

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정종원 소유물건(2025타경63520)

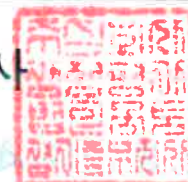
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

감정평가서번호: KB250702-02-058



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)감정평가법인 국토 경기북부지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
최재규

최재규

(인)

(주)감정평가법인 국토 경기북부지사 지사장 곽동은

(서명또는인)

감정평가액	팔억칠천칠백팔십팔만삼천원정 (₩877,883,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정종원 (2025타경63520)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.04 ~ 2025.07.08	2025.07.09		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,657	토지	2,657	-	877,883,000
	이		하	여	백	
합계					₩877,883,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	곽동은		(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 파주읍 향양리 소재 '향양2리 노인정' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 기본적 사항



가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 파주시 파주읍 향양리 199-1	172	계획관리	답	휴경지, 도로	세로(가)	부정형 평지	193,300
2	경기도 파주시 파주읍 향양리 187-18	810	계획관리	전	휴경지	세로(가)	부정형 평지	189,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3	경기도 파주시 파주읍 향양리 187-16	1,675	계획관리	전	휴경지, 도로	세로(가)	부정형 평지	189,500
---	------------------------------	-------	------	---	------------	-------	-----------	---------

[자료출처 : 귀 제시목록 및 관련공부]

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 08일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 07월 04일부터 2025년 07월 08일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 기호(1)은 토지의 일부가 현황 도로(약 42㎡) 및 도로로 인해 사용이 곤란한 잔여지(약 8㎡)로 이용 중이며 이를 개별요인에 반영하여 감정평가하였습니다.

다. 본건 기호(3)은 토지의 일부가 현황 도로(약 10㎡) 이용 중이나 그 면적이 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건의 거래사례 및 평가사례(3년 이내)

평가사례									
기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적		평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
					공부 (㎡)	사정 (㎡)			
1	향양리 199-1	계획 관리	답	전	172	122	담보	2024.06.07	326,000
2	향양리 187-18	계획 관리	전	전	810	810	담보	2024.06.07	344,000
3	향양리 187-16	계획 관리	전	전	1,675	1,655	담보	2024.06.07	362,000

거래사례							
기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)		거래 시점	거래금액 (원)
				토지	건물		
1	향양리 199-1	계획 관리	답	172	-	2024.06.03	330,000,000
2	향양리 187-18	계획 관리	전	810	-		
3	향양리 187-16	계획 관리	전	1,675	-	2024.06.03	470,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

[경기도 파주시 파주읍]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	향양리 18*~*	계획관리	전	과수원	321,000	2024.07.16	경매평가
②	향양리 23*~*	계획관리	전	전	263,000	2024.05.31	공매평가

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

3) 인근지역 거래사례

[경기도 파주시 파주읍]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	향양리 19*~*	계획관리	전	답	363,636	2023.09.14	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 407,272,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ) ÷ 1,120.0㎡ ≒ 363,636원/㎡						
B	향양리 33*~*	계획관리	답	답	256,883	2023.01.20	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 593,400,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ) ÷ 2,310.0㎡ ≒ 256,883원/㎡						

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	전	세로(가)	250,000 ~ 400,000	위치 및 환경, 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.

5) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기도 파주시(2024.07.08 ~ 2025.07.07, 최근 1년)			
구 분	파주시		파주읍	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
전	55.67	45	48.22	4
답	58.11	37	63.19	7

[출처 : 태인경매]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경기도 파주시 파주읍, 공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	향양리 186-23	604	계획관리	전	전	세로(가)	사다리 평지	199,500	-

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	가	경기도 파주시 (25.01.01~25.07.08) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.759 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.168 $(1 + 0.00759) * (1 + 0.00168 * 38/31)$ ≈ 1.00966	0.966% (1.00966)

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락 및 인근교통시설과의 접근성	1.00	대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.75	본건은 비교표준지 대비 형상, 본건의 이용상황(일부 도로) 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		규제의 정도 및 보조금, 용자금 등 조장의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			0.750	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ [본건 기호 2, 3 / 표준지 기호 가]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락 및 인근교통시설과의 접근성	1.00	대응합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대응합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대응합니다.
		규제의 정도 및 보조금, 융자금 등 조장의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대응합니다.
누 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정된 표준지 단가}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교)
(표준지공시지가 × 시점수정)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 비교 사례를 선정하였습니다.

