

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오영숙 소유물건(2025타경64131)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규

감정평가서번호: DP250909-043

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.

대평감정평가사사무소

(토지및건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 병 규

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 이억팔천사백구만칠천구백육십원정 (\284, 097, 960. -) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 오영숙 (2025타경64131) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 10. 15 | 2025. 10. 14 ~ 2025. 10. 15 | 2025. 10. 17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 261 | 토지 | 261 | - | 110, 403, 000 |
| | 건물 | 255.06 | 건물 | 255.06 | - | 173, 694, 960 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | \284, 097, 960 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 파평면 덕천리 소재 '덕천리마을회관' 북서측 인근에 위치하는 토지·건물(주상복합건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 15일로 기준시점을 결정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 10월 14일부터 10월 15일까지 대상물건에 대한 권리분석, 거래사례, 평가전례 등 가격자료 수집 및 정리를 마친 후, 현장에서 대상물건의 이용상황, 입지조건, 주위환경 등을 실지조사하고 사진촬영 등 필요한 조사·평가활동을 완료하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감칙 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였는 바, 이 경우 시장가치란 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 가액을 말합니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰인의 제시목록에 의하였으며, 의뢰인은 별도의 감정평가조건을 붙이지 아니하였습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 토지에 대하여는 감칙 제11조 제2호에 의거 비교방식으로 평가하고 건물에 대하여는 감칙 제11조 제1호에 의거 원가방식으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 대상물건 중 토지에 대하여는 감칙 제14조 제1항 및 제12조 제1항에 의거 공시지가기준법(‘주된 방법’)을 적용하되 다른 감정평가방법 즉 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며
- (2) 건물에 대하여는 감칙 제15조 제1항 및 제12조 제1항에 의거 원가법(‘주된 방법’)을 적용하여 감정평가 하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 감칙 제7조에 의거 토지와 건물을 개별로 평가하였으며, 기호1 및 기호2 2필지는 용도상 불가분의 관계에 있어 일단지로 평가하였습니다.

2. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지(기호1 및 기호2)는 접면도로 및 인접지와의 경계가 불분명하나 육안의 개

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

략적 관측에 의하여 평가하였는 바, 토지의 정확한 경계 등은 별도의 측량에 의하여 확인이 필요하오니 경매관련 이해관계인은 업무에 참고하시기 바랍니다.

- (2) 본건 건물(기호3)은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 다가주택 및 근린생활시설 4층 255,06㎡으로서 등기된 건물이기는 하나 조사일 현재 신축공사가 중단된 상태이며 관계기관에 인허가 등을 조회한 바에 의하면 다음과 같이 건축물대장에 미등재된 사용승인이 안된 건물로 확인되었습니다.

□ 건축허가관련 사항

- 건축허가 일자: 2020-04-16
- 건축허가번호: 2020-건축과-신축허가-136
- 착공일자: 2022-09-15
- 사용승인일자: 미사용승인

□ 건축허가관련 도면

- 토지이용계획도
- 공사계획 평면도(※내부구조도는 없음)
- 건물배치도

□ 건축허가관련 건축개요서

- (3) 본건 건물의 평가방법

- 본건 건물은 조사일 현재 신축공사가 중단된 상태이기는 하나 공사 진척도와 건물 외형 등으로 보아 사회통념상 독립된 부동산으로 볼 수 있다고 판단되어 평가목적 을 고려하여 다음과 같이 평가하였습니다. 다만 조사일 현장에서 건물의 외형만을 개략 실측한 결과 다소 차이는 있으나 건물의 동일성은 있다고 추정되어 평가하였 으니 정확한 것은 공사감리 등 별도의 측량이 필요합니다.
- 평가방법: 본건 건물의 재조달원가의 산정은 대상물건으로부터 직접구하는 직접법 은 자료구득난으로 불가능하므로 한국부동산연구원 2024년 재조달원가자료집의 유 사사례를 기준으로 하는 간접법에 의거 평가하되 조사일 현재 개략적인 공정률을 감안하여 재조달원가를 산정하였으니 경매관련 이해관계인은 업무에 참고하시기 바랍니다.

IV. 토지가액의 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

본건 토지는 감칙 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되 감칙

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동추이를 반영하고, 평가대상토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인을 비교한 다음, '그 밖의 요인'의 보정을 거쳐 대상토지의 평가액을 결정하였습니다.

가. 대상토지 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도 지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------------|----|------------|------|----------|------|-----------|----------------|
| 1 | 덕천리 248- 1 | 대 | 56 | 주상용 | 계획 관리 | 소로한면 | 사다리 평지 | 223,000 |
| 2 | 덕천리 248- 2 | 대 | 205 | 주상용 | 계획 관리 | 소로한면 | 사다리 평지 | 223,000 |

나. 비교표준지의 선정

(1) 인근 공시지가 표준지 현황

본건 기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지로서 평가대상토지와 용도, 주변환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : **2025.01.01**)

| 표준지 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----|------------|----------|----------|----------|-----------|----------------|
| A | 덕천리 248- 4 | 대 | 278 | 주상용 | 계획관리 | 소로한면 | 사다리 평지 | 223,000 |

(2) 비교표준지 선정사유

용도지역, 주위환경, 이용상황이 동일 또는 유사하고 도로교통, 지리적 근접성 등을 고려하여 평가대상토지에 적용할 비교표준지를 **A**로 선정하였습니다.

다. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (1) 시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 속한 경기도 파주시 용도지역별 지가변동률을 적용하되 계획관리지역 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지 다음과 같이 지가변동률(시점수정치)을 산정하였습니다.
- (2) 가격조사일 현재 **2025년 9월** 이후의 지가변동률은 조사·발표되지 아니한 상황이므로 직전 월인 **2025년 8월**의 지가변동률을 연장·추정하여 적용하였습니다.

