

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최인영 소유물건(2025타경64362)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
강우규

감정평가서번호: H251001-3044

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

해냄감정평가사사무소

# (토지·건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
서영우

감정평가액	일십오억구천팔백삼십일만삼천원정(₩1,598,313,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최인영 (2025타경64362)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.15	2025.10.15 ~ 2025.10.15	2025.10.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	988	토지	988	-	1,081,641,000
	건물	662.4	건물	662.4	780,000	516,672,000
		이	하	여	백	
<b>합계</b>					<b>₩1,598,313,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 "파주LCD일반산업단지" 북측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 10월 15일입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 15일로 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상 물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가 하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건 토지 기호(2)는 현황 도로로서 이를 행정적조건에서 고려하여 평가하였습니다.
- 본건 기호(가) 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 외부관찰 및 건축물대장상의 "건축물현황도" 등을 근거로 도면을 개략적으로 작성하였으며 임대차는 미상으로 처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	형상 고저	접면	개별공시지가 (원/㎡)
1	파주시 월롱면 덕은리 920-2	대/ 주거기타	981	계획관리	사다리 평지	세로(가)	524,800
2	파주시 월롱면 덕은리 920-3	도로/ 도로	7	계획관리	부정형 평지	-	58,300

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 920-2 [도로명주소]경기도 파주시 월롱면 엘지로386번길 67			
가	건물의 개황	구조	철근콘크리트구조 일반철골구조	건폐율(%)	33.75
		연면적	662.4	용적율(%)	67.5
		규모	지상2층	대지면적	981.23
		용도	제1,2종 근린생활시설	사용승인일	2011.07.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시, 군, 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지/ 지번	지목/ 이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	형상 고저	접면	공시지가 (원/㎡)
A	덕은리 910-6	대/단독	200.0	계획관리	가장형 평지	세로(가)	519,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	기간	용도지역	변동률	비교
경기도 파주시	2025.01.01 ~ 2025.10.15	계획관리	1.504	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.259 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.167 $(1 + 0.01259) * (1 + 0.00167 * 45/31)$ ≒ 1.01504

※ 2025년 09월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### ■ 주택지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황 및 이용 상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### 2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.330	1.000	0.330

#### 결 정 의 견

- 본건 기호(1)은 비교표준지 대비 유사하며, 기호(2)는 행정적조건에서 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10. 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{전례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지

본건과 유사한 계획관리지역 대지의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 1,100,000원/㎡ 내외입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 분석

### ■ 평가전례

(출처: 감정평가정보 KAPA Hub)

구분	소재지	지목/ 이용 상황	용도 지역	형상 고저	접면	평가가격 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
#1	월릉면 덕은리 000-0	대/단독	계획관리	세장형 평지	세로(가)	1,090,000	2025.03.26	경매
#2	월릉면 덕은리 000	대/단독	계획관리	사다리 평지	세로(가)	1,110,000	2024.09.24	경매

### ■ 적용 전례 선정

적용 전례	비교표준지 A	전례 #1
적용 전례 선정 의견	상기 인근 비교전례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교전례를 선정하였습니다.	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (전례 #1과의 비교)

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
전례 기준 표준지 가격	1,090,000	1.01102	1.00	1.000	1,102,012	2.089
기준 시점 표준지 가격	519,700	1.01504	1.00	1.000	527,516	

시점수정 : 2025.03.26. ~ 2025.10.15., (경기도 파주시 계획관리지역 지가변동률)

일반요인 : 전례와 표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.

지역요인 : 전례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조하시기 바랍니다.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/ 전례	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

### 결 정 의 견

■ 비교표준지는 비교전례와 유사합니다.

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	지목	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지	대	산정 : 2.089
			적용 : 2.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

## 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	519,700	1.01504	1.00	1.000	2.08	1,097,234	1,100,000
2	지목 및 현황 도로 감안평가						363,000

## 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,100,000	981	1,079,100,000	-
2	363,000	7	2,541,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액 (합계)		981	1,081,641,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지	지목	용도 지역	토지 면적	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
#a	월릉면 덕은리 000-0	대	계획관리	219	425,000,000	978,260	2022. 10. 17	토지건물 일괄거래

[토지단가 산출개요]

- 건물개요: 단독, 사용승인일(2013.03.25.), 면적213.32㎡
- 토지 추정단가:  $\{425,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} * 38/50 * 213.32\text{㎡})\} / 219\text{㎡} \approx 978,260$

#### 2) 거래사례의 선정

적용사례	기호(1)	사례 #a
적용사례 선정의견	인근의 매매사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 가장 비교가능성이 높다고 인정되며, 비교적 최근의 사례인 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정합니다.	

