

감정평가서

건명	주식회사화평 소유물건(2025타경62383)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	CH251-0224001

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.

천호감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박희은 (인)

감정평가액	팔억오천사백칠십팔만사천원정 (₩854,784,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사화평 (2025타경62383)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.24 ~ 2025.02.28	2025.03.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,064	토지	8,064	106,000	854,784,000
		이	하	여	백	
					₩854,784,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경기도 파주시 검산동 소재 “검산마을회관” 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매목적용을 위한 감정평가임.

(2) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 실시조사 실시기간 및 내용

감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 의거 2025.02.28.까지 실시조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

(4) 기준시점 등

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.28.을 기준시점으로 함.

(5) 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 하여 작성하였으며 본건 토지의 위치, 경계 등은 지적도, 위성사진 및 현장조사 등을 통하여 확인하였으나, 정확한 지적의 경계는 측량을 요함.

(2) 본건 토지 지상의 수목은 경제적 가치가 희박하고 임야와 함께 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 토지 지상 소유자 미상의 분묘1기(후첨 사진용지 참조)가 있는 것으로 추정되며 이에 구애없이 토지만을 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다. 다만 분묘가 영향을 미치는 경우 가격을 감정평가명세표 비교란에 적시하였으니 업무시 참고하시기 바랍니다.

다. 감정평가액 산출근거

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하고, 평가전례 및 인근의 지가수준과 균형되도록 가격을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지가액 산출근거

(가) 공시지가기준법에 의한 시산가격

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(경기도 파주시 맥금동)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	맥금동 산23-1	임야	11,901.0	자연림	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	42,600

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 본건의 인근지역에 있는 기호(A)표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지가 소재하는 파주시 계획관리지역의 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.02.28)까지 지가변동률은 아래와 같이 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~2024.12.31	1.674%	12월 지가변동률 누계치
2025.01.01.~2025.01.31	0.108%	1월 지가변동률
누계	1.883(1.01883)	$(1+0.01674) \times (1+0.00108 \times 28/31) \approx 1.01883$

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세 항목
접근조건	교통의 편부	인근취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등 자연환경, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
표준지보다 접근조건 및 획지조건에서 다소 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두 6067, 1993.9.10. 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인보정치 는 $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

② 인근지역 내의 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	평가시점	평가단가 (원/m ²)	평가목적	용도 지역	비 고
평가 전례1	검산동 472-**	임야	8,064.0	2020.03.26	87,000	경매	계획관리 지역	본 건
평가 전례2	검산동 산97-*	임야	1,983.0	2023.06.14	138,000	경매	계획관리 지역	자연림
평가 전례3	맥금동 산38-*	임야	23,157.0	2023.07.31	77,000	담보	계획관리 지역	자연림

③ 인근지역 내의 거래사례

(자료출처 : 한국감정원)

구분	소재지 지 번	지목	면적	거래시점	거래단가 (원/m ²)	목적	용도 지역	거래가액(원)
거래 사례1	검산동 산97-*	임야	1,983.0	2024.10.05	190,771	거래	계획관리 지역	378,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 평가전례(2)을 선정함.

㉡ 평가전례(2)기준 비교표준지 가격

표준지	평가 전례	전례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)
A	2	138,000	1.02504	1.00	0.68	96,190

- 시점수정(2023.06.14.~2025.02.28.) 2.504%(1.02504)-경기도 파주시 계획관리지역 (한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동율계산 인용)
- 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)
- 개별요인비교치 (비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개별요인		비교치
조건	비교내용	평가 전례2
접근조건	접근조건(인근취락과의 접근성 및 임도의 폭)에서 다소 열세함.	0.85
자연조건	대등함.	1.00
획지조건	경사도 등에서 다소 열세함.	0.80
행정적조건	대등함.	1.00
기타조건	대등함.	1.00
격차율 계		0.68

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 기준시점(2025.02.28.) 당시의 비교표준지 가격

기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
A	42,600	1.01883	1.00	1.00	43,402

㉟ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
A	2	96,190	43,402	2.22

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 2.22(계획관리지역)정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.
(기타요인 보정치 222%)

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	42,600	1.01883	1.00	1.10	2.22	105,988	106,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 공시지가기준법에 의한 시산가격

일련번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)
1	8,064.0	106,000	854,784,000

(나) 거래사례비교법에 의한 시산가격

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통하여 대상물 건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 거래사례의 선정

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지 번	지목	면적	거래시점	거래단가 (원/m ²)	목적	용도 지역	거래가액 (원)
거래 사례1	검산동 산97-*	임야	1,983.0	2024.10.05	190,771	거래	계획관리 지역	378,300,000

3) 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시군구의 동일 용도지역의 지가변동율을 기준함.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.10.05.~2025.02.28	0.554% (1.00554)	경기도 파주시 계획관리지역

5) 지역요인비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

6) 개별요인비교

개별요인			격차율
조건	항목	세 항목	
접근조건	교통의 편부	인근취락과의 접근성, 농로의 상태	0.78
자연조건	일조 등 자연환경, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	1.00
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.80
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00
기타조건	기타	장래의 동향	1.00
		기타	
격차율계			0.624

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

가) 토지단가

산식 = 거래사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	190,771	1.00	1.00554	1.00	0.624	119,700	120,000

나) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	8,064.0	120,000	967,680,000

(다) 토지감정평가액의 결정

1) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 서로 비교시 합리성이 인정되므로 감정평가에 관한 규칙 제14조 제1항 및 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지감정평가액의 결정

본건은 시장가치로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)
1	8,064.0	106,000	854,784,000

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 검산동	472-13	임야	계획관리지역	8,064	8,064	106,000	854,784,000	분묘가 영향을 주는 경우 @105,700
합 계								₩854,784,000.-	
				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

본건은 경기도 파주시 검산동 소재 "검산마을회관" 북서측 근거리에 소재하며, 주위는 소규모 공장, 창고, 임야, 농경지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 근거리에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 다소 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 급경사의 부정형의 토지로서, 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한), 제한보호구역(25km), 준보전산지임.

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

본건 지상에 소유자 미상의 분묘(사진용지참조)가 소재하는 것으로 추정되나, 소유자미상 등에 미루어 평가외하였으며 이에 구매없이 토지만을 정상평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다. 다만 분묘가 영향을 미치는 경우의 가격을 명세표 비교란에 적시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없 음.

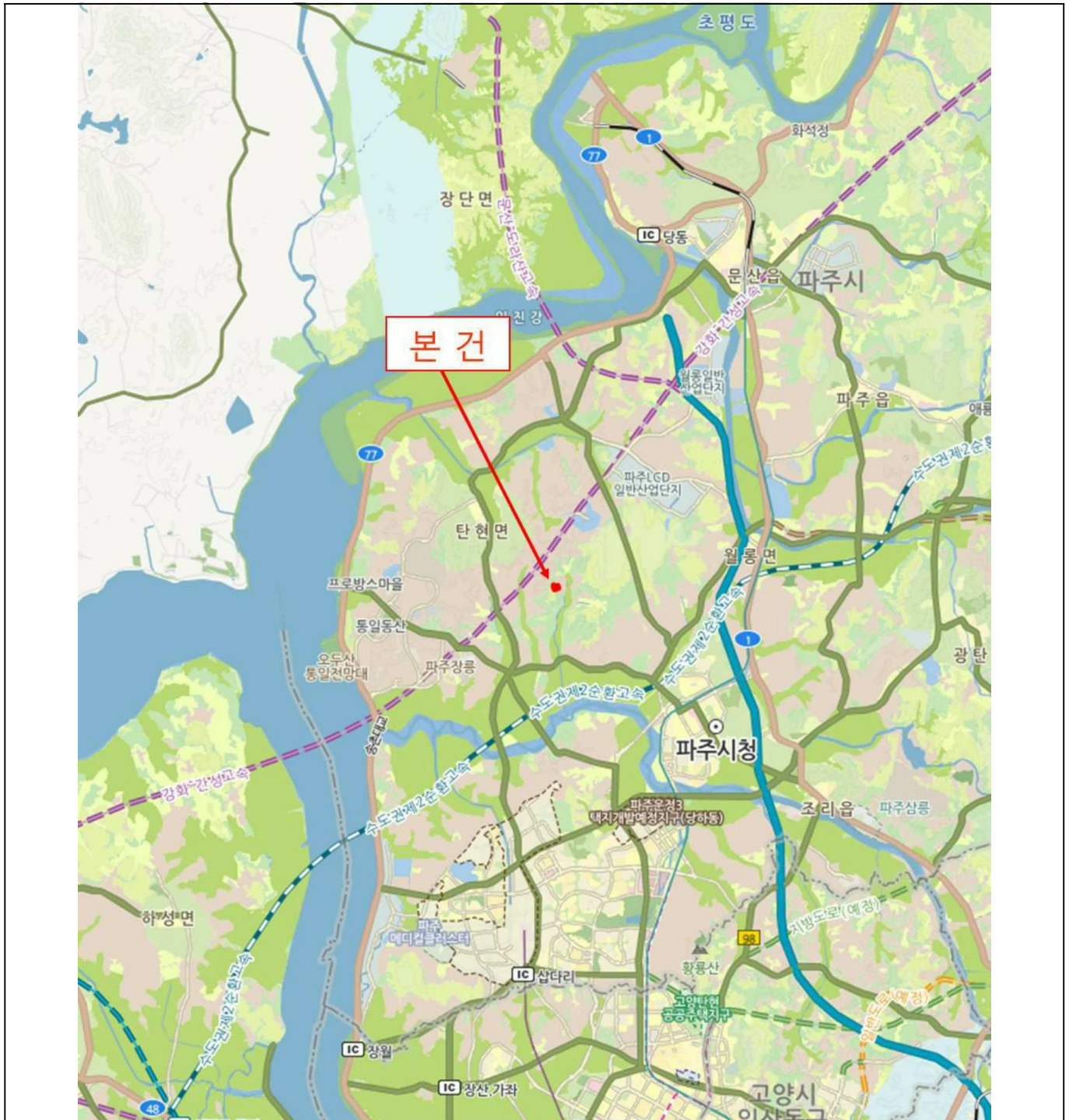
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 파주시 검산동 472-13
-----	--------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 파주시 검산동 472-13
-------	--------------------



지 적 도

