

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주재형 외 1명 소유물건  
(2025타경63433(2))

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

감정서번호 : SI2506-011

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.

감정평가사사무소 수인

TEL. 010-7600-4400

FAX. 0504-151-4400

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

백 선

(인)

감정평가액	육억삼천칠백칠십이만육천이백원정 (₩637,726,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주재형 외 1명 (2025타경63433(2))	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	주재형, 안은식 지분 전부	2025.07.10	2025.07.08 ~2025.07.10	2025.07.11		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,012 중 775.30	토지	775.30	-	637,726,200
	합계					₩637,726,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 토지 감정평가명세표

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 산남동	27-71	임야	계획관리지역	20.5 51x---- 510	2.05	534,000	1,094,700	주재형 지분 전부 현황 도로
2	동소	27-75	임야	계획관리지역	36.5 129x---- 258	18.25	534,000	9,745,500	주재형 지분 전부 현황 도로
3	동소	27-77	임야	계획관리지역	30 45x--- 225	6	534,000	3,204,000	주재형 지분 전부 현황 도로
5	동소	27-97	도로	계획관리지역	543 581x---- 1,162	271.5	534,000	144,981,000	안은식 지분 전부
					543 581x---- 1,162	271.5	534,000	144,981,000	주재형 지분 전부
6	동소	27-117	임야	계획관리지역	131	131	1,620,000	212,220,000	제한된 단가 @1,130,000
7	동소	27-120	임야	계획관리지역	75	75	1,620,000	121,500,000	제한된 단가 @1,130,000
합 계								₩637,726,200.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 선남동 소재 "탑골IC" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 일반 경매 목적의 감정평가 건입니다.

## 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 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 10일이며, 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 07월 08일~07월 10일에 실시하였습니다.

### 3. 감정평가조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시 목록을 기초로 등기사항전부증명서 등 관련 공부를 기초로 현황조사 등에 의거 하였습니다.
- ② 본건 기호(1 ~ 3, 5) 토지는 현황 도로인 바, 그 제한의 정도를 감안하여 그에 따른 가치형성요인을 개별요인 비교시 행정적조건에서 반영하여 평가하였습니다.
- ③ 본건 기호(1 ~ 3, 5) 토지는 다수가 공유지분으로 소유하고 있는 토지로서 의뢰인의 요청에 따라 귀 제시 지분(주재형, 안은식 지분 전부)만을 평가하였으며, 지분의 위치가 확인되지 않아 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였습니다.
- ④ 본건 기호(6, 7) 토지 지상에 공부상 등재되지 않은 권원미상의 제시외 물건이 소재하나, 귀 의뢰인의 요청에 따라 이에 구애없이 토지만을 평가하였습니다. 다만, 종물 및 부합물에 해당되는지 등 권리관계에 대해서 경매입찰시 별도 확인하시기 바라며, 권리관계 제한이 있는 경우 통상적으로 추정되는 토지가액을 명세표 비교란에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- ⑤ 본건 기호(6, 7) 토지는 일단으로 건축허가를 득하고, 착공신청을 한 것으로 조사되었으며, 현장조사시 후첨 '사진용지'에서와 같이 일부 공사가 진행된 사정을 고려하여 일단지로 감정평가하였음. (허가신고번호: 2022-건축과-신축신고-74, 파주시청 건축신고3팀 산남동 담당자 확인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 /지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	산남동 27-71	51	임	계획 관리	도로 등	-	255,400	-
2	산남동 27-75	129	임	계획 관리	도로 등	-	255,400	-
3	산남동 27-77	45	임	계획 관리	도로 등	-	244,500	-
5	산남동 27-97	581	도	계획 관리	도로 등	-	244,500	-
6	산남동 27-117	131	임	계획 관리	건축 신고지	사다리 /완경사	733,600	일단지
7	산남동 27-120	75	임	계획 관리	건축 신고지	사다리 /완경사	733,600	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 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 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 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 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정 (토지의 평가)

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정합니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	산남동 35-32	506	대	계획 관리	단독 주택	세로(가)	세장형 /완경사	772,500

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.