[경기도 파주시 파주읍]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	향양리 18*~*	계획관리	전	과수원	321,000	2024.07.16	경매평가

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [표준지 기호 가 / 사례 기호 ①]

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비 고
	공시지가 (원/㎡)							
사례 ①	321,000	-	1.01701	1.000	1.082	353,230	1.753	-
표준지 가	199,500	-	1.00966	-	-	201,427		
사정보정	- 적절한 평가사례로서 별도의 보정요인 없음.(1.00)							
시점수정	- 경기도 파주시 계획관리지역 지가변동률(2024.07.16~2025.07.08) : 1.01701							
지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.03	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082		
검토의견	- 비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.							

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가	①	1.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	199,500	1.00966	1.000	0.750	1.75	264,373	264,000
2	가	199,500	1.00966	1.000	0.950	1.75	334,873	335,000
3	가	199,500	1.00966	1.000	0.950	1.75	334,873	335,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	264,000	172	45,408,000	-
2	335,000	810	271,350,000	-
3	335,000	1,675	561,125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 비교 사례를 선정하였습니다.

[경기도 파주시 파주읍]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	향양리 19*--*	계획관리	전	답	363,636	2023.09.14	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 407,272,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ) ÷ 1,120.0㎡ ≒ 363,636원/㎡						

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업으로서, 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하여 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	A	경기도 파주시 (23.09.14~25.07.08) (계획관리)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.113 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.075 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.116 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.092 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.674 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.759 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.168 $(1 + 0.00113 * 17/30) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.01674) * (1 + 0.00759) * (1 + 0.00168 * 38/31)$ ≈ 1.03013	3.013% (1.03013)

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 거래사례 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락 및 인근교통시설과의 접근성	1.00	대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.75	본건은 사례 대비 형상, 본건의 이용상황(일부 도로) 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		규제의 정도 및 보조금, 융자금 등 조장의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			0.750	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ [본건 기호 2, 3 / 거래사례 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락 및 인근교통시설과의 접근성	1.00	대등합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	0.95	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		규제의 정도 및 보조금, 융자금 등 조장의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	363,636	1.000	1.03013	1.000	0.750	280,944	281,000
2	A	363,636	1.000	1.03013	1.000	0.950	355,862	356,000
3	A	363,636	1.000	1.03013	1.000	0.950	355,862	356,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	281,000	172	48,332,000	-
2	356,000	810	288,360,000	-
3	356,000	1,675	596,300,000	-

라. 시산가액간 합리성 검토 및 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	45,408,000	48,332,000	45,408,000
2	271,350,000	288,360,000	271,350,000
3	561,125,000	596,300,000	561,125,000
합 계			877,883,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 토지 감정평가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치, 형상, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 종합의견

본건 토지 및 건물의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	기호 1	45,408,000
	기호2	271,350,000
	기호3	561,125,000
합 계	877,883,000	상세내역은 후첨 "토지감정평가명세표" 참조

끝.

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 향양리	199-1	답	계획관리지역	172	172	264,000	45,408,000	
2	동소	187-18	전	계획관리지역	810	810	335,000	271,350,000	
3	동소	187-16	전	계획관리지역	1,675	1,675	335,000	561,125,000	
합 계								₩877,883,000.-	
				이	하	여	백		

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 파주읍 향양리 소재 '향양2리 노인정' 서측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 전, 답, 소규모 공장 등이 소재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 근거리에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1), (3)은 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 농경지로서 휴경지 상태며 일부는 도로로 이용되고 있습니다.

