

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 염경숙 소유물건 (2025타경62827)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

감정평가서번호: A2504-017

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.

영산감정평가사사무소

# (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
신 영 근

감정평가액	삼억칠천육백오십이만팔천육백원정 (\376, 528, 600. -)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	염경숙 (2025타경62827)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 04. 23	2025. 04. 23	2025. 04. 25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	196	토지	196	1, 710, 000	335, 160, 000
	건물	97.3	건물	97.3	382, 000	37, 168, 600
	(제시 외 건물)	(16.8)	제시 외 건물	(16.8)	-	4, 200, 000
<b>합 계</b>					<b>\376, 528, 600</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 대상 물건의 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 동패동 2				
토 지	이용상황	지 목	용도지역	면적(㎡)	비 고
	단독주택	대	계획관리지역	196	-
건 물	이용상황	구 조	공부상 면적(㎡)	사용승인 일 자	비 고
	단독주택	경량철골조 판넬지붕	97.3	2001-06-05	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가) 기준시점

- 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜(이하 “기준시점”)는 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 23일임.

### 나) 실지조사 기간

- 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 대상물건의 확인은 2025년 04월 23일 실지 조사 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가) 대상물건에 대한 객관적이고 합리적인 기준가치(시장가치) 산출을 위한 방법으로,

- (1) 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- (2) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- (3) 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법(收益還元法)” 등이 있음.

나) 대상물건의 감정평가방법은 감정평가 일반이론과 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령에 의거하여, 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”]을 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 주된 방법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

단, 대상 토지의 특성 및 토지만의 정상적인 수익사례 및 원가자료 포착의 어려움 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어, 주된 방법을 적용한 시산가액(試算價額)의 합리성 검토는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액[시산가액(試算價額)] 산출과정

### 가) 토 지

토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 등 토지의 감정평가와 관련된 제 법령에 근거하여, 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 평가대상 토지의 위치·지형·지세·규모·환경·이용상황·공법상 규제사항 등 제반 가격형성 요인과 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하는 “공시지가기준법”으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하였음.

### 나) 건 물

건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등 건물의 감정평가와 관련된 제 법령에 근거 하여 기준시점에 있어 감정평가의 대상이 된 건물(이하 “대상건물”이라 한다)을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용인 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 토지·건물 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등을 기준하였으며, 대상물건의 지적공부 등을 이용하여 목측에 의하여 현황을 조사하였음.
- 대상물건 1 토지 중 일부분은 현황 ‘도로’로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가하되, 해당부분의 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하여 사정하였음.
- 대상물건 2-가 건물은 이해관계인의 비협조 등으로 인해 내부확인이 불가하여 부득이 일반건축물대상상 건축물현황도 및 목측 등에 의거 내부도시하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상 후첨 “사진용지”와 같이 공부상 등재되지 않은 제시 외 건물(파이프조 스테이지붕)이 소재하나, 탐문조사결과 인접필지(동패동 2-6번지) 지상에 소재하는 것으로 조사되어 본 평가에서는 감정평가 외 하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고 바람.
- 대상 후첨 “지적도 및 사진용지”와 같이 공부상 등재되지 않은 제시 외 건물(㉠)은 현상 및 관리상태 등을 고려한 원가법에 의거해 감정평가 하되 관리상태 및 장래이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측면적을 기준으로 사정하였음. 단, 2021년 06월 25일자로 위반건축물로 등재[위반내용:주택(증축)/원상복구(자진철거)시정명령]되어 있으니, 경매진행 및 입찰시 유의 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 대상토지의 시산가액(試算價額) 산출 및 결정

### 1. 대상토지의 현황

[ 경기도 파주시 ]

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	비고
1	동패동 2	196	196	대	계획관리	-
합 계		196	196			

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)

#### 가) 비교표준지의 선정 및 선정이유

##### (1) 비교표준지 선정

[ 경기도 파주시 ]