(파주시 계획관리지역)

| 구분 | 기간 | 지가변동률 (시점수정치) | 비교 |
|------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| 산정내역 | 2025.01.01~2025.08.31 | 1.259% | 8월 : 0.167% |
| | 2025.09.01~2025.10.15 | 0.242% | $0.167 \times 45/31 \approx 0.242$ |
| 누계 | 2025.01.01~2025.10.15 | 1.504% (1.01504) | $(1 + 0.01259) * (1 + 0.00167 * 45/31)$ |

라. 지역요인 비교

평가대상토지 기호**1**은 비교표준지의 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대체로 대등시 됩니다.(지역요인 비교치 : **100/100=1.000**)

마. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 기호1 및 기호2(일단지)

| 개별요인 | | 품등비교 | 격차율 (대상토지/ 표준지A) |
|-------|--|---------------------|------------------------|
| 조건 | 항목 | | |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 가로의 폭 등에서 대체로 대등함 | 100/100 |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상가 등과의 접근에서 대체로 대등함 | 100/100 |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 지반·지질 등 자연환경 | 이용상황(주상용)에서 대체로 대등함 | 100/100 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 비교치 | $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 1.000$ | | |

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 참고가격 자료

□ 인근 평가사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 협회 감정평가정보)

| 사례 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액 (천원) | 비고 |
|----------|----------------|----|------------|----------|----------|----------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|
| B | 덕천리 251- 2* | 대 | 242 | 계획 관리 | 주상 기타 | 담보 | 2024.07.19 | 425,000 | 102,850 | 평지, 세장형, 소로각지 |
| C | 덕천리 133- * | 대 | 441 | 계획 관리 | 주상 기타 | 경매 | 2023.11.14 | 437,000 | 192,717 | 평지, 세장형, 소로한면 |

인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

| 사례 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 거래시점 | 거래가액 (천원) | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|----------------|---------|----------------------------|----------|----------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|
| D | 덕천리 249- * | 대 | 26 | 계획 관리 | 주상 기타 | 2025.04.29 | 11,000 | 423,000 | 평지, 사다리, 소로한면 |
| E | 덕천리 251- 2* | 건물 대 | 84.42 242 | 계획 관리 | 주상 기타 | 2024.04.04 | 122,000 | 412,000 | 평지, 세장형 소로각지 |

※토지단가는 복합부동산인 경우 배분법의 공제방식에 의하여 거래가액에서 건물가격을 공제하여 산출한 것임

인근 유사토지의 지가수준

| | |
|-----------|--|
| 인근 주상용 토지 | 인근 계획관리지역 내 주상용 토지는 도로조건 등 입지조건에 따라 가격편차가 다소 있으나, 소로한면 평지 기준의 지가수준은 420,000원/㎡ 내외로 조사되었습니다. |
|-----------|--|

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인 보정

□ 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감칙 제14조 제2항 제5호에 의하면 토지를 평가함에 있어 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 평가사례 또는 거래사례 등을 고려하도록 규정하고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 개별요인 및 지역요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우 이러한 격차를 보완하기 위하여 실무적으로 ‘그 밖의 요인’을 보정하고 있습니다.(대법원 판례에서 그 필요성을 인정하고 있고, 국토교통부 고시 ‘감정평가 실무기준’**610-1.5.2.5**에서 그 근거를 마련하고 있음)

□ 그 밖의 요인 보정기준 및 산출방법

‘그 밖의 요인 격차율(보정치)’을 산출하는 방법은 실무적으로 통상, 사례(평가전례 또는 거래사례)를 활용한 ‘대상토지 기준 산정방식’과 ‘표준지 기준 산정방식’이 있는 바, 여기에서는 평가사례를 활용한 ‘표준지 기준 산정방식’을 적용하고자 합니다.

‘그 밖의 요인’ 보정치 산식 : 표준지 기준 산정방식

=사례기준 비교표준지가액÷비교표준지 공시가액

=(사례가액×시점수정치×지역요인비교치×개별요인비교치)

÷(비교표준지 공시지가×시점수정치)

□ 기호1 및 기호2(일단지)에 대한 보정치 산출

상기 평가사례 중 **B**가 용도지역, 주위환경, 이용상황 등에서 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 점 등을 고려하여 비교사례로 선정, 다음과 같이 보정치를 산출 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기준 | 가액 (원/㎡) | 시점 수정 치 | 지역 요인 비교치 | 개별요인 비교치 | | | | | | | 산출가액 (원/㎡) | 보정치 시산 (a/b) |
|--|-------------|---------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|----------------|--------------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 계 | | |
| 사례 B | 425,000 | 1.02228 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.979 | 425,345 (a) | 1.879 |
| 표준지 A | 223,000 | 1.01504 | - | - | - | - | - | - | - | - | 226,353 (b) | |
| <p>- 경기도 파주시 (24.07.19~25.10.15) (계획관리)</p> <p style="margin-left: 20px;">2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.259 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.167</p> <p style="margin-left: 20px;"> $(1 + 0.00151 * 13/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00164) *$ $(1 + 0.00124) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.01259)$ $* (1 + 0.00167 * 45/31) \approx 1.02228$ </p> <p>- 지역요인 표준지는 사례의 인근지역에 있어 대등함</p> <p>- 개별요인 표준지는 사례 B에 대비 환경조건에서 우세(1.03)하나 획지조건(접면도로)에서 열세(0.95)임</p> | | | | | | | | | | | | |

□ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사토지의 인근 평가사례, 거래사례, 지가수준 등을 종합참작할 때, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 **87%**를 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단, 보정치를 **1.870**으로 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 토지가액(시산가액) 결정

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 시산가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

| 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 그 밖의 요인 보정치 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|------|-------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 1, 2 | 41480 - 3193 | 223,000 | 1.01504 | 1.000 | 1.000 | 1.870 | 423,281 | 423,000 |

※ 산식=공시지가×시점수정치×지역요인비교치×개별요인비교치×그밖의 요인보정치

2. 다른 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

본건 거래사례비교법은 본건 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)을 한 다음, 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동추이를 반영하고, 평가대상토지와 거래사례의 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인을 비교하는 등 제 과정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 결정하였습니다.

