

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 광노학 소유물건(2025타경63373)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

감정서번호 : WJ250623-D042

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

우정 감정평가사사무소

TEL. 010-8861-2414

FAX. 0505-182-4422



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김명원

김 명 원



감정평가액	일십팔억이천육백팔십칠만오백원정 (₩1,826,870,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽노학 (2025타경63373)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.24 ~2025.06.27	2025.06.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	291.8	토지	291.8	3,310,000	965,858,000
	건물	437.33	건물	437.33	-	639,791,500
	(제시외 물건)	(164.56)	(제시외 물건)	(164.56)	-	221,221,000
합계					₩1,826,870,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 와동동 소재 “지산고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매(2025타경63373) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 [m ²]	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 [원/m ²]	비고
1	와동동 1654-1	대	291.8	1종 일주	주상용	소로 한면	가장형 평 지	1,495,000	-

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	공부면적 [m ²]	사정면적 [m ²]	주 용 도	사용승인일
가	와동동 1654-1	철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층	437.33	437.33	단독주택, 제2종근린생활시설	2016.08.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 27일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 27일에 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 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 본건은 내부구조 확인 및 작성은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 건물외관 및 탐문조사, 건축물현황도에 의거하여 표준적이고 일반적인 이용 및 관리상태를 기준으로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 나. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 평가 시인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번 및 층·호 등을 “***” 처리하였으니 업무 진행시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 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 시장자료가 풍부하여 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 검토하였음.

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 감정평가방법임.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 제조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법임.

다. 제시외물건의 감정평가

제시외물건은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 비용성의 원리에 기초한 원가법으로 감정평가하였으며, 면적 등은 현장조사 및 건축물현황도 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없음.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 [㎡]		거래 시점	거래금액 [원]	토지단가 [원/㎡]
				토지	건물			
a	와동동 ****	1종 일주	대	274.2	411.04	25.02.28	1,520,000,000 (건물포함)	약 3,351,785
비고	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2017-09-01), 연면적 : 411.04㎡ • 건물 추정단가 : 1,700,000원/㎡ × 43/50 ≒ 1,462,000원/㎡ • 건물 추정가격 : 1,462,000원/㎡ × 411.04㎡ ≒ 600,940,480원 • 토지 추정단가 : (1,520,000,000원 - 600,940,480원) ÷ 274.2㎡ ≒ 3,351,785원/㎡ 							
b	와동동 ****-*	1종 일주	대	211.2	316.09	21.07.10	1,330,000,000 (건물포함)	약 3,854,834
비고	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018-12-28), 연면적 : 316.09㎡ • 건물 추정단가 : 1,700,000원/㎡ × 48/50 ≒ 1,632,000원/㎡ • 건물 추정가격 : 1,632,000원/㎡ × 316.09㎡ ≒ 515,858,880원 • 토지 추정단가 : (1,330,000,000원 - 515,858,880원) ÷ 211.2㎡ ≒ 3,854,834원/㎡ 							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	접면도로 형상,지세	평가 목적	기준시점	토지단가 [원/㎡]
와동동 1654-1	1종 일주	대	주상용	소로한면 가장형,평지	담보	23.05.17	3,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	접면도로 형상,지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	와동동 *****	1종 일주	대	주상용	소로한면 정방향, 평지	법원 경매	24.04.04	3,160,000
㉡	와동동 *****	1종 일주	대	주상용	소로각지 세장형, 평지	법원 경매	24.06.14	3,240,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준 (원/㎡)	비고
1종일주	주상용 등	소로변	3,500,000 내외 수준	토지 위치, 주위환경, 도로교통, 형상, 규모, 이용상황 등에 따라 차이가 있음.

6) 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계		경기도			파주시		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
6개월 평균	토지/ 대지	57.90%	60.95%	129	55.07%	64.47%	14
6개월 평균	토지/ 전체	56.89%	57.44%	902	48.95%	54.33%	84

[자료출처 : 인포케어]

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 선정하였음.

기호	소재지	면적 [m ²]	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 [원/m ²]	대상 토지
A	와동동 1630-4	236.3	대	주상용	1종 일주	소로 한면	정방형 평 지	1,438,000	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 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 추정하였음.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 [산정기간]	지가 변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 파주시 주거지역 (25.01.01 ~ 25.06.27)	0.780% (1.00780)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.487 2025.04.01 ~ 2025.04.30. : 0.151 $(1 + 0.00487) * (1 + 0.00151 * 58/30)$ ≈ 1.00780

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

■ 기호(1) / 비교표준지(A)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	본건은 비교표준지 대비 형상, 접면너비 등 획지조건에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 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 보정하였음.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가 (사례 토지단가 \times 사정보정 \times 시점수정 \times 지역요인 비교 \times 개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가 (표준지공시지가 \times 시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였음.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	접면도로 형상,지세	평가 목적	기준시점	토지단가 [원/㎡]	적용
㉠	와동동 ****-*	1종 일주	대	주상용	소로한면 정방향, 평지	법원 경매	24.04.04	3,160,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[2] 격차율 산정

- 비교 표준지 (A)

구 분	사례단가 [원/㎡]	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 [원/㎡]	격차율	비고	
									공시지가 [원/㎡]
표준지 산정단가	사례(㉠)	3,160,000	1.00	1.02083	1.000	1.000	3,225,823	2.225	-
	표준지(A)	1,438,000	-	1.00780	-	-	1,449,216		
사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 경기도 파주시 주거지역				(2024.04.04 ~ 2025.06.27)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
- 비교사례는 비교표준지로서 개별요인이 동일함.									

