

감정평가서

건명	주식회사 진경개발 소유물건 (2025타경64337)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정서번호	022510-31-00052

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)감정평가법인 삼일 경기지사

(토지)감정평가표


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

감정평가사
소순필

蘇 淳


(인)

(서명또는인)

(주)감정평가법인 삼일 경기지사 지사장 지원배

감정평가액	일십일억사천칠백일십삼만사천원정(₩1,147,134,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 진경개발 (2025타경64337)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.22	2025.10.22	2025.10.23		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,204	토지	11,204	-	1,147,134,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,147,134,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 지원배	지 원 배			 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 대상 물건의 개요

1. 감정평가목적

- 대상물건은 경기도 파주시 법원읍 대능리 소재 '대능사거리' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 법원읍 대능리 산25 外			
토지	이용상황	용도지역	사정면적(㎡)	비고
	자연림	자연녹지	11,204	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가) 기준시점

- 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 "기준시점")은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 22일임.

나) 실지조사기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2025년 10월 22일에 실지 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시 고려사항 등

- -

5. 기타 참고사항 및 유의사항

- 대상물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 토지 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준하였으며, 대상물건의 지적공부 등을 이용하여 목측에 의하여 현황을 조사하였으며, 후첨 '사진용지'에 제시한 바와 같이 잡목 등으로 인해 확인되지 않은 제시 외 건물, 분묘 및 군사시설 등이 소재할 가능성이 있는 바, 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상물건(1,2) 토지 지상에 자생하는 자연생 입목은 일반적인 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.
- 대상물건(1) 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 이동식 컨테이너박스가 소재하나 소유권이 불분명하고 구조, 규모, 이동 및 철거가 용이한 것으로 판단되는 바, 감정평가에서 제외하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상물건(2) 토지 북측 지적경계상 일부 타인이 점유, 사용 중인 것으로 추정되는 부분이 있는 것으로 조사되었으니 추후 정확한 지적 측량 등을 요하는 바, 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상물건(2) 토지 일부 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 타인이 점유, 사용 중인 부합물은 감정평가에서 제외하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

- 대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2. 감정평가조건

- —

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가방법의 결정 및 산출과정

1. 감정평가의 근거

- 대상부동산의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 기타 관련법규 및 감정평가의 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가) 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제2조)

1) 공시지가기준법

- "공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2) 거래사례비교법

- "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3) 수익환원법

- "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 원가법

- "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

나) 감정평가방법의 결정

1) 관련 규정의 검토

(가) 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)

- 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용해야 한다.

(나) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방법의 결정

- 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항, 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 등에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호, 제11조 제2호의 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정

가) 공시지가기준법에 의한 시산가액

- 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 등 토지의 감정평가와 관련된 제 법령에 근거하여, 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경·지목 등이 동일 또는 유사한 인근지역¹⁾에 소재하는 표준지의 공시지가(다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권²⁾ 안의 유사지역에 있는 표준지)를 기준으로 시점수정과 평가대상 토지의 위치·지형·지세·규모·환경·이용상황·공법상 규제사항 등 제반 가격형성요인 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

나) 거래사례비교법에 의한 시산가액

- 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조제12의2호에 근거하여 적정한 실거래가³⁾를 기준으로 사정보정(事情補正), 시점수정과 평가대상 토지의 위치·지형·지세·규모·환경·이용상황·공법상 규제사항 등 제반 가격형성요인 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

4. 그 밖의 사항

- —

1) "인근지역"이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 "대상부동산"이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

2) "동일수급권(同一需給圈)"이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

3) "적정한 실거래가"란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 대상토지의 시산가액(試算價額) 산출 및 결정

1. 대상토지의 현황

[경기도 파주시 법원읍]

일련 번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
1	대능리 산25	206	임	자연림	자연녹지	-
2	대능리 산26	10,998	임	자연림	자연녹지	-
합 계		11,204				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)

가) 비교표준지의 선정 및 선정이유

1) 비교표준지 선정

[경기도 파주시 법원읍]

[공시기준일 : 2025년 01월 01일]

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대능리 ○○-○○	1,623	임	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	28,000

2) 비교표준지 선정이유

- 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중 지리적으로 근접한 표준지를 선정하되, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점수정

- 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.
- 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

