

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유흥구 소유물건(2024타경88401)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
(경매8계)

감정서번호 : HS251-021701

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	삼억사백사십일만구천원정(₩304,419,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유흥구 (2024타경88401)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.24	2025.02.21 ~2025.02.24	2025.02.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,560	토지	1,560	-	299,219,000
	(제시외 물건)	(수목)	제시외 물건	수목	일괄	5,200,000
합계					₩304,419,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 법원읍 법원리 소재 “천현초등학교” 남동측 근거리 자연녹지지역 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 2024.02.24.임.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2024.02.21.~ 2024.02.24.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	파주시 법원읍 대능리 4-3	답	847	자연녹지지역	98,800
2	파주시 법원읍 대능리 4-5	답	713	자연녹지지역	94,300

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

(1) 기호(2)의 지상에는 후첨 “사진용지”와 같이 소유자 미상의 자작나무, 잣나무 등 100여주가 식재되어 있으며, 제시외 수목은 목측에 의한 평균적인 규격으로 평가하되 수량은 현장조사에 의하여 개략적으로 파악하여 수종·수량·생육상태·관리상태 및 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으며, 제시외 수목은 주관적 가치 기준에 따라 평가액의 차이가 상당할 것으로 판단되므로, 경매진행시 수목의 실질 소유권관계 및 수량, 소유권 행사의 제한여부 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	법원읍 대능리 64	전	2,995	답	자연녹지	세각(가)	사다리 평지	141,500
나	법원읍 법원리 410	전	1,114	전	자연녹지	세로(불)	사다리 완경사	95,000

(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
녹지	0.140	경기도 파주시 (25.01.01~25.02.24) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.079 (1 + 0.00079 * 24/31) ≒ 1.00140	1.00140

3. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

-기호(1)

조건	항목	세 항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	본건은 지적상 중로에 접하나 현황은 법면 등으로 인하여 진출입이 불가능한 상태로 농로의 상태 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.98	교통의 편의성에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			0.882	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-기호(2)

조건	항목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.97	본건은 지적상 종로에 접하나 현황은 법면 등으로 인하여 직접 진출입이 불가능한 상태로 농로의 상태 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	교통의 편의성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	경사지로 영농여건 불리농지로서 열세함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			0.934	

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	법원읍 대능리 7*~*	전	507	자연녹지	241,000	경매	2024.09.26	-
2	법원읍 법원리 31*~*	전	1,378	자연녹지	144,000	경매	2023.09.19	-
3	법원읍 법원리 38*~*	답	472	자연녹지	211,000	경매	2024.06.13	-
4	법원읍 법원리 41*~*	답	1,649	자연녹지	118,000	담보	2023.09.11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 거래사례

(출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	법원읍 대능리 23*	전	393	자연녹지	77,880,000	198,168	2024.09.07	-
B	법원읍 대능리 21**	전	2,401	자연녹지	360,000,000	149,938	2023.05.12	-
C	법원읍 법원리 27**	답	1,125	자연녹지	140,000,000	124,444	2024.12.20	-
D	법원읍 법원리 16**	전	992	자연녹지	270,000,000	272,177	2022.06.24	-

3) 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하며, 평가목적에 고려하여 비교가능성이 높은 평가 사례 #1과 #2를 선정함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{사례기준 표준지가격} \\
 \hline
 \text{기준시점의 표준지가격}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \\
 \hline
 \text{공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 보정치 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
1	사례#1	241,000	¹ 1.00539	² 1.000	³ 1.066	258,291	1.823
	표준지 (가)	141,500	1.00140	-	-	141,698	

- 1. 시점수정 : 지가변동률(2024.09.26 ~ 2025.02.24., 파주시 녹지지역)
- 2. 지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- 3. 개별요인

구분	격차율	비교
가로조건	1.10	농로의 상태에서 우세함
접근조건	1.02	교통의 편의성 등에서 우세함
환경조건	1.00	대체로 유사함
획지조건	0.95	토지이용상황 등에서 열세함
행정적조건	1.00	대체로 유사함
기타조건	1.00	대체로 유사함
누계	1.066	-

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
2	사례#2	144,000	¹ 1.01676	² 1.000	³ 1.100	161,055	1.693
	표준지 (나)	95,000	1.00140	-	-	95,133	

- 1. 시점수정 : 지가변동률(2023.09.19 ~ 2025.02.24., 파주시 녹지지역)
- 2. 지역요인 : 사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- 3. 개별요인

구분	격차율	비교
가로조건	1.00	대체로 유사함
접근조건	1.10	교통의 편의성에서 우세함
환경조건	1.00	대체로 유사함
획지조건	1.00	대체로 유사함
행정적조건	1.00	대체로 유사함
기타조건	1.00	대체로 유사함
누계	1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 가격수준, 평가목적 및 상기 제반 자료 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.(표준지 기호(가) : 1.82, 표준지 기호(나) : 1.69)

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	141,500	1.00140	1.000	0.882	1.82	227,459	227,000
2	95,000	1.00140	1.000	0.934	1.69	150,164	150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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#A를 선정하며, 사례의 거래내역은 다음과 같음.

