

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

건명 : 김사목 외 1명 소유물(2025타경64035)

감정평가서 번호 : 하나 250902-03-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 북부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889
경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

감정평가사

지사장

박현진

(인)

신동진

(인)

감정평가액	삼십억삼천삼백이십구만육천원정 (₩3,033,296,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매1계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김사목 외 1명 (2025타경64035)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 09. 10		2025. 09. 10	2025. 09. 15
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,189	토지	3,189	-	3,033,296,000
		이	하	여	백	
합계						₩3,033,296,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(토지) 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 문산읍 당동리	136-17	임야	제1종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	1,672	1,672	798,000	1,334,256,000	
2	상동	136-16	임야	제1종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	1,517	1,517	1,120,000	1,699,040,000	
합 계								₩3,033,296,000.-	
이					하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '파주고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매1계의 경매 목적을 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 9월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 10일에 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. 임대사항의 확인

본건 임대사항의 경우 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 지상에 자생하는 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건은 인접필지와 지적경계가 불분명하여 정확한 경계확인선 별도의 지적측량이 필요한 바, 경매 진행 시 참고 바람.
- ④ 본건은 토지의 진입이 제한적(경사 등)으로, 현장 목측 및 위성사진 등을 참고하여 평가하였으며, 분묘 등의 소재여부에 대해 확인이 곤란한바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ⑤ 본건은 두 개의 용도지역(1종일주, 3종일주)에 걸쳐 소재하는 토지이나, 3종일주에 속하는 면적이 극히 미미하여 주된 용도지역인 1종일주를 기준으로 하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외 1필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	3,189 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

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	문산읍 당동리 136-17	1,672	임야	자연림	1종일주 3종일주	맹지	사다리 완경사지	311,600
2	문산읍 당동리 136-16	1,517	임야	자연림	1종일주 3종일주	소로한면	사다리 완경사지	311,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건은 두 개의 용도지역(1종일주, 3종일주)에 걸쳐 소재하는 토지이나, 3종일주에 속하는 면적이 극히 미미하여 주된 용도지역인 1종일주를 기준으로 평가하였음.

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)	비고
A	문산읍 문산리 123	430	대	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 완경사지	575,400	-

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(%)	비고
#A 주거지역	1.069	경기도 파주시 (25.01.01~25.09.10) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.892 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 $(1 + 0.00892) * (1 + 0.00133 * 41/31) \approx 1.01069$

※ 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

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.75	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 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		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건이 경사도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건이 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.641	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 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	0.90	본건이 토지의 경사도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건이 지목 등에서 열세함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.898	-

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

구 분	주위환경	도로조건	지가수준	기타
본건 인근	기존 주택지대	소로변	1,300,000원/㎡ 선 내외	1종일주 (대지)

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	문산읍 당동리 136-17	1,672	1종일주 3종일주	임야 주거나지	2022.05.19	담보	790,000	-

(1). 토지: 1,320,880,000원.

(2)	문산읍 당동리 136-16	1,517	1종일주 3종일주	임야 주거나지	2023.04.24	담보	1,100,000	-
-----	----------------	-------	-----------	---------	------------	----	-----------	---

(2). 토지: 1,668,700,000원.

(출처: 한국감정평가사협회)

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
(3)	문산읍 선유리 722-9	3,551	1종일주	임야 자연림 등	2025.08.18	법원경매	802,000	-
(4)	문산읍 당동리 176-8	78	1종일주	대 주거나지	2024.09.19	법원경매	1,350,000	-
(5)	문산읍 선유리 산73-1	3,748	1종일주	임야 가설건축물 건부지 등	2024.03.28	시가참고	1,020,000	-
(6)	문산읍 당동리 86-4	3,847	1종일주	전 주거나지	2023.02.16	시가참고	1,344,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	문산읍 문산리 31-5	1종일주 전/주거나지	750,000,000원 (@ 1,510,000원/m ²)	2025.08.16 -	496m ² -	KAIS 근거
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 750,000,000원 / 496m ² ≒ 1,510,000원/m ²				
#2	문산읍 당동리 92-10 외	1종일주 답, 대/주상용	900,000,000원 (@ 1,240,000원/m ²)	2024.07.30 2011.06.16	301m ² 474.65m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,500,000원/m ² X 37년/50년 ≒ 1,110,000원/m ² 건물가격 : 1,110,000원/m ² X 474.65m ² ≒ 526,861,500원 2) 토지가격 : (900,000,000원 - 526,861,500원) / 301m ² ≒ 1,240,000원/m ²				
#3	문산읍 당동리 91-14	1종일주 대/상업용	1,930,000,000원 (@ 2,620,000원/m ²)	2024.07.07 2011.12.16	612m ² 490.38m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 판넬경사지붕 2층 제2종근린생활시설 건물단가 : 950,000원/m ² X 28년/40년 ≒ 665,000원/m ² 건물가격 : 665,000원/m ² X 490.38m ² ≒ 326,102,700원 2) 토지가격 : (1,930,000,000원 - 326,102,700원) / 612m ² ≒ 2,620,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	11,554,949,415	6,663,991,307	57.7	140	34	24.3
대지	18,398,450,680	10,112,149,710	55.0	145	29	20.0
임야	45,479,462,161	18,975,941,590	41.7	256	47	18.4
전	13,916,160,821	7,567,035,155	54.4	173	36	20.8
도로	388,800,990	387,450,000	99.7	16	7	43.8

