

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김미숙 소유물건(2025타경6147)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우

감정서번호 : YI2025102401

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

TEL. 070-4418-7933 FAX. 050-5182-3455

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이새봄

(인)

감정평가액	칠억일천이백칠십일만이천오십원정 (₩712,712,050.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미숙 (2025타경6147)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 25	2025. 11. 12 ~ 2025. 11. 25	2025. 11. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	644	토지	644	-	669,420,000
	건물	308.05	건물	308.05	-	30,095,050
	제시외건물	(120.1)	제시외건물	120.1	-	13,197,000
		이	하	여	백	
	합계					₩712,712,050.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 연풍리 소재 '연풍초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 12일 ~ 2025년 11월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

- ① 본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.
- ② 기호 (3) 건물 일부는 제시목록상 스테트지붕이나 현황 판넬지붕이며, 2층 목욕탕은 현황 주택임.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 기호 (2)는 일부 도로구역으로서, 행정상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
- ② 기호 (2) 토지상에 별지 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 타인 소유의 제시외건물이 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 "토지·건물평가명세표"의 비고란에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 일부 건물의 접근이 곤란하여 인근주민 탐문 및 외부관찰, 위성사진 등을 참고하여 감정평가하였음.
- ④ 기호 (1) 지상에 별지 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 평가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본건 건물은 노후화 및 공실 등으로 인하여 건물 일부가 파손되는 등 관리상태 보통 이하이므로 파손의 정도, 수선 가능 여부 및 수선비용, 철거비용 등의 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외 1필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업용 등
	지 목	대
	면 적	644 m ²
건 물	구 조	시멘트블록조, 철근콘크리트조
	주 용 도	목욕탕, 제2종근린생활시설 등
	사용승인	미상
	연 면 적	308.05 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	파주읍 연풍리 278-11	618	대	주상용	일반상업	세로(가)	부정형 평지	628,400
2	파주읍 연풍리 294-63	26	대	상업용	일반상업	소로한면	사다리 평지	1,192,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

기호 (2)는 일부 도로구역으로서, 행정상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	파주읍 연풍리 294-51	73	대	상업용	일반상업	소로각지	사다리평지	1,217,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업	1.210	경기도 파주시 (25.01.01~25.11.25) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.084 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.154 $(1 + 0.01084) * (1 + 0.00154 * 25/31) \approx 1.0121$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	가로의 폭 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.90	상업지역의 중심 및 교통시설과의 거리 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	형상, 고저, 접면도로상태 등 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	자루형 획지	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	방위, 고저 등	경사지		
		각 지		
접면도로 상태	2면획지			
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.520	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	접면도로상태 등 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	0.92	일부 도로구역으로 행정상의 규제정도 열세함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한		
기타 조건	기타	고도제한	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
		장래의 동향		
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.892	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

용도지역	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
일반상업	세로변	@1,000,000 내외	-
일반상업	소로변	@1,600,000~@1,800,000 내외	-

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	파주읍 연풍리 2**_**	79	일반상업	대 상업용	2023.06.22	법원경매	1,775,000	-
(2)	파주읍 연풍리 3**_**	165	일반상업	대 상업용	2024.07.22	법원경매	1,200,000	-
(3)	파주읍 연풍리 4**_*	50	일반상업	대 상업용	2023.12.19	법원경매	1,070,000	-
(4)	파주읍 연풍리 4**_**	251	일반상업	대 단독주택	2023.02.15	법원경매	970,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	파주읍 연풍리 2**_** 외	일반상업 대/상업용	93,000,000원 (@ 1,718,192원/m ²)	2023.07.20 미상	52m ² 42m ²	-
	의견	1) 목조 스투트지붕 1층 영업 건물단가 : 700,000원/m ² X 5년/40년 ≒ 87,000원/m ² 건물가격 : 87,000원/m ² X 42m ² ≒ 3,654,000원 2) 토지가격 : (93,000,000원 - 3,654,000원) / 52m ² ≒ 1,718,192원/m ²				
#2	파주읍 연풍리 2**_**	일반상업 대/단독주택	70,000,000원 (@ 1,056,000원/m ²)	2023.02.08 미상	63m ² 34.72m ²	-
	의견	1) 목조 세멘기와지붕 1층 주택 건물단가 : 800,000원/m ² X 5년/40년 ≒ 100,000원/m ² 건물가격 : 100,000원/m ² X 34.72m ² ≒ 3,472,000원 2) 토지가격 : (70,000,000원 - 3,472,000원) / 63m ² ≒ 1,056,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	5,217,905,540	3,721,399,900	71.3	26	4	15.4
단독주택	24,861,123,566	14,460,901,427	58.2	179	36	20.1
점포	11,486,457,600	7,367,397,532	64.1	47	13	27.7
대지	17,250,625,680	9,449,770,510	54.8	141	29	20.6