[ 공시기준일 : 2025년 01월 01일 ]

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	동패동 41-1	486	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	725,400

##### (2) 비교표준지 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중 지리적으로 근접한 표준지를 선정하되, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 시점수정

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.
- (2) 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

구 분	지가변동률(%)	비 고
계획관리	0.565% (1.00565)	경기도 파주시 (25.01.01~25.04.23)  2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.433 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.177  ( 1 + 0.00433 ) * ( 1 + 0.00177 * 23/31 ) ≒ 1.00565

## 다) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목	
	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 및 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 자루형 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치

대상 물건	비 교 표준지 기 호	비 교 항 목						비교치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
대상물건은 비교표준지 대비 행정적조건 등에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2004.05.14.선고 2003다38207, 2003.07.25.선고 2002두5054)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정의 근거

#### ㉠ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제9호

공시지가기준법이란 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 말한다.

#### ㉡ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항

감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정
2. 시점수정
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ㉠ 비교사례와 비교표준지와의 격차율 산정

비교사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 가격시점 현재 비교사례를 기준으로 시점수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 비교표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 비교표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

### ㉡ 비교사례와 비교표준지와의 격차율 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{(\text{비교표준지})\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

【 평가사례 - 경기도 파주시 】

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	동패동 0	176	대	단독주택	계획관리	담보	2023-05-04	1,520,000
b	동패동 0-0	265	장	공업용	계획관리	경매	2025-01-09	1,750,000
c	동패동 00-0 외	1,483	대	공업용	계획관리	경매	2024-07-11	1,700,000

【 거래사례 - 경기도 파주시 】

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/㎡)
가	동패동 0-0 외	631	대	계획관리	2022-03-29	986,000,000	1,562,599
$986,000,000 / 631 \approx @1,562,599\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격    토지면적    토지단가 ※ 기준시점 현재 건물 멸실되었으며 토지만의 거래가격인 것으로 판단됨.							
나	야당동 000-000	300	대	계획관리	2024-06-01	500,000,000	1,666,667
$500,000,000 / 300 \approx @1,666,667\text{원}/\text{㎡}$ 거래가격    토지면적    토지단가							

※ 거래단가 = 거래가격 / 토지면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉔ 비교사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 다음과 같이 선정하였음.

비교표준지 기호(A)	비교사례 (c)
-------------	----------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 비교사례와 비교표준지와의 격차율 산정

### ■ 비교표준지 기호(A), 비교사례(c)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 표준지가격	1,700,000	1.01321*1	1.000*2	1.070*3	1,843,029	2.526
기준시점의 표준지가격	725,400	1.00565	-	-	729,499	

#### ※ 1. 시점수정

구분	용도지역	기간	지가변동률
비교사례	계획관리 (경기도 파주시)	2024-07-11 ~ 2025-04-23	1.01321

#### ※ 2. 지역요인

- 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 동일함.

#### ※ 3. 개별요인 : 비교표준지와 비교사례의 개별요인 비교

구분	비 교 항 목						누 계
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
표준지 /비교사례	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
비교내용	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건 등에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	단독주택	@1,700,000 내외 수준	유사 토지

## ㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상물건 인근의 비교사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 인근 지가수준 등을 참작하되, 평가목적에 고려하여 대상물건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

비교표준지 기호(A)	2.52
-------------	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바) 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)

### (1) 공시지가기준법에 의한 대상토지의 단가

산정단가 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	725,400	1.00565	1.000	0.930	2.52	1,709,653	1,710,000

### (2) 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額)

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	196	1,710,000	335,160,000	-
합 계	196		335,160,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가) 개요

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가액의 적정성을 검토하였음.