가. 비교거래사례 선정

앞서 계기한 거래사례(7쪽) 중 사례D가 이용상황, 지리적 근접성 등에서 유사성이 높고 비교적 최근의 거래사례인 점을 고려하여 아래와 같이 비교거래사례로 선정하였습니다.

| 사례 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 거래시점 | 거래가액 (천원) | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------------|----|-----------|----------|----------|-------------------|---------------|----------------|---------------------|
| D | 덕천리 249-* | 대 | 26 | 계획 관리 | 주상 기타 | 2025.04.29 | 11,000 | 423,000 | 평지, 사다리, 소로한면 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정(事情補正)

사례는 인근지역의 시세수준과 대체로 균형이 이루어진 것으로 보아 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정은 필요하지 아니합니다.(보정치: **1.000**)

다. 시점수정

(파주시 계획관리지역)

| 기간 | 지가변동률(%) (시점수정치) | 비고 |
|-------------------------------|---------------------------|---|
| 2025.04.29.~2025.10.15 | 0.919 (1.00919) | <p>2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.157 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.168 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.173 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.155 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.167</p> <p>$(1 + 0.00157 * 2/30) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00167 * 45/31) \approx 1.00919$</p> |

라. 지역요인 비교

본건은 사례토지의 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대체로 대등시 됩니다.
(지역요인 비교치 : **100/100=1.000**)

마. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 기호1 및 기호2(일단지)

| 개별요인 | | 품등비교 | 격차율 (대상토지/ 사례D) |
|-------|--|-------------------|-----------------------|
| 조건 | 항목 | | |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 가로의 폭 등에서 대체로 대등함 | 100/100 |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 지반·지질 등 자연환경 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 | 대등함 | 100/100 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 | 대체로 대등함 | 100/100 |
| 비교치 | $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 1.000$ | | |

바. 토지가액(시산가액) 결정

| 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 사정보정치 | 시점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 1, 2 | 423,000 | 1.000 | 1.00919 | 1.000 | 1.000 | 426,887 | 426,000 |

※ 산식=사례가격×사정보정치×시점수정치×지역요인비교치×개별요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

본건 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하여 시산가액을 산출한 다음 다른 방법 (거래사례비교법)을 적용하여 시산가액의 합리성을 검토하였는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 공시지가기준법의 적정성이 지지되고 있으므로 다음과 같이 공시지가 기준법에 의한 토지가격으로 결정하였습니다. 다만 원가법 또는 수익환원법을 적용한 시산가액 산정을 시도하였으나 대상물건의 특성상 원가법은 불필요한 한 편, 수익 및 비용자료의 신뢰성 취약 또는 현실적인 구득난 등으로 수익환원법은 곤란하므로 이를 생략하고 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 종합적으로 검토하여 토지가액을 결정하였습니다.

| 기호 | 시산가액(토지단가)(원/㎡) | | 결정가액 토지단가(원/㎡) | 비고 |
|------|-----------------|----------------|-------------------|----|
| | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | | |
| 1, 2 | 423,000 | 426,000 | 423,000 | |

V. 건물가액의 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

본건 건물은 감칙 제15조 제1항에 따라 원가법을 ‘주된 방법’으로 적용하고, 감칙 제2조 제5호에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하였는바, 건물의 구조, 자재, 시공의 정도, 마감상태, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였습니다.

2. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지 | 구 조 | 층 | 면적(㎡) | 용 도 | 사용승인일 |
|----|---------------|--------------------|------|-------|---|--------------------|
| 3 | 덕천리 248-1외 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 | 1층 | 77.94 | 근린생활시설(소매점) 다가구주택(1가구) 다가구주택(1가구) 다가구주택(1가구) | 신축공사 중단된 상황임 |
| | | | 2층 | 59.04 | | |
| | | | 3층 | 59.04 | | |
| | | | 4층 | 59.04 | | |
| | | | 옥탑1층 | 10.50 | | |

※본건 건물은 2020년 4월 16일자로 건축허가를 득한 후 공사를 진행해 오다가 현재 공사가 중단된 상황임

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 자료

| 관련 기호 | 분류기호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|-------|-------------|---------|-------------|----|------------|---------------|
| 3 | 01-05-05-09 | 다가구 주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 4 | 1,487,000 | 50 (45~55) |
| | 03-01-05-09 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 4 | 1,196,000 | 50 (45~55) |

※출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물재조달원가자료집

나. 부대설비 보정단가 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가(원/㎡) |
|-------------|------------|------------------------------------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 표준단가에 포함 |
| 기본적인 위생설비 등 | 급배수 및 위생기구 | 83,800~108,100 |
| 냉난방설비 등 | 냉난방장비 및 배관 | 38,200~81,500 |
| 승강기 등 | 승객용 승강기 | 42,600,000원/대~46,100,000원/대 |