기호 (2)는 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 농경지로서 휴경지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 (1), (3)은 동측으로 노폭 약 4M 내외의 도로와 접하며, 본건 기호 (2)는 남측으로 노폭 약 4M 내외의 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)~(3) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

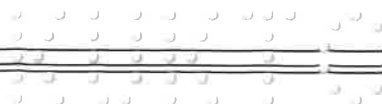
해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

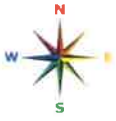
해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

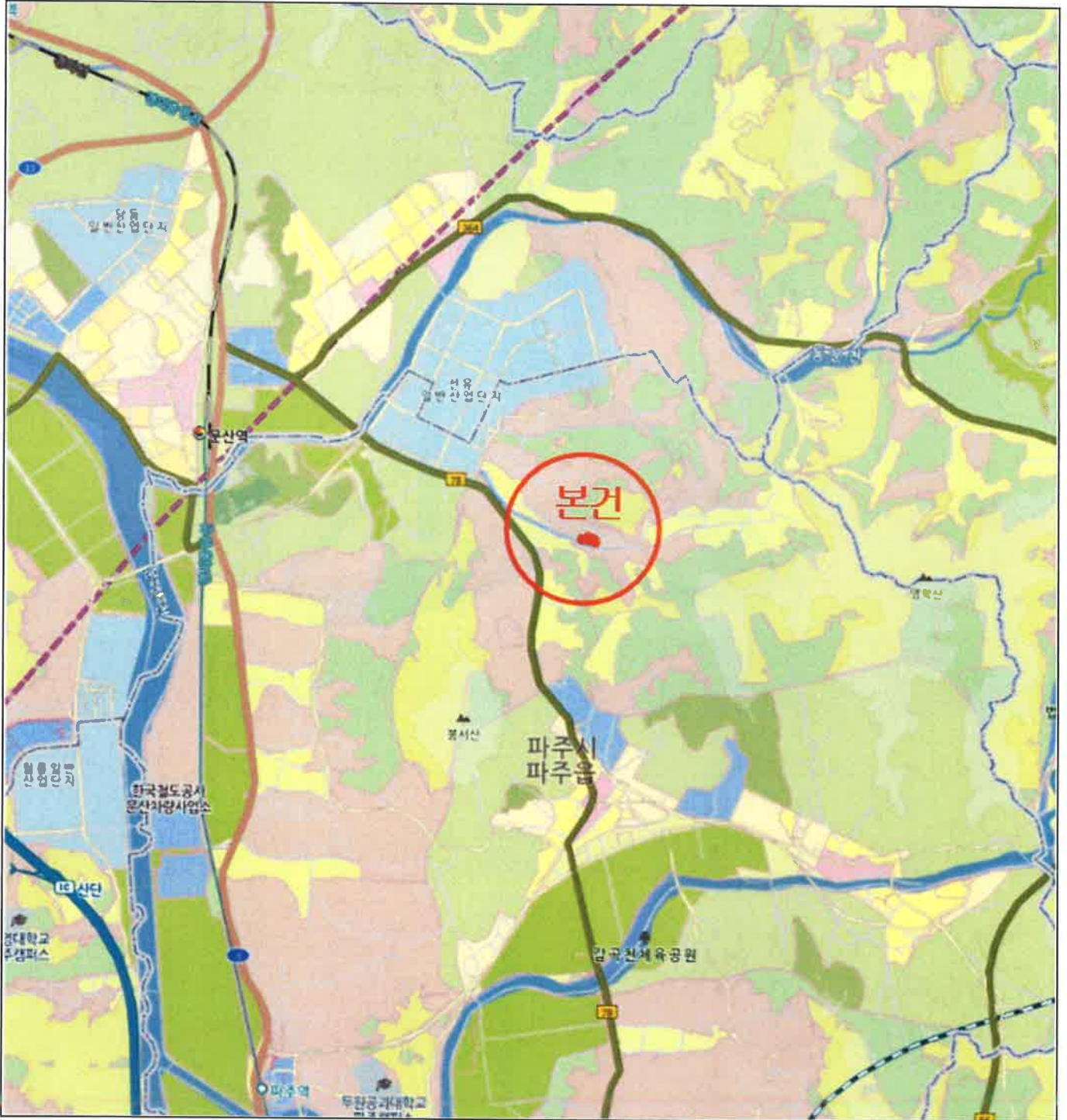
미상입니다.



