감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 이상진 소유물건(2025타경2534)

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정서번호 : 250522-02-3103

발송 No.
2025 .05. 30
(주)리얼티뱅크감정평가
법인경기북부지사

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

TEL. 031-974-3345　　FAX. 031-965-3953

250522-02-3103

(부동산) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인
경기북부지사
지사장 엄정효 (인)

감정평가사 엄정효 (인)

감정평가액	사억팔천팔백구십이만일천일백원정 (₩488,921,100.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상진 (2025타경2534)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 05. 26	2025. 05. 23 ~ 2025. 05. 26	2025. 05. 26

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	813	토지	741	575,000	426,075,000
				72	190,000	13,680,000
	건물	150.41	건물	150.41	210,000	31,586,100
	제시외건물	(147)	제시외건물	147	-	17,580,000
		이	하	여	백	
	합계					₩488,921,100.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사 황덕식 (인)

리얼티뱅크감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야동동 소재 '문산제일고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원 경매1계의 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 5월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 23일 ~ 2025년 5월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의하였음.

② 일련번호(1) 토지의 지목은 '전'이나 버섯재배사(현황 주택 및 창고) 건부지 및 일부(약 72㎡) 현황 도로로 이용 중임.

③ 아래 표와 같이 일련번호(1) 지상에 제시외건물(ㄱ)-(ㄷ)이 소재하며 일련번호(2) 건물의 종물 또는 부합물인 제시외건물(ㄹ), (ㅁ)이 소재하여, 구조, 용도, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고 바람.

기호	소재	물건의종류 (용도)	구조 및 규격	면적/수량	비고
ㄱ	일련번호(1)	창고	판넬조 판넬지붕	40㎡	-
ㄴ	일련번호(1)	창고	철파이프조 차광막지붕	66㎡	-
ㄷ	일련번호(1)	창고	철파이프조 차광막지붕	20㎡	-
ㄹ	일련번호(1)	보일러실	판넬조 판넬지붕	6㎡	일련번호(2)에 부합
ㅁ	일련번호(1)	테라스	벽돌조 천막지붕	15㎡	일련번호(2)에 부합

④ 일반건축물대장상 용도는 버섯재배사이나 외부관찰(보일러 설치 등), 본건 담보감정평가서 등에 의하면 주택 및 창고로 이용 중인 것으로 보임. 본건은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으며 위반내용은 건축법 제19조 용도변경임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	파주시 야동동 326-1	813	전	전기타, 도로등	계획관리	세로(불)	부정형 평지	202,500

2. 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	현황
2	1층	경량철골조 슬라브지붕	버섯재배사	150.41	1998.11.18	주택 및 창고

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 평가하였으며, 「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

1. 토지 감정평가액

(1) 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(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	파주시 야동동 335-2	155	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 평지	179,200

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 계획관리	0.754	경기도 파주시 (25.01.01~25.05.26) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.591 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.157 (1 + 0.00591) * (1 + 0.00157 * 26/30) ≒ 1.00728

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

[일련번호1(전기타) / 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	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.20	본건은 비교표준지 대비 형상, 획지의 조성 등에서 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	1.15	본건은 동·식물 관련 시설(버섯재배사) 건부지로 행정상 규제에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.380	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

[일련번호1(도로) / 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	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.20	본건은 비교표준지 대비 형상, 획지의 조성 등에서 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	1.15	본건은 동·식물 관련 시설(버섯재배사) 건부지로 행정상 규제에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로임.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.455	-

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

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
동·식물 관련 시설 건부지	마을주변 농경지대	세로변	500,000-600,000	계획관리
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	파주시 야동동 346-1	3,775	계획관리	답 전	2024.04.09	담보	500,000	-
(2)	파주시 야동동 316-2	916	계획관리	전 전	2024.11.18	담보	440,000	-
(3)	파주시 야동동 615	2,799	계획관리	답 답	2023.04.28	일반거래	659,500	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	파주시 야동동 303-2	계획관리 답/전기타	158,480,000원 (@ 614,264원/㎡)	2023.01.14 -	258㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 158,480,000원 / 258㎡ ≒ 614,264원/㎡				
#2	파주시 맥금동 467-4	계획관리 전/전	430,650,000원 (@ 497,861원/㎡)	2021.12.29 -	865㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 430,650,000원 / 865㎡ ≒ 497,861원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	11,037,104,975	5,880,564,888	53.3	147	37	25.2
잡종지	2,371,845,500	1,338,800,000	56.4	11	1	9.1
전	13,434,740,560	7,320,699,940	54.5	164	34	20.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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.