※ 출처 : 한국부동산연구원 **2024**년도 건축물재조달원가자료집

다. 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 표준단가 및 보정단가 등을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 착공 후 장기간 공사중단 된 상황, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

| 기호 | 층 | 용도 | 구조 | 내용년수 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----------|-----------|--------|-------------|-----------|------------------|---------------|------------------|
| 3 | 1층 | 근린생활시설 | 철근콘크리트조/평지붕 | 50 | 1,000,000 | 50,000 | 1,050,000 |
| | 2층 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 50 | 1,300,000 | 90,000 | 1,390,000 |
| | 3층 | | | | | | |

4. 공정율에 의한 재조달원가 사정

상기 **3**항은 간접법에 의한 재조달원가를 산정한 것인 바, 동 재조달원가를 기성고 공사진척도(공정율)에 의거 사정하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기 호 | 층 | 용 도 | 재조달원가 (원/㎡) | 기성공사 내역 | 공정율 (%)※ | 재조달원가 사정(원/㎡) | 면적 (㎡) | 재조달원가액 (원) |
|--------|----------|------------|----------------|--|-------------|------------------|-----------|---------------|
| 3 | 1층 | 근린생활 시설 | 1,050,000 | 가설공사,토목공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 노무비등 간접비 | 53 | 556,000 | 77.94 | 43,334,640 |
| | 2층 3층 | 다가구 주택 | 1,390,000 | 가설공사,토목공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 노무비등 간접비 | 53 | 736,000 | 177.12 | 130,360,320 |
| | 계 | | | | | | 255.06 | 173,694,960 |

※공정율은 간접법에 의한 재조달원가를 기준으로 개략적 추정이므로 정확한 것은
별도 확인이 필요함

5. 건물가액 결정

본건 건물은 신축공사가 중단된 상황에서 사용승인 안된 건물인 바, 사용승인을 전제로한 경년 감가수정은 적절치 아니하므로 감가수정은 생략하였으며, 따라서 재조달원가를 기준으로 공사진척도(공정율)를 참작한 가액을 건물가액으로 결정하였습니다.

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

| 구분 | | 면적(㎡) | | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 | |
|-----------|--------|-------|--------|---------------|--------------|-------------|--|
| | | 공부 | 사정 | | | | |
| 기호1 | 토지 | 56 | 261 | 423,000 | 110,403,000 | 일단지 | |
| 기호2 | 토지 | 205 | | | | | |
| 기호3 | 건 물 | 1층 | 77.94 | 77.94 | 556,000 | 43,334,640 | |
| | | 2층,3층 | 177.12 | 177.12 | 736,000 | 130,360,320 | |
| 감정평가액(합계) | | | | | 284,097,960 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정의견

상기 평가전례와 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

토지건물 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 파평면 덕천리 | 248-1 | 대 | 계획관리지역 | 56 | 261 | 423,000 | 110,403,000 | 일단지 |
| 2 | 경기도 파주시 파평면 덕천리 | 248-2 | 대 | 계획관리지역 | 205 | | | | |
| 3 | 경기도 파주시 파평면 덕천리 | 248-1, 248-2 위 지상 | 다가구주택 및 근린생활 시설 | 철근콘크리트 구조 평스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 | 77.94 | 77.94 | 556,000 | 43,334,640 | 1,050,000 x53% (공정율) |
| | | | | | 59.04 | 177.12 | 736,000 | 130,360,320 | 1,390,000 x53% (공정율) |
| | | | | | 59.04 | | | | |
| | | | | | 59.04 | | | | |
| | | | | | 10.50 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | | \284,097,960.- | |
| | | | | 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 적성면 식현리 소재 '삼광고등학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 의료기관, 농경지 등이 혼재하는 지방도주변 주택·상가혼용지대로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 있어 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 248-1번지와 248-2 2필지가 일단지로 형성된 사다리형의 평지로서 주상복합 건물의 건부지로 이용되고 있습니다.

(4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 노폭 약 10m의 포장도로에 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일단지를 형성하고 있는 2필지(248-1 및 248-2)의 토지이용계획 및 제한상태는 다음과 같습니다.

계획관리지역,

가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

제한보호구역(전방지역: 25km) ((08. 12. 30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 다가구주택 및 근린생활시설로 건물개황은 다음과 같습니다.

외벽: 드라이비트 마감

내벽: 공사 중단

창호: 공사 중단

(2) 이용상태

공사 중단된 상태로 미상입니다.

(3) 설비내역

공사 중단된 상태로 미상입니다.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

(5) 공부와의 차이

*본건 건물은 등기부상 '다가구주택 및 근린생활시설 255.06㎡'으로 등기 되어 있으나 실제 현황은 같은 내용의 건물신축이 중단된 상태이며 따라서 건축물대장에도 미등재된 상태입니다.

*위 건물은 신축공사가 중단된 상태이기는 하나 골조공사, 석벽공사, 외벽공사, 등이 완료 된 점 등을 고려할 때 사회통념상 독립된 부동산으로 볼 수 있다고 판단되어 기성 공정율을 감안하여 평가하였습니다.

