

감정평가서

건명	이병원 소유물건(2025타경63285)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
감정서번호	CH251-0604001

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.

감 정 평 가 사 (인)
박 희 은

감정평가액	일억육천칠백팔십오만오천오백구십원정(₩167,855,590.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이병원 (2025타경63285)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.04 ~ 2025.06.13	2025.06.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 4,256x- 3 이	토지	1,418.67 여	-	167,855,590
	합 계		하		백	₩167,855,590
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경기도 파주시 광탄면 방축리 소재 “방축교차로” 남서측 인근에 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 2025.06.13.까지 실시조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

(4) 기준시점 등

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.13.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 기호(2)(3)은 “지방도360호선 월릉~광탄(1) 도로확포장공사”에 편입되는 토지로서 보상계획공고(2024.11.15.)(한국부동산원보상공고)되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 기호(1)(2)(3)은 이병원 지분만의 평가로서, 각 공유자별 위치확인이 곤란하여 대상토지 전체가액에 귀 의뢰목록의 지분비율을 적용하여 평가하였음.

(4) 기호(1)(2)(3) 토지이용계획확인서상의 소로1류(폭10m~12m), 도로구역(2024-04-18)(지방도360호선(월릉-광탄(1)))의 내용(후첨 지적도 참고)은 계획도로에 관련된 사항으로 보상계획 공고(2024. 11. 15.)(한국부동산원보상공고)되어 있으니 경매진행시 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 지가변동을, 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 광탄면 방축리)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	방축리 805	답	3,810.10	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	50,300
B	방축리 553	답	1,635.0	전	생산관리지역	세로(가)	세장형 평지	114,100

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)(B) 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(기호(1)-표준지(A), 기호(2)-표준지(B), 기호(3)-표준지(A))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점수정

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 농림지역**의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.06.13)까지 지가변동률은 아래와 같이 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01.~2025.04.30	0.566%	4월 지가변동율 누계치
2025.04.01.~2025.04.30	0.192%	4월 지가변동율
누계	0.849(1.00849)	$(1+0.00566)*(1+0.00192*44/30) \approx 1.00849$

비교표준지가 소재하는 **파주시 생산관리지역**의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.06.13)까지 지가변동률은 아래와 같이 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01.~2025.04.30	0.604%	4월 지가변동율 누계치
2025.04.01.~2025.04.30	0.157%	4월 지가변동율
누계	0.862(1.00862)	$(1+0.00604)*(1+0.00157*44/30) \approx 1.00862$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

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	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		개별적 요인이 대등함.					
2	B	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.70
		형상 및 접면도로, 면적 등 에서 다소 열세함.					
3	A	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90
		형상, 면적 등에서 다소 열세함.					

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 92누 16300, 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/㎡)	평가목적	용도 지역	비 고
평가 전례1	방축리 782-*	답	1,199.8	2024.10.02	119,000	담보	농림지역	-
평가 전례2	창만리 132*	답	4,476.0	2024.02.22	117,400	담보	농림지역	-
평가 전례3	도내리 12*	답	2,959.0	2024.07.22	117,000	담보	농림지역	-
평가 전례4	방축리 55*	답	1,635.0	2023.08.22	275,000	담보	생산관리 지역	-
평가 전례5	창만리 19*	전	3,412.0	2025.05.16	176,000	경매	생산관리 지역	-

③ 인근지역 내의 거래사례

(자료출처 : 한국감정원)

구분	소재지 지 번	지목	면적	거래시점	거래단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	거래가액(원)
거래 사례1	방축리 579,580	답	2,171.0	2025.05.13	127,591	거래	농림지역	277,000,000
거래 사례2	방축리 91-*	전	1,990.0	2024.03.25	165,293	거래	생산관리 지역	328,935,003

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(1)(4)를 선정함.

