

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 마디파트너스 주식회사
소유물건(2025타경63336)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석

감정평가서번호: H250616-3024

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)감정평가표

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

감정평가사 (인)
서영우

감정평가액	일십팔억사천오백일십삼만구천원정(₩1,845,139,000.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	마디파트너스 주식회사 (2025타경63336)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23 2025.06.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,991 이	토지	2,991 여	-	1,845,139,000 백
합계					₩1,845,139,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 법원읍 가야리 소재 "법원여자중학교" 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 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 06월 23일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 23일로 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.
- 본건은 4필 일단의 허가를 득한 허가지로서, 기준시점 현재 허가사항이 유효한 것임을 관할 시청을 통해 유선상 확인하였으나 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 토지상에 건물이 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 멸실 상태입니다.
- 본건 기호(1,3,4) 토지는 2개의 용도지역에 걸친 토지로서, 각 용도지역별 면적을 개략적으로 산출하여 구분평가 하였습니다.
- 본건 평가는 토지만의 평가인바, 본건 토지상에 소재하는 컨테이너 등은 구조, 규모, 이용상황, 면적 등을 고려 시 법정지상권 성립에 우려가 없다고 판단되고 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 별도로 가격을 산정하지 않았으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

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	법원읍 가야리 29-3	답/허가득	1,045	1종일주, 3종일주	부정형 완경사	소로한면	354,300
2	법원읍 가야리 29-4	답/허가득	182	1종일주	부정형 완경사	소로한면	339,200
3	법원읍 가야리 29-14	답/허가득	1,057	1종일주, 3종일주	부정형 완경사	소로한면	329,200
4	법원읍 가야리 29-30	답/허가득	707	1종일주, 3종일주	부정형 완경사	소로한면	307,600

2. 평가대상 건물

기호	소재지	경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3			
가	건물의 개황	주 구조	브릭, 콘크리트, 시멘트벽돌	건 폐 율(%)	-
		연 면 적	193.96	용 적 율(%)	-
		규 모	지상 1층	대 지 면 적	-
		주 용 도	축사, 지하실, 주택	사 용 승 인 일	-

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(㎡)	용도지역	형상고저	접면	공시지가(원/㎡)
A	법원읍 가야리 60-2	답/답	3,772	1종일주	부정형 평지	세로(불)	124,000
B	문산읍 문산리 145	대/아파트	21,975.3	3종일주	부정형 평지	중로각지	1,003,000

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	비고
경기도 파주시	2025.01.01 ~ 2025.06.23	주거지역	0.760	경기도 파주시 (25.01.01 ~ 25.06.23) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.487 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.151 $(1 + 0.00487) * (1 + 0.00151 * 54/30)$ ≒ 1.00760

※ 2025년 05월 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~4 (일단지) 1종일주	A	1.100	1.050	1.000	1.200	1.200	1.000	1.663
1~4 (일단지) 3종일주	B	0.900	0.800	0.800	1.050	0.900	1.000	0.544

결정의견

- 본건(1종일주)은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 우세합니다.
- 본건(3종일주)은 비교표준지 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건에서 열세, 획지조건에서 우세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	<p>본건과 유사한 1종일반주거지역 전,답(허가특)의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 600,000원/㎡ 내외입니다.</p> <p>본건과 유사한 3종일반주거지역 전,답(허가특)의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 800,000원/㎡ 내외입니다.</p>
----------	---

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	법원읍 가야리 00	답/답	1종일주	부정형 평지	세로(불)	331,000	2024.03.06	담보
#2	법원읍 법원리 000-00	전/주거나지	1종일주	부정형 평지	세로(가)	455,000	2024.03.21	담보
#3	법원읍 법원리 000-0	대/주상용	1종일주	사다리 평지	소로한면	986,000	2024.11.27	담보
#4	문산읍 문산리 00-00	잡/주거나지	3종일주	부정형 평지	소로한면	1,920,000	2024.01.03	담보
#5	문산읍 문산리 00-0	답/주거나지	3종일주	부정형 평지	세로(불)	1,710,000	2024.01.03	담보

