

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 김정희 소유물건(2025타경72524)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: DI-250624-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

DI감정평가사사무소

TEL. 010-6310-3463 FAX. 0505-182-4007

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김도익

(인)

감정평가액	구억이백일십삼만구천이백원정 (₩902,139,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정희 (2025타경72524)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.25	2025.06.25	2025.07.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,949.6 이	토지 하	13,949.6 여	- 백	902,139,200
	합계					₩902,139,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 연천군 통구리 소재 ‘통구리마을회관’ 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가를 위한 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 25일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 06월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법

「부동산에 대한 평가」는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법
- (2) 대상토지와 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 방법인 공시지가기준법
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법
- (4) 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등

2) 본건 적용 감정평가 방법

- (1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 적용 감정평가방법

① 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 감정평가방법입니다.

② 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

③ 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가격으로 결정하였습니다.

3) 본건 감정평가 관련사항

-

6. 감정평가 대상 개요

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통 방위	형상 지세	2025년 개별공시지 가 (원/㎡)	비고
1	경기도 연천군 백학면 통구리	산149-1	임야	12,336	자연림	계획 관리	세로(불) 남향	부정형 완경사	10,700	-
2	경기도 연천군 백학면 통구리	462	잡종지	1,080	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	43,500	현황 목전 분묘 1기 소재
3	경기도 연천군 백학면 통구리	463-16	대	148	단독	계획 관리	세로(가) 남서향	사다리 완경사	135,300	현황 “진입로 (도로)”
4	경기도 연천군 백학면 통구리	455-3	도로	29 ×9/29	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	43,900	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 39분의 9 전부
5	경기도 연천군 백학면 통구리	460-1	도로	721 ×225/721	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,800	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 721분의 225 전부
6	경기도 연천군 백학면 통구리	461-1	도로	90×34 /90	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,800	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 90분의 34 전부
7	경기도 연천군 백학면 통구리	463-2	도로	44 ×3.3/44	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,800	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 44분의 3.3 전부
8	경기도 연천군 백학면 통구리	463-7	도로	228 ×3.3/228	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,800	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 228분의 3.3 전부
9	경기도 연천군 백학면 통구리	495-1	도로	355 ×111/355	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,800	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 355분의 111 전부

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등에 대한 사항은 귀 제시목록 등에 의거하였습니다.

나. 본건 일련번호(1) 토지 지상에 자생하고 있는 활·잡목 등은 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 점 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호(1) 토지는 수풀이 우거진 임야로 현장조사시 육안 등으로는 본건 토지상에 분묘를 관찰하지 못하였으나, 분묘가 소재할 개연성이 존재하는바, 경매참여시 유의하시기 바랍니다.

라. 본건 일련번호(2) 지상에 소유자 미상의 분묘 1기가 소재하여 ‘토지감정평가명세표 비교란’에 분묘로 인해 제한받을 경우의 토지 단가를 병기하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호(2) 지상에 소유자 미상의 이동식화장실(pvc)(후첨 “사진” 참고) 소재하나, 이동가능한 동산으로 평가에서 제외하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 일련번호(3)~(5) 토지는 현황 “도로 등”으로 인근 토지(통구리 483-9) 평가액의 3분의 1 이내로 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 내역

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로교통 방위	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
가	백학면 통구리	산91	임야	31,169	자연림	계획 관리	세로(불) 북향	부정형 완경사	10,200	일련번호(1)
나	백학면 통구리	485	전	3,174	전	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	43,900	일련번호(2)
다	백학면 통구리	463-1	대	874	단독 주택	계획 관리	세로(가) 남서향	사다리 완경사	135,300	일련번호 (3)~(7) 인근토지

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 표준지 (가), (나), (다)를 비교표준지로 선정하였습니다.

2. 시점수정

지가변동률은 「감정평가에 관한규칙」 제14조 2항에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

변동률(배)	비 고
0.323% (1.00323)	경기도 연천군 (25.01.01~25.06.25) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053 $(1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31) \approx 1.00323$

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미고시로, 2025년 05월 지가변동률을 기준으로 연장 적용하였습니다.

