

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신곡지역주택조합  
소유물건(2024타경49818)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
김형호

감정평가서번호: 원미-24경매-104

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	이십오억구천칠백팔십구만육천원정(₩2,597,896,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신곡지역주택조합 (2024타경49818)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.02	2024.10.30 ~ 2024.11.02	2024.11.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,260	토지	1,260	-	2,597,896,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,597,896,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 김포시 고촌읍 신곡리 소재 “고촌읍행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 ” 감정평가에 관한 규칙 “제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년11월02일을 기준시점으로 함.

### 5. 기타

본건 토지는 본건 개발로 인한 이익을 포함하여 평가하였으며, 2개의 용도지역에 걸치는 연번1토지는 각 용도지역별 면적을 개략 산정하여 평가함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가 기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(대상토지의개요)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	개별지가 (원/㎡)
1	고촌읍 신곡리 469-2	도	258	도로	1종주거 2종주거	653,600
2	“ 489-12	도	191	도로	2종주거	415,800
3	“ 489-22	도	214	도로	2종주거	415,800
4	“ 489-33	잡	220	도로	2종주거	415,800
5	“ 490-1	전	163	도로	1종주거	779,100
6	“ 490-12	전	112	주거 나지	2종주거	415,800
7	‘ 491-6	답	102	도로	2종주거	1,260,000
계			1,260			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 가. 비교표준지의 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
①	신곡리 539-8	대	578	상업용	1종 일주	중로 각지	사다리 평지	2,361,000
②	신곡리 1063-9	대	255	상업용	2종 일주	중로 각지	세장형 평지	2,314,000

## 나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

( 김포시 )

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.02	1.674	주거지역

※ 2024.10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.09월 지가변동률을 연장 적용함

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.524%

2024.10.01 ~ 2024.11.02 : 0.147%

$(1+0.01524) \times (1+0.00163 \times 33/30) = 1.01674$

시점수정치 : 1.01674

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교치의 산정(연번 1-7번 토지)

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근 교통시설의 편의성, 인근교통시설의 도시중심 접근성	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	공공 및 편의시설 배치상태	관공서 등 공공시서과의 접근성		
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	인근지역 내 소재하여 대등함
	사회환경	거주자의 직업, 학군 등		
	생활편익시설의 배치상태	생활편익시설의 편의성, 구성 및 배치상태		
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적 등 주변의 이용상태		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설, 도시가스, 정보통신 기반시설 등, 전선의 지중화		
	유해시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	유해시설의 형성 정도, 홍수, 사태, 소음, 진동, 오폐수 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.000	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$			

지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

(1) 비교표준지①과 연번1, 연번5 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.33	이용상황 본건 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.00 \times 1.00 = 0.330$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지②와 연번1,2,3,4,7 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.33	이용상황 본건 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.00 \times 1.00 = 0.330$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 비교표준지②과 연번6 토지의 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.00	대등함
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	0.80	형상 등 본건 열세
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 = 0.800$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항5호, 대법원판례(1998.7.10 선고 98두6067, 1993.9.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

#### (1) 인근지역 내의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 제공 감정평가 사례)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	고촌리 484-*	대	868.89	상업용	1종 일주	4,580,000	2024.06.19	담보
B	고촌리 1063-*	대	289.50	상업용	2종 일주	5,520,000	2023.05.03	담보

#### (2) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 내 택지의 호가수준은 @5,000,000 ~ /㎡ 수준임.

#### (3) 그 밖의 요인보정치의 결정

##### (가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 채택하여 1종일반주거지역에, 평가사례 (B)를 채택하여 2종일반주거지역에 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 기준시점(2024.11.02)의 비교표준지 가격

표준지 번호	표준지 소재지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
①	고촌읍 신곡리 539-8	2,361,000	1.01674	2,400,523
②	고촌읍 신곡리 1063-9	2,314,000	1.01674	2,352,736