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,775,000	1.01708	1.000	1.082	1,953,352		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.585	1.58
	1,217,000	1.0121	-	-	1,231,726		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.06.22 ~ 2025.11.25, 파주시 상업지역) : 1.708% (1.01708)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접면도로상태 등 획지조건, 도로구역 저축 등 행정적조건 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.03	1.05	1.00	1.082

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,217,000	1.01210	1.000	0.520	1.58	1,011,985	1,010,000	-
2	A	1,217,000	1.01210	1.000	0.892	1.58	1,735,944	1,740,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	파주읍 연풍리 2**-** 외	일반상업 대/상업용	93,000,000원 (@ 1,718,192원/m ²)	2023.07.20 미상	52m ² 42m ²	-
	의 견	1) 목조 스투트지붕 1층 영업 건물단가 : 700,000원/m ² X 5년/40년 ≒ 87,000원/m ² 건물가격 : 87,000원/m ² X 42m ² ≒ 3,654,000원 2) 토지가격 : (93,000,000원 - 3,654,000원) / 52m ² ≒ 1,718,192원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업	1.697	경기도 파주시 (23.07.20~25.11.25) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.019 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.043 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.012 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.014 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.015 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.451 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.084 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.154 $(1 + 0.00019 * 12/31) * (1 + 0.00043) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00014) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00451) * (1 + 0.01084) * (1 + 0.00154 * 25/31) \approx 1.01697$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	가로의 폭 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.90	상업지역중심 및 교통시설과의 거리 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	형상, 고저 등 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
	2면획지			
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.02	도로구역 저축 등 행정상의 규제정도 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.562	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	접면너비 등 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
2면획지				
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	도로구역 저축 등 행정상의 규제정도 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.968	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	1,718,192	1.000	1.01697	1.000	0.562	982,010	982,000
2	#1	1,718,192	1.000	1.01697	1.000	0.968	1,691,434	1,690,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	1,010,000	982,000	-
2	1,740,000	1,690,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
3	2층	시멘트블록조 판넬지붕, 철근콘크리트조 슬래브지붕	목욕탕 (일부 주택)	222.3	미상	하
4	1층	시멘트블록조 스레트지붕	제2종근린생활시설	30.4	미상	하
5	1층	시멘트블록조 스레트지붕	제2종근린생활시설	55.35	미상	하

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	시멘트블록조 판넬지붕	900,000	표준단가에 포함	900,000	40	1층 (목욕탕)
	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000	50	1층 (목욕탕)
		1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000	50	2층 (주택)
4	시멘트블록조 스레트지붕	400,000	-	400,000	35	1층 (제2종근린생활 시설(사무소))
5		600,000	-	600,000	40	1층 (제2종근린생활 시설(사무소))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
4-2-4-1	목욕장	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀 대골슬레이트잇기	5	1,301,000	35 (30~40)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/소골슬 레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
5-1-4-4	일반창고	조적조(시멘트블록)/철골지붕틀 소골슬레이트잇기	5	438,000	35 (30~40)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
3	1층 (목욕탕)	900,000	40	-	35	5	5/40	112,000	시멘트 블록조
3	1층 (목욕탕)	1,200,000	50	-	45	5	5/50	120,000	철근 콘크리트조
3	2층 (주택)	1,300,000	50	-	45	5	5/50	130,000	
4	1층 (제2종근린생활 시설(사무소))	400,000	35	-	32	3	3/35	34,000	시멘트 블록조
5	1층 (제2종근린생활 시설(사무소))	600,000	40	-	37	3	3/40	45,000	시멘트 블록조

* 감가수정은 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	669,420,000
	건 물	30,095,050
	제시외물건	13,197,000
	합 계	712,712,050