라. 가격형성요인 분석

1) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근·유사지역에 위치하여 지역요인 대체로 유사합니다.(1.00)

2) 개별요인 비교항목 및 개별요인 비교

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 개별요인 비교항목

① 임야지대

구분	개별요인(임야지대)	
	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
환경(자연) 조건	일조 등	일조, 통풍, 조망 등
	지세, 방위, 면적 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	면적	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
인근 환경	인근환경	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 농경지대

개별요인(농경지대)		
구분	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
환경(자연) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황
인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 주거지대

개별요인(주거지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 (자연) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경(토양, 토질)	조망, 경관, 지반, 지질, 토양, 토질의 양부 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가승 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 경사
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
		보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준 지	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	가	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100	본건은 비교표준지(가) 대비 환경(자연)조건(경사도, 인근토지의 이용상황 등)에서 우세합니다.
2	나	-	0.97	1.00	1.00	1.05	1.00	1.019	본건은 비교표준지(나) 대비 접근조건(농로의 상태 등에서 열세 취락과의 접근성 등에서 우세)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.
3 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
4 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
5 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
6 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
7 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
8 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.
9 인근 토지	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근토지는 비교표준지(다) 대비 제조조건에서 대체로 유사합니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241- 3 6538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 내 평가사례 등

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서, KAPA HUB PLUS(한국감정평가사협회)]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	평가(거래)금액(원)		구분/비고
							평가(거래)단가 (원/㎡)		
A	백학면 두일리 3**-*	임야	8,147	계획 관리	자연림	2023.09.05	-		법원경매
							44,000		
B	두일리 산**	임야	11,800	계획 관리	자연림	2024.08.06	-		법원경매
							33,000		
C	통구리 산9**-*	임야	21,190	계획 관리	자연림	2022.05.26	-		담보평가
							40,000		
D	통구리 산1**-*	임야	12,336	계획 관리	자연림	2023.03.16	-		본건 담보평가
							55,000		
E	통구리 4**	전	1,897	계획 관리	전	2023.06.05	-		법원경매
							172,000		
F	통구리 7**-**	전	247	계획 관리	전	2023.05.08	-		공매(국공 유재산)
							194,000		
G	통구리 4**	전	432	계획 관리	전	2023.06.05	-		담보평가
							172,000		
H	통구리 4**-*	대	415	계획 관리	단독 주택	2024.04.24	-		담보평가
							214,000		
I	통구리 3**-*	대	877	계획 관리	단독 주택	2021.01.19	-		법원경매
							287,000		

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 개요

기준시점의 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가격과 비교표준지 가격을 비교하여 격차율을 산정하고 기타 가격자료를 검토한 후 그 밖의 요인 비교치를 결정하였습니다.

$$\frac{\text{비교사례단가} \times (\text{사정보정치}) \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

는 그 밖의
요인 격차율

(2) 격차율 산정

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 비교표준지(가)/ 평가사례(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	A	44,000	-	1.01430	1.00	1.100	49,092	4.797
비교표준지 기준시점 가격	가	10,200	-	1.00323	-	-	10,233	

*1) 선정사유	용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 인근지역 내에 소재한 평가사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였습니다.						
*2) 사정보정	-						
*3) 시점수정	경기도 연천군 (23.09.05~25.06.25) (계획관리) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.029 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.019 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.035 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.039 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053 $(1 + 0.00029 * 26/30) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31)$ ≙ 1.01430						
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	-	1.10	1.00	-	1.00	1.00	1.100
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교표준지(나)/ 평가사례(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	E	172,000	-	1.01518	1.00	1.000	174,611	3.965
비교표준지 기준시점 가격	나	43,900	-	1.00323	-	-	44,042	