### 나) 거래사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경 등이 대상토지와 비교 유사성이 높은 아래 거래사례 기호(나)를 비교사례로 선정함.

【 거래사례 - 경기도 파주시 】

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 )

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/㎡)
나	야당동 000-000	300	대	계획관리	2024-06-01	500,000,000	1,666,667

$500,000,000 / 300 \approx @1,666,667\text{원}/\text{㎡}$   
거래가격    토지면적    토지단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 사정보정

상기 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 라) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 파주시 (계획관리)	2024-06-01 ~ 2025-04-23	1.503	1.01503

## 마) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례(나)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 바) 개별요인 비교

구 분	비 교 항 목						누 계
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
기호(1) /거래사례(나)	1.15	1.00	1.00	0.95	0.93	1.00	1.016
비교내용	대상물건은 거래사례 대비 획지·행정적조건 등에서 열세하나, 가로조건 등에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사) 거래사례비교법에 의한 시산가액(試算價額)

### (1) 거래사례비교법에 의한 대상토지의 단가

산정단가 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,666,667	1.000	1.01503	1.000	1.016	1,718,784	1,720,000

### (2) 거래사례비교법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額)

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	196	1,720,000	337,120,000	-
합 계	196		337,120,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 대상토지 가격 결정

### 가) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	335,160,000	337,120,000	-

### 나) 대상토지 가격 결정

각 방법에 의한 시산가액 검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 적정성이 지지되고 있으므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 등 제 법령에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액(試算價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	196	1,710,000	335,160,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 대상건물의 시산가액(試算價額) 산출 및 결정

### 1. 대상건물의 현황

소재지		경기도 파주시 동패동 2				
2-가	구조	경량철골조 판넬지붕			용도	단독주택
	면적	97.3㎡	규모	1층	사용승인일자	2001-06-05
	주요설비	기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 원가법에 의한 시산가액(試算價額)

### 가) 재조달원가의 결정

#### (1) 재조달원가

재조달원가는 대상건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하되, 한국감정평가사협회 건축신축단가표, 인근 동종·유사건물의 감정평가시 적용한 재조달원가 및 대상건물의 구조, 시공정도·부대설비·현상 등을 종합참작하여 결정하였음.

#### (2) 한국감정평가사협회 건물신축단가표(2024년)

용도	구조	표준단가(원/㎡)	내용연수	급수
일반주택	블록조/평지붕	977,000	40 (35~45)	5

#### (3) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비, 난방설비 등	100,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 표준단가 결정

기호	층수	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
2-가	1층	경량철골조 판넬지붕	800,000	-

## (5) 재조달원가의 결정

기호	층 수	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2-가	1층	단독주택	800,000	100,000	900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미하며, 감가수정은 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 적합한 방법인 정액법을 적용하였음.

기호	기준시점	사용승인일자	경과년수	잔존년수	내용년수	비고
2-가	2025-04-23	2001-06-05	23	17	40	-

## 다) 원가법에 의한 시산가액(試算價額)

산정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수 / 내용년수								
기호	해당층	사정면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
2-가	1층	97.3	900,000	17	40	382,500	382,000	37,168,600
합 계		97.3						37,168,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상건물 가격 결정

### 가) 주된 방법에 의한 시산가액(試算價額)의 합리성 검토

대상건물과 동종·유사 건물만의 정상적인 거래사례 및 수익사례 포착이 어려운 바, 대상 건물 평가시 거래사례비교법, 수익환원법의 적용이 곤란한 것으로 인정되어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조 등 제 법령에 근거한 원가법에 의한 시산가액(試算價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성, 인근지역의 거래관행, 인근지역 평가 사례 등을 종합적으로 검토할 때 그 합리성이 인정되고, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 나) 대상건물 가격 결정

기호	사정면적(㎡)	건물단가(/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2-가	97.3	382,000	37,168,600	-
합 계	97.3	-	37,168,600	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	196	1,710,000	335,160,000
건 물	97.3	382,000	37,168,600
제시 외 건물	16.8	-	4,200,000
합 계			376,528,600

### 2. 감정평가액 결정 의견

『감정평가에 관한 규칙』 제7조 등에 근거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으며, 공시지가준법에 의한 대상토지의 시산가액(試算價額) 및 원가법에 의한 대상건물의 시산가액(試算價額)을 기준한 대상물건의 감정평가액 결정은 인근지역의 평가사례, 거래사례, 거래가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 그 합리성이 인정되고, 평가목적상 적정한 수준인 것으로 판단됨.

