

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김우진 소유물건(2024타경85617)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

감정평가서번호: D241129-2-002

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
지현정

(인)

감정평가액	팔억오천일백칠십육만삼천원정(₩851,763,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김우진 (2024타경85617)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 09	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 09	2024. 12. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,749 이	토지	1,749 하 여	487,000 백	851,763,000
	합계					₩851,763,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 "파주초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 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 2024년 12월 09을 기준시점으로 합니다.

(실지조사시간 : 2024년 12월 05 ~ 2023년 12월 09일)

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 본건은 인접필지와 지적경계가 불분명하여 목측 등에 의해 위치 확인하였으며, 정확한 지적경계는 경계측량 등을 통하여 확인을 요합니다.
- ③ 본건 토지는 두개의 용도지역(일반공업지역과 제1종일반주거지역)에 걸쳐있는 토지이나, 주용도지역 외 부분은 면적이 미미하여 개별요인에 감안하여 감정평가하였으니 업무진행시 참조바랍니다.
- ④ 본건은 지반공사 후 도로로 공사중인 파주리 205-13, 214-6 토지를 통하여 도로에 접하며 이는 수인이 공유하고 있고 현재 경매가 진행중인 바, 이후 변동이 있을수 있으니 경매진행시 참고하시기 바라며, 경매참여자는 입찰시 관련사실에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

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>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	파주리 209	1,749	전	공업나지	일반공업 1종일주	283,300	-

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	파주리 400-1	2,082	전	공업 나지	일반공업 1종일주	세로(가)	사다리 평 지	393,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 산정

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

[파주시]

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.09. (공업지역)	1.141% (1.01141배)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.027 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.090 $(1 + 0.01027) * (1 + 0.00090 * 39/31)$ ≈ 1.01141

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 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 (공업지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	0.96	1.00	1.00	0.92	0.99	1.00	0.874
대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 지세 등) 및 행정적조건(용도지역 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 평가선례 및 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점 거래시점	토지단가 (원/m ²)	평가 (거래) 목적	비고
A	파주리 ***_*	일반공업	장	공업용	2021.12.29	743,000	재평가	-
B	파주리 ***_*외	일반공업	장	공업용	2024.05.13	633,000	담보	-
C	파주리 ***_*	일반공업	장	공업나지	2021.08.18	544,313	매매	-

(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) 평가전례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	743,000	1.000	1.04121	1.000	0.721	557,779

- ① 사정보정치 : 상기 사례는 정상적인 사례로 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.000)
- ② 시점수정치(2021.12.29. ~ 2024.12.09.) : 1.04121배 (4.121%)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동률계산 인용)
- ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.000)
- ④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세함.	1.00	0.80
접근조건	교통시설과의 접근성 등에서 대등함.	1.00	1.00
환경조건	인근환경 등에서 열세함.	1.00	0.91
획지조건	형상 등에서 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	용도지역 등에서 열세함.	1.00	0.99
기타조건	장래동향 등에서 대등함.	1.00	1.00
비교치	0.80 x 1.00 x 0.91 x 1.00 x 0.99 x 1.00	1.000	0.721

3) 기준시점(2024.12.09.) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
393,800	1.01141	-	-	398,293

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례 기준 비교표준지 가격 (①)	기준시점의 비교표준지 가격 (②)	가격격차 (=①/②)
가	A	557,779	398,293	1.400

5) 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	1.40	-

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 공시지가(원/m ²) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	393,800	1.01141	1.000	0.874	1.40	487,352	487,000

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	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점 거래시점	토지단가 (원/m ²)	평가 (거래) 목적	비 고
C	파주리 ***_*	일반공업	장	공업나지	2021.08.18	544,313	매매	토지

(2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 (C)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 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

[파주시]

기 간	지가변동률	비 고
2021.08.18 ~ 2024.12.09. (공업지역)	5.099% (1.05099배)	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.118 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.184 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.259 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.279 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.178 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.147 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.765 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.027 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.090 $(1 + 0.00118 * 14/31) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.02147) * (1 + 0.00765) * (1 + 0.01027) * (1 + 0.00090 * 39/31) \approx 1.05099$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장적용함.