*1) 선정사유	용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 인근지역 내에 소재한 평가사례인 기호(E)를 비교사례로 선정하였습니다.						
*2) 사정보정	-						
*3) 시점수정	<p>경기도 연천군 (23.06.05~25.06.25) (계획관리)</p> <p>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.012 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.046 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.029 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.019 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.035 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.039 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053</p> <p>$(1 + 0.00012 * 26/30) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31) \approx 1.01518$</p>						
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등에서 우세 취락과의 접근성 등에서 열세 등)에서 대체로 유사합니다.						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 비교표준지(다)/ 평가사례(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정 ²⁾	시점수정 ³⁾	지역요인 ⁴⁾	개별요인 ⁵⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 ¹⁾ 비교표준지 기준시점 가격	M	287,000	-	1.06611	1.00	0.812	248,451	1.830
비교표준지 기준시점 가격	다	135,300	-	1.00323	-	-	135,737	

*1) 선정사유	용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 인근지역 내에 소재한 평가사례인 기호(M)를 비교사례로 선정하였습니다.						
*2) 사정보정	-						
*3) 시점수정	경기도 연천군 (21.01.19~25.06.25) (계획관리) 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.205 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.239 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.252 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.257 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.249 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.228 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.224 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.243 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.172 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.205 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.205 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.237 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.322 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053 $(1 + 0.00205 * 13/31) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.02209) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31) \approx 1.06611$						
*4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.						
*5) 개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	1.00	0.95	0.95	0.90	1.00	1.00	0.812
의견	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경(자연)조건(인근 환경 등) 및 획지조건(경사지, 접면너비 등) 등에서 열세합니다.						

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치로 아래와 같이 보정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
가	4.790
나	3.960
다	1.830

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	도로 등	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	10,200	1.00323	1.00	1.100	4.790	53,917	-	54,000
2	나	43,900	1.00323	1.00	1.019	3.960	177,719	-	178,000
3	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
4	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
5	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
6	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
7	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
8	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000
9	다	135,300	1.00323	1.00	1.000	1.830	248,399	1/3 이내	82,000

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례 내역

[자료출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	거래금액(원)		구분
						평가(거래)단가 (원/㎡)		
a	전동리 산*	임야	27,768	계획 관리	2020.03.23	1,170,000,000		토지만 거래
						42,135		
b	통구리 3**	전	466	계획 관리	2020.11.30	63,000,000		토지만 거래
						135,193		
c	통구리 4**~**	대	327	계획 관리	2021.03.13	193,000,000		토지건물 일괄거래
						234,089		
[193,000,000원(거래금액)-1,500,000원/㎡×48/50×80.87㎡(단독, 철근콘크리트구조, 2018.05.24.사용승인)]÷327㎡≈234,089원/㎡								

※ 기호(a)는 2020년 거래사례로 최근의 적정한 실거래 사례가 없어 선정하였습니다.

2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하여 위치적·물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 기호(a),(b),(c)를 비교사례로 선정하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

기호	변동률 (배)	비 고
a	8.348% (1.08348)	경기도 연천군 (20.03.23~25.06.25) (계획관리)
		2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.185
		2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.080
		2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.090
		2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.206
		2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.161
		2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.113
		2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.185
		2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.237
		2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.201
		2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.172
		2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.750
		2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.322
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984
2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280		
2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053		
		$\begin{aligned} & (1 + 0.00185 * 9/31) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00206) * \\ & (1 + 0.00161) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00237) * (1 + \\ & 0.00201) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.02750) * (1 + 0.02209) * (1 + 0.00322 \\ &) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31) \doteq 1.08348 \end{aligned}$
b	6.929% (1.06929)	경기도 연천군 (20.11.30~25.06.25) (계획관리)
		2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.201
		2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.172
		2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.750
		2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.322
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984
		2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280
		2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	변동률 (배)	비 고
		≒ 1.06929
		경기도 연천군 (21.03.13~25.06.25) (계획관리)
c	6.162% (1.06162)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.252 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.257 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.249 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.228 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.224 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.243 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.172 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.205 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.205 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.237 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.322 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.984 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.280 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053 $(1 + 0.00252 * 19/31) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.02209) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00053 * 25/31) ≒ 1.06162$

※ 2025년 06월 이후 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 05월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

