

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 백송현 소유물건(2025타경63063)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식

감정서번호 : WJ250509-D030

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.

우정 감정평가사사무소

TEL. 010-8861-2414

FAX. 0505-182-4422



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김명원

김명원



감정평가액	삼억삼천이백일십사만삼천원정 (₩332,143,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	백송현 (2025타경63063)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.15	2025.05.12 ~2025.05.15	2025.05.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,369	토지	1,369	-	332,143,000
합계					₩332,143,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 “월롱초등학교” 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 의정부지방법원 고양지원의 부동산 임의경매(2025타경63063) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

대상 토지	소재지	지목	면적 [㎡]	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 [원/㎡]	비고
1	덕은리 396-6	도로	158	계획 관리	도로	-	-	124,800	-
2	덕은리 396-7	도로	23	계획 관리	도로	-	-	124,800	-
3	덕은리 396-10	임야	886	계획 관리	자연림	맹지	삼각형 완경사	150,600	-
4	덕은리 396-19	임야	259	계획 관리	자연림	세로 (가)	부정형 완경사	150,600	-
5	덕은리 396-20	대	43	계획 관리	주거 나지	세로 (가)	사다리 평 지	387,700	-

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 15일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 05월 12일 ~ 2025년 05월 15일에 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 조사하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 기호(1),(2)는 지목 및 현황 '도로'인 바, 인근 토지에 대한 가격의 1/3 이내로 평가하였음.

나. 본건 기호(3),(4)의 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여, 임지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 기호(5) 지상에 후첨 “지적개황도” 와 같이 제시외 건물㉠(컨테이너, 소유자미상)이 소재하나 경제적 가치가 미미하고, 이동의 용이성 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지는 인접필지와 지적경계가 불분명하여 목측 등에 의해 위치 확인하였으며, 정확한 지적경계는 별도의 측량에 의하여 확인이 필요하오니 경매관련 이해관계인 등은 업무에 참고하시기 바람.

마. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 평가 시인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번 등을 “\*\*\*” 처리하였으니 업무 진행시 확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

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

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  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>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>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.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 제14조

### [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 토지는 시장자료가 풍부하여 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 검토하였음.
- 나. 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 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없음.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)		거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	덕은리 ***~*외	계획 관리	공장 용지	2,976	1,090.58	24.09.10	2,900,000,000	약 756,420
비고	<토지단가 산출개요> - 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2012-08-20), 연면적 : 1,090.58㎡ - 건물 추정단가 : 850,000원/㎡ × 28/40 ≒ 595,000원/㎡ - 건물 추정가격 : 595,000원/㎡ × 1,090.58㎡ ≒ 648,895,100원 - 토지 추정단가 : (2,900,000,000원 - 648,895,100원) ÷ 2,976㎡ ≒ 약 756,420원/㎡							
b	덕은리 산***	계획 관리	임야	2,710	-	24.08.29	751,100,000	약 277,159
비고	<토지단가 산출개요> - 상기 내역은 토지만의 거래사례임. - 토지 추정단가 : 751,100,000원 ÷ 2,710㎡ ≒ 약 277,159원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	접면도로형상,지세	평가목적	기준시점	토지단가 [원/㎡]
㉠	덕은리 ***-*	계획관리	공장용지	공업용	세로(가) 부정형,평지	법원경매	25.03.04	718,000
㉡	덕은리 **	계획관리	공장용지	공업용	세로(가) 부정형,평지	공매	25.03.12	1,140,000
㉢	덕은리 ***-**	계획관리	임야	자연림	맹지 부정형,완경사	법원경매	24.02.13	285,000
㉣	위전리 ***-*	계획관리	임야	자연림	맹지 부정형,완경사	법원경매	24.10.21	201,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준 [원/㎡]	비고
계획관리	대지	세로변	500,000 ~ 600,000 내외 수준	토지 위치, 주위환경, 도로교통, 형상, 규모, 이용상황 등에 따라 차이가 있음.
	임야		250,000 내외 수준	