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	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	C	0.94	1.00	1.00	0.92	0.97	1.00	0.839
	대상은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(지세 등) 및 행정적조건(용도지역, 지목 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	544,313	1.000	1.05099	1.000	0.839	479,965	480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	487,000	480,000	487,000

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	파주리 209	1,749	1,749	487,000	851,763,000

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 파주읍 파주리	209	전	일반공업지역 제1종일반주거 지역	1,749	1,749	487,000	851,763,000	
합 계								₩851,763,000.-	
				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 파주읍 파주리 소재 "파주초등학교" 인근에 위치하며 주위는 소규모공장, 단독주택, 공동주택, 농경지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 부정형 토지로서, 공업나지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

인접 공사중인 도로를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역((09. 7. 31)), 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(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.

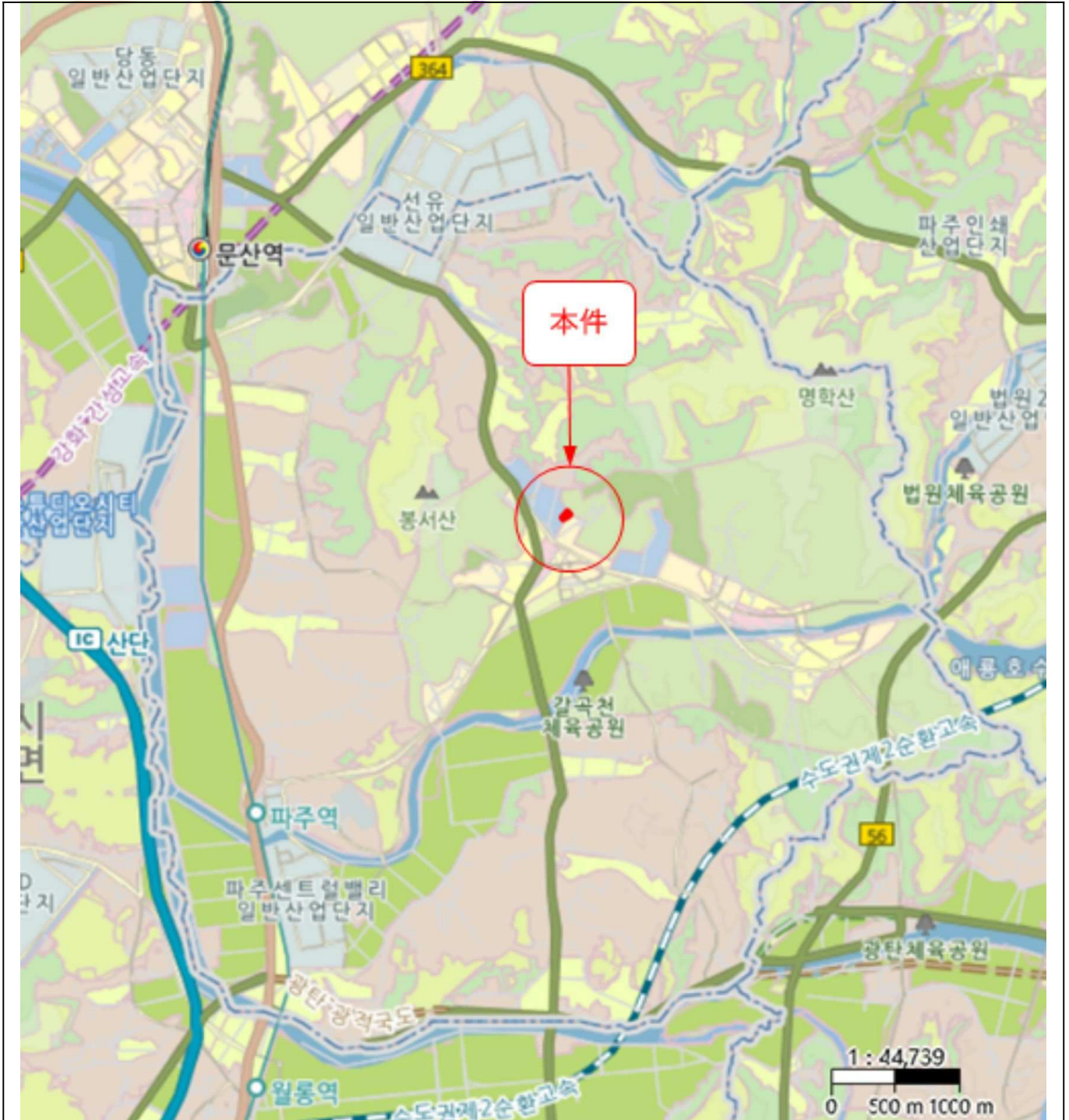
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



