

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영주 소유물건(2024타경81899)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
문병식

감정평가서번호: D241007-2-001

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  
지현정

(인)

감정평가액	육천삼백팔십오만구천칠백오십원정(₩63,859,750.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영주 (2024타경81899)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.17	2024.10.17 ~ 2024.10.17	2024.10.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지1	1,000x- 4	토지	406.75	-	63,859,750
	토지2	627x- 4				
	합계	이	하	여	백	₩63,859,750
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 검산동 소재 "검산초등학교" 남동측 근거리에 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. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 10월 17을 기준시점으로 합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 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 본건은 공유지분토지로서 지분의 위치확인이 불가하여 토지전체를 기준한 평균단가를 적용한 후 지분비율에 따라 사정 평가하였으니 업무진행시 참조바랍니다.

# 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	검산동 838	250.0 (1,000x1/4)	답	답	농림지역	71,700	이영주 지분전부
2	검산동 837	156.75 (627x1/4)	답	답	농림지역	71,700	이영주 지분전부

### 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	검산동 830	2,475	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평 지	71,700	-

# 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 ~ 2024.10.17. (파주시 농림지역)	0.937% (1.00937배)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.767 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.111 $(1 + 0.00767) * (1 + 0.00111 * 47/31)$ $\approx 1.00937$

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 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

개별요인(농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
		관개의 양부
		배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사, 경작의 편부 등	면적
		경사도
		경사의 방향
		형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	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, 2	가	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
대상은 표준지대비 접근조건(취락과의 접근성 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 평가사례 및 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도 지역	지목	평가 (거래) 목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점 (거래시점)	비 고
A	야당동 000-0	농림지역	답	경매	145,000	2019.06.24	-
B	검산동 000	농림지역	답	담보	133,000	2024.05.09	-
C	맥금동 0000	농림지역	답	매매	133,245	2024.09.03	-

### (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	145,000	1.000	1.10684	1.000	1.000	<b>160,492</b>

### ① 사정보정치

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

### ② 시점수정치(2019.06.24 ~ 2024.10.17. 농림지역) : 1.10684배 (10.684%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동율계산 인용)

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

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

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
접근조건	취락과의 접근성 등에서 대등함.	1.00	1.00
자연조건	일조, 토양 등에서 대등함.	1.00	1.00
획지조건	형상 등에서 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도 등에서 대등함.	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향 등에서 대등함.	1.00	1.00
비교치	<b>1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

## 3) 기준시점(2024.10.17.) 당시의 비교표준지(가) 가격

비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
71,700	1.00937	-	-	72,372

## 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	160,492	72,372	2.218

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인의 보정은 약 121%로 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다. (2.21)

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 공시지가(원/m <sup>2</sup> ) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1, 2	71,700	1.00937	1.000	0.980	2.21	156,743	<b>157,000</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

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

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	용도지역	지목	거래목적	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
C	맥금동 0000	농림지역	답	매매	133,245	2024.09.04	-

### 2. 사정보정치의 산정

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

### 3. 시점수정치의 산정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률	비 고
2024.09.04. ~ 2024.10.17. (파주시 농림지역)	0.158% (1.00158배)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.111  (1 + 0.00111 * 44/31) ≒ 1.00158

※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월 지가변동률을 연장적용함.

#### 4. 지역요인 비교치의 산정

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

#### 5. 개별요인 비교치의 산정

##### (1) 개별요인 비교 항목

개별요인(농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
		관개의 양부
		배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사, 경작의 편부 등	면적
		경사도
		경사의 방향
		형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1, 2	C	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	대상은 사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.							

### 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, 2	133,245	1.000	1.00158	1.000	1.100	146,801	<b>147,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	시산가액 (원/㎡)		결정가액 (원/㎡)	비 고
	공시지가기준법	거래사례비교법		
1, 2	157,000	147,000	157,000	-

#### 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	검산동 838	1000 x 1/4	250.00	157,000	39,250,000
2	검산동 837	627 x 1/4	156.75	157,000	24,609,750
계	-	-	406.75	-	63,859,750

# 토지건물 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 검산동	838	답	농림지역	1,000x- 4	250	157,000	39,250,000	이영주 지분전부
2	동소	837	답	농림지역	1 627x- 4	156.75	157,000	24,609,750	이영주 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩63,859,750.-</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 검산동 소재 "검산초등학교" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 순수 농경지 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근은 가능하며, 대중교통의 편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서 답으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2 : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26.))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 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

-.

