

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종선 소유물건(2025타경33249)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: 한강 제C202504-03003

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.

(주)한강감정평가법인 경기지사



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.

(주)한강감정평가법인

한강

(토지)감정평가표

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

감정평가사
전성철

전성철



(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일



감정평가액	육천칠백일십오만오천원정 (₩67,155,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김종선 (2025타경33249)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.15 ~ 2025.04.21
			작성일
			2025.04.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	555.0	토지	555.0	121,000	67,155,000
	이	하	여	백		
합계					₩67,155,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
유상욱

유상욱



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 하성면 가금리 소재 "가금3리마을회관" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경33249) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	공시지가 (2024년) (원/㎡)	비고
1	경기도 김포시 하성면 가금리	262-2	답	555.0	생산관리	61,800	-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 04월 15일 ~ 2024년 04월 21일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집 및 분석함

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거함.
- 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인 등은 측량을 요하는 사항으로 업무진행 시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 토지의 감정평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 법령에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 2) 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

① 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호

비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것

「감정평가 실무기준」 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 표준지 및 공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	경기도 김포시 하성면 가금리	146	답	2,681.0	답	생산관리	세로 (가)	부정형 평지	81,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 상기 표준지 기호 "A"를 비교표준지로 선정함.

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

용도지역	기간	지가변동률	비 고
경기도 김포시 생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.04.21	0.647%	경기도 김포시 (25.01.01~25.04.21) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.314 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.179 $(1 + 0.00314) * (1 + 0.00179 * 52/28)$ = 1.00647

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

- 일련번호 (1) / 비교표준지 A

조 건	구 분		격 차 율		비교내용
	농경지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	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	0.90	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 및 이용상황 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산식

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가격 (비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 인근 비교사례

- 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
(a)	하성면 가금리	**	전	생산관리	121,000	담보	2024.04.19	-
(b)	하성면 가금리	**	답	생산관리	120,000	법원경매	2024.02.08	-
(c)	하성면 가금리	**	답	생산관리	118,000	담보	2024.01.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 적용사례의 선정

비교표준지와 비교가능성이 높은 상기 기호 "(b)" 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단 가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례 (b)	120,000	1.02780	1.000	1.150	141,836	1.733
비교표준지 A	81,300	1.00647	-	-	81,826	

- 시점수정(2024.02.08.~2025.04.21. 경기도 김포시 생산관리지역 지가변동률) : 1.02780
- 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000).
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150

비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인은 인근의 적정한 가격수준 및 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 비교사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.73

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	81,300	1.00647	1.000	0.855	1.73	121,033	121,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 인근 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	하성면 가금리	**	전	생산관리	70,000,000	426.0	164,319	2024.04.22	토지만 거래

2) 거래사례의 선정

인근지역의 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적 위치 등 비교가능성이 높은 상기 거래사례 "㉠"를 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정지
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 시점수정

용도지역	기간	지가변동률	비 고
경기도 김포시 생산관리지역	2024.04.22 ~ 2025.04.21	2.301%	경기도 김포시 (24.04.22~25.04.21) (생산관리) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.183 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.205 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.173 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.200 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.289 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.200 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.184 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.154 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.314 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.179 $(1 + 0.00183 * 9/30) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.00179 * 52/28)$ ≈ 1.02301

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

- 일련번호 (1) / 거래사례 ㉔

조 건	구 분		격 차 율		비교내용
	농경지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	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	0.80	본건은 사례 대비 경작의 편부 및 이용상황 등에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.760	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래 사례	사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉔	164,319	1.00	1.02301	1.00	0.760	127,756	128,000

(3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1) 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	121,000	128,000	121,000

2) 토지 감정평가액의 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 토지단가를 결정함.

