

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 안완수 소유물건(2025타경3391)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: KB250625-02-055



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.

(주)감정평가법인 국토 경기북부지사



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
최재규

최재규



(주)감정평가법인 국토 경기북부지사 지사장 곽동은



감정평가액	일십사억이천팔백팔십팔만팔천원정 (₩1,428,888,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	안완수 (2025타경3391)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.26	2025.06.25 ~ 2025.06.26	2025.07.02

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		453.4	토지	453.4	2,520,000	1,142,568,000
건물		297.3	건물	297.3	-	286,320,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,428,888,000

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

심사자 : 감정평가사 곽동은



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 동패동 소재 '두일중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

대상물건 전경



#### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 파주시 문발동 572-3	453.4	제1종 일반주거지역	대	단독	소로 한면	사다리 평지	1,181,000

[자료출처 : 귀 제시목록 및 관련공부]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 건물

기호	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주용도	사용승인일자 (증축일)
가	경기도 파주시 문발동 572-3	일반목구조 기타지붕 (아스팔트씽글) 지하:1층/지상:2층	297.3	31.46	53.13	단독주택	2008.07.02

[자료출처 : 귀 제시목록 및 관련공부]

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 26일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 06월 25일부터 2025년 06월 26일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적은 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여 부득이 일반건축물대장상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가 방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 건물의 감정평가

건물은 비용성의 원리에 기초한 원가방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법을 주된 방법으로 적용하되 관찰감가를 병용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건의 평가사례(3년 이내)

평가사례								
기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	문발동 572-3	1종일주	대	453.4	담보	2023.07.14.	2,510,000	1,138,034,000
기호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	
가	문발동 572-3	단독주택	일반 목구조	297.3	담보	2023.07.14.	323,695,040	
합 계							1,461,729,040	

##### 2) 인근지역 평가사례

[경기도 파주시]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
①	문발동 573-*	1종일주	대	주거나지	2,440,000	2023.06.01	담보평가
②	문발동 573-*	1종일주	대	단독	2,600,000	2024.05.27	담보평가

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 인근지역 거래사례

[경기도 파주시]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	문발동 565-*	1종일주	대	단독	2,522,483	2025.05.02	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 1,150,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ) ÷ 455.9㎡ ≒ 2,522,483원/㎡						
B	문발동 578-*	1종일주	대	단독	2,192,329	2024.04.01	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,000,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.10.29 사용승인] 2,000,000원/㎡×48년/50년×541.77㎡≒1,040,198,400원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷437.8㎡ ≒ 2,192,329원/㎡						

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

## 4) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
주거지역	주거용	소로한면	2,000,000 ~ 3,000,000	위치 및 환경, 도로조건 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기도 파주시 문발동(2024.06.26 ~ 2025.06.25, 최근 1년)			
구 분	경기		파주시	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
단독주택	61.09	361	63.90	21
대지	59.71	261	53.16	27

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경기도 파주시, 공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	문발동 574-2	339.60	1종일주	대	단독주택	소로 각지	사다리 평지	1,183,000	적용

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기호	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	가	경기도 파주시 (25.01.01~25.06.26) (주거)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.634 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146 $(1 + 0.00634) * (1 + 0.00146 * 26/31) \approx 1.00757$	0.757% (1.00757)

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 표준지 기호 가]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 각지 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			0.970	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정된 표준지 단가}} \approx \text{그 밖의 요인 보정치}$$

(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교)  
 (표준지공시지가 × 시점수정)

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### ① 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 비교 사례를 선정하였습니다.

[경기도 파주시]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	문발동 565-*	1종일주	대	단독	2,522,483	2025.05.02	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 1,150,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ) ÷ 455.9㎡ ≈ 2,522,483원/㎡						

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

■ 기호 1 토지 - [표준지 기호 가 / 사례 기호 A]

구분	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
사례 A	2,522,483	-	1.00264	1.000	1.030	2,605,017	2.185	-
표준지 가	1,183,000	-	1.00757	-	-	1,191,955		
사정보정	- 적정하게 거래된 사례로서 별도의 보정요인 없음.(1.00)							
시점수정	- 경기도 파주시 주거지역 지가변동률(2025.05.02~2025.06.26) :							1.00264
지역요인	- 거래사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	
검토의견	- 비교표준지는 사례 대비 획지조건(각지 등)에서 우세합니다.							

