

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김형문 외 1명 소유물건 ( 2025타경63296 )
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매4계 사법보좌관 김응석
평가서 번호	대화 10-2506-2-0036



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 책임을 지지 않습니다.



(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호  
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077



# 감정평가총괄표

총평가가액 : 一 金일십칠억사천오십오만칠천원整 (₩1,740,557,000.-)

평가의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

※ 감정 평가 내용

구 분	소재지 또는 종별	평가가액	비 고
1	경기도 파주시 탄현면 문지리 219-4외	604,557,000	
2	경기도 고양시 덕양구 원흥동 705 고양원흥 한일원스타 지식산업센터 제7층 제704호외	1,136,000,000	
	이 하	여 백	
	합 계	₩1,740,557,000.-	
참고사항			

기호1

경기도 파주시 탄현면 문지리 219-4외

₩ 604,557,000.-

# (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이진희

(주)대화감정평가법인

북부지사

지사장

이 무 연

李晋希

李晋希  
인

李晋希  
인

감정평가액	육억사백오십오만칠천원정 (₩604,557,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매4계 사법보좌관 김응석		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매4계)		
소유자 (대상업체명)	김형문 외 1명 (2025타경63296)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지대장등본, 일반건축물대장등본 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 06. 24	2025. 06. 24	2025.06.24	
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	993	토지	993	-	568,312,000
	건물	77.5	건물	58	340,000	19,720,000
	제시외건 물	(75.9)	제시외건 물	75.9	-	16,525,000
합 계					₩604,557,000.-	
용	이		하 여		백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">이무연</span>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 파주시 탄현면 금승리 소재 "웅지세무대학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상물건 현황

경기도 파주시 탄현면 문지리									
	기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	219-4	563.0	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 평지	316,500
	6	219-5	430.0	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 평지	119,600
건물	기호	용도	구조/지붕		연면적(㎡)	층수	사용승인일자		
	7	주택	목조 스투트지붕 (현황 강판지붕)		77.5 (실측 : 58㎡)	지상1층	1971.02.03		

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 24일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 06월 24일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

나. 대상물건 감정평가지 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 “\*\*”처리하였으니 참고바랍니다.

다. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 일부 내부구조를 확인하지 못하여 외부 관찰 및 건축물현황도면을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

라. 대상물건 기호(6) 토지 지상에 소유자 미상의 비닐하우스 및 이동가능한 컨테이너가 소재하오니 경매진행시 참고바랍니다.【후첨 '지적 및 건물개황도', 사진용지' 참조】

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정방법

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,
- ② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,
- ③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,
- ④ 관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 대상물건 건물 기호(7)은 건축물대장상 목조 스테이지붕 연면적 77.5㎡이나, 탐문조사 및 평가사례 등을 참고하건대 목조 강판지붕 연면적 약 58㎡인 바, 현황 실측면적을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건 건물 기호(7)은 현황 보수상태, 현 관리상태, 내구연한, 잔존사용가능년수 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 적용하여 감정평가하였음.

다. 대상물건 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하여 개략적인 실측 면적에 의거 면적 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 공시지가기준법 등에 의한 산출근거

### 1. 감정평가 개요

#### 가. 토 지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

#### 나. 건 물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

### 가. 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

〈경기도 파주시 탄현면〉

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	문지리 237-5	490.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	326,300	-
B	문지리 219-2	1,000.0	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	144,100	-

### 나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

〈경기도 파주시 계획관리지역〉

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.759%	2025년 5월 지가변동률 누계
2025.06.01 ~ 2025.06.24	$0.168\% \times 24/31$	2025년 5월 지가변동률 연장적용
2025.01.01 ~ 2025.06.24	$0.890\%$ (1.00890)	$1.00759 \times (1 + 0.00168 \times 24/31)$

### 다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

### ■ 대상토지 기호(1)/비교표준지(A)와의 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대상물건은 표준지(A) 대비 가로의 폭 등에서 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대상물건은 표준지(A) 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대상물건은 표준지(A) 대비 인근토지의 이용상황 등에서 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	대상물건은 표준지(A) 대비 형상 등에서 다소 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상물건은 표준지(A) 대비 기타규제 등에서 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상물건은 표준지(A) 대비 장래의 동향 등에서 유사함.
		기타		
격차율 계			0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 대상토지 기호(6)/비교표준지(B)와의 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대상물건은 표준지(B) 대비 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 유사함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대상물건은 표준지(B) 대비 토양, 토질의 양부 등에서 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	대상물건은 표준지(B) 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대상물건은 표준지(B) 대비 기타규제 등에서 유사함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상물건은 표준지(B) 대비 장래의 동향 등에서 유사함.
		기타		
격차율 계			0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지 단가}}{\text{시점수정환 표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

### (2) 비교 사례의 선정

〈경기도 파주시 탄현면〉

〈출처 : 한국감정평가사협회〉

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
평가 사례1	문지리 ****-	430.0	전	2023.01.20	470,000	117,100	담보	전	계획 관리	세로(가) 대상물건
평가 사례2	금승리 ****-	4,392.0	장	2025.04.09	755,000	314,500	경매	공업용	계획 관리	세로(가)
평가 사례3	낙하리 ****-	2,492.0	전	2024.03.26	559,000	117,300	경매	건축 신고지	계획 관리	세로(가)
평가 사례4	금승리 ****-	3,685.0	장	2024.10.31	725,000	308,500	자산 재평가	공업용	계획 관리	세로(가)
평가 사례5	오금리 ****-	587.0	대	2024.03.08	693,000	321,600	경매	단독 주택	계획 관리	세각(가)
평가 사례6	문지리 ****-	380.0	전	2023.10.17	410,000	162,800	경매	전	계획 관리	세로(가)
평가 사례7	낙하리 ***-	4,420.0	잡	2024.10.15	580,000	175,900	공매	전기타	계획 관리	소로한면

※ 상기 개별공시지가는 기준시점 해당 년도의 개별공시지가임.

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 〈평가사례5,6〉를 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ■ 비교표준지(A)

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가사례(5) 기준 표준지 단가	693,000	1.02288	1.000	1.000	708,856	2.153
시점수정한 표준지가액	326,300	1.00890	-	-	329,204	

### 산 정 내 역

		기 간	지가변동률	비 고
시점수정	경기도 파주시 계획관리지역	2024.03.08 ~ 2024.03.31	0.164% × 24/31	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.178%	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.143%	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.131%	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.151%	(1+0.00164×24/31)
		2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.120%	× 1.00178 × 1.00143
		2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.164%	× 1.00131 × 1.00151
		2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.124%	× 1.00120 × 1.00164
		2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.121%	× 1.00124 × 1.00121
		2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.118%	× 1.00118 × 1.00759
		2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.759%	× (1+0.00168×24/31)
		2025.06.01 ~ 2025.06.24	0.168% × 24/31	≒ 1.02288
		적 용	2024.03.08 ~ 2025.06.24	2.288%

지역요인 비교 인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

### 개별요인 비교

- 가로조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 가로의 폭 등에서 유사함.
- 접근조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 유사함.
- 환경조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 인근토지의 이용상황 등에서 유사함.
- 획지조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 형상 등에서 유사함.
- 행정적조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 기타규제 등에서 유사함.
- 기타조건 비교표준지(A)는 사례(5) 대비 장래의 동향 등에서 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지(B)

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가사례(6) 기준 표준지 단가	410,000	1.02830	1.000	1.000	421,603	2.900
시점수정한 표준지가액	144,100	1.00890	-	-	145,382	

### 산 정 내 역

		기 간	지가변동률	비 고
시점수정	경기도 파주시 계획관리지역	2023.10.17 ~ 2023.10.31	0.075% × 15/31	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.116%	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.092%	(1+0.00075×15/31)
		2024.01.01 ~ 2024.12.31	1.674%	× 1.00116 × 1.00092
		2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.759%	× 1.01674 × 1.00759
		2025.06.01 ~ 2025.06.24	0.168% × 24/31	× (1+0.00168×24/31) 즉 1.02830
적 용	2023.10.17 ~ 2025.06.24	2.830%		

지역요인 비교 인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

■ 접근조건 비교표준지(B)는 사례(6) 대비 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 유사함.

개별요인 비교 ■ 자연조건 비교표준지(B)는 사례(6) 대비 인근토지의 이용상황 등에서 유사함.