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

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
	659,500	1.03177	1.000	0.614	417,797		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.314	2.31
	179,200	1.00728	-	-	180,505		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

[2]시점수정(2023.04.28 ~ 2025.05.26, 파주시 계획관리지역) : 3.204% (1.03204)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3)은 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.85	0.95	0.80	0.95	1.00	1.00	0.614

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	179,200	1.00728	1.000	1.380	2.31	575,412	575,000	전기타
	A	179,200	1.00728	1.000	0.455	2.31	189,719	190,000	도로

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(2) 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.	#2

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	파주시 맥금동 467-4	계획관리 전/전	430,650,000원 (@ 497,861원/㎡)	2021.12.29 -	865㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 430,650,000원 / 865㎡ ≒ 497,861원/㎡				

(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
#2 계획관리	6.124	경기도 파주시 (21.12.29~25.05.26) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.252 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.789 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.786 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.674 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.591 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.157 (1 + 0.00252 * 3/31) * (1 + 0.02789) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.01674) * (1 + 0.00591) * (1 + 0.00157 * 26/30) ≒ 1.06124

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

[일련번호1(전기타) / 거래사례#2]

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	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건이 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.15	본건이 사례 대비 획지의 조성 등에서 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	1.15	본건은 동·식물 관련 시설(버섯재배사) 건부지로 행정상 규제에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.155	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

[일련번호1(도로) / 거래사례#2]

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	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건이 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.15	본건이 사례 대비 획지의 조성 등에서 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	1.15	본건은 동·식물 관련 시설(버섯재배사) 건부지로 행정상 규제에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로임.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.381	-

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1 (전기타)	#2	497,861	1.000	1.06124	1.000	1.155	610,244	610,000
1 (도로)	#2	497,861	1.000	1.06124	1.000	0.381	201,301	201,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	575,000	610,000	전기타
1	190,000	201,000	도로

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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) 재조달원가 결정

일련번호	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	경량철골조 슬라브지붕	600,000	40	1층 (주택 및 창고)

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

(2) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층 (주택 및 창고)	600,000	40	26	26	14	14/40	210,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	439,755,000
	건 물	31,586,100
	제시외물건	17,580,000
	합 계	488,921,100
결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 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

-.

250522-02-3103

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 파주시 야동동	326-1	전	계획관리지역	813	741	575,000	426,075,000	
						72	190,000	13,680,000	현황 "도로"
2	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 풀무골로 56번길 31-2	326-1	버섯 재배사	경량철골조 및 스라브지붕 1층	150.41	150.41	210,000	31,586,100	×600,000 ,14/40
	[제시외건물]								
ㄱ	동소	326-1 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(40)	40	180,000	7,200,000	
ㄴ	동소	326-1 위지상	창고	철파이프조 차광막지붕	(66)	66	80,000	5,280,000	
ㄷ	동소	326-1 위지상	창고	판넬조 차광막지붕	(20)	20	60,000	1,200,000	
ㄹ	동소	326-1 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(6)	6	150,000	900,000	
ㅁ	동소	326-1 위지상	테라스	벽돌조 천막지붕	(15)	15	200,000	3,000,000	
	합 계							₩488,921,100.-	
				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 야동동 소재 '문산제일고등학교' 북서측 인근에 위치한 부동산으로서, 주변은 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지대로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 평지로서 버섯재배사 건부지 및 일부 현황 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
군사기지 및 군사시설기타(15미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

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)	

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외물건(ㄱ-ㅁ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1) 토지의 지목은 '전'이나 현황 버섯재배사 건부지 및 일부 현황 도로로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

경량철골조 및 스라브지붕 1층 건물로서
외벽 : 판넬마감
내벽 : -
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 용도는 버섯재배사이나 외부관찰(보일러 설치 등), 본건 담보감정평가서 등에 의하면 주택 및 창고로 이용 중인 것으로 보임. 본건은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으며 위반내용은 건축법 제19조 용도변경임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물 일련번호(2)에 제시외건물(물건)(ㄹ), (ㅁ)이 부합됨.