표준지	시점수정치	비 고
A	1.00977	경기도 파주시 (25.01.01~25.07.10 ) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.759 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.168 $( 1 + 0.00759 ) * ( 1 + 0.00168 * 40/31 )$ $\approx 1.00977$

※ 지가변동률은 미고시 기간은 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 동일함으로 지역요인은 대등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 적용함.

조건	항목	세항목
가로	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타	기타	장래의 동향, 기타

개별요인 비교치							격차율
연번	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1 ~ 3, 5	1.00	0.97	1.00	1.00	0.33	1.00	0.320
6, 7	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

\*본건 기호(1 ~ 3, 5)는 비교표준지 대비 접근조건(각종 시설과의 접근성), 행정조건(현황 도로) 등에서 열세함.

\*본건 기호(6, 7)은 비교표준지 대비 접근조건(각종 시설과의 접근성)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 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 필요합니다.

### (나) 그 밖의 요인 보정의 방법

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래 또는 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### (다) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 적용 사례의 선정

본건 평가에 적용되는 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능한 사례를 다음과 같이 선정하였습니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용상황	거래시점 (기준시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
사례①	산남동 4*-**	664	대	계획관리	단독주택	2024.07	1,550,000	평가 사례

(출처: 한국감정평가사협회, 국토교통부 실거래자료 등 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 표준지#A 보정치 산정

표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례①을 선정하여 하기와 같이 산출하였습니다.

사례기준 기준시점 표준지가격 (a)	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>1)</sup> 수정	지역 <sup>2)</sup> 요인	개별 <sup>3)</sup> 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,550,000	1.01637	1.000	1.061	1,671,471		
기준시점 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	2.143	2.14
	772,500	1.00977	-	-	780,047		

<sup>1)</sup>시점수정 : 경기도 파주시 (24.07.31~25.07.10) (계획관리)

<sup>2)</sup>지역요인 : 선정사례와 비교표준지는 지역요인이 대체로 대등합니다.

<sup>3)</sup>개별요인 : 비교표준지는 사례대비 접근조건(각종 시설과의 접근성), 기타조건(평가목적) 등에서 우세한 점을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 격차율을 결정하였습니다.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.03	1.061

## (라) 그 밖의 요인 보정치의 검토 및 결정

### ① 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지	적용사례	결정	비고
A	사례①	2.14	인근 유사 거래사례 및 평가사례 등에 비추어 본건 평가에 적용되는 비교표준지와 인근의 실거래 사례 등을 참작하여 산출된 그 밖의 요인 보정치로 결정함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1 ~ 3, 5	772,500	1.00977	1.000	0.320	2.14	534,176	534,000	-
6, 7	772,500	1.00977	1.000	0.970	2.14	1,619,222	1,620,000	건축 신고지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

### 가. 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 다음과 같이 선정합니다.

(출처: 한국감정평가사협회, 국토교통부 실거래자료 등)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래금액	거래시점 (기준시점)	토지단가 (원/㎡)	비고
사례A	산남동 2*-***	230	대	계획 관리	650,000,000	2023.09	1,592,161 (주1)	-
	※ 건물: 일반목구조(중목구조)(단독주택), 사용승인일(2021.05.24.), 연면적(149.37㎡) (주1) { 650,000,000 - [(2,000,000 × 38/40) × 149.37㎡] } / 230㎡ ≒ @1,592,161원/㎡							

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않는 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.00)**

### 다. 시점수정

구분	시점수정치	시점수정치
사례A	1.03063	경기도 파주시 (23.09.04~25.07.10) (계획관리)
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.113 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.075 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.116 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.092 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.674 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.759 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.168  $(1+0.00113*27/30)*(1+0.00075)*(1+0.00116)*(1+0.00092)*(1+0.01674)$ $*(1+0.00759)*(1+0.00168*40/31) \approx 1.03063$

※ 자가변동률은 미고시 기간은 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	1.000

## 마. 개별요인 비교

일련번호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계치
1 ~ 3, 5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
6, 7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

\*본건 기호(1 ~ 3, 5)는 거래사례 대비 행정조건(현황 도로)에서 열세함.

\*본건 기호(6, 7)은 거래사례와 대체로 유사함.