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
가	A	2.18



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	1,183,000	1.00757	1.000	0.970	2.18	2,520,509	2,520,000

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,520,000	453.4	1,142,568,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 비교 사례를 선정하였습니다.

[경기도 파주시]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
B	문발동 578-*	1종일주	대	단독	2,192,329	2024.04.01	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,000,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.10.29 사용승인] 2,000,000원/㎡×48년/50년×541.77㎡ ≒ 1,040,198,400원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷437.8㎡ ≒ 2,192,329원/㎡						

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

### 2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업으로서, 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하여 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률 산정	지가변동률 (시점수정치)
1	B	경기도 파주시 (24.04.01~25.06.26) (주거)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.203 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.164 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.164 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 ~ 2025.05.31 : 0.634 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146  $(1 + 0.00203) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00634) * (1 + 0.00146 * 26/31) \approx 1.02081$	2.081% (1.00281)

#### 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

■ [본건 기호 1 / 거래사례 기호 B]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	본건은 거래사례 대비 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근 환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.97	본건은 거래사례 대비 각지 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
누 계			1.149	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	B	2,192,329	1.000	1.02081	1.000	1.149	2,571,406	2,570,000

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,570,000	453.4	1,165,238,000	-

## 라. 시산가액간 합리성 검토 및 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,142,568,000	1,165,238,000	1,142,568,000
합 계			1,142,568,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 층별 개요

기호	구분	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
가	지1층	철근 콘크리트구조	단독주택(창고)	56.42	2008.07.02
	1층	일반목구조	단독주택	137.43	
	2층	일반목구조	단독주택	103.45	
	합계			297.3	

[자료출처 : 일반건축물대장]

### 나. 제조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	1,951,000	40 (35~45)
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,786,000	40 (35~45)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 2024년 기준]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

기호	구분	구조	이용상황	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지1층	철근콘크리트구조	단독주택(창고)	1,200,000	-
	1~2층	일반목구조	단독주택	1,700,000	-

## 2) 부대설비 보정단가

기호	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소방 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
가	0	-	0	-	-	-	-
보정 단가 (원/㎡)	부대설비는 표준단가에 포함되어 평가하였습니다.						

## 3) 재조달원가의 결정

기호	구분	구조	이용상황	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지1층	철근콘크리트구조	단독주택(창고)	1,200,000	-	1,200,000	-
	1~2층	일반목구조	단독주택	1,700,000	-	1,700,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 증축부분은 관찰감가를 병용하였습니다.

기호	구분	재조달 원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
						실제	유효		
가	지1층	1,200,000	2008.07.02	40	16	24	24	24/40	720,000
	1~2층	1,700,000	2008.07.02	40	16	24	24	24/40	1,020,000

## 라. 대상건물의 감정평가액

기호	구분	구조	이용상황	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	사용승인일 (비고)
가	지1층	철근 콘크리트구조	단독주택(창고)	56.42	720,000	40,622,400	2008.07.02
	1~2층	일반목구조	단독주택	240.88	1,020,000	245,697,600	2008.07.02
합 계				297.3	-	286,320,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 토지 감정평가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치, 형상, 접면 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 건물 및 제시의 건물 감정평가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 노후도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

### 3. 종합의견

본건 토지 및 건물의 특성을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적 등을 고려하여 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 의거 공시지가기준법, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 의거 원가법으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분		감정평가액(원)	비고
토 지	기호 1	1,142,568,000	상세내역은 후첨 “토지건물감정평가명세표” 참조
	소 계	1,142,568,000	
건 물	지1층	40,622,400	
	1~2층	245,697,600	
	소 계	286,320,000	
합 계		1,428,888,000	

끝

# 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 문발동	572-3	대	제1종 일반주거지역	453.4	453.4	2,520,000	1,142,568,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 금영화길 19	572-3 위지상	단독주택	일반목구조 기타지붕 (아스팔트싱글) 2층  지층  1층  2층	56.42	56.42	720,000	40,622,400	1,200,000 x 24/40
					137.43	240.88	1,020,000	245,697,600	1,700,000 x 24/40
					103.45				
	합 계			이	하	여	백	₩1,428,888,000.-	

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 동패동 소재 '두일중학교' 북서측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 근린생활시설 및 아파트 등이 소재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

# 토지감정평가요항표

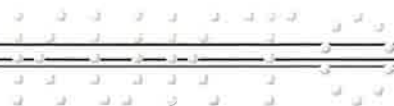
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.



# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 증물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

일반목구조 기타지붕(아스팔트청글) 지하1층/지상2층 (사용승인일: 2008.07.02)  
외벽: 치장벽돌 마감 등  
내벽: 벽지 및 타일마감 등  
창호: 샷시창호 입니다.

## (2) 이용상태

주거용으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비가 있으며 주택부분에 난방설비 등이 있습니다.

## (4) 부합물 및 증물

해당사항 없습니다.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

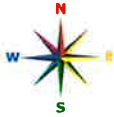
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.





# 광역위치도



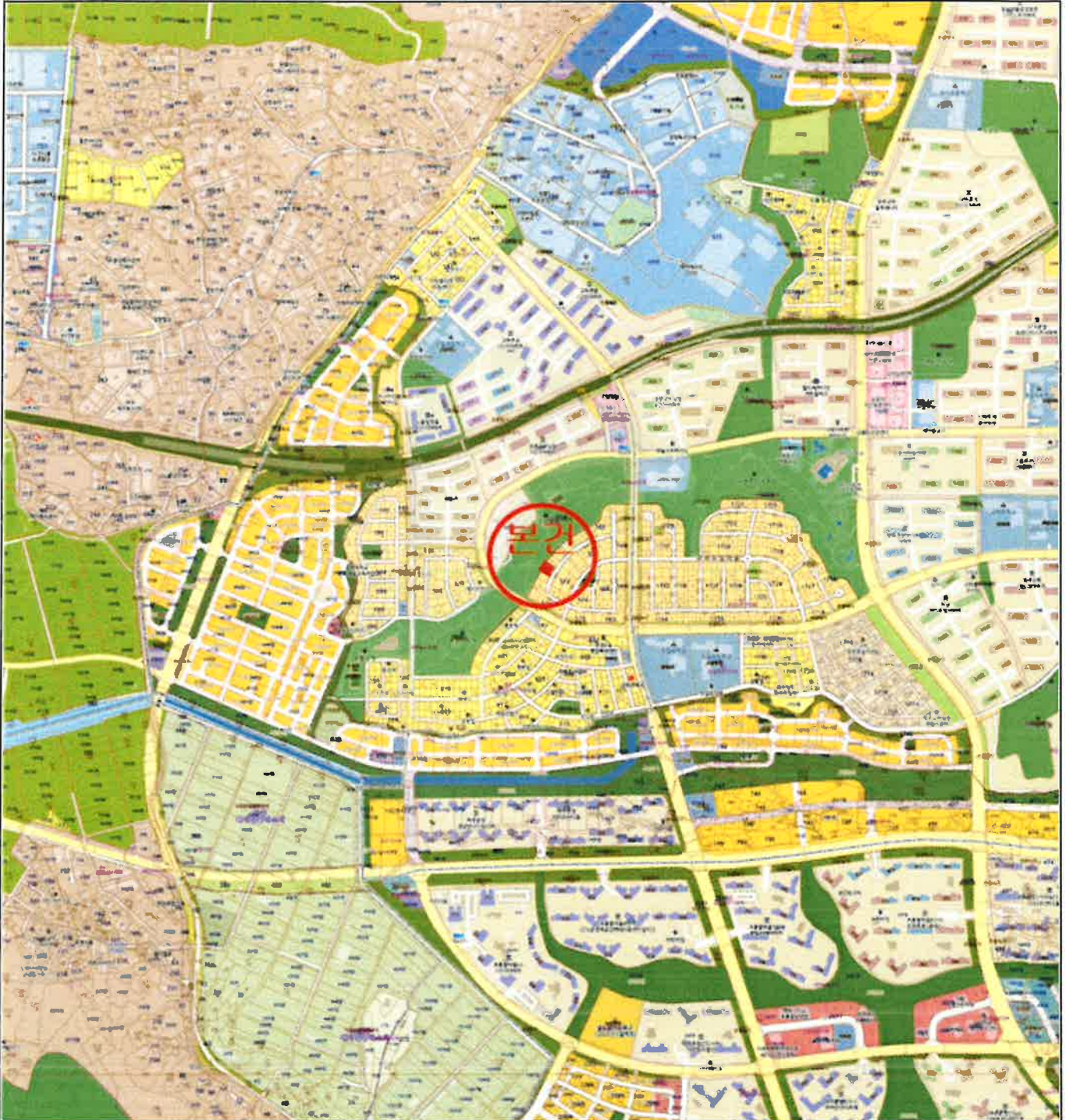
소재지	경기도 파주시 문발동 572-3
-----	-------------------