■ 획지조건 비교표준지(B)는 사례(6) 대비 형상 등에서 유사함.

■ 행정적조건 비교표준지(B)는 사례(6) 대비 기타제한 등에서 유사함.

■ 기타조건 비교표준지(B)는 사례(6) 대비 장래의 동향 등에서 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

### 가) 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
계획관리	대	@700,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
계획관리	전	@400,000원/㎡ 내외	

### 나) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.07.01 ~ 2025.06.30)

〈자료출처 : 인포케어〉

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰 건수
주택/전체	경기 파주시 탄현면	61.59	60.33	32건
	탄현면	57.83	59.93	4건
토지/전	경기 파주시 탄현면	55.68	61.07	44건
	탄현면	64.88	68.22	6건

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

## (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A 2.15
	B 2.90

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	326,300	1.00890	1.000	0.980	2.15	693,632	694,000
6	144,100	1.00890	1.000	0.980	2.90	413,177	413,000

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	563.0	694,000	390,722,000
기호(6)	430.0	413,000	177,590,000
소 계	993.0	-	568,312,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건 물

### 가. 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

#### (1) 건물 표준단가

〈 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월)」의 표준단가 〉

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수	
일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40-50)	
일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	860,000	40 (35-45)	
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.		1층	800,000	40

#### (2) 건물 부대설비 보정단가

건물의 설비상황 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

#### (3) 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
7	1층	주택	목조	800,000	-	800,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화 하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였으며, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과 연수	실제잔존연수 정액법	유효잔존연수 관찰감가법	내용 연수	비고
7	1971.02.03	2025.06.24	54	49	17	40	관찰감가

## 다. 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가 (원/㎡)} = \text{재조달원가 (원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
7	1층	주택	800,000	17	40	340,000	340,000

## 라. 원가법에 의한 건물가액

기호	층	사정면적(㎡)	단가 (원/㎡)	건물가액(원)
7	1층	58	340,000	19,720,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	563.0	694,000	390,722,000
	기호(6)	430.0	413,000	177,590,000
	소 계	993.0	-	568,312,000
건물	기호(7) 1층	58.0	340,000	19,720,000
	소 계	-	-	588,032,000
제시외건물	㉠ 1층	46	250,000	11,500,000
	㉡ 1층	4	250,000	1,000,000
	㉢ 1층	8.4	125,000	1,050,000
	㉣ 1층	17.5	170,000	2,975,000
소 계		75.9		16,525,000
합 계		-	-	604,557,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 거래사례비교법 등에 의한 산출근거

### 1. 감정평가 개요

#### 가. 토 지

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

#### 나. 건 물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 비교 거래사례 선정

(경기도 파주시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래시점	토지거래단가 (원/㎡)	이용상황	비고
㉠	문지리 ***-**	대	323	계획관리	300,000,000	2024.04.09	688,000	공업기타	-
■ 건물개요		사용승인일	2017.08.24	건물용도	연면적(㎡)	152.8	건물구조	일반 철골구조	
■ 토지단가		[ 300,000,000원 - ( 600,000 × 34/40 × 152.8 ) ] ÷ 323 ≒ 688,000원/㎡							
		거래금액		건물가격		토지면적			
㉡	문지리 ***-**외	대	305	계획관리	180,000,000	2025.06.05	590,000	주거기타	-
■ 토지단가		180,000,000원 ÷ 305 ≒ 590,000원/㎡							
㉢	문지리 ***-**외	답	502	계획관리	214,092,000	2024.11.21	426,000	답	-
■ 토지단가		214,092,000원 ÷ 502 ≒ 426,000원/㎡							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례㉠,㉡>을 선정하였음.

## 나. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

## 다. 시점수정

### ■ 거래사례㉠ 자가변동률

(경기도 파주시 계획관리지역)

적용기간	자가변동률	비 고
2024.04.09 ~ 2024.04.30	0.178%×22/30	2024년 4월 자가변동률
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.143%	2024년 5월 자가변동률
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.131%	2024년 6월 자가변동률
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.151%	2024년 7월 자가변동률
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.120%	2024년 8월 자가변동률
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.164%	2024년 9월 자가변동률
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.124%	2024년 10월 자가변동률
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.121%	2024년 11월 자가변동률
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.118%	2024년 12월 자가변동률
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.759%	2025년 5월 자가변동률 누계
2025.06.01 ~ 2025.06.24	0.168%×24/31	2025년 5월 자가변동률 연장적용
2024.04.09 ~ 2025.06.24	2.110% (1.02110)	$(1+0.00178 \times 22/30) \times 1.00143 \times 1.00131$ $\times 1.00151 \times 1.00120 \times 1.00164$ $\times 1.00124 \times 1.00121 \times 1.00118$ $\times 1.00759 \times (1+0.00168 \times 24/31)$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례② 자가변동률

〈경기도 파주시 계획관리지역〉

적용기간	자가변동률	비 고
2024.11.21 ~ 2024.11.30	$0.121\% \times 10/30$	2024년 11월 자가변동률
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.118%	2024년 12월 자가변동률
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.759%	2025년 5월 자가변동률 누계
2025.06.01 ~ 2025.06.24	$0.168\% \times 24/31$	2025년 5월 자가변동률 연장적용
2024.11.21 ~ 2025.06.24	1.050% (1.01050)	$(1+0.00121 \times 10/30) \times 1.00118$ $\times 1.00759 \times (1+0.00168 \times 24/31)$

## 라. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 대상토지 기호(1)/거래사례㉠과의 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대상물건은 거래사례㉠ 대비 가로의 폭 등에서 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대상물건은 거래사례㉠ 대비 접근조건 등에서 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대상물건은 거래사례㉠ 대비 인근토지의 이용상황 등에서 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	대상물건은 거래사례㉠ 대비 형상 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상물건은 거래사례㉠ 대비 기타규제 등에서 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상물건은 거래사례㉠ 대비 장래의 동향 등에서 유사함.
		기타		
격차율 계			0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 대상토지 기호(6)/거래사례㉔과의 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	대상물건은 거래사례㉔ 대비 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	대상물건은 거래사례㉔ 대비 토양, 토질의 양부 등에서 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.98	대상물건은 거래사례㉔ 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	대상물건은 거래사례㉔ 대비 기타규제 등에서 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대상물건은 거래사례㉔ 대비 장래의 동향 등에서 유사함.
격차율 계			0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	688,000	1.000	1.02110	1.000	0.980	688,466	688,000
6	426,000	1.000	1.01050	1.000	0.980	421,863	422,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	563.0	688,000	387,344,000
기호(6)	430.0	422,000	181,460,000
소 계	993.0	-	568,804,000

## 3. 원가법에 의한 건물가액

건물가액은 원가법에 의한 평가액을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	563	688,000	387,344,000
	기호(6)	430	422,000	181,460,000
	소 계	993.0	-	568,804,000
건물	기호(7) 1층	58	340,000	19,720,000
	소 계	-	-	588,524,000
제시외건물	㉠ 1층	46	250,000	11,500,000
	㉡ 1층	4	250,000	1,000,000
	㉢ 1층	8.4	125,000	1,050,000
	㉣ 1층	17.5	170,000	2,975,000
소 계		75.9	-	16,525,000
합 계		-	-	605,049,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원)			
구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	568,312,000	568,804,000	-
건 물	19,720,000	19,720,000	원가법적용
제시외건물	16,525,000	16,525,000	관찰감가
합 계	604,557,000	605,049,000	-

### 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법 및 원가법에 의한 평가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 3. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	563	694,000	390,722,000
	기호(6)	430	413,000	177,590,000
	소 계	993.0	-	568,312,000
건물	기호(7) 1층	58	340,000	19,720,000
소 계		-	-	588,032,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	구 분	사정면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
제시외건물	㉠ 1층	46	250,000	11,500,000
	㉡ 1층	4	250,000	1,000,000
	㉢ 1층	8.4	125,000	1,050,000
	㉣ 1층	17.5	170,000	2,975,000
	소 계	75.9		16,525,000
	합 계	-	-	604,557,000

# 토지, 건물 감정평가명세서

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 탄현면 문지리	219-4	대	계획관리지역	563	563	694,000	390,722,000	
7	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 탄현면 방촌로 955번길 158	219-4 위지상	주택	목조 스레트지붕 단층	77.5	58	340,000	19,720,000	관찰감가 800,000 x 17/40 현황 "강판지붕"
6	동소 소 계	219-5	전	계획관리지역	430	430	413,000	177,590,000 ₩588,032,000	
㉠	동소	219-4 위지상	(방, 화장실, 보일러실)	조적조 기와모양 강판지붕 단층	(46)	46	250,000	11,500,000	
㉡	동소	219-4 위지상	(세탁실)	조적조 기와모양 강판지붕 단층	(4)	4	250,000	1,000,000	
㉢	동소	219-4 위지상	(다용도실)	새시조 아크릴지붕 단층	(8.4)	8.4	125,000	1,050,000	
㉣	동소	219-4	(창고)	경량철골조					

# 토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		위지상		기와모양 강판지붕 단층	(17.5)	17.5	170,000	2,975,000	
	소 계 합 계			이	하	여		₩16,525,000 ₩604,557,000.-	

# 토지 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 파주시 탄현면 금승리 소재 "웅지세무대학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 공장 등이 소재함.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나 차량 운행 빈도, 운행시간 등 고려할 때 제반 대중교통환경은 다소 불편함.