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 파주읍 연풍리	278-11	대	일반상업지역	618	618	1,010,000	624,180,000	
2	"	294-63	대	일반상업지역	26	26	1,740,000	45,240,000	제시외건물 감안시: 31,668,000
3	" [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 솔이홀로 457번길 6	278-11 위 지상	목욕탕	시멘트블록조 스레트지붕 단층	93.6	93.6	112,000	10,483,200	판넬지붕 관찰감가 900,000 x5/40
			목욕탕	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층					관찰감가
				1층	64.35	64.35	120,000	7,722,000	1,200,000 x5/50
				2층	64.35	64.35	130,000	8,365,500	현황 주택 관찰감가 1,300,000 x5/50
4	"	278-11 위 지상	제2종 근린생활 시설	시멘트 블럭조 스레트지붕 1층	30.4	30.4	34,000	1,033,600	관찰감가 400,000 x3/35
5	"	278-11 위 지상	제2종 근린생활 시설	시멘트블록조 스레트지붕 1층	55.35	55.35	45,000	2,490,750	관찰감가 600,000 x3/40

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							₩699,515,050	
	<제시외건물>								
ㄱ	경기도 파주시 파주읍 연풍리	278-11	목욕탕	시멘트블럭조 판넬지붕 단층	(37.8)	37.8	120,000	4,536,000	관찰감가
ㄴ	"	278-11	주택	판넬조 판넬지붕 기호 (3) 3층 소재	(68.8)	68.8	120,000	8,256,000	관찰감가
ㄷ	"	278-11	창고	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	(4.5)	4.5	30,000	135,000	관찰감가
ㄹ	"	278-11	창고	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	(9)	9	30,000	270,000	관찰감가
	소 계							₩13,197,000	
	합 계							₩712,712,050.-	
				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 파주읍 연풍리 소재 연풍초등학교 남동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재한 지대로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 교통상황 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1) 부정형의 주상용건부지로 자체지반 대체로 평탄하나, 동측 일부는 완경사지로 활잡목 등 자생중이며 옹벽 등 소재함.

기호 (2) 인접지와 등고평탄한 사다리형의 상업용건부지임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1) 남서측 및 남측으로 노폭 약 2m 포장도로에 접함.

기호 (2) 남측으로 왕복 2차선 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1) 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(연풍초등학교, 반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한 허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

기호 (2) 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2020-12-30)<도로법> 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(6) 제시목록 외의 물건

기호 (2) 지상에 별지 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 타인 소유의 제시외건물 1동(시멘트블록조 슬래브 및 스투트지붕 2층 영업, 등기사항전부증명서상 소유자 윤**)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호 (3) 시멘트블록조 판넬지붕 단층건으로,
외벽 : 타일붙임, 몰탈 위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일붙임 등
창호 : 새시창호 등

기호 (3) 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건으로,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일붙임 등
바닥 : 비닐계시트, 타일붙임 등
창호 : 새시창호 등

기호 (4) 시멘트블록조 스투지붕 단층건으로,
내외벽 : 시멘트블록 등

기호 (5) 시멘트블록조 스투지붕 단층건으로,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
창호 : 새시창호 등

(2) 이용상태

기호 (3) 목욕탕 및 주택(2층), 기호 (4,5) 공부상 제2종근린생활시설이나 창고, 주택 등으로 추정되며 상당기간 공실로 탐문조사됨.

(3) 설비내역

기호 (3) 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

별지 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외건물 4동이 소재함.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

기호 (3) 일부는 제시목록상 스투지붕이나 현황 판넬지붕이며, 2층은 제시목록상 목욕탕이나 현황 주택임.

