

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 유순애 소유물건 (2025타경64450)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 박진영

감정서번호: TA3-2510-3003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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 태인 경기지사

TEL. 031-292-8897 FAX. 02-404-8897

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이대주

*이대주*



(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원

(서명도인)



감정평가액 **3사**의 팔천구백일십이만오천삼백원정 (₩489,125,300.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유순애 (2025타경64450)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.11.03	2025.10.31 ~ 2025.11.03	2025.11.03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		502	토지	502	584,000	293,168,000
건물		226.54	건물	226.54	-	195,957,300
		이	하	여	백	
<b>합계</b>						<b>₩489,125,300</b>

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

심사자 : 감정평가사  
김혜원

*김혜원*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 '선유중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원 경매2계의 경매 진행을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 3일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 31일 ~ 2025년 11월 3일에 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

임차인이 거주중인 것으로 거주자에게 구두확인함.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- ② 본건 이용 상황과 내부구조는 건축물현황도 및 현장조사를 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준하여 작성하였으니 자세한 내부구조는 경매 진행 시 필히 재확인 하시기 바람.
- ③ 본건 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 임차인 소유 조립식 창고가 소재하나 이동이 용이하여 감정평가 제외하였으며 토지는 이에 구매됨이 없이 정상평가 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 일련번호1,2 토지는 2필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있어 용도상 불가분의 관계에 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	502 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2007.12.28
	연 면 적	216.42 m <sup>2</sup>



# 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.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	선유리 397-25	344	대	단독주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	278,000	일단지
2	선유리 397-26	158							

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

## 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 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	선유리 456-9	659	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	376,900

#### 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(%)	비 고
A 녹지	1.660	경기도 파주시 (25.01.01~25.11.03 ) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.463 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.171  $( 1 + 0.01463 ) * ( 1 + 0.00171 * 34/30 ) \approx 1.0166$

※ 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, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	본건은 비교표준지 대비 인근 환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

## 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	위치	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
단독주택	본건인근	세로변	500,000-600,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	선유리 312-*	569	자연녹지	대 주거기타	2025.05.27	법원경매	531,000	-
(2)	선유리 809-* 외	1,510	자연녹지	대 주거기타	2024.08.22	일반거래	578,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	당동리 289-*	자연녹지 대/단독주택	241,552,274원 (@ 459,000원/m <sup>2</sup> )	2024.04.23 2014.03.14	330m <sup>2</sup> 99.96m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반목구조 기타지붕지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 30년/40년 ≒ 900,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 900,000원/m <sup>2</sup> X 99.96m <sup>2</sup> ≒ 89,964,000원 2) 토지가격 : (241,552,274원 - 89,964,000원) / 330m <sup>2</sup> ≒ 459,000원/m <sup>2</sup>				
#2	당동리 669-** 외	자연녹지 대/단독주택	541,900,000원 (@ 637,000원/m <sup>2</sup> )	2023.01.29 2022.05.24	465m <sup>2</sup> 153.32m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 기타지붕지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 50년/50년 ≒ 1,600,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 153.32m <sup>2</sup> ≒ 245,312,000원 2) 토지가격 : (541,900,000원 - 245,312,000원) / 465m <sup>2</sup> ≒ 637,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	24,861,123,566	14,460,901,427	58.2	179	36	20.1

(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 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	531,000	1.00835	1.000	1.060	567,559	1.481	1.48
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )		
	376,900	1.0166	-	-	383,157		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.05.27 ~ 2025.11.03, 파주시 녹지지역) : 0.835% (1.00835)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 제반 접근성 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060

<sup>5)</sup>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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1, 2	A	376,900	1.01660	1.000	1.030	1.48	584,083	584,000	주택지대

※ 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.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	당동리 289-*	자연녹지 대/단독주택	241,552,274원 (@ 459,000원/m <sup>2</sup> )	2024.04.23 2014.03.14	330m <sup>2</sup> 99.96m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 일반목구조 기타지붕지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 30년/40년 ≒ 900,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 900,000원/m <sup>2</sup> X 99.96m <sup>2</sup> ≒ 89,964,000원 2) 토지가격 : (241,552,274원 - 89,964,000원) / 330m <sup>2</sup> ≒ 459,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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
#1 녹지	2.773	경기도 파주시 (24.04.23~25.11.03 ) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.169 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.159 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.084 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.169 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.116 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.463 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.171  $( 1 + 0.00172 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00169 ) * ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.00159 ) * ( 1 + 0.00084 ) * ( 1 + 0.00169 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.00116 ) * ( 1 + 0.01463 ) * ( 1 + 0.00171 * 34/30 ) \approx 1.02773$