(다) 평가전례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치(%)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
①	A	4,580,000	1.00	1.00688	1.00	1.250	5,764,388
②	B	5,520,000	1.00	1.01902	1.00	0.980	5,512,491

① 사정보정치 : 전문가가 실시한 평가사례로서 사정보정 불필요하다고 판단됨(사정보정치 1.00)

② 시점수정치: 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률을 적용하되 2024.10월 이후는 미고시 되어 2024.09월 지가변동률을 연장하여 계산

김포시 주거지역(2024.06.19 ~ 2024.11.02) : 0.688%

김포시 주거지역(2023.05.03 ~ 2024.11.02) : 1.902%

시점수정치 1.00688(1종주거)

시점수정치 1.01902(2종주거)

③ 지역요인 비교치 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함(지역요인 비교치 : 1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 개별요인 비교치

평가전례A(신곡리 484-\*)와 표준지①(신곡리 539-8) 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	1.25	인근토지 이용상황 등 표준지 우세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	1.00	대등함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.25 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.250$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

평가전례 B (신곡리 1063-\*)와 표준지②(신곡리 1063-9) 비교

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	인근 상가와의 접근성 교통의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환경 조건	자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 기반시설 변전소, 오수처리장, 특별고압선과의 거리 등	0.98	인근토지 이용상황 등 표준지 열세
획지 조건	규모, 형상 방위, 고저 접면도로의 상태 토지이용상황 토양오염 등	면적, 형상, 방위, 고저, 각지, 토지이용상황, 토양오염의 상태 등	1.00	대등함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 등	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.980$			

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격 격차율	그 밖의 요인치
①	A	5,764,388	2,400,523	2.401	2.40
②	B	5,512,491	2,352,736	2.343	2.34

위 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준으로 한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그밖의 요인은 비교표준지 ①은 140% , 비교표준지 ②는 134% 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

**그 밖의 요인 보정치**

**비교표준지 ① : 2.40**

**비교표준지 ② : 2.34**

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

연번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,361,000	1.01674	1.00	0.33	2.40	1,901,214	1,901,000
	2,314,000	1.01674				1,816,783	1,817,000
2	2,314,000	1.01674	1.00	0.33	2.34	1,816,783	1,817,000
3	2,314,000	1.01674	1.00	0.33	2.34	1,816,783	1,817,000
4	2,314,000	1.01674	1.00	0.33	2.34	1,816,783	1,817,000
5	2,361,000	1.01674	1.00	0.33	2.40	1,901,214	1,901,000
6	2,314,000	1.01674	1.00	0.80	2.34	4,404,322	4,404,000
7	2,314,000	1.01674	1.00	0.33	2.34	1,816,783	1,817,000

※ 산식=공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

※ 적용단가는 백원단위에서 사사오입하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 7항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 가. 비교거래사례의 선정

#### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료)

기호	소재지	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래단가	거래시점
㉠	고촌읍 신곡리 54*-*	277	1종주거	나지	4,584,838	2022.09.28
㉡	고촌읍 신곡리 48*-**	128	2종주거	단독	4,904,325	2021.06.30

※ 사례㉠ : 매매가액 1,270,000,000/면적 277㎡ = @4,584,837

※ 사례㉡ : 매매가액 635,000,000

건물가액 : 재조달원가 900,000/㎡ \* 면적 90.58㎡

\* 잔존년수4/내용년수45 = 7,246,400

토지단가 = (635,000,000 - 7,246,400)/128 = @4,904,325

#### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 평가대상토지와 비교하여 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 위 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

### 나. 사정보정치의 산정

위 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정치 산정

(김포시 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비 고
2022.09.28 ~ 2024.11.02	2.239	
2021.06.30 ~ 2024.11.02	7.076	

※ 2024.10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024.09월 지가변동률을 연장 적용함.