## 3. 형태 및 이용상황

대상물건 토지(1) 인접필지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 건부지(주택)으로 이용중임.

대상물건 토지(6) 인접필지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 현황"전"으로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

대상물건 토지(1) 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근 지역으로 연계 가능함.

대상물건 토지(6) 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근 지역으로 연계 가능함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))〈군사기지 및 군사시설 보호법〉임.

## 6. 제시목록외의 물건

없 음.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

---

## 7. 공부와의 차이

없 음.

## 8. 임대관계 및 기타

미 상 임.

# 건물 감정평가요항표

## 1. 건물의 구조

대상물건 건물은 목조 슬레이트지붕(현황 “강판지붕”) 지상1층 건물로서

외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등

내 벽 : 내부 인테리어, 벽지 및 일부 타일 마감 등

창 호 : 하이샷시 창호 마감 등

## 2. 이용 상태

주택 등으로 이용중임.

## 3. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 위생설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

## 4. 기타 설비

없 음.

## 5. 부합물 및 종물관계

대상물건 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함.

## 6. 공부와의 차이

기호(7) 건물은 건축물대장상 슬레이트지붕, 77㎡로 등재되어 있으나, 현황 “강판지붕”, 약58㎡임.

## 7. 임대관계 및 기타

미 상 임.

