

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원  
건명 : 김진선 외 1명 소유물  
(2025타경3698)  
감정평가서 번호 : 하나 250708-03-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),  
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 북부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889  
경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

감정평가사

지사장

박현진

(인)

신동진

(인)

감정평가액	삼억삼천이백구만칠천원정 (₩332,097,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김진선 외 1명 (2025타경3698)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 07. 15		2025. 07. 15	2025. 07. 15
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	4,813	토지	4,813	69,000	332,097,000
		이	하	여	백	
합계						₩332,097,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이원석				(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 적성면 어유지리 소재 '어유중학교' 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 경매2계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 적성면 장현리 308-13	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	전
	지 목	답
	면 적	4,813 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	적성면 장현리 308-13	4,813	답	전	농림지역	세로(가)	부정형 평지	39,200

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건 일부는 접도구역(국도37호선)에 저촉되나, 그 면적이 극히 미미하여 이에 구매됨 없으 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )	비고
A	적성면 장현리 92-2	411	답	답	농림지역	세로(불)	부정형 평지	41,400	-

※ 도로구역 및 접도구역 저축 면적 : 약 97m<sup>2</sup>(전체 토지면적의 약 23.6%)

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A 농림지역	0.897	경기도 파주시 (25.01.01~25.07.15 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.701 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.134 ( 1 + 0.00701 ) * ( 1 + 0.00134 * 45/31 ) ≒ 1.00897

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호 1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.11	본건이 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건이 형상 등에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.04	본건이 접도구역 저촉 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
<b>개별요인비교치 (누계)</b>			<b>1.131</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	용도지역
본건 인근	순수 농경지대	세로변	50,000-70,000	농림지역

본건 인근지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

#### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	적성면 어유지리 619-9	769	농림지역	답 답	2025.07.07	법원 경매	54,000	-
(2)	적성면 어유지리 619-10	1,478	농림지역	답 답	2025.07.07	법원 경매	51,000	-
(3)	미산면 삼화리 219-10	1,205	농림지역	답 전	2025.05.21	법원 경매	112,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(4)	미산면 삼화리 222-3	1,415	농림지역	답 전	2025.05.21	법원 경매	85,000	-
(5)	적성면 장현리 83-1	4,744	농림지역	전 전	2022.09.20	담보	60,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	적성면 장현리 308-11	농림지역 답/답	88,000,000원 (@ 60,000원/m <sup>2</sup> )	2022.08.09 -	1,463m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 88,000,000원 / 1,463m <sup>2</sup> ≈ 60,000원/m <sup>2</sup>				
#2	적성면 장현리 85	농림지역 답/답	120,000,000원 (@ 59,000원/m <sup>2</sup> )	2021.02.25 -	2,051m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 120,000,000원 / 2,051m <sup>2</sup> ≈ 59,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

### (바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	13,207,341,975	7,659,305,407	58.0	152	37	24.3
전	18,449,962,561	10,272,019,895	55.7	178	44	24.7

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	54,000	1.00039	1.000	1.123	60,665		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.457	1.45
	41,400	1.00897	-	-	41,771		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.07.07 ~ 2025.07.15, 파주시 농림지역) : 0.039% (1.00039)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하나, 행정적 조건(접도구역의 저축 정도 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.17	1.00	1.00	0.96	1.00	1.123

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	41,400	1.00897	1.000	1.131	1.45	68,502	69,000	농경지대 (답)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	적성면 장현리 308-11	농림지역 답/답	88,000,000원 (@ 60,000원/m <sup>2</sup> )	2022.08.09 -	1,463m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 88,000,000원 / 1,463m <sup>2</sup> ≈ 60,000원/m <sup>2</sup>				

※ 도로구역 및 접도구역 저축 면적 : 약 194m<sup>2</sup>(전체 토지면적의 약 13.2%)

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림지역	3.179	경기도 파주시 (22.08.09~25.07.15 ) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.300 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.246 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.164 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.166 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.047 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.129 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.271 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.701 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.134 $( 1 + 0.00300 * 23/31 ) * ( 1 + 0.00246 ) * ( 1 + 0.00164 ) *$ $( 1 + 0.00166 ) * ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 + 0.00129 ) *$ $( 1 + 0.01271 ) * ( 1 + 0.00701 ) * ( 1 + 0.00134 * 45/31 )$ $= 1.03179$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호 1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.11	본건이 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건이 형상 등에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.03	본건이 접도구역 저촉 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
<b>개별요인비교치 (누계)</b>			<b>1.120</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	60,000	1.000	1.03179	1.000	1.120	69,336	69,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	69,000	69000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	332,097,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

### 2. 기타 참고사항

·

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 어유지리 소재 '어유중학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본간까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 2~3미터 내외의 포장도로 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역(국도37호선)<도로법>

## (6) 제시목록 외의 물건

·

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

-.