구 분	지가변동률(%)	비 고
녹지지역	1.523% (1.01523)	경기도 파주시 (25.01.01~25.10.22) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.290 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.137 $(1 + 0.01290) * (1 + 0.00137 * 52/31)$ ≈ 1.01523

다) 지역요인 비교

- 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목	
	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
환경조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	비 교 표준지 기 호	비 교 항 목				비교치	개별요인 비교 의견
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	A	1.40	0.95	1.00	1.00	1.330	대상물건은 비교표준지 대비 접근조건 등에서 우세하며, 자연조건 등에서 열세함.
2	A	1.30	0.85	1.00	1.00	1.105	대상물건은 비교표준지 대비 접근조건 등에서 우세하며, 자연조건 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

- 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 『감정평가실무기준』과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12. 28), 대법원판례(1998. 07.10. 선고 98두 6067, 1993.09.10. 선고 92누 16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207, 2003. 07. 25. 선고 2002두5054)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

- 감정평가에 관한 규칙 제2조 제9호

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항

감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정

2. 시점수정

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정(대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 평가(거래)사례와 비교표준지와의 격차율 산정

- 평가(거래)사례는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 대상토지와 가치형성요인이 유사한 평가(거래)사례로서, 기준시점 현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점수정 후 표준지와 지역요인, 개별 요인비교를 통하여 비교표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.
- 평가사례, 거래사례와 비교표준지와 격차율 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{평가(거래)사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{(비교표준지)공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 인근 평가(거래)사례

[평가사례 - 경기도 파주시 법원읍]

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

일련 번호	소재지	면적(㎡)	지목/ 이용상황	용도지역	목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	대능리 ○○-○○ (대상물건(1))	206	임/ 자연림	자연녹지	시가참고	2024-12-26	99,000
b	대능리 ○○-○○ (대상물건(2))	10,998	임/ 자연림	자연녹지	시가참고	2024-12-26	90,000
c	대능리 ○○-○○	32,140	임/ 자연림	자연녹지 보전관리	경매	2023-08-11	69,000
d	대능리 ○○-○○	1,170	임/ 자연림	자연녹지	경매	2024-02-16	134,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[거래사례 - 경기도 파주시]

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역 /지목	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	계약일
		건물면적(㎡)				
가	법원읍 대능리 〇〇-〇〇	6,611	자연녹지 /임	127,061	840,000,000	2022-02-24
		-				
나	파주읍 연풍리 〇〇-〇〇	2,532	자연녹지 /임	90,758	229,800,000	2022-04-21
		-				

(다) 비교사례의 선정

- 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 다음과 같이 선정하였음.

비교표준지 기호(A)	비교사례 기호(d)
-------------	------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 비교사례와 비교표준지와의 격차율 산정

- 비교표준지 기호(A), 비교사례(d)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 표준지가격	134,000	1.02931 ^{*1}	1.000 ^{*2}	0.675 ^{*3}	93,101	3.275
기준시점의 표준지가격	28,000	1.01523	-	-	28,426	

※ 1. 시점수정

구분	용도지역	기간	지가변동률
비교사례	녹지지역 (경기도 파주시)	2024-02-16 ~ 2025-10-22	1.02931

※ 2. 지역요인

- 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 동일함.(1.000)

※ 3. 개별요인 : 비교표준지와 비교사례의 개별요인 비교

구분	비 교 항 목				누 계
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	
비교표준지 /비교사례	0.90	0.75	1.00	1.00	0.675
비교내용	비교표준지는 비교사례 대비 접근·자연조건 등에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 인근지 지가수준

용도지역	지목	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지	임	@120,000원/㎡ 내외 수준	유사 토지

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

- 대상토지 인근의 비교사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 고려할 때, 대상토지 평가시 적용할 그 밖의 요인치를 다음과 같이 결정하였음.