㉡ 평가전례(1)기준 비교표준지 가격

표준지	평가 전례	전례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)
A	1	119,000	1.01259	1.00	0.97	116,883

- 시점수정(2024. 10. 02.~2025. 06. 13.) 1.259%(1.01259)- 파주시 농림지역
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동율계산 인용)
- 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)
- 개별요인비교치 (비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개별요인		비교치
조건	비교내용	평가 전례(1)
접근조건	대등함.	1.00
자연조건	대등함.	1.00
획지조건	이용상황 등에서 다소 열세함.	0.97
행정적조건	대등함.	1.00
기타조건	대등함.	1.00
격차율 계		0.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 기준시점(2025.06.13.) 당시의 비교표준지 가격

기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
A	50,300	1.00849	1.00	1.00	50,727

㉟ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
A	1	116,883	50,727	2.30

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 2.30 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.
(기타요인 보정치 230%)

㊱ 평가전례(4)기준 비교표준지 가격

표준지	평가 전례	전례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)
B	4	275,000	1.02439	1.00	1.00	281,707

- 시점수정(2023.08.22.~2025.06.13.) 2.439%(1.02439)- 파주시 생산관리지역
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)
- 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)
- 개별요인비교치 (비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인		비교치
조건	비교내용	평가 전례(4)
접근조건	대등함.	1.00
자연조건	대등함.	1.00
획지조건	대등함.	1.00
행정적조건	대등함.	1.00
기타조건	대등함.	1.00
격차율 계		1.00

㊸ 기준시점(2025.06.13.) 당시의 비교표준지 가격

기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/m ²)
B	114,100	1.00862	1.00	1.00	115,083

㊹ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
B	4	281,707	115,083	2.45

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 2.45 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

(기타요인 보정치 245%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	50,300	1.00849	1.00	1.00	2.30	116,672	117,000
2	114,100	1.00862	1.00	0.70	2.45	197,368	197,000
3	50,300	1.00849	1.00	0.90	2.30	105,005	105,000

사) 공시지가기준법에 의한 시산가격

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	1,393.67 (=4,181*1/3)	117,000	163,059,390
2	23.6 (=70.8*1/3)	197,000	4,649,200
3	1.4 (=4.2*1/3)	105,000	147,000
합 계	1,418.67		167,855,590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 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 시산가액이 거래사례와 유사하여 합리성이 인정되므로 감정평가에 관한 규칙 제14조 제1항 및 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

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	1,393.67 (=4,181*1/3)	117,000	163,059,390
2	23.6 (=70.8*1/3)	197,000	4,649,200
3	1.4 (=4.2*1/3)	105,000	147,000
합 계	1,418.67		167,855,590

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 광탄면 방축리	782-1	답	농림지역	1 4,181x- 3	1,393.67	117,000	163,059,390	이병원 지분평가
2	동소	782-5	답	생산관리지역	1 70.8x- 3	23.6	197,000	4,649,200	이병원 지분평가
3	동소	782-7	답	농림지역	1 4.2x- 3	1.4	105,000	147,000	이병원 지분평가
합 계								₩167,855,590.-	
				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 광탄면 방축리 소재 "방축교차로" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 및 하천 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1)(2)(3)은 인접필지 대비 등고평탄한 일단의 세장형의 토지로 농경지 '답'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1)(2)(3)의 서측으로 노폭 약3미터 내외의 시멘트 포장도로와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 농림지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2024-04-18)(소로1-파주12)(저축),
가축사육제한구역(0204-07-30)(모든축종 사육제한), 농업진흥구역<농지법>,
도로구역(2024-04-18)(지방도360호선(월릉-광탄(1)))

기호(2) 생산관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2024-04-18)(소로1-파주12),
가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 도로구역(2024-04-18)(지방도360호선(월릉-광탄(1)))

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) | |

기호(3) 농림지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2024-04-18)(소로1-파주12),
 가축사육제한구역(0204-07-30)(모든축종 사육제한), 농업진흥구역<농지법>,
 도로구역(2024-04-18)(지방도360호선(월릉-광탄(1))임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