마. 지역요인

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	비교 사례	개별요인							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	a	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210	본건은 비교사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 환경(자연)조건 (경사, 인근 환경 등)에서 우세합니다.
2	b	-	1.05	1.05	1.07	1.05	1.00	1.239	본건은 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 환경(자연)조건(인근 환경 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건 (지목 등)에서 우세합니다.
3	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
4	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
5	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
6	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
7	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
8	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.
9	c	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건 인근 토지는 비교사례(c) 대비 제조건에서 대체로 유사합니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

구분 /일련번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	도로 등	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)							
1	a	42,135	1.00	1.08348	1.00	1.210	55,239	-	55,000
2	b	135,193	1.00	1.06929	1.00	1.239	179,110	-	179,000
3	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
4	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
5	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
6	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
7	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
8	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000
9	c	234,089	1.00	1.06162	1.00	1.000	248,514	1/3 이내	82,000

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분 / 일련번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비고
1	54,000	55,000	-
2	178,000	179,000	-
3	82,000	82,000	-
4	82,000	82,000	-
5	82,000	82,000	-
6	82,000	82,000	-
7	82,000	82,000	-
8	82,000	82,000	-
9	82,000	82,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지평가액으로 결정하였습니다.

평가가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	지분	평가대상 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	12,336	1/1	12,336	54,000	666,144,000	-
2	1,080	1/1	1,080	178,000	192,240,000	현황 '목전' 분묘 1기 소재
3	148	1/1	148	82,000	12,136,000	지목 "대" 현황 일련번호(1) "진입로 (도로)"
4	29	29분의 9	9	82,000	738,000	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 39분의 9 전부
5	721	721분의 225	225	82,000	18,450,000	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 721분의 225 전부
6	90	90분의 34	34	82,000	2,788,000	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 90분의 34 전부
7	44	44분의 3.3	3.3	82,000	270,600	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 44분의 3.3 전부
8	228	228분의 3.3	3.3	82,000	270,600	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 228분의 3.3 전부
9	355	355분의 111	111	82,000	9,102,000	매각지분 갑구 3번 김정희 지분 355분의 111 전부
합계	-	-	13,949.6	-	902,139,200	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역에 내에 소재하는 토지로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였습니다.

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 연천군 백학면 통구리	산149-1	임야	계획관리지역	12,336	12,336	54,000	666,144,000	
2	동소	462	잡종지	계획관리지역	1,080	1,080	178,000	192,240,000	현황 '목전 분묘에 제한 받을 경우의 단가 175,000원/㎡
3	동소	463-16	대	계획관리지역	148	148	82,000	12,136,000	현황 '진입로 (도로)"
4	동소	455-3	도로	계획관리지역	9 29x-- 29	9	82,000	738,000	
5	동소	460-1	도로	계획관리지역	225 721x--- 721	225	82,000	18,450,000	
6	동소	461-1	도로	계획관리지역	34 90x-- 90	34	82,000	2,788,000	
7	동소	463-2	도로	계획관리지역	3.3 44x--- 44	3.3	82,000	270,600	
8	동소	463-7	도로	계획관리지역	3.3 228x--- 228	3.3	82,000	270,600	
9	동소	495-1	도로	계획관리지역	111 355x--- 355	111	82,000	9,102,000	
합 계								₩902,139,200.-	
				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 경기도 연천군 백학면 통구리 소재 "통구리마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 부정형 완경사지의 토지로 일련번호(1)은 자연림, 일련번호(2)는 목전, 일련번호(3)은 "진입로(도로)" 상태이며, 일련번호(4)~(9)는 현황 "도로"입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1)은 지적도상 맹지상태이나, 현황 "진입로(일련번호(3))"가 소재하며, 일련번호(2)는 지목상 도로인 비포장농로"에 일부가 접하며, 일련번호(3)은 자체가 진입로로 남동측으로 약4미터 내외의 도로와 접하며, 일련번호(4)~(9)는 현황 "도로"입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지(준보전산지)<산지관리법>

일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

일련번호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

일련번호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>
 일련번호(5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>
 일련번호(6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>
 일련번호(7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>
 일련번호(8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>
 일련번호(9) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호(2)는 지목이 '잡종지'이나, 현장조사일 현재 현황 "묵전"상태이며, 일련번호(3) 토지는 지목이 '대'이나, 현황 "진입로(도로)" 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 일련번호(2) 토지 지상에 소유자 미상의 분묘 1기가 소재하고 있습니다.