(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
	802,000	1.00103	1.000	1.552	1,245,986	2.142	2.14
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	575,400	1.01069	-	-	581,551		

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

²⁾시점수정(2025.08.18 ~ 2025.09.10, 파주시 주거지역) : 0.103% (1.00103)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업시설과의 접근성 등), 획지조건(경사도 및 면적의 크기 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.20	1.10	1.00	1.12	1.05	1.00	1.552

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	575,400	1.01069	1.000	0.641	2.14	797,736	798,000	-
2	A	575,400	1.01069	1.000	0.898	2.14	1,117,578	1,120,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(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.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	문산읍 당동리 92-10 외	1종일주 답, 대 /주상용	900,000,000원 (@ 1,240,000원/m ²)	2024.07.30 2011.06.16	301m ² 474.65m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,500,000원/m ² X 37년/50년 ≒ 1,110,000원/m ² 건물가격 : 1,110,000원/m ² X 474.65m ² ≒ 526,861,500원 2) 토지가격 : (900,000,000원 - 526,861,500원) / 301m ² ≒ 1,240,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

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

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 주거지역	1.696	경기도 파주시 (24.07.30~25.09.10) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.167 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.149 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.148 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.892 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 $(1 + 0.00167 * 2/31) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00892) * (1 + 0.00133 * 41/31) \approx 1.01696$

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

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.75	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 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	0.90	본건이 경사도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건이 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.641	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	0.90	본건이 경사도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건이 지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.898	-

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	#2	1,240,000	1.000	1.01696	1.000	0.641	808,320	808,000
2	#2	1,240,000	1.000	1.01696	1.000	0.898	1,132,405	1,130,000

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	798,000	808,000	-
2	1,120,000	1,130,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「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

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	3,083,206,000 원
	합 계	3,083,206,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

.

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> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '파주고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산이며, 인근에는 단독주택, 아파트단지, 각급 학교 및 각종 근린생활시설이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

일련번호 1은 지적 및 현황 맹지, 일련번호 2는 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근으로 노선버스 정류장, 원거리에 문산역(지하철-경의중앙선)이 소재하는 등 대중교통상황은 편리시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2 : 대체로 북서측 하향 완경사진 사다리형 토지로 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 지적 및 현황 맹지임.

일련번호 2 : 북서측으로 노폭 약 8미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-12-07)(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

토지 감정평가요항표

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

일련번호(2) :도시지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-12-07)(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