■ 적용 전례 선정

적용 전례	비교표준지 A	전례 #1
	비교표준지 B	전례 #4
적용 전례 선정 의견	<p>상기 인근 비교전례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교전례를 선정하였습니다.</p>	

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	331,000	1.02252	1.00	1.000	338,454	2.709
기준 시점 표준지 가격	124,000	1.00760	1.00	1.000	124,942	

시점수정 : 2024.03.06. ~ 2025.06.23., (경기도 파주시 주거지역 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	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/ 전례	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	1종일주	담	산정 : 2.709
			적용 : 2.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 B (전례 #4과의 비교)

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
전례 기준 표준지 가격	1,920,000	1.02548	1.00	0.617	1,214,825	1.202
기준 시점 표준지 가격	1,003,000	1.00760	1.00	1.000	1,010,623	

시점수정 : 2024.01.03. ~ 2025.06.23., (경기도 파주시 주거지역 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	1.050	1.000	0.800	0.700	1.050	1.000	0.617

결 정 의 견

- 비교표준지는 비교전례 대비 가로조건, 행정적조건에서 우세, 환경조건, 획지조건에서 열세합니다.

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
B	3종일주	대	산정 : 1.202
			적용 : 1.20

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	124,000	1.00760	1.00	1.663	2.70	561,004	561,000
1	1,003,000	1.00760	1.00	0.544	1.20	659,735	659,000
2	124,000	1.00760	1.00	1.663	2.70	561,004	561,000
3	124,000	1.00760	1.00	1.663	2.70	561,004	561,000
3	1,003,000	1.00760	1.00	0.544	1.20	659,735	659,000
4	124,000	1.00760	1.00	1.663	2.70	561,004	561,000
4	1,003,000	1.00760	1.00	0.544	1.20	659,735	659,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	561,000	236	132,396,000	1종일주
1	659,000	809	533,131,000	3종일주
2	561,000	182	102,102,000	1종일주
3	561,000	382	214,302,000	1종일주
3	659,000	675	444,825,000	3종일주
4	561,000	485	272,085,000	1종일주
4	659,000	222	146,298,000	3종일주
공시지가기준법에 의한 시산가액 (합계)		2,991	1,845,139,000	-

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	법원읍 법원리 000-0	전	1종일주	4,533	1,645,000,000	362,890	2021.10.08	-

토지만 거래된 사례입니다.

구분	소재지	지목	용도 지역	토지 면적	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
#b	문산읍 문산리 00-00	대	3종일주	76	35,000,000	461,000	2023.03.07	-

토지만 거래된 사례입니다.

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호(1~4)	사례 #a,b
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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

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

라. 시점수정

비교사례	기간	용도지역	변동률	비고
#a	2021.10.08 ~ 2025.06.23	주거지역	5.395	경기도 파주시 (21.10.08~25.06.23) (주거) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.180 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.270 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.175 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.984 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.168 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.797 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.487 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.151 $(1 + 0.00180 * 24/31) * (1 + 0.00270)$ $* (1 + 0.00175) * (1 + 0.01984) * (1$ $+ 0.00168) * (1 + 0.01797) * (1 +$ $0.00487) * (1 + 0.00151 * 54/30)$ ≒ 1.05395
#b	2023.03.07 ~ 2025.06.23	주거지역	2.975	경기도 파주시 (23.03.07~25.06.23) (주거) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.117 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.016 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.070 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.006 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.048 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.083 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.082 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.088 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.064 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.797 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.634 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146 $(1 - 0.00117 * 25/31) * (1 - 0.00016)$ $* (1 + 0.00070) * (1 + 0.00006) * (1$ $+ 0.00048) * (1 + 0.00083) * (1 +$ $0.00082) * (1 + 0.00088) * (1 +$ $0.00064) * (1 + 0.00080) * (1 +$ $0.01797) * (1 + 0.00634) * (1 +$ $0.00146 * 23/31)$ ≒ 1.02975

