

감정평가서

APPRAISAL REPORT

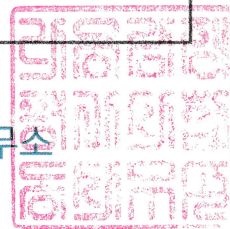
건명	오승현 소유물건 (2025타경62289)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 (경매6계)
감정평가서 번호	RM-250212-1-01



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.



라움감정평가사 합동사무소
RAUM APPRAISAL



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김종훈

김종훈



감정평가액	삼억일백이십구만육천원정(W301,296,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	오승현 (2025타경62289)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.21.	2025.02.21.	2025.02.23.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	992	토지	992	303,000	300,576,000
제시외 건물	(7.2)	제시외 건물	7.2	-	720,000	
	이	하	여	백		
합계					301,296,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 광탄면 신산리 소재 "신산초등학교" 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.21.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.02.21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

5. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 일반적으로 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

"원가법" - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"공시지가기준법" - 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"거래사례비교법" - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"수익환원법" - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가 방법의 본건 적용

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 지적경계가 불명확한 바 정확한 경계확인 등 측량 등을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	신산리 233	답	992	자연녹지지역 전	세로(가)	사다리형 완경사	80,500

Ⅲ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제 14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	광탄면 신산리 17	3,217	답	전	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	132,100

2) 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01 ~ 2025.02.21.
- 대상지역 : 경기도 파주시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.21.	0.195% 1.00195	24년 12월 지가변동률 0.116%, 0.116*52/31
누 계	0.195% 1.00195	(1 + 0.00116 * 52/31) ≒ 1.00195
2025.01.01. ~ 2025.02.21.		

2025.01.01.~2025.02.21.간의 지가변동률은 미발표인바 전월의 지가변동률과 동일한 추세로 변동하였다고 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

- 농경지대(전지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	광탄면 신산리 17	-	0.95	1.00	0.98	0.98	1.00	0.912
본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등) 및 행정적 조건(자연취락지구 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 『감정평가 실무기준』 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 평가사례 및 거래사례

① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/m ²)	평가목적 기준시점
1	신산리 10	답	3,217	자연녹지 전	900,760,000	280,000	담보 2023.03.22.

[출처 : KAPAHUBPLUS]

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
①	신산리 0	답	2,122	자연녹지 답	460,000,000	216,777	2024.05.14.
②	신산리 500	답	288	자연녹지 전	80,000,000	277,778	2023.05.23.

[출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기타 참고자료

① 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
자연녹지지역	세로(가)	농경지	300,000 내외	-

② 본건 토지의 개별공시지가

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신산리 233	답	992	80,500	79,856,000
합계			992	-	79,856,000

[공시기준일 : 2024.01.01.]

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 산식

사례기준 표준지 토지가액	=	평가사례 (거래사례)	x	(사정보정)	x	시점 수정	x	지역 요인	x	개별 요인
표준지공시지가 시점수정	=	표준지 공시지가	x	시점 수정						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례의 채택

평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 등 가장 유사성이 있는 거래사례 ①을 선택하였음.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
사례기준 표준지 토지가액	①	216,777	1.000	1.01174	1.000	1.520	333,369	2.519
표준지 공시지가 시점수정	A	132,100	-	1.00195	-	-	132,358	

사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인						
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
별도의 사정 발견되지 않음.	경기도 파주시 자연녹지지역 2024.05.14. ~ 2025.02.21.	인근 지역에 소재함. (1.000)	-	1.20	1.00	1.23	1.03	1.00	1.520
표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상부정 등) 및 행정적조건(자연취락지구 등) 에서 우세함.									

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산출	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.519	2.51

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	132,100	1.00195	1.000	0.912	2.51	302,982	303,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	992	303,000	300,576,000	-
합계	992		300,576,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
①	신산리 0	답	2,122	자연녹지 답	460,000,000	216,777	2024.05.14.
②	신산리 500	답	288	자연녹지 전	80,000,000	277,778	2023.05.23.

[출처 : 등기사항전부증명서]

2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여 기호 ②를 비교 거래사례로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 산정

1) 산정표

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
1	②	277,778	1.000	1.01787	1.000	1.069	302,000

2) 산정 세부 내역

① 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.
(1.000)

② 시점수정

사례기호	기간	사례지역 용도지역	지가변동률 시점수정치
②	2023.05.23. ~ 2025.02.21.	경기도 파주시 녹지지역	1.787% 1.01787

③ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	②	-	1.08	1.00	0.98	1.01	1.00	1.069
	본건은 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세하나 획지조건(경사 등)에서 열세함.							