사례	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	법원읍 대능리 23*	전	393	자연녹지	198,168	2024.09.07	-

2. 사정보정

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

3. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	산식	시점수정치
녹지	0.593	경기도 파주시 (24.09.07~25.02.24) (녹지) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.084 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.169 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.116 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.079 $(1+0.00084*24/30)*(1+0.00169)*(1+0.00099)*$ $(1+0.00116)*(1+0.00079)*(1+0.00079*24/31)$ ≈ 1.00593	1.00593

4. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

-기호(1)

조건	항목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대체로 유사함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.03	교통의 편의성에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.10	본건은 자연취락지구, 사례는 제한보호구역으로 본건 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			1.133	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-기호(2)

조건	항목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대체로 유사함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.07	교통의 편의성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대체로 유사함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.70	토지의 이용상황 및 경사지로 영농여건 불리농지로서 열세함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함
격차율 누계			0.749	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	198,168	1.000	1.00593	1.000	1.133	225,856	226,000
2	198,168	1.000	1.00593	1.000	0.749	149,308	149,000

IV. 토지가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액 및 결정가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정가액(원/㎡)
1	227,000	226,000	227,000
2	150,000	149,000	150,000

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.

토지건물감정평가명세표

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 법원읍 대능리	4-3	답	자연녹지지역	847	847	227,000	192,269,000	
2	"	4-5	답	자연녹지지역	713	713	150,000	106,950,000	
소 계								₩299,219,000	
㉠	[제시외물건] 경기도 파주시 법원읍 대능리	4-5 위지상	(수목)	(자작나무, 젓나무 등)	(일괄)	일괄	-	5,200,000	
소 계								₩5,200,000	
합 계								₩304,419,000.-	
				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 법원읍 법원리 소재 "천현초등학교" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 유사사다리형으로 전으로 이용중이며, 기호(2)는 부정형으로 제시외 수목이 식재되어 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1)과 (2)는 지적상 중로에 접하나, 현황은 고저의 차이 등으로 지적상 중로에 접근이 불가능하여, 현황은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 자연녹지지역(2020-06-18), 자연취락지구(2023-03-08)(자연취락지구), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-07-07)(접합),가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)이며,
 기호(2) : 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2016-07-07)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)(군사기지 및 군사시설 보호법), 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))(군사기지 및 군사시설 보호법), 영농여건불리농지(10.12.12)임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 " 사진용지"와 같이 제시외물건(수목)이 소재하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