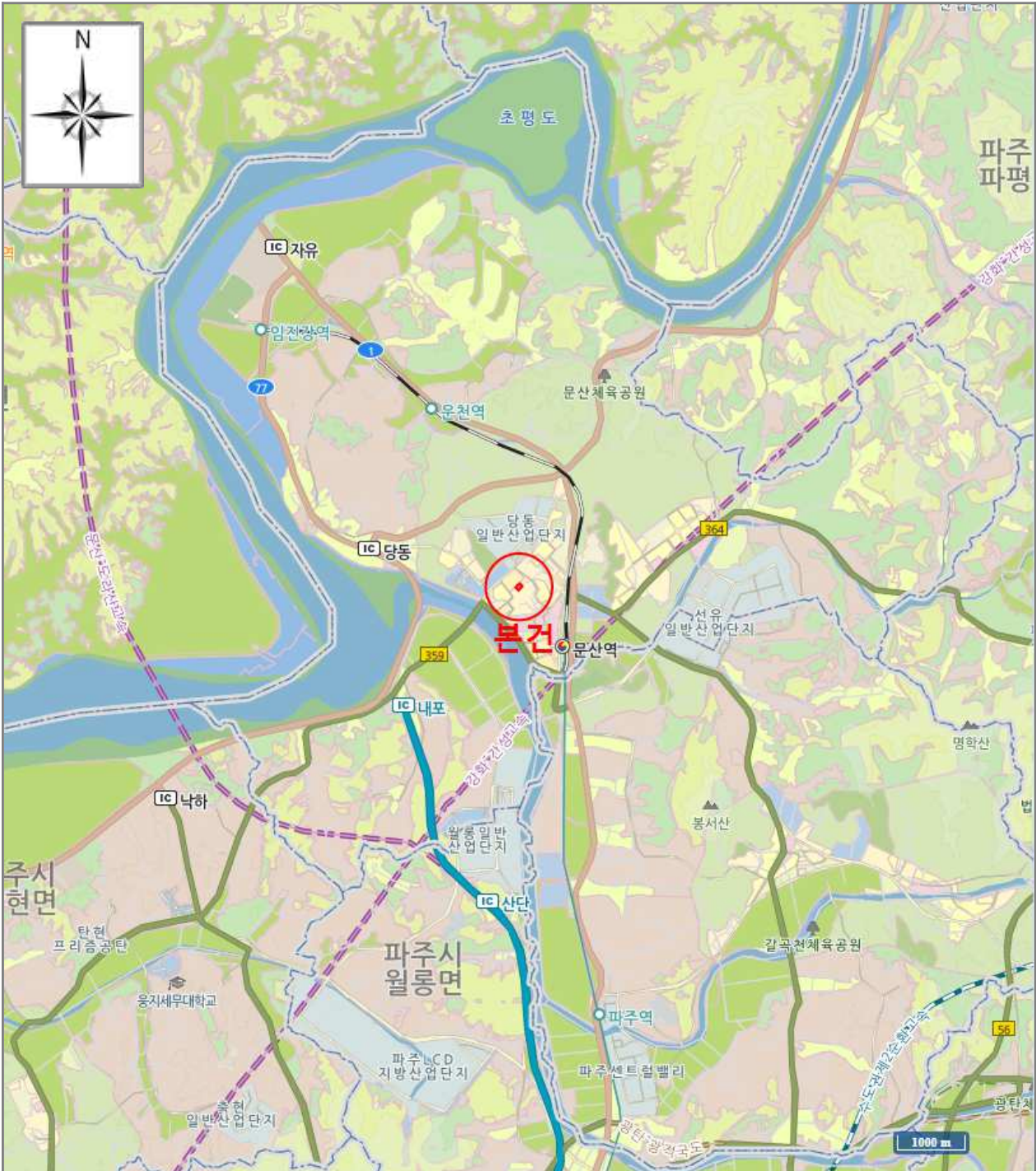
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항의 경우 미상임.