# 부동산 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 동패동	2	대	계획관리지역	196	196	1,710,000	335,160,000	
2-가	동소	2 위지상	주택	경량철골조 판넬지붕 지상 1층  1층	97.30	97.30	382,000	37,168,600	900,000 x 17/40
<b>소 계</b>								\372,328,600	
[제시 외 건물]									
㉠	동소	2 위지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(16.8)	16.8	-	4,200,000	관찰감가
<b>소 계</b>								\4,200,000	
<b>합 계</b>								\376,528,600. -	
					이	하	여	백	

# 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

대상물건은 경기도 파주시 동패동 소재 '운정초등학교' 남서측 인근에 위치하고 있으며 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 공장·창고 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대상물건은 인접필지 및 도로대비 등고평탄한 부정형 토지로서 '단독주택' 건부지 및 일부 현황 '도로' 로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

대상물건 북측으로 노폭 약 4미터 내외, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하나, 북측 포장도로를 통해 진출입 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(운정초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진용지"와 같이 공부상 등재되지 않은 제시 외 건물(㉠) 및 제시 외 건물 (파이프조 스텔지붕)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

—

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

—

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

대상물건 일련번호 2-가는 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,

외 벽 : 석재붙임 및 판넬마감 등,

내 벽 : 미상임.

창 호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

대상물건 일련번호 2-가는 공부상 '단독주택'으로 등재되어 있음.

## (3) 설비내역

대상물건 일련번호 2-가는 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖춘 것으로 조사됨.

## (4) 부합물 및 증물

—

## (5) 공부와의 차이

—

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

대상물건 일련번호 2-가는 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,

외 벽 : 석재붙임 및 판넬마감 등,

내 벽 : 미상임.

창 호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

대상물건 일련번호 2-가는 공부상 '단독주택'으로 등재되어 있음.

## (3) 설비내역

대상물건 일련번호 2-가는 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖춘 것으로 조사됨.

## (4) 부합물 및 증물

—

## (5) 공부와의 차이

—

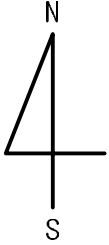
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역위치도