[3] 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 [원/㎡]	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 [원/㎡]	결정단가 [원/㎡]
1	A	1,438,000	1.00780	1.000	1.030	2.22	3,313,778	3,310,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가 [원/㎡]	면적 [㎡]	시산가액 [원]	비고
1	3,310,000	291.8	965,858,000	-
합 계			965,858,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였음.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(m ²)		거래 시점	토지단가 (원/m ²)	대상 토지
						토지	건물			
a	매매 사례	와동동 ****	1종 일주	대	주상용	274.2	411.04	25.02.28	약 3,351,785	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 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 추정하였음.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 [산정기간]	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	경기도 파주시 주거지역 (25.02.28 ~ 25.06.27)	0.565 % (1.00565)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.141 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.116 2025.04.01 ~ 2025.04.30. : 0.151 $(1 + 0.00141 * 1/28) * (1 + 0.00116)$ $* (1 + 0.00151) * (1 + 0.00151 * 58/30) \approx 1.00565$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일함(1.000)

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

■ 기호(1) / 비교사례(a)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.99	본건은 비교사례 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세하여 전반적으로 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
격차율			0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 [원/㎡]	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 [원/㎡]	결정단가 [원/㎡]
1	a	3,351,785	1.00	1.00565	1.000	0.990	3,337,015	3,340,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가 [원/㎡]	면적 [㎡]	시산가액 [원]	비고
1	3,340,000	291.8	974,612,000	-
합 계			974,612,000	-

라. 시산가액 검토 및 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 결정함.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
기호(1)	965,858,000	974,612,000	965,858,000
합 계	965,858,000	974,612,000	965,858,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 층별 개요

기호	구분	구조 / 지붕	용도	면적 [m ²]	사용승인일
가	1층	철근콘크리트구조 경사지붕	제2종근린생활시설	121.04	16.08.04
	2층	철근콘크리트구조 경사지붕	단독주택-다가구주택 (2가구)	108.95	
	3층	철근콘크리트구조 경사지붕	단독주택-다가구주택 (2가구)	108.95	
	4층	철근콘크리트구조 경사지붕	단독주택-다가구주택 (1가구)	98.39	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 [원/m ²]	내용년수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,870,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	2,057,000	50 (45~55)

[자료출처 : 한국부동산원 (2024년 기준)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 건축물 재조달원가 자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 [원/㎡]	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	1	1,693,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	2	1,575,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

[자료출처 : 한국감정평가사협회(한국부동산연구원) (2024년)]

다) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물 재조달원가 자료집」, 「건물신축단가표」 등을 기준하되, 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였음.

기호	구분	이용상황	구조	표준단가 [원/㎡]	비고
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 경사지붕	1,500,000	-
	2층~4층	단독주택- 다가구주택	철근콘크리트구조 경사지붕	1,600,000	-

2) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물의 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가 [원/㎡]	비고
가	1층	근린생활시설	100,000	위생 및 급배수설비, 승강기설비 등
	2층~4층	단독주택- 다가구주택	200,000	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

기호	구 분	이용상황	표준단가 [원/㎡]	부대설비 보정단가 [원/㎡]	재조달원가 [원/㎡]	비 고
가	1층	근린생활시설	1,500,000	100,000	1,600,000	-
	2층~4층	단독주택- 다가구주택	1,600,000	200,000	1,800,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정란 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 말함. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구 분	이용상황	재조달원가 [원/㎡]	사용승인일	경제적 내용연수	잔존 내용연수	적용단가 [원/㎡]
가	1층	근린생활시설	1,600,000	16.08.04	50	42	1,340,000
	2층~4층	단독주택- 다가구주택	1,800,000	16.08.04	50	42	1,510,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	이용상황	면적 [㎡]	건물단가 [원/㎡]	감정평가액 [원]	비고
가	1층	제2종근린생활시설	121.04	1,340,000	162,193,600	-
	2층	단독주택-다가구주택	316.29	1,510,000	477,597,900	-
	3층	단독주택-다가구주택				
	4층	단독주택-다가구주택				
합 계			437.33	-	639,791,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 원가방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	965,858,000	상세내역은 후첨 “감정평가 명세표” 참조
건 물	639,791,500	
제시외물건	221,221,000	
총 액	1,826,870,500	-

※ 제시외물건에 대한 내역은 후첨 ‘감정평가 명세표’ 참조바람.

(토지건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고	
					공 부	사 정				
1	경기도 파주시 와동동	1654-1	대	제1종 일반주거지역	291.8	291.8	3,310,000	965,858,000		
가	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 가람로21번길 52-22	1654-1	단독주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 경사지붕						
					1층	121.04	121.04	1,340,000	162,193,600	1,600,000 x 42/50
					2층	108.95	316.29	1,510,000	477,597,900	1,800,000 x 42/50
					3층	108.95				
					4층	98.39				
소 계								₩1,605,649,500		
	(제시외물건)									
㉠	경기도 파주시 와동동	1654-1	확장형 발코니 (2층 주택)	철근콘크리트 구조	(29.8)	29.8	1,510,000	44,998,000	1,800,000 x 42/50	
㉡	동 소	1654-1	확장형 발코니 (3층 주택)	철근콘크리트 구조	(29.8)	29.8	1,510,000	44,998,000	1,800,000 x 42/50	
㉢	동 소	1654-1	확장형 발코니 (4층 주택)	철근콘크리트 구조	(24.77)	24.77	1,510,000	37,402,700	1,800,000 x 42/50	
㉣	동 소	1654-1	다락	철근콘크리트 구조	(64.8)	64.8	1,170,000	75,816,000	1,400,000 x 42/50	
㉤	동 소	1654-1	옥탑 (계단실)	철근콘크리트 구조	(15.39)	15.39	1,170,000	18,006,300	1,400,000 x 42/50	