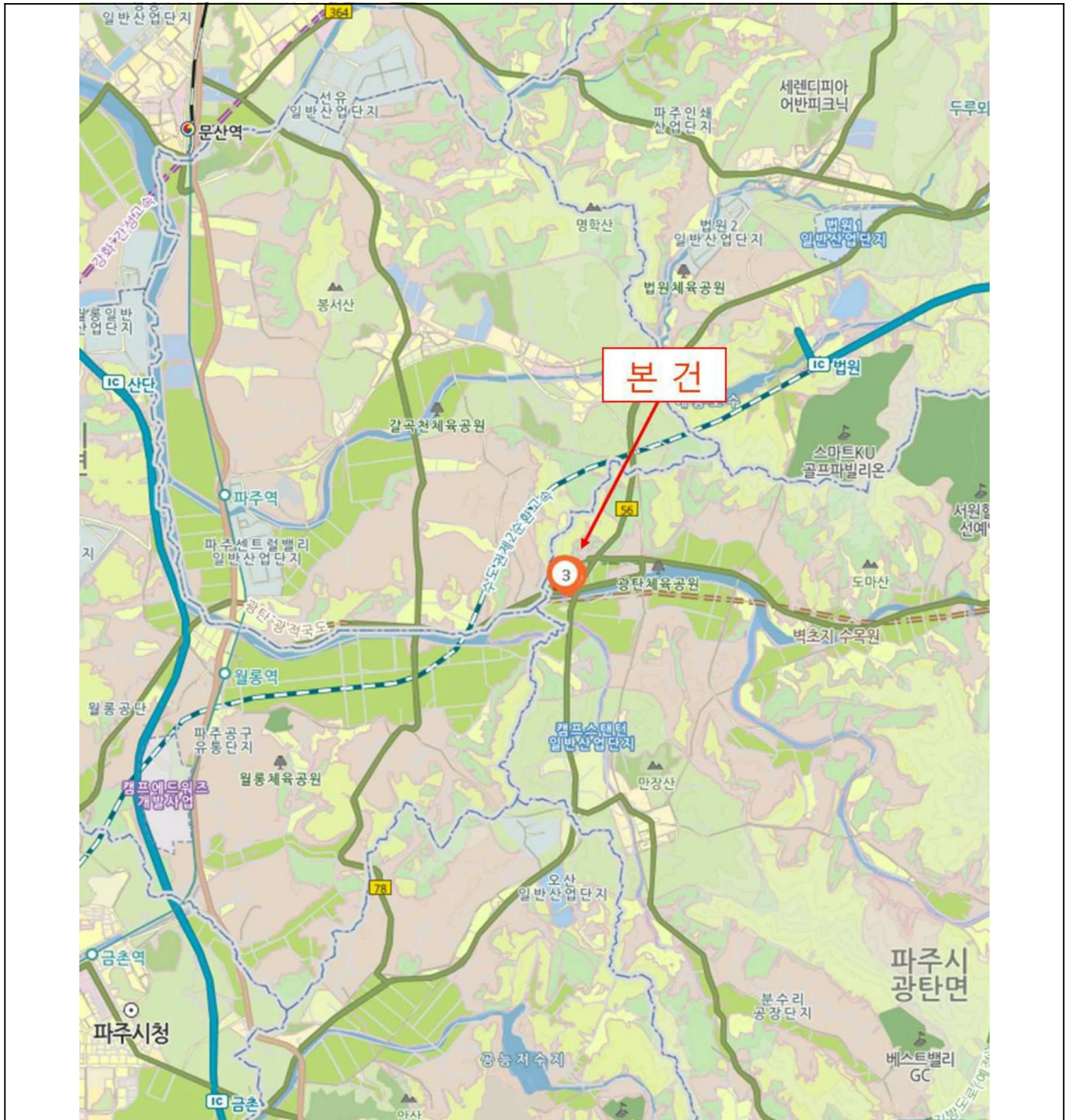
임대관계는 미상임.