광역위치도



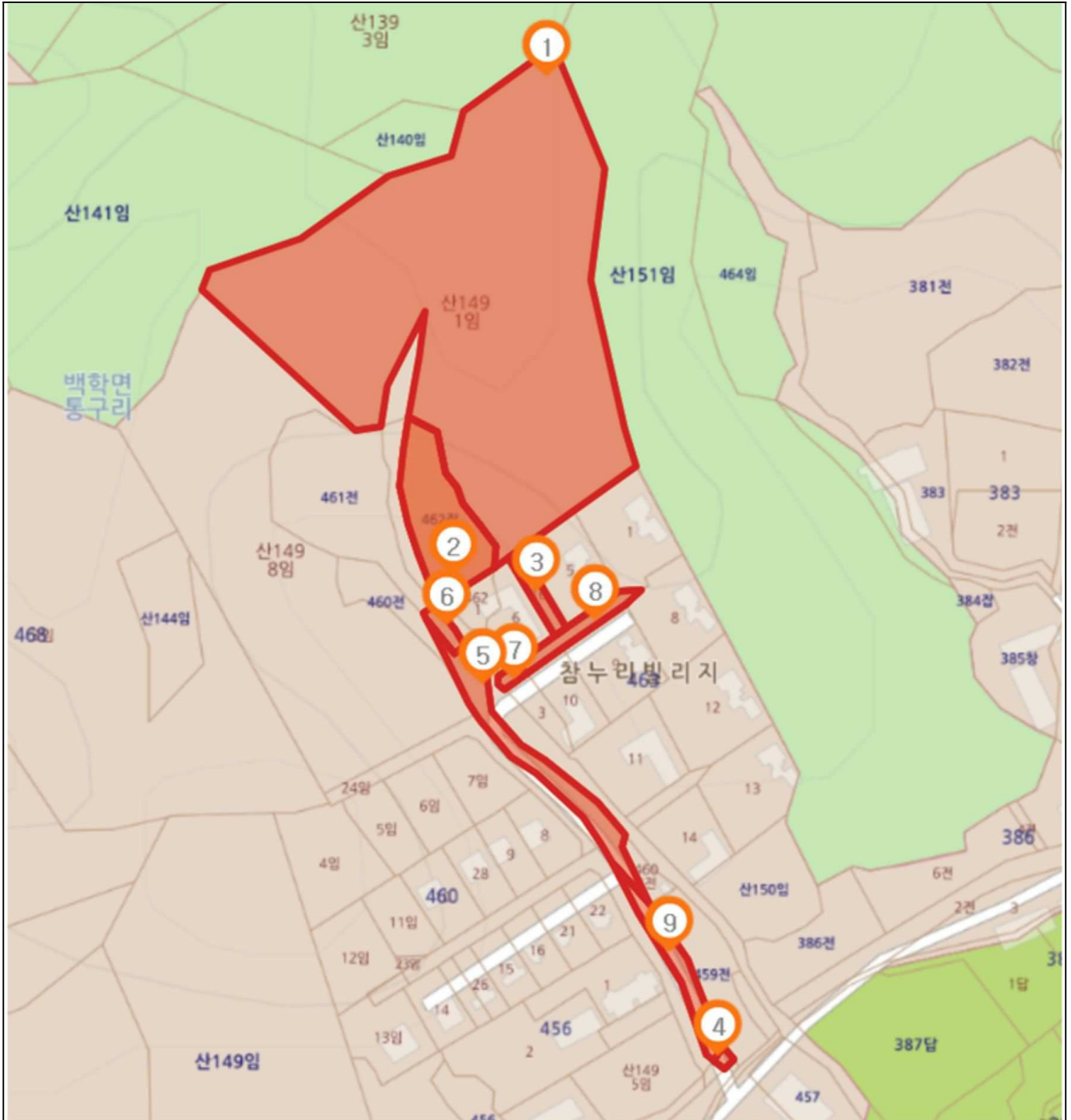
소재지

경기도 연천군 백학면 통구리 산149-1

위치도



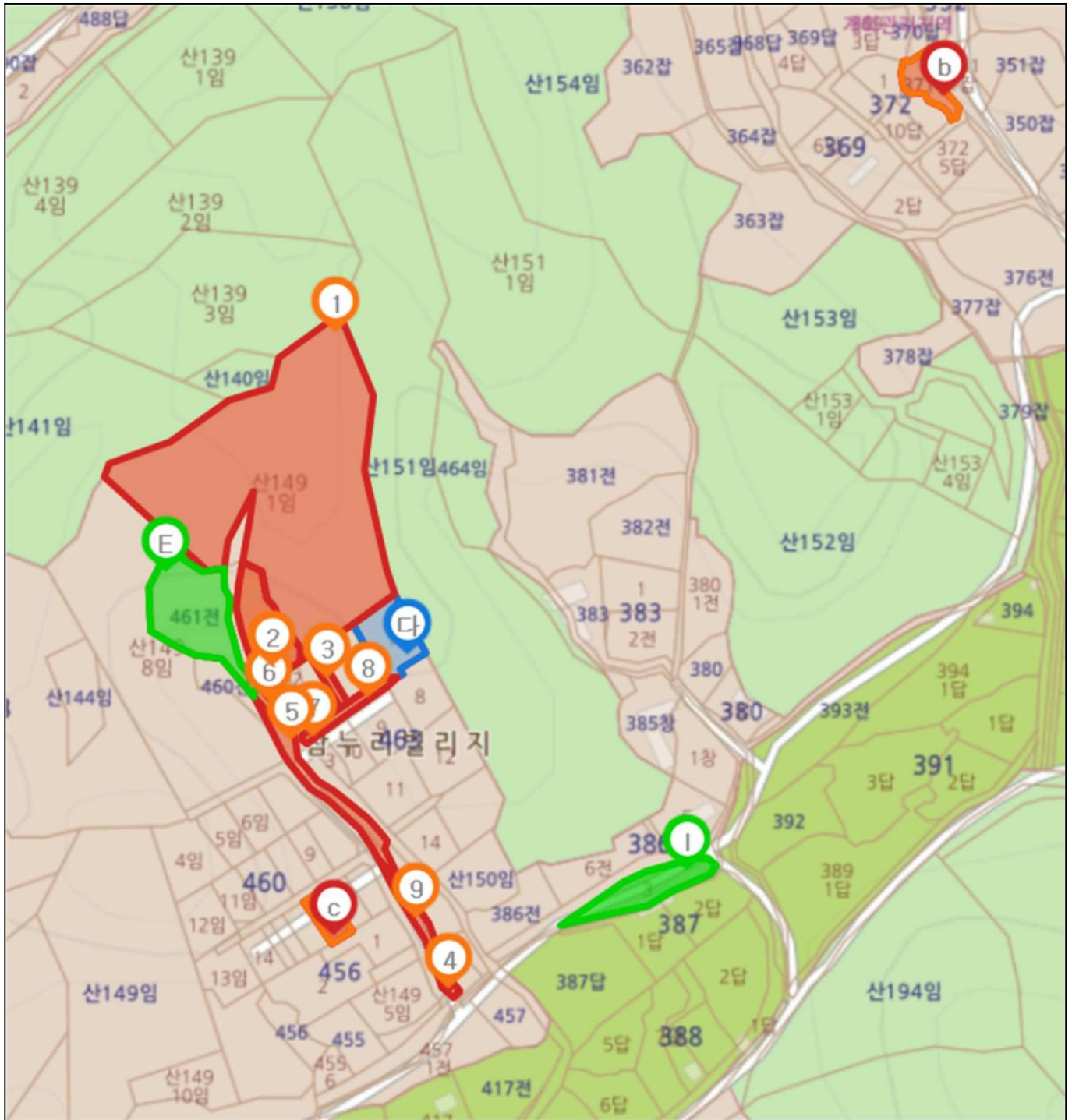
