

감정평가서

건명	이정연 외 6명 소유물건(2024타경67893)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정서번호	B2405010001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(주)국보감정평가법인 경기지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유용준

(주)국보감정평가법인 경기지사 지사장 황종하 (서명또는인)

감정평가액	이억이백일십칠만칠천일백팔십원정(₩202,177,180.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정연 외 6명 (2024타경67893)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.13 ~ 2024.05.17	2024.05.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	385 3,917x--- 455 이	토지	3,314.38 하 여	61,000 백	202,177,180
	합계					₩202,177,180
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이보민					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 군내면 백연리 소재 “장단면 행정복지센터” 북서측 근거리에 위치한 토지에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 평가기준 및 평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 평가방법

본건 토지는 평가대상 토지가 위치하고 있는 인근지역내 표준지 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 교통, 주위환경 등 입지 조건과 형태, 규모, 이용상황, 효용성 등 가치형성에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인, 인근지가수준 등과 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통해 대상토지가액의 합리성을 검토하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2024년 05월 17일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 05월 13일 ~ 2024년 05월 17일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 확인하였음.

6. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- (2) 본건은 수인이 공동 소유하는 토지로서, 공유자별 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 지분비율에 따라 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2024년 01월 01일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	점원리 555	5,716	답	답	농림 지역	세로 (불)	부정형 평지	29,900

- 공시지가표준지는 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 비교표준지 【A】를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

1) 지가변동률

(경기도 파주시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.31.	0.215	2024년 03월까지 누계분
2024.03.01. ~ 2024.03.31.	0.086	2024년 03월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.05.17.)	0.346 (1.00346)	$(1+0.00215)*(1+0.00086*47/31)$ ≒ 1.00346

* 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

2) 생산자물가지수(한국은행 발표) 기준

$$\frac{2024년\ 03월(118.82)}{2023년\ 12월(117.56)} \approx 1.01072 \text{ (약 1.072\% 상승)}$$

3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 각종 공산품 및 농·축산물 등의 종합적인 가격통계지수로서 지가변동의 추이를 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률에 의한 수치를 시점수정치로 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

조 건	항 목	세항목	격차율		비교내용
			비교 표준지	대상지	
접 근 조 건	교통의 편부	취락의 접근성	1.00	1.08	비교표준지 대비 본건이 교통의 편부 등 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.98	비교표준지 대비 본건이 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누 계			1.000	1.058	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가실무기준」[810-5.6.6], 대법원 판례(2003다38207판결, 2004.05.14.선고) 및 국토교통부 유권해석 등에 의거, 본건 인근 토지의 적정지가수준 및 동일수급권내 인근 및 유사지역 내 동일 또는 유사토지의 평가사례 등과 공시지가수준을 상호 비교하여 감정평가의 적정성 및 균형을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 그 밖의 요인 보정치 적용

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\
 &= \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

3) 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	지목	용도지역	평가단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	점원리 54*	답	농림지역	56,000	담보	2023.02.24.
㉡	점원리 51*	답	농림지역	57,000	매입	2022.11.28.
㉢	점원리 54*	답	농림지역	56,000	담보	2021.06.14.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

(출처: KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡) (거래가격(원))	거래시점	비고
㉠	점원리 24*	답	6,453	농림지역	57,338 (370,000,000)	2023.06.09.	토지만 거래
㉡	점원리 51*	답	5,683	농림지역	57,000 (323,931,000)	2022.12.06.	토지만 거래
㉢	점원리 92*	답	1,545.5	농림지역	60,498 (93,500,000)	2024.02.23.	토지만 거래

5) 평가사례 또는 거래사례의 선택

유사 평가사례 또는 거래사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고, 표준지와 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능하다 판단되는 사례를 다음과 같이 선정하였으며, 이를 통하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인보정치 결정에 참고함.

비교표준지	적용 사례
비교표준지 A	거래사례 ㉠

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인의 산정

구 분	적용 거래사례(㉔) 에 의한 시산가액	표준지(A) 에 의한 시산가액	비 고
토지가격(원/㎡)	57,338	29,900	
* ¹ 사정보정	1.000	-	
* ² 시점수정	1.00470	1.00346	
* ³ 지역요인	1.000	-	
* ⁴ 개별요인	1.000	-	
산정가액(원/㎡)	57,607	30,003	
보정치 산정	1.920	보정치 결정	1.92

*¹ 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

*² 시점수정(경기도 파주시 농림지역) : 2023.06.09. ~ 2024.05.17.