본건 기호(2)(3)필지의 경우 "지방도360호선 월릉~광탄(1) 도로확포장공사"에 편입되는
 토지로 보상계획공고(2024.11.15.)(한국부동산원 보상공고)되어 있으니, 경매진행시
 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



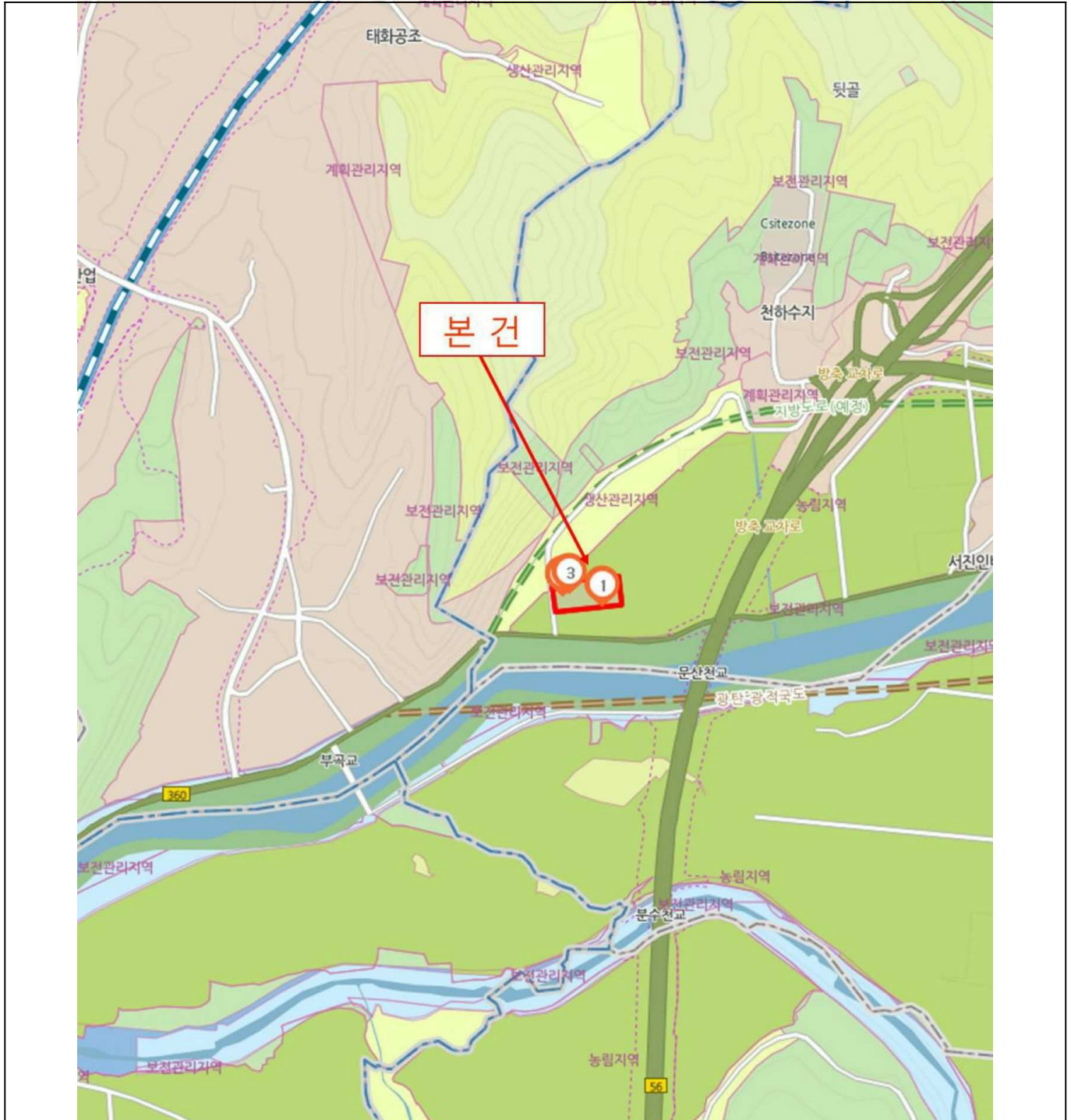
소재지 경기도 파주시 광탄면 방축리 782-1외



위치도



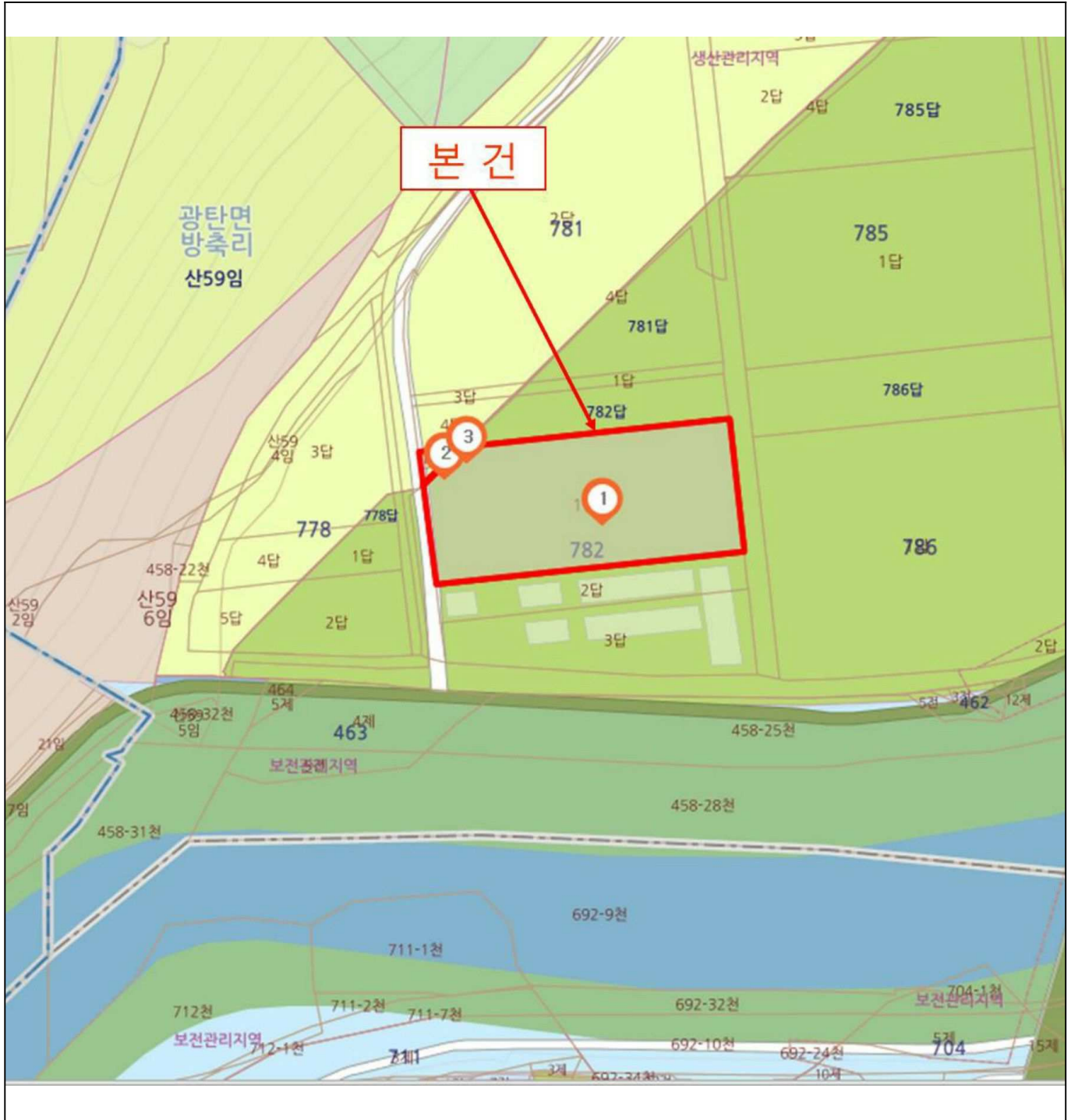
