

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김덕용 외 2명 소유물건(2024타경8542)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
(경매6계)

감정서번호 : HS241-120201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

최 은 영

(인)

감정평가액	이억육천사백삼십팔만팔천원정(₩264,388,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김덕용 외 2명 (2024타경8542)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.09 ~2024.12.10	2024.12.16	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	628	토지	628	421,000	264,388,000
	합계					₩264,388,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 적성면 마지리 소재 “마지초등학교” 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 토지로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.12.10.임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2024.12.09.~ 2024.12.10.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상 토지 개요(감정평가 의뢰내역)

(지가기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별지가(원/㎡)
1	적성면 구읍리 646-6	하천	628	제2종일반주거지역	242,500

7. 감정평가방법

(1) 감정평가 방법의 종류

- 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 공시지가기준법 : 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가격형성요인이 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 방법.
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

(2) 평가방식의 적용

원가방식은 비용성의 원리에 기초한 방식으로 평가대상 토지에 적용하기 부적절하며, 수익방식은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정, 이를 환원 또는 할인하는 과정에 현실적 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

8. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	적성면 구읍리 648-8	대	423	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평지	231,900

(2) 선정이유

인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·지구·구역 등, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 상기 표준지를 선정함.

2. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	산식	시점수정치
주거지역	1.734	경기도 파주시 (24.01.01~24.12.10) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.579 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 $(1+0.01579) \times (1+0.00118 \times 40/31)$ ≒ 1.01734	1.01734

3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

조건	항목	세 항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.15	가로의 폭 등에서 우세함
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	0.85	토지이용상황 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.90	지목 등 행정상의 규제정도에서 열세함
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호, 대법원판례 “2003다38207(2004.5.14.선고)”, “2002두505(2003.7.25.선고)”, 국토교통부 유권해석 “건설부토정 30241-36538 (1991.12.28.)” 등에서 인정되는 점을 참작하여, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 거래가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 사례의 선정

1) 인근 평가사례

(출처:감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	구읍리 64*~**	대	240	2종일주	555,000	담보	2021.01.22	-
2	구읍리 64*~**	대	175	2종일주	892,000	담보	2023.09.22	-

2) 인근 거래사례

(출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	구읍리 670*~** 외 1필지	대	191	2종일주	120,000,000	628,272	2022.11.18	-
B	구읍리 66*~**	하천	182	2종일주	55,000,000	302,198	2022.12.12	-

3) 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 #A를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점의 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율
사례#A	628,272	¹ 1.000	² 1.01565	³ 1.000	⁴ 0.752	479,855	2.034
표준지	231,900	-	1.01734	-	-	235,921	

- 1. 사정보정 : 특별한 사정 개입되지 아니한 정상적인 사례로 별도의 보정요인 없음.
- 2. 시점수정 : 지가변동률(2022.11.18 ~ 2024.12.10., 파주시 주거지역)
- 3. 지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- 4. 개별요인

구분	격차율	비교
가로조건	0.85	가로의 폭 및 계통성 등에서 열세함
접근조건	0.97	인근 상가와와의 접근성 등에서 열세함
환경조건	0.95	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함
획지조건	0.96	형상 등에서 열세함
행정적조건	1.00	대체로 유사함
기타조건	1.00	대체로 유사함
누계	0.752	-

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 가격수준, 평가목적 및 상기 제반 자료 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.(2.03)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	231,900	1.01734	1.000	0.880	2.03	421,450	421,000

III. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 본건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례#B를 선정하며, 사례의 거래내역은 다음과 같음.