## 바. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계		경기도			파주시			월릉면		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	63.99%	63.94%	262	54.24%	62.39%	23	-	-	-
	임야	52.67%	54.26%	737	44.43%	50.32%	44	32.42%	32.54%	2
6개월 평균	대지	63.89%	62.99%	133	54.67%	63.37%	13	-	-	-
	임야	48.82%	50.18%	327	39.04%	45.26%	25	29.03%	29.03%	1

[자료출처 : 부동산태인(경매낙찰통계)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정

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

기호	소재지	면적 [m <sup>2</sup> ]	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 [원/m <sup>2</sup> ]	대상 토지
A	덕은리 369-6	232	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	378,300	1,2,5
B	덕은리 산43-2	9,917	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	160,600	3,4

[공시기준일 : 2025.01.01]

### 나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 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 추정하였음.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 [산정기간]	지가 변동률	지가변동률 산정
1~5	A,B	경기도 파주시 계획관리 (2025.01.01 ~ 2025.05.15)	0.691% (1.00691)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.433 2025.03.01 ~ 2025.03.31. : 0.177 $(1 + 0.00433) * (1 + 0.00177 * 45/31)$ $\approx 1.00691$

### 다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

### ■ 기호(3) / 비교표준지(B)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	본건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율			0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 기호(4) / 비교표준지(B)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.03	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	본건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율				0.832

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 기호(5) / 비교표준지(A)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
<b>격차율</b>			<b>1.020</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 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 보정함.

### 2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가 (사례 토지단가 \times 사정보정 \times 시점수정 \times 지역요인 비교 \times 개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가 (표준지공시지가 \times 시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정함.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(m <sup>2</sup> )	기준 시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용
㉠	평가 사례	덕은리 ****~*	계획 관리	공장 용지	공업용	2,642	25.03.04	718,000	표준지 A
㉡	평가 사례	덕은리 ****~**	계획 관리	임야	자연림	2,175	24.02.13	285,000	표준지 B

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (나) 격차율 산정

구 분	사례단가 [원/㎡]	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 [원/㎡]	격차율	비고	
									공시지가 [원/㎡]
표준지 산정단가	사례(㉔)	718,000	-	1.00417	1.000	0.770	555,165	1.457	-
	표준지(A)	378,300	-	1.00691	-	-	380,914		

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 경기도 파주시 계획관리			(2025.03.04 ~ 2025.05.15)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
1.00		0.90	0.90	1.00	0.95	1.00	0.770		
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.									

구 분	사례단가 [원/㎡]	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 [원/㎡]	격차율	비고	
									공시지가 [원/㎡]
표준지 산정단가	사례(㉕)	285,000	-	1.02215	1.000	0.884	257,520	1.592	-
	표준지(B)	160,600	-	1.00691	-	-	161,710		

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 경기도 파주시 계획관리			(2024.02.13 ~ 2025.05.15)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건		기타 조건		개별요인 비교치	
1.05		0.85	0.99		1.00		0.884		
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(면적, 지세 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	1.45
B	㉡	1.59

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 [원/㎡]	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 [원/㎡]	결정단가 [원/㎡]
1,2	A	도로 : 563,000원/㎡ * 1/3						186,000
3	B	160,600	1.00691	1.000	0.960	1.59	246,834	247,000
4	B	160,600	1.00691	1.000	0.832	1.59	213,923	214,000
5	A	378,300	1.00691	1.000	1.020	1.45	563,372	563,000

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가 [원/㎡]	사정면적 [㎡]	시산가액 [원]	비고
1	186,000	158	29,388,000	-
2	186,000	23	4,278,000	-
3	247,000	886	218,842,000	-
4	214,000	259	55,426,000	-
5	563,000	43	24,209,000	-
합 계			332,143,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정함.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(m <sup>2</sup> )		거래 시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	대상 토지
						토지	건물			
a	매매 사례	덕은리 ***~*외	계획 관리	공장 용지	공업용	2,976	1,090.58	24.09.10	약 756,420	1,2,5
b	매매 사례	덕은리 산***	계획 관리	암야	자연림	2,710	-	24.08.29	약 277,159	3,4