(토지건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
	소 계							₩221,221,000	
	합 계			이	하	여	백	₩1,826,870,500.-	

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 형태 및 이용상태

- 4. 인접 도로상태
- 5. 토지이용계획사항 및 제한상태
- 6. 제시목록 외의 물건

- 7. 공부와의 차이
- 8 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 파주시 와동동 소재 “지산고등학교” 동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 주택, 근린생활시설, 아파트단지, 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 무난한 편임.

2. 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중교통 상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 가장형의 주상용 건부지임.

4. 인접 도로상태

북측으로 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획사항 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상태

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 및 제한상태
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
- 8 임대관계 및 기타

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황

3. 설비내역
4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이
6. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 구조로서,

- 외 벽 : 외장석 붙임 마감,
- 창 호 : 알루미늄샷시창호 등임.

2. 이용상황

주상용으로 이용 중임.

3. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비를 갖추고 있으며, 2층~4층은 난방설비를 갖추고 있음.

4. 부합물 및 종물관계

부합물 및 종물 기호㉠~㉡ 소재함. (후면 '건축물현황도' 참고)

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 임대관계 및 기타

해당사항 없음.

광역 위치도

소재지

경기도 파주시 와동동 1654-1



표시범례

본건

표준지

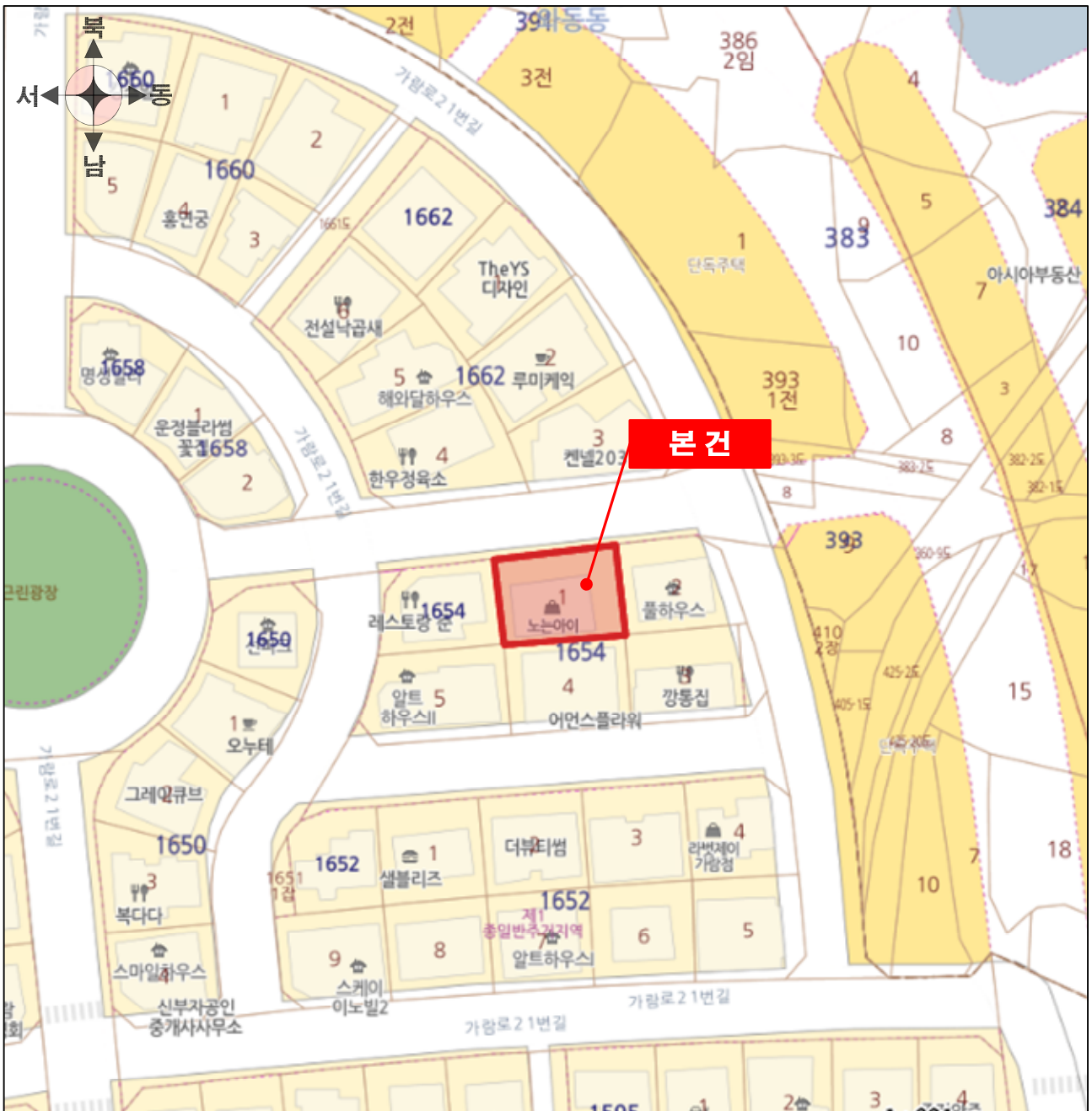
평가전례

매매사례

위 치 도

소재지

경기도 파주시 와동동 1654-1



표시범례

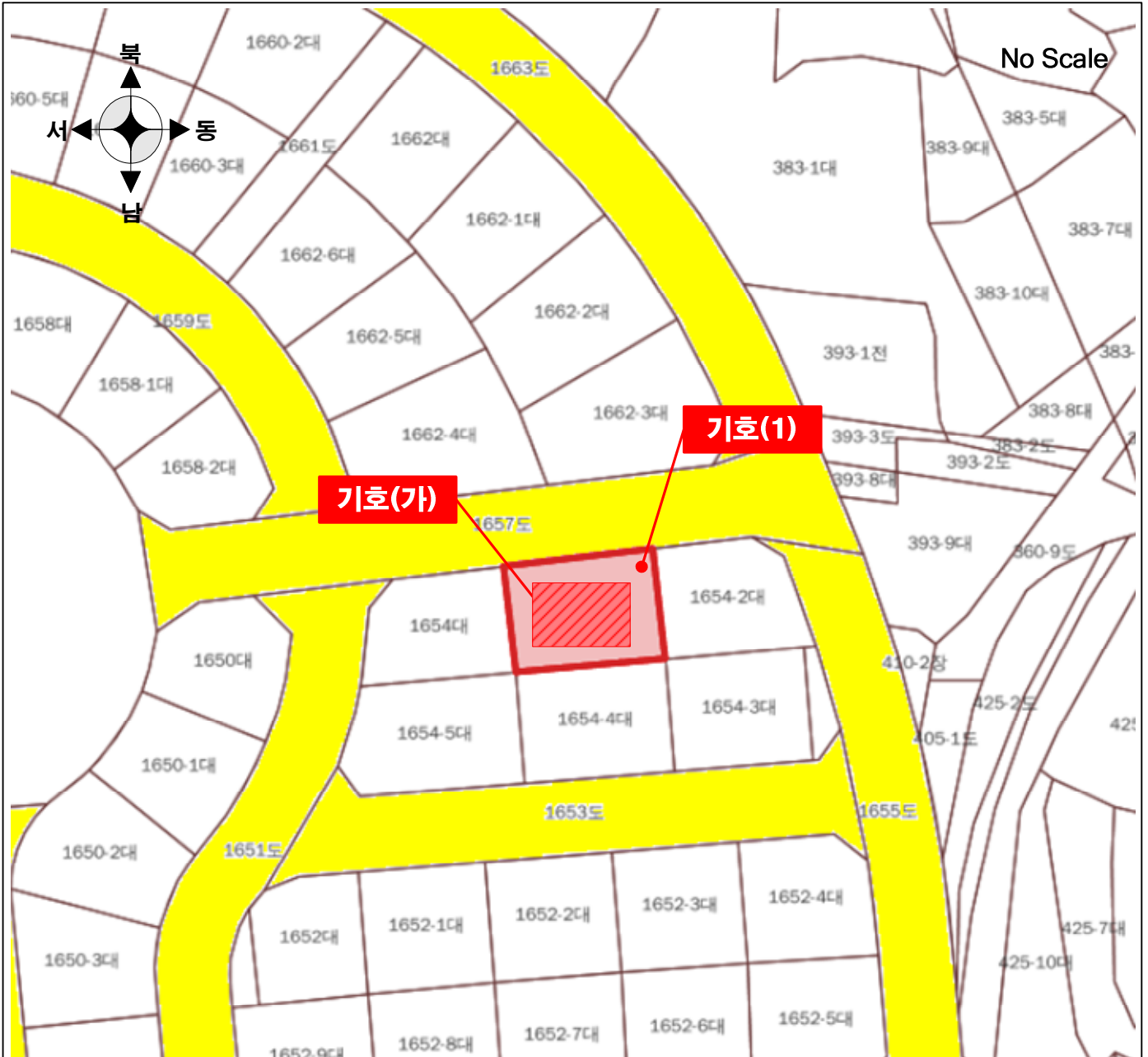
본건










표준지

평가전례

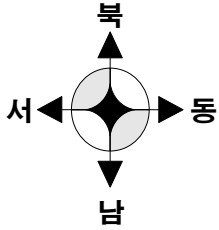
매매사례

지적 및 건물 개황도



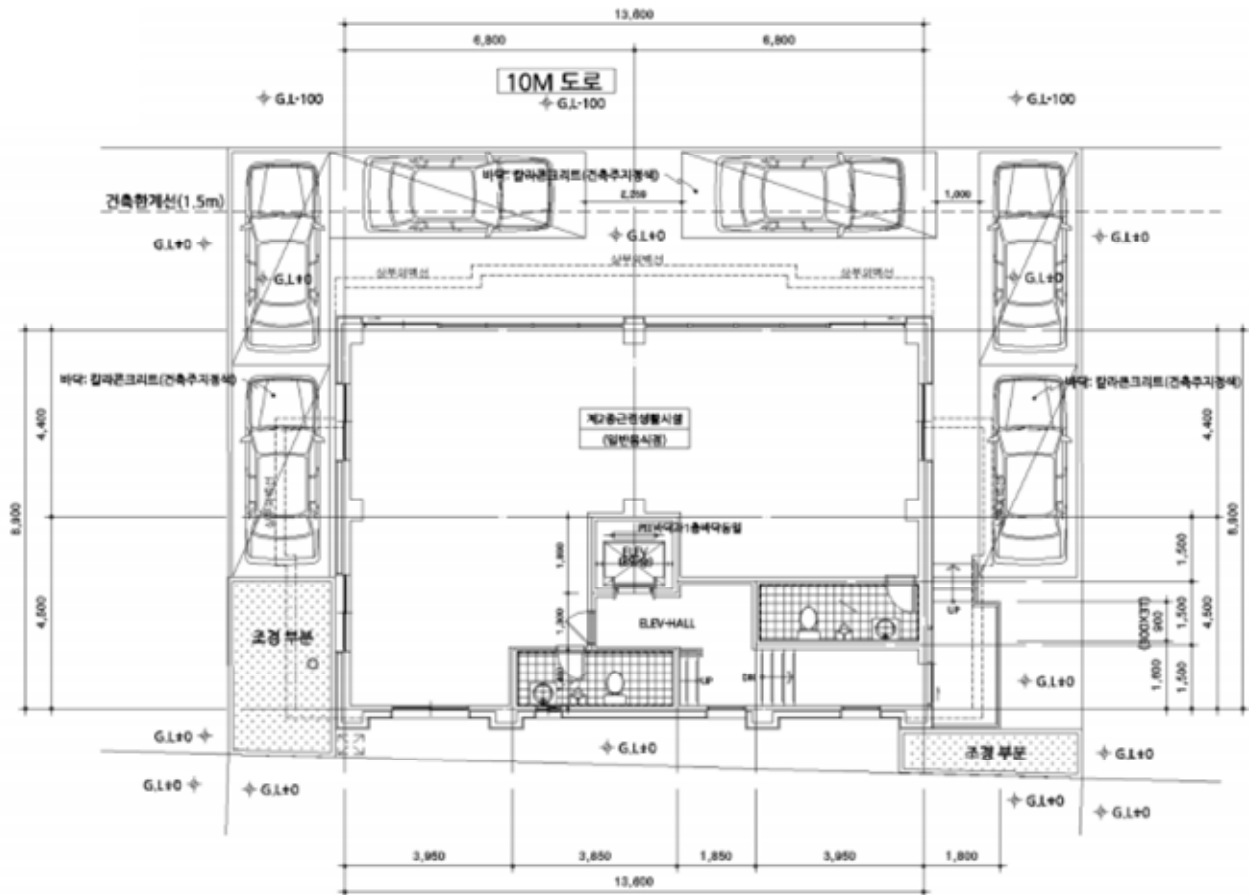
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

건축물 현황도

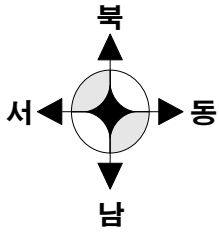


No Scale

기호(가) : 1층 [공부면적 : 121.04㎡]