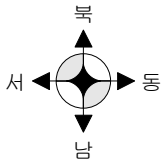
건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

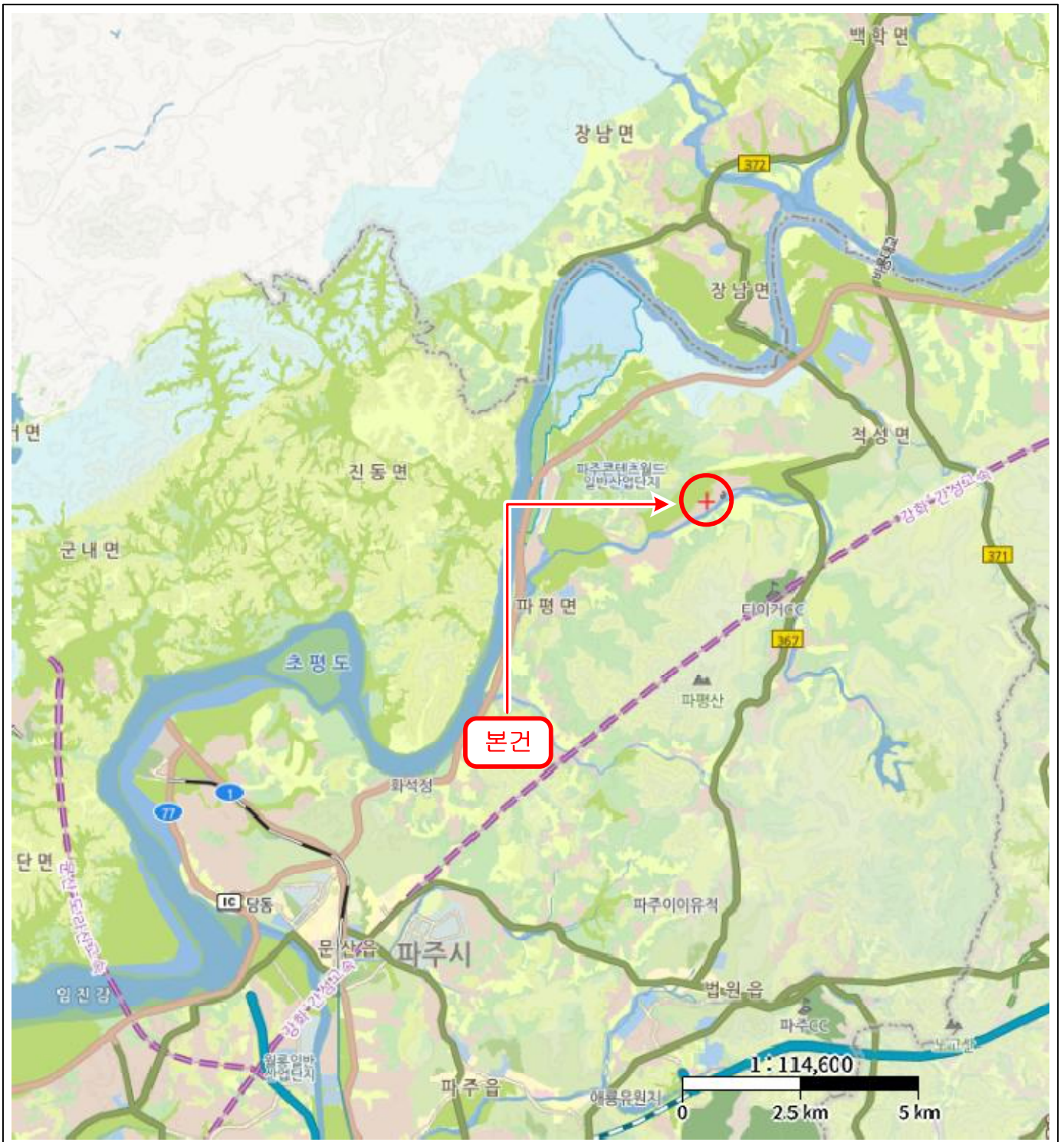
임대관계 등 미상입니다.