소재지 경기도 파주시 광탄면 방축리 782-1외



위치도



소재지 경기도 파주시 광탄면 방축리 782-1외



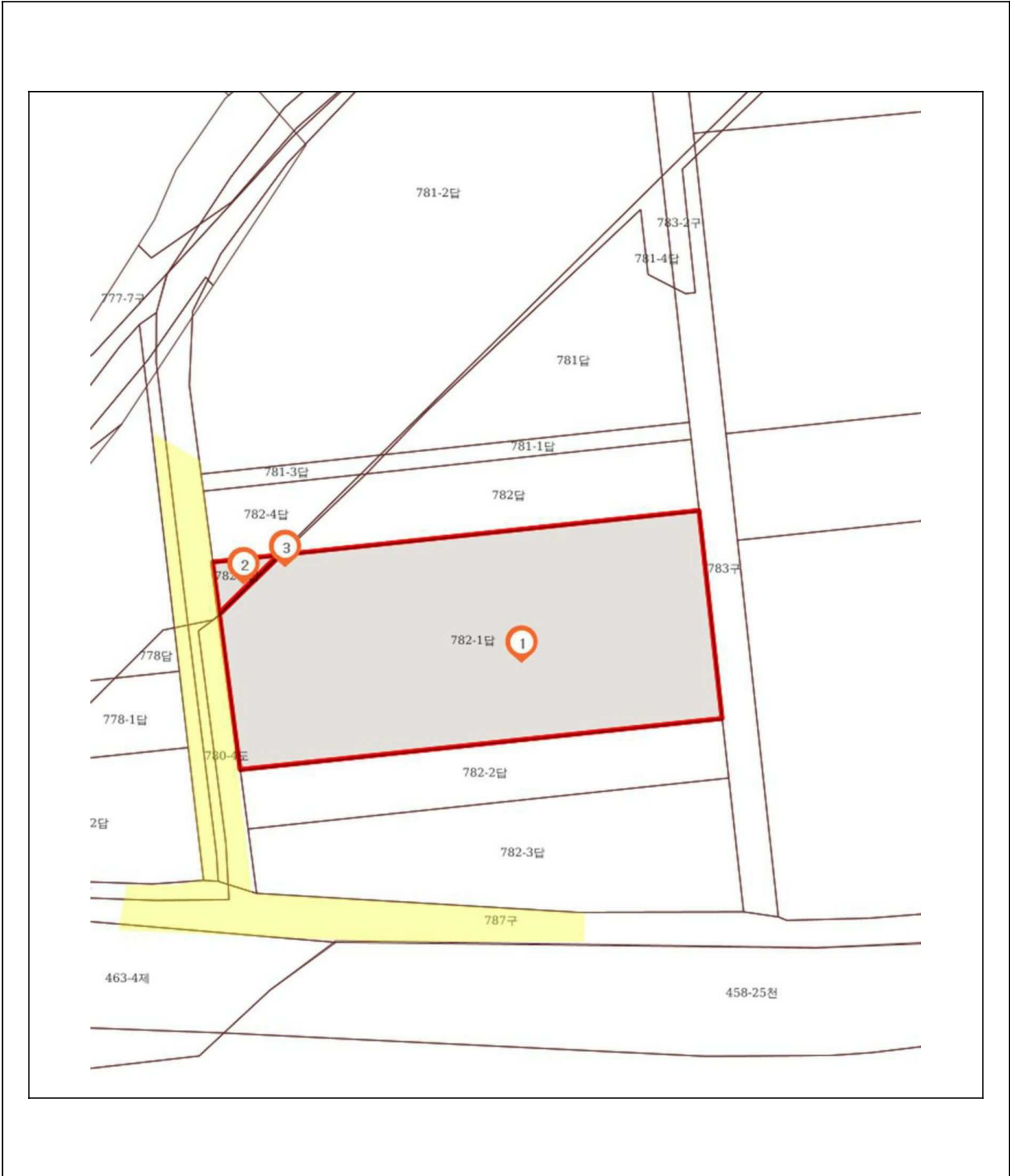
위 치 도