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1 ~ 3, 5	1,592,161	1.00	1.03063	1.000	0.330	541,507	542,000
6, 7	1,592,161	1.00	1.03063	1.000	1.000	1,640,929	1,640,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1 ~ 3, 5	534,000	542,000	-
6, 7	1,620,000	1,640,000	-

### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래 사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정합니다.

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 선남동 소재 '탑골IC' 북측 인근에 위치하며, 소규모 공장 및 창고시설, 단독주택, 농경지, 임야, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1 ~ 3, 5): 현황 도로로 이용중입니다.

기호(6, 7): 완경사지대에 평탄화하여 조성한 사다리형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(1 ~ 3, 5): 현황 도로입니다.

기호(6, 7): 본건 북동측으로 노폭 약 4m내외의 도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 2): 계획관리지역,성장관리계획구역(2024-01-26)(산업 Zone),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>,준보전산지<산지관리법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),

기호(3): 계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>,준보전산지<산지관리법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),

기호(5): 계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),

기호(6, 7): 계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>,준보전산지<산지관리법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

현장조사시 포착되는 특이사항은 없었음.

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (7) 공부와의 차이

본건 기호(6, 7) 토지 지상에 공부상 등재되지 않은 권원미상의 제시외 물건이 소재하나, 귀 의뢰인의 요청에 따라 이에 구매없이 토지만을 평가하였습니다. 다만, 종물 및 부합물에 해당되는지 등 권리관계에 대해서 경매 입찰시 별도 확인하시기 바라며, 권리관계 제한이 있는 경우 통상적으로 추정되는 토지가액을 명세표 비교란에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

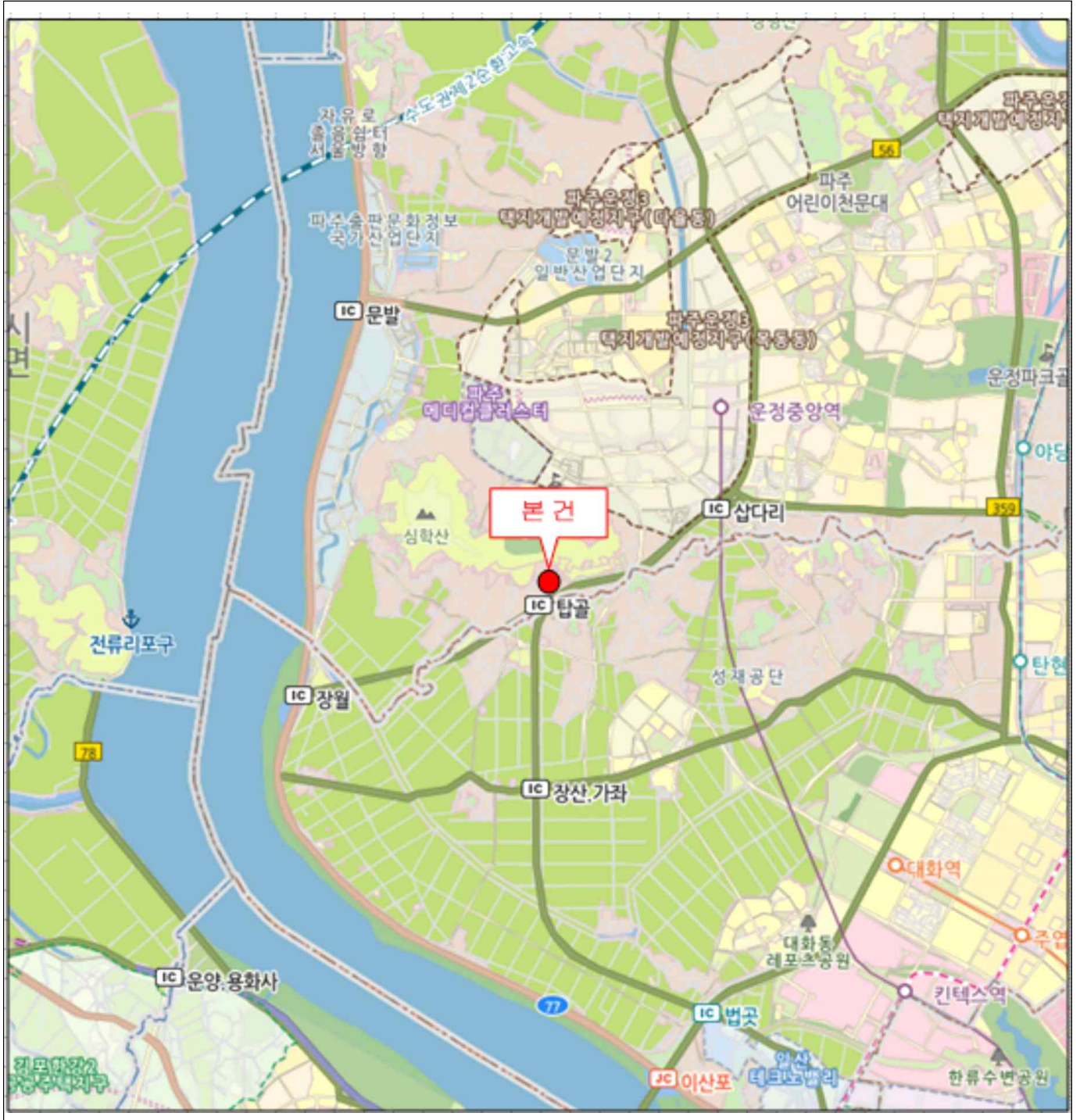
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 이해관계인의 협조가 곤란하여, 공부 및 외관 조사에 의해 평가하였는 바, 경매 업무 진행시 참고바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 산남동 27-71외
-----	--------------------