광역위치도

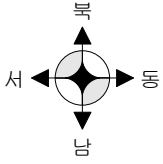


소재지

경기도 파주시 파평면 덕천리 248-1외 토지·건물

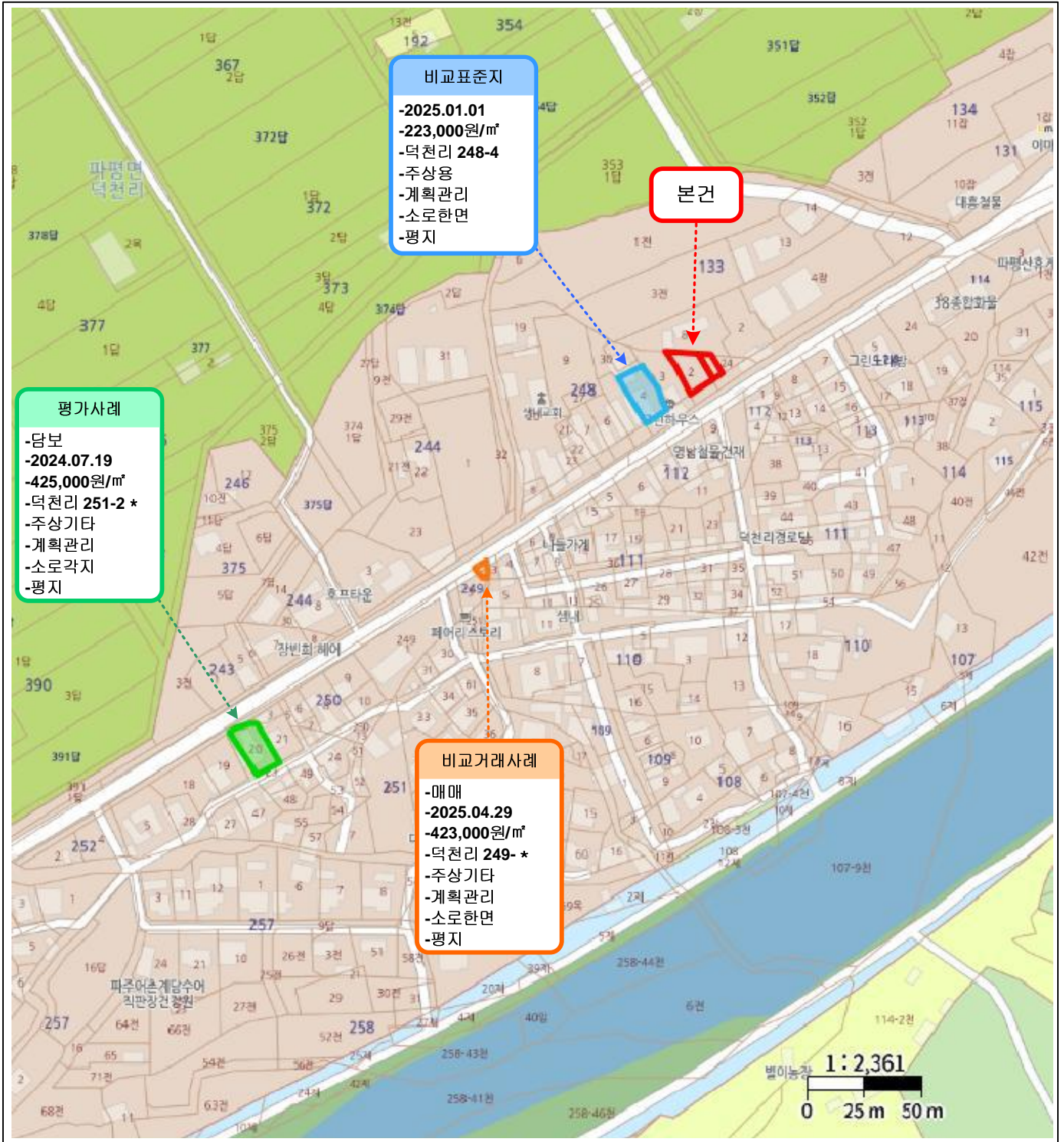


상세위치도



소재지

경기도 파주시 파평면 덕천리 248-1외 토지·건물



비교표준지
-2025.01.01
-223,000원/㎡
-덕천리 248-4
-주상용
-계획관리
-소로한면
-평지

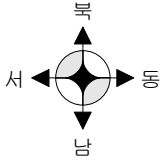
본건

평가사례
-담보
-2024.07.19
-425,000원/㎡
-덕천리 251-2 *
-주상기타
-계획관리
-소로각지
-평지

비교거래사례
-매매
-2025.04.29
-423,000원/㎡
-덕천리 249- *
-주상기타
-계획관리
-소로한면
-평지

1:2,361
0 25m 50m

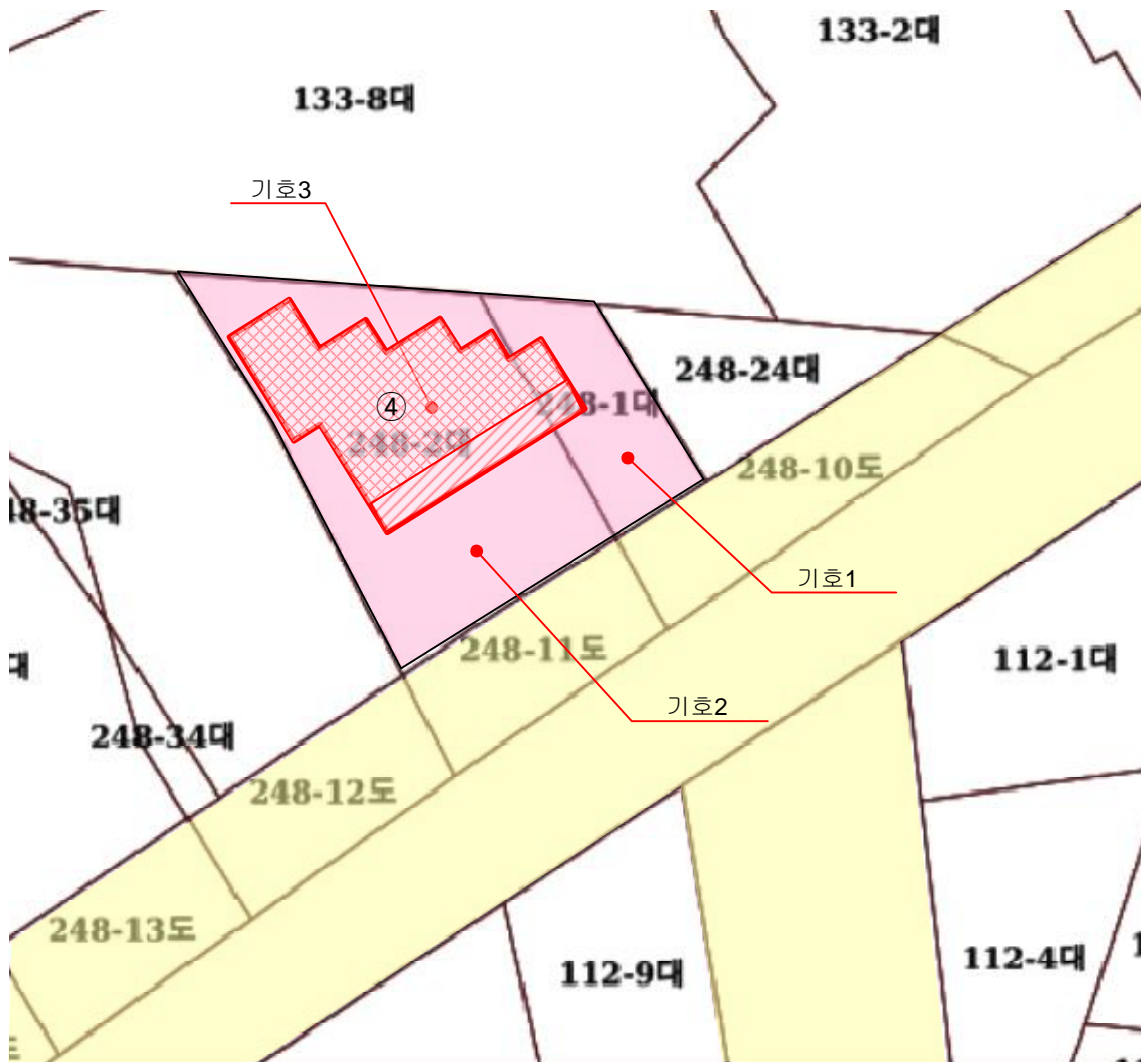
지적 및 건물개황도










소재지

경기도 파주시 파평면 덕천리 248-1외 토지·건물

Non-Scale



| | | | | | | |
