

감정평가서

건명	이연식 소유물건 (2025타경61953)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
번호	025020501

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.

위드감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박형진

감정평가액	일천팔백이만오천원정(₩18,025,000.-)		
의뢰인	의정부지법 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지법 고양지원 경매14계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이연식 (2025타경61953)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.02.10	2025.02.06 ~ 2025.02.10 2025.02.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	86	토지	86	103,000	8,858,000
	89		89	103,000	9,167,000	
	이	하	여	백		
합계						₩18,025,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 탄현면 금산리 소재 통칭 '헤이리예술마을' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
1	금산리 328-2	86	도로	도로등	계획관리지역	세로 (가)	부정형 완경사
2	금산리 328-4	89	도로	도로등	계획관리지역	세로 (가)	부정형 완경사

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 2월 10일로 함.

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 2월 6일 부터 2025년 2월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 조사 내용

토지감정평가요항표 참조

5. 기 타

(1) 본건 토지는 인접 필지와 경계구분 없이 이용중으로 정확한 지적경계는 측량을 요하는 바 경매참여시 참조바라며, 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람.

(2) 본건 토지는 지목이 도로이며, 현황 또한 '도로등' 상태로 이용중에 있는 바 시장가치를 평가함에 있어 인근 표준적인 이용상황을 기준하여 본건 대상의 이용상황을 감안하여 평가하였으니 경매참여시 유의바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가 기준법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출(공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근공시지가인 2025년 공시지가 표준지로 선정함.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금산리 327	312	답	답	계획관리 지역	세로 (불)	부정형 완경사	97,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표 하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

(경기도 파주시 계획관리지역 : 2025.01.01 ~ 2025.02.10)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01. ~ 2024.12.31	0.118	2024년 12월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.10.)	0.156	$(1 + 0.00118 * 41/31)$ ≈ 1.00156

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2024년 12월 지가변동률을 연장적용 하였음.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

- 본건 기호 '1, 2'

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	접근도로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	유사함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	유사함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.33	도로이용 등에서 열세함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
개 별 요 인 비 교 치			0.396	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	금산리 331-4	계획관리 지역	답	81,000	2024.03.06	경매
b	금산리 328-*	계획관리 지역	전	297,000	2023.06.01	담보
c	금산리 328-*	계획관리 지역	전	307,000	2022.11.17	담보
d	금산리 329-*	계획관리 지역	답	380,000	2022.06.16	담보
e	금산리 330	계획관리 지역	답	237,000	2021.08.06	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	금산리 33*	계획관리 지역	전	3,577	-	910,000,000	2022.05.30
g	금산리 328*	계획관리 지역	전	540	-	129,600,000	2022.03.19

* 사례g는 등기사항전부증명서상 토지2필가 일괄 거래된 금액인 160,000,000원으로 등재되어 있으나 상기 표시는 한국부동산원 정보체계를 토대로 거래시점 사례g의 토지 거래가액만을 추출하여 기재하였음.

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{평가사례에 의한 표준지가격} \quad \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 \hline
 \text{기준시점 표준지가격} \quad \text{공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가선례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례(a)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례에 의한 표준지가격 / 기준시점 표준지가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
81,000	1.01554	1.00	3.182	261,747	2.678
97,600	1.00156	-	-	97,752	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 파주시 (24.03.06 ~ 25.02.10)		
계획관리 지역	1.554%	<p>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.164 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.178 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.143 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.131 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118</p> <p>$(1 + 0.00164 * 26/31) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00118 * 41/31) \approx 1.01554$</p>

*² 개별요인비교

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
표준지 A	1.05	1.00	1.00	3.03	1.00	1.00	3.182
비고	표준지는 평가사례보다 농로의 상태등 가로조건과 이용상황등 획지조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	소재지 지번	용도지역	그 밖의 요인결정
A	금산리 327	계획관리 지역	2.67

6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1, 2	A	97,600	1.00156	1.000	0.396	2.67	103,355	103,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출(거래사례비교법)

1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교가능성이 가장높다고 인정되는 거래사례 (f)를 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	금산리 33*	계획관리 지역	전	3,577	-	910,000,000	2022.05.30

구분	거래금액(원)	건물가격 (원)	토지가격 (원)	토지 면적 (㎡)	토지단가 (㎡/원)
f	910,000,000	0	910,000,000	3,577	254,403