소재지 경기도 연천군 백학면 통구리 산149-1



위치도



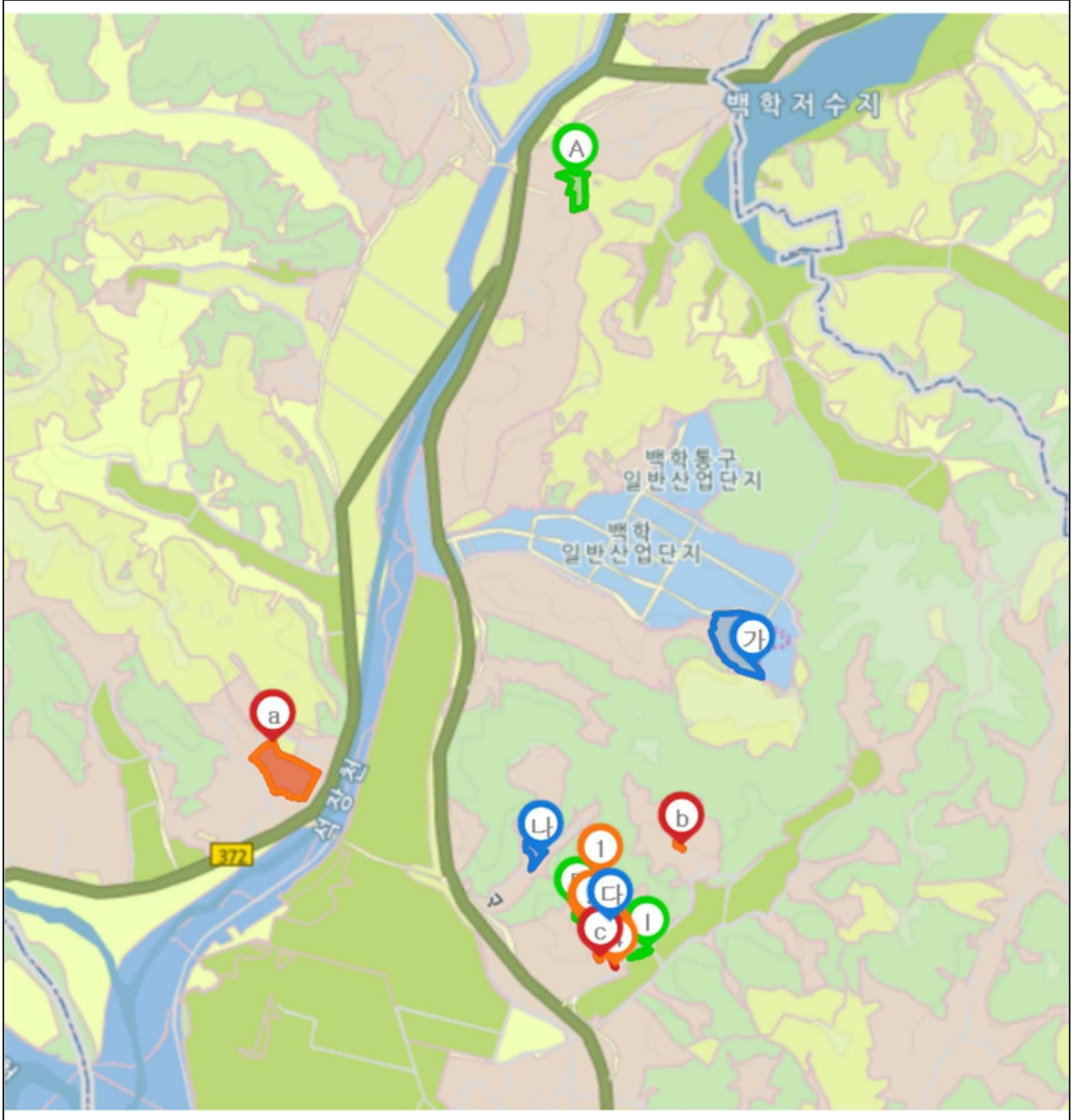
소재지 경기도 연천군 백학면 통구리 산149-1