# 광역 위치도



소재지

경기도 파주시 탄현면 문지리 219-4 외

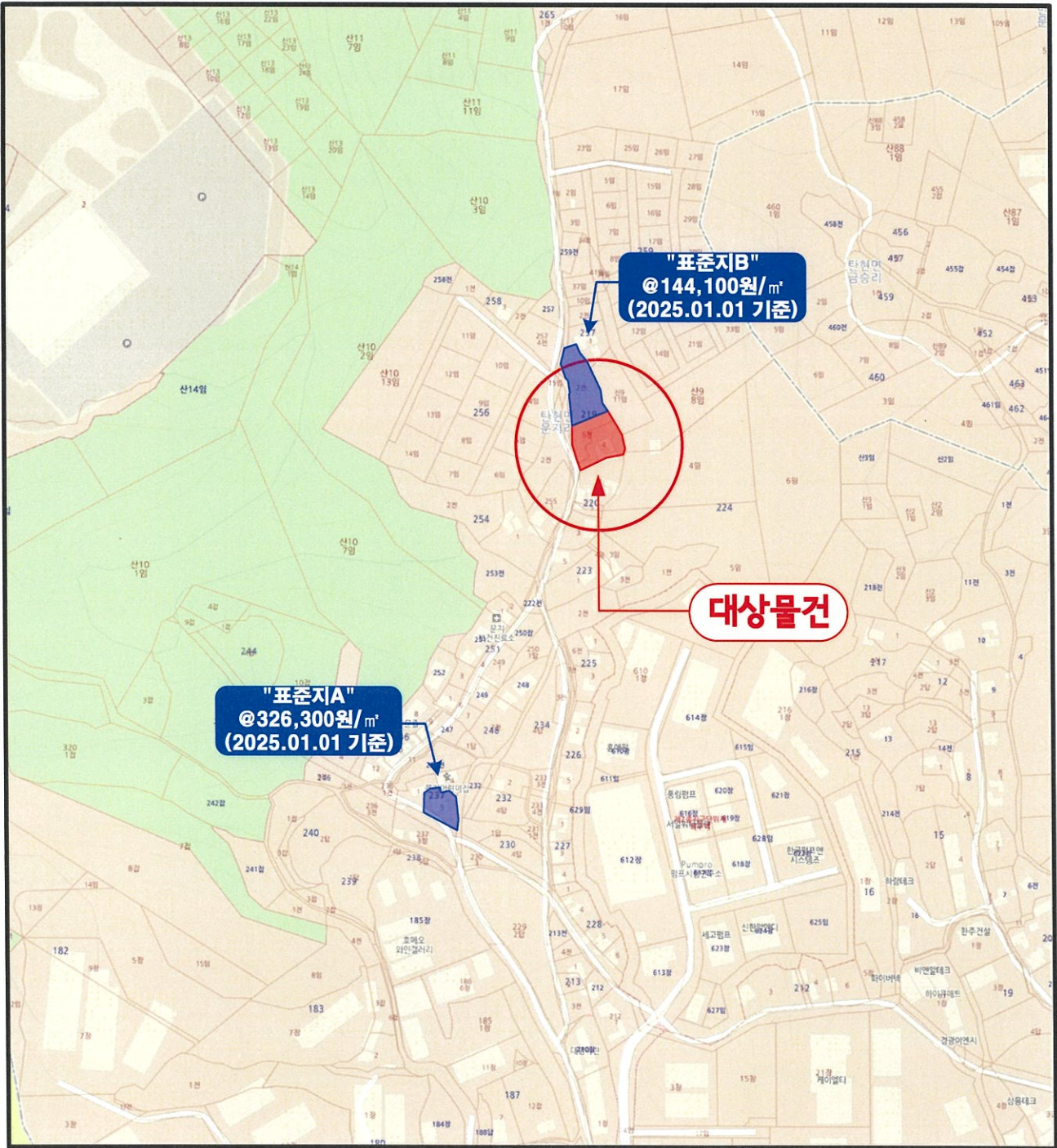


# 상세위치도



소재지

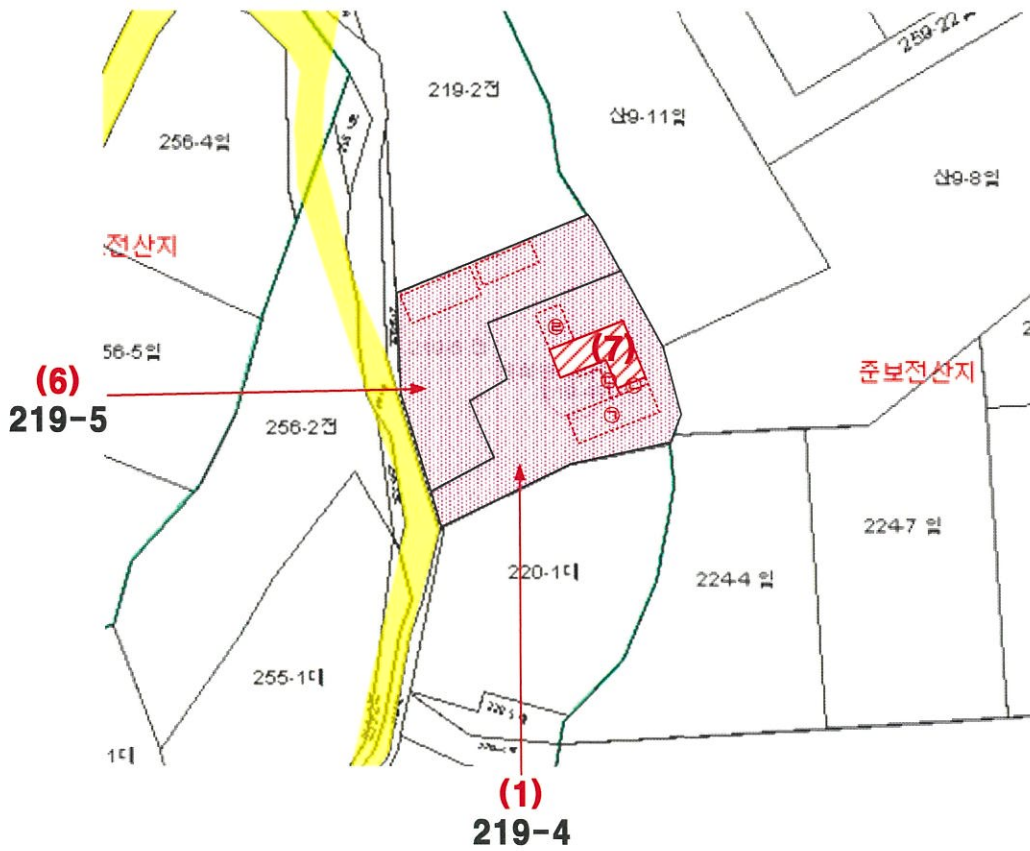
경기도 파주시 탄현면 문지리 219-4 외












# 지적 및 건물개황도



S = 1/1,000

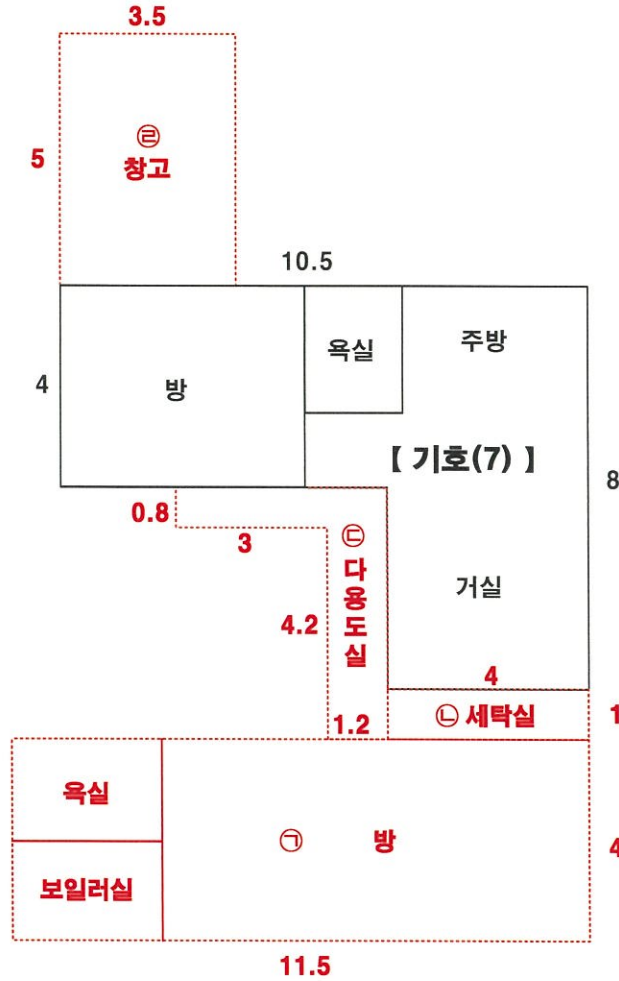


범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 건물개항도 및 내부구조도



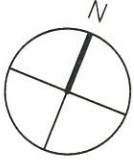
S = 1/150



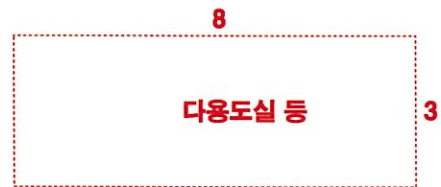
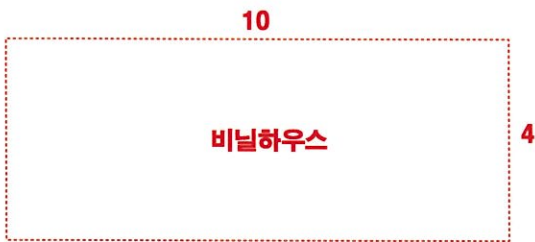
## 건물면적 산출근거

기호(7) :  $(10.5 \times 4) + (4 \times 4) = 58\text{m}^2$  (공부면적 :  $77.5\text{m}^2$ )

# 건물개황도 및 내부구조도



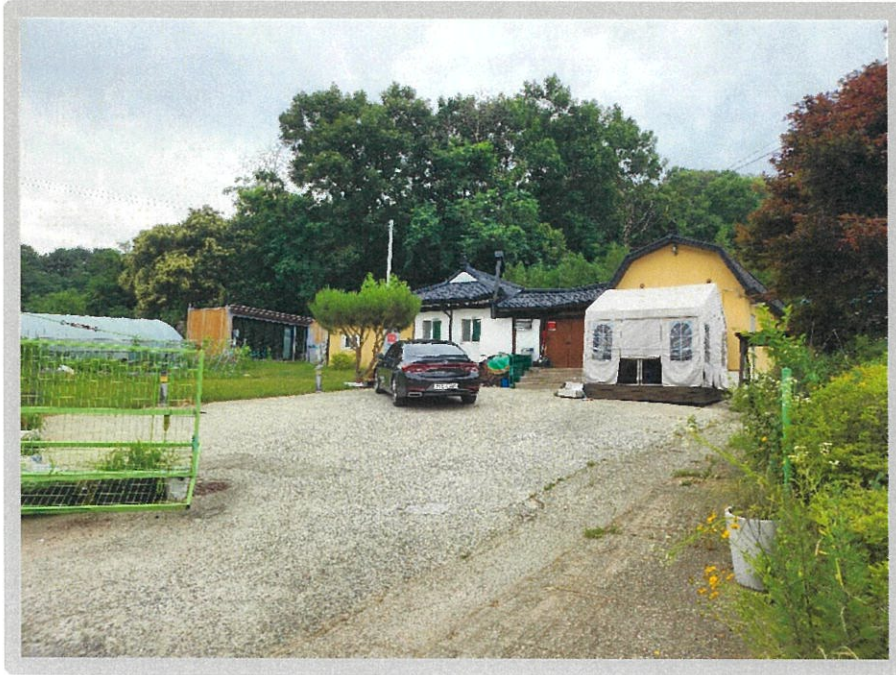
S = 1/150



## 제시외 건물

- ㉠ 조적조 기와모양강판지붕 (방, 욕실, 보일러실) 약 46㎡
- ㉡ 조적조 기와모양강판지붕 (세탁실) 약 4㎡
- ㉢ 새시조 아크릴지붕 (다용도실) 약 8.4㎡
- ㉣ 경량철골조 기와모양강판지붕 (창고) 약 17.5㎡  
철파이프조 비닐지붕 (비닐하우스) 약 40㎡  
이동식 컨테이너 (다용도실 등) 약 24㎡