|--------|---|--------|---|------------|---|------------|
| 범 례 |  | 평가대상토지 |  | 평가건물 1층 |  | 제외건물(미등기) |
| |  | 도로 |  | 평가건물 2층 |  | 평가제외건물(등기) |
| | | |  | 평가건물 3층 이상 | | |

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



내부공사사진1

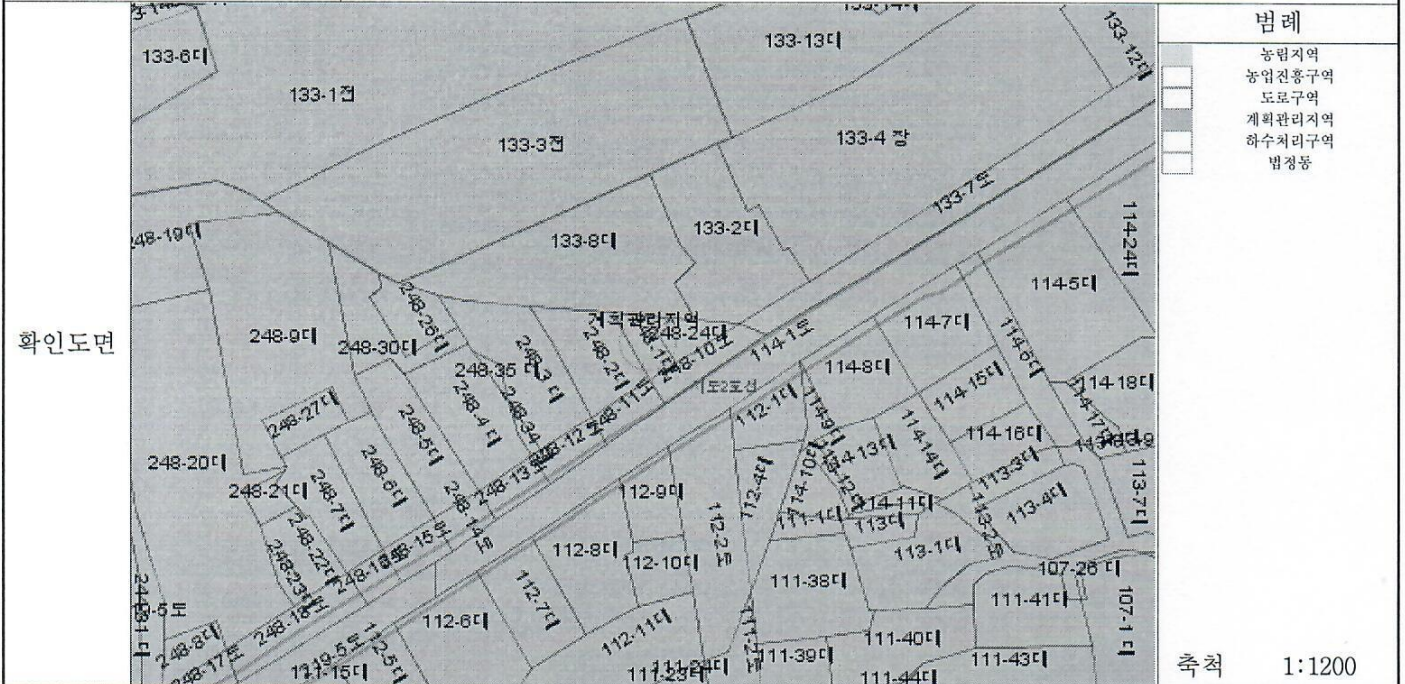


내부공사사진2

토지이용계획확인서

처리기간
1일

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------|------|
| 신청인 | 성명 | 주소 | 전화번호 |
| 신청 토지 | 소재지 | 지번 | 지목 |
| 지역·지구등의 지정 여부 | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 계획관리지역 | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항 | | [해당없음] | |