2). 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

시.군.구 : 경기도 파주시 (22.05.30 ~ 25.02.10)		
계획관리 지역	4.127%	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.323 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.324 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.282 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.305 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.267 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.098 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.786 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.674 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 $(1 + 0.00323 * 2/31) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00098) * (1 - 0.00024) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.01674) * (1 + 0.00118 * 41/31) \approx 1.04127$

4) 지역요인비교

인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

5) 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호1,2	1.20	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.396
비 고	본건은 거래사례 보다 접근도로의 상태 등에서 우세하나 이용상황등 획지조건에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1, 2	f	254,403	1.000	1.04127	1.000	0.396	104,901	105,000

(3) 시산가격조정 관련사항

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)	비 고
1, 2	103,000	105,000	현황 '도로등'

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가 변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한 사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	103,000	86	8,858,000	현황 '도로등'
2	103,000	89	9,167,000	현황 '도로등'
합 계			18,025,000	-

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 파주시 탄현면 금산리	328-2	도로	계획관리지역	86	86	103,000	8,858,000	현황 '도로등'
2	경기도 파주시 탄현면 금산리	328-4	도로	계획관리지역	89	89	103,000	9,167,000	현황 '도로등'
합 계								₩18,025,000.-	
				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

본건 토지 기호 '1', '2'는 경기도 파주시 탄현면 금산리 소재 통칭 '헤이리에솔마을' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 농경지, 잡종지, 중소규모의 공장 및 창고, 임야등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 토지 기호 '1', '2' 까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 운행횟수 등 고려 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지 기호 '1', '2'는 모두 다소 완경사의 부정형 토지로서 현황 '도로등' 상태로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 기호 '1', '2'는 모두 로폭 약4미터 내외의 현황 '도로등'으로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 '1', '2' (동일)
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(산업 Zone), 가축사육제한구역
(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역
(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

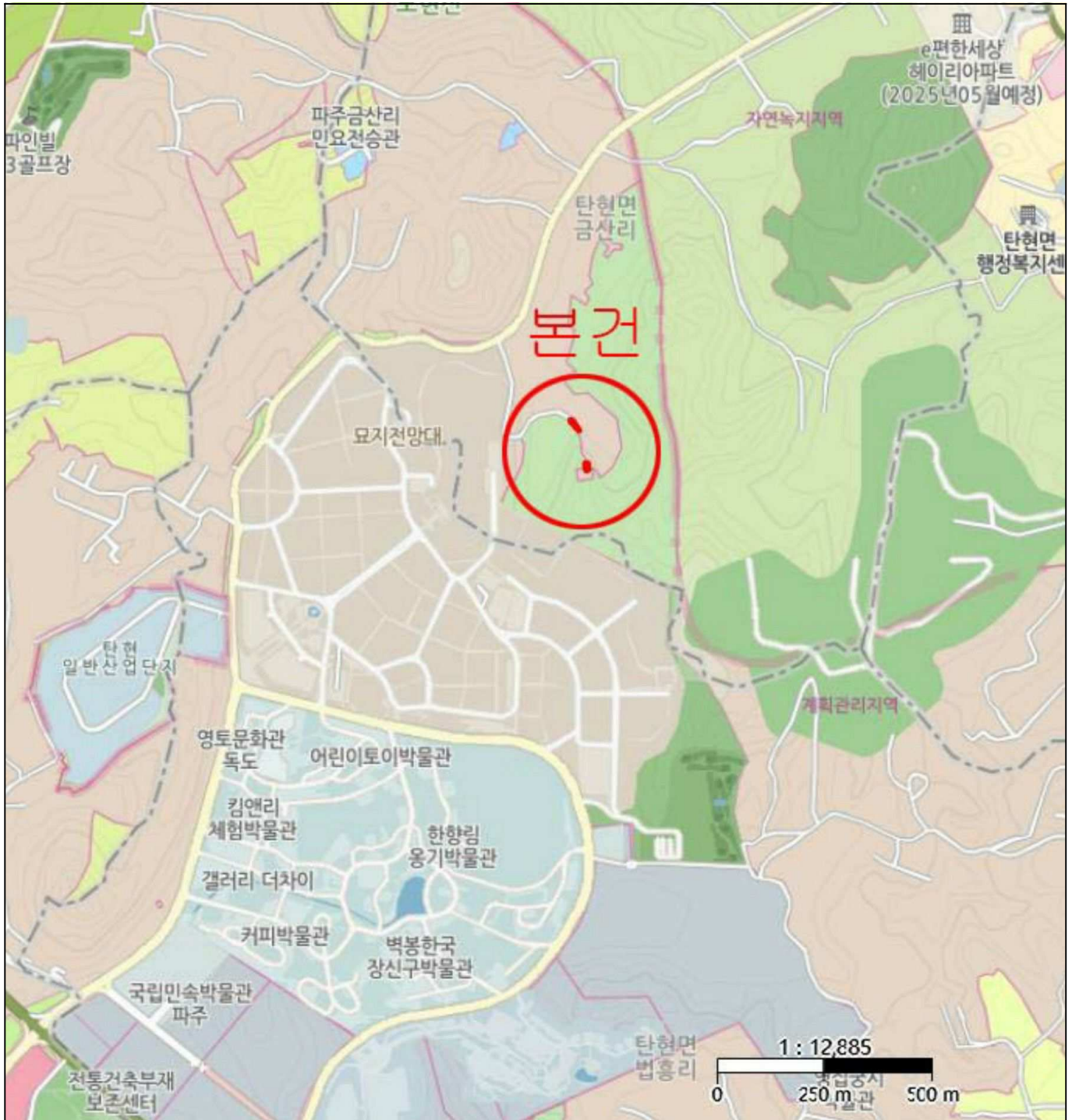
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 토지 기호 '1', '2'는 인접 필지와 경계구분이 불명확한 상태로 이용중임.
- 임대관계는 미상이며, 기타 평가의견란 참조.