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
B	구읍리 66*~*	하천	182	2종일주	302,198	2022.12.12	-

2. 사정보정

비교사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래인 것으로 판단되어, 별도의 사정보정 요인 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	산식	시점수정치
주거지역	1.716	경기도 파주시 (22.12.12~24.12.10) (주거) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.287 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.168 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.579 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 $(1-0.00287*20/31)*(1+0.00168)*(1+0.01579)*$ $(1+ 0.00118* 40/31)$ ≈ 1.01716	1.01716

4. 지역요인 비교

본건은 비교사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

조건	항목	세 항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.13	가로의 폭 등에서 우세함
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상	1.17	형상 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			1.322	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	302,198	1.000	1.01716	1.000	1.322	406,361	406,000

IV. 토지가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액 및 결정가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정가액(원/㎡)
1	421,000	406,000	421,000

2. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 토지의 감정평가액을 공시지가기준법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 파주시 적성면 구읍리	646-6	하천	제2종일반 주거지역	628	628	421,000	264,388,000	현황 잡종지 및 주거나지임
합 계								₩264,388,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 적성면 마지리 소재 "마지초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 기존단독주택, 주거나지, 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등으로 이용중임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 유사사다리형으로 지목은 하천이나, 현재 인접필지인 장미빌라 등의 주차장 등으로 이용중으로 잡종지 및 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 인도를 포함한 노폭 약 12M의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(마지초등학교, 반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 공장설립승인지역((수도법 시행령 제14조의3제1호))〈수도법〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건은 지목이 "하천"이나 현황 "잡종지 및 주거나지"임

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대미상임.

광역위치도



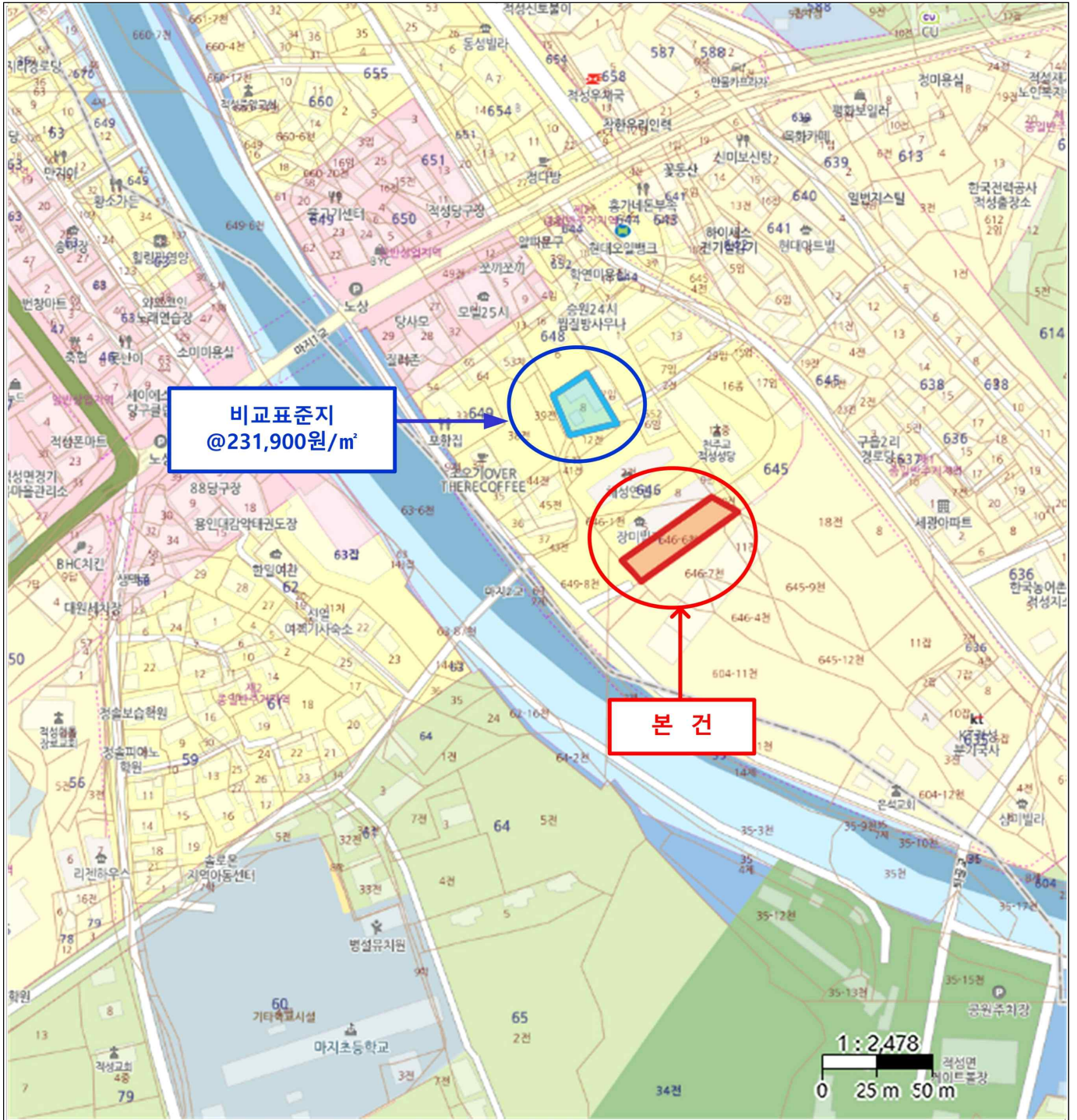
소재지	경기도 파주시 적성면 구읍리 646-6
-----	-----------------------



