

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|---------|---------------------------|
| 감정평가서번호 | B12501-F-2201 |
| 건명 | 서병국 소유물건 (2025타경61038) |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 |

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)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)

대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073



(토 지 , 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(김 평 식)

(주)태평양감정평가법인 북부지사

지 사 장

김 평 식



(서명 또는 인)

감정평가액 **₩430,597,000.-** (사익삼천오십구만칠천원정)

| | | | | | | |
|----------------|--|---------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 | | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 서병국 (2025타경61038) | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타참고사항 | - | | 2025. 2. 6. | 2025. 1. 31. ~ 2025. 2. 6. | 2025. 2. 6. | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 633 | 토지 | 633 | - | 345,114,000 |
| | 건물 | 116.8 | 건물 | 116.8 | - | 77,088,000 |
| | 제시외건물 | (26.9) | 제시외건물 | (26.9) | - | 3,895,000 |
| | 제시외수목 | (10여 주) | 제시외수목 | (10여 주) | - | 4,500,000 |
| | | | | | | ₩430,597,000.- |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다 | | | | | |
| | 심사자: 감정평가사 | | 홍성철 | | | (인) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 향양리 소재 “향양1리마을회관” 동측 인근에 위치하고 있는 토지·건물에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사 완료일인 2025년 02월 06일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 01월 31일~2025년 02월 06일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 현황 도로 표시는 지적 및 향측도 등을 통해 개략적으로 고려된 것이며, 본건 토지 일련번호(1~4)는 인접 필지와 정확한 지적 경계 파악을 위하여 측량 등을 요하니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지 일련번호(1, 2) 중 일부는 현황 도로로 이용되고 있으므로 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지 일련번호(4) 지상에 소나무, 단풍나무 등의 수목 약 10여주가 식재된 것으로 조사되었으나, 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 육안에 의한 외부관찰로 개략 판단하였으니 경매 진행 시, 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건물 일련번호(가)에 제시외건물(㉠~㉡)이, 본건 토지 일련번호(2)에 제시외건물 ㉢이 소재하고 있는 바, 평가목적 등을 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 제시외건물 ㉢은 소유자가 지은 건물인 것으로 탐문되었으나 경매 진행 시 포함 여부를 재확인하시기 바랍니다. (후첨 "지적 및 건물개황도" 참조)
- 5) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문 및 부재 등의 사유로 건축물현황도 및 육안에 의한 개략 추정 등을 토대로 평가하였으니 경매 참여 시, 이에 대한 재확인이 요구됩니다.
- 6) 본건 토지 일련번호(1~4)는 토지대장상으로 2024.04.12에 지적재조사 지구로 지정된 것이 확인되었으니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

| 소재지 | | 경기도 파주시 파주읍 향양리 | | | | | | | |
|----------|--------|-----------------|------|--------|-------|-------|-----------|-------------------------|----------------|
| 일련 번호 | 지번 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 면적(㎡) | 도로접면 | 형상 지세 | 2024 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
| 1 | 351-45 | 대 | 주거기타 | 계획관리지역 | 53 | 세로(가) | 사다리 평지 | 319,200 | 일부 현황 도로 |
| 2 | 353-12 | 대 | 주거기타 | 계획관리지역 | 205 | 세로(가) | 부정형 평지 | 296,800 | 일부 현황 도로 |
| 3 | 353-13 | 대 | 주거기타 | 계획관리지역 | 3 | 세로(가) | 부정형 평지 | 287,400 | - |
| 4 | 356-16 | 대 | 단독주택 | 계획관리지역 | 372 | 세로(가) | 부정형 평지 | 293,600 | - |

※토지대장, 토지등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 기준

■ 공법상 제한사항

| 일련 번호 | 내 용 |
|----------|---|
| 1~4 | 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(성헌선생묘(300미터이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물

| 일련 번호 | 구조 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 층수 | 주용도 | 사용승인일자 | 관리상태 |
|----------|--------|-------------|-------------|------|------|------------|------|
| 가 | 경량철골구조 | 116.8 | 116.8 | 지상1층 | 단독주택 | 2006.11.23 | 보통 |

※일반건축물대장, 건물등기사항전부증명서 기준

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변상황

■ 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건 토지 일련번호(1, 2)는 지목 '대'이나 일부 현황 도로로 이용중입니다.