시점수정치 : 1.02239(1종주거)

시점수정치 : 1.07076(2종주거)

라. 지역요인 비교치 산정

사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함

지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치의 산정

연번	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	비고
1	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세
2	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세
3	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세
4	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세
5	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세
6	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	형상 등 본건 열세
7	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330	이용상황 본건 열세

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

위 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산단가(비준가격)를 아래와 같이 결정함.

연번	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	4,584,837	1.02239	1.00	0.330	1,546,872
	4,904,325	1.07076			1,732,947
2	4,904,325	1.07076	1.00	0.330	1,732,947
3	4,904,325	1.07076	1.00	0.330	1,732,947
4	4,904,325	1.07076	1.00	0.330	1,732,947
5	4,584,837	1.02239	1.00	0.330	1,546,872
6	4,904,325	1.07076	1.00	0.800	4,201,084
7	4,904,325	1.07076	1.00	0.330	1,732,947

※ 산식=사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지 감정평가액의 결정

위 산정된 각 시산가액을 검토한 바, 시산가액 모두 인근지역의 호가 수준 범위 내에서 유사하게 산출되었음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액
1	김포시 고촌읍 신곡리 469-2	도로	258	1,901,000 1,817,000	473,826,000
2	“ 489-12	도로	191	1,817,000	347,047,000
3	“ 489-22	도로	214	1,817,000	388,838,000
4	“ 489-33	잡종지	220	1,817,000	399,740,000
5	“ 490-1	전	163	1,901,000	309,863,000
6	“ 490-12	전	112	4,404,000	493,248,000
7	“ 491-6	답	102	1,817,000	185,334,000
계					2,597,896,000

# 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	469-2	도로	1종,2종 일반주거	258	258	-	473,826,000	
2	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	489-12	도로	2종일반주거	191	191	1,817,000	347,047,000	
3	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	489-22	도로	2종일반주거	214	214	1,817,000	388,838,000	
4	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	489-33	잡종지	2종일반주거	220	220	1,817,000	399,740,000	
5	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	490-1	전	1종일반주거	163	163	1,901,000	309,863,000	
6	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	490-12	전	2종일반주거	112	112	4,404,000	493,248,000	
7	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	491-6	답	2종일반주거	102	102	1,817,000	185,334,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,597,896,000.-</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 김포시 고촌읍 신곡리 소재 "고촌읍행정복지센터" 북측 인근에 위치하는 토지로서 인근은 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재된 주상지대임.

## (2) 교통상황

김포시 고촌읍 중심지역에 소재하며 남측인근에 김포골드라인 "고촌역" 및 48번 국도가 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접토지를 주택지로 개발하며 발생한 도로(연번1-5,7) 또는 잔여지(연번6)로서, 연번6(신곡리 490-12) 토지는 부정형 토지로서 인접토지와 등고평탄한 나지상태이며 기타 토지는 부정형 또는 장방형 토지로서 다른토지로의 진입도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

간선도로인 중로에 접하며, 연번7(신곡리 491-6) 토지는 세로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 고도지구, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든 축종제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 수평표면구역(공항시설법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 도시개발구역(신곡8)(도시개발법), 성장관리권역(수도권정비계획법), 하수처리구역(하수도법),

제1종일반주거지역(연번1,5), 제2종일반주거지역(연번1-4,6,7) 내 토지임.