# 현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

# 현 황 사 진



【 기호(1,7)전경 】



【 기호(7)내부 】

# 현 황 사 진



【 기호(6)전경 】



【 기호(7), 제시외건물⊖전경 】

# 현 황 사 진

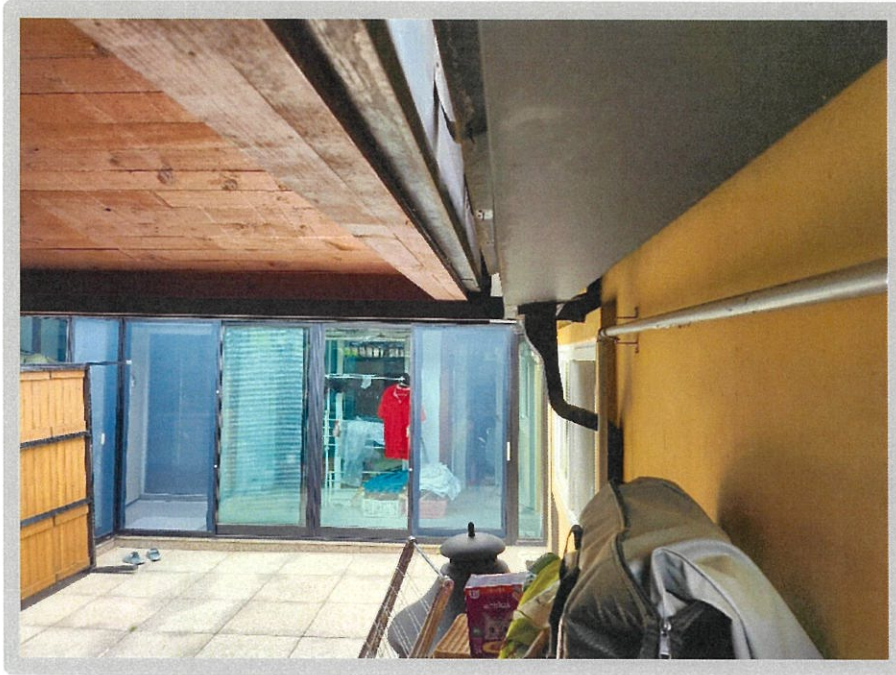


【 제시외건물㉠내부 】



【 제시외건물㉡전경 】

# 현 황 사 진



【 제시외건물㉠전경 】

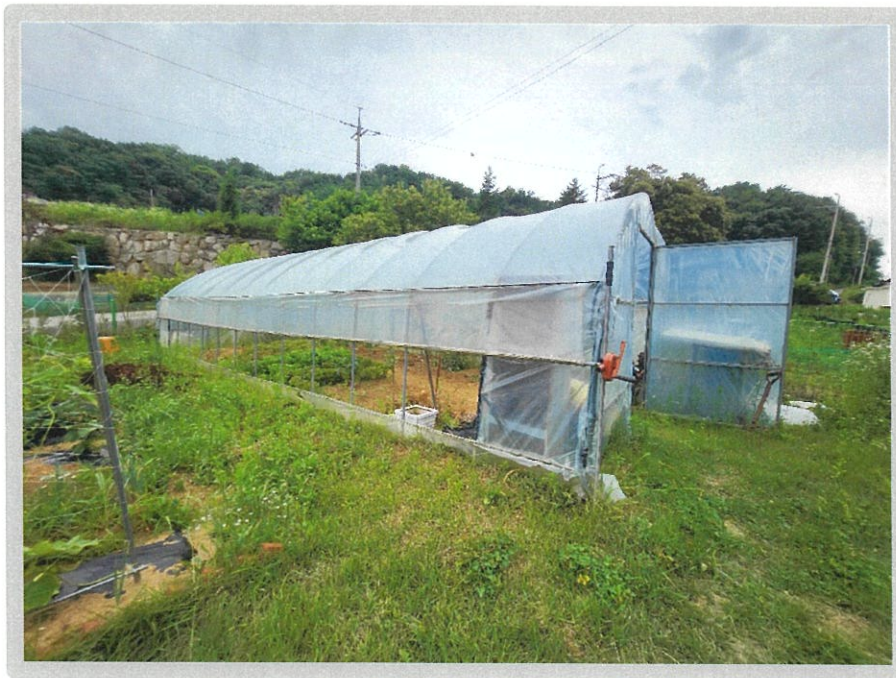


【 제시외건물㉠전경 】

# 현 황 사 진



【 제시외건물㉠내부 】

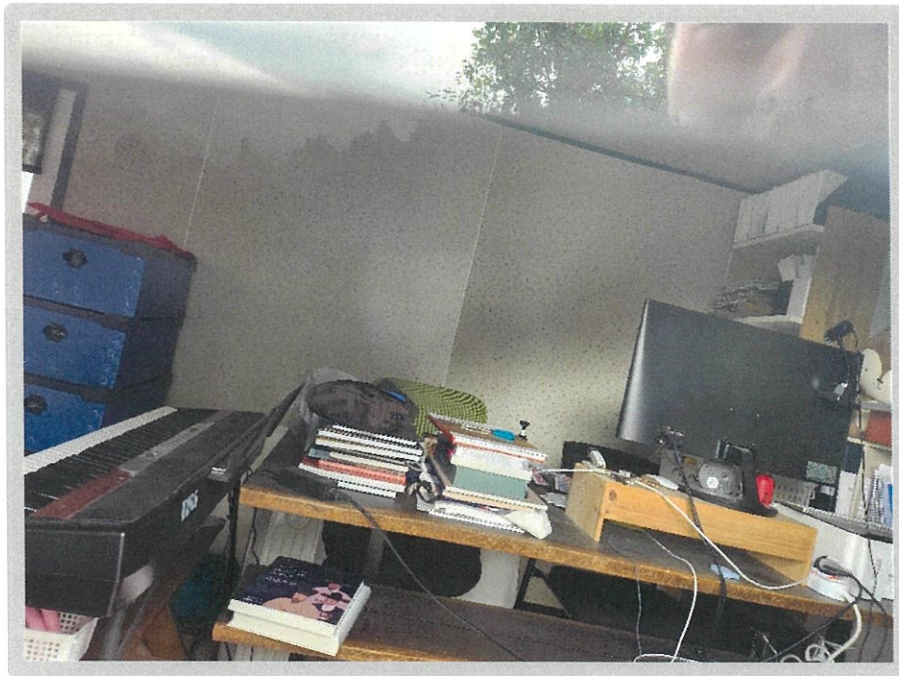


【 비닐하우스 】

# 현 황 사 진



【 컨테이너 】



【 컨테이너 】

발급번호 : 202541480014513893

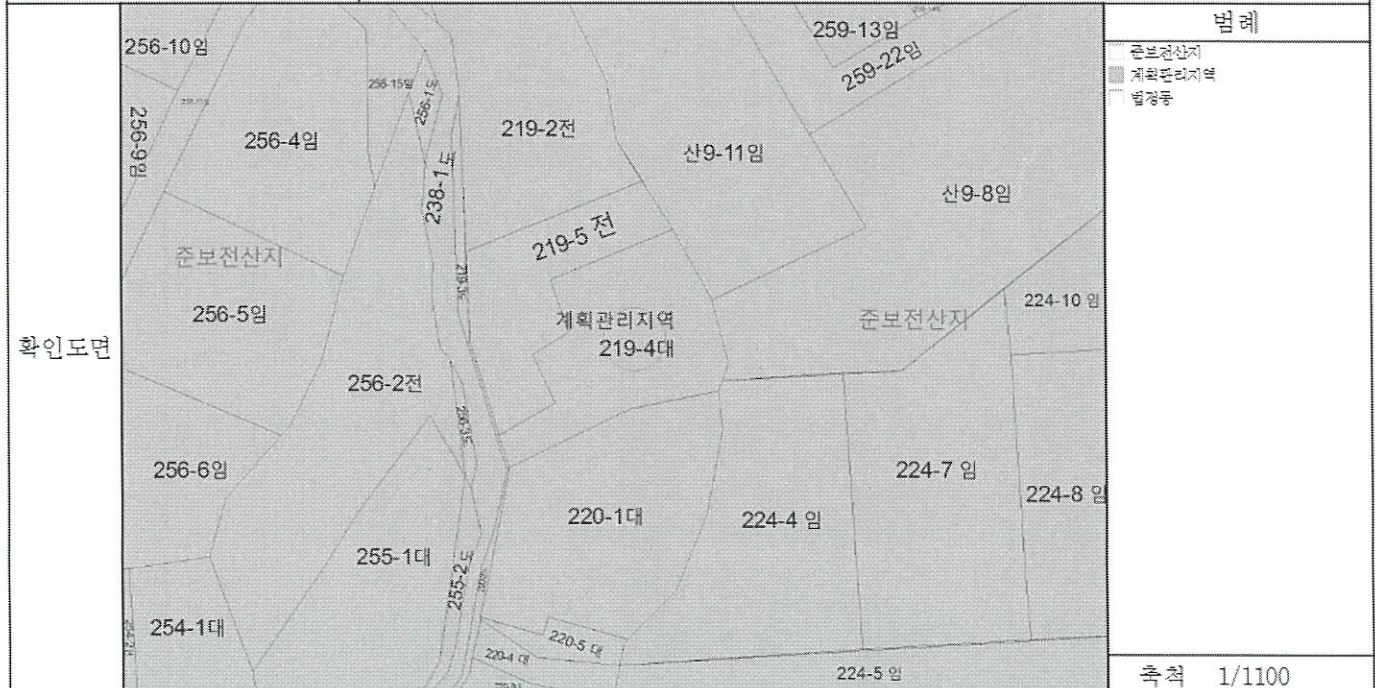
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 17

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 파주시 탄현면 문지리		219-4	대	563.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역 :25km)((06.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