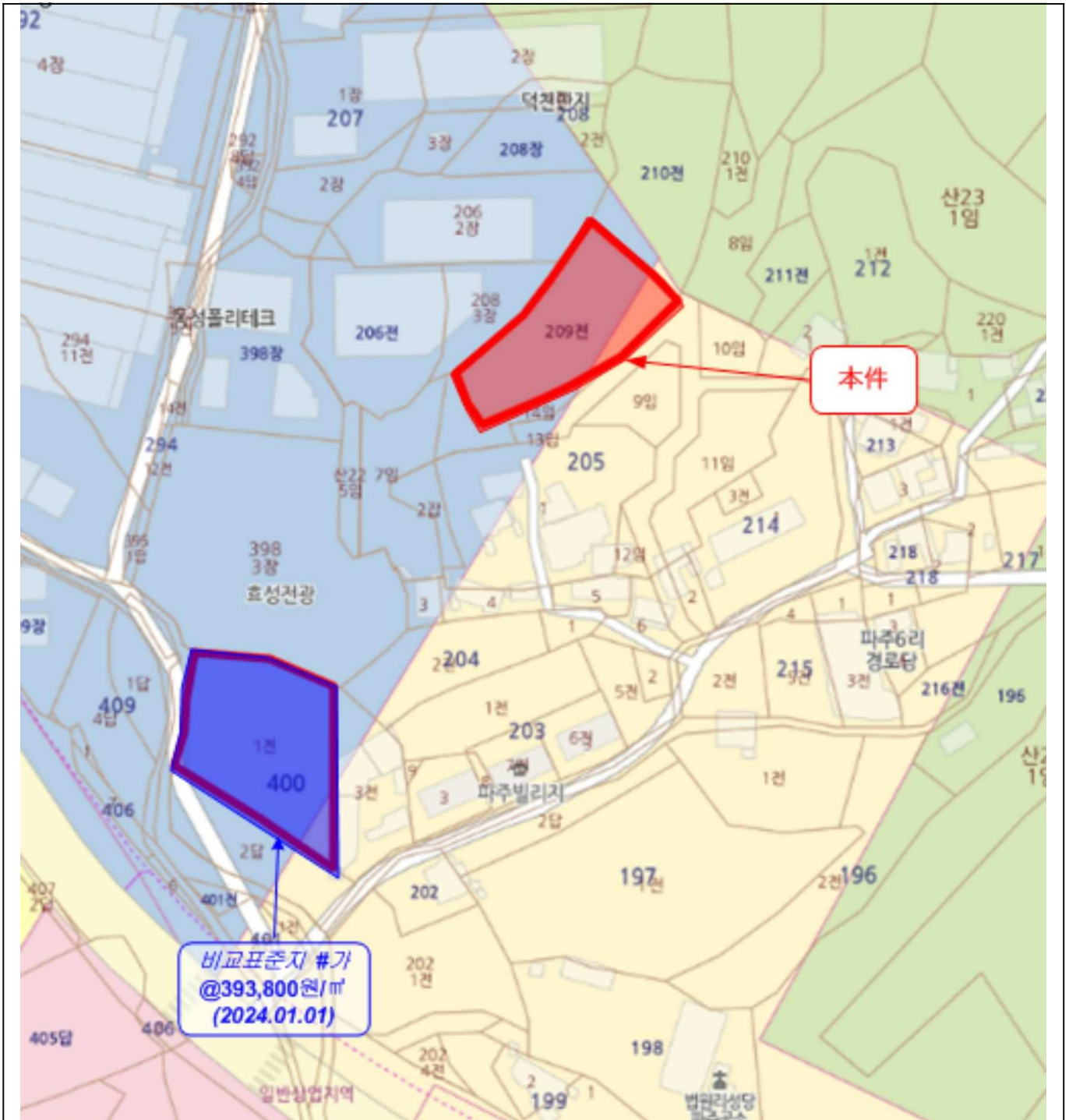
소재지	경기도 파주시 파주읍 파주리 209
-----	---------------------