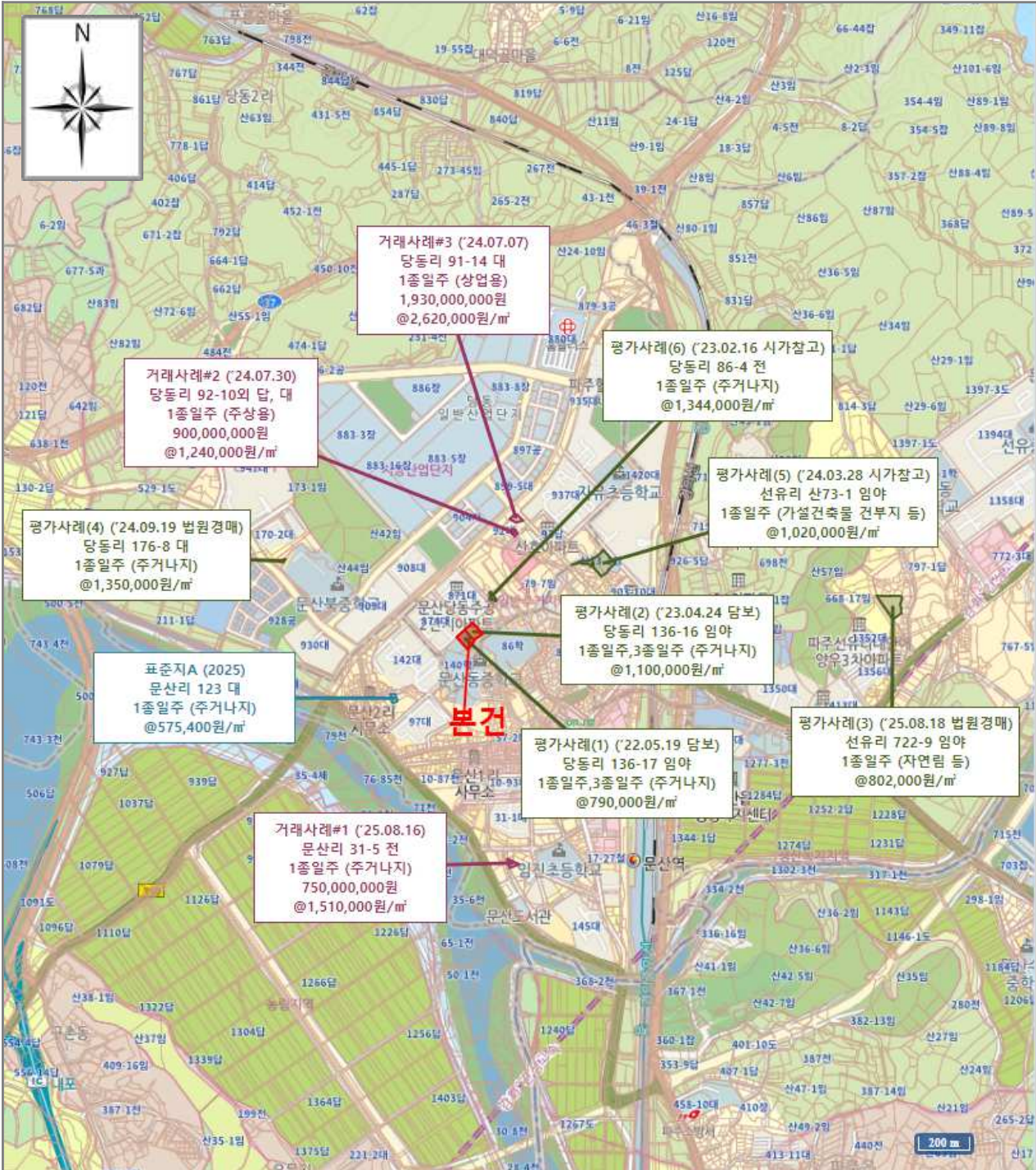
광역 위치도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외
-----	--------------------------



가격 참고도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외
-----	--------------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