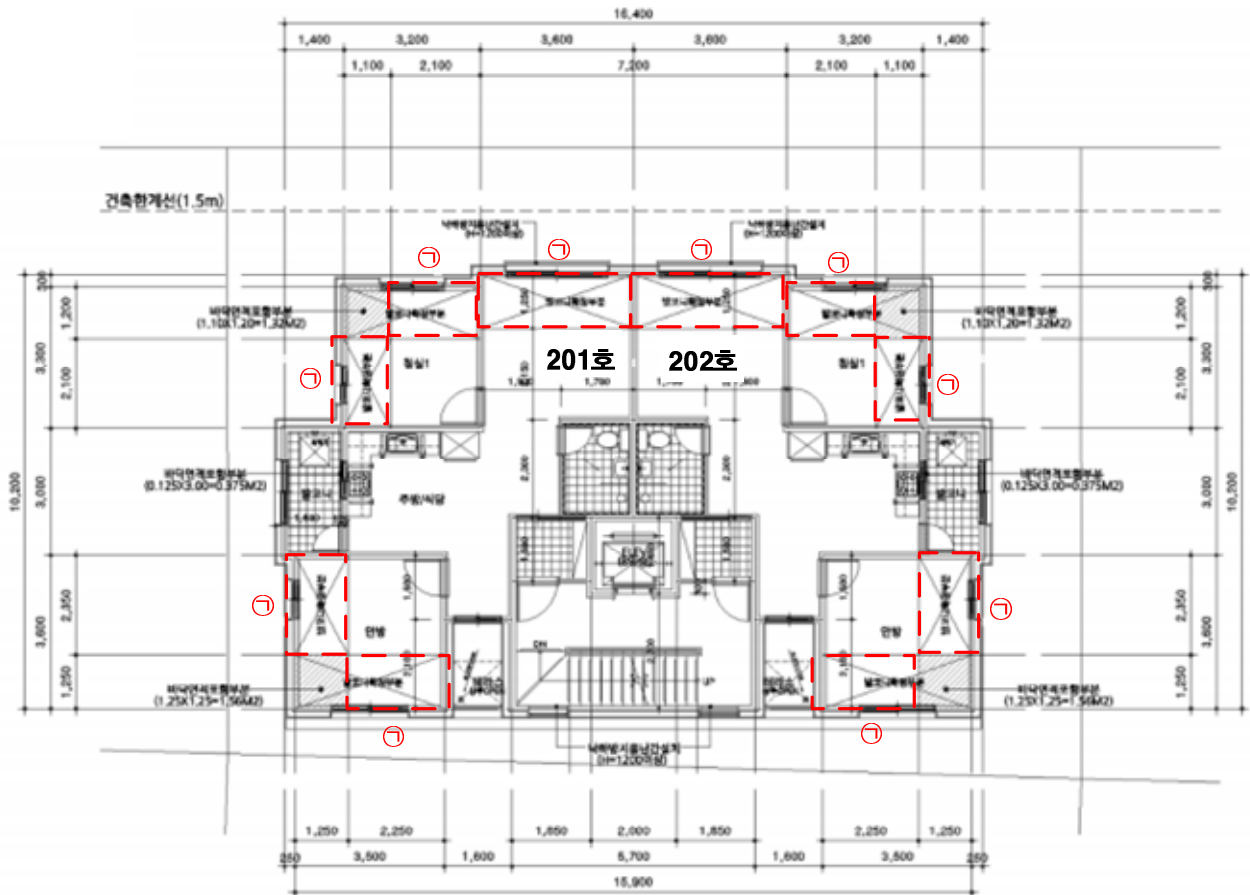


건축물 현황도



No Scale

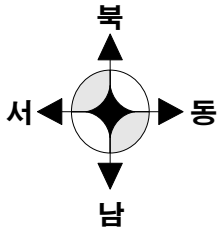
기호(가) : 2층 [공부면적 : 108.95㎡]



※ 제시외물건 ※

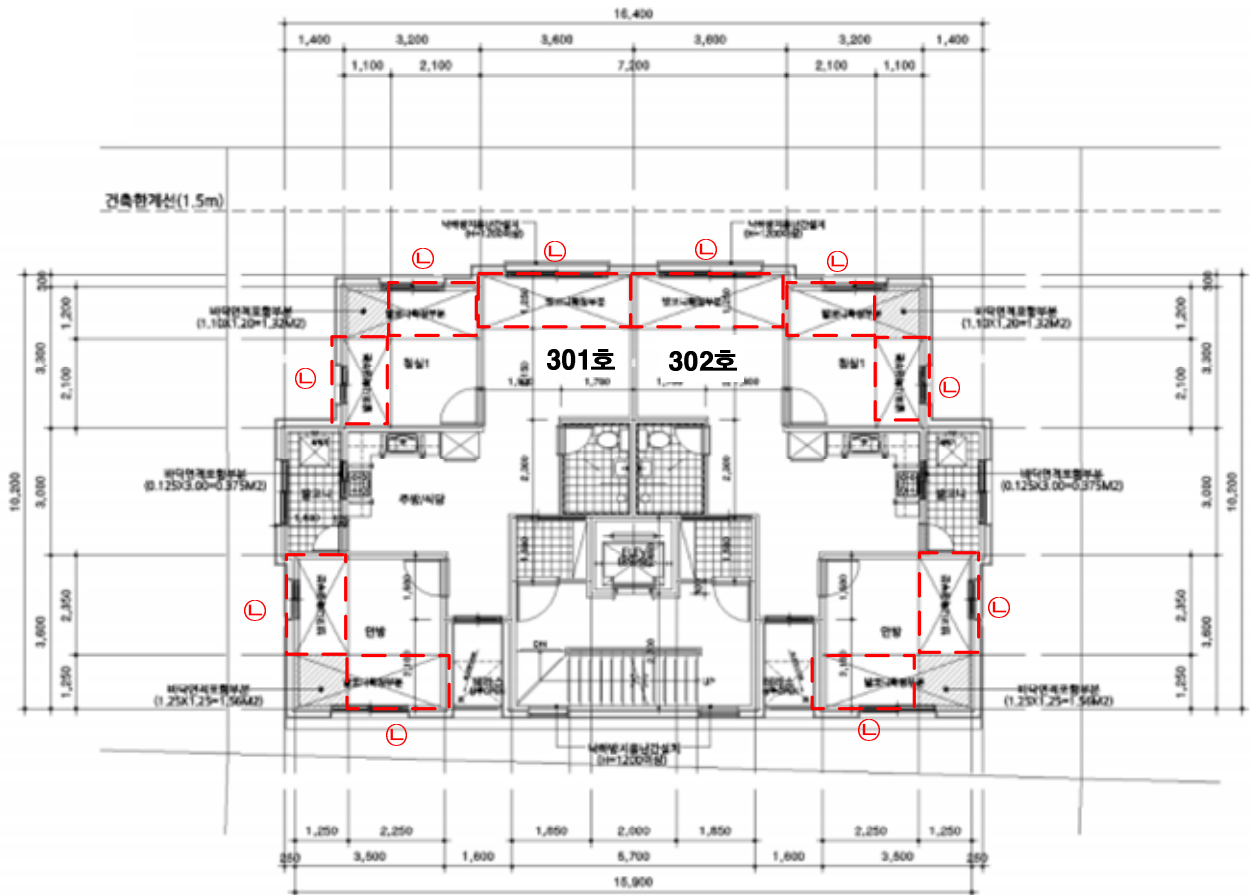
기호㉠ : 확장형 발코니(주택일부), 철근콘크리트구조 경사지붕, 약 29.8㎡