■ 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

| 기호 | 소재지 | 지목 (이용상황) | 용도지역 | 면적(㎡) | | 거래시점 | 거래가격 (천원) | 토지단가 (원/㎡) |
|---|---------------|--------------|--------|--------|--------|------------|--------------|---------------|
| | | | | 연면적(㎡) | | | | |
| ㄱ | 향양리 356-11 | 대 (주거나지) | 계획관리지역 | 96 | - | 2024-07-16 | 60,000 | 625,000 |
| | | | | | | | | |
| - 토지만의 거래사례입니다. | | | | | | | | |
| ㄴ | 향양리 390-33 | 대 (단독주택) | 계획관리지역 | 344 | 247.25 | 2022-05-19 | 390,000 | 668,000 |
| | | | | | | | | |
| - 배분법에 의한 토지단가 산출 (건물 사용승인일자: 1998-09-19) $\{390,000,000\text{원} - (247.25\text{㎡} \times 1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 27/50)\} / 344\text{㎡} \approx 668,000\text{원}/\text{㎡}$ | | | | | | | | |

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 (이용상황) | 용도지역 | 면적(m ²) | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/m ²) |
|----|----------------|---------------|--------|---------------------|------------|------|-----------------------------|
| a | 향양리 368-9 | 대 (단독주택) | 계획관리지역 | 763 | 2024-05-31 | 담보 | 692,000 |
| b | 향양리 317-6 | 공장용지 (공업용) | 계획관리지역 | 1,963 | 2024-09-27 | 시가참고 | 646,000 |
| c | 향양리 351-8 | 대 (단독주택) | 계획관리지역 | 211 | 2023-02-20 | 담보 | 607,000 |
| d | 향양리 356-15 | 대 (주거나지) | 계획관리지역 | 248 | 2025-01-31 | 경매 | 573,000 |
| e | 향양리 356-6 외 | 대 (단독주택) | 계획관리지역 | 136 | 2023-01-30 | 경매 | 590,000 |

※출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

| 주위환경 | 용도지역 | 이용상황 | 도로접면 | 가격수준(원/m ²) | 비고 |
|---------|--------|------|-------|-------------------------|----|
| 순수 농촌지대 | 계획관리지역 | 단독주택 | 세로(가) | 약 600,000~670,000 내외 | - |

4. 경매통계

| 지역 | 기간 | 용도 | 낙찰가율 | 평균낙찰가율 | 낙찰건수 |
|-------------|--------|------|--------|--------|------|
| 경기도 파주시 파주읍 | 1년간 평균 | 단독주택 | 50.58% | 50.58% | 1 |

※출처: 태인경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(경기도 파주시)

(2025.01.01 기준)

| 일련번호 | 소재지 지번 | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|------|--------------|---------------------|----|------|--------|-------|-----------|-----------------------------|
| A | 항양리 351-6 | 290 | 대 | 단독주택 | 계획관리지역 | 세각(가) | 사다리 평지 | 363,900 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시,군,구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

| 용도지역 | 산출계산식 | 지가변동률(%) 시점수정치 |
|------|---|--------------------|
| 계획관리 | 경기도 파주시 (25.01.01~25.02.06) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 $(1 + 0.00118 * 37/31)$ ≈ 1.00141 | 0.141 (1.00141) |

※ 2025년 1월 이후 지가변동률은 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

| 결정 의견 | 지역요인 비교치 |
|-----------------------------------|----------|
| 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 일련번호 1 / 비교표준지 A

<주택지대>

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭·포장, 계통 및 연속성 등 | 0.98 | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.64 | 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로 상태(한면/각지), 본건 일부 현황도로 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.627 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 비교표준지 A

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|-------|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 0.98 | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.77 | 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로 상태(한면/각지), 본건 일부 현황도로, 형상(부정형/사다리) 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.755 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3 / 비교표준지 A

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|-------|---|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 0.98 | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.83 | 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로 상태(한면/각지), 형상(부정형/사다리), 면적 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.813 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 4 / 비교표준지 A

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 0.98 | 대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.98 | 대상토지는 비교표준지 대비 접면도로 상태(한면/각지) 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.960 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가격과 기준시점 비교표준지 가격의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 비교사례 기준 표준지의 기준시점 현재가격 = 비교사례(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인
(비교사례가 거래사례인 경우는 사정보정하여 가격산정함)
- 비교표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지공시지가×시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

| 비교표준지 기호 | 선정 비교사례 | |
|----------|---------|------|
| | 기호 | 종류 |
| A | d | 평가사례 |

| 기호 | 소재지 | 지목 (이용상황) | 용도지역 | 면적(m ²) | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/m ²) |
|----|---------------|--------------|--------|---------------------|------------|------|-----------------------------|
| d | 향양리 356-15 | 대 (주거나지) | 계획관리지역 | 248 | 2025-01-31 | 경매 | 573,000 |