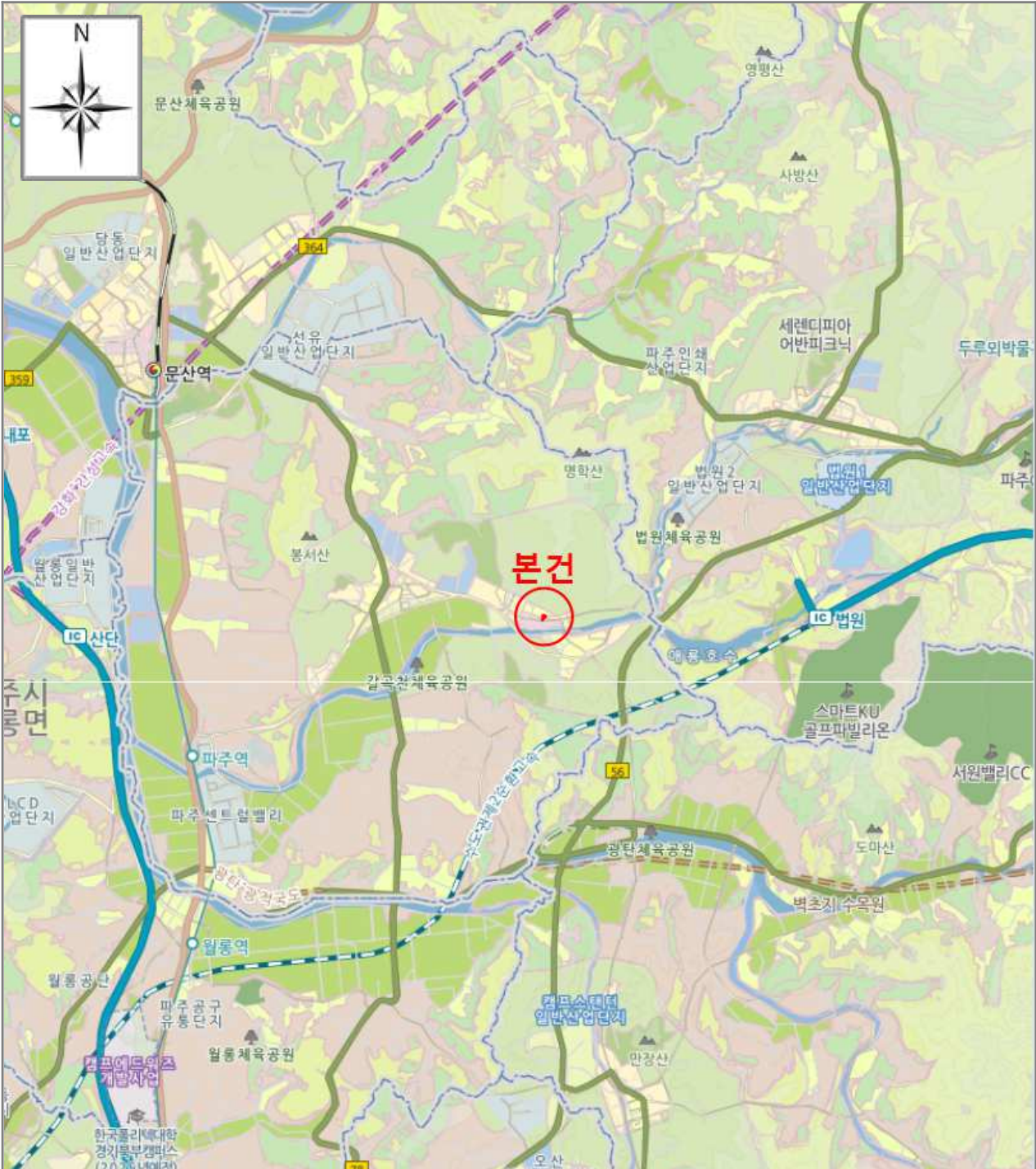
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건 건물은 노후화 및 공실 등으로 인하여 건물 일부가 파손되는 등 관리상태 보통 이하이므로 파손의 정도, 수선 가능 여부 및 수선비용, 철거비용 등의 재확인을 요함.

나. 임대관계 미상임.