### 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, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.12	본건이 사례 대비 제반 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.12	본건이 사례 대비 인근 환경 등에서 우세함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.254	-

## 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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1,2	#1	459,000	1.000	1.02773	1.000	1.254	591,546	592,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1, 2	584,000	592,000	일단지

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
3	지하1층 / 지상2층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	단독주택	216.42	2007.12.28	중

부대설비 내역								
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	기타
3	○	○	○	○	—	—	—	—

#### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
3	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	850,000	-	850,000	50	지1층 보일러실
		1,400,000	-	1,400,000	50	1층 단독주택
		1,400,000	-	1,400,000	50	2층 단독주택
		850,000	-	850,000	50	옥탑층 물탱크실 등 (연면적제외)

※ 상기 기준단가는 ' '을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
3	지1층 보일러실	850,000	50	17	17	33	33/50	561,000	-
	1층 단독주택	1,400,000	50	17	17	33	33/50	924,000	-
	2층 단독주택	1,400,000	50	17	17	33	33/50	924,000	-
	옥탑층 물탱크실 등	850,000	50	17	17	33	33/50	561,000	연면적 제외

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	293,168,000
	건 물	195,957,300
	합 계	489,125,300

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

## (토지 · 건물) 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 문산읍 선유리	397-25	대	자연녹지지역	344	502	584,000	293,168,000	일단지
2	상동	397-26	대	자연녹지지역	158				
3	상동 [도로명주소] 경기도 파주시 문산읍 독서울5길 84-7	397-25, 397-26 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사스라브지붕 2층					일반건축물 대장 기준
			단독주택 (보일러 실)	지1층	26.7	26.7	561,000	14,978,700	850,000 x33/50
			단독주택	1층	99.47	99.47	924,000	91,910,280	1,400,000 x33/50
			단독주택	2층	90.25	90.25	924,000	83,391,000	1,400,000 x33/50
			단독주택 (물탱크 실, 계 단실) (층수, 높이, 연면적제외 )	옥탑층	10.12	10.12	561,000	5,677,320	850,000 x33/50
<b>합 계</b>								<b>₩489,125,300.-</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 문산읍 선유리 소재 '선유중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 단독주택, 임야, 전 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통 여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

2필지 일단 남측하향 완경사지의 사다리형 토지로서 단독주택 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약4미터 내외의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

일련번호(2) :도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

## 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

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

## 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 경사스라브지붕 지하1층/지상2층 건물로서,  
사용승인 : 2007-12-28

외 벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,  
내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,  
창 호 : 새시창호 마감 등임.