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적	산정단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
1	992	302,000	299,584,000	-
합계	992		299,584,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	300,576,000	-
거래사례비교법	299,584,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	300,576,000
----------	-------------

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 광탄면 신산리	233	답	자연녹지지역	992	992	303,000	300,576,000	
소 계								₩300,576,000	
㉠	경기도 파주시 광탄면 신산리	233 위 지상	창고	파이프조 천막지붕	(7.2)	7.2	100,000	720,000	
합 계								₩301,296,000.-	
				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 광탄면 신산리 소재 "신산초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지 내 자체지반 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 4m의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(76.9.16), 자연취락지구(2016-06-16), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(45미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적도 참고.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 답이나 현황 전으로 이용중임.

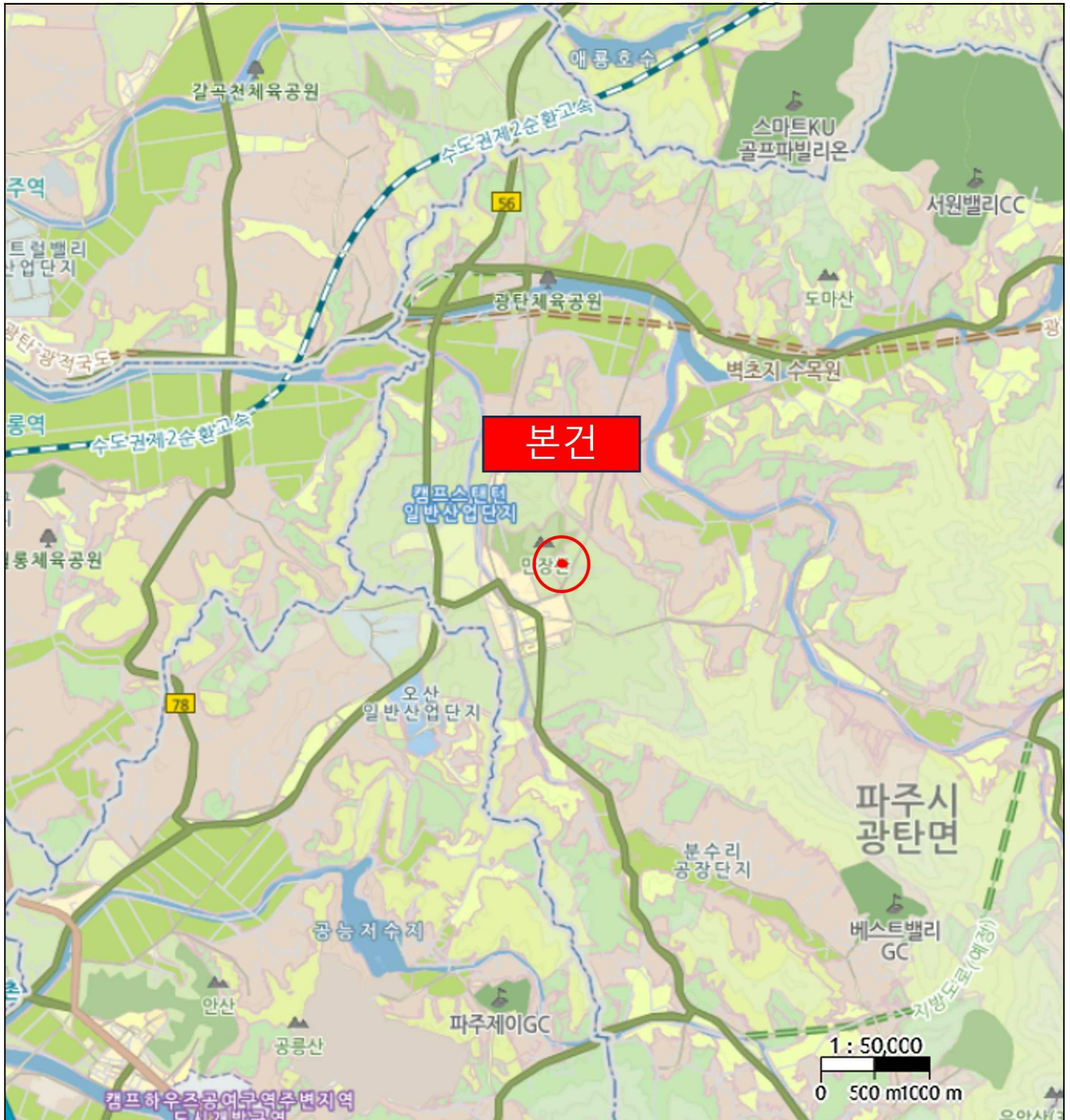
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역 위치도