※ 2025년 05월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~4 (일단지) 1종일주	#a	1.000	1.000	1.050	1.200	1.200	1.000	1.512
1~4 (일단지) 3종일주	#b	1.400	1.000	1.000	1.110	0.900	1.000	1.399
결 정 의 견								

- 본건(1종일주)은 비교사례 대비 환경조건, 획지조건, 행정적조건에서 우세합니다.
- 본건(3종일주)은 비교사례 대비 가로조건, 획지조건에서 우세, 행정적조건에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	362,890	1.00	1.05395	1.00	1.512	578,291	578,000
1	461,000	1.00	1.02975	1.00	1.399	664,126	664,000
2	362,890	1.00	1.06877	1.00	1.512	578,291	578,000
3	362,890	1.00	1.06877	1.00	1.512	578,291	578,000
3	461,000	1.00	1.02975	1.00	1.399	664,126	664,000
4	362,890	1.00	1.06877	1.00	1.512	578,291	578,000
4	461,000	1.00	1.02975	1.00	1.399	664,126	664,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	578,000	236	136,408,000	1종일주
1	664,000	809	537,176,000	3종일주
2	578,000	182	105,196,000	1종일주
3	578,000	382	220,796,000	1종일주
3	664,000	675	448,200,000	3종일주
4	578,000	485	280,330,000	1종일주
4	664,000	222	147,408,000	3종일주
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)		2,991	1,875,514,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1,845,139,000	1,875,514,000	-

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 가격동향, 장래의 동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	561,000	236	132,396,000	1종일주
1	659,000	809	533,131,000	3종일주
2	561,000	182	102,102,000	1종일주
3	561,000	382	214,302,000	1종일주
3	659,000	675	444,825,000	3종일주
4	561,000	485	272,085,000	1종일주
4	659,000	222	146,298,000	3종일주
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)		2,991	1,845,139,000	-

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	2,991	1,845,139,000	허가득
감정평가액(합계)		1,845,139,000	-

토지감정평가명세표

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 법원읍 가야리	29-3	답	제1종일반 주거지역, 제3종일반 주거지역	1,045	236	561,000	132,396,000	1종일주, 허가득					
						809	659,000	533,131,000	3종일주, 허가득					
					가	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 법원읍 자운서원로 28-9	29-3 위지상	축사, 지하실, 주택	브릭, 콘크리트, 시멘트블록조 스레트, 스라브, 기와지붕	11.88	-	-	-	현황명실
										106.6	-	-	-	현황명실
				75.48	-	-	-	현황명실						
2	동소	29-4	답	제1종일반 주거지역	182	182	561,000	102,102,000	허가득					
3	동소	29-14	답	제1종일반 주거지역, 제3종일반 주거지역	1,057	382	561,000	214,302,000	1종일주, 허가득					
						675	659,000	444,825,000	3종일주, 허가득					
4	동소	30	답	제1종일반 주거지역, 제3종일반, 주거지역	707	485	561,000	272,085,000	1종일주, 허가득					
						222	659,000	146,298,000	3종일주, 허가득					
합 계								₩1,845,139,000.-						

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 법원읍 가야리 소재 "법원여자중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

4필 일단의 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 8-9미터 내외의 도로가 개설되어 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3) : 제1종일반주거지역 , 제3종일반주거지역,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(45미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호(2) : 제1종일반주거지역(2022-09-30), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및

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) | |

이용에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(45미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호(4) : 제1종일반주거지역(2022-09-30) , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-25)(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(45미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 소재하는 컨테이너 등은 구조, 규모, 이용상황, 면적 등을 고려 시 법정지상권 성립에 우려가 없다고 판단되고 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 별도로 가격을 산정하지 않았으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