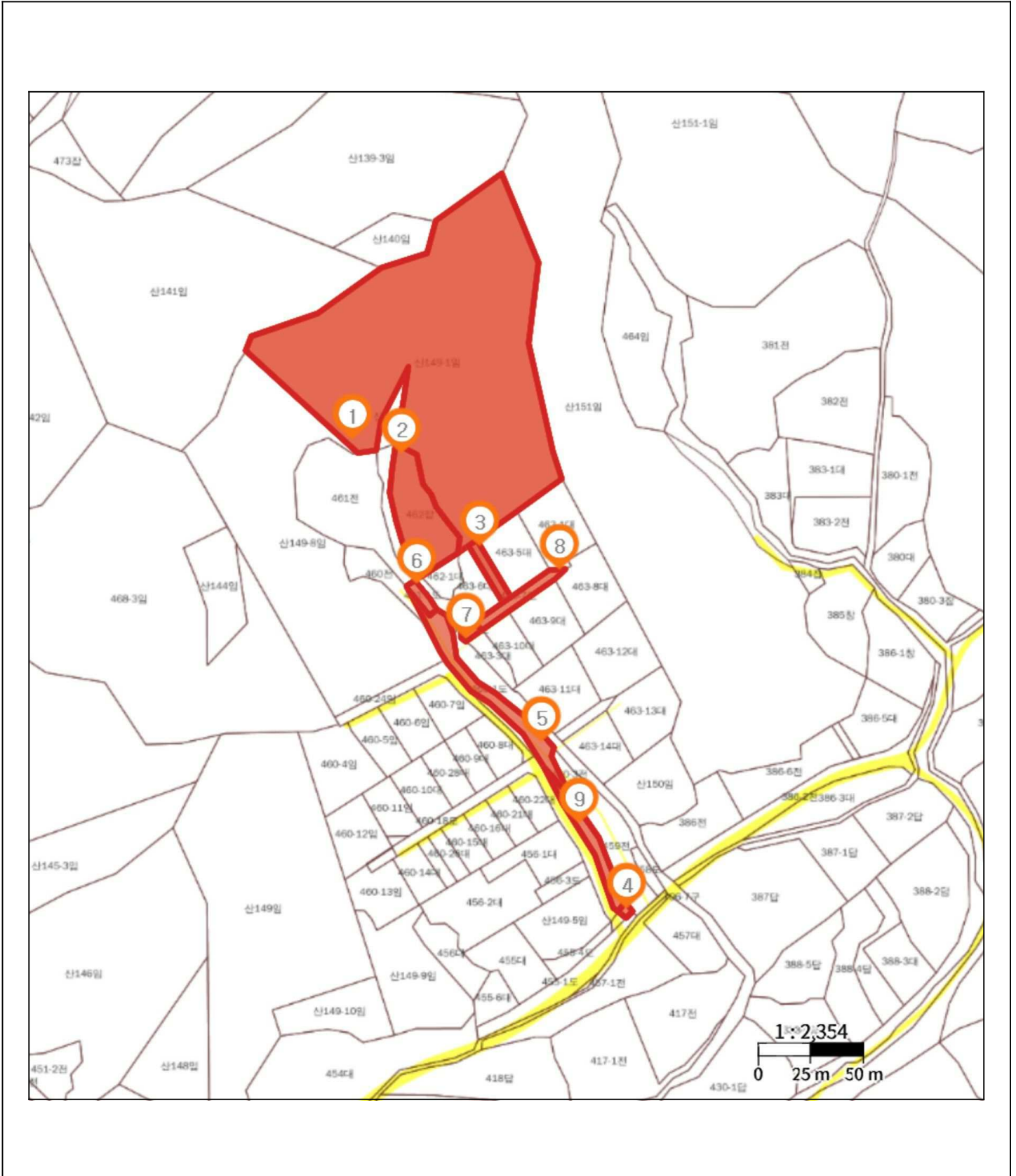
위치도



소재지	경기도 연천군 백학면 통구리 산149-1
-----	------------------------



지 적 도





(1) , (2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(4), (9), (5)



(6), (5)



(7), (8)



(9), (4)