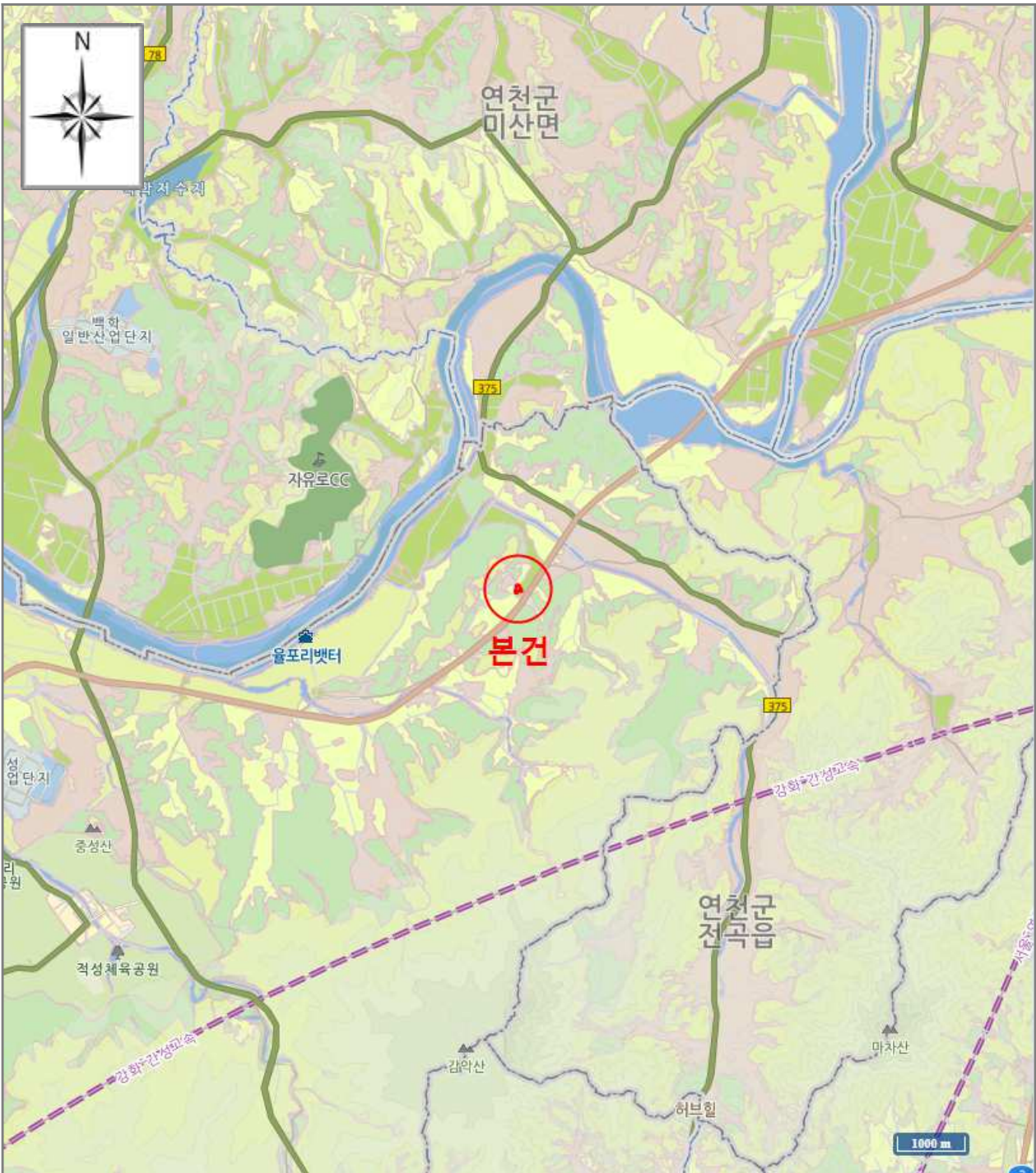
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : -.