본건의 공부상 지목은 답이나, 현황 허가를 득한 허가지입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

광역위치도



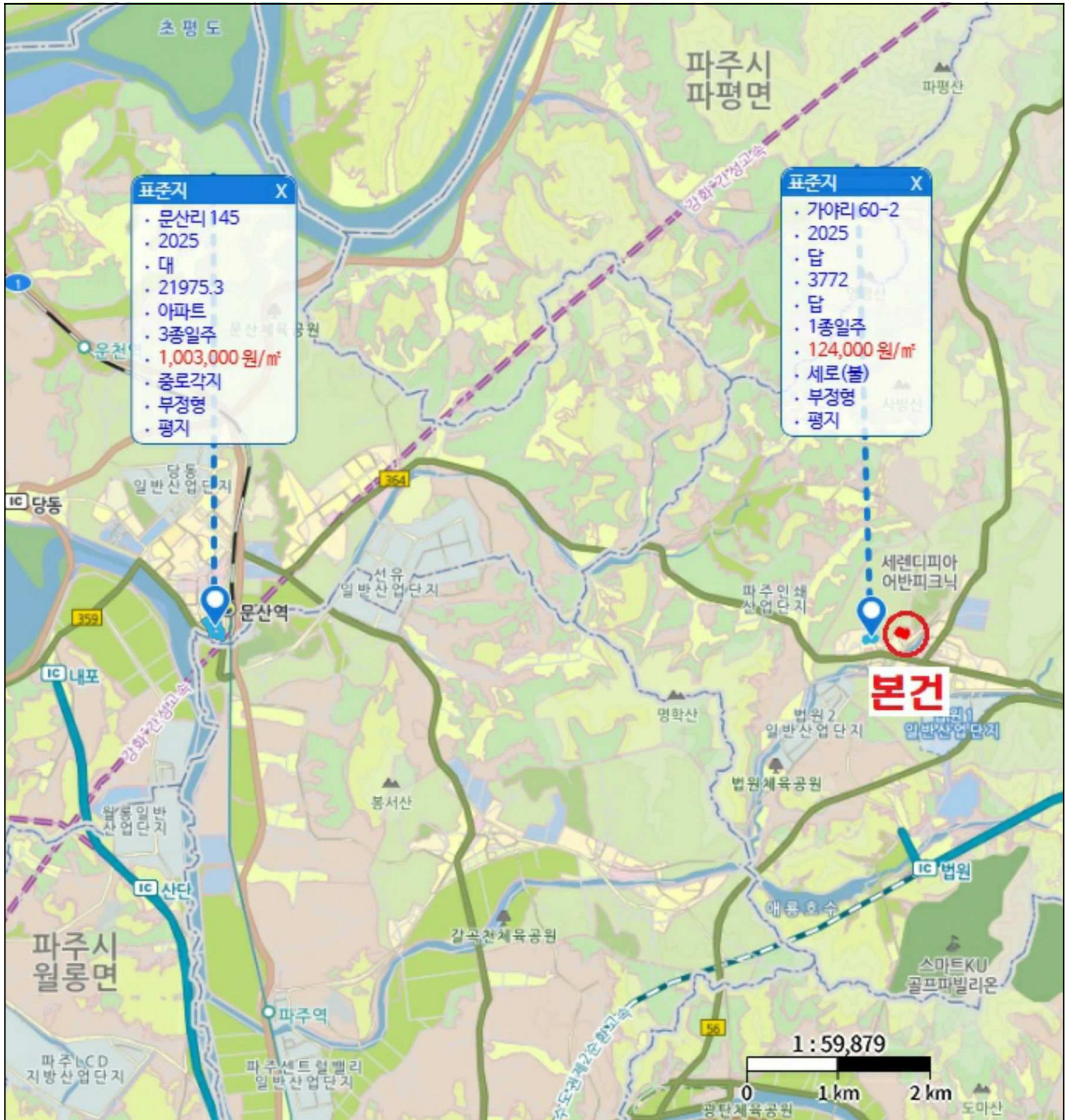
소재지	경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3 외
-----	------------------------