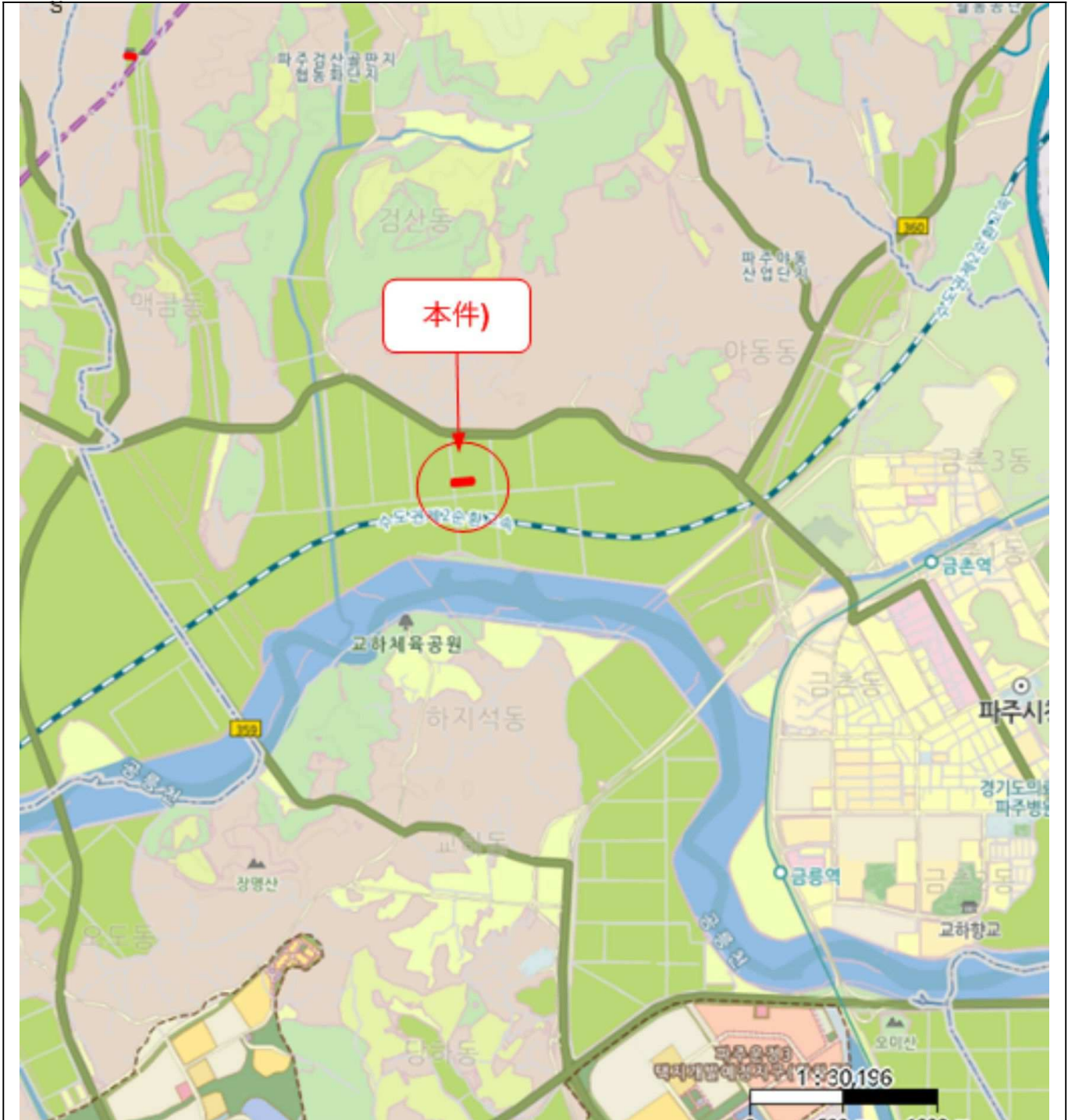
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 검산동 838외
-----	------------------