# 상세 위치도

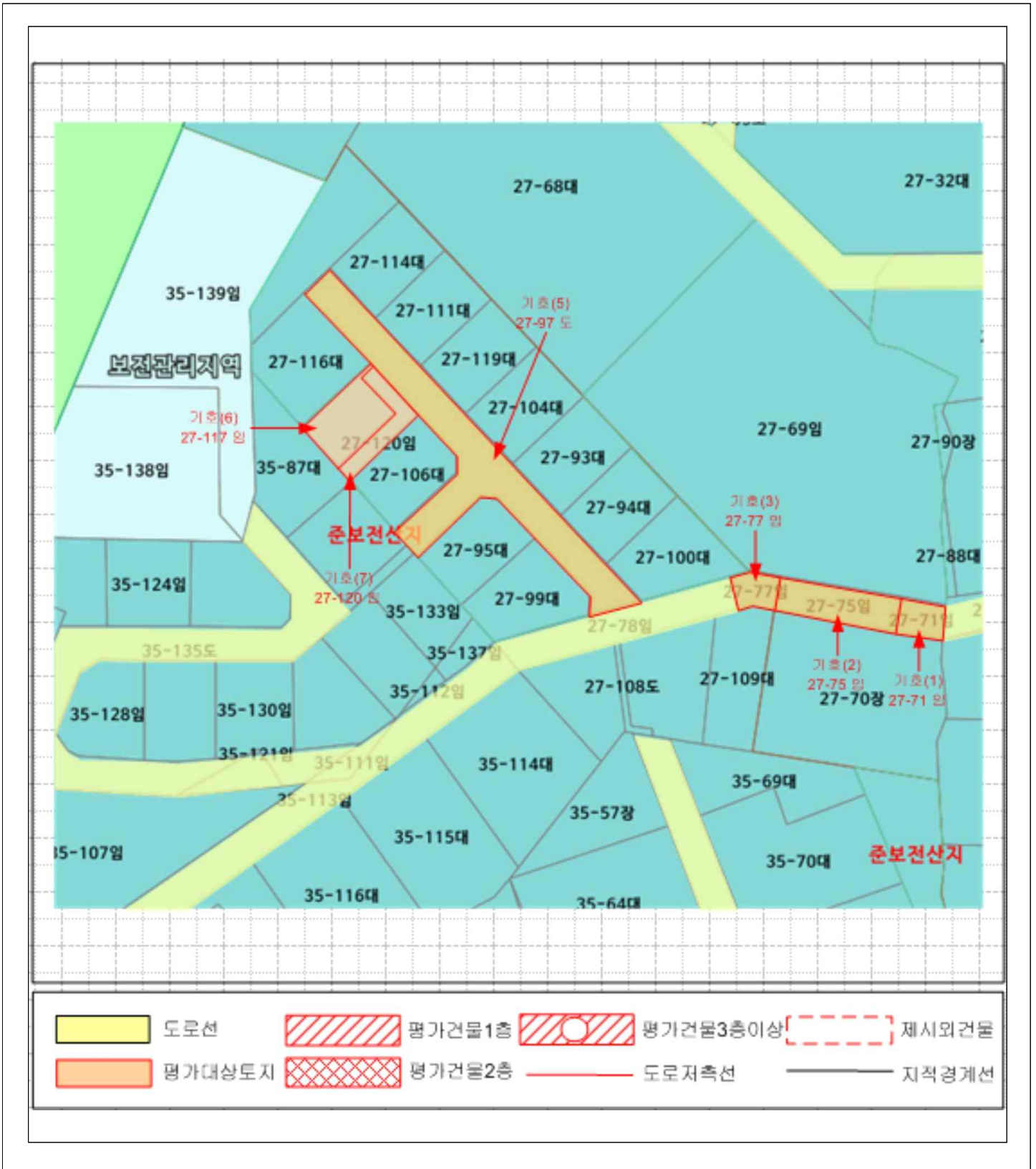


소재지 경기도 파주시 산남동 27-71외



표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
표준지	산남동 35-32	대	단독주택	계획관리지역	772,500

# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



기호(1 ~ 3) 전경