광역위치도



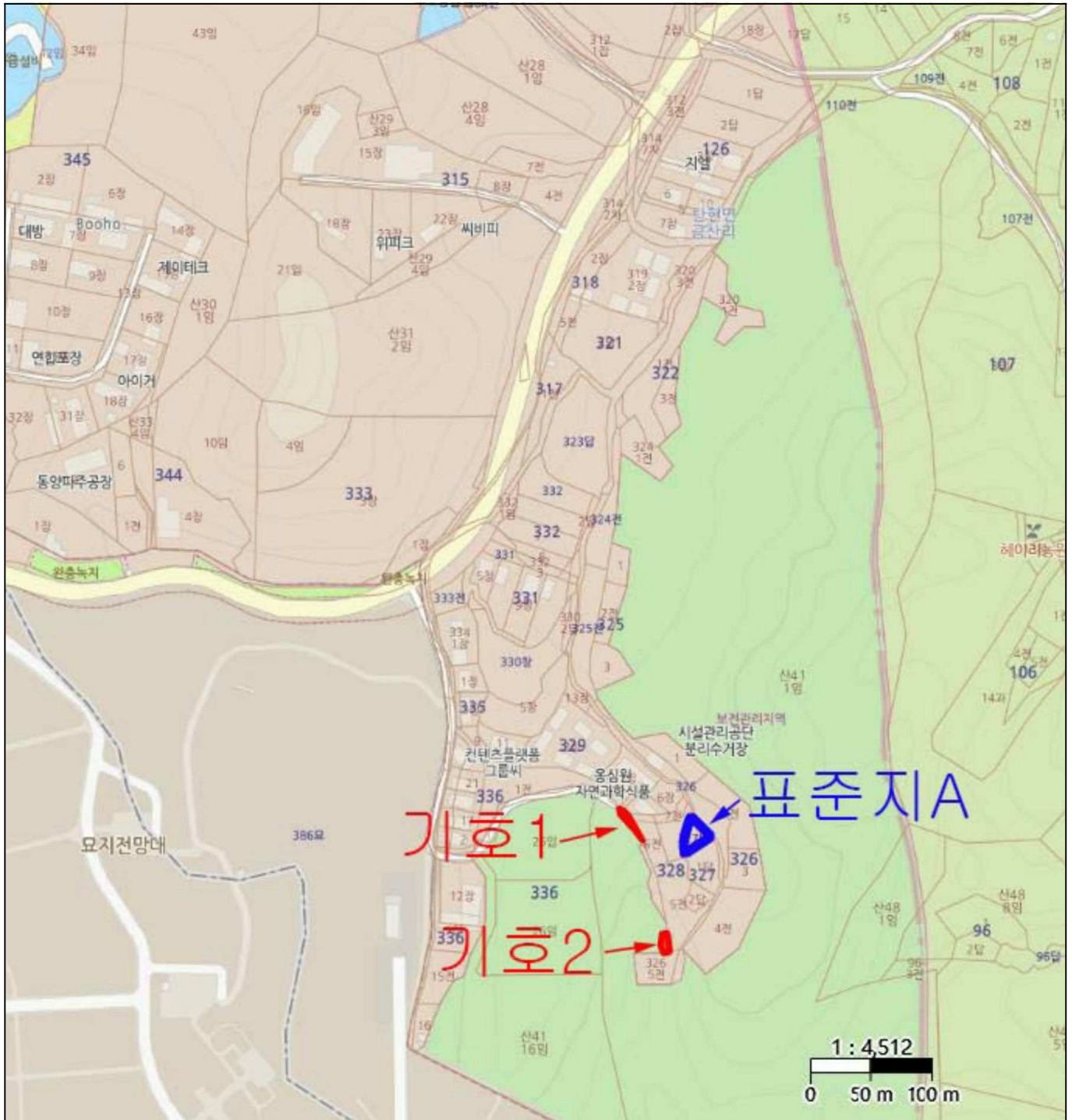
소재지 경기도 파주시 탄현면 금산리 328-2(기호1), 328-4(기호2)



