

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배재호 외 6명 소유물건
(2024타경65606)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: TV02-240322-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

더밸류감정평가법인(주) 북부지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이우재

더밸류감정평가법인(주) 북부지사 지사장 이우재 (서명또는인)

감정평가액	구십이억삼천구십구만구천원정 (₩9,230,999,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배재호 외 6명 (2024타경65606)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.05	2024.03.22 ~ 2024.04.05	2024.04.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,288 이	토지	7,288 하 여	- 백	9,230,999,000
	합계					₩9,230,999,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박돌순					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 “운정4동 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 18필지)에 대한 「의정부지방법원 고양지원」의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 감정평가에 관한 법률인 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.05.임.

2) 실지조사

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024.03.22.부터 2024.04.05.까지 각종 공부서류 및 가격자료를 수집하고, 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가방법을 적용하고 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

나. 일반적인 평가방법으로는 대상물건의 성격·평가목적 및 평가조건에 따라 시장성의 원리에 기초한 비교방식의 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 비용성의 원리에 기초한 원가방식의 원가법 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식의 수익환원법이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제7호)

라. 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호)

마. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제5호)

바. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제10호)

2) 토지 평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 토지의 주된 평가방법은 공시지가 기준법으로서, 본건 토지 역시 표준지 공시지가를 기준으로 하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통해 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 후첨 ‘사진용지’와 같이 본건 기호1~18은 현황 대지조성 중인 택지개발 예정의 주거나지로서, 본건 평가는 ① 채권자측 제시 개발계획도(구적도), 건축허가서 및 건축개요등 관련 자료와 ② 본건 건축허가신고 담당 관련 주무부서로부터 확인받은 내용 등을 참고하여 평가하였음.

나. 본건 토지와 관련하여 채권자 제시자료와 파주시 관할부서로부터 확인받은 바, 본건 토지의 지적분할(2021.06.21.) 이후 이루어진 최근의 건축허가(신고) 내용은 아래 표1과 같으며, 지적분할 이전의 건축허가(신고) 내용은 아래 표2와 같음. 다만 아래의 당초 건축허가(신고)에서 변경된 부분(대지면적, 건축면적, 연면적, 주용도 등)이 있는 것으로 조사되었으며, 이와 관련하여 건축허가(신고) 효력유지 여부, 건축주, 건축규모, 건축용도 등의 세부적인 내용은 파주시 관할부서에 재확인을 반드시 요하는바 경매 참가인 등은 경매 참여시 유의하시기 바람.

□ 표1. 건축허가(신고) 내용 (2021.06.21.이후)

구분	허가 일련번호	허가/ 신고일	소재지번	대지 면적(㎡)	건축 면적(㎡)	연면적 (㎡)	주용도	착공 구분	착고 예정일
신축 허가	2023 -허가3과- 신축허가-19	2023- 04-26	야당동 91-3외	577	230.1	424.8	2종 근생	착공	2023- 05-08
신축 허가	2023 -허가3과- 신축허가-20	2023- 04-26	야당동 91-13외	581	230.1	424.8	2종 근생	착공	2023- 05-08
신축 신고	2023 -허가3과- 신축신고-64	2023- 04-25	야당동 91-14외	1,219	245	245	2종 근생	미착공	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 표2. 건축허가(신고) 내용 (2021.06.21.이전)

구분	허가 일련번호	허가/ 신고일	소재지번	대지 면적(㎡)	건축 면적(㎡)	연면적 (㎡)	주용도	착공 구분	착고 예정일
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-411	2019- 12-06	야당동 91	616	189	189	1종 근생	착공	2022- 01-07
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-412	2019- 12-06	야당동 91	589	189	189	2종 근생	착공	2022- 01-07
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-395	2019- 12-06	야당동 91-1	154	30.41	30.41	1종 근생	착공	2022- 01-07
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-396	2019- 12-06	야당동 91-1	582	189	189	1종 근생	착공	2022- 01-07
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-394	2019- 12-06	야당동 91-3	717	189	189	1종 근생	착공	2022- 01-30
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-387	2019- 12-06	야당동 91-3	560	189	189	1종 근생	착공	2022- 01-30
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-407	2019- 12-06	야당동 91-3	570	189	189	2종 근생	착공	2022- 01-30
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-404	2019- 12-06	야당동 91-3	681	189	189	2종 근생	착공	2022- 01-07
신축 신고	2019 -건축과- 신축신고-408	2019- 12-06	야당동 91-3	478	189	189	2종 근생	착공	2022- 01-30
신축 신고	2017 -건축과- 신축신고-116	2017- 06-13	야당동 91	626	189	189	1종 근생	착공	2018- 11-19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 기호4 토지의 경우 현황 ‘도로’ 이며, 기호2,7의 경우 ‘도로예정지’로서 관할부서에 문의한바 조사시점 현재 도로대장에는 등재되지 않은 것으로 조사되었으나 채권자측 제시 개발계획 및 건축허가신고 내용에 따라 ‘도로’로서 평가하였음. ‘도로’의 경우 ① 해당 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접 토지와 관계, ② 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적절한 감가율, ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따른 도로의 감정평가방법 등을 고려하여 평가하였음.

라. 본건 기호1~18의 경우 인접 필지와 지적경계가 불명확한바 정확한 지적경계확인 등은 별도의 지적현황측량을 통한 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 경매 참여시 유의하시기 바람.

마. 후첨 ‘사진용지’와 같이 조사시점 현재 본건 토지상에 이동식 컨테이너 10개동, 가설출입문 및 가설가림막 그리고 공사자재 등 적치물이 소재하고 있음. 그러나 이의 경우 소유권원 미상으로서 해체, 철거 및 이동이 용이하다 판단되는바 평가에서 제외하였으니 귀 업무 진행시 참고하시기 바람.