# 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)

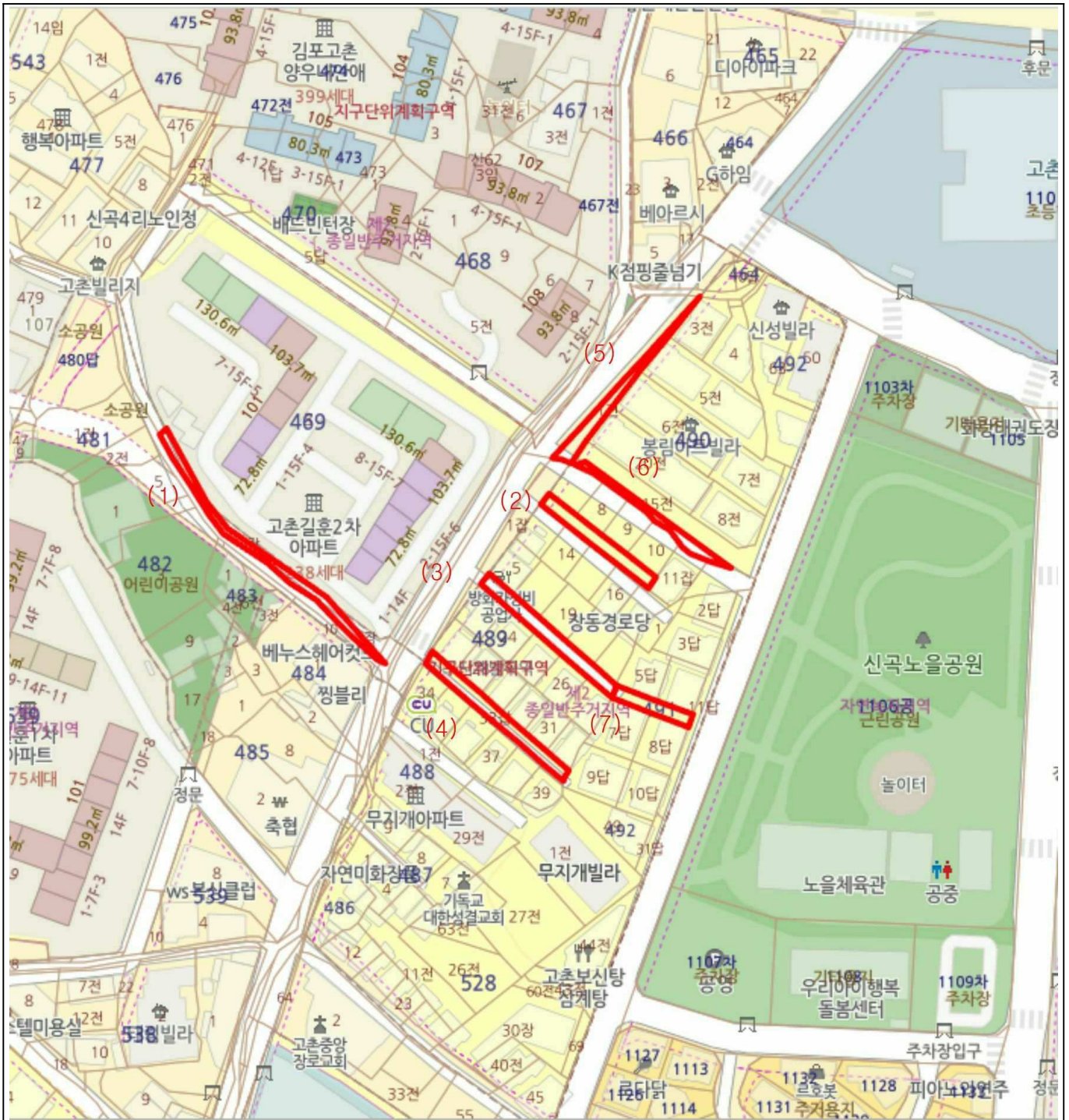
임대차관계 미상임.