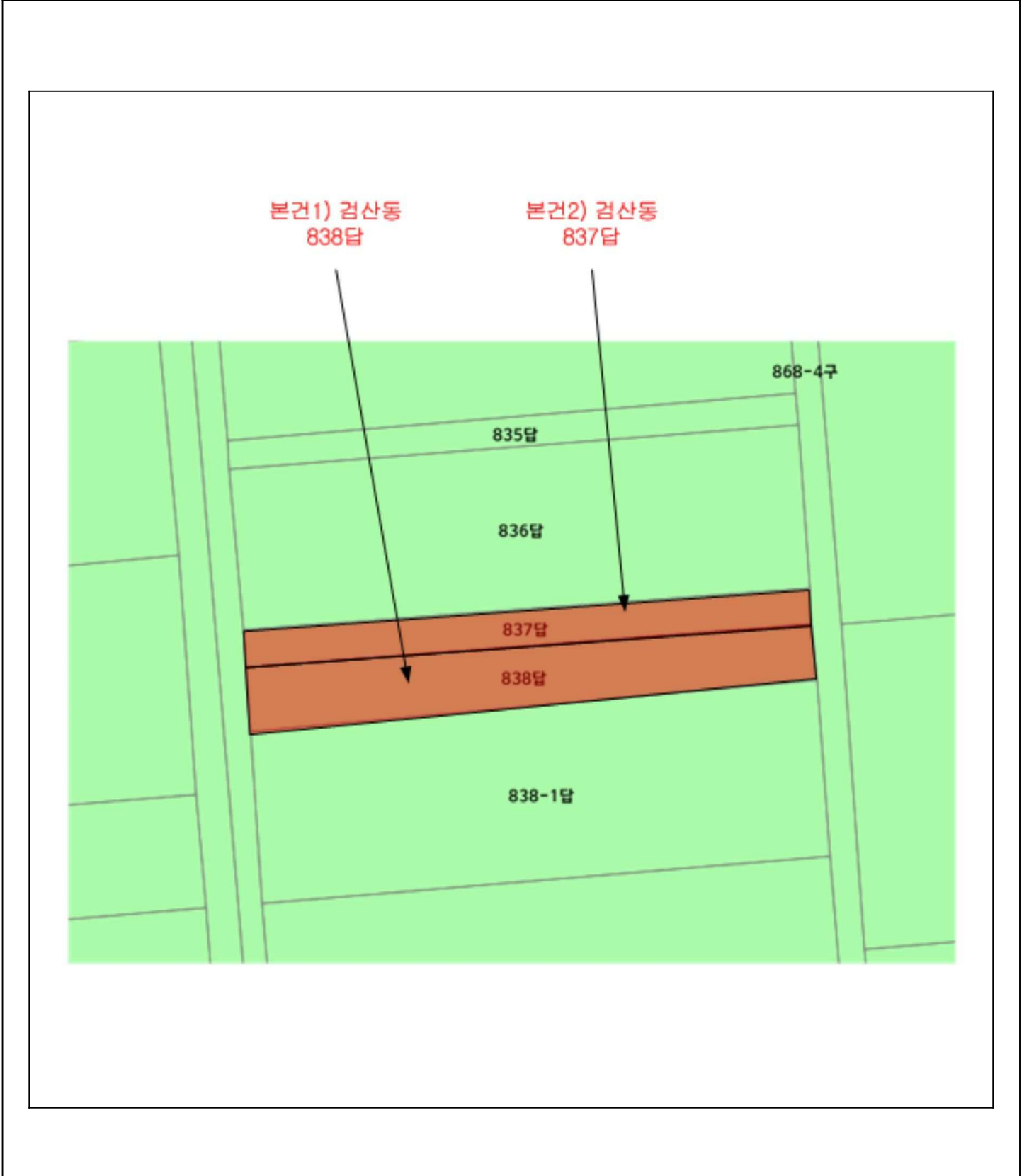
# 위치도



소재지 경기도 파주시 검산동 838외



# 지 적 도



# 사 진 용 지



주위전경-1



주위전경-2

# 사 진 용 지



본건전경-1



본건전경-2