■ 시점수정

| 구분 | 용도지역 | 산출계산식 | 지가변동률(% (시점수정치) |
|--------|------|---|--------------------|
| 평가사례 d | 계획관리 | - 경기도 파주시 (25.01.31~25.02.06) (계획관리) $(1 + 0.00118 * 7/31)$ ≈ 1.00027 | 0.027 (1.00027) |

※ 2025년 1월 이후 지가변동률은 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

“비교사례를 기준으로 산정된 기준시점의 표준지 공시지가 가격”과 “표준지 공시지가의 기준시점 가격”과의 격차율을 기준으로 평가목적, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기 추세 및 동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용되는 그 밖의 요인비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

| 비교사례 d 기준 비교 표준지의 기준시점 현재가격 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--|---|--|---------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-------|-----------------|-------|
| | | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계치 | | |
| 표준지의 기준시점 현재가격 | 573,000 | - | 1.00027 | 1.000 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.102 | 631,616 | 1.733 |
| 비교 표준지의 기준시점 현재가격 | 표준지가격(원/㎡) | | 시점수정 | | | 산출단가(원/㎡) | | | | | | 표준지 A 결정치 | |
| | 363,900 | | 1.00141 | | | 364,413 | | | | | | 1.73 | |
| 비 교 표 준 지 A | 비교사례 기준 - 시점수정(경기도 파주시, 계획관리지역, 기간: 25.01.31~25.02.06): 1.00027 - 지역요인: 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.(1.000) - 개별요인: | | | | | | | | | | | | |
| | 조건 | 항목별 의견 | | | | | | | | | | 격차율 | |
| | 가로조건 | 표준지는 비교사례 대비, 가로의 폭[세로(가)/세로(불)], 계통 등에서 우세합니다. | | | | | | | | | | 1.06 | |
| | 접근조건 | 상호 대등합니다. | | | | | | | | | | 1.00 | |
| | 환경조건 | 상호 대등합니다. | | | | | | | | | | 1.00 | |
| | 획지조건 | 표준지는 비교사례 대비, 접면도로 상태(각지/한면), 형상(사다리/부정형) 등에서 우세합니다. | | | | | | | | | | 1.04 | |
| | 행정적조건 | 상호 대등합니다. | | | | | | | | | | 1.00 | |
| | 기타조건 | 상호 대등합니다. | | | | | | | | | | 1.00 | |

※ 시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림 / 개별요인은 소수점 셋째자리 미만 반올림

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

인근지역 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.

| 표준지 기호 | 용도지역 | 이용상황 | 격차율 | 그 밖의 요인 보정치 결정 | 비 고 |
|--------|--------|------|-------|----------------|-----|
| A | 계획관리지역 | 단독주택 | 1.733 | 1.73 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 일련 번호 | 비교 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|-----------------|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | A | 363,900 | 1.00141 | 1.000 | 0.627 | 1.73 | 395,283 | 395,000 |
| 2 | A | 363,900 | 1.00141 | 1.000 | 0.755 | 1.73 | 475,978 | 476,000 |
| 3 | A | 363,900 | 1.00141 | 1.000 | 0.813 | 1.73 | 512,543 | 513,000 |
| 4 | A | 363,900 | 1.00141 | 1.000 | 0.960 | 1.73 | 605,217 | 605,000 |

※ 유효숫자 셋째자리(십만원미만 둘째자리) 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

| 일련번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) |
|------|-----------|---------|---------------------|
| 1 | 395,000 | 53 | 20,935,000 |
| 2 | 476,000 | 205 | 97,580,000 |
| 3 | 513,000 | 3 | 1,539,000 |
| 4 | 605,000 | 372 | 225,060,000 |
| 합계 | | | 345,114,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교 (지역요인, 개별요인)}$$

1.2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 지목 (이용상황) | 용도지역 | 면적(㎡) | 거래시점 | 거래가격 (천원) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---------------|--------------|--------|--------|------------|--------------|---------------|
| | | | | 연면적(㎡) | | | |
| ㄱ | 향양리 356-11 | 대 (주거나지) | 계획관리지역 | 96 | 2024-07-16 | 60,000 | 625,000 |
| | | | | - | | | |

- 토지만의 거래사례입니다.