광역위치도



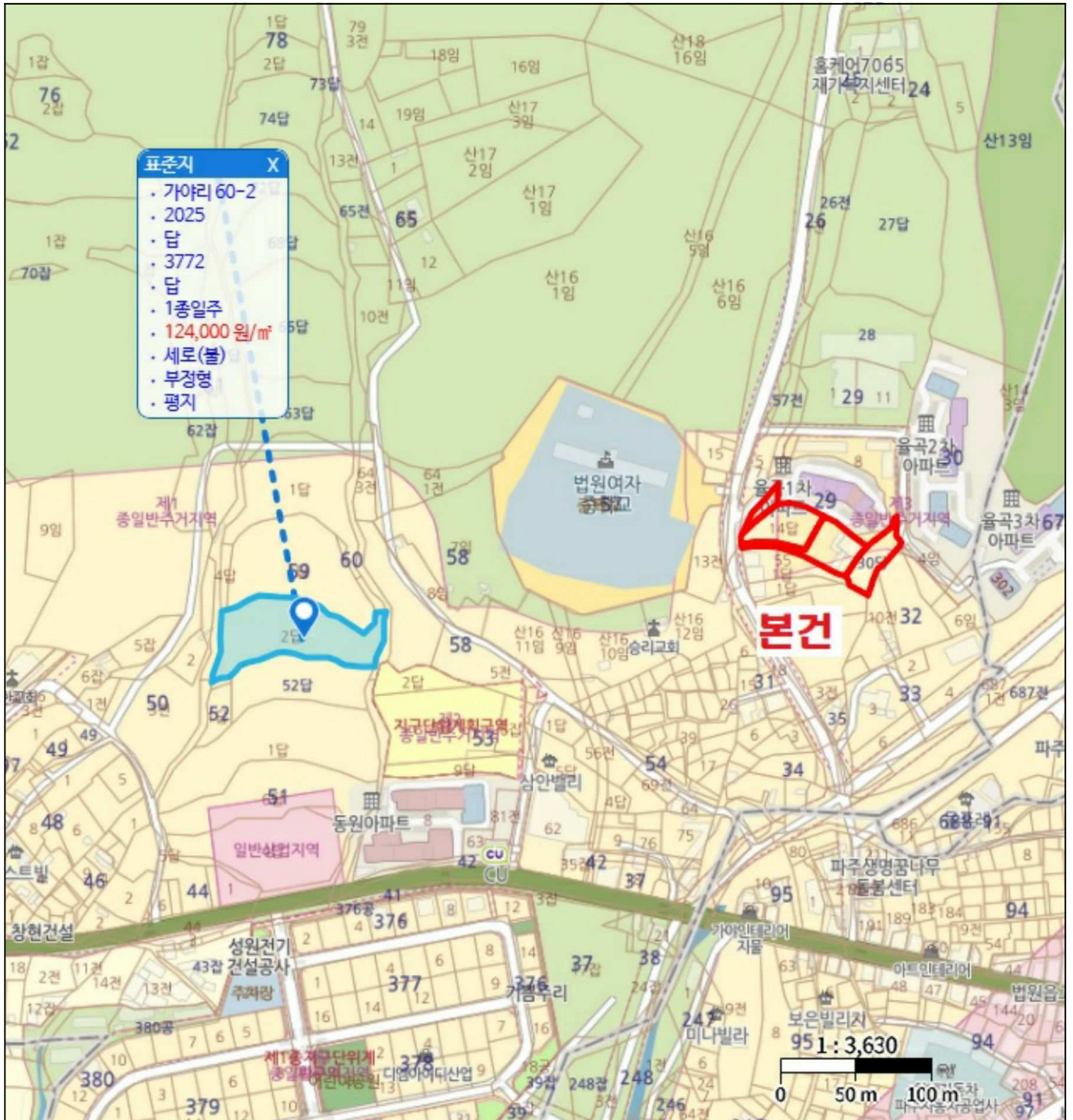
소재지 경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3 외