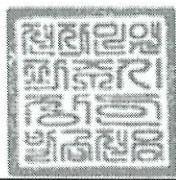
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 06/ 17

경기도 파주시장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202541480014515954

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 18

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지 경기도 파주시 탄현면 둔지리		지번 219-5	지목 전	면적(m <sup>2</sup> ) 430.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역 :25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>준보전산지</li> <li>계획관리지역</li> <li>법정동</li> </ul>
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 06/ 18</p> <p style="text-align: center;">경기도 파주시장</p>				<p>축척 1/1100</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>





문서확인번호 : 1750-1502-1989-4385

# 토지 대장

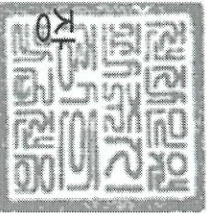
고유번호	4148032024-10219-0004			도면번호	8	발급번호	202541480-01451-3889
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리			장 번호	4-1	처리시각	17시 50분 17초
지 번	219-4	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	주 소			
(01) 전	*563*	(21) 1986년 09월 13일 219-2번에서 분할	1986년 09월 08일	251	고상혜			641222-1*****	
(08) 대	*563*	(40) 1986년 10월 06일 지목변경	2009년 12월 16일	문지리 251	한선희 외 2인			690703-2*****	
(08) 대	*563*	(50) 1996년 03월 01일 파주군에서 행정구역명칭변경	2012년 03월 13일	경기도 파주시 탄현면 방촌로955번길 158	서용득별시 은평구 연서로 9, 902호 (역촌동, 센터폴리스아파트)			671102-1*****	
		--- 이하 여백 ---	2022년 07월 28일	김형문	김형문			671102-1*****	
등 급 수 정 년 월 일	1984년 07월 01일 수정	1986년 10월 06일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1991년 10월 01일 수정	1992년 05월 30일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	
토 지 등 급 (기준수확량등급)	93	98	100	115	126	134	137	148	
개발공시지가(원/㎡)	106,000	142,000	161,000	230,000	271,000	281,000	276,000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 17일

## 경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4148032024-10219-0004		
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리		
지번	219-4	축척	1:1200

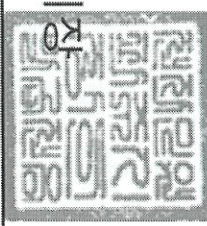
## 토지 대장

도면번호	8	발급번호	202541480-01451-3889
장번호	4-2	처리시각	17시 50분 17초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
					이하 여백				
등기수정 년월일	1994년 08월 01일	1995년 01월 01일							
토지등기 (기준수량등기)	154	156							
개별공시지가(원/㎡)	2010년 01월 01일	2011년 01월 01일	2012년 01월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	276,000	291,000	291,000	281,000	281,300	286,100	291,000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 6월 17일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4148032024-10219-0004		
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리		
지번	219-4	축척	1:1200

# 토지 대장

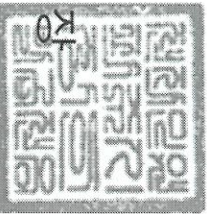
도면번호	8	발급번호	202541480-01451-3889
장번호	4-3	처리시각	17시 50분 17초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주 소		

등급수정 년월일	토지등급 (기준수확량등급)	개별공시지가(기준일)	개별공시지가(원/㎡)
		2017년 01월 01일	291,000
		2018년 01월 01일	295,800
		2019년 01월 01일	300,700
		2020년 01월 01일	300,700
		2021년 01월 01일	311,800
		2022년 01월 01일	327,300
		2023년 01월 01일	308,500

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 6월 17일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4148032024-10219-0004		
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리		
지번	219-4	축척	1:1200

# 토지 대장

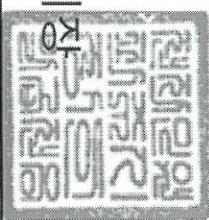
도면번호	8	발급번호	202541480-01451-3889
장 번호	4-4	처리시각	17시 50분 17초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지표시		소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인	소유자	주소		
토지등급 (기준수확량등급)								
토지등급 년월일								
개별공시지가(원/㎡)	310,000	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	310,000	310,000	316,500					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 17일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1750-2076-2733-2809

고유번호	4148032024-10219-0005			도면번호	8	발급번호	202541480-01451-5949
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리			장 번호	2-1	처리시각	09시 47분 06초
지번	219-5	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

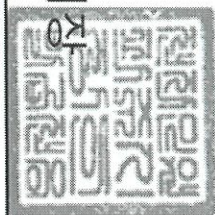
## 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지 표시		변동 일자		주소		등록번호	
			연월일	연월일	연월일	연월일	성명 또는 명칭	주소		
(01) 전	*430*	(21) 2012년 02월 22일 219-2번에서 분할	---	이하 여백	---	2009년 12월 16일	문지리 251	성명 또는 명칭		
						(03) 소유권이전	한선희 외 2인			690703-2*****
						2012년 03월 13일	서울특별시 은평구 연서로 9, 902호 (역촌동, 센터플리스아파트)			671102-1*****
						(03) 소유권이전	김형문			
					2023년 02월 01일	경기도 파주시 탄현면 방촌로955번길 158			671102-1*****	
					(04) 주소변경	김형문				
						---	이하 여백	---		

등기수정 연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일
토지 등기 (기준수확량등급)									
개별공시지가(원/㎡)	2012년 07월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	용도지역 등
	131,000	131,000	113,900	114,800	116,500	116,500	117,400		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 6월 18일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4148032024-10219-0005		
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리		
지번	219-5	축척	1:1200

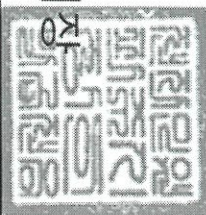
# 토지 대장

도면번호	8	발급번호	202541480-01451-5949
장번호	2-2	처리시각	09시 47분 06초
비고	소유자 인터넷민원		

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지표시		소유자		주소	등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주 소		
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	119,800	119,800	120,300	125,300	117,100	117,700	119,600	
등급수정 년월일								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 6월 18일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

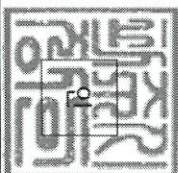
건물ID	2120042180033558		고유번호	4148032024-1-02190004		명칭			호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대	
대지위치	경기도 파주시 탄현면 문지리			지번	219-4		도로명주소	경기도 파주시 탄현면 방촌로955번길 158			
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	77.5 m <sup>2</sup>	*지역	주구조	*지구	주용도	*구역	층수	지하: 층, 지상: 1층	
건축면적	77.5 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	77.5 m <sup>2</sup>	높이	무조	지붕	주벽	부속건축물			
*건배율	0%	*용적률	0%	*건축선 후퇴면적	m	스레트					
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지-공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리		m					

건축물 현황				소유자 현황						
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	상명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주미(번인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인	
주1	1층	무조	주택	77.5	김형문 671102-1*****		서울특별시 양평구 연서로 9, 902호 (역촌동, 센티볼리스아파트)	1/1	2012.3.13. 소유권이전	
					*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장



발급일: 2025년 6월 17일  
 담당자: 김 화  
 직 화:

\* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치 **경기도 파주시 탄현면 문지리** 명칭 **호수/기구수/세대수** 0호/1가구/0세대

지번 **지번 관련 주소** 도로명주소 **경기도 파주시 탄현면 방촌로955번길 158**

**219-4** 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기				
건축주			구분	유내	유외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허기일
설계자			건축식	대	대	대	대	대	대	대	대	착공일
공사감독자			기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	사용승인일
공사시공자 (원장권리인)			전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	1971.2.3.