3) 토지 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	555.0	121,000	67,155,000
합계	555.0	-	67,155,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토 지 (원)
67,155,000

2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

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 가금리	262-2	답	생산관리지역	555.0	555.0	121,000	67,155,000	
	합 계			이 하 여 백				₩67,155,000.-	

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 가금리 소재 "가금3리마을회관" 동측 인근에 소재하며, 주위는 농경지 및 농가주택으로 형성되어 있는 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제반차량으로 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 현황, 답, 목답, 법면 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 2미터 내외의 비포장농로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1) : 생산관리지역(2023-05-02)(생산관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 민간인통제선<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁7m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(문화예술과 협의요항)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(가금3 소규모하수처리구역)<하수도법>, <추가기재>"본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지매입시지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다."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

-

(7) 공부와의 차이

-

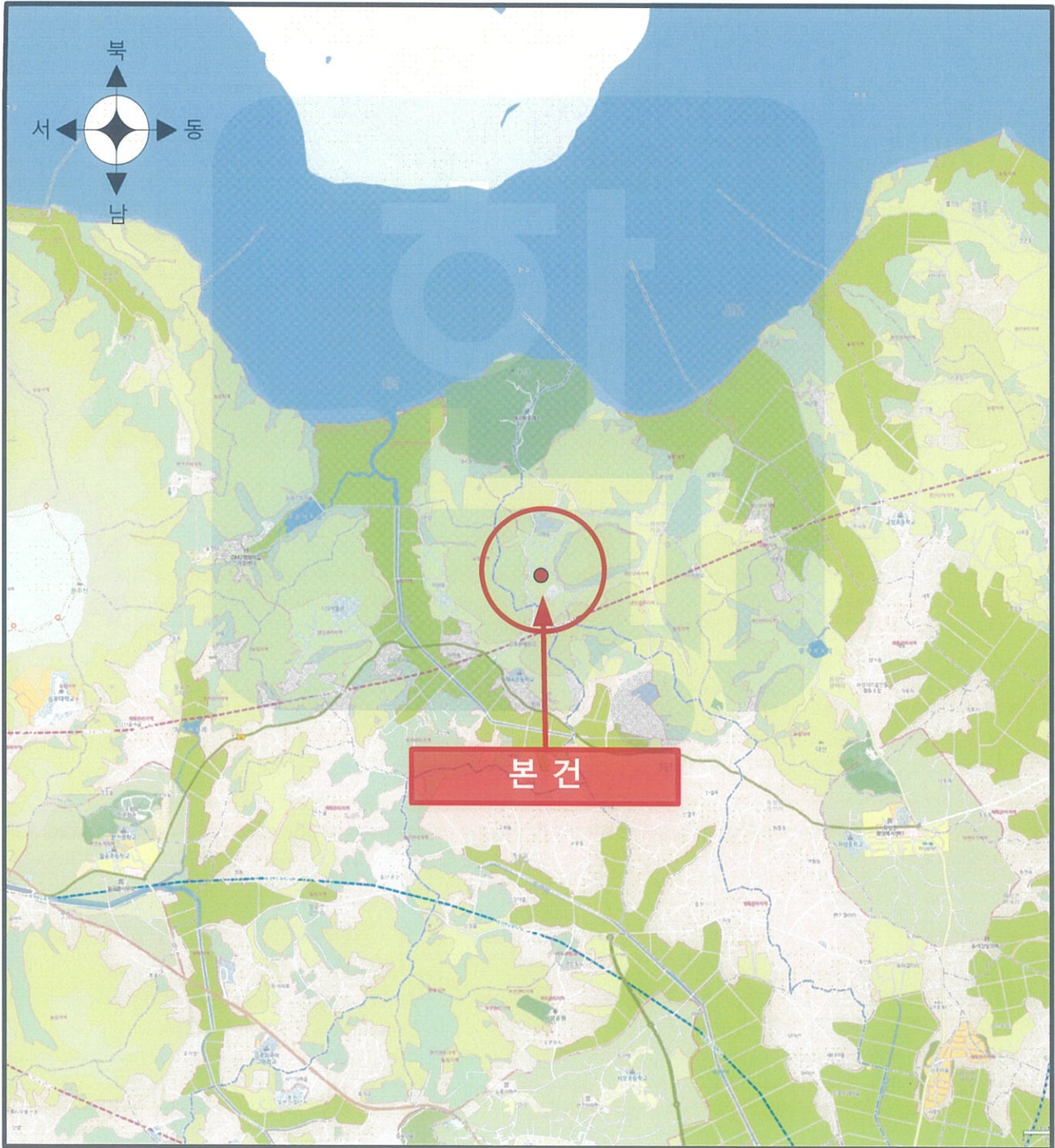
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