건축물 현황도



No Scale

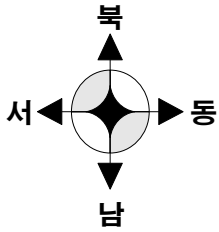
기호(가) : 3층 [공부면적 : 108.95㎡]



※ 제시외물건 ※

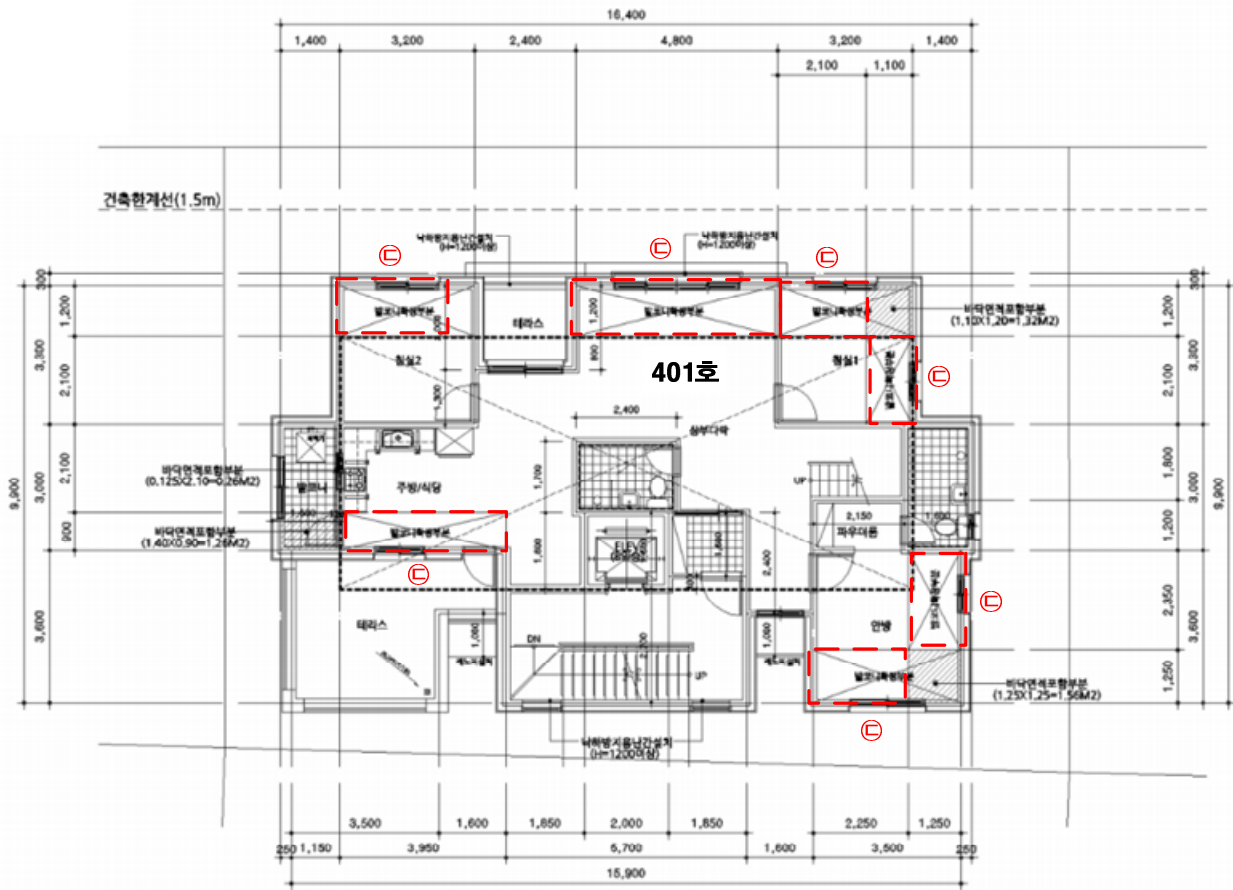
기호㉠ : 확장형 발코니(주택일부), 철근콘크리트구조 경사지붕, 약 29.8㎡

건축물 현황도



No Scale

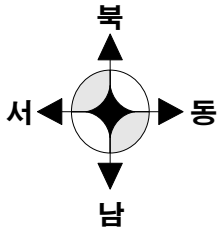
기호(가) : 4층 [공부면적 : 98.39㎡]