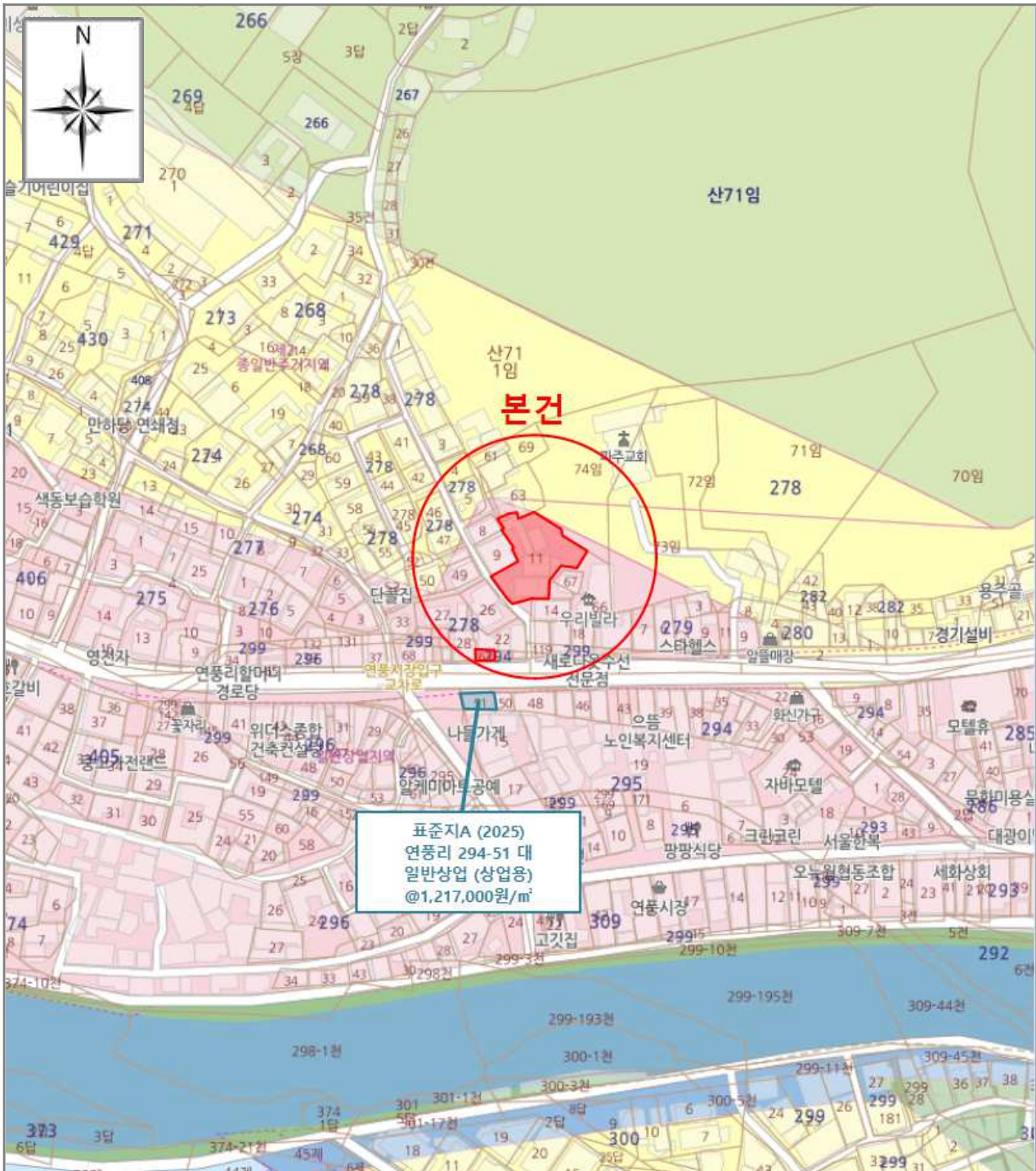
광역위치도

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외
-----	--------------------------