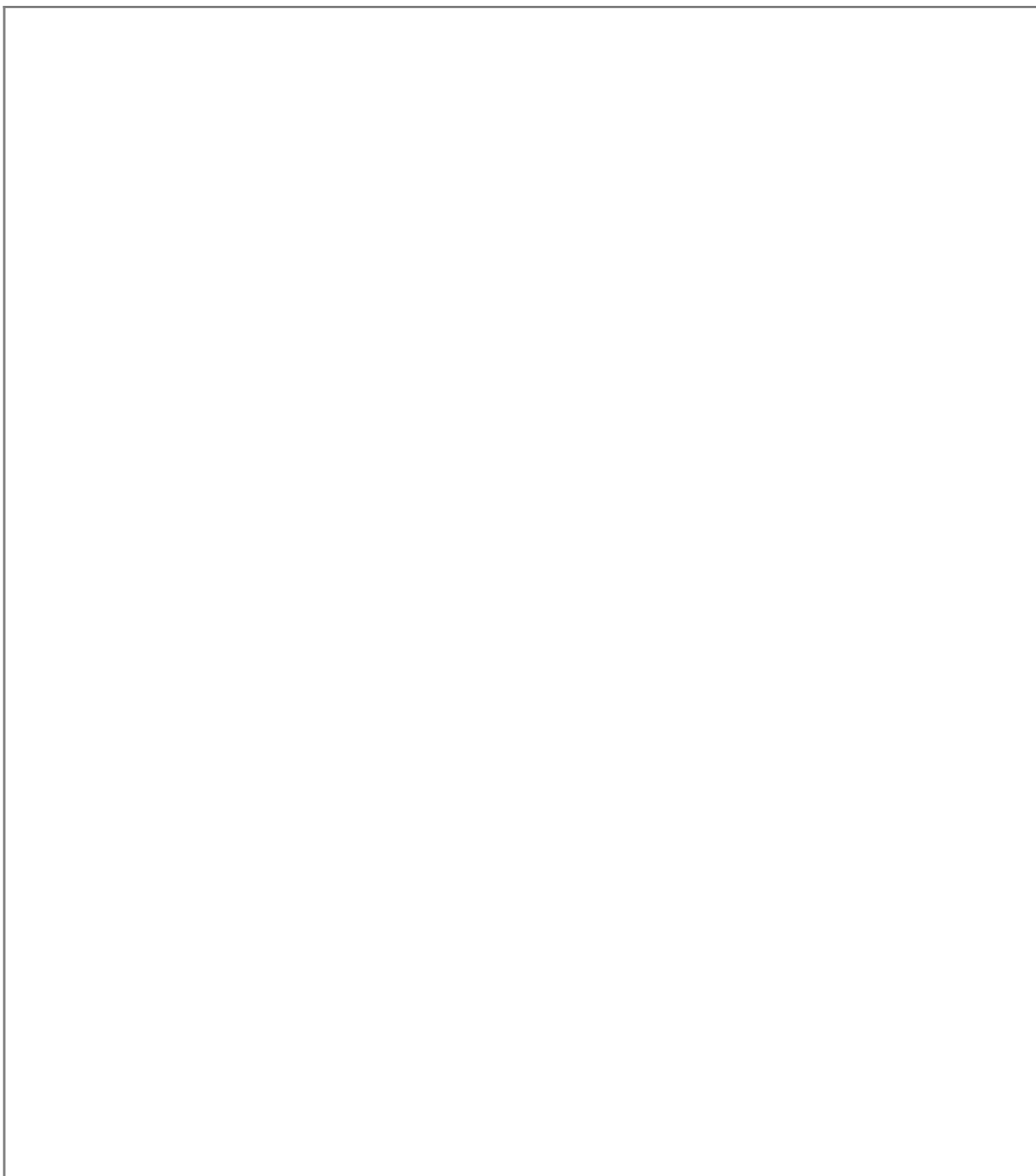
■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지

경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외



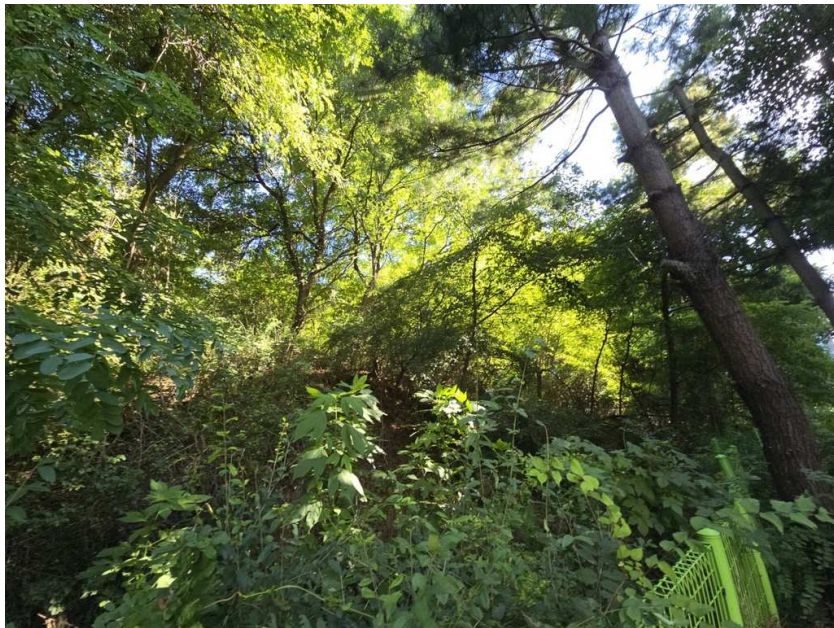
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외