소재지

경기도 김포시 하성면 가금리 262-2



상세 위치도

소재지

경기도 김포시 하성면 가금리 262-2



지 적 도



No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				

사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2

발급번호 : 202541570010078583

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

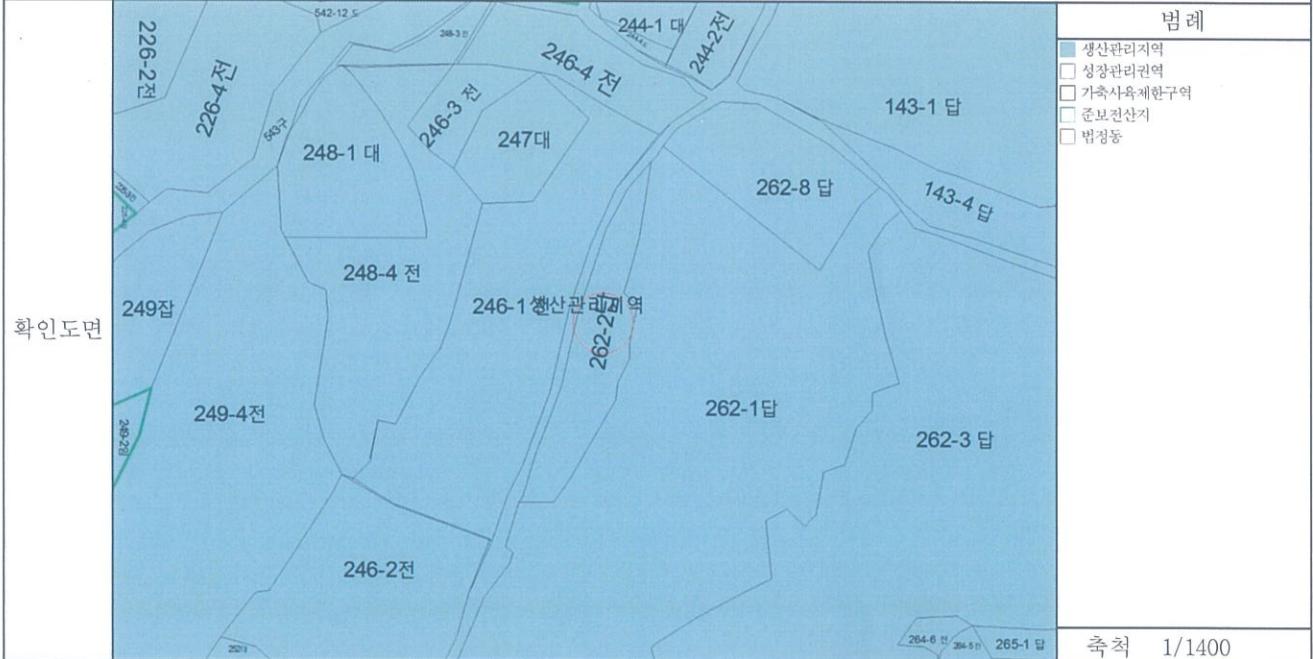
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 김포시 하성면 가금리	262-2	답	555.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역(2023-05-02)(생산관리지역) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 민간인통제선<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁7m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보호구역기타(문화예술과 협의요함)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(가급3 소규모하수처리구역)<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

<추가 기재> “본증명은 간혹 전산 오류로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가나 토지매입시 지역지구등의 편입 여부를 반드시 관계부서에 확인받으시기 바랍니다.” [이하공란]



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 14

경기도 김포시장

수입증지 붙이는 곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202541570010078583