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

| 결정 의견 | 사정보정치 |
|---|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

1.2.3. 시점수정

| 구분 | 용도지역 | 산출계산식 | 지가변동률(%) (시점수정치) |
|--------|------|--|---------------------|
| 거래사례 ㄱ | 계획관리 | - 경기도 파주시 (24.07.16~25.02.06) (계획관리) $(1 + 0.00151 * 16/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00164)$ $* (1 + 0.00124) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00118)$ $* (1 + 0.00118 * 37/31)$ ≈ 1.00869 | 0.869 (1.00869) |

※ 2025년 1월 이후 지가변동률은 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.
(시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

| 결정 의견 | 비교치 |
|----------------------------------|-------|
| 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | 1.000 |

나. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ㄱ

<주택지대>

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.66 | 대상토지는 거래사례 대비 본건 일부 현황도로 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제경도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.660 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 거래사례 ㄱ

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|--------------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.79 | 대상토지는 거래사례 대비 본건 일부 현황도로, 형상(부정형/사다리) 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.790 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3 / 거래사례 ㄱ

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|--------------|--|
| 가로 조건 | 가로의 폭·포장, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 0.85 | 대상토지는 거래사례 대비 형상(부정형/사다리), 면적 등에서 열세합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 0.850 | |

※소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 4 / 거래사례 ㄱ

〈주택지대〉

| 조건 | 항목(세항목) | 격차율 | 의견 |
|--------|---------------------------------------|--------------|-----------|
| 가로 조건 | 가로의 폭 · 포장, 계통 및 연속성 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 환경 조건 | 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리 시설의 상태 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| 기타 조건 | 장래 동향, 기타 | 1.00 | 상호 대등합니다. |
| | 개별요인 격차율 | 1.000 | |

※ 소수점 셋째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의한 단가를 산정하였습니다.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인(지역요인 및 개별요인)}$$

| 일련번호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|------|----------|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1 | ㄱ | 625,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 0.660 | 416,085 | 416,000 |
| 2 | ㄱ | 625,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 0.790 | 498,041 | 498,000 |
| 3 | ㄱ | 625,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 0.850 | 535,867 | 536,000 |
| 4 | ㄱ | 625,000 | 1.000 | 1.00869 | 1.000 | 1.000 | 630,431 | 630,000 |

※ 유효숫자 셋째자리(십만원미만 둘째자리) 미만 반올림

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

| 일련번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|------|-----------|---------|---------------------|
| 1 | 416,000 | 53 | 22,048,000 |
| 2 | 498,000 | 205 | 102,090,000 |
| 3 | 536,000 | 3 | 1,608,000 |
| 4 | 630,000 | 372 | 234,360,000 |
| 합계 | | | 360,106,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

| 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 | 비고 |
|------|---------------------|----|------------|---------------|----|
| 일반주택 | 철골조 철골지붕틀 아스팔트싱글 | 4 | 1,744,000 | 40 (35~45) | |

※출처: 『건축물재조달원가 자료집』, 한국부동산연구원, 2023년

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

| 일련번호 | 부대설비 내역 | | | | |
|------|---------|----------|----|-----|----|
| | 전기 | 위생, 급·배수 | 난방 | 승강기 | 기타 |
| 가 | ○ | ○ | ○ | - | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

| 일련번호 | 층 | 용도 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 비고 |
|------|----|------|---------------|---------------|----------------|----|
| 가 | 1층 | 단독주택 | 1,200,000 | 0 | 1,200,000 | |

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

| 일련번호 | 층 | 제조달원가 (원/㎡) | 사용승인일자 | 내용연수 | 경과연수 | | 감가율 | 감가누계액 (원/㎡) |
|------|----|----------------|------------|------|------|----|-------|----------------|
| | | | | | 실제 | 유효 | | |
| 가 | 1층 | 1,200,000 | 2006-11-23 | 40 | 18 | 18 | 18/40 | 540,000 |

※감가누계액: 천원 미만 올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 원가법의 적용

2.3.1. 적용단가

| 일련번호 | 층 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 감가누계액 (원/㎡) | 적용단가(원/㎡) | 비고 |
|------|----|------|----------------|----------------|-----------|----|
| 가 | 1층 | 단독주택 | 1,200,000 | 540,000 | 660,000 | - |