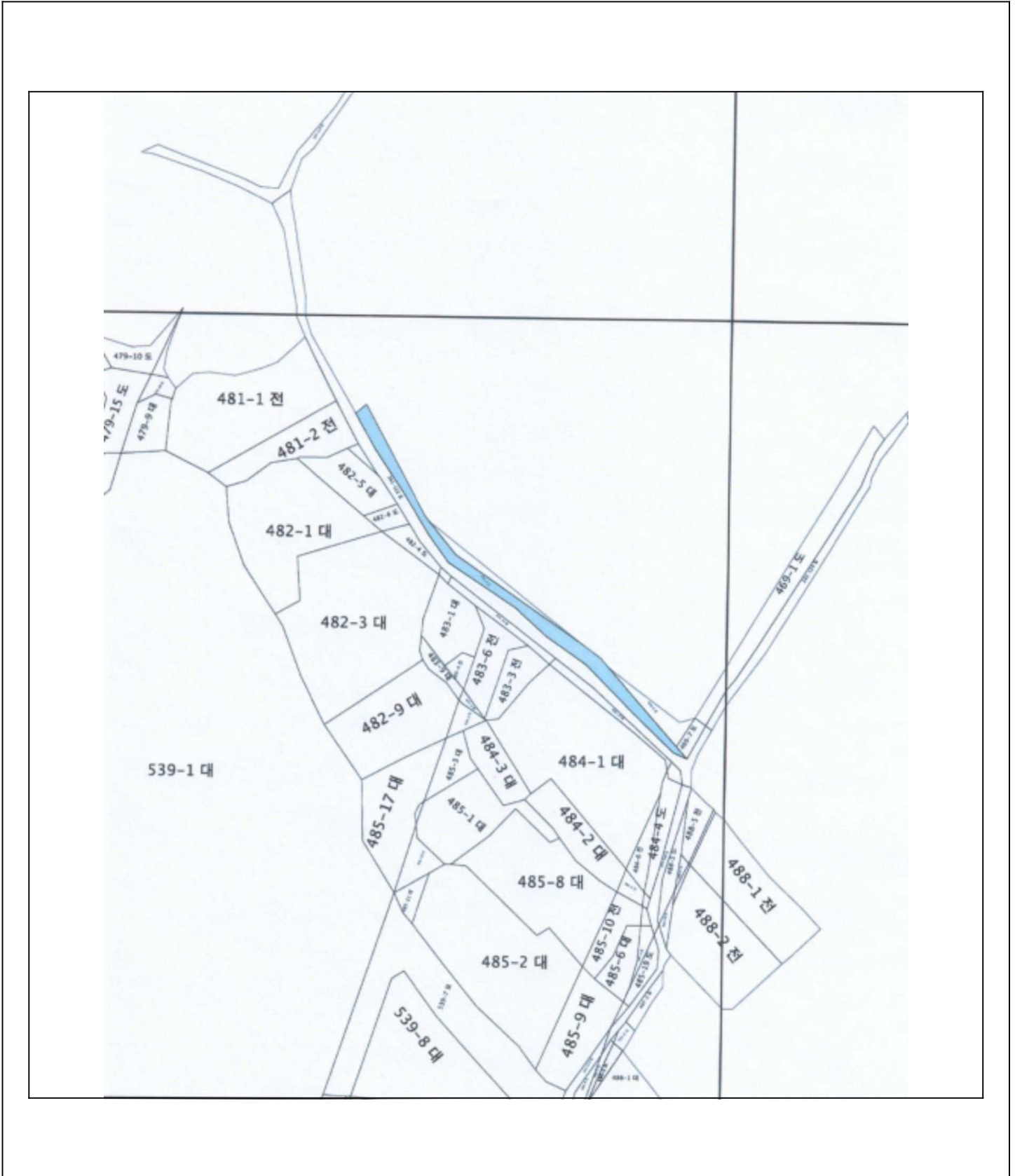
# 위치도



소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 469-2 외 6
-----	---------------------------



# 지 적 도(연번1:고촌읍 신곡리 469-2)





# 지 적 도(연번3:고촌읍 신곡리 489-22)



# 지 적 도(연번4:고촌읍 신곡리 489-33)



# 지 적 도(연번5:고촌읍 신곡리 490-1)



# 지 적 도(연번6:고촌읍 신곡리 490-12)



# 지 적 도(연번7:고촌읍 신곡리 491-6)





1 : 469-2



2 : 489-12



3 : 489-22



4 : 489-33



5 : 490-1



6 : 490-12



7 : 491-6