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

수입증지붙이는곳



2025년 09월 12일

경기도 고양시 일산서구청장



수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

토지이용계획확인서

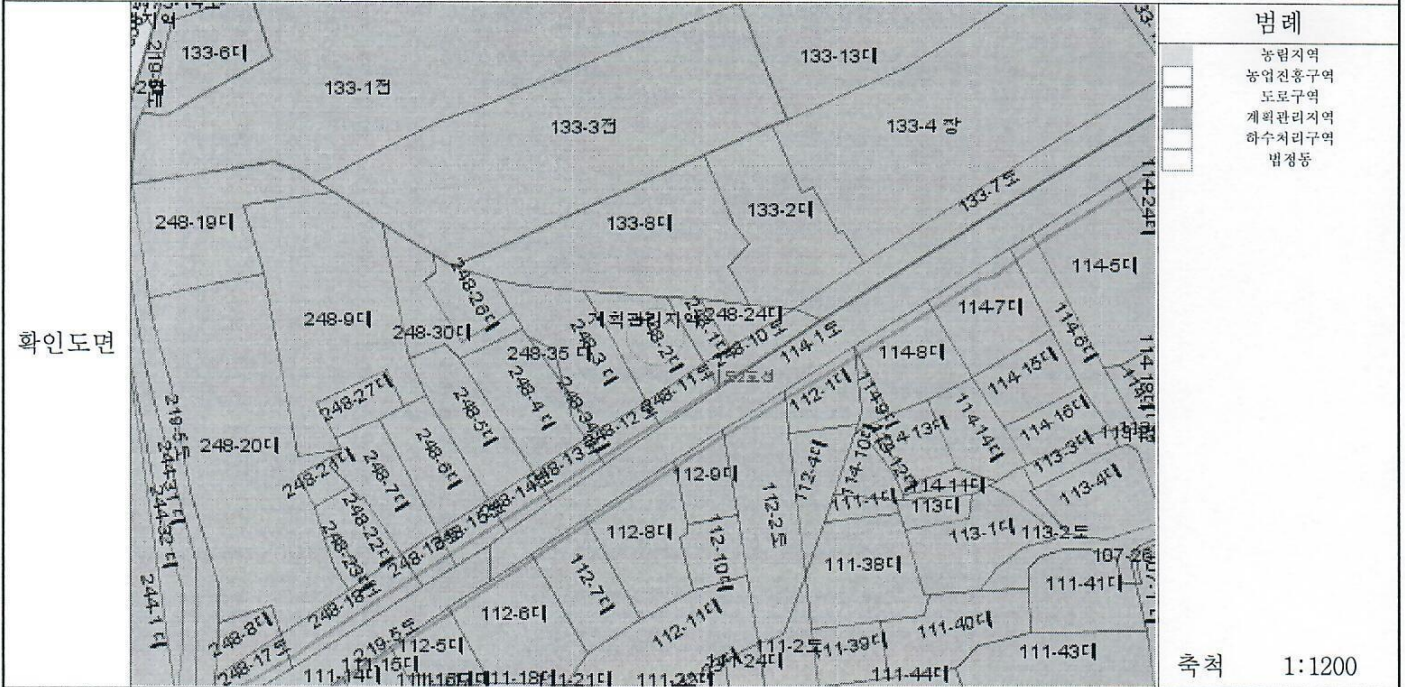
처리기간
1일

| | | | |
|-----|----|------|--|
| 신청인 | 성명 | 주소 | |
| | | 전화번호 | |

| | | | | |
|----------|-----------------|-------|-------|---------------------|
| 신청 토지 | 소재지 | 지번 | 지목 | 면적(m ²) |
| | 경기도 파주시 파평면 덕천리 | 248-2 | (08)대 | 205 |

| | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| 지역· 지구등 의 지정 여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 계획관리지역 |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(11미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역 :25km)((08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법> |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항 | [해당없음] |
|--------------------------------------|--------|



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 09월 12일



경기도 고양시 일산서구청장



증지발행시각: 14:21:12.348

축척 1:1200

수입증지붙이는곳

수입증지 금액
(지방자치단체의
조례로 정함)

| | | | |
|------|-----------------------|----|--------|
| 고유번호 | 4148036021-10248-0002 | | |
| 토지소재 | 경기도 파주시 파평면 덕천리 | | |
| 지번 | 248-2 | 축척 | 1:1200 |

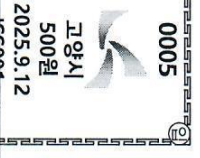
| | | | |
|-------------|-----|------|--------------------|
| 토지대장 | | | |
| 도면번호 | 15 | 발급번호 | 202541287011483863 |
| 장번호 | 1-1 | 처리시각 | 14시21분57초 |
| 비고 | | 발급자 | 박지원 |

| 지목 | 면적(m ²) | 사유 | 토지표시 | | 변동일자 | | 주자 | | 등록번호 | | | | | | |
|-------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|---------|---------|---------|--------|
| | | | 토 | 지 | 변 | 동 | 성명 또는 명칭 | 수 | | | | | | | |
| (08)대 | *205* | (50)1996년 03월 01일 파주군에서 행정구역명칭변경 | | | 2023년 10월 17일 | (03)소유권이전 | 오영숙 | 경기도 용인시 수지구 수지로 68, 105동 2001호 (상현동, 벽산블루밍아파트) | 750806-2***** | | | | | | |
| | | --이하여백-- | | | | | --이하여백-- | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 등급 | 수정일 | 1989년 01월 01일 | 수정 | 1990년 01월 01일 | 1991년 01월 01일 | 수정 | 1992년 01월 01일 | 1993년 01월 01일 | 1994년 01월 01일 | 1994년 08월 01일 | 1995년 01월 01일 | | | | |
| 토지등급 (기준수확량등급) | 105 | | 124 | | 134 | | 143 | | 152 | 161 | 166 | 170 | | | |
| 개별공시지가(원/㎡) | 215,000 | 2019년 01월 01일 | 2020년 01월 01일 | 2021년 01월 01일 | 2022년 01월 01일 | 2023년 01월 01일 | 2024년 01월 01일 | 2025년 01월 01일 | 215,000 | 229,500 | 240,000 | 221,900 | 221,900 | 223,000 | 용도지역 등 |

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 09월 12일

경기도 고양시 일산서구청장



고양시 500원
2025.9.12
155661
중지발행시각: 14:22:09.674