※단가: 천원 미만 절사

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 결정

| 일련번호 | 층 | 용도 | 건물단가 (원/㎡) | 사정면적 (㎡) | 적산가액(원) | 비고 |
|------|----|------|---------------|-------------|------------|----|
| 가 | 1층 | 단독주택 | 660,000 | 116.8 | 77,088,000 | - |
| ㉠ | - | 주택일부 | 290,000 | 4.7 | 1,363,000 | - |
| ㉡ | - | 주택일부 | 290,000 | 3.6 | 1,044,000 | - |
| ㉢ | - | 창고 | 80,000 | 18.6 | 1,488,000 | - |
| ㉣ | - | 수목 | - | 10여주 | 4,500,000 | - |
| 합계 | | | | | 80,983,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 시산가액의 합리성 검토 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|------|---------------------|---------------------|-------------|
| 1 | 20,935,000 | 22,048,000 | 20,935,000 |
| 2 | 97,580,000 | 102,090,000 | 97,580,000 |
| 3 | 1,539,000 | 1,608,000 | 1,539,000 |
| 4 | 225,060,000 | 234,360,000 | 225,060,000 |
| 합계 | 345,114,000 | 360,106,000 | 345,114,000 |

2. 건물 시산가액의 합리성 검토 및 결정 의견

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 일련번호 | 원가법에 의한 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|------|-----------------|------------|
| 가 | 77,088,000 | 77,088,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건 감정평가액의 결정

| 용도 | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------|-------------|---------------|-------------|----|
| 토지 | 633 | - | 345,114,000 | - |
| 건물 | 116.8 | 660,000 | 77,088,000 | - |
| 제시외건물 | (26.9) | - | 3,895,000 | - |
| 제시외수목 | (10 여주) | - | 4,500,000 | - |
| 합계 | | | 430,597,000 | |

토 지 감 정 평 가 명 세 표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|-----------------|------------|------------------------|---------|-------|-----------|--------------|---------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 경기도 파주시 파주읍 향양리 | 351-45 | 대 | 계획관리지역 | 53 | 53 | 395,000 | 20,935,000 | 일부 현황도로 |
| 2 | (동소) | 353-12 | 대 | 계획관리지역 | 205 | 205 | 476,000 | 97,580,000 | 일부 현황도로 |
| 3 | (동소) | 353-13 | 대 | 계획관리지역 | 3 | 3 | 513,000 | 1,539,000 | |
| 4 | (동소) | 356-16 | 대 | 계획관리지역 | 372 | 372 | 605,000 | 225,060,000 | |
| 가 | (동소) [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 향양말길 65-5 | 356-16 (위지상) | 단독주택 | 경량철골구조 기타지붕(판넬) | 116.8 | 116.8 | 660,000 | 77,088,000 | 1,200,000 x22/40 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩422,202,000 | |
| ㉠ | [제시외건물] 경기도 파주시 파주읍 향양리 | 356-16 (위지상) | 주택일부 | 경량철골구조 아스팔트싱글 지붕 | (4.7) | 4.7 | 290,000 | 1,363,000 | |
| ㉡ | (동소) | 356-16 (위지상) | 주택일부 | 경량철골구조 아스팔트싱글 지붕 | (3.6) | 3.6 | 290,000 | 1,044,000 | |
| ㉢ | (동소) | 353-12 (위지상) | 창고 등 | 목구조 목조지붕 | (18.6) | 18.6 | 80,000 | 1,488,000 | |

토 지 감 정 평 가 명 세 표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|-----------------|------------|----------------|---------|-------|-----------|----------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩3,895,000 | |
| ㉔ | [제시외수목] 경기도 파주시 파주읍 향양리 합 계 | 356-16 (위지상) | 수목 | 소나무, 단풍나무 등 | (10여 주) | 10여 주 | - | 4,500,000 | 일괄 |
| | | | | | | | | ₩430,597,000.- | |
| | | | | 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 파주시 파주읍 향양리 소재 "향양1리 마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 본건은 사다리형 토지로서 주거용 부속토지 및 일부 현황 도로로 이용중입니다.
 일련번호(2): 본건은 부정형 토지로서 주거용 부속토지 및 일부 현황 도로로 이용중입니다.
 일련번호(3): 본건은 부정형으로서 주거용 부속토지로 이용중입니다.
 일련번호(4): 본건은 부정형으로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1, 2): 본건 일부가 현황 도로로 이용중입니다.
 일련번호(3, 4): 본건 동측으로 본건 일련번호(1, 2)를 포함하여 약 3~4m 내외의 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1~4): 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(성훈선생묘(300미터이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

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

후첨 "지적 및 건물개황도"를 참조하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 (1, 2)는 지목 '대'이나 일부가 현황 도로로 이용 중에 있습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 건물로서,

외벽: 치장 벽돌붙임 마감 등,
창호: PVC 창호 등으로 마감되어있습니다.

