

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김석태 소유물건(2024타경9521)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

감정평가서번호: D241227-001

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.

디케이감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 덕 길

감정평가액	삼익사천구백팔십오만삼천원정 (₩349,853,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김석태 (2024타경9521)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,601	토지	6,601	53,000	349,853,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩349,853,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 적성면 가월리 소재 “가월리마을회관” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2025년 01월 03일을 기준시점으로 합니다.

(실지조사시간 : 2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 03일)

### 4. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

## 5. 기타

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- ② 본건의 대략적인 위치확인은 가능하나, 정확한 지적경계는 경계측량 등을 통하여 확인을 요합니다.
- ③ 본건 지상에 자생하는 입목 등은 거래관행 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건 지상에 분묘 4기가 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구애없이 감정평가를 진행하였으며, 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격은 "명세표"의 비교란에 별도 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다. (지적도 및 사진 용지 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

### <대상 토지의 개요>

(파주시 적성면)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024 개별지가 (원/㎡)	비고
1	구읍리 산30-6	6,601	임	자연림	보전관리	12,700	-

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	구읍리 산36	12,793	임	자연림	보전 관리	세로(가)	사다리 환경사	14,800	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2025.01.03. [파주시 보전관리지역]	1.00986% (1.00986배)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.840 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.128 $(1 + 0.00840) * (1 + 0.00128 * 34/30)$ = 1.00986

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장적용합니다.

## 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.  
(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### (2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	-	0.95	0.98	-	1.00	1.00	0.931
본건은 표준지대비 접근조건(인근지역 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누 16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.121.28) 등에 의거하여 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### (1) 인근 유사물건의 평가전례 및 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	평가 (거래) 목적	기준시점 (거래시점)	단가
A	구읍리 000-00	임	자연림	보전관리	경매	2024.05.30	49,000
B	구읍리 산000-0	임	자연림	보전관리	담보	2023.03.09	44,000
C	객현리 000-0	임	자연림	보전관리	담보	2023.03.09	46,000
D	구읍리 산00-0	임	자연림	보전관리	매매	2023.05.15	57,971

### (2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 비교사례 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례(A)를 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 보정치의 산정

### 가. 평가전례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	49,000	1.000	1.00716	1.000	1.155	<b>57,000</b>

#### ① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.000)

#### ② 시점수정치(2024.05.30. ~ 2025.01.03.) : 1.00716배 (0.716%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용)

#### ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.000)

#### ④ 개별요인비교치 (비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
접근조건	인근지역 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.	1.00	1.10
자연조건	인근환경, 자연환경 등에서 우세함.	1.00	1.05
획지조건	형상 등에서 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	행정상규제 등에서 대등함.	1.00	1.00
기타조건	장래동향 등에서 대등함.	1.00	1.00
비교치	<b>1.10 x 1.05 x 1.00 x 1.00 x 1.00</b>	<b>1.000</b>	<b>1.155</b>

### 나. 기준시점(2025.01.03.) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
14,800	1.00986	-	-	14,946

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례 기준 비교표준지 가격 (①)	기준시점의 비교표준지 가격 (②)	가격격차 (=①/②)
가	A	57,000	14,946	3.814

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인의 보정은 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지 기호	사례기호	그 밖의 요인 보정치	비 고
가	A	3.81	-

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	14,800	1.00986	1.000	0.931	3.81	53,015	<b>53,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보증, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항)

### 1. 비교사례의 선정

#### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래 목적	거래시점	단가
D	구읍리 산OO-O	임	자연림	보전관리	매매	2023.05.15	57,971

#### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 (D)를 비교사례로 선정합니다.

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

기 간	자가변동률	비 고	
2023.05.15 ~ 2025.01.03. [파주시 보전관리지역]	0.286% (1.00286배)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.016	
		2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.105	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.373	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.013	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.115	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.121	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.075	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.068	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.136	
		2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.840	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.128	
		$(1 + 0.00016 * 17/31) * (1 - 0.00105) * (1 - 0.00373) * (1 - 0.00013) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00115) * (1 - 0.00121) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00068) * (1 - 0.00136) * (1 + 0.00840) * (1 + 0.00128 * 34/30)$ $\approx 1.00286$	

※ 2024년 12월 이후의 자가변동률이 미고시되어 2024년 11월 자가변동률을 연장적용합니다.

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교치의 산정

일련 번호	비교사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	D	-	0.96	0.97	-	1.00	1.00	0.931
	본건은 사례대비 접근조건(인근지역 및 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.							