바. 후첨 ‘사진용지’와 같이 본건 기호11,12의 경우 터파기, 흙막이 공사등이 진행되고 있는 상태이며, 나머지 토지의 경우도 대지조성공사가 진행중인 주거나지 및 도로예정지 상태로서, 조사시점 현재 토지에 화체되었다 판단되는 축대 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통해 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상토지의 개요

[공시기준일: 2023.01.01]

기 호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시 지가(원/㎡)
1	야당동 91-25	임야	63.0	임야 기타	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	168,900
2	야당동 91-24	임야	975.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
3	야당동 91-22	임야	312.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
4	야당동 91-23	임야	265.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
5	야당동 91-10	대	91.0	단독 주택	계획관리 지역	세로(불)	사다리 평지	702,300
6	야당동 91-27	임야	287.0	임야 기타	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	168,900
7	야당동 91-28	임야	66.0	임야 기타	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	168,900
8	야당동 91-14	임야	509.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300

※ 상기 내용은 개별공시지가 토지특성 내용임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일: 2023.01.01]

기 호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시 지가(원/㎡)
9	야당동 91-15	임야	509.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
10	야당동 91-16	임야	191.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
11	야당동 91-3	임야	489.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
12	야당동 91-13	임야	498.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
13	야당동 91-18	임야	570.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
14	야당동 91-20	임야	681.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
15	야당동 91-26	임야	396.0	임야 기타	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	168,900
16	야당동 91-17	임야	164.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
17	야당동 91-19	임야	717.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300
18	야당동 91-21	임야	505.0	임야 기타	계획관리 지역	세로(가)	부정형 완경사	199,300

※ 상기 내용은 개별공시지가 토지특성 내용임.

3. 비교표준지의 선정

1) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지 중 용도 지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 근접성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 표준지 기호A를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2024.01.01.]

기 호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	야당동 114-110	대	165.0	단독 주택	계획관리 지역	세로(가)	세장형 완경사	725,100
B	상지석동 551-118	대	165.0	단독 주택	계획관리 지역	세로(가)	세장형 완경사	570,700

4. 시점수정

비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 평가시점 현재 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

[경기도 파주시 계획관리지역]

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.248%	2024년 01월부터 02월까지 지가변동률 누계
2024.02.01 ~ 2024.02.29	0.153%	2024년 02월분 지가변동률
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.04.05)	0.438% (1.00438)	$(1 + 0.00248) * (1 + 0.00153 * 36/29) \approx 1.00438$

※ 2024년03월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2024년02월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건 기호1~18 토지와 비교표준지 기호A는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등) 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.000	1.000	0.700	0.980	0.990	1.000	0.679
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 지반, 지질 등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형) 등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대) 등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	A	1.000	1.000	0.820	0.960	0.330	1.000	0.260
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하고, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하며, 본건 도로예정지로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.						
3	A	1.030	1.000	0.840	0.960	0.990	1.000	0.822
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 가로의 폭등 가로조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
4	A	1.000	1.000	0.840	0.980	0.330	1.000	0.272
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 본건 현황 도로로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.						
5	A	1.030	1.000	0.700	0.960	1.000	1.000	0.692
		접근·행정적·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가)등 가로조건 우세하나, 지반, 지질등 환경조건 열세하고, 형상(삼각형/세장형)등 획지조건 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
6	A	1.000	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.776
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
7	A	1.000	1.000	0.820	0.960	0.330	1.000	0.260
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하고, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하며, 본건 도로예정지로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
8	A	1.030	1.000	0.840	1.020	0.990	1.000	0.874
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가)등 가로조건 우세하고, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지예정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
9	A	1.000	1.000	0.840	1.020	0.990	1.000	0.848
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지예정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
10	A	1.050	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.815
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가) 및 폭등 가로조건 우세하나, 본건 택지예정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
11	A	1.050	1.000	0.850	1.020	0.990	1.000	0.901
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가)등 가로조건 우세하고, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지예정지로서 터파기, 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
12	A	1.030	1.000	0.850	1.020	0.990	1.000	0.884
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 가로의 폭등 가로조건 우세하고, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지예정지로서 터파기, 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
13	A	1.030	1.000	0.820	1.020	0.990	1.000	0.853
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가)등 가로조건 우세하고, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지예정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
14	A	1.000	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.796
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
15	A	1.000	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.796
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
16	A	1.000	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.796
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
17	A	1.030	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.799
		접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 도로(세각가/세로가)등 가로조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						
18	A	1.000	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.776
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 표준지에 비해 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 표준지 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14 / 2002두5054, 2003.07.25), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 유사물건 평가사례, 거래사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

2) 인근 유사물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
사례 1) -본건	야당동 91-3외	임야	192.0	주거나지	계획관리 지역	담보	19.06.05	1,340,000
사례 2)	야당동 1xx-x	잡종지	77.0	주거나지	계획관리 지역	경매	24.04.01	1,960,000
사례 3)	상지석동 5xx-xxx	대	137.0	단독주택	계획관리 지역	담보	24.02.29	1,700,000
사례 4)	야당동 1xx-xxx외	임야	391.0	주거나지	계획관리 지역	담보	23.10.30	1,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 한국감정평가사협회 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
사례 5)	야당동 7x-xx	대	202.0	단독주택	계획관리 지역	담보	23.06.08	1,900,000
사례 6)	야당동 6x-xx	대	457.0	단독주택	계획관리 지역	경매	23.05.19	1,580,000
사례 7)	야당동 9x-x외	대	589.0	단독주택	계획관리 지역	담보	23.04.18	1,500,000
사례 8)	야당동 1xx-xx	대	252.0	단독주택	계획관리 지역	담보	23.02.17	1,690,000
사례 9)	상지석동 5xx-xxx	대	198.0	단독주택	계획관리 지역	담보	23.02.17	1,690,000
사례 10)	야당동 1xx-xxx외	대	132.0	단독주택	계획관리 지역	담보	23.02.14	1,650,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사물건 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부(KAIS)]

기호	소재 지번	이용 상황	토지면적 (㎡)	거래 시점	거래유형	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)
		용도 지역	건물면적 (㎡)				
사례 11)	야당동 9x-x	주거 나지	584.0	23.04.22	토지8건 거래 중 당해 토지 신고 거래금액임.	772,100	1,322,089
		계획관리 지역	-				
사례 12)	야당동 1xx-xx	단독 주택	252.0	23.02.11	토지2건, 건물1건 거래 중 당해 토지.건물 신고 거래금액임.	620,000	1,841,233
		계획관리 지역	123.23				
사례 13)	상지석동 5xx-xxx외	주거 나지	1,468.0	22.04.08	토지3건(1건 도로 지분) 거래임.	2,340,000	1,594,005
		계획관리 지역	-				

※ 토지단가 = 거래금액/토지면적, 토지단가는 소수점 아래 절사하여 적용함. 다만, 토지와 건물이 일괄거래된 거래사례는 거래금액에서 사례 건물의 용도, 구조, 사용승인일, 면적등을 고려하여 추정한 건물가액을 공제한 후 토지면적을 기준으로 추정한 토지단가임.