비교표준지 기호(A)	3.27
-------------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)

1) 공시지가기준법에 의한 대상토지의 단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	28,000	1.01523	1.000	1.330	3.27	123,629	123,000
2	28,000	1.01523	1.000	1.105	3.27	102,715	102,000

2) 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額)

일련 번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	206	123,000	25,338,000	-
2	10,998	102,000	1,121,796,000	-
합계	11,204	-	1,147,134,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액(試算價額)

가) 거래사례의 선정 및 선정이유

1) 거래사례 선정

거래사례 나				
소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 19-1			
토 지	용도지역	면적(㎡)	지 목	거래가액(원)
	자연녹지	2,532	임	229,800,000
건 물	구 조	면적(㎡)	용 도	사용승인일자
				계약일
	토지만의 거래사례임.			-
				2022-04-21
토지단가 (원/㎡)	$229,800,000 / 2,532 \approx @90,758/\text{㎡}$ 거래가액 토지면적 토지단가			

2) 거래사례 선정이유

- 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12의2호 등에 근거하여 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래사례로서 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래사례 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단하는 거래사례 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 중 지리적으로 근접한 상기 거래사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다) 시점수정

- 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.
- 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

[경기도 파주시 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022-04-21 ~ 2025-10-22	1.05065	누 계

라) 지역요인 비교

- 대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목	
	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
환경조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향 기타

2) 개별요인 비교치

일련 번호	거 래 사 례 기 호	비 교 항 목				비교치	개별요인 비교 의견
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	나	1.45	0.90	1.00	1.00	1.305	대상물건은 거래사례 대비 접근조건 등에서 우세하며, 자연조건 등에서 열세함.
2	나	1.35	0.80	1.00	1.00	1.080	대상물건은 거래사례 대비 접근조건 등에서 우세하며, 자연조건 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 거래사례비교에 의한 시산가액(試算價額)

1) 거래사례비교법에 의한 대상토지의 단가

산식 = 거래사례(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	90,758	1.000	1.05065	1.000	1.305	124,438	124,000
2	90,758	1.000	1.05065	1.000	1.080	102,983	102,000

2) 거래사례비교법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額)

일련 번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	206	124,000	25,544,000	-
2	10,998	102,000	1,121,796,000	-
합계	11,204	-	1,147,340,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상토지 가격 결정

가) 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,147,134,000	1,147,340,000

나) 주된 방법에 의한 시산가액(試算價額) 및 합리성 검토

- 대상토지와 동종·유사 토지의 거래사례의 경우 거래당사자의 정보수집력의 차이, 매도자와 매수자의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 차이가 발생할 수 있다는 점 등에서 직접 적용하기에는 한계가 있음.
- 상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동 범위 내에 있으며, 대상물건의 특성, 인근지역 호가수준 및 평가(거래)사례 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항 등에 제 법령에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

다) 대상토지 가격 결정

구 분	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
토 지	11,204	-	1,147,134,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	11,204	-	1,147,134,000	공시지가기준법
합 계			1,147,134,000	

2. 감정평가액 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 등에 근거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額)을 기준한 대상물건의 감정평가액 결정은 인근지역의 평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 그 합리성이 인정되고, 평가목적상 적절한 수준인 것으로 판단됨.

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 법원읍 대능리	산25	임야	자연녹지지역	206	206	123,000	25,338,000	
2	동소	산26	임야	자연녹지지역	10,998	10,998	102,000	1,121,796,000	
합 계								₩1,147,134,000.-	
				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

대상물건은 경기도 파주시 법원읍 대능리 소재 '대능사거리' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 각종 근린생활시설 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건(1) : 인접필지 및 도로대비 완경사의 부정형 토지로서, '자연림' 상태임.
 대상물건(2) : 인접필지 및 도로대비 완경사의 부정형 토지로서, 대부분 '자연림' 상태이며, 북측 일부 타인이 점유, 사용 중임.

(4) 인접 도로상태

대상물건(1) : 북동측으로 왕복 4차선 도로와 접함.
 대상물건(2) : 북동측으로 대상물건(1)을 통해 왕복 4차선 도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건(1,2) 공히 도시지역, 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-201(23.12.15.)) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호 구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-05-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))임.

(6) 제시목록 외의 물건

- 대상물건(1) 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 이동식 컨테이너박스 가 소재하나 소유권이 불분명하고 구조, 규모, 이동 및 철거가 용이한 것으로 판단됨.
- 대상물건(2) 토지 북측 일부는 타인이 점유, 사용 중인 것으로 조사되어 추후 정확한 지적 측량 등을 요함.
- 대상물건(2) 토지 일부 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 타인이 점유, 사용 중인 부합물은 감정평가에서 제외하였음.