(5) 공부와의 차이

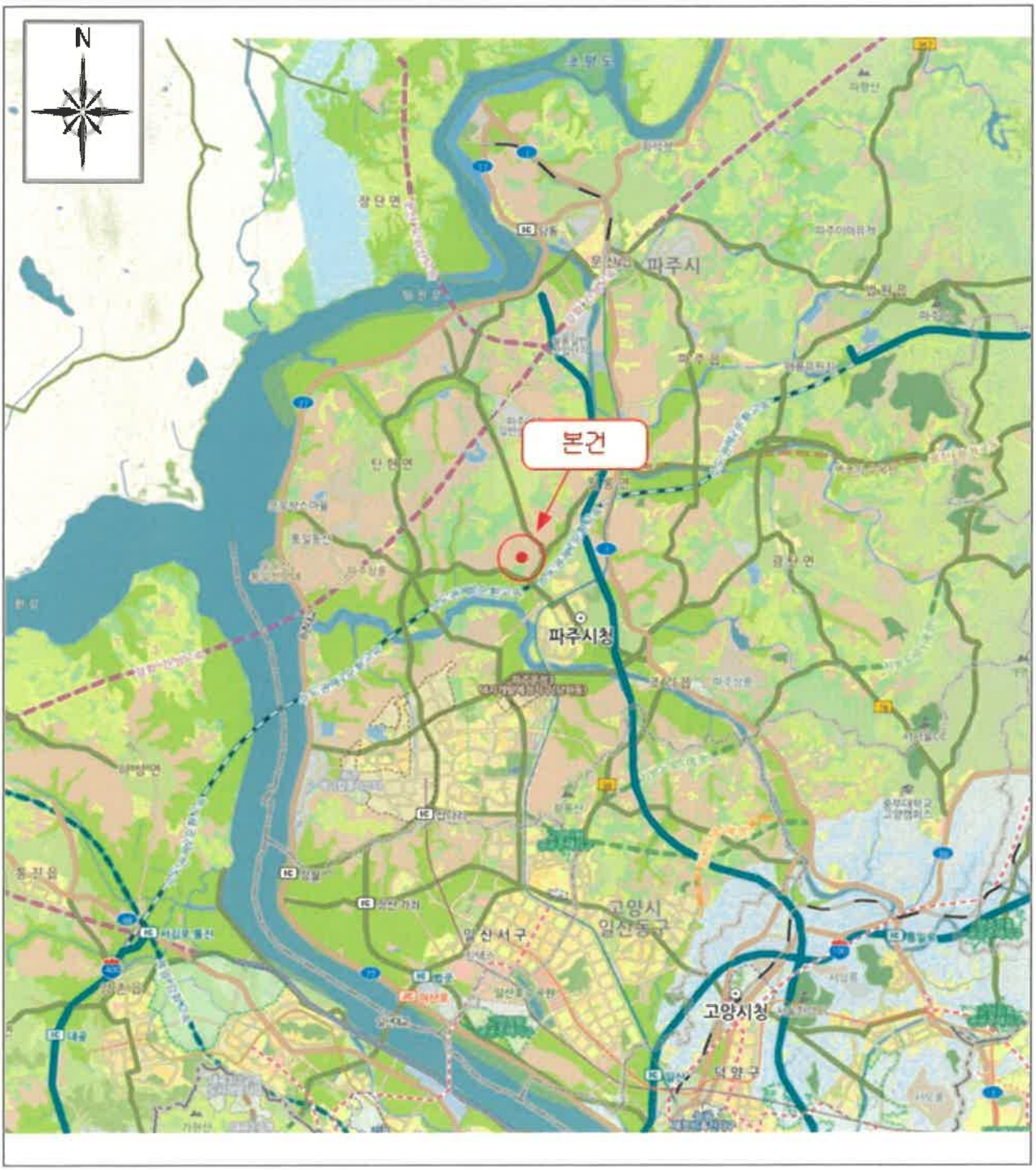
본건 건물 일련번호(2)의 공부상 용도는 버섯재배사이나, 외부관찰(보일러 설치 등), 본건 담보감정평가서 등에 의하면 주택 및 창고로 이용 중인 것으로 보임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