인증명		*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
		특수구조 건축물		비적용		건축물 관리점검 현황	
		기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초		지하수위		건축물 관리점검 현황	
		비해당		GL		종류	
		구조설계해석법: [ ] 동적해석법		m		점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2011.10.5.	건축물대장 기초지료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' → 77.5' 용적률 신청용 연면적:0' → 77.5')) 직권변경			구대장번호 문자46,2005년도 건축물 대장 정비사업에 의거 미등기로 소유자 현 황 정비	-이하여백-

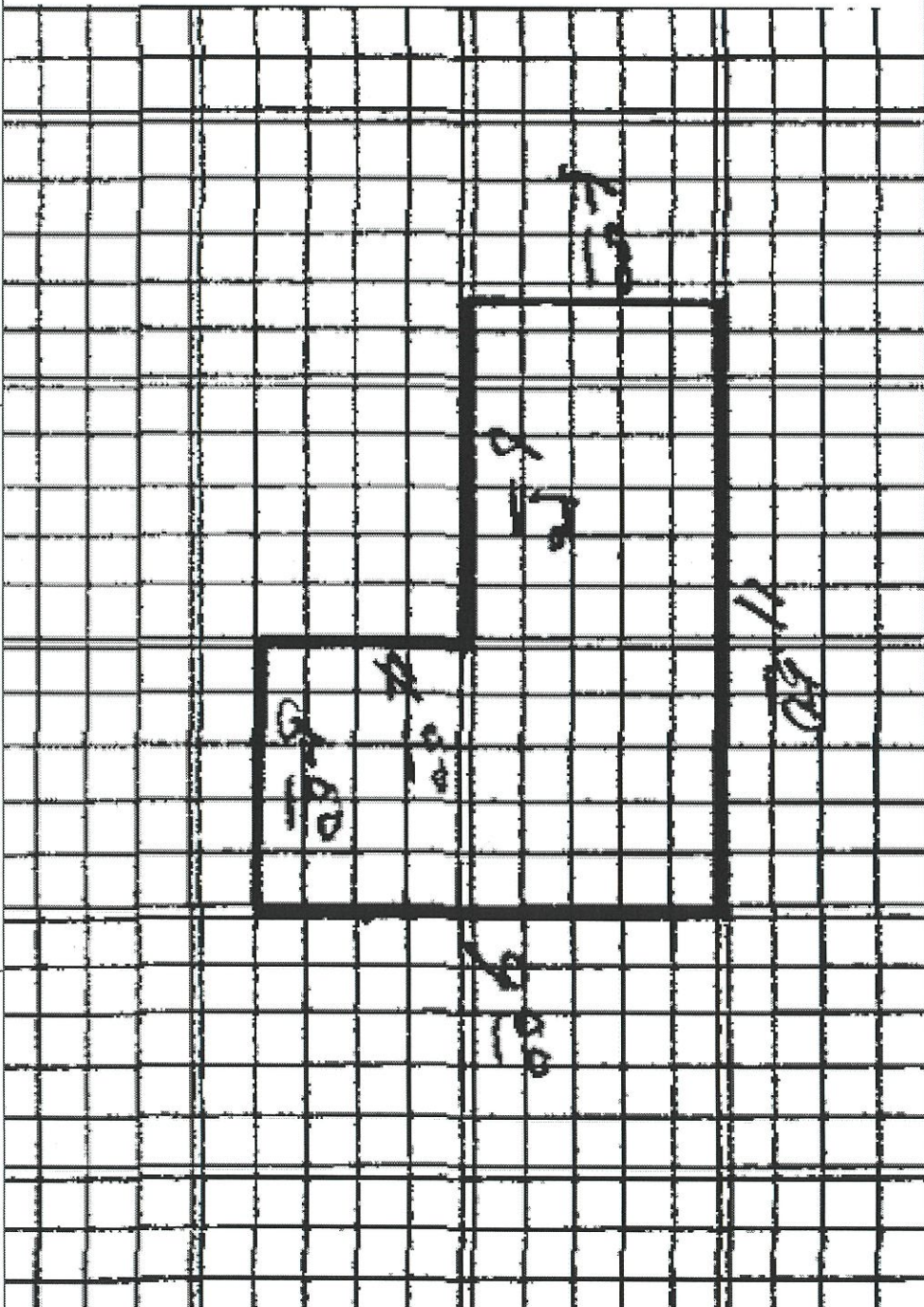
\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다

### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120042180033558      고유번호 4148032024-1-02190004      명칭 호수/가구수/세대수      0호/1가구/0세대

대지위치 경기도 파주시 탄현면 문지리      지번 219-4      도로명주소 경기도 파주시 탄현면 방촌로955번길 158



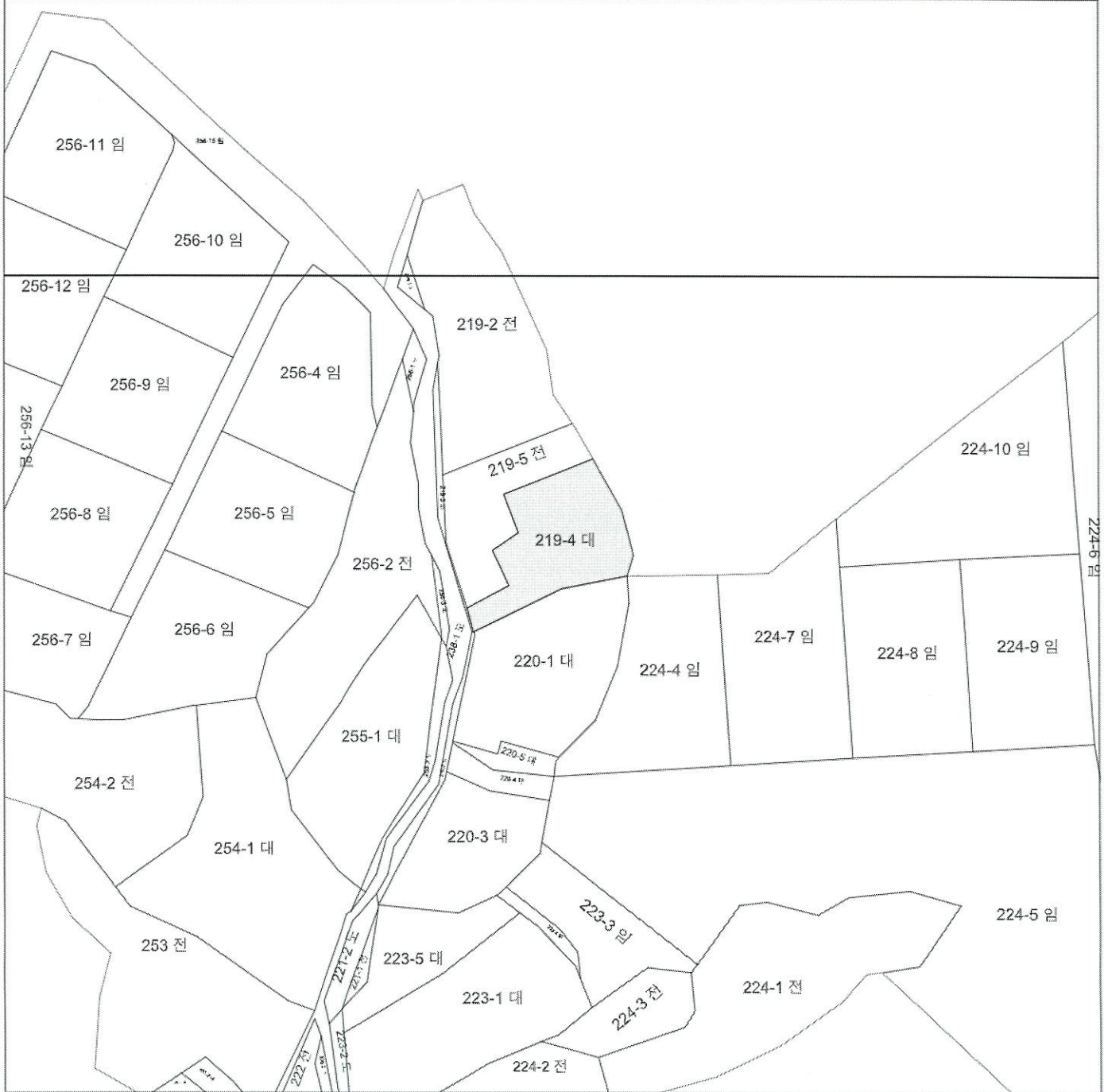
도면의 종류 평면도      축척 1:0      도면 작성자 (서명 또는 인)





### 지적도 등본

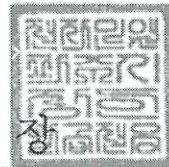
발급번호	202541480014513891	처리시각	17시 50분 23초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리	지번	219-4번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 17일