(7) 공부와의 차이

-

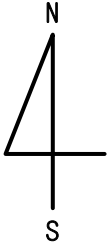
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도

소재지

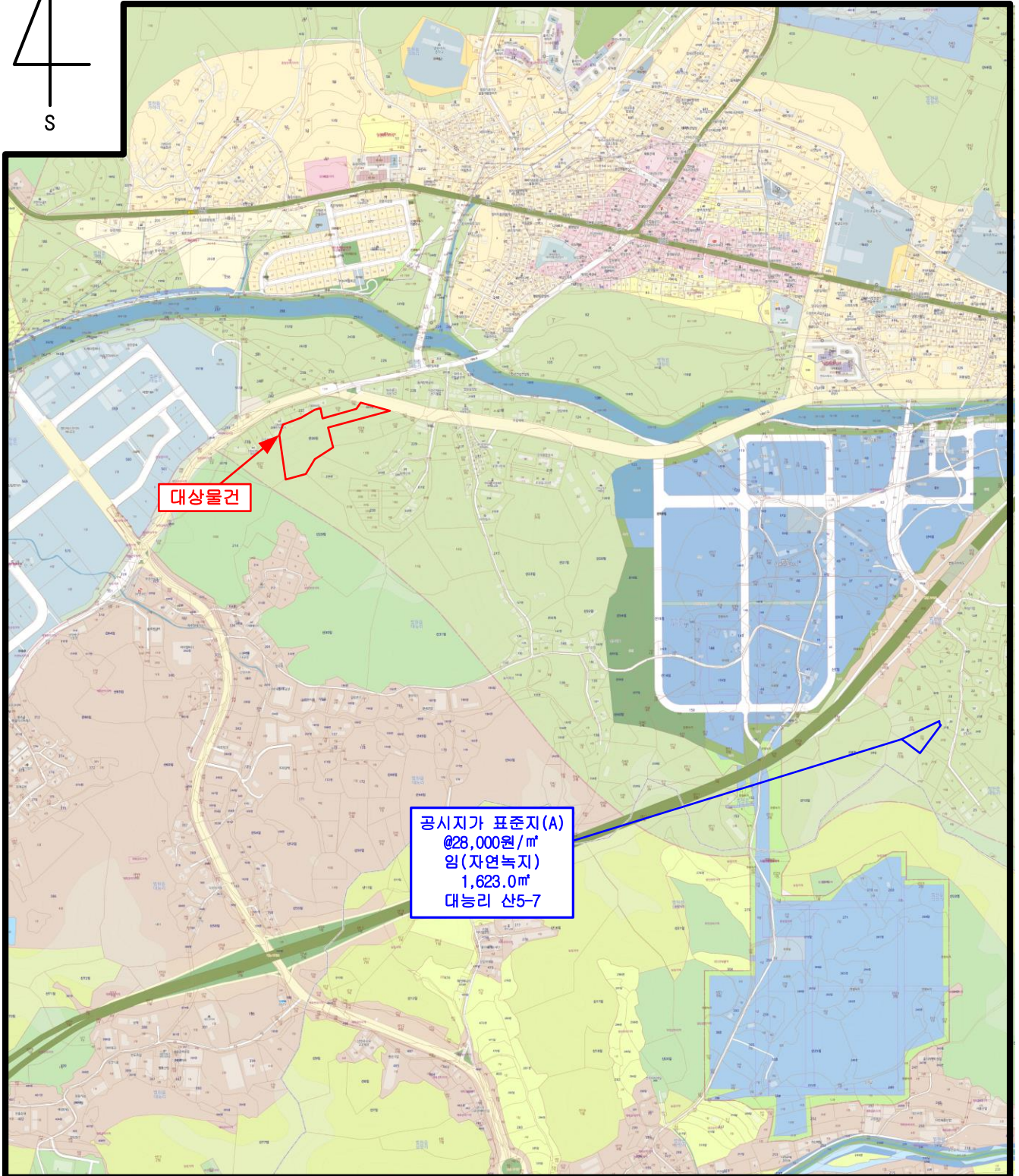
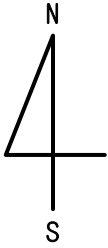
경기도 파주시 법원읍 대능리 산25 外