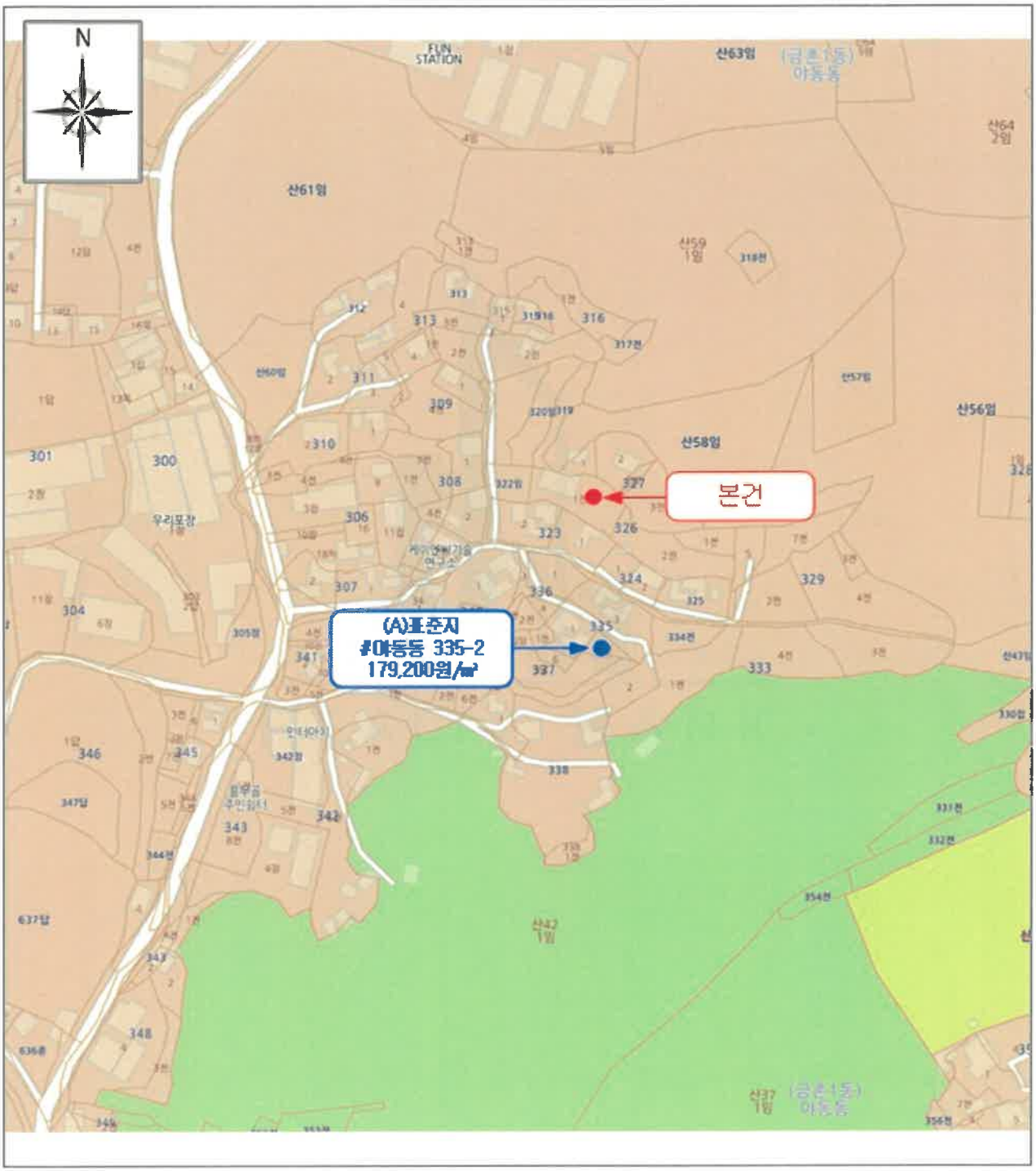
소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1