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 14

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1744-6188-9405-2059

지적도 등본

발급번호	202541570010078592	처리시각	17시 21분 32초	발급자	정부24
토지소재	경기도 김포시 하성면 가금리	지번	262-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 04월 14일

경기도 김포시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	4157036026-10262-0002		도면번호	36	발급번호	202541570-01007-8570	
토지소재	경기도 김포시 하성면 가금리		장 번호	2-1	처리시각	17시 17분 51초	
지번	262-2	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원	
토지 표시							
지목	면적(m ²)	사유	변동일자				주 소
			변동월	인	성명 또는 명칭	등록번호	
(02)	*555*	---	1963년 06월 24일	가금리 247			
단			(03) 소유권이전	이근홍		300225-1*****	
(02)	*555*	김포군에서 행정구역명칭변경	1990년 04월 26일	247		310113-2*****	
단			(03) 소유권이전	남궁옥순			
		---	2009년 06월 25일	인천광역시 서구 검암동 595-5 마젤란아파트 102동 1103호			
			(03) 소유권이전	양진모		640702-1*****	
			2014년 11월 10일	인천광역시 계양구 계산로 18-1, 1동 116호 (계산동, 서해그린아파트)			
			(03) 소유권이전	김종선		660701-1*****	
등기수정 년월일	1980. 03. 19.	1980. 10. 01.	1984. 07. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	
수정	43	(24)	93	105	109	112	
토지등기 (기준수확량등기)							
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	
개별공시지가(원/m ²)	57900	58000	59500	63300	67200	61300	
						61800	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 14일

경기도 김포시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1244-1996-102182

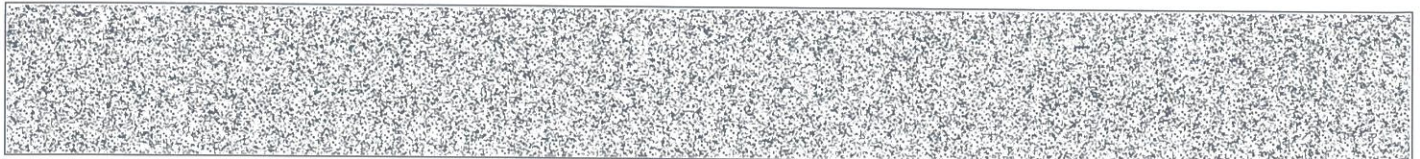


[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1990년4월26일	경기도 김포군 하성면 가금리 262-2	답	555㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 27일 전산이기
					1998년4월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년3월31일 등기
2		경기도 김포시 하성면 가금리 262-2	답	555㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1990년4월26일 제10381호	1981년3월24일 협의분할로 인한 재산상속	소유자 남궁옥순 310113-***** 김포군 하성면 가금리 247
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 27일 전산이기
2	소유권이전청구권가 등기	2002년4월22일 제26879호	2002년4월22일 매매예약	권리자 이범가 570113-***** 김포시 월곶면 교양리 446
3	압류	2002년10월15일 제66605호	2002년10월12일 압류(하성13410 -13102)	권리자 김포시
4	3번압류등기말소	2003년3월7일 제13086호	2003년3월6일 해제	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 124202KBD04195040010961141000002171900018238001112