▣ 토지단가 배분 내역

기호	건물구조/층수/용도 /사용승인일	거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 배분 내역 (원/㎡)
사례 12)	일반목구조 경사지붕 단독주택 지하1층/지상2층 2015-05-19	23.02.11	620,000,000	$[620,000,000 - (1,500,000 * 38/45 * 123.23)] \div 252.0$ ≈ 1,841,233원/㎡

※ 건물추정단가는 천원미만 절사하고, 토지단가는 소수점 아래 절사하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 산정방식

$$\text{그 밖의 요인 보정 격차} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 사례검토

상기 평가사례, 거래사례는 본건 토지 및 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있으며, 그 가격수준은 인근 시세 및 개별공시지가와의 격차율 등으로 보아 정상적인 지가수준을 나타내고 있는 것으로 판단됨.

다. 비교사례 선정

상기 거래사례, 평가사례 중 본건과 표준지 인근지역에 위치하며, 동일 용도지역, 유사 이용상황의 비교적 최근시점 사례로서, 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 기호4)를 비교표준지 기호A의 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

기 호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차
A	사례4)기준 표준지평가	1,690,000	1.00652	1.000	1.030	1,752,049	2.405
	표준지A기준 시점수정	725,100	1.00438	-	-	728,276	
사례4) 기준 표준지 평가내역	시점 수정	경기도 파주시 (23.10.30~24.04.05) (계획관리) 지가변동률 (1.00652)					
		$(1 + 0.00075 * 2/31) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00153 * 36/29)$ ≈ 1.00652					
	지역 요인	인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등함 (1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
1.000		1.000	1.000	1.020	1.010	1.000	1.030
		가로·접근·환경·기타조건 대등, 표준지가 사례에 비해 형상(세장형/사다리)등 획지조건 우세하고, 지목(대/임야)등 행정적조건 다소 우세하여, 전반적으로 개별요인 우세함.					
그 밖의 요인 보정치 결정		2.400					

상기와 같이 사례를 기준한 표준지 평가액과 시점수정을 고려한 표준지 공시지가 간의 격차를 고려하고, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 반영하여 토지 시산가액(단가, 원/㎡)을 결정함.

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	725,100	1.00438	1.000	0.679	2.400	1,186,798	1,190,000
2	725,100	1.00438	1.000	0.260	2.400	454,444	454,000
3	725,100	1.00438	1.000	0.822	2.400	1,436,743	1,440,000
4	725,100	1.00438	1.000	0.272	2.400	475,419	475,000
5	725,100	1.00438	1.000	0.692	2.400	1,209,521	1,210,000
6	725,100	1.00438	1.000	0.776	2.400	1,356,341	1,360,000
7	725,100	1.00438	1.000	0.260	2.400	454,444	454,000
8	725,100	1.00438	1.000	0.874	2.400	1,527,632	1,530,000
9	725,100	1.00438	1.000	0.848	2.400	1,482,187	1,480,000
10	725,100	1.00438	1.000	0.815	2.400	1,424,508	1,420,000
11	725,100	1.00438	1.000	0.901	2.400	1,574,824	1,570,000
12	725,100	1.00438	1.000	0.884	2.400	1,545,110	1,550,000
13	725,100	1.00438	1.000	0.853	2.400	1,490,927	1,490,000
14	725,100	1.00438	1.000	0.796	2.400	1,391,298	1,390,000
15	725,100	1.00438	1.000	0.796	2.400	1,391,298	1,390,000
16	725,100	1.00438	1.000	0.796	2.400	1,391,298	1,390,000
17	725,100	1.00438	1.000	0.799	2.400	1,396,542	1,400,000
18	725,100	1.00438	1.000	0.776	2.400	1,356,341	1,360,000

※ 적용단가는 유효숫자 3자리로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 거래사례비교법에 의한 자산가액

1) 사례선정

본건 인근지역에 소재하며, 동일 용도지역 및 유사 이용상황의 거래사례로서 적정시세가 반영되어 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 (기호12)를 본건 토지의 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

상기 선정된 사례 (기호12)는 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정은 없음. (1.000)

3) 시점수정

[경기도 파주시 계획관리지역]

구분	거래시점 ~ 기준시점	시점수정치 (지가변동률)	비고
사례 12)	경기도 파주시 (23.02.11~24.04.05) (계획관리)	1.01278 (1.278%)	$(1 + 0.00002 * 18/28) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00153 * 36/29)$ ≈ 1.01278

※ 2024년03월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2024년02월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지 기호1~18과 선정된 사례 (기호12)는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등) 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	사례 12)	0.970	1.000	0.700	0.980	0.990	1.000	0.659
접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 지반, 지질등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	사례 12)	0.970	1.000	0.820	0.960	0.330	1.000	0.252
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하며, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하고, 본건 도로예정지로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.						
3	사례 12)	1.000	1.000	0.840	0.960	0.990	1.000	0.798
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
4	사례 12)	0.970	1.000	0.840	0.980	0.330	1.000	0.264
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 본건 현황 도로로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
5	사례 12)	1.000	1.000	0.700	0.960	1.000	1.000	0.672
		가로·접근·행정적·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 지반, 지질등 환경조건 열세하고, 형상(삼각형/세장형)등 획지조건 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
6	사례 12)	0.970	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.753
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
7	사례 12)	0.970	1.000	0.820	0.960	0.330	1.000	0.252
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 인근 택지에정지대로서 환경조건 열세하며, 형상(부정형/세장형)등 획지조건 열세하고, 본건 도로예정지로서 행정적조건 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
8	사례 12)	1.000	1.000	0.840	1.020	0.990	1.000	0.848
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
9	사례 12)	0.970	1.000	0.840	1.020	0.990	1.000	0.823
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
10	사례 12)	1.020	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.792
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로 폭등 가로조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
11	사례 12)	1.020	1.000	0.850	1.020	0.990	1.000	0.875
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로 폭등 가로조건 우세하고, 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 터파기, 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
12	사례 12)	1.000	1.000	0.850	1.020	0.990	1.000	0.858
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 터파기, 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
13	사례 12)	1.000	1.000	0.820	1.020	0.990	1.000	0.828
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 형상(가장형/세장형)등 획지조건 우세하나, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
14	사례 12)	0.970	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.772
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
15	사례 12)	0.970	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.772
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
16	사례 12)	0.970	1.000	0.820	0.980	0.990	1.000	0.772
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
17	사례 12)	1.000	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.776
		가로·접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하고, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하며, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						
18	사례 12)	0.970	1.000	0.800	0.980	0.990	1.000	0.753
		접근·기타조건 대등, 본건이 사례에 비해 도로(세로가/세각가)등 가로조건 열세하고, 본건 택지에정지로서 지반 및 대지조성의 정도등 환경조건 열세하며, 형상(사다리/세장형)등 획지조건 열세하고, 지목(임야/대)등 행정적조건 다소 열세하여, 전반적으로 사례 대비 개별요인 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 반영하여 토지 시산가액(단가, 원/㎡)을 결정함.