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가액)을 다음과 같이 결정합니다.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	57,971	1.000	1.00286	1.000	0.931	54,125	<b>54,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	53,000	54,000	53,000

### 2. 감정평가액 결정 및 의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정합니다.

기호	소재지	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
		공부	사정		
1	구읍리 산30-6	6,601	6,601	53,000	349,853,000

# 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 적성면 구읍리	산30-6	임야	보전관리지역	6,601	6,601	53,000	349,853,000	분묘로 인한 소유권제한시 단가 @52,000
<b>합 계</b>								<b>₩349,853,000.-</b>	
				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 적성면 가월리 소재 "가월리마을회관" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며 대중교통의 편의성은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서 자연림 및 묘지 등으로 이용중 임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

- .

# 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

- .

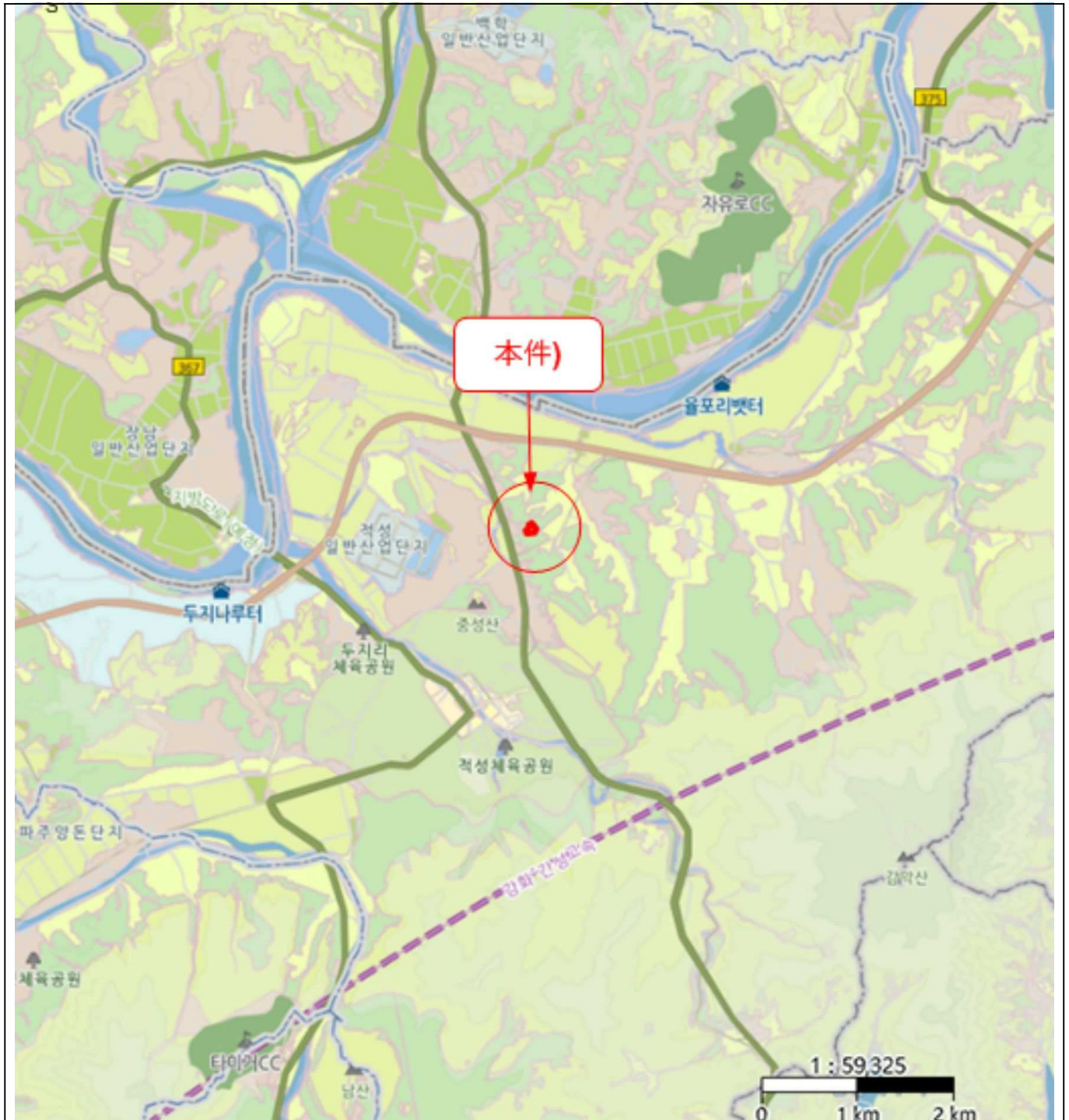
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- .