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

### 다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 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 추정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1,2,5	a	경기도 파주시 계획관리 (2024.09.10 ~ 2025.05.15)	1.173% (1.01173)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.433 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.177  $(1 + 0.00164 * 21/30) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00177 * 45/31)$ $\approx 1.01173$
3,4	b	경기도 파주시 계획관리 (2024.08.29 ~ 2025.05.15)	1.234% (1.01234)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.433 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.177  $(1 + 0.00120 * 3/31) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00177 * 45/31)$ $\approx 1.01234$

## 라. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 기호(3) / 비교사례(b)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	본건은 비교사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교사례 대비 형상에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 전반적으로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율			0.900	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 기호(4) / 비교사례(b)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교사례 대비 형상 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율				0.800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 기호(5) / 비교사례(a)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 비교사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건은 비교사례 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
<b>격차율</b>			<b>0.770</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 [원/㎡]	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 [원/㎡]	결정단가 [원/㎡]
1,2	a	도로 : 589,000원/㎡ * 1/3						194,000
3	b	277,159	1.00	1.01234	1.000	0.900	252,521	253,000
4	b	277,159	1.00	1.01234	1.000	0.800	224,463	224,000
5	a	756,420	1.00	1.01173	1.000	0.770	589,275	589,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가 [원/㎡]	사정면적 [㎡]	시산가액 [원]	비고
1	194,000	158	30,652,000	-
2	194,000	23	4,462,000	-
3	253,000	886	224,158,000	-
4	224,000	259	58,016,000	-
5	589,000	43	25,327,000	-
합 계			342,615,000	-

## 4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

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

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
기호(1)~(5)	332,143,000	342,615,000	332,143,000
합 계	332,143,000	342,615,000	332,143,000

## (토지) 감정평가 명세표

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 월롱면 덕은리	396-6	도로	계획관리지역	158	158	186,000	29,388,000	
2	동 소	396-7	도로	계획관리지역	23	23	186,000	4,278,000	
3	동 소	396-10	임야	계획관리지역	886	886	247,000	218,842,000	
4	동 소	396-19	임야	계획관리지역	259	259	214,000	55,426,000	
5	동 소	396-20	대	계획관리지역	43	43	563,000	24,209,000	
<b>합 계</b>								<b>₩332,143,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
2. 교통상황  
3. 형태 및 이용상태

4. 인접 도로상태  
5. 토지이용계획사항 및 제한상태  
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이  
8 임대관계 및 기타

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 “월롱초등학교” 북동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 기존주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 무난한 편임.

## 2. 교통상황

본건 및 인근까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통 상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

기호(1),(2) : 지목 및 현황 도로임.

기호(3) : 남측 하향의 삼각형 토지로서 자연림 상태임.

기호(4) : 남측 하향의 부정형 토지로서 자연림 상태임.

기호(5) : 인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 주거나지임.

## 4. 인접 도로상태

기호(3) : 지적상 맹지임.

기호(4) : 기호(1),(2)와 접하여 외부로의 진출입이 가능함.

기호(5) : 남측으로 노폭 약 4~5미터, 동측으로 기호(2)와 각각 접함.

# 토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 형태 및 이용상태

- 4. 인접 도로상태
- 5. 토지이용계획사항 및 제한상태
- 6. 제시목록 외의 물건

- 7. 공부와의 차이
- 8 임대관계 및 기타

## 5. 토지이용계획사항 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(8미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(3),(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(8미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상태

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 및 제한상태
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

## 6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(5) 지상에 후첨 “지적개황도” 와 같이 제시외 건물㉠(컨테이너, 소유자미상)이 소재 하나 경제적 가치가 미미하고, 이동의 용이성 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 8. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