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.659	1,228,879	1,230,000
2	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.252	469,921	470,000
3	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.798	1,488,082	1,490,000
4	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.264	492,298	492,000
5	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.672	1,253,121	1,250,000
6	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.753	1,404,167	1,400,000
7	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.252	469,921	470,000
8	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.848	1,581,320	1,580,000
9	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.823	1,534,701	1,530,000
10	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.792	1,476,893	1,480,000
11	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.875	1,631,668	1,630,000
12	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.858	1,599,967	1,600,000
13	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.828	1,544,025	1,540,000
14	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.772	1,439,598	1,440,000
15	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.772	1,439,598	1,440,000
16	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.772	1,439,598	1,440,000
17	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.776	1,447,057	1,450,000
18	1,841,233	1.000	1.01278	1.000	0.753	1,404,167	1,400,000

* 적용단가는 유효숫자 3자리로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10. 토지가액의 결정

앞에서 살펴본 바와 같이 본건 대상토지의 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가, 원/㎡) 및 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가, 원/㎡)은 다음과 같으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근지역의 평가사례 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 지가의 변동 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성 및 안정성이 인정되기에 이를 대상물건의 토지가액으로 결정함.

1) 결정단가

기호	시산가액(단가, 원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	
1	1,190,000	1,230,000	1,190,000
2	454,000	470,000	454,000
3	1,440,000	1,490,000	1,440,000
4	475,000	492,000	475,000
5	1,210,000	1,250,000	1,210,000
6	1,360,000	1,400,000	1,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	시산가액(단가, 원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	
7	454,000	470,000	454,000
8	1,530,000	1,580,000	1,530,000
9	1,480,000	1,530,000	1,480,000
10	1,420,000	1,480,000	1,420,000
11	1,570,000	1,630,000	1,570,000
12	1,550,000	1,600,000	1,550,000
13	1,490,000	1,540,000	1,490,000
14	1,390,000	1,440,000	1,390,000
15	1,390,000	1,440,000	1,390,000
16	1,390,000	1,440,000	1,390,000
17	1,400,000	1,450,000	1,400,000
18	1,360,000	1,400,000	1,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액의 결정

기 호	소재지번	지목	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	야당동 91-25	임야	63.0	1,190,000	74,970,000	주거나지
2	야당동 91-24	임야	975.0	454,000	442,650,000	도로예정지
3	야당동 91-22	임야	312.0	1,440,000	449,280,000	주거나지
4	야당동 91-23	임야	265.0	475,000	125,875,000	현황도로
5	야당동 91-10	대	91.0	1,210,000	110,110,000	주거나지
6	야당동 91-27	임야	287.0	1,360,000	390,320,000	주거나지
7	야당동 91-28	임야	66.0	454,000	29,964,000	도로예정지
8	야당동 91-14	임야	509.0	1,530,000	778,770,000	주거나지
9	야당동 91-15	임야	509.0	1,480,000	753,320,000	주거나지
10	야당동 91-16	임야	191.0	1,420,000	271,220,000	주거나지
11	야당동 91-3	임야	489.0	1,570,000	767,730,000	주거나지
12	야당동 91-13	임야	498.0	1,550,000	771,900,000	주거나지
13	야당동 91-18	임야	570.0	1,490,000	849,300,000	주거나지
14	야당동 91-20	임야	681.0	1,390,000	946,590,000	주거나지
15	야당동 91-26	임야	396.0	1,390,000	550,440,000	주거나지
16	야당동 91-17	임야	164.0	1,390,000	227,960,000	주거나지
17	야당동 91-19	임야	717.0	1,400,000	1,003,800,000	주거나지
18	야당동 91-21	임야	505.0	1,360,000	686,800,000	주거나지
합 계			7,288.0	-	9,230,999,000	-

토지 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 야당동	91-25	임야	계획관리지역	63	63	1,190,000	74,970,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
2	경기도 파주시 야당동	91-24	임야	계획관리지역	975	975	454,000	442,650,000	'도로 예정지' (소유자: 문형수 배상호 위영철 이창원 전성일)
3	경기도 파주시 야당동	91-22	임야	계획관리지역	312	312	1,440,000	449,280,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
4	경기도 파주시 야당동	91-23	임야	계획관리지역	265	265	475,000	125,875,000	'현황 도로' (소유자: 배재호 이경진)
5	경기도 파주시 야당동	91-10	대	계획관리지역	91	91	1,210,000	110,110,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
6	경기도 파주시 야당동	91-27	임야	계획관리지역	287	287	1,360,000	390,320,000	'주거나지'
7	경기도 파주시 야당동	91-28	임야	계획관리지역	66	66	454,000	29,964,000	'도로 예정지' (소유자: 문형수 배상호 위영철 이창원)

토지 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	
8	경기도 파주시 야당동	91-14	임야	계획관리지역	509	509	1,530,000	778,770,000	전성일) '주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
9	경기도 파주시 야당동	91-15	임야	계획관리지역	509	509	1,480,000	753,320,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
10	경기도 파주시 야당동	91-16	임야	계획관리지역	191	191	1,420,000	271,220,000	'주거나지'
11	경기도 파주시 야당동	91-3	임야	계획관리지역	489	489	1,570,000	767,730,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
12	경기도 파주시 야당동	91-13	임야	계획관리지역	498	498	1,550,000	771,900,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
13	경기도 파주시 야당동	91-18	임야	계획관리지역	570	570	1,490,000	849,300,000	'주거나지'
14	경기도 파주시 야당동	91-20	임야	계획관리지역	681	681	1,390,000	946,590,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
15	경기도 파주시 야당동	91-26	임야	계획관리지역	396	396	1,390,000	550,440,000	'주거나지'
16	경기도	91-17	임야	계획관리지역	164	164	1,390,000	227,960,000	'주거나지'

