), 제한보호구역(군사기지 및 군사시설 보호법), 농업진흥구역(농지법), 접도구역(도로법), 성장관리권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

(6) 제시목록 외의 물건

건사 등 제시목록 외 물건 소재함(토지감정평가명세표 참조)

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

지목 "답"이나 성토후 유기건 보호하는 시설의 부지로 이용중임.

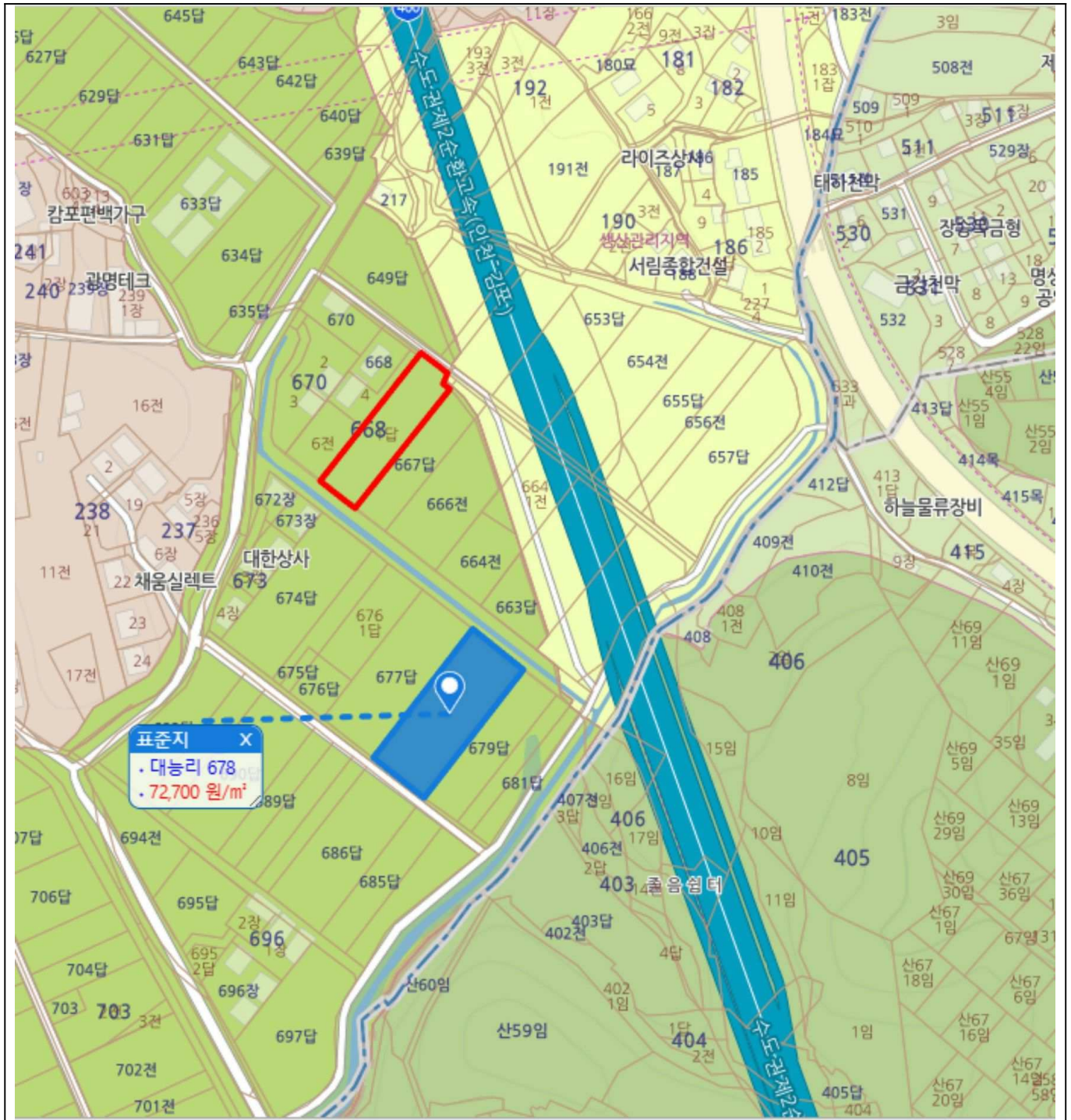
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