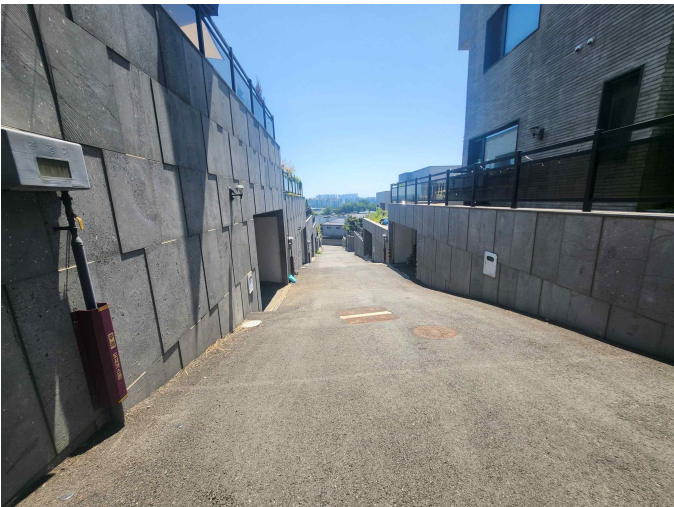


기호(1 ~ 3) 전경

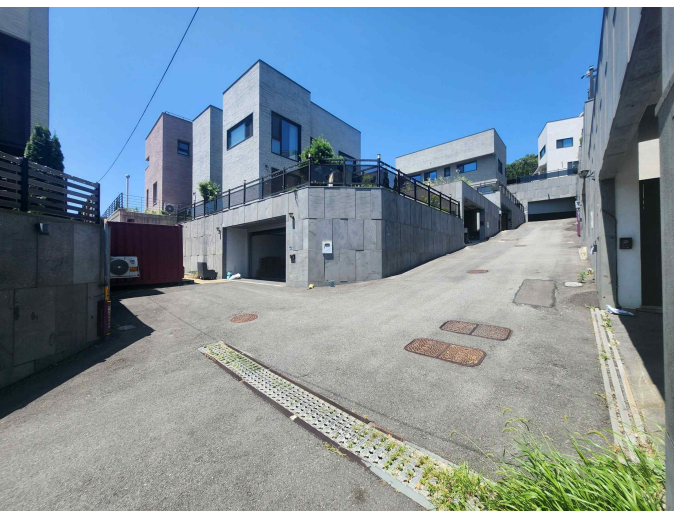
# 사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(5) 전경



기호(5) 전경

# 사 진 용 지



기호(6, 7) 전경



기호(6, 7) 전경



기호(6, 7) 전경



기호(6, 7) 전경

# 사 진 용 지



주위 전경