토지 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	
17	파주시 야당동	91-19	임야	계획관리지역	717	717	1,400,000	1,003,800,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
18	경기도 파주시 야당동	91-21	임야	계획관리지역	505	505	1,360,000	686,800,000	'주거나지' (소유자: 배재호 이경진)
합 계								₩9,230,999,000.-	
				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 야당동 소재 "운정4동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택단지, 소규모 공장 및 창고, 각종 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 동측으로 접한 운정4길변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1~18 공히 서측 하향 완경사의 현황 대지조성 중인 택지개발 예정지로서, 기호1,3,5~6,8~18은 주거나지, 기호2,7은 도로예정지, 기호4는 현황 도로임. 또한 기호1,4,6,10,14~18은 사다리형, 기호8~9,11~13은 가장형, 기호2,3은 부정형 그리고 기호5,7은 삼각형의 토지임.

(4) 인접 도로상태

본건 택지개발 중인 부지 동측으로 노폭 약8~10m 내외의 포장도로에 접하고 있으며, 노폭 약6~7m 내외의 현황 도로인 기호4와 노폭 약6m 내외의 도로예정지인 기호2,7을 통하여 인근 공도와 연계되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1~3,6~10,12~18 공히

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) | |

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사
기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호4,11 공히

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사
기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호
나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호5

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사
기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: ① 후첨 '사진용지'와 같이 본건 기호1~18은 현황 대지조성 중인 택지개발

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) | |

예정의 주거나지로서, 본건 평가는 i) 채권자측 제시 개발계획도(구적도), 건축허가서 및 건축개요등 관련 자료와 ii) 본건 건축허가신고 담당 관련 주무부서로부터 확인받은 내용 등을 참고하여 평가하였음.

② 본건 토지와 관련하여 채권자 제시자료와 파주시 관할부서로부터 확인받은바, 본건 토지의 지적분할(2021.06.21.) 이후 이루어진 최근의 건축허가(신고) 내용은 아래와 같음.

- * 신축허가 / 2023-허가3과-신축허가-19 / 허가(신고)일 2023-04-26 / 야당동 91-3외 / 대지면적 577㎡ / 건축면적 230.1㎡ / 연면적 424.8㎡ / 2종근생 / 착공 2023-05-08
- * 신축허가 / 2023-허가3과-신축허가-20 / 허가(신고)일 2023-04-26 / 야당동 91-13외 / 대지면적 581㎡ / 건축면적 230.1㎡ / 연면적 424.8㎡ / 2종근생 / 착공 2023-05-08
- * 신축신고 / 2023-허가3과-신축신고-64 / 허가(신고)일 2023-04-25 / 야당동 91-14외 / 대지면적 1,219㎡ / 건축면적 245㎡ / 연면적 245㎡ / 2종근생 / 미착공

또한 지적분할 이전의 건축허가(신고) 내용은 아래와 같음.

- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-411 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91 / 대지면적 616㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 1종근생 / 착공 2022-01-07
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-412 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91 / 대지면적 589㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 2종근생 / 착공 2022-01-07
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-395 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-1 / 대지면적 154㎡ / 건축면적 30.41㎡ / 연면적 30.41㎡ / 1종근생 / 착공 2022-01-07
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-396 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-1 / 대지면적 582㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 1종근생 / 착공 2022-01-07
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-394 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-3 / 대지면적 717㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 1종근생 / 착공 2022-01-30
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-387 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-3 / 대지면적 560㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 1종근생 / 착공 2022-01-30
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-407 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-3 / 대지면적 570㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 2종근생 / 착공 2022-01-30
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-404 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-3 / 대지면적 681㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 2종근생 / 착공 2022-01-07
- * 신축신고 / 2019-건축과-신축신고-408 / 허가(신고)일 2019-12-06 / 야당동 91-3 / 대지면적 478㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 2종근생 / 착공 2022-01-30

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) | |

* 신축신고 / 2017-건축과-신축신고-116 / 허가(신고)일 2017-06-13 / 야당동 91 / 대지면적 626㎡ / 건축면적 189㎡ / 연면적 189㎡ / 1종근생 / 착공 2018-11-19

다만 당초 건축허가(신고)에서 변경된 부분(대지면적, 건축면적, 연면적, 주용도 등)이 있는 것으로 조사되었으며, 이와 관련하여 건축허가(신고) 효력유지 여부, 건축주, 건축 규모, 건축용도 등의 세부적인 내용은 파주시 관할부서에 재확인을 반드시 요하는바 경매 참가인 등은 경매 참여시 유의하시기 바람.

③ 본건 기호4 토지의 경우 현황 ‘도로’ 이며, 기호2,7의 경우 ‘도로예정지’로서 관할 부서에 문의한바 조사시점 현재 도로대장에는 등재되어 있지 않은 것으로 조사되었으나 채권자측 제시 개발계획 및 건축허가신고 내용 등에 따라 ‘도로’로서 평가하였음. ‘도로’의 경우 ① 해당 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접 토지와와의 관계, ② 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적절한 감가율, ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따른 도로의 평가방법 등을 고려하여 평가하였음.

④ 본건 기호1~18의 경우 인접 필지와와의 지적경계가 불명확한바 정확한 지적경계확인 등은 별도의 지적현황측량을 통한 재확인을 반드시 요하니 경매 참가인 등은 경매 참여시 유의하시기 바람.