상세 위치도

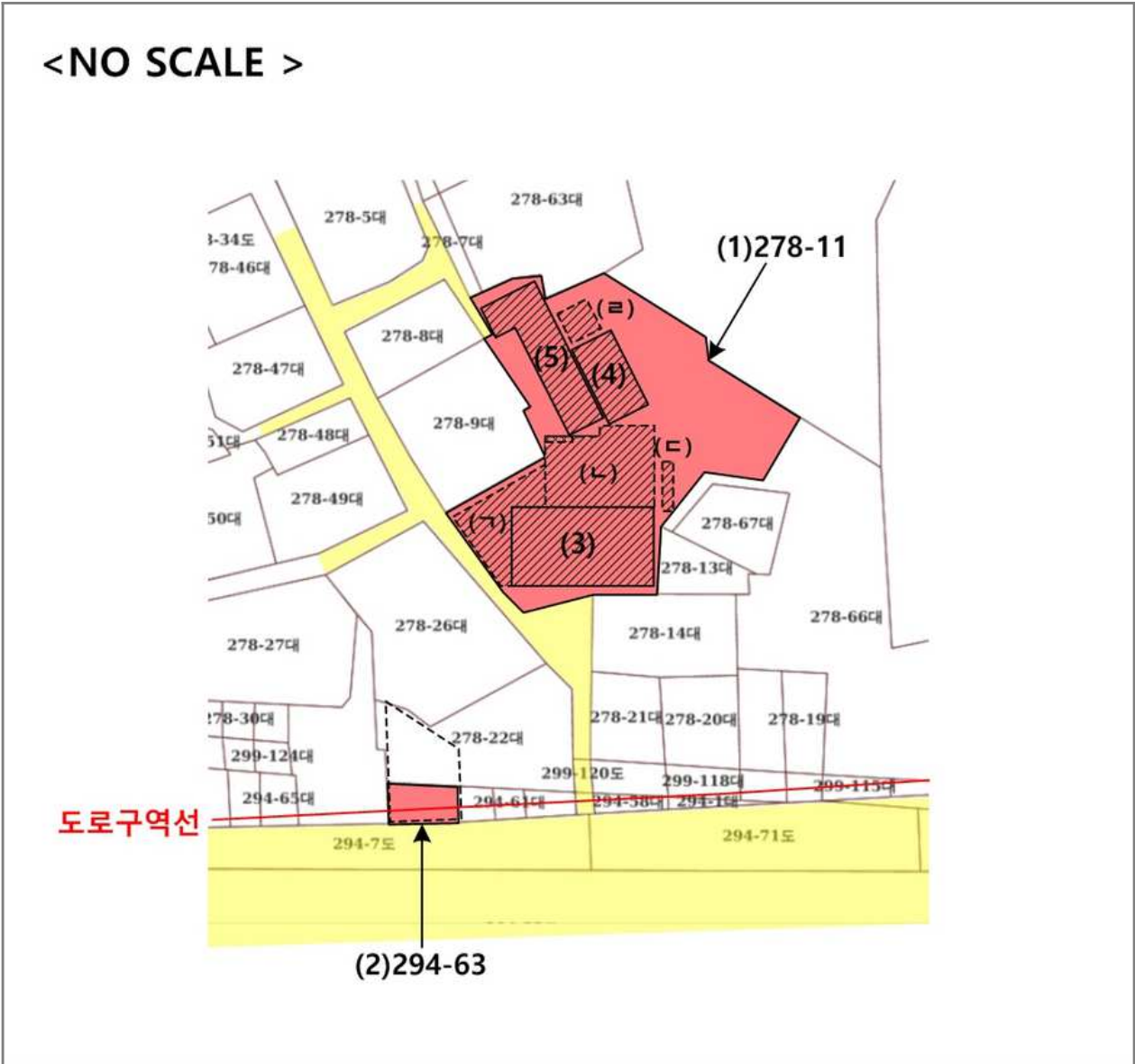
소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외
-----	--------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