소재지 경기도 파주시 광탄면 신산리 233



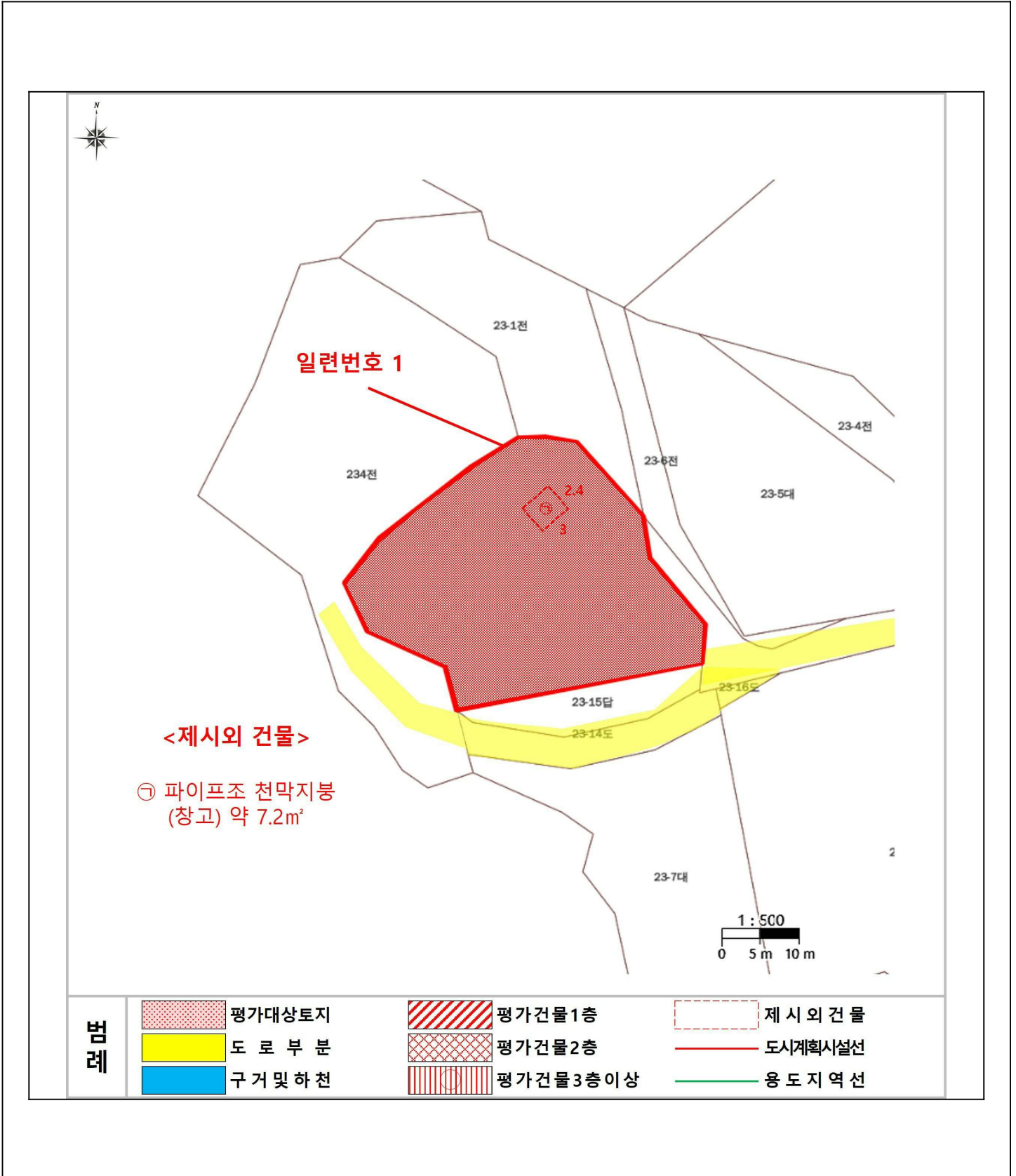
위 치 도



소재지 경기도 파주시 광탄면 신산리 233



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주위 환경



제시외 ㉠