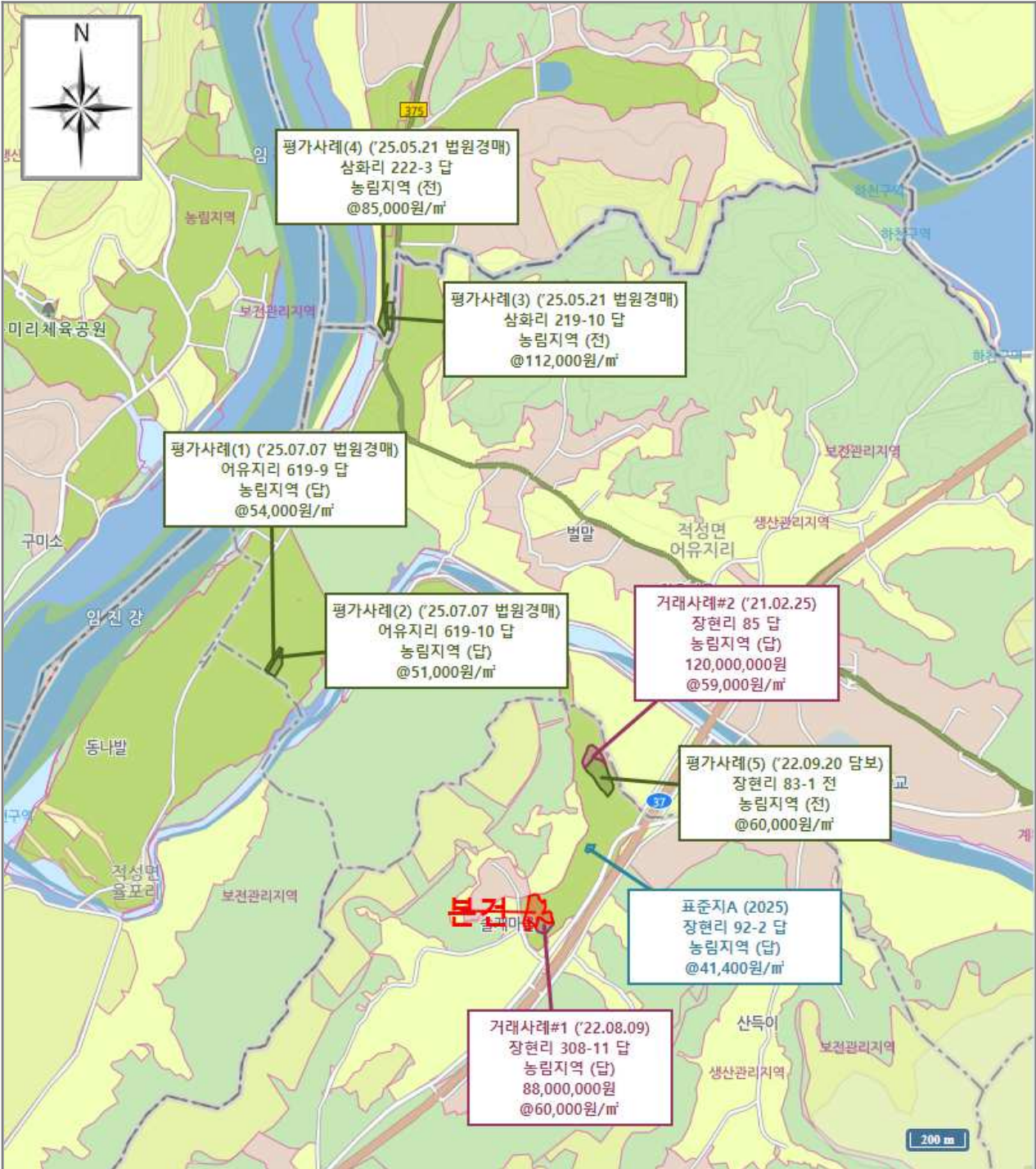
# 광역 위치도

소재지	경기도 파주시 적성면 장현리 308-13
-----	------------------------



# 가 격 참 고 도

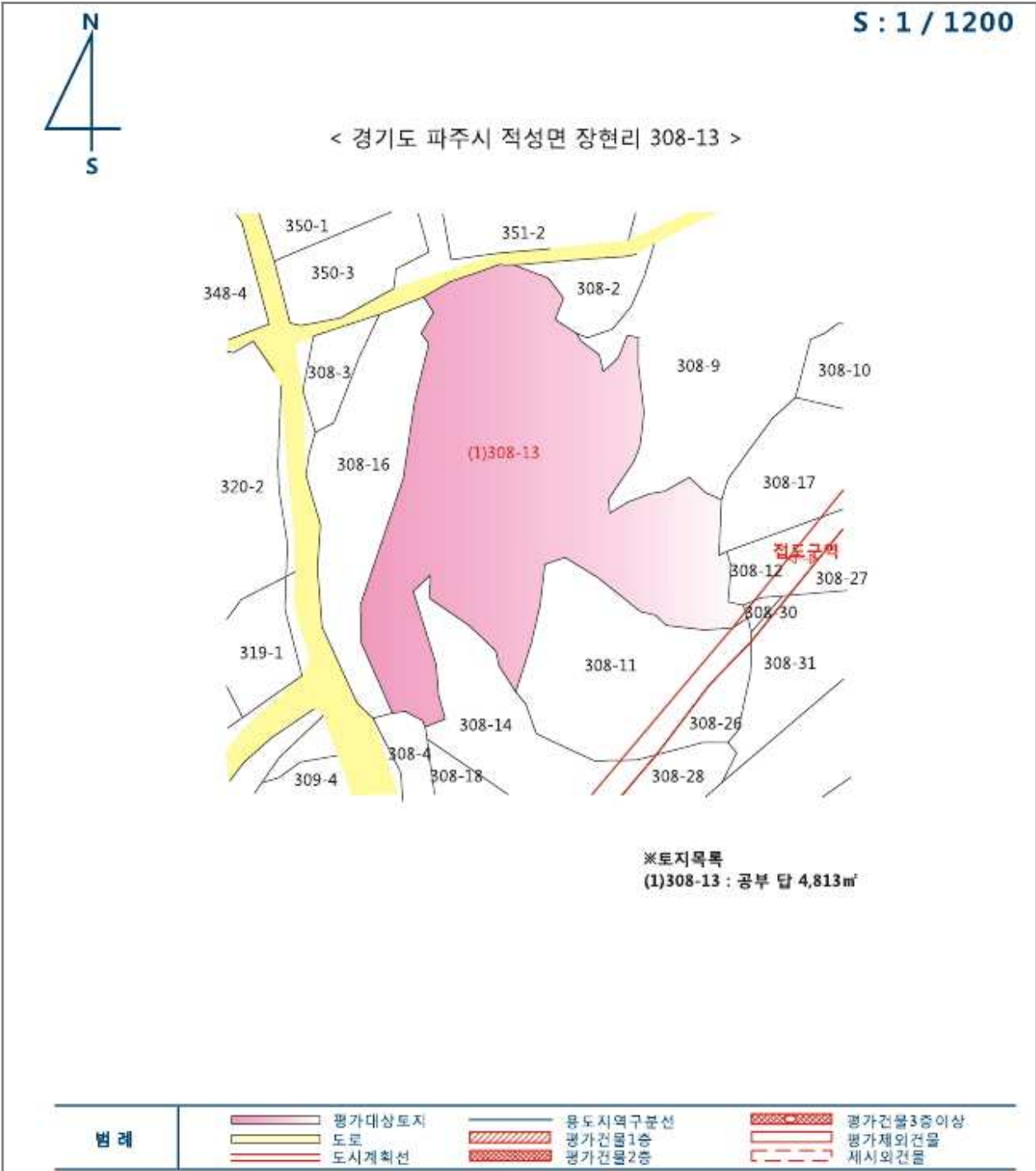
소 재 지	경기도 파주시 적성면 장현리 308-13
-------	------------------------



- [ 범 례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 파주시 적성면 장현리 308-13
-----	------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 적성면 장현리 308-13



본건 전경 - 북동측에서 촬영



본건 전경 - 서측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 적성면 장현리 308-13



주위환경 - 남서측에서 촬영



주위환경 - 북동측에서 촬영