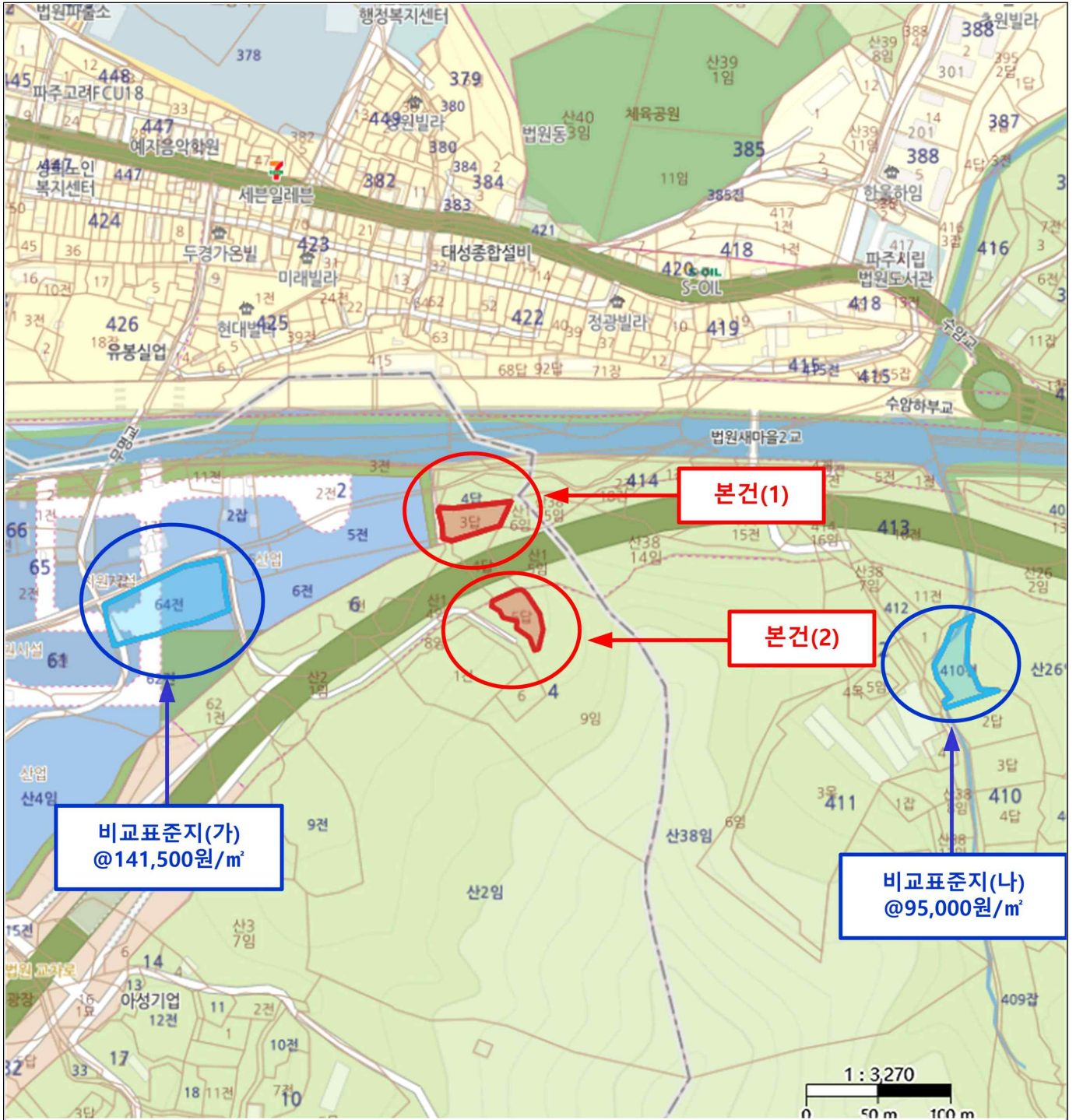
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대미상임.
- 2) 기호(2) 지상에 후첨 " 사진용지"와 같이 수목이 소재하여 별도 평가하였으므로 경매진행시 수목의 실질 소유권관계 및 수량, 소유권 행사의 제한여부 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