경기도 파주시 월롱면 덕은리 396-6외 4필지



표시범례

**본건**

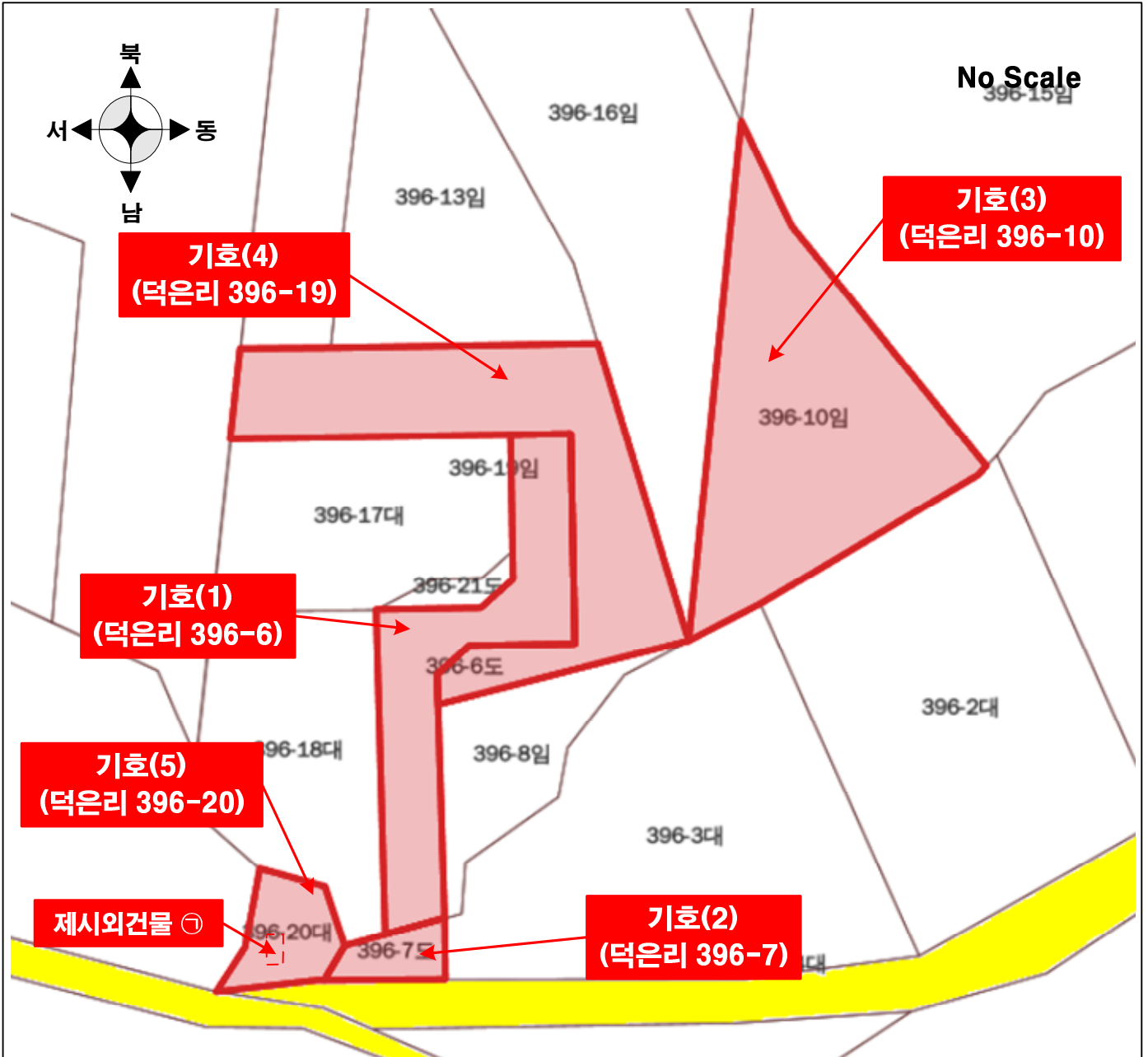
**표준지**




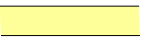





**평가전례**

**매매사례**

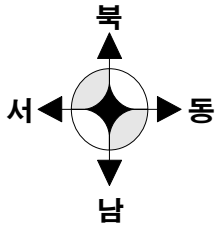


# 지 적 개 황 도

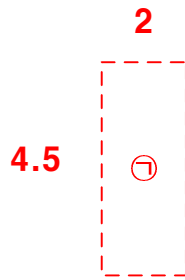


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 지 적 개 황 도



No Scale



※ 제시외 건물

① 컨테이너 단층 창고 약 9m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



기호(1), 기호(2)



기호(3)

# 사 진 용 지



기호(4)



기호(5), 제시외건물(ㄱ)