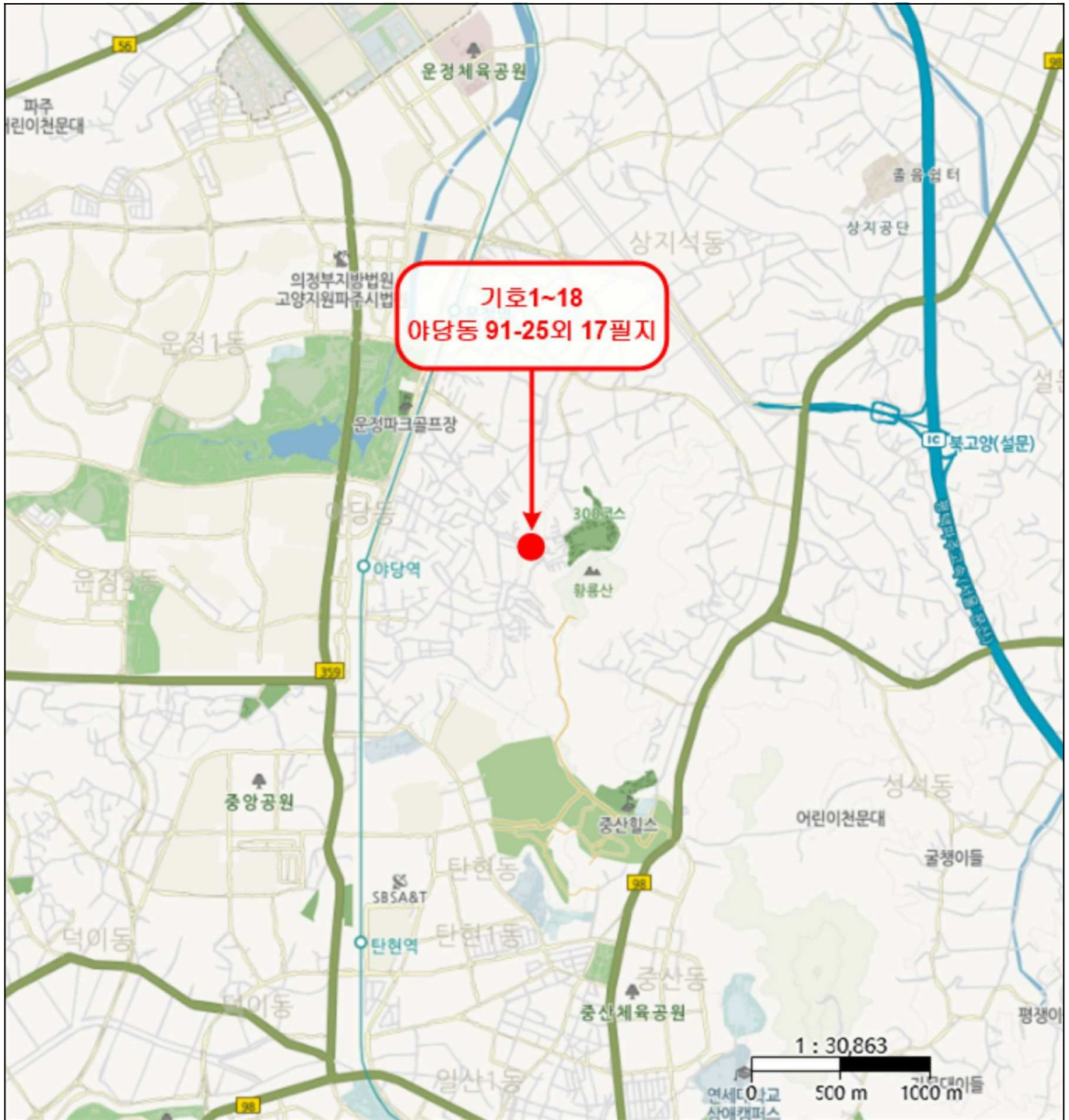
⑤ 후첨 ‘사진용지’와 같이 조사시점 현재 본건 토지상에 이동식 컨테이너 10개동, 가설 출입문 및 가설가림막 그리고 공사자재 등 적치물이 소재하고 있음. 그러나 이의 경우 소유권원 미상으로서 해체, 철거 및 이동이 용이하다 판단되는바 평가에서 제외하였으니 귀 경매업무 진행시 참고하시기 바람.

⑥ 후첨 ‘사진용지’와 같이 본건 기호11,12의 경우 터파기, 흙막이 공사등이 진행되고 있는 상태이며, 나머지 토지의 경우도 대지조성공사가 진행중인 주거나지 및 도로예정지 상태로서, 조사시점 현재 토지에 화체되었다 판단되는 축대 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