### (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

### (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 구비 되어 있음.

### (4) 부합물 및 증물

-

### (5) 공부와의 차이

-

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

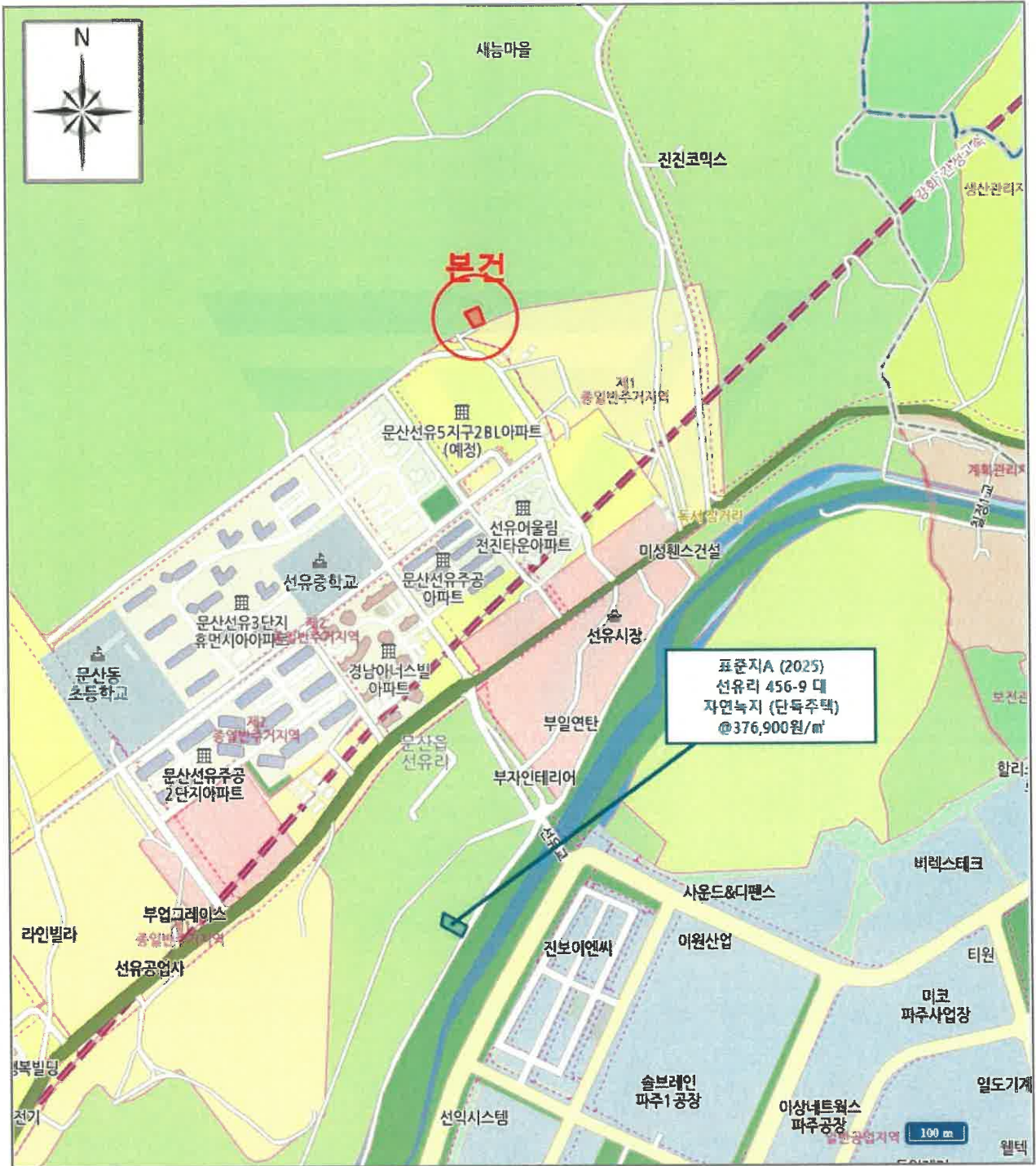
임차인이 거주중인 것으로 거주자에게 구두 확인함.