발급확인번호 AANZ-HNLW-1827

발행일 2025/04/14

[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2003년6월27일 제39698호	2003년6월27일 인천지방법원 부천지원김포시 법원의 가압류 결정(2003카단8 89)	청구금액 금12,998,802원 채권자 신김포농업협동조합 124436-0000420 김포시 통진면 석암리 759
6	임의경매개시결정	2003년9월5일 제56474호	2003년8월29일 인천지방법원 부천지원의 경매개시 결정(2003타경2 7134)	채권자 신김포농업협동조합 124436-0000420 김포시 통진면 석암리 759
7	5번가압류등기말소	2004년3월25일 제16479호	2004년3월24일 해제	
8	6번임의경매개시결 정등기말소	2004년3월30일 제17457호	2004년3월26일 취하	
9	2번가등기말소	2004년8월18일 제44866호	2004년8월18일 해제	
10	임의경매개시결정	2005년6월13일 제32414호	2005년6월9일 인천지방법원부 천지원의 경매개시 결정(2005타경1 9038)	채권자 김순태 590916-***** 인천 강화군 강화읍 갑곶리 83-1 설호아파트 가-203
11	10번임의경매개시결 정등기말소	2005년8월12일 제46113호	2005년8월9일 취하	
12	임의경매개시결정	2007년12월21일 제66327호	2007년12월21일 인천지방법원 부천지원의 임의경매개시결 정(2007타경249 11)	채권자 신동철 771210-***** 김포시 사우동206-1
13	압류	2008년3월26일 제17121호	2008년3월25일 압류(하성면-40 17)	권리자 김포시



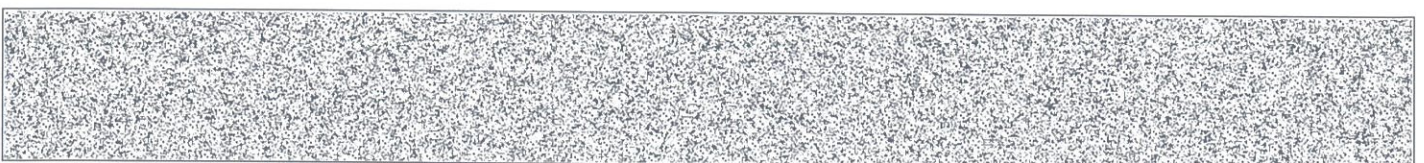
[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
14	소유권이전	2009년6월25일 제37019호	2009년4월27일 임의경매로 인한 매각	소유자 양진모 640702-***** 인천광역시 서구 김암동 595-5 마젤란아파트 102동 1103호
15	12번임의경매개시결 정, 13번압류 등기말소	2009년6월25일 제37019호	2009년4월27일 임의경매로 인한 매각	
16	소유권이전	2014년11월10일 제91141호	2014년11월3일 매매	소유자 김종선 650701-***** 인천광역시 계양구 계산로 18-1, 1동 116호 (계산동, 서해그린아파트) 거래가액 금30,000,000원
16-1	16번등기명의인표시 변경	2018년6월14일 제50774호	2018년2월2일 전거	김종선의 주소 충청남도 서천군 장항읍 장산로 337
17	가압류	2020년6월5일 제62914호	2020년6월5일 서울남부지방법원 원의 가압류 결정(2020카단2 02485)	청구금액 금41,164,561 원 채권자 메리츠캐피탈 주식회사 110111-4823450 서울 영등포구 국제금융로 10, 쓰리아이에프씨23층(여의도동) (채권관리팀)
18	가압류	2020년8월3일 제88576호	2020년8월3일 대전지방법원 홍성지원 서천군법원의 가압류 결정(2020카단7 5)	청구금액 금5,449,447 원 채권자 주식회사 케이비국민카드 110111-4546523 서울특별시 종로구 새문안로3길 30 (내수동) (채권관리부)
19	가압류	2020년8월6일 제90336호	2020년8월6일 전주지방법원의 가압류 결정(2020카단1 102)	청구금액 금20,000,000 원 채권자 전북신용보증재단 210122-0005793 전라북도 전주시 완산구 홍산로 276, 2층(효자동3가, 전주상공회의소 신사옥) (익산지점)
20	강제경매개시결정(1 7번가압류의 본압류로의 이행)	2020년10월26일 제128981호	2020년10월26일 인천지방법원 부원지원의 강제경매개시결 정(2020타경379 47)	채권자 메리츠캐피탈주식회사 110111-4823450 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 쓰리아이에프씨 23층(여의도동, 서울 국제 금융센터) (채권관리팀)