지적 및 건물개황도

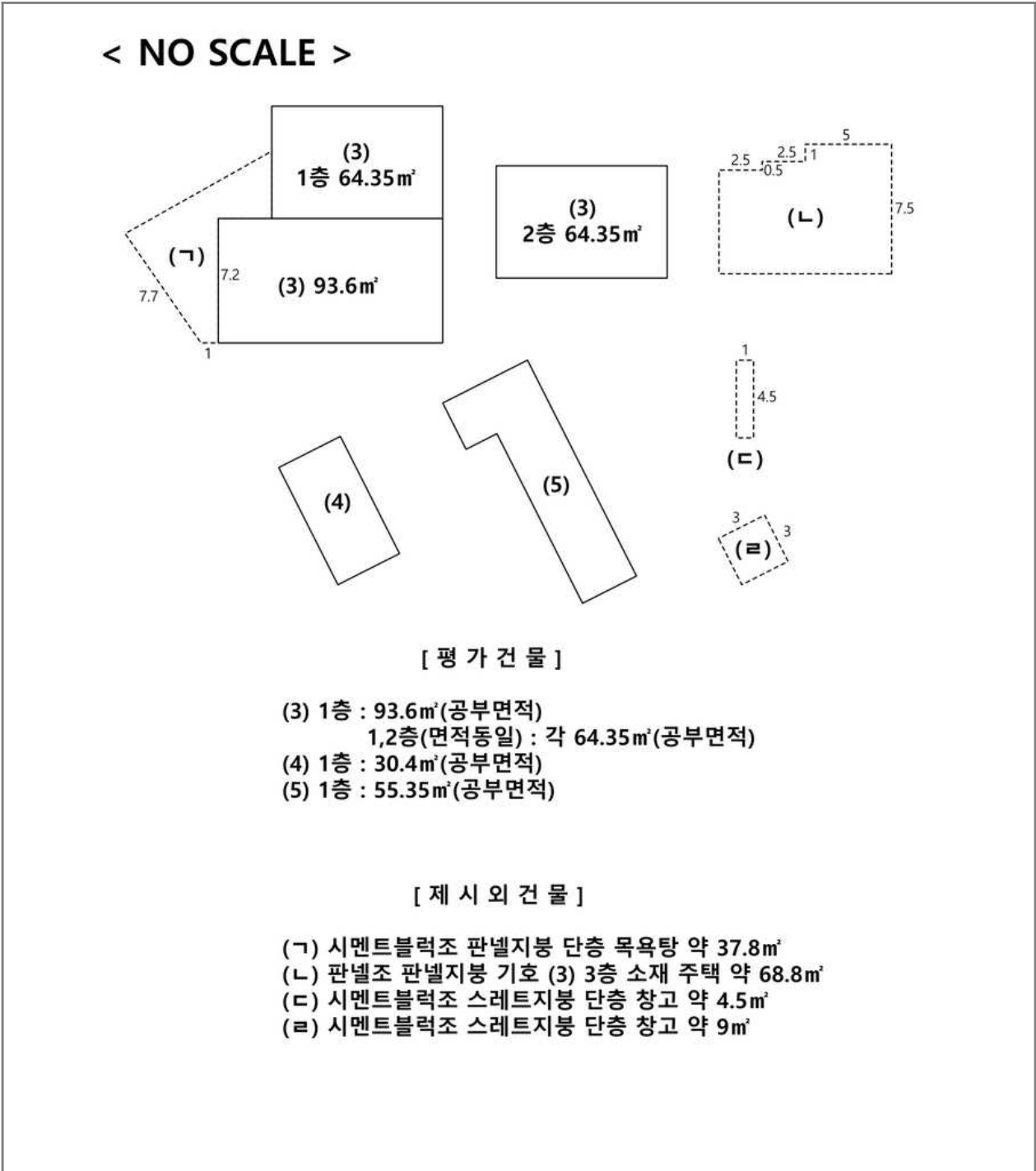
소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외
-----	--------------------------



범례	 평가대상토지	 용도지역선	 평가건물3층이상
	 현황도로	 평가건물1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물2층	 제시외건물

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외
-----	--------------------------



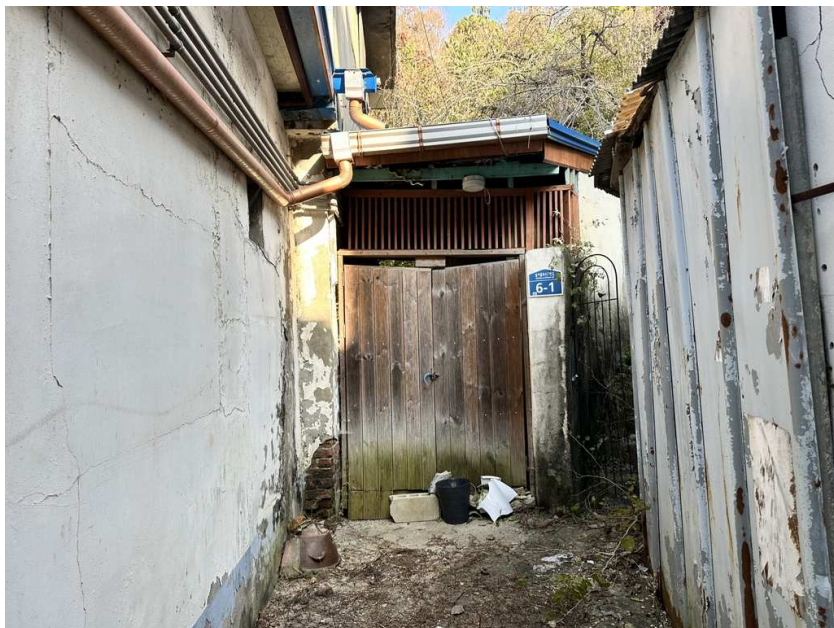
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외



기호 (1,3)



기호 (1,3)

사 진 용 지

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 278-11 외
-----	--------------------------



기호 (2)



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)