광역 위치도



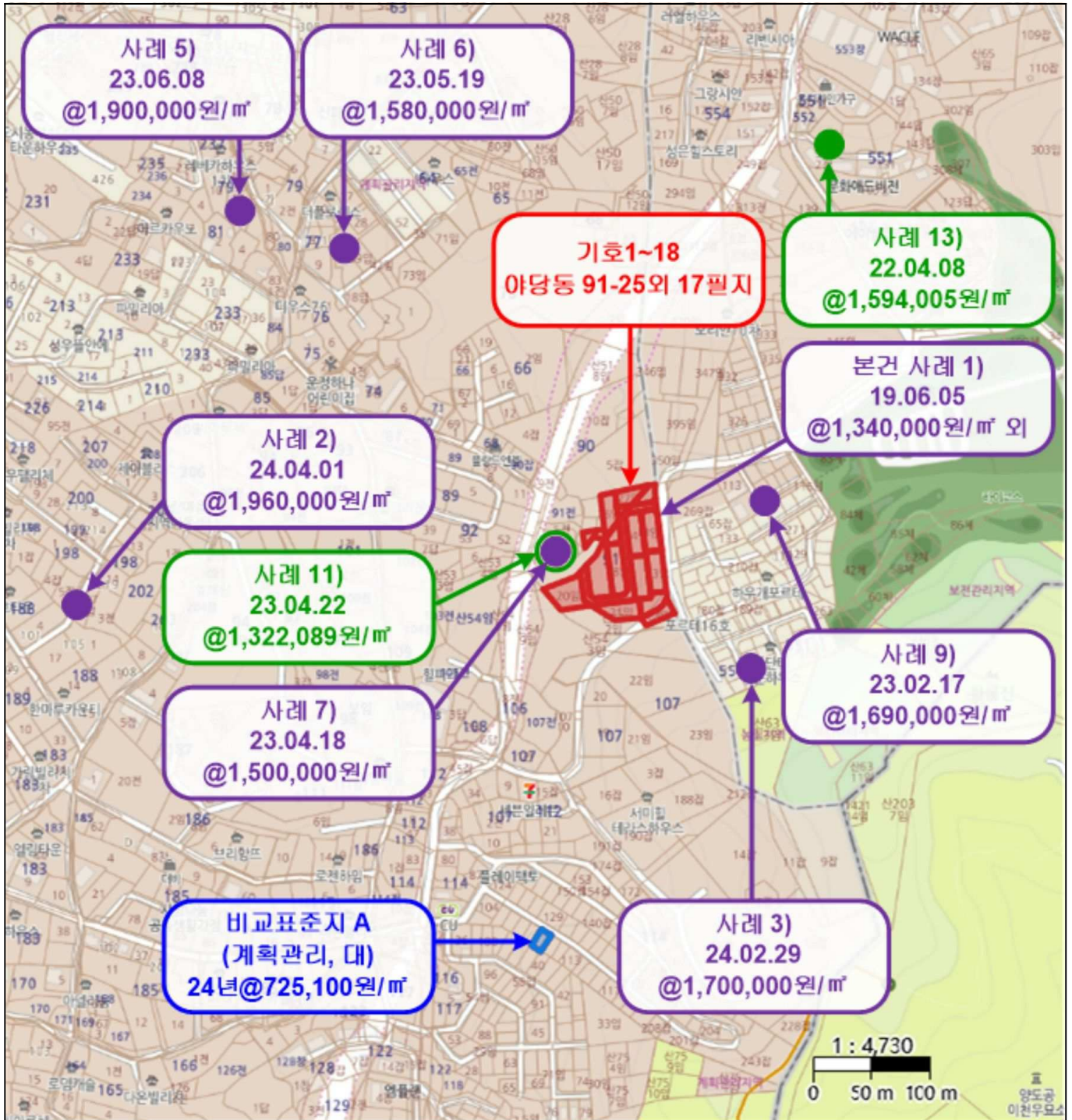
소재지 경기도 파주시 야당동 91-25외



상 세 위 치 도-1



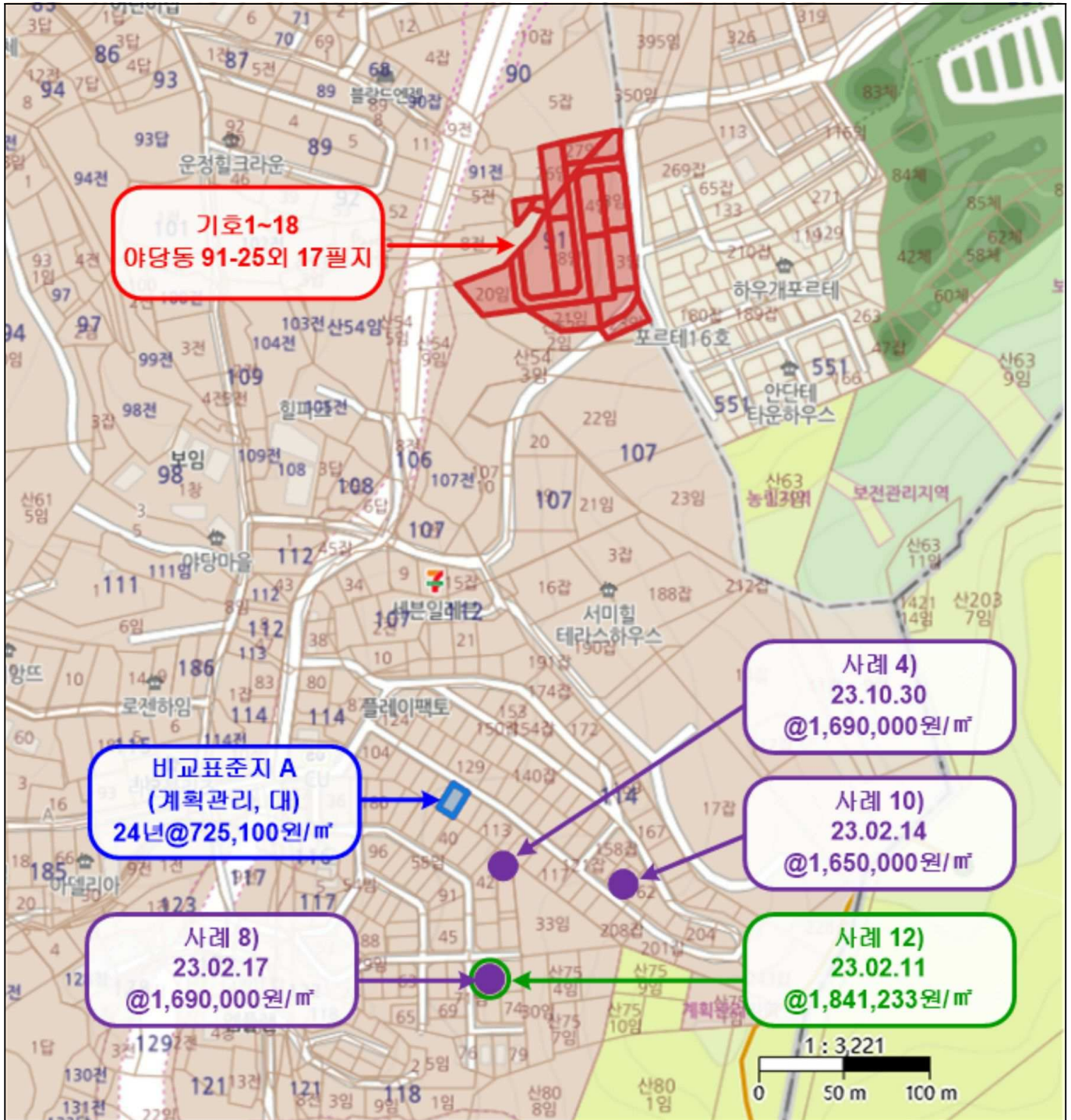
소재지 경기도 파주시 야당동 91-25외



상세위치도-2



소재지 경기도 파주시 야당동 91-25외



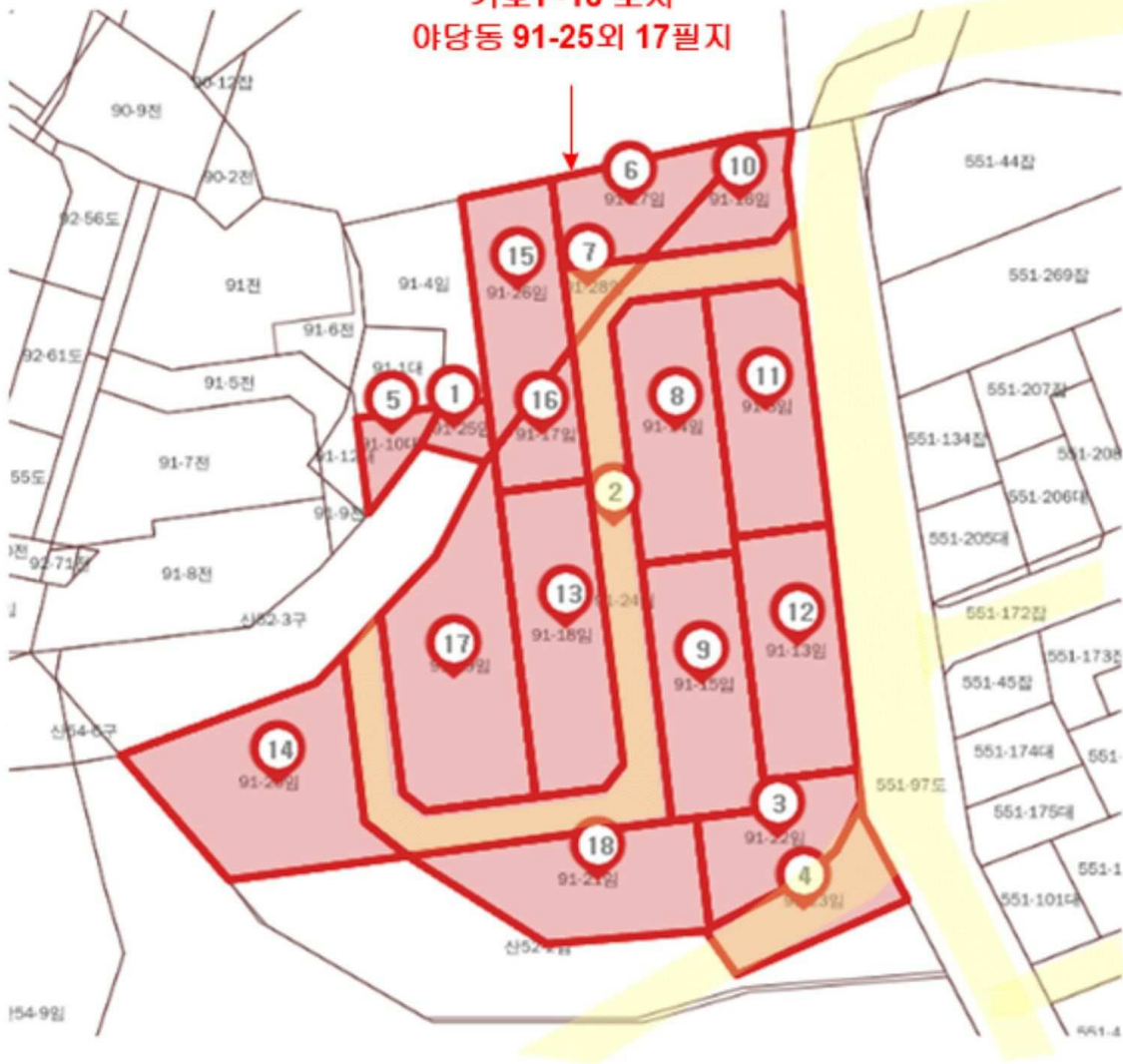
지 적 개 황 도



소재지 경기도 파주시 야당동 91-25외

NONE SCALE

기호1~18 토지
야당동 91-25외 17필지



범례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제시외		평가제외건물		도부		계획도로선 용도지구분선

사 진 용 지



본건 전경-1