[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
21	20번강제경매개시결정등기말소	2020년12월2일 제153302호	2020년11월27일 취하	
22	17번가압류등기말소	2020년12월7일 제155607호	2020년11월27일 해제	
23	가압류	2021년2월1일 제11390호	2021년2월1일 대전지방법원 홍성지원 서천군법원의 가압류 결정(2021카단4)	청구금액 금6,357,931 원 채권자 현대캐피탈 주식회사 110111-0995378 서울 영등포구 의사당대로 3 (여의도동, 현대캐피탈빌딩)
24	압류	2021년4월16일 제43609호	2021년4월16일 압류(채남정세 과-티6484)	권리자 국 처분청 보령세무서장
25	압류	2021년5월20일 제54360호	2021년5월14일 압류(압류20210 00358)	권리자 국 처분청 해양수산부(어선원및어선재해보상보험법상업 무수탁기관수산업협동조합중앙회) 275
26	압류	2021년5월25일 제55687호	2021년5월25일 압류(재무과-16 755)	권리자 서천군 3437
27	26번압류등기말소	2021년6월15일 제62937호	2021년6월15일 해제	
28	가압류	2021년12월2일 제109982호	2021년12월2일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2021카단1 1747)	청구금액 금45,403,764 원 채권자 제이티저축은행 주식회사 131111-0177442 성남시 분당구 황새울로 324 (서현동, 송강빌딩)
29	압류	2023년2월17일 제11238호	2023년2월17일 압류(징수탐-90 0743)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (보령서천지사)
30	강제경매개시결정(2	2025년4월9일	2025년4월9일	채권자 제이티저축은행주식회사

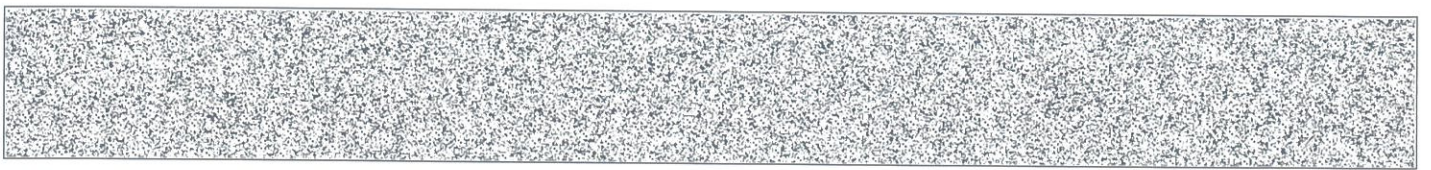


[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	8번가압류의 본압류로의 이행)	제1572143호	인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경332 49)	131111-0177442 경기도 성남시 분당구 황새울로 324 (서현동, 송강빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	근저당권설정	1998년12월10일 제39770호	1998년12월10일 설정계약	채권최고액 금6,000,000원 채무자 남궁옥순 김포시 하성면 가금리 247 근저당권자 신김포농업협동조합 124436-0000420 김포시 통진면 석암리 759 (하성지점) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 27일 전산이기
2	1번근저당권설정등 기말소	2004년3월22일 제15630호	2004년3월22일 해지	
3	근저당권설정	2004년8월19일 제45000호	2004년8월19일 설정계약	채권최고액 금17,000,000원 채무자 남궁옥순 김포군 하성면 가금리 247 근저당권자 김순태 590916-***** 인천 강화군 강화읍 갑곶리 83-1 설호아파트 가 203
4	근저당권설정	2005년2월3일 제6412호	2005년2월1일 설정계약	채권최고액 금40,000,000원 채무자 이완병 경기도 김포시 하성면 가금리 101 근저당권자 이병열 460313-***** 인천 강화군 불은면 신현리 161-38
5	3번근저당권설정등 기말소	2005년8월10일 제45754호	2005년8월8일 해지	
6	4번근저당권설정등 기말소	2005년8월10일 제45755호	2005년8월8일 해지	