*³ 거래사례와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하며 지역요인 동일함.(1.000)

*⁴ 개별요인비교

	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
표준지(A) /거래사례(㉔)	0.99	1.00	1.01	1.00	1.00	1.000

- 사례대비 비교표준지가 접근조건(취락의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정치	1.92
-------------	------

(7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	29,900	1.00346	1.000	1.058	1.92	60,948	61,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 다른평가방식의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 "「감정평가에 관한 규칙」 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"고 규정하고 있는바, 비교방식중 하나인 거래사례비교법을 적용하여 위에서 산출한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

(2) 인근 및 유사지역, 동일수급권내 거래사례 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡) (거래가격(원))	거래시점	비고
㉞	점원리 51*	답	5,683	농림지역	57,000 (323,931,000)	2022.12.06.	토지만 거래

위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황 등 본건과 비교유사성이 있고 지역요인 및 개별요인 비교가 가능하며, 시점수정이 가능하므로 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

사정보정치	1.000
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

(경기도 파주시 농림지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)
거래사례 ㉔	2022.12.06. ~ 2024.05.17.	0.515 (1.00515)

(5) 지역요인

거래사례와 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.000)

(6) 개별요인

	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
본건 /거래사례(㉔)	1.08	1.00	0.98	1.00	1.00	1.058

* 본건은 사례대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하나 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

(7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액 선정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	57,000	1.000	1.00515	1.000	1.058	60,617	61,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지단가의 결정

본건 토지에 대한 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 평가목적에 고려하여 비교·검토하였을 때 양 가액의 수준이 유사하여 공시지가기준법에 의한 시산가액 수준이 합리적이라고 판단되는 바, 이를 기준으로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	61,000	61,000	61,000

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 군내면 점원리	549	답	농림지역	385 3,917x--- 455	3,314.38	61,000	202,177,180	매각지분 갑구4번,6번) 455분의 91 이성원 지분 전부 갑구4번,6번) 455분의 91 이정연 지분 전부 갑구4번,6번) 455분의 91 이정화 지분 전부 갑구6번) 455분의 9 이희완 지분 전부 갑구6번) 455분의 6 이지연 지분 전부 갑구6번) 455분의 6 이지은 지분 전부 갑구4번,6번) 455분의 91 이정이 지분 전부
합 계								₩202,177,180.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 군내면 백연리 소재 "장단면 행정복지센터" 북서측 근거리에 위치하며 주위는 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 원거리에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 농경지(답)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역
통제보호구역(민통선이북:10km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역 <농지법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없 음.

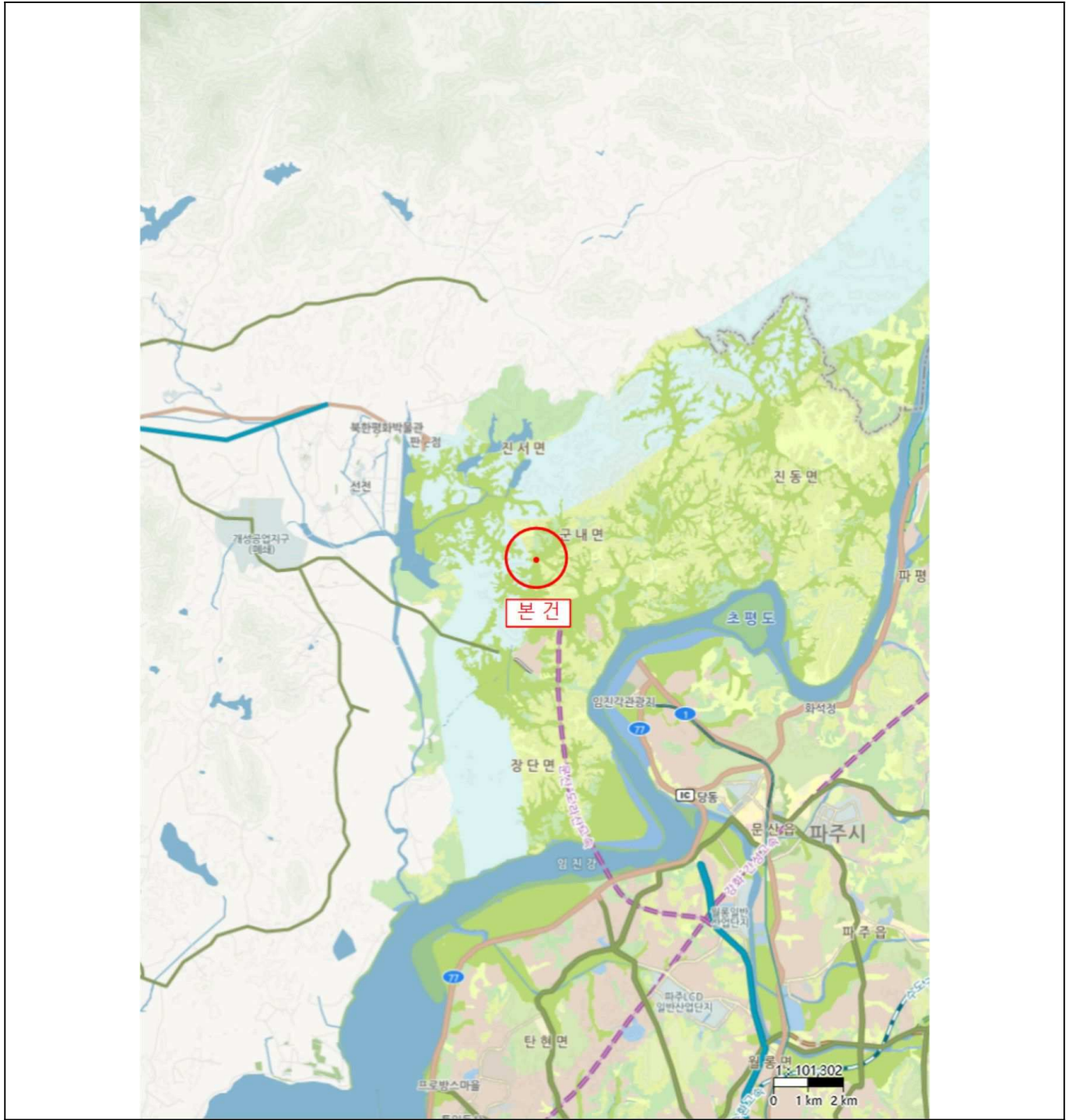
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