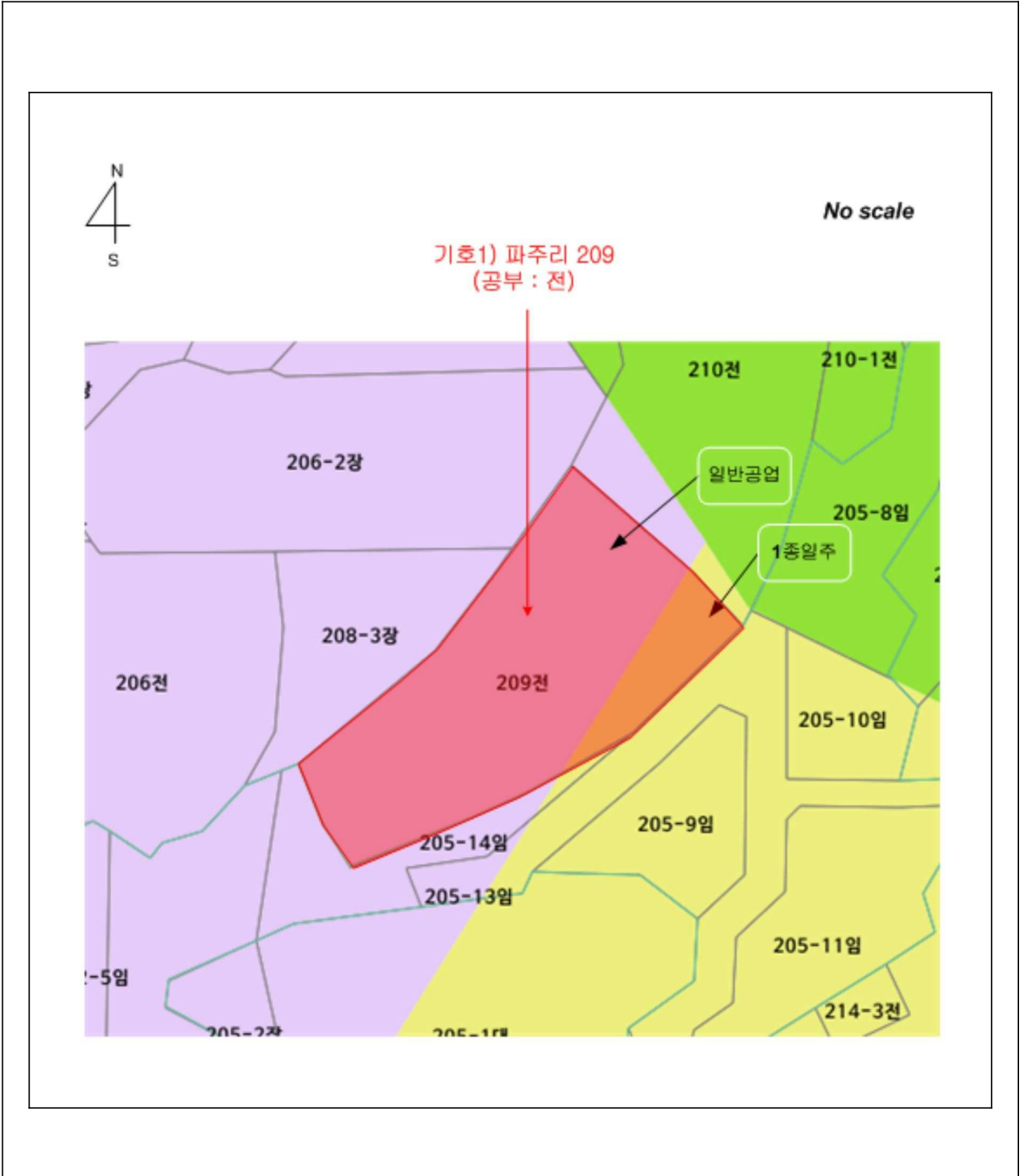
위치도



소재지 경기도 파주시 파주읍 파주리 209



지 적 도



사 진 용 지



주위전경-1



주위전경-2

사 진 용 지



주위전경-3



본건전경-1

사 진 용 지



본건전경-2



본건전경-3