발행번호 124202KBD04195040010961141000002171900058238001112

발급확인번호 AANZ-HNLW-1827

발행일 2025/04/14

[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2005년8월10일 제45756호	2005년8월9일 설정계약	채권최고액 금50,000,000원 채무자 이인병 김포군 하성면 가금리 101 근저당권자 박연순 580318-***** 김포시 월곶면 개곡리 201
8	7번근저당권설정등기말소	2007년7월4일 제36975호	2007년7월4일 해지	
9	근저당권설정	2007년7월4일 제36976호	2007년7월4일 설정계약	채권최고액 금25,000,000원 채무자 남궁옥순 김포시 하성면 가금리 247 근저당권자 김해성 741219-***** 김포시 감정동 674 신화아파트 101-805
10	9번근저당권설정등기말소	2007년8월20일 제44493호	2007년8월20일 해지	
11	근저당권설정	2007년8월20일 제44494호	2007년8월20일 설정계약	채권최고액 금45,500,000원 채무자 남궁옥순 김포시 하성면 가금리 247 근저당권자 신동철 771210-***** 경기도 김포시 사우동 206-1
12	11번근저당권설정등기말소	2009년6월25일 제37019호	2009년4월27일 임의경매로 인한 매각	
13	근저당권설정	2015년6월23일 제57517호	2015년6월23일 설정계약	채권최고액 금13,000,000원 채무자 김종선 인천광역시 계양구 계산로 18-1, 1동 116호 (계산동, 서해그린아파트) 근저당권자 김포제일신용협동조합 124441-0000180 경기도 김포시 하성면 마곡리 635
14	근저당권설정	2018년6월14일 제50775호	2018년6월1일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 김종선 충청남도 서천군 장항읍 장산로 337 근저당권자 이월자 590501-***** 전라북도 익산시 서동로30길 35-16 (마동)

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2

관할등기소 인천지방법원 부천지원 김포등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

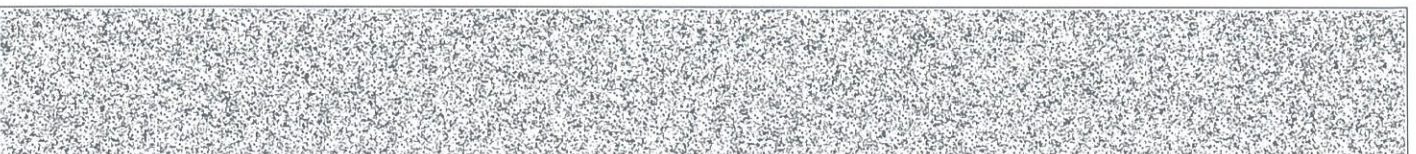
전산운영 책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 124202KBD04195040010961141000002171900078238001112

발급확인번호 AANZ-HNLW-1827

발행일 2025/04/14

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1244-1996-102182

[토지] 경기도 김포시 하성면 가금리 262-2 답 555㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김종선 (소유자)	650701-*****	단독소유	충청남도 서천군 장항읍 장산로 337	16

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
18	가압류	2020년8월3일 제88576호	청구금액 금5,449,447 원 채권자 주식회사 케이비국민카드	김종선
19	가압류	2020년8월6일 제90336호	청구금액 금20,000,000 원 채권자 전북신용보증재단	김종선
23	가압류	2021년2월1일 제11390호	청구금액 금6,357,931 원 채권자 현대캐피탈 주식회사	김종선
24	압류	2021년4월16일 제43609호	권리자 국	김종선
25	압류	2021년5월20일 제54360호	권리자 국	김종선
28	가압류	2021년12월2일 제109982호	청구금액 금45,403,764 원 채권자 제이티저축은행 주식회사	김종선
29	압류	2023년2월17일 제11238호	권리자 국민건강보험공단	김종선
30	강제경매개시결정	2025년4월9일 제1572143호	채권자 제이티저축은행주식회사	김종선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2015년6월23일 제57517호	채권최고액 금13,000,000원 근저당권자 김포제일신용협동조합	김종선
14	근저당권설정	2018년6월14일 제50775호	채권최고액 금30,000,000원 근저당권자 이월자	김종선

출력일시 : 2025년 4월 14일 오후 5시19분38초

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.