# 광역위치도



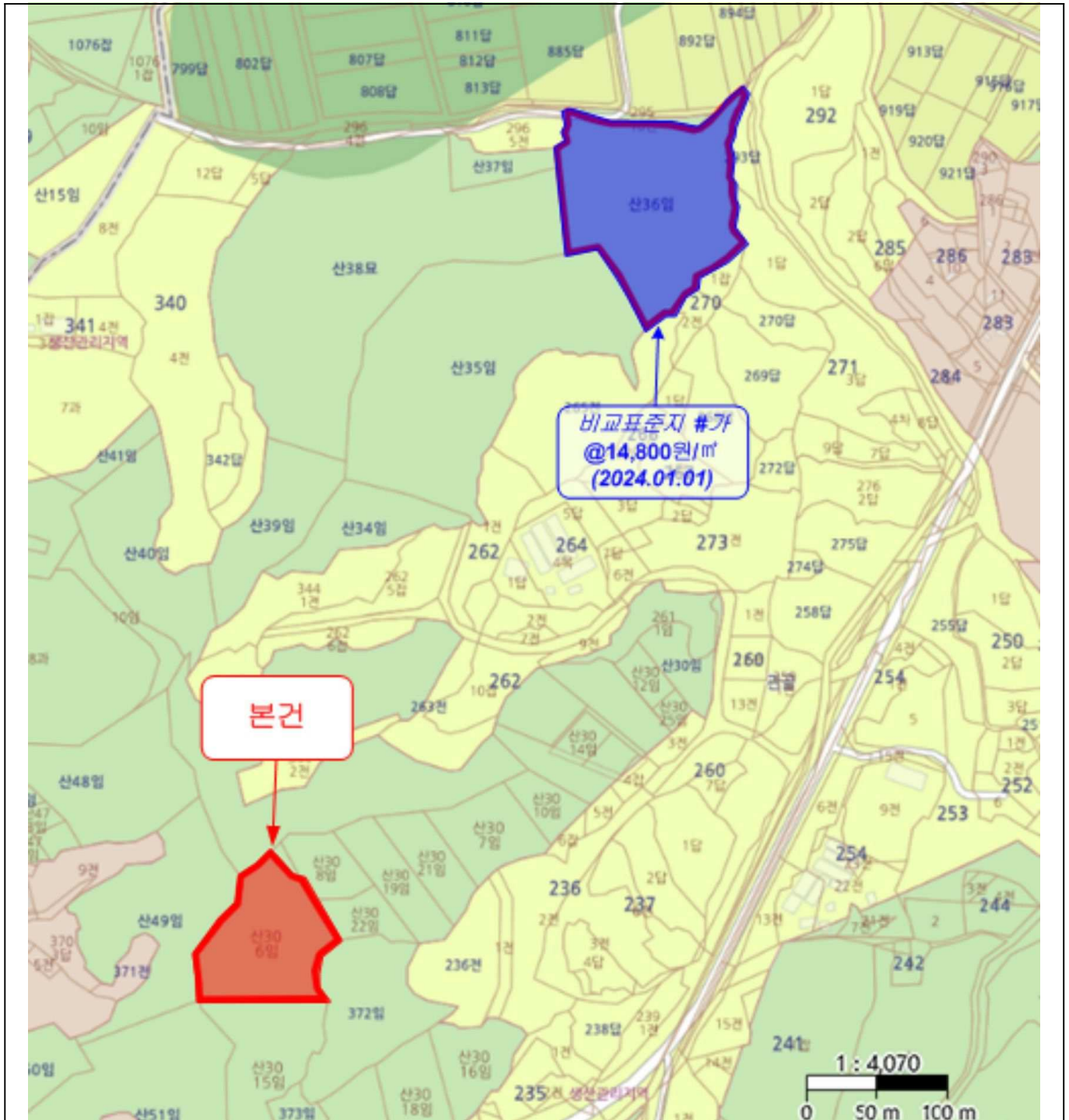
소재지	경기도 파주시 적성면 구읍리 산30-6
-----	-----------------------