위 치 도



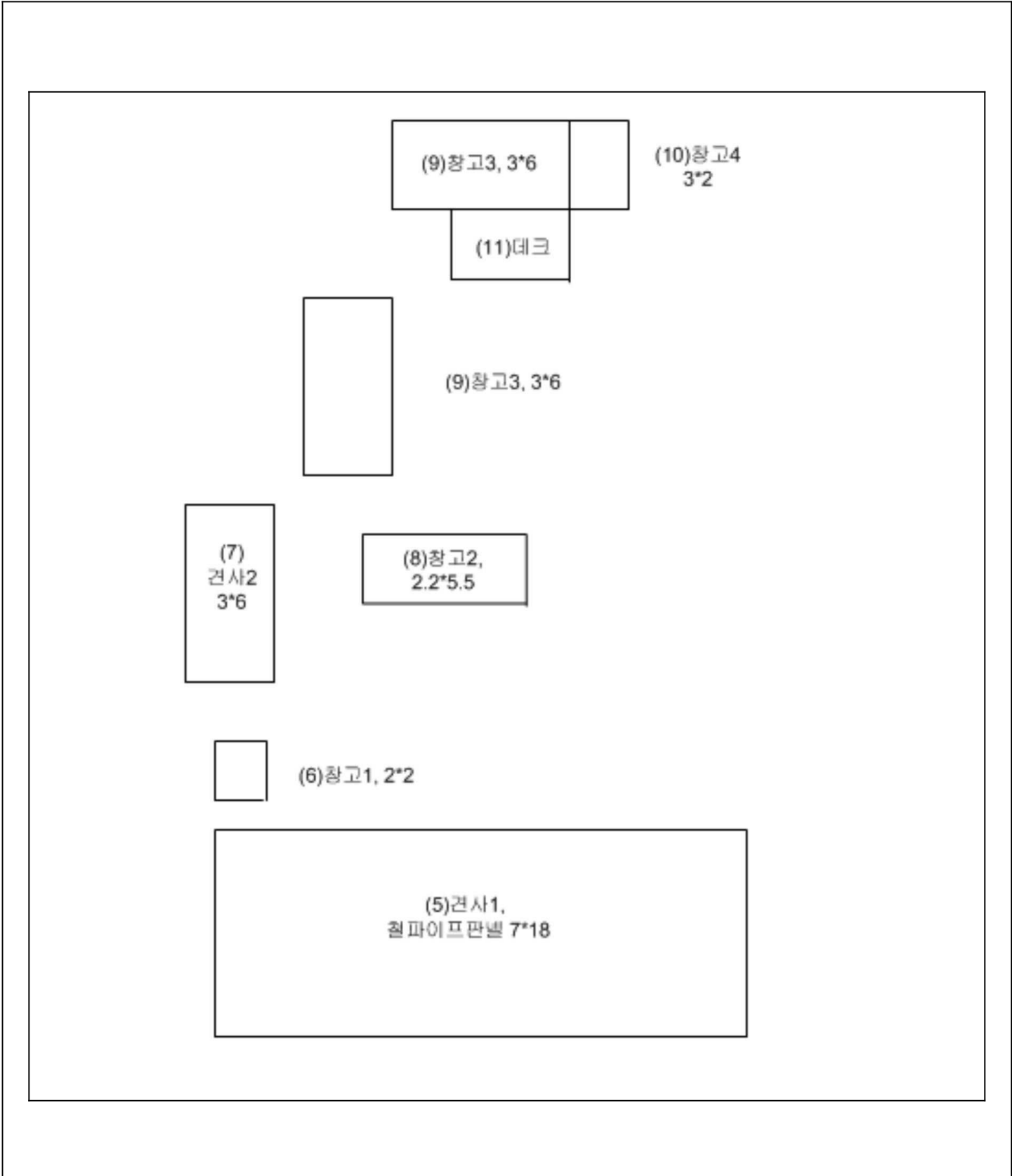
소재지 경기도 김포시 대곶면 대능리 668-1



지 적 도



건물개황도(제시 외 건물)



사 진 용 지



본건 원경



(1)메쉬펜스1



(2)메쉬펜스2

사 진 용 지



(3)메쉬펜스3



(4)대문

사 진 용 지



(5)견사1



(7)견사2



(8)창고2

사 진 용 지



(9)참고3-1



(9)참고3-2



(10)참고4

사 진 용 지



(11)데크



(12)차양