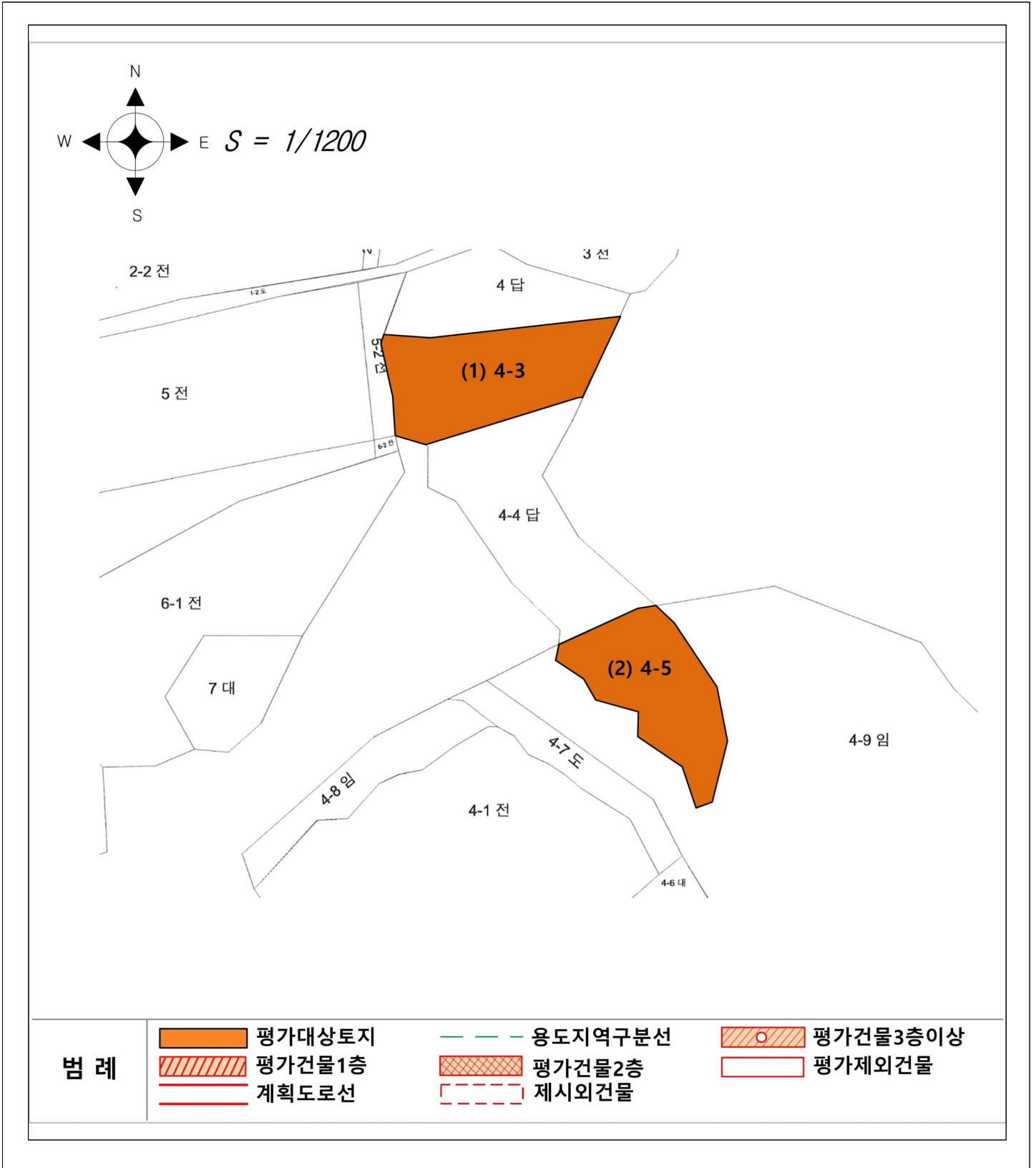
위 치 도



소재지 경기도 파주시 법원읍 대능리 4-3 외



지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1)

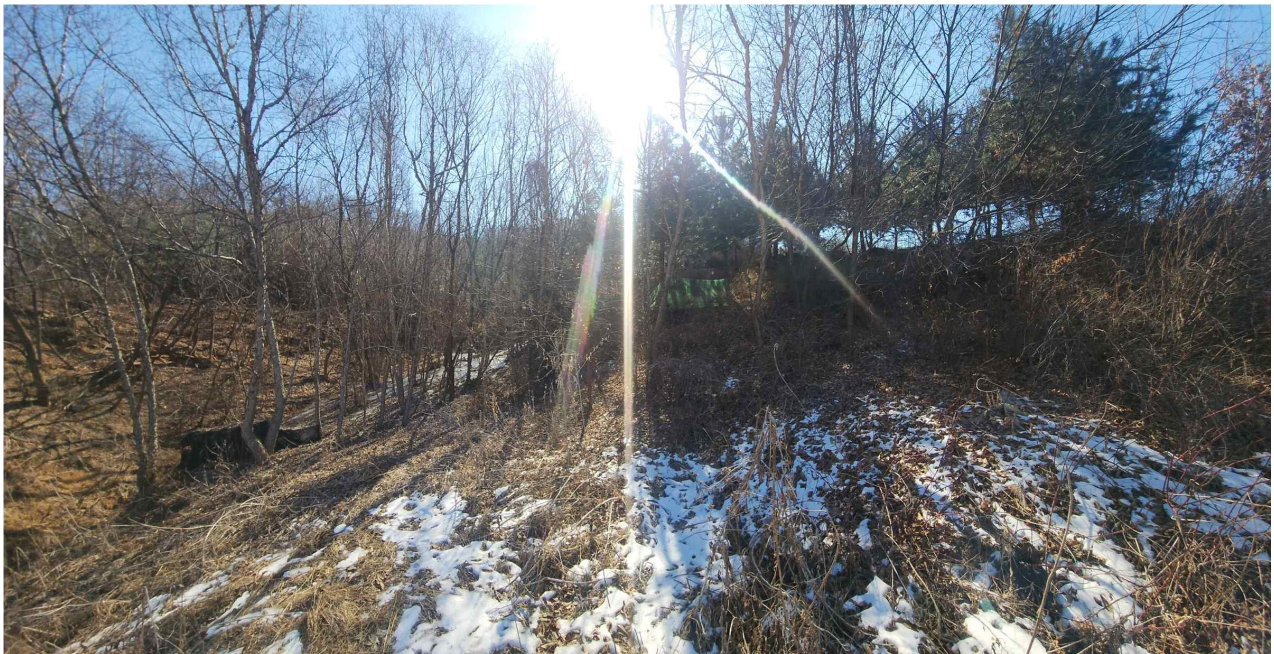


본건 기호(1)

사 진 용 지



본건 기호(1) 및 주위전경



본건 기호(2) 북측 부분

사 진 용 지



본건 기호(2) 남측 부분



본건 기호(2) 및 주위전경