(2) 이용상태

공부상 단독주택으로 이용중입니다.
(내부는 이해관계인 부재 및 폐문 등의 사유로 확인하지 못하였으니 경매 진행 시 이에 대한 확인이 필요합니다.)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "지적 및 건물개황도"를 참조하시기 바랍니다.

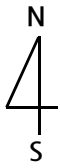
(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

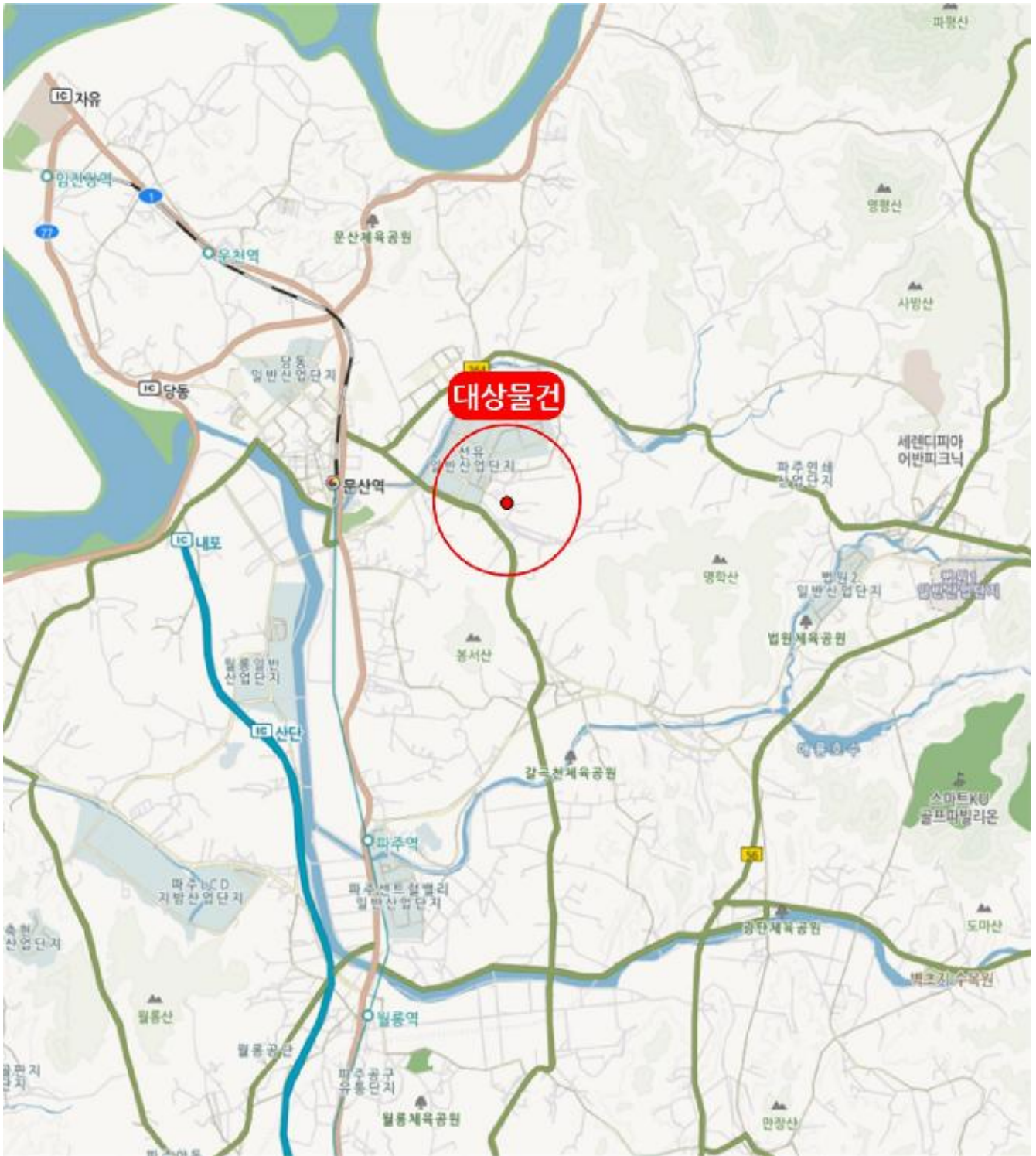
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도