소재지

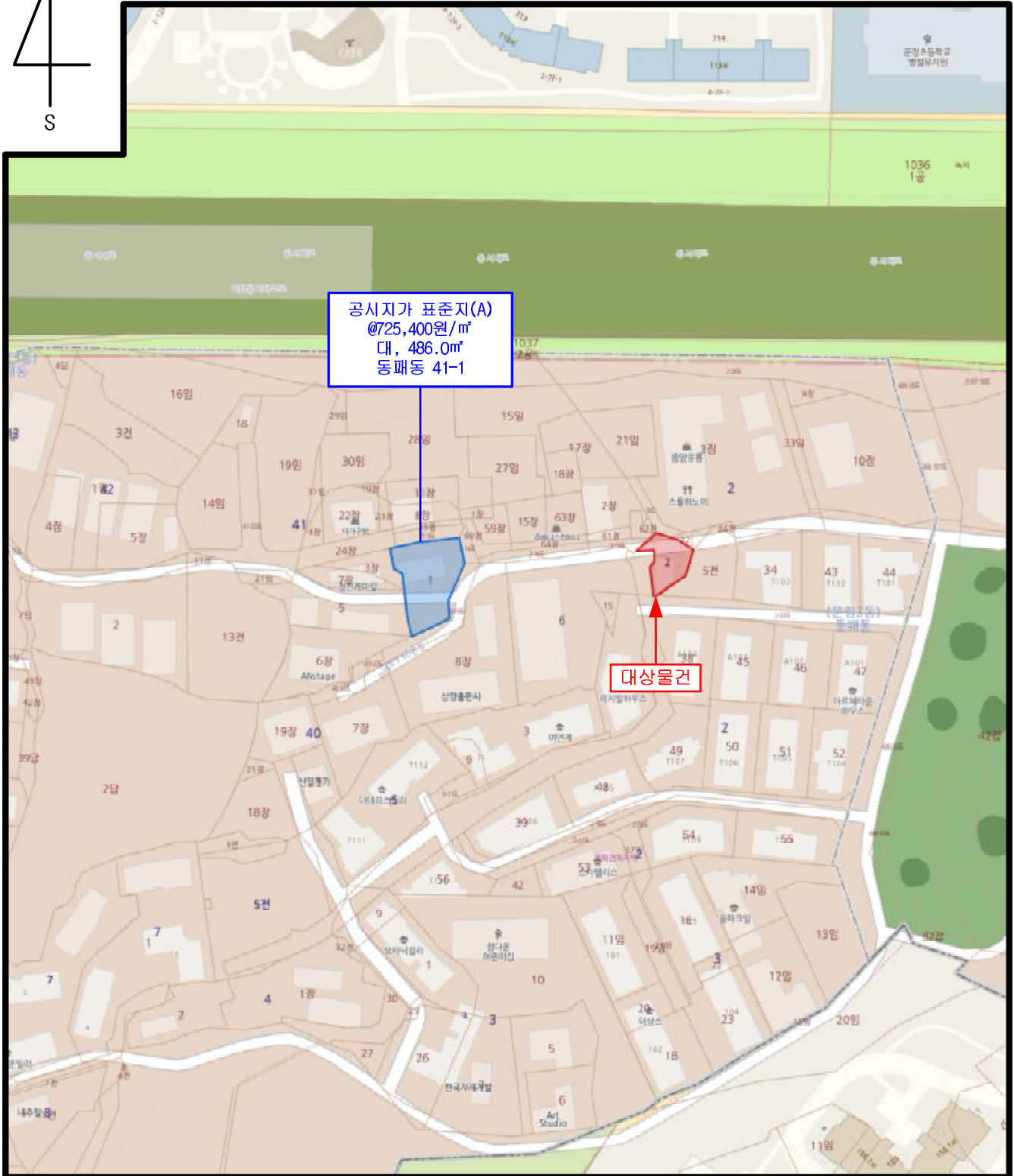
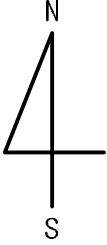
경기도 파주시 동패동 2



# 상세위치도

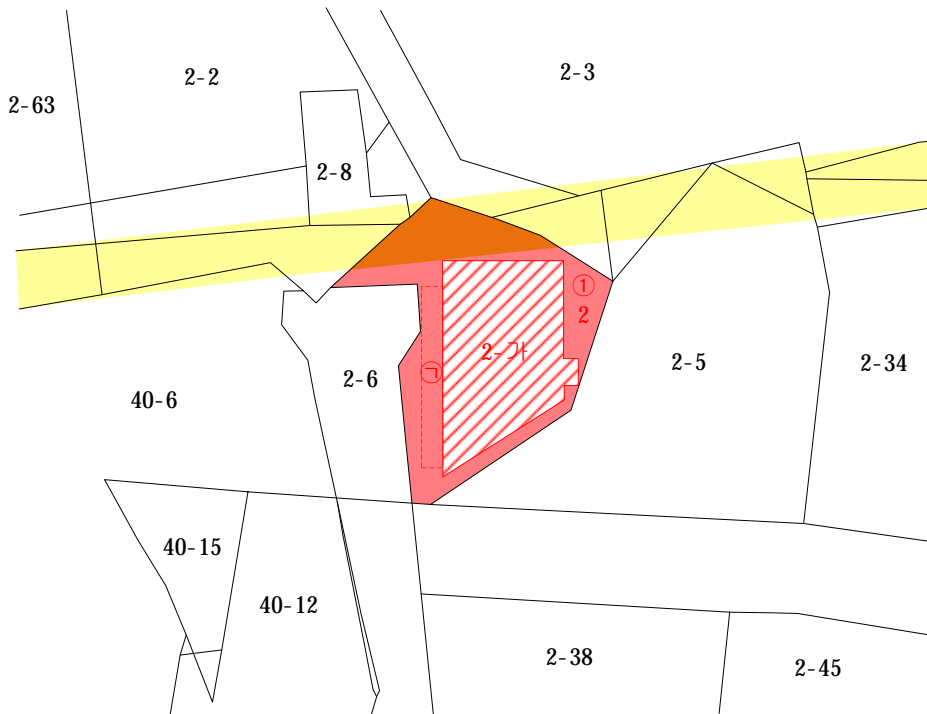
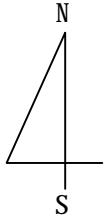
소재지