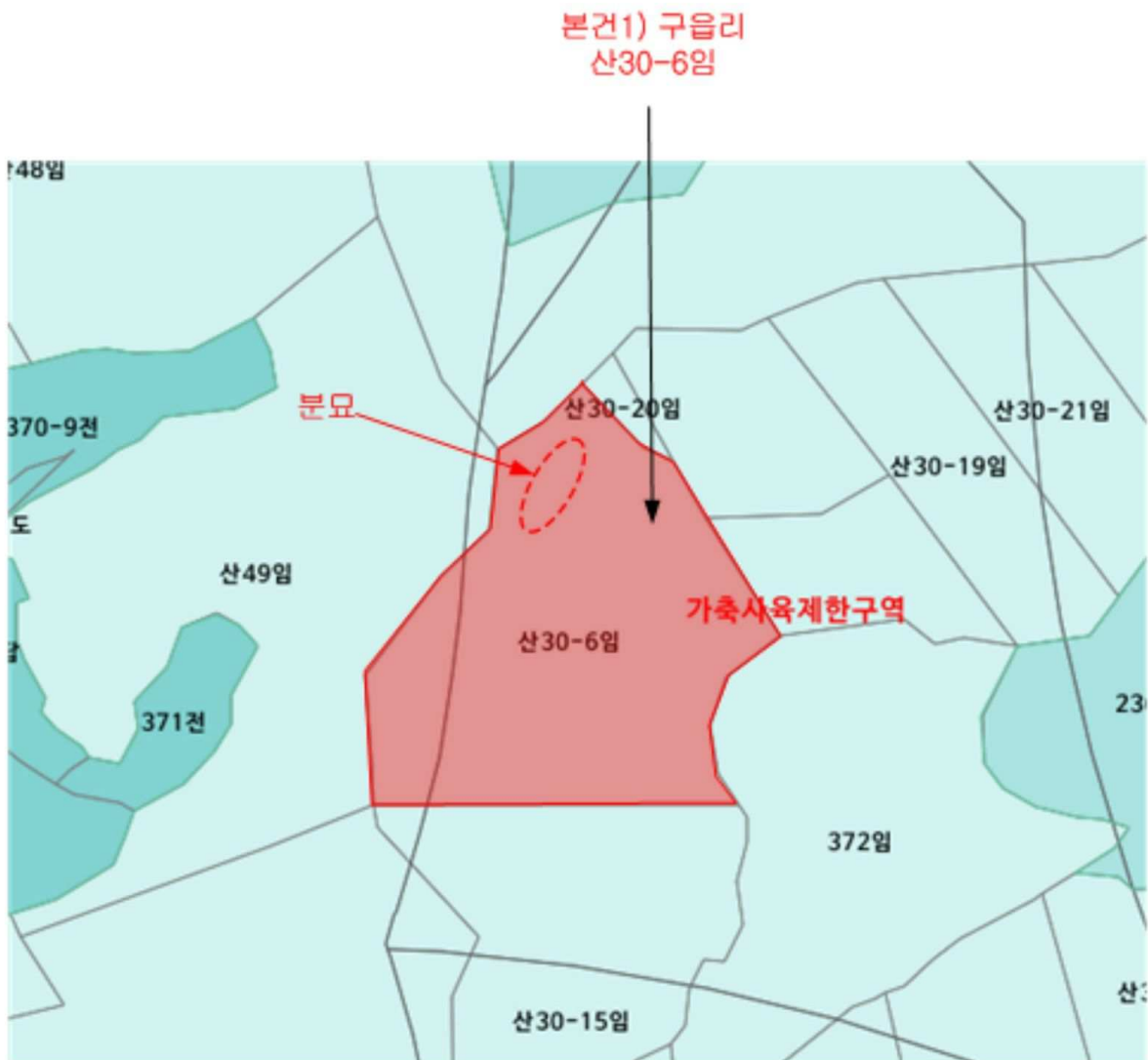
# 위치도



소재지 경기도 파주시 적성면 구읍리 산30-6



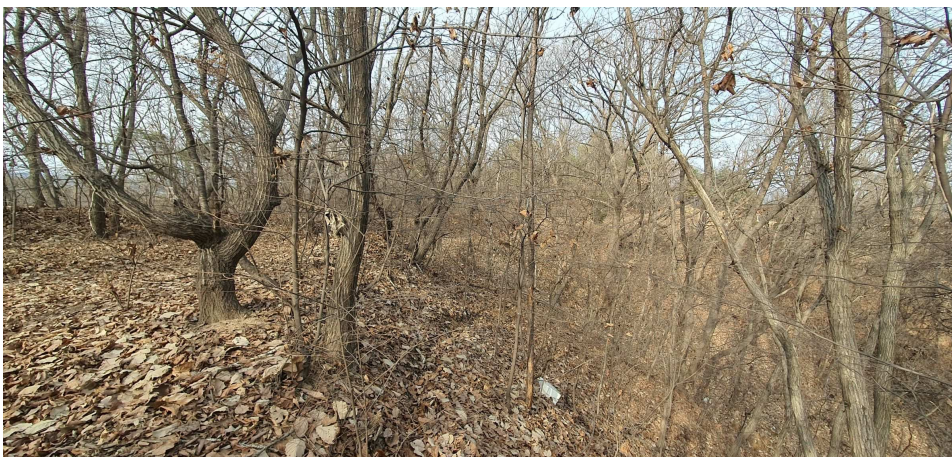
# 지 적 도



# 사 진 용 지



주위전경



본건전경-1

# 사 진 용 지



본건전경-2



본건전경-3

# 사 진 용 지



분묘전경-1



분묘전경-2