일련번호 1 전경



일련번호 1 전경

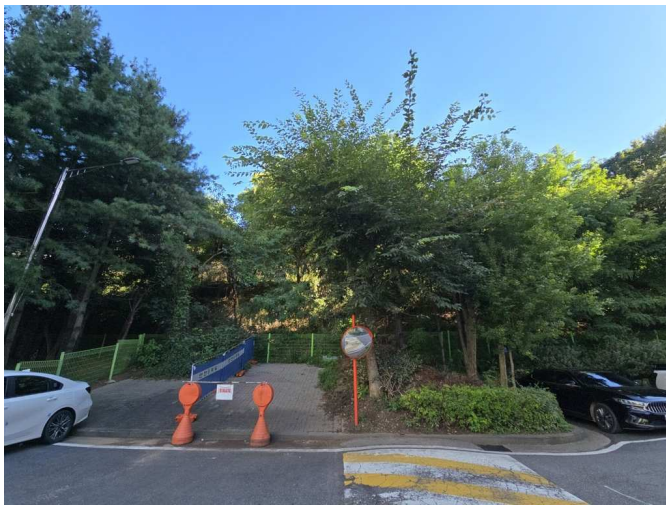
사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외



일련번호 2 전경



일련번호 2 전경



일련번호 2 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 당동리 136-17 외



일련번호 1 남동측에서 촬영



일련번호 1 남동측에서 촬영



주위환경

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250902-03-201

의정부지방법원 고양지원 귀하

의뢰번호 : 2025타경64035

사백이만칠천일백원정 (₩4,027,100.-)

2025-09-02 일자 귀 제 『 2025타경64035 』 호로 의뢰하신 『 김사목 외 1명 소유물(2025타경64035) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	3,385,963	(1,195,000+2,033,296,000 x 8/10,000)x 1.5x 0.8
나.여비	266,000	파주시 문산읍
토지조사비	-	【공부발급비】 토지이용계획 2,000 【기타 실비】 8컷 x 1,000 = 8,000원
물건조사비	-	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	276,000	
수수료합계(공급가액)	3,661,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	366,100	
총계	4,027,100	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	4,027,100	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250902-03-201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 북부지사 사업자등록번호 : 128-85-40272

★계좌번호★

◆ 신한은행 : 100-020-982048

예금주 【(주)하나감정평가법인 북부지사】

(주)하나감정평가법인 북부지사

지사장 박현진



(TEL. : 031-906-9888 FAX. : 031-906-8889)

수수료산정내역서

감정평가서 번호 : 250902-03-201호

의정부지방법원 고양지원 귀하

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총액
		-	₩3,033,296,000	₩3,033,296,000
구분	산식	평가가액	산정수수료	
5천만원 까지	기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000	
5천만원초과 5억원까지	11/10,000	450,000,000	495,000	
5억원초과 10억원까지	9/10,000	500,000,000	450,000	
10억원초과 50억원까지	8/10,000	2,033,296,000	1,626,636	
50억원초과 100억원까지	7/10,000	-	-	
100억원초과 500억원까지	6/10,000	-	-	
500억원초과 1,000억원까지	5/10,000	-	-	
1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000	-	-	
3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000	-	-	
6,000억원초과 1조원까지	2/10,000	-	-	
1조원 초과	1/10,000	-	-	
합계		3,033,296,000	2,821,636	
구분	적요			금액
1. 평가수수료	1.0 배 수수료			-
	1.5 배 수수료	$(1,195,000 + 2,033,296,000 \times 8/10,000) \times 1.5 \times 0.8$		3,385,963
	소계			3,385,963
2. 실비	여비	파주시 문산읍		266,000
	토지조사비			-
	물건조사비			-
	공부발급비	토지이용계획 1,000 x 2부 = 2,000원		2,000
	기타	8컷 x 1,000 = 8,000원		8,000
	소계			276,000
합계	1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)			3,661,000
부가가치세				366,100
총계	합계 + 부가가치세			4,027,100
기납부 착수금				-
정산청구액	총계 - 기납부 착수금			4,027,100

(주)하나감정평가법인 북부지사
 지사장 박현진

문서번호 : 250902-03-201호

시행일자 : 2025. 09. 15

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

참 조 : 경매 1계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.09.02자 귀 제 2025타경64035호로 의뢰하신『김사목 외 1명 소유물(2025타경64035)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 :	1. 감정평가서	1 부
	2. 수수료청구서	1 부
	3. 수수료산정내역서	1 부
	4. 공부서류	0 부 끝.

(주)하나감정평가법인 북부지사
지 사 장 박 현 진



담당감정평가사 : 신동진

우편 10402 경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

TEL 031-906-9888 FAX 031-906-8889 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 070-4295-3079 FAX 031-906-8889 EMAIL : hana03@kapaland.co.kr