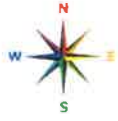
광역위치도



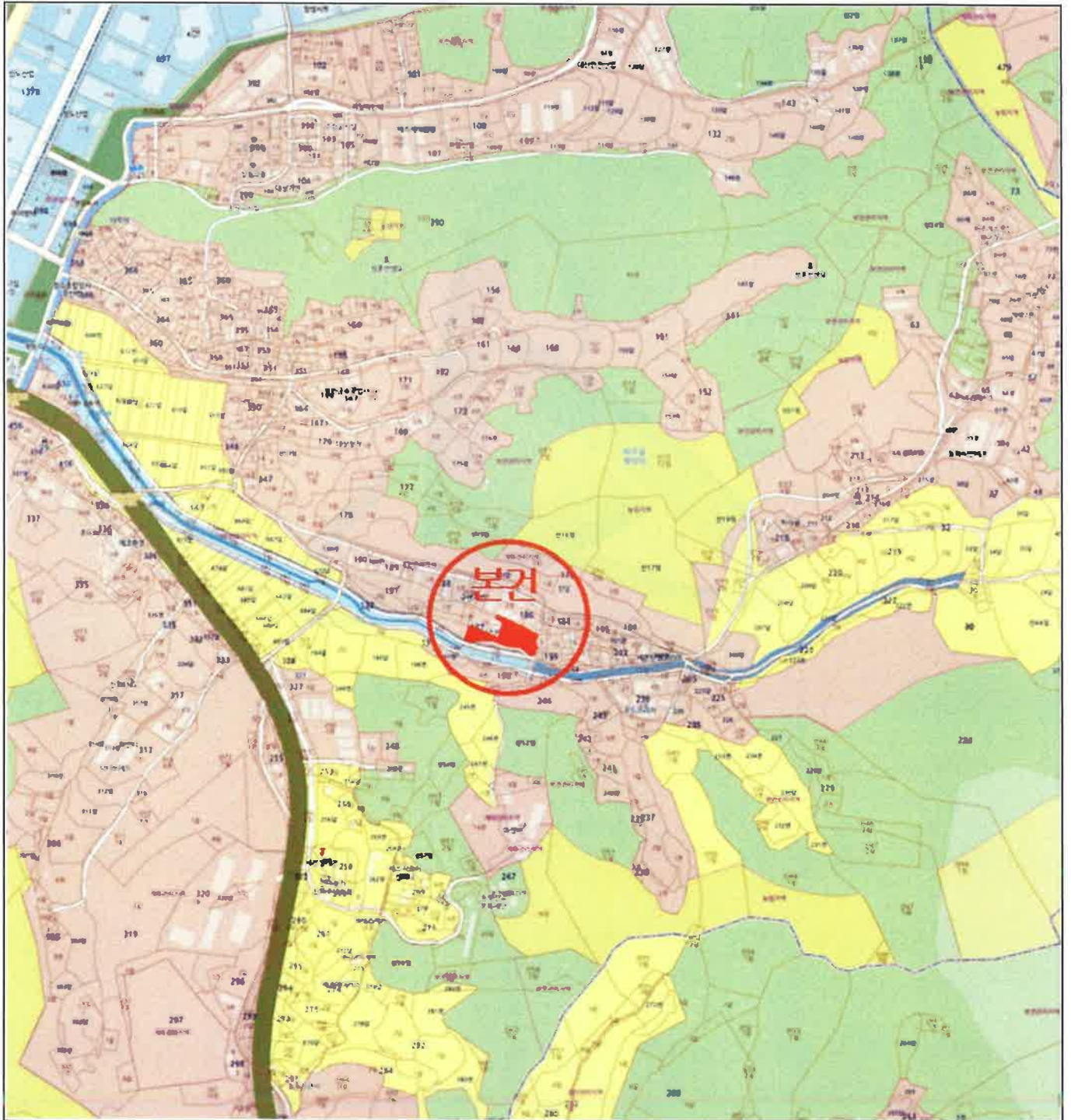
소재지 경기도 파주시 파주읍 향양리 199-1외



위 치 도



소재지	경기도 파주시 파주읍 향양리 199-1외
-----	------------------------



사진용지



본건 전경1



본건 전경2



본건 주변환경1



본건 주변환경2