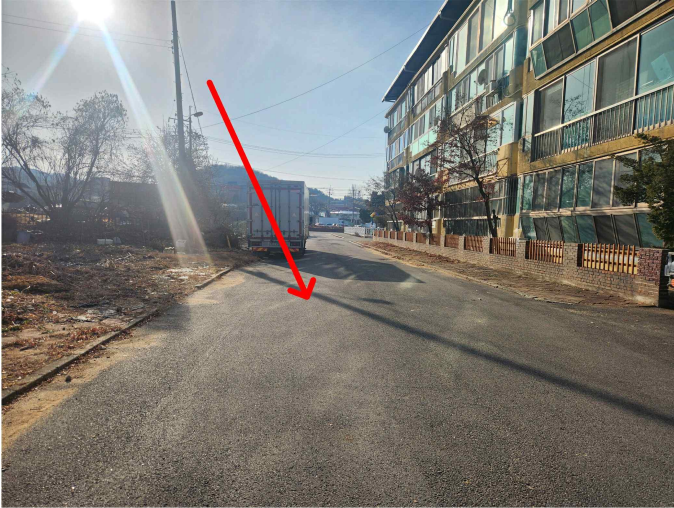
위 치 도



소재지	경기도 파주시 적성면 구읍리 646-6
-----	-----------------------



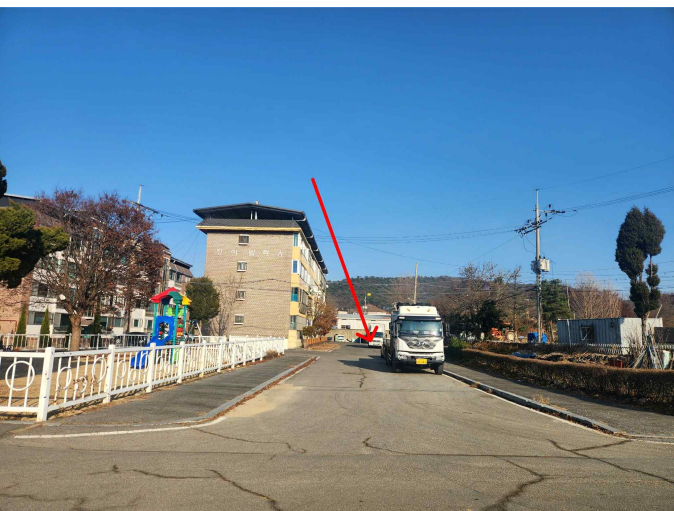
사 진 용 지



본건



본건



부근의 상황