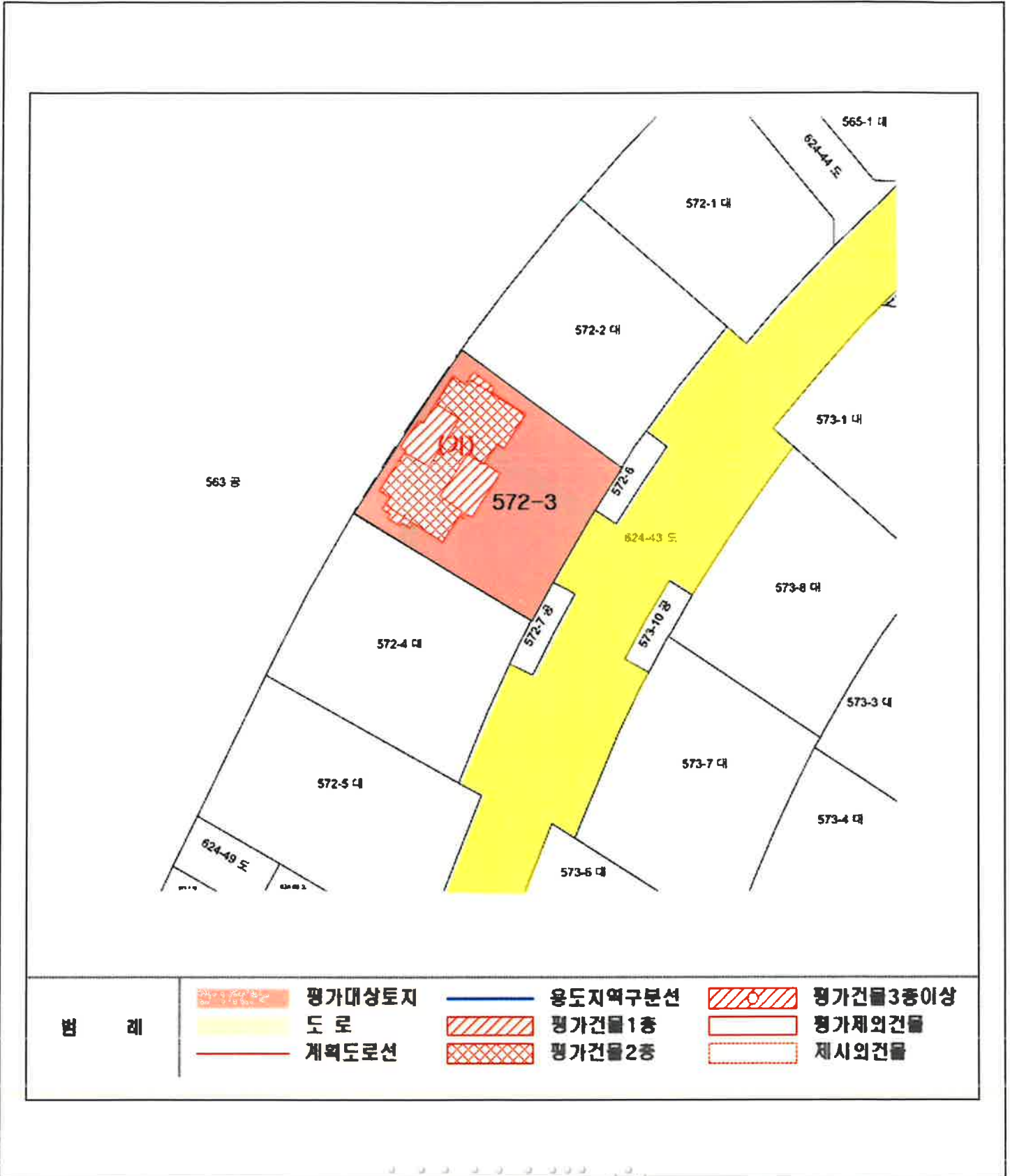
# 위 치 도



소재지 경기도 파주시 문발동 572-3

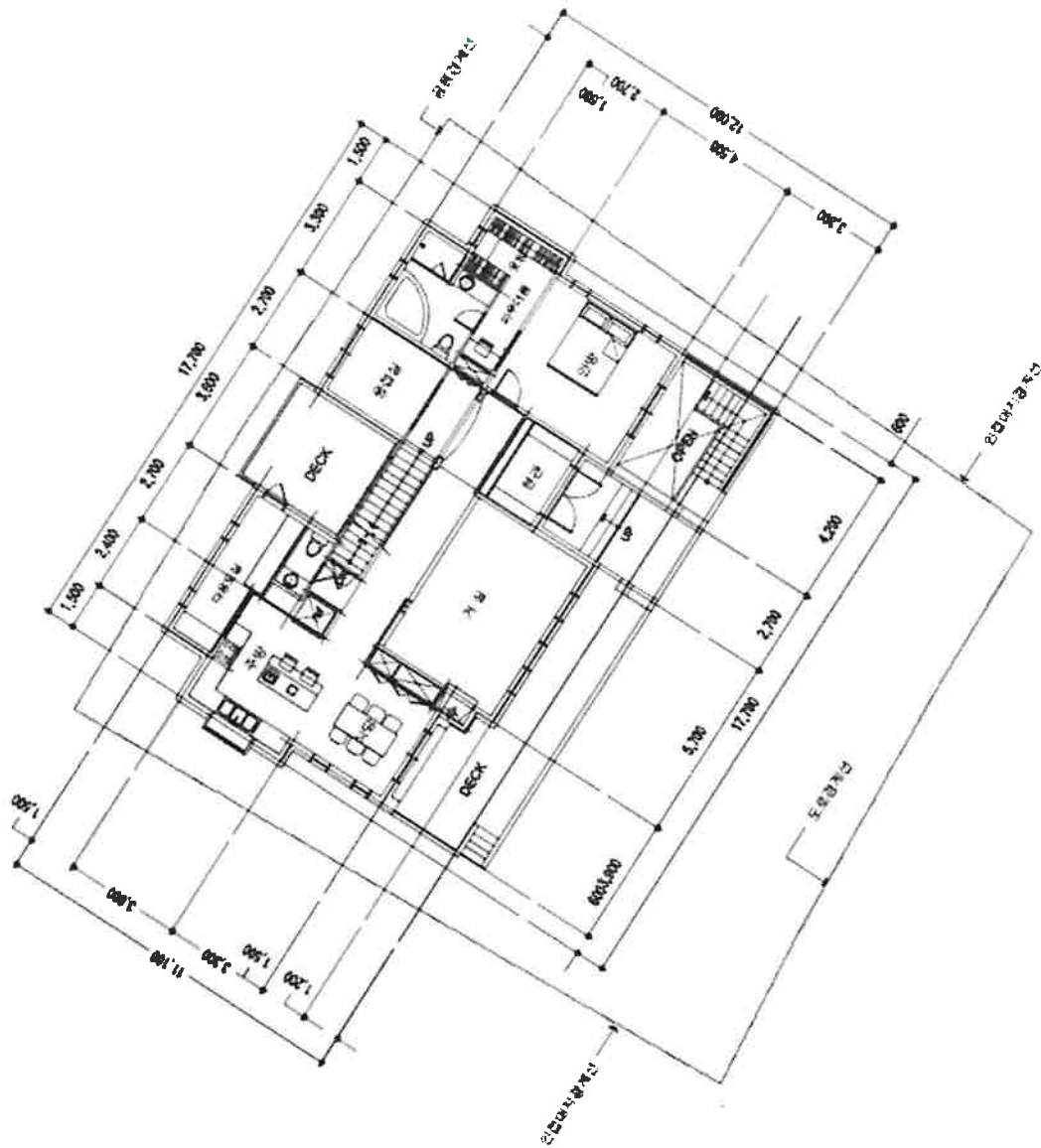


# 지 적 도





# 건물개황도



1층 공부면적 : 137.43㎡



# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



본건 주변환경1



본건 주변환경2