위치도



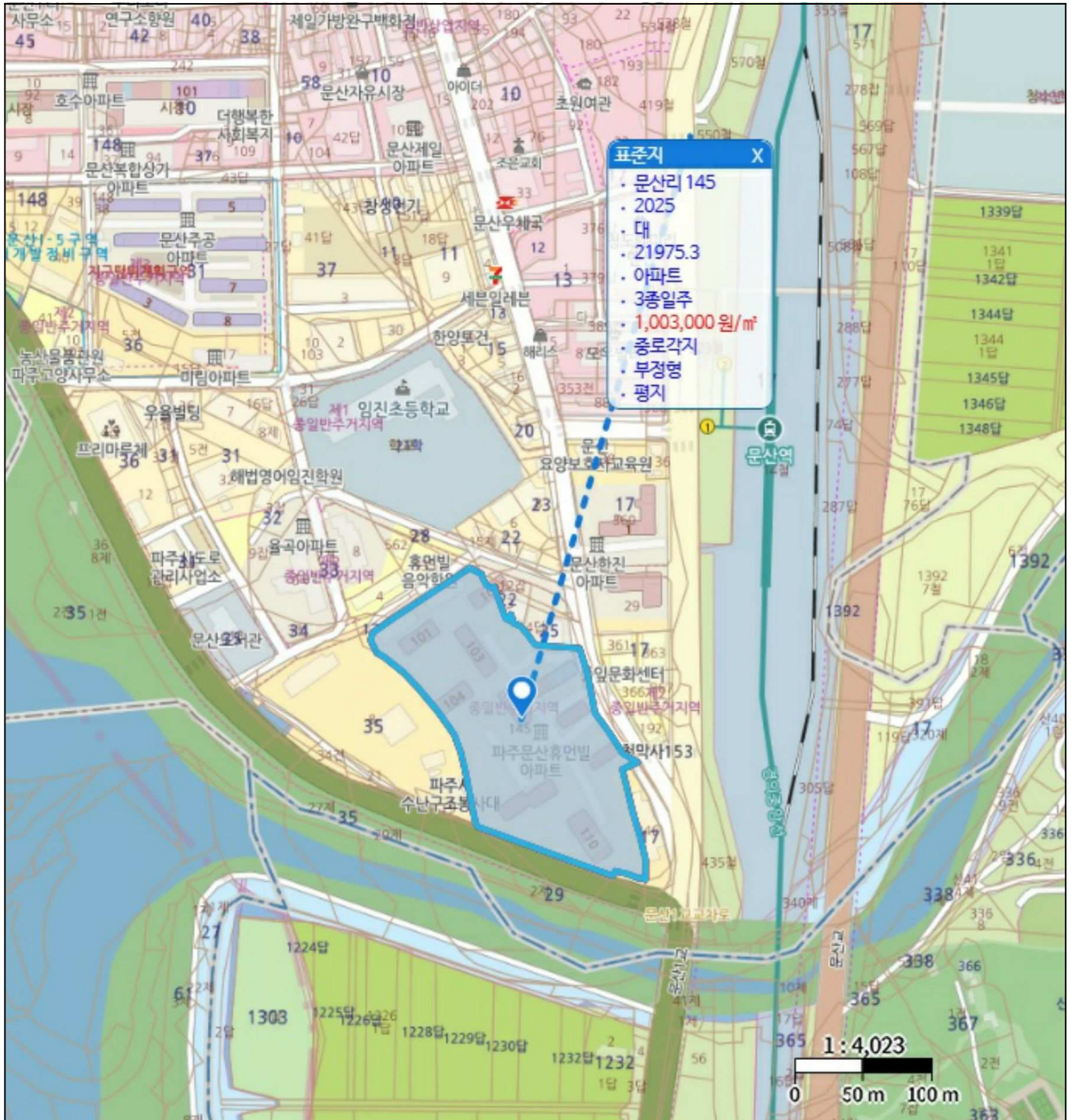
소재지 경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3 외