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

비교사례	기간	용도지역	변동률(%)
#a	2022. 10. 17 ~ 2025. 10. 15	계획관리	4.179 (1.04179)

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#a	1.030	1.050	1.020	1.000	1.000	1.000	1.103
2	#a	1.030	1.050	1.020	1.000	0.330	1.000	0.364

### 결 정 의 견

- 본건은 비교 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 등), 접근조건(인근 편의 시설과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

## 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	978,260	1.00	1.04179	1.00	1.103	1,124,113	1,120,000
2	978,260	1.00	1.04179	1.00	0.364	370,968	371,000

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,120,000	981	1,098,720,000	-
2	371,000	7	2,597,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)		981	1,101,317,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1,081,641,000	1,101,317,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위 안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하고 최근의 부동산 가격 동향, 장래의 동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,100,000	981	1,079,100,000	-
2	363,000	7	2,541,000	
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)		981	1,081,641,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국 부동산연구원 발간 2024 건물신축단가표와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 한국부동산연구원 2024 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조 평지붕	3	1,379,000	40 (35~40)

#### 나. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 ‘재조달원가’와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능 기간 등을 고려하여 본건의 ‘경제적 내용연수’를 결정하였습니다.

구분	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
가	1층	철근콘크리트구조	교회 등	1,200,000	40
	2층	일반철골구조	교회 등	1,200,000	40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

구분	층수	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층	제1,2종근린생활시설	1,200,000	40	14	26	780,000	780,000
	2층	제1,2종근린생활시설	1,200,000	40	14	26	780,000	780,000

### 나. 건물가액의 결정

구분	층수	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	1,2층	제1,2종근린생활시설	780,000	662.4	516,672,000	현황 종교시설 (교회)
감정평가액(합계)				662.4	516,672,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	988	1,081,641,000	-
건 물	662.4	516,672,000	-
감정평가액(합계)		1,598,313,000	-

# 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 월롱면 덕은리	920-2	대	계획관리지역	981	981	1,100,000	1,079,100,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 월롱면 엘지로386번길 67	920-2	제1,2종 근린 생활시설	철근콘크리트 구조, 일반철골구조 기타지붕 2층  1층 1층 2층 2층	246.35 47.60 294.57 73.88	662.4	780,000	516,672,000	
2	동소	920-3	도로	계획관리지역	7	7	363,000	2,541,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,598,313,000.-</b>	
				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 월롱면 덕은리 소재 "파주LCD일반산업단지" 북측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주위는 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반입지 여건은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 진출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 대중교통 여건은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남측 및 서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 접해있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(2019-03-19)(15미터위임(19.3.19))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)))  
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## (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) |                |

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없습니다.(임대 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

철근콘크리트구조, 일반철골구조 2층건으로,

외벽:복합 판넬 등 마감,  
창호:샷시 창호 등입니다.

## (2) 이용상태

종교시설(교회)로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기본적 위생,급배수설비 등 구비되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 증물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없습니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 920-2
-----	-----------------------



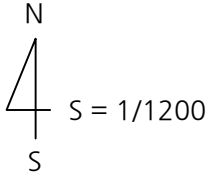
# 상세위치도



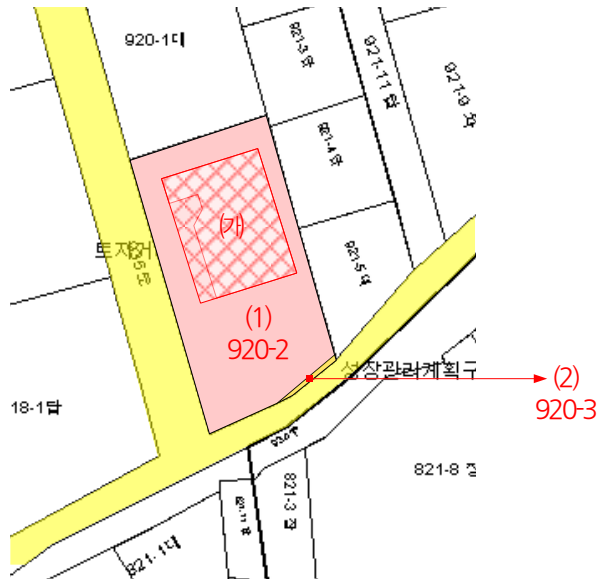
소재지 경기도 파주시 월롱면 덕은리 920-2

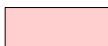


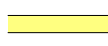

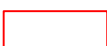





# 지 적 개 황 도



<경기도 파주시 월릉면 덕은리 920-2 외>



<b>범례</b>	 본건	 평가건물 1층	 제시외건물
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선







# 회 보 서

우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 223 1112호  
E-Mail : syw8265@naver.com

TEL. 010-2257-8265  
FAX.

문서번호 : H251001-3044

시행일자 : 2025-10-15

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
강우규

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 해냄감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.01자 귀 제 『2025타경64362』호로 의뢰하신 『최인영  
소유물건(2025타경64362)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

해냄감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 010-2257-8265, FAX: )

문서번호 : H251001-3044

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.01 자 귀 제 『 2025타경64362 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 월릉면 덕은리 920-2 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,338,920	
실	여 비	254,000
	토지조사비	15,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	8,000
비	소 계	289,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,627,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	162,700	
합 계	1,789,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,789,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

카카오뱅크:3333-32-8898555(예금주:서영우(해냄감정평가사사무소))

해냄감정평가사사무소

대표이사 서영우