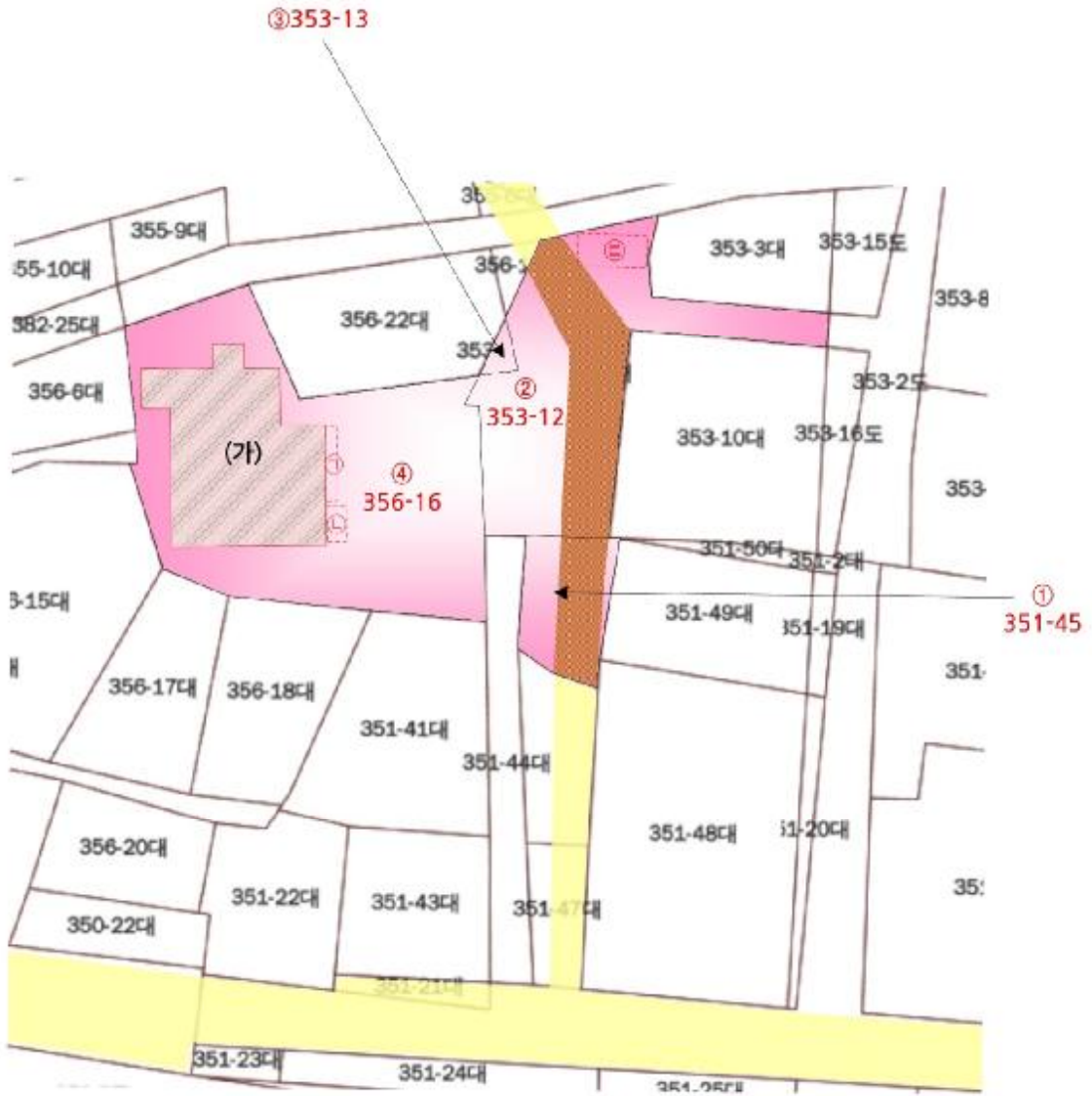









| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경기도 파주시 파주읍 향양리 351-45 외 |
|-----|--------------------------|