[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

상 세 위 치 도

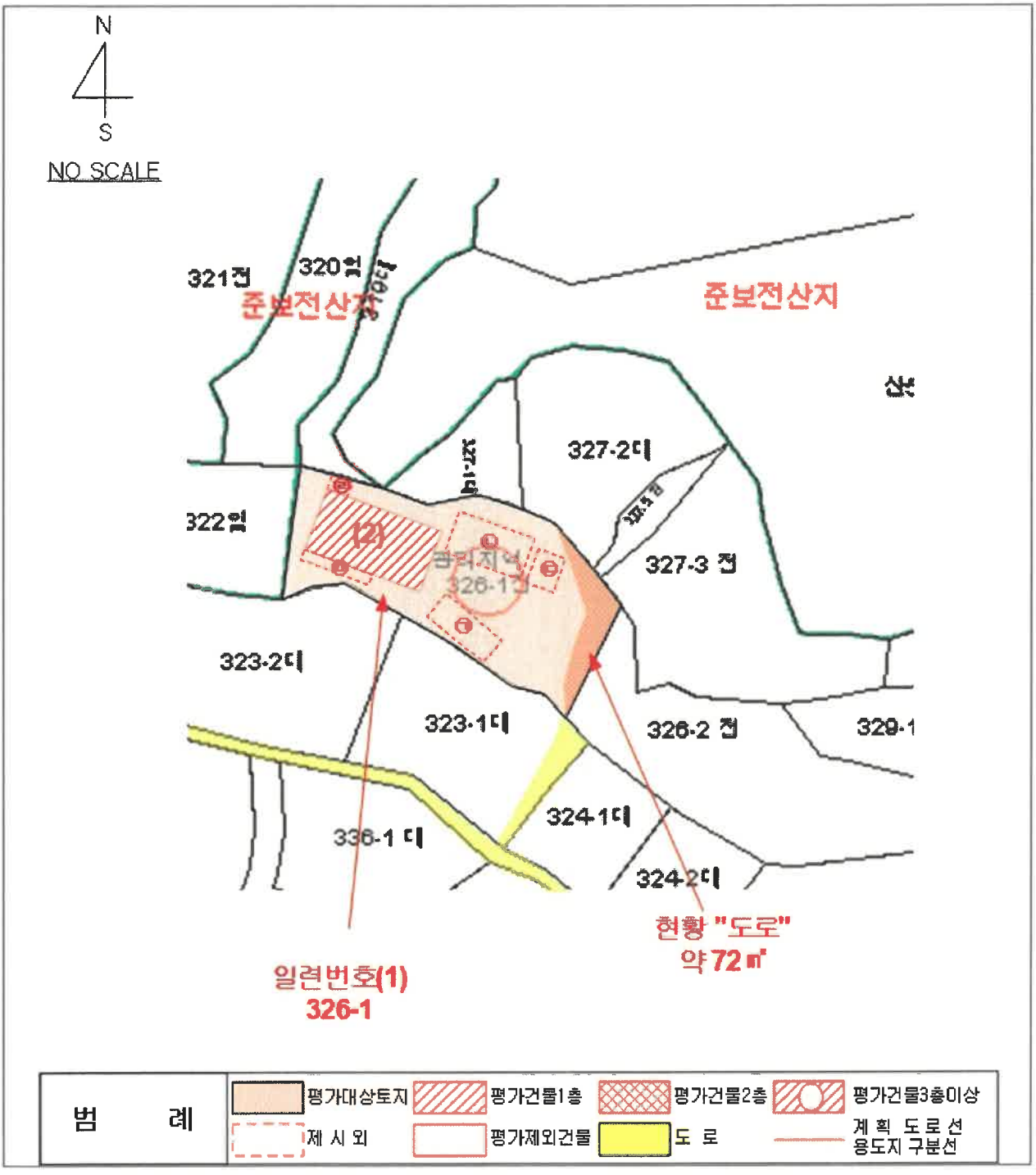
소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1