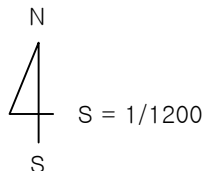
위치도



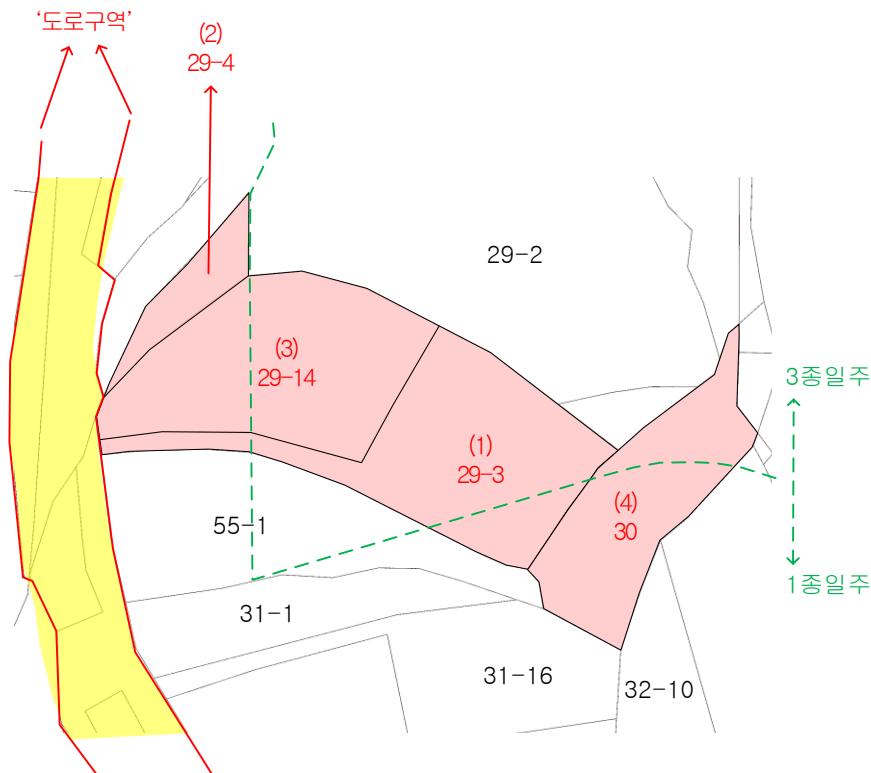
소재지 경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3 외

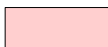


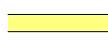

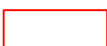





지 적 개 황 도



<경기도 파주시 법원읍 가야리 29-3 외>



범례	 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 : H250616-3024

시행일자 : 2025-06-27

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석

참 조 : 경매4계

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. 2025.06.16자 귀 제 『2025타경63336』호로 의뢰하신 『마디파트너스 주식회사 소유물건(2025타경63336)』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 : H250616-3024

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 김응석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.16 자 귀 제 『 2025타경63336 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 법원을 가야리 29-3 외 』 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	1,496,889	
실	여 비	278,000
	토지조사비	-
	물건조사비	(1,195,000+845,139,000 x 8/10,000)x
	공부발급비	9,000
	기타 실비	4,000
비	소 계	291,000
특별용역비	-	0.8배 ≙ 1,496,889
공 급 가 액	1,787,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	178,700	
합 계	1,965,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,965,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

해냄감정평가사사무소

대표이사 서영우