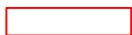
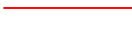


경기도 파주시 동패동 2



# 지적 및 건물개황도

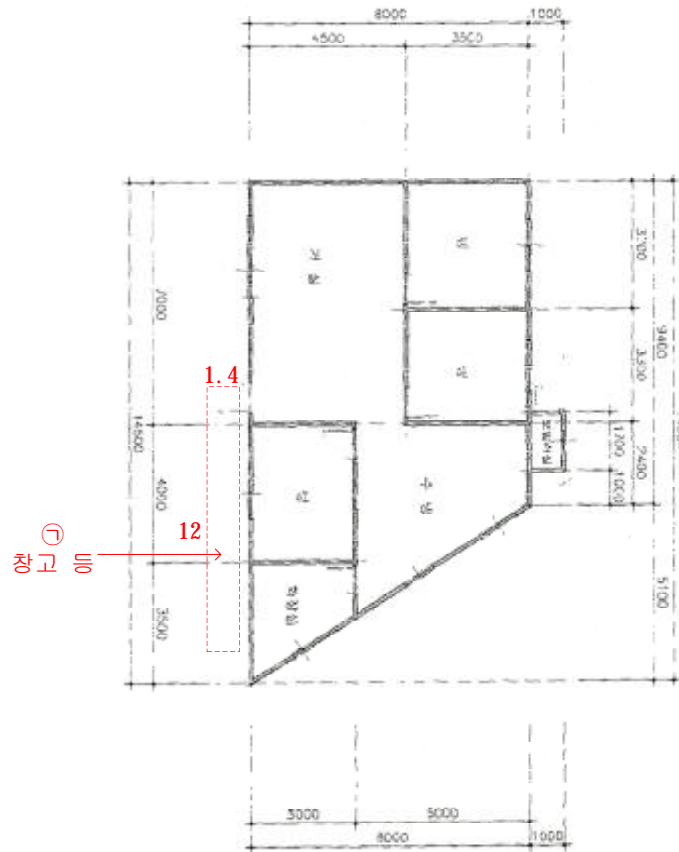
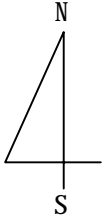
S : 1/500



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 건물개황도 및 내부구조도

NonScale



< 2-가 1층 공부면적 : 97.3㎡ >

< 제시외건물 >

㉠ : 판넬조 판넬지붕(창고 등) 약 16.8㎡

# 사 진 용 지



대상물건 북동측 전경 및 주위환경



대상물건 북서측 전경 및 주위환경

# 사 진 용 지



대상물건 2-가 건물 전경



대상물건 2-가 건물 전경

# 사진용지



제시 외 건물 ㉠ 전경



제시 외 건물(인접필지 동패동 2-6번지 지상소재)