[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

지적 및 건물개황도

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1



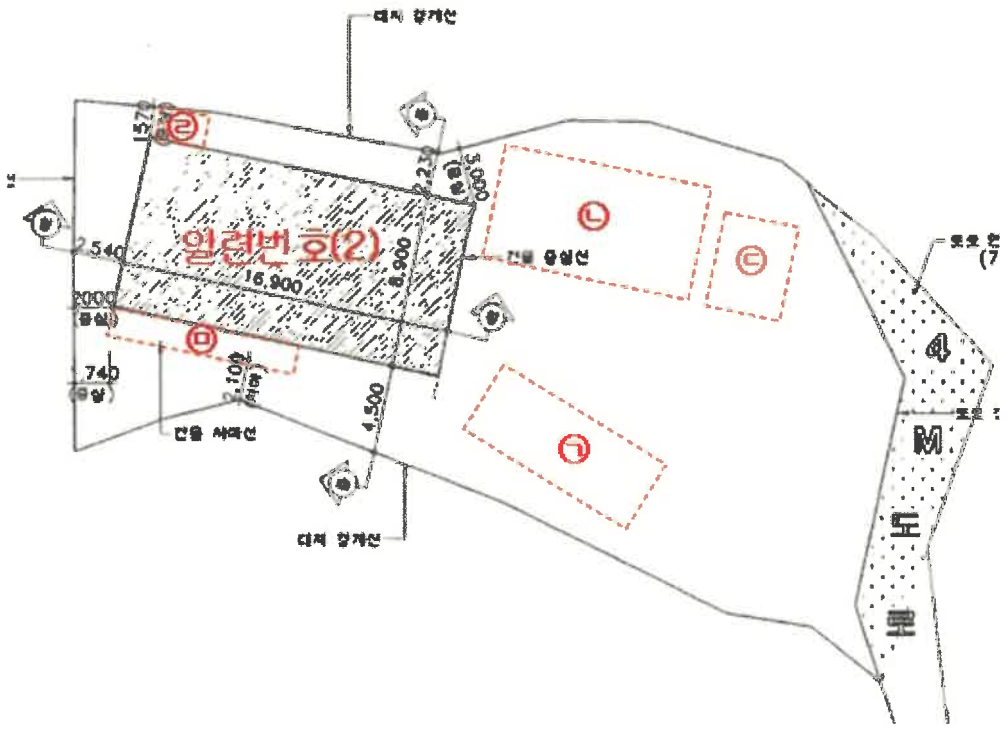
지적 및 건물개황도

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1

N

S

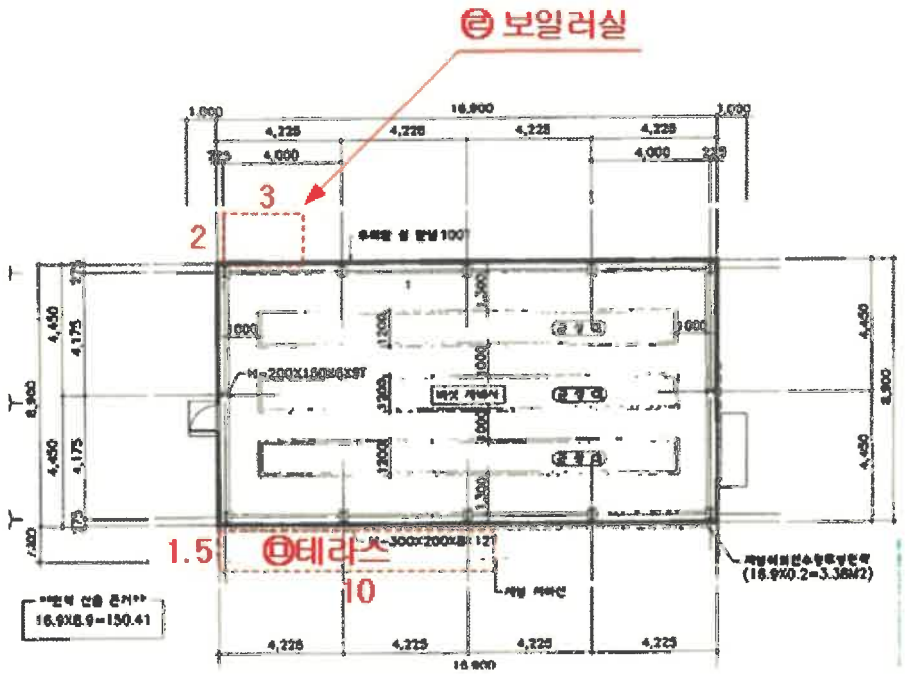
NO SCALE



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1

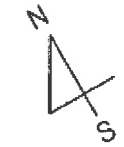
NO SCALE



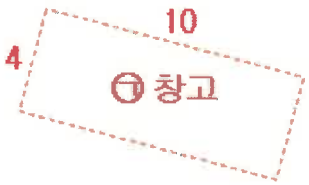
< 일련번호(2) 1층 >

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1



NO SCALE



< 제시외 건물 >

㉠ 일련번호(1) 소재 : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) ≒ 40.00㎡
㉡ 일련번호(1) 소재 : 철파이프조 차광막지붕 단층(창고) ≒ 66.00㎡
㉢ 일련번호(1) 소재 : 철파이프 차광막지붕 단층(창고) ≒ 20.00㎡
㉣ 일련번호(1) 소재 : 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) ≒ 6.00㎡[일련번호(2)에 부합]
㉤ 일련번호(1) 소재 : 벽돌조 천막지붕(테라스) ≒ 15.00㎡ [일련번호(2)에 부합]

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1

본건 전경

본건 도로 부분

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1

일련번호(2), 제시외건물(ㅁ)

제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 파주시 야동동 326-1

제시외건물(ㄴ, ㄷ)

제시외건물(ㄹ)