상세위치도



소재지	경기도 파주시 탄현면 금산리 328-2(기호1), 328-4(기호2)
-----	--

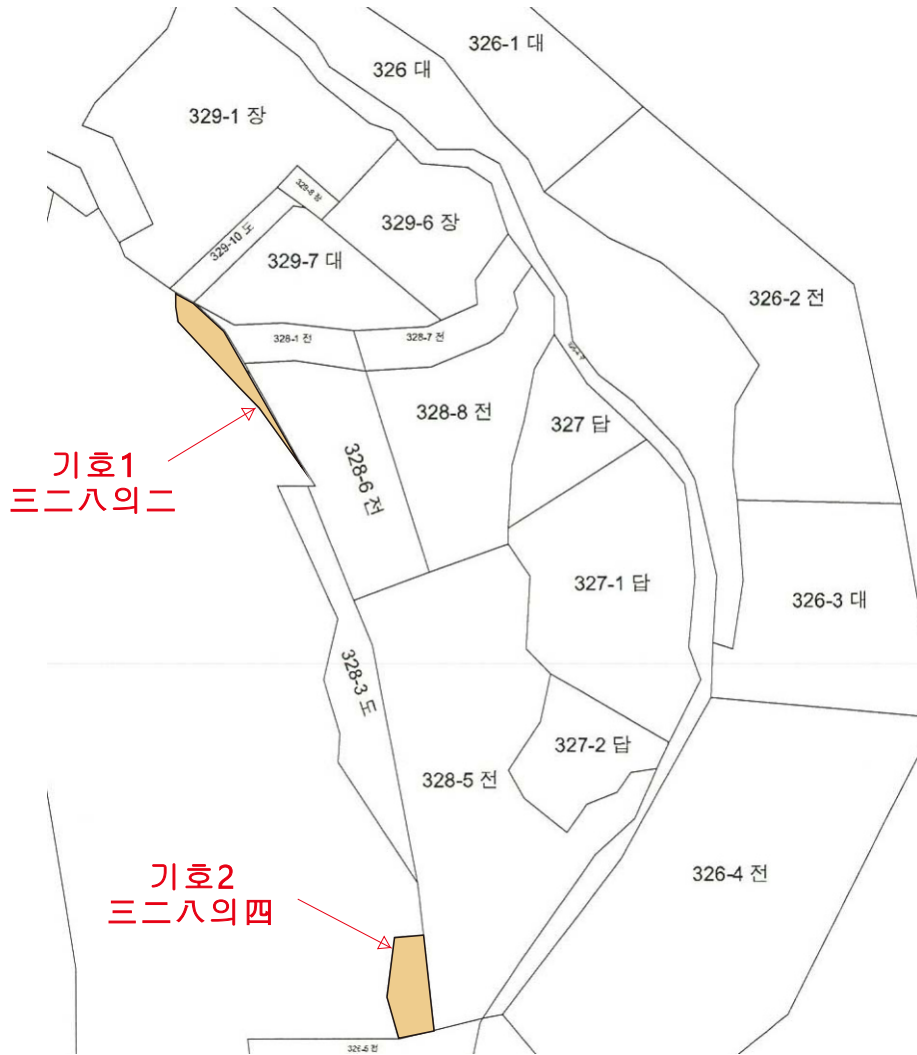


지 적 도



S = 1 / 1200

경기도 파주시 탄현면 금산리 328-2(기호'1'), 328-4(기호'2')



사 진 용 지



기호1(금산리 328-2) 전경1



기호1(금산리 328-2) 전경2

사 진 용 지



기호2(금산리 328-4) 전경1



기호2(금산리 328-4) 전경2