본건 전경-2

사 진 용 지



본건 전경-3



본건_기호1,5,17

사 진 용 지



본건_기호2,7



본건_기호3, 18

사 진 용 지



본건_기호4



본건_기호6, 10

사 진 용 지



본건_기호8,9



본건_기호11,12

사 진 용 지

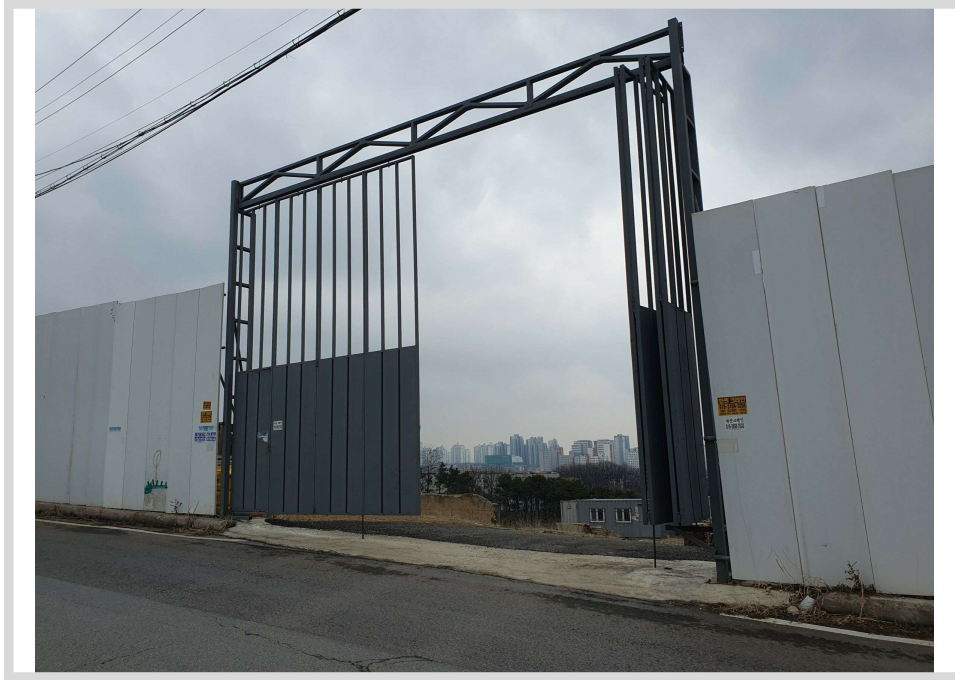


본건_기호 13, 15, 16



본건_기호 14

사진용지



평가제외_가설출입문 및 가설가림막



평가제외_이동식 컨테이너1

사 진 용 지



평가제외_이동식 컨테이너2



평가제외_이동식 컨테이너3

사 진 용 지



평가제외_적치물1



평가제외_적치물2

사 진 용 지



평가제외_적치물3



평가제외_적치물4

사 진 용 지



주위 환경-1



주위 환경-2