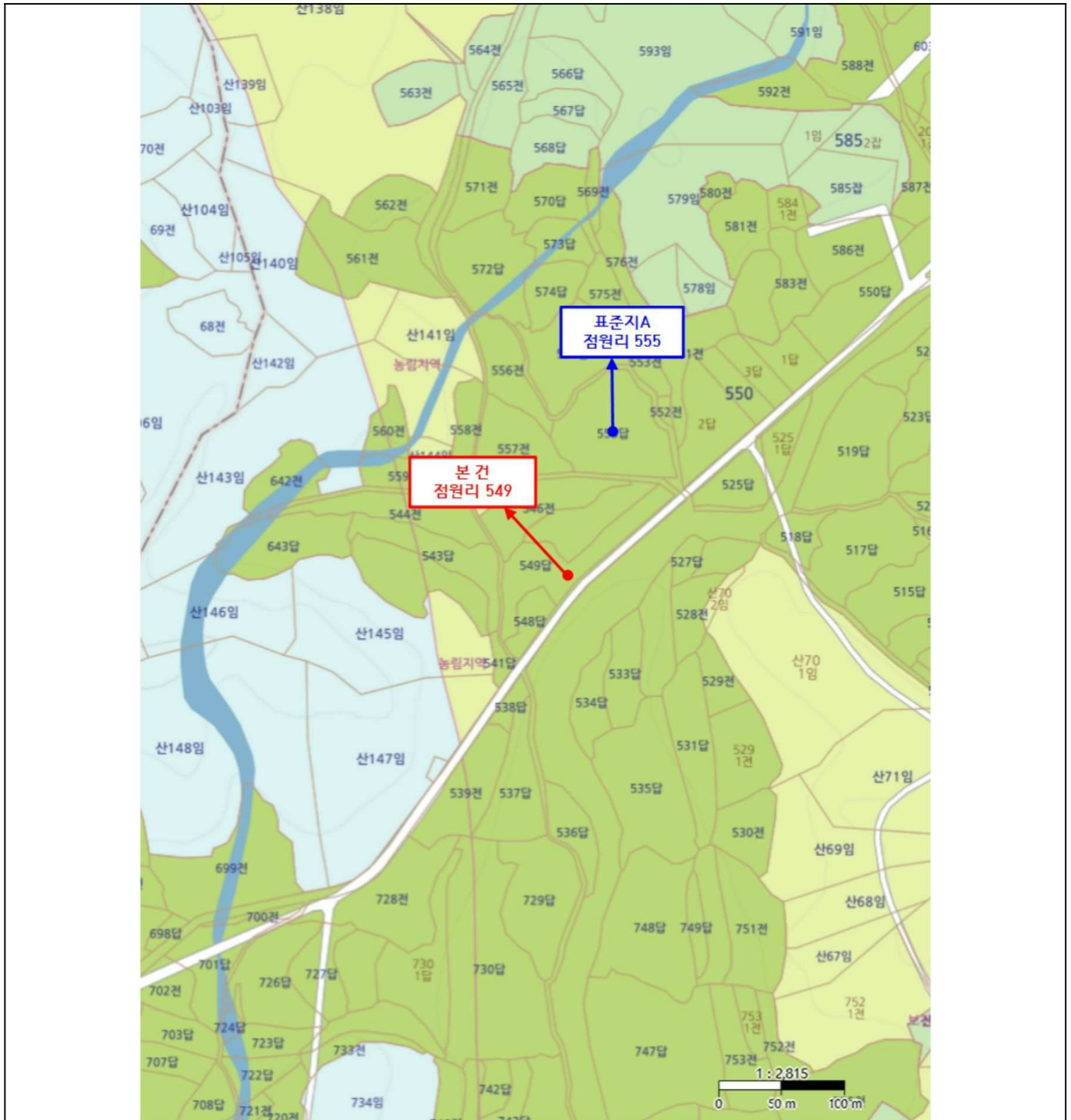
소재지	경기도 파주시 군내면 점원리 549
-----	---------------------



위치도



소재지	경기도 파주시 군내면 점원리 549
-----	---------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경