# 상세 위치도

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

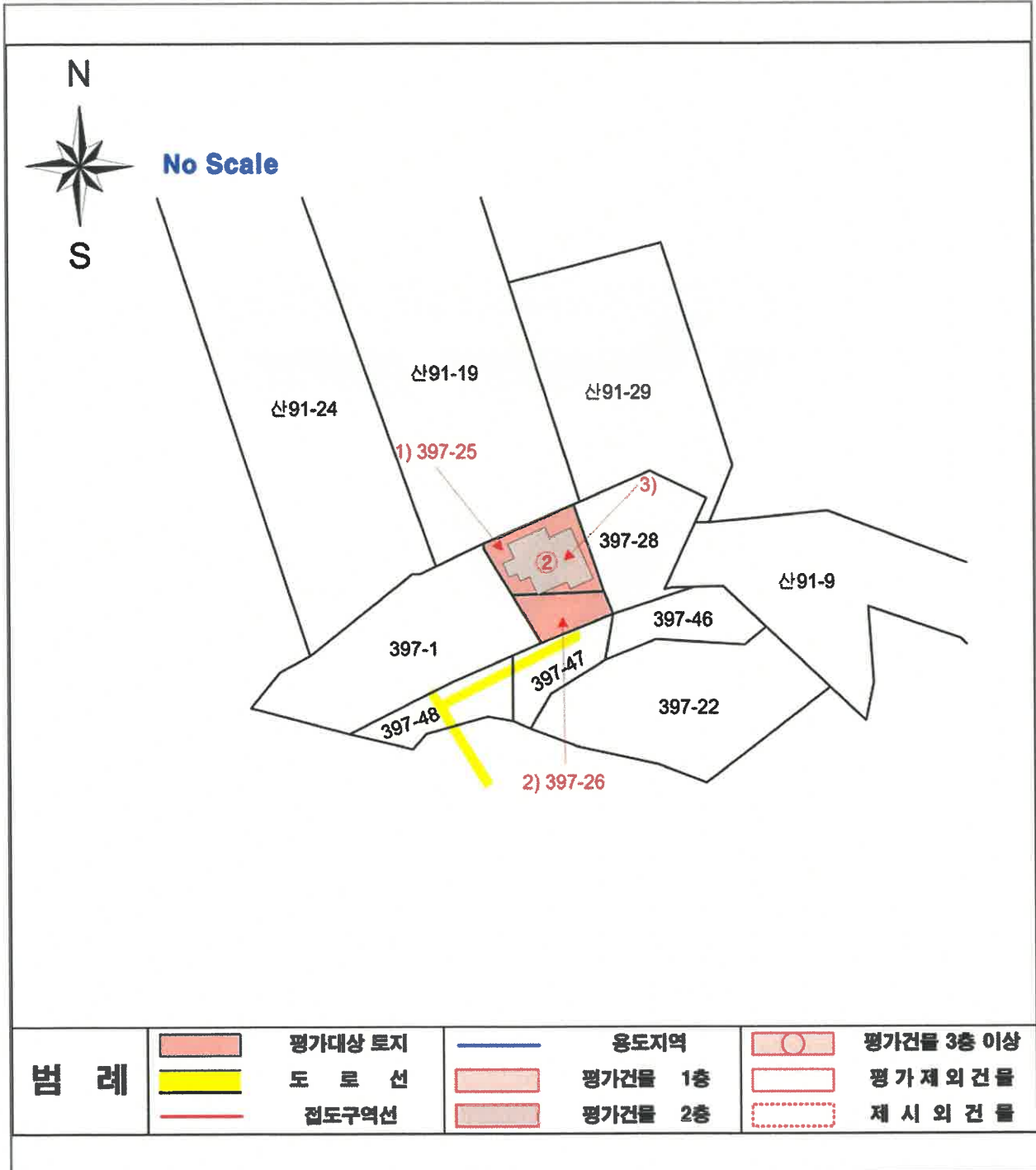
■ 평가사례

■ 거래사례

# 지적 및 건물개황도

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외

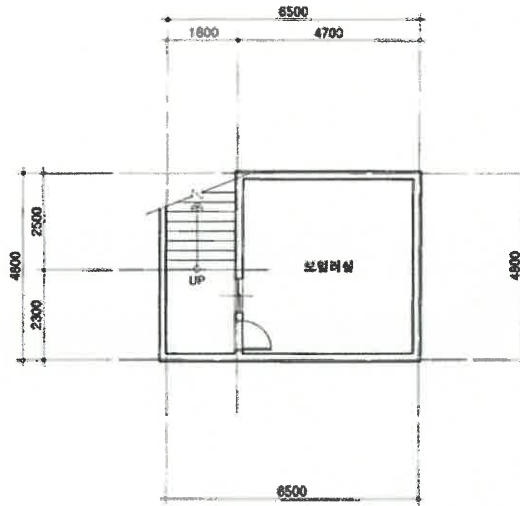


# 내부구조도

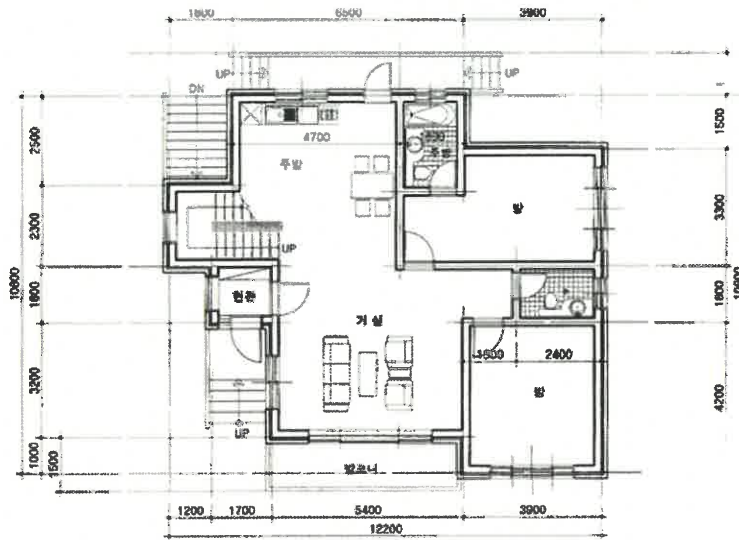
소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외

내부이용도



기호3) 지1층 26.7㎡ (공부상 면적)



기호3) 1층 99.47㎡ (공부상 면적)



# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



남측에서 바라본 본건 전경



남서측에서 바라본 본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



남동측에서 바라본 본건 주위 전경



본건 기호3 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



1층 내부 전경



2층 내부 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



내부 계단 전경



옥탑 내부 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 397-25 외



지1층 내부 전경



이동식 창고 전경