상세위치도

소재지

경기도 파주시 법원읍 대능리 산25 외

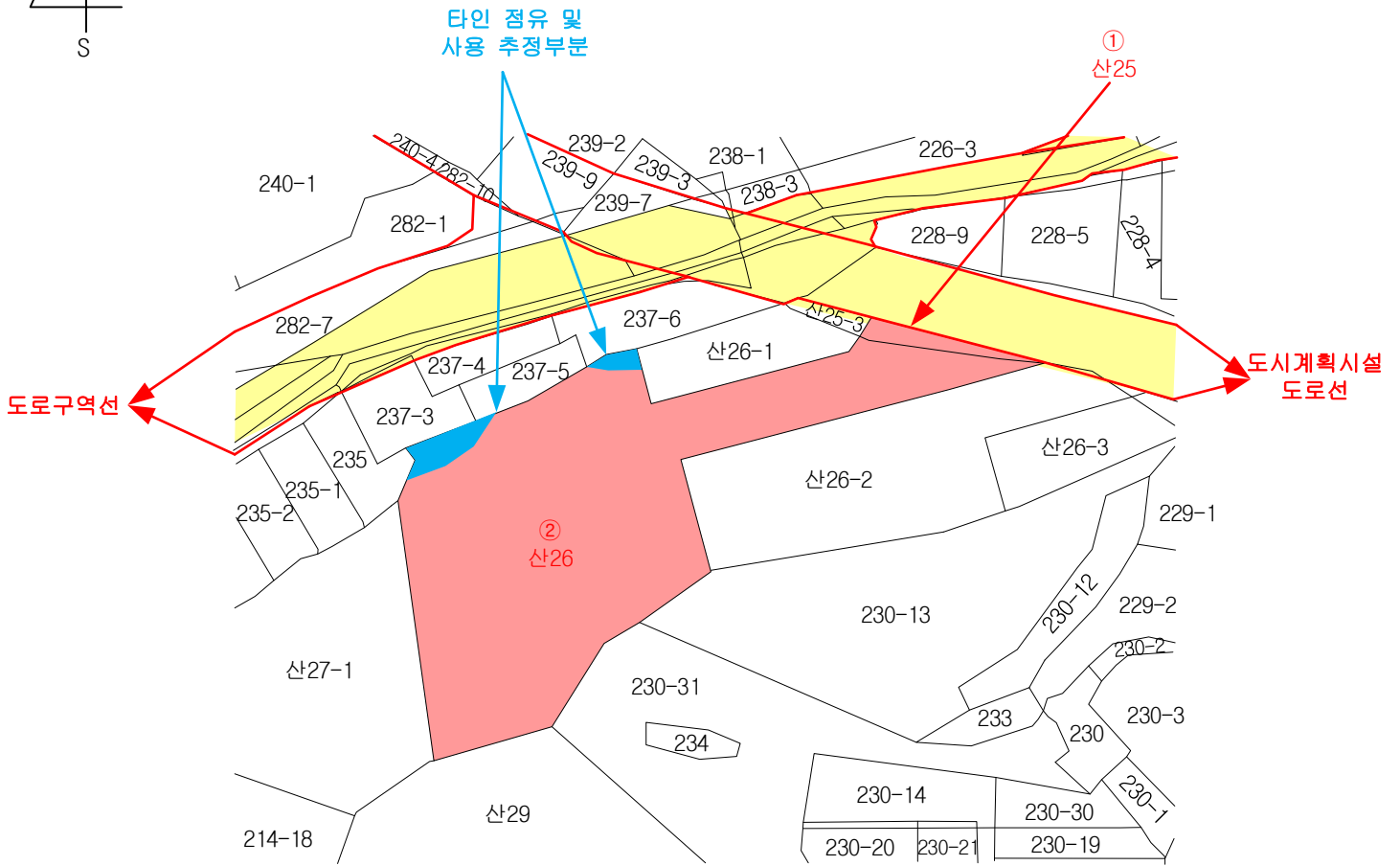
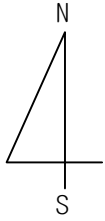


대상물건

공시지가 표준지(A)
@28,000원/㎡
임(자연녹지)
1,623.0㎡
대능리 산5-7

지적 및 건물개황도

S : 1/2400



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물



(1)



(2)



(1)



(2)



(2)



(2)