지적 및 건물개황도

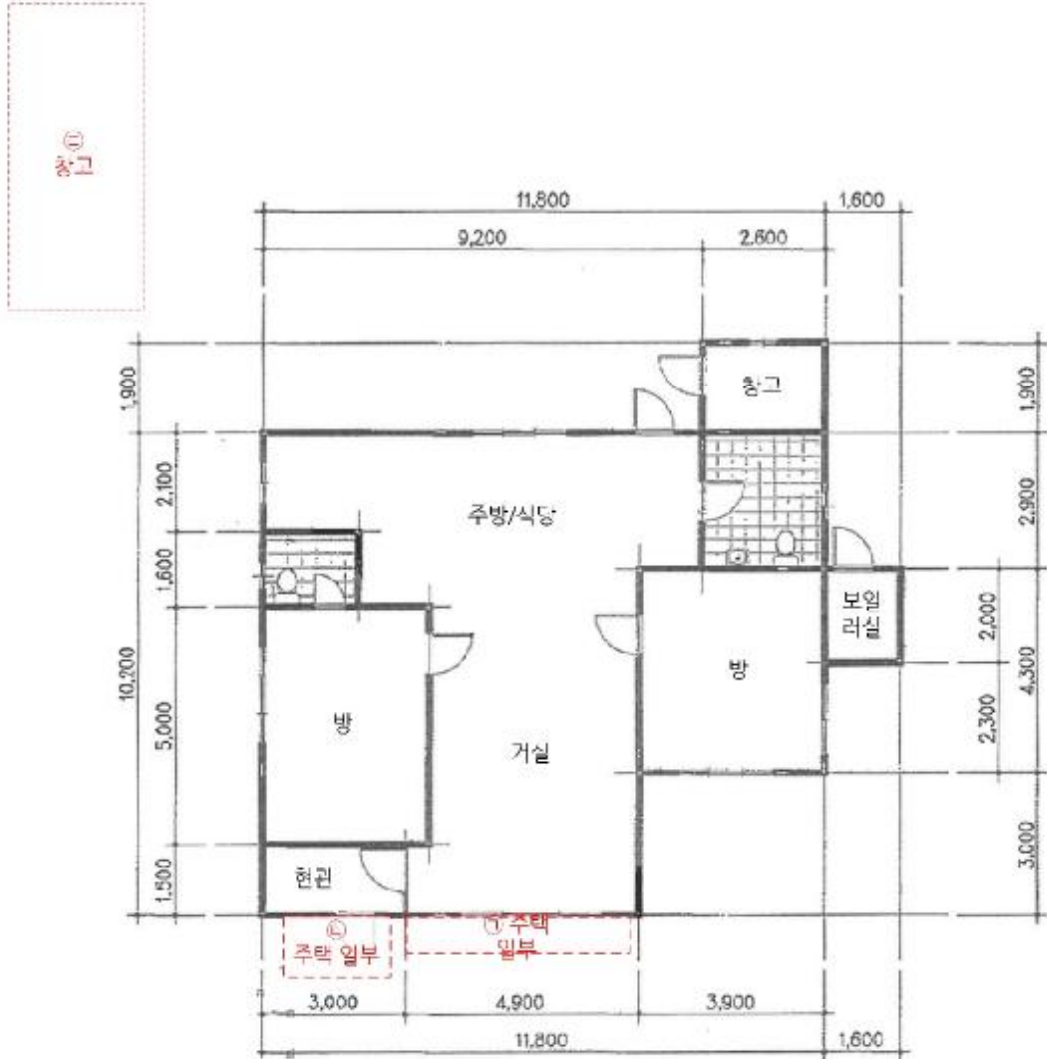
N
S = 1/500
S



| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|------------|---|------------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 평가건물 1층 |  | 제외건물(미등기) |
| |  | 도로 |  | 평가건물 2층 |  | 평가제외건물(등기) |
| | | |  | 평가건물 3층 이상 | | |
| | | | | | | |

건물이용상태 및 임대내역

S N
NON SCALE



(가)1층 공부면적 : 116.8㎡

< 제시의건물 >

- ㉠ 경량철골조 아스팔트 심골지붕 (주택 일부) 약 4.7㎡
- ㉡ 경량철골조 아스팔트 심골지붕 (주택 일부) 약 3.6㎡
- ㉢ 목구조 목조지붕 (창고) 약 18.6㎡

사 진 용 지



【본건전경】



【주위전경(북측에서 촬영)】



【주위전경 및 일련번호(1)】



【일련번호(2)】

사 진 용 지



【일련번호(4)】



【일련번호(가)】

사 진 용 지



【제시외건물 ㉠, ㉡】



【제시외건물 ㉢】