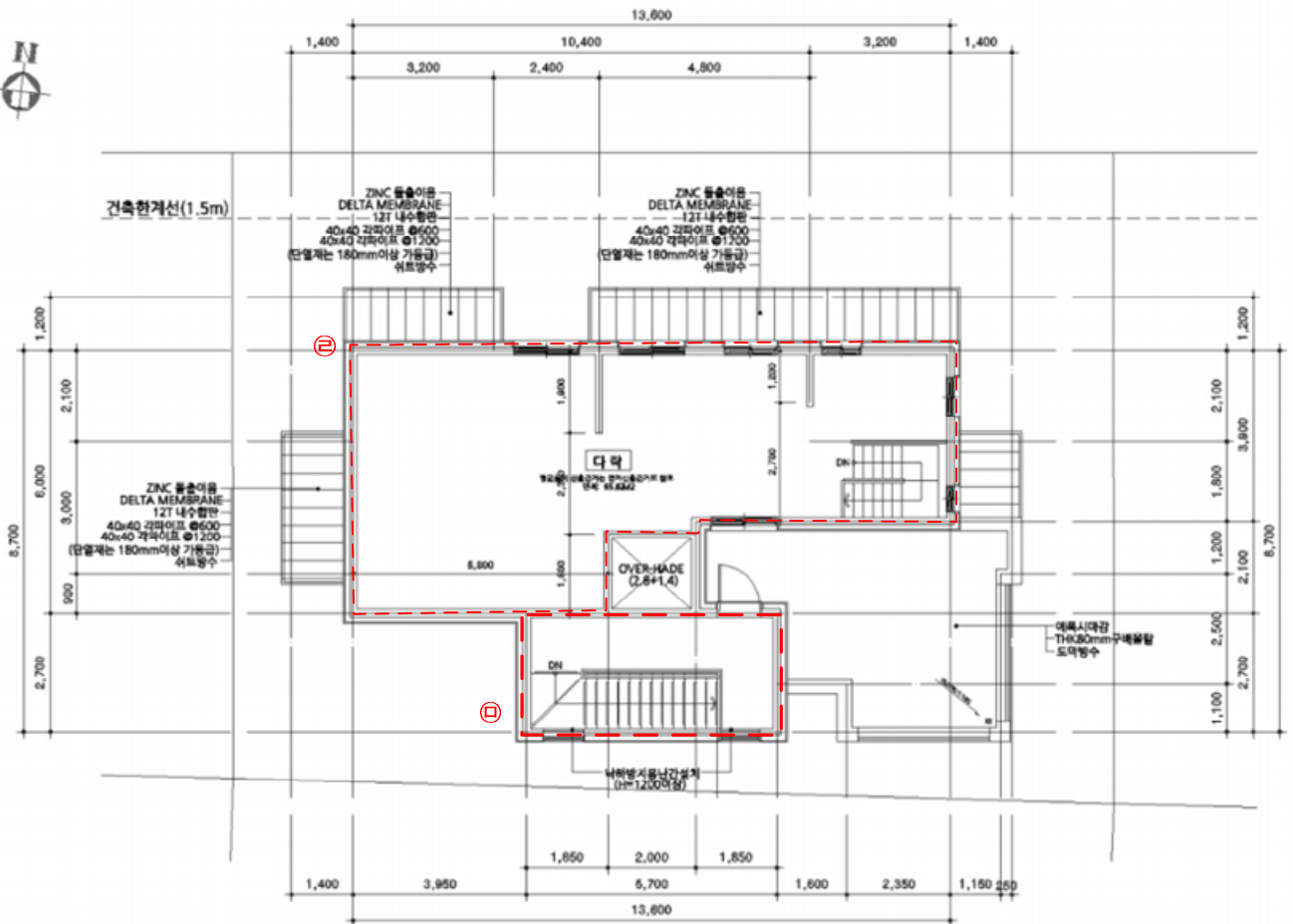
※ 제시외물건 ※

기호㉔ : 확장형 발코니(주택일부), 철근콘크리트구조 경사지붕, 약 24.77㎡

건축물 현황도



No Scale



※ 제시외물건 ※

기호㉔ : 다락, 철근콘크리트구조 경사지붕, 약 64.8㎡

기호㉕ : 옥탑(계단실), 철근콘크리트구조 경사지붕, 약 15.39㎡

사 진 용 지



주 위 환 경

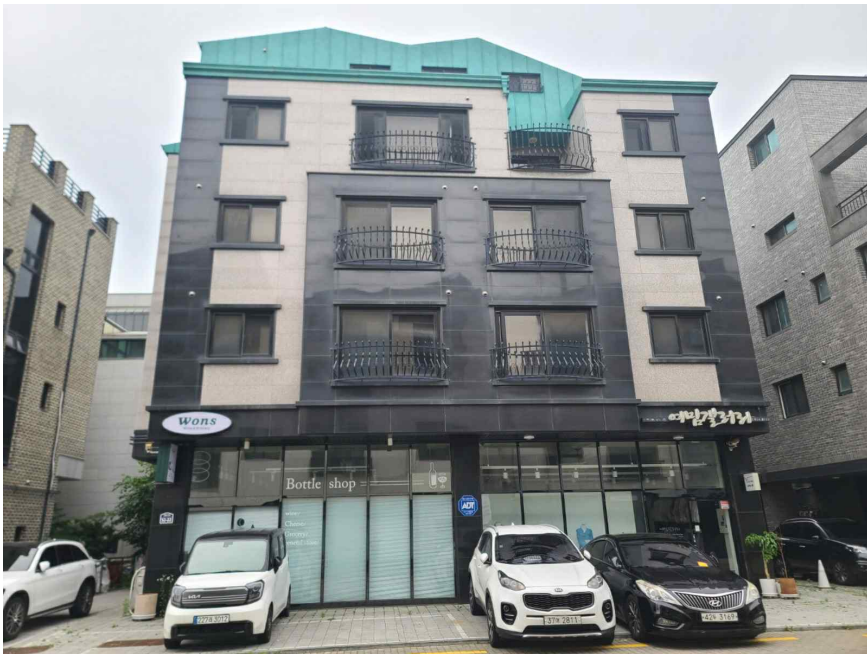


주 위 환 경

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경