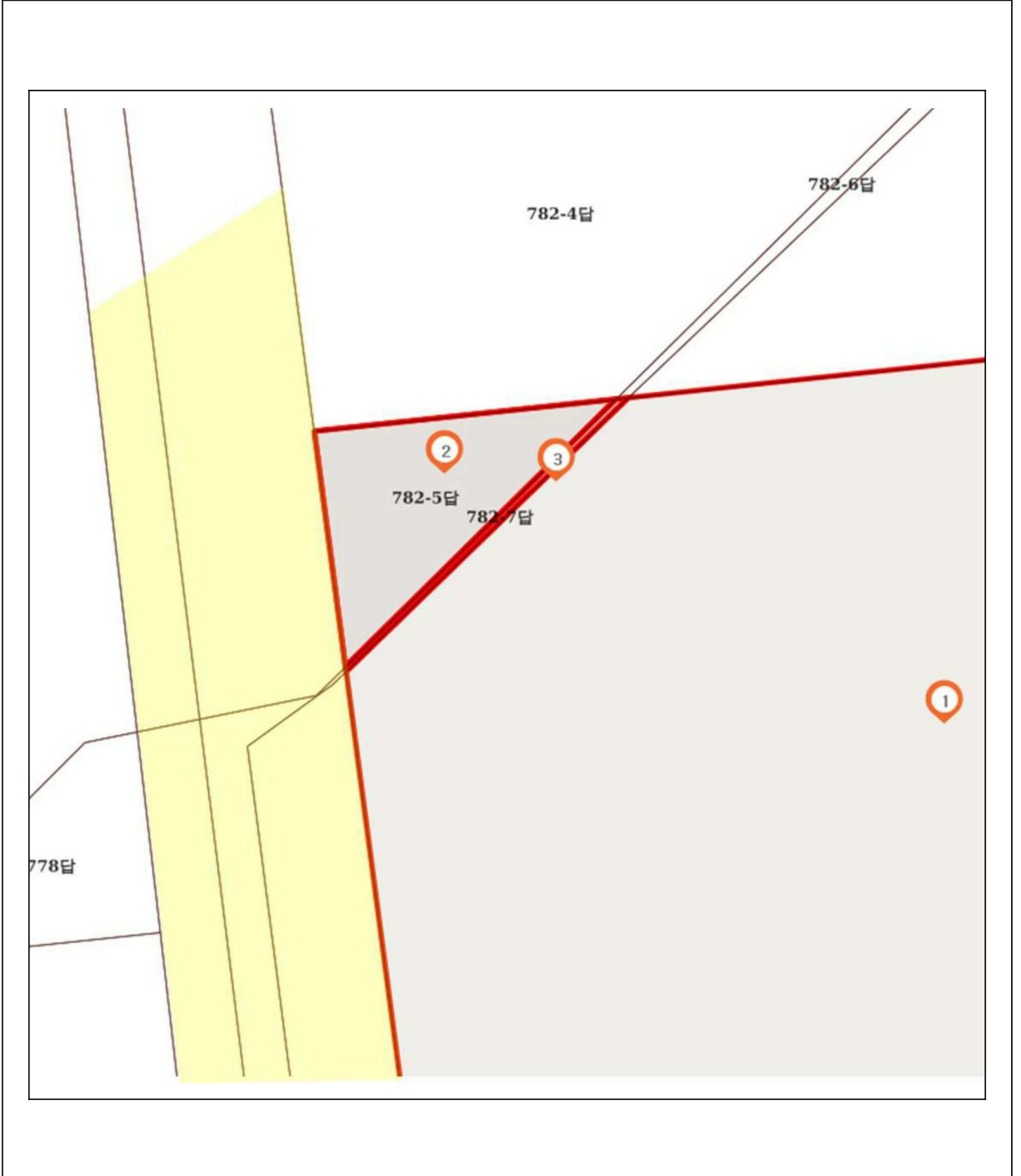
소재지	경기도 파주시 광탄면 방축리 782-1외
-----	------------------------



지 적 도



지 적 도



지 적 도