경기도 파주시

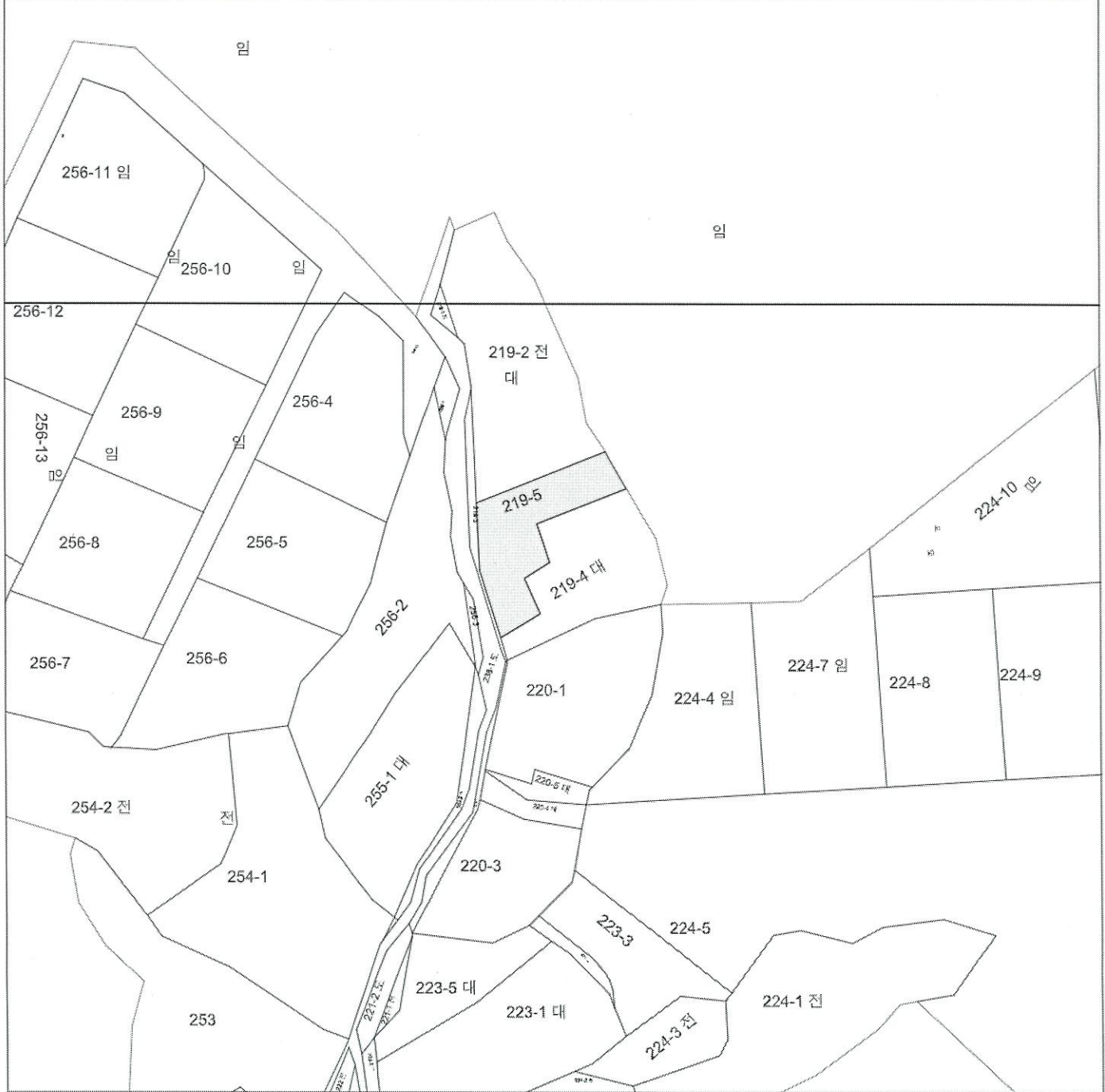


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



### 지적도 등본

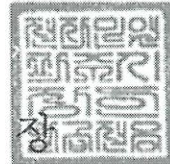
발급번호	202541480014515953	처리시간	09시 47분 20초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 탄현면 문지리	지번	219-5번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 18일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

기호2

경기도 고양시 덕양구 원흥동 705 고양원흥  
한일원스타 지식산업센터 제7층 제704호외

₩ 1,136,000,000.-

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김형문 외 1명 소유물건 ( 2025타경63296 )
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매4계 사법보좌관 김응석
평가서 번호	대화 10-2506-2-0036



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 책임을 지지 않습니다.



**(주)대화감정평가법인 북부지사**

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호  
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077



# (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이진희  
 (주)대화감정평가법인  
 북부지사 지사장 이무연

李晉希

李晉希  
連李  
印李

감정평가액	일십일억삼천육백만원정 (₩1,136,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매4계 사법보좌관 김응석	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매4계)			
소유자 (대상업체명)	김형문 외 1명 (2025타경63296)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장등본 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025. 06. 24	2025. 06. 24	2025.06.24		
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,136,000,000
	합 계					₩1,136,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">이무연</span>					

李晉希

李晉希  
連李  
印李

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 원흥동 소재 지하철 3호선 '원흥역' 남측 인근에 위치하는 '고양원흥 한일원 스타 지식산업센터' 제7층 제704호외 3개호(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매4계의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치[시장가치]

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

#### 다. 기 타

없 음.

### 3. 감정평가방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 “거래사래비교법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 24일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 06월 24일임.

## 6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고바랍니다.

【매장용빌딩, 대도시, 6층 이상, 토지·건물 배분비율 = 2.5 : 7.5】

나. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

다. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 외부관찰 및 건축물현황도면, 기존 담보감정서상 틈상가로 기재되어있어 틈상가 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”으로 감정평가 하였음.

### 2. 대상물건의 개요

경기도 고양시 덕양구 원흥동 705 소재						
건 물 명	고양원흥 한일윈스타 지식산업센터		사용승인일자	2021.09.10		
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평스라브지붕 / 보통임		규 모	지하1층/지상14층 312호		
용도지역	준주거지역		기 타	-		
기 호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권 (㎡)	전용율(%)
2	제7층 제704호	87.98	87.375	175.355	27.264	약 50.17%
3	제7층 제703호	43.99	43.687	87.677	13.632	약 50.17%
4	제7층 제702호	43.99	43.687	87.677	13.632	약 50.17%
5	제7층 제701호	63.22	62.785	126.005	19.591	약 50.17%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 덕양구)

(출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3	거래사례 4
소재지 · 지번 건물명	원흥동 000 “고양원흥 한일윈스타 지식산업센터”	원흥동 000 “고양원흥 한일윈스타 지식산업센터”	원흥동 000 “원흥중하이필드지식산 업센터(중하이필드)”	원흥동 000외 “광양프런티어 밸리6차”
층 · 호	제13층 제0000호	제2층 제0000호	제8층 제0000호	제5층 제0000호 제5층 제0000호
용도지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역
사용승인일	2021.09.10	2021.09.10	2020.07.21	2021.08.23
전유면적(㎡)	93.79	78.85	29.77	203.25
거래가액(원)	355,000,000	348,000,000	126,350,000	910,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@3,790,000	@4,410,000	@4,240,000	@4,480,000
거래시점	2024.11.29	2023.03.22	2025.04.25	2024.12.17
비 고	대상물건 내 소재 (공장(지식산업센터))	대상물건 내 소재 (공장(지식산업센터))	대상물건 인근 소재 (공장(지식산업센터))	대상물건 인근 소재 (공장(지식산업센터))

### 나. 비교사례의 선정

인근지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 “거래사례2”을 선정함.

## 4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

- 가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 나. 대상물건은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 비주거용 종합 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “상업용 부동산 자본수익률”을 활용하여 산정하되, 기준시점 현재 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

### ■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(오피스)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분	연 도	변 동 률			
		1분기	2분기	3분기	4분기
집합상가 (오피스)	2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
	2024년	0.86	0.64	0.55	0.2
	2025년	0.77	-	-	-

### ■ 시점수정치

구 분	시 점	변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례“2”	2023.03.22	4.425%	$(1+0.0015*10/90)*(1+0.0027)*(1+0.0003)$
대상물건 기호(2)~(4)	2025.06.24	(1.04425)	$* (1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)$ $* (1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0077*85/90)$ ≒ 1.04425

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 1분기 변동률을 연장 적용함.

## 6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 가치형성요인비교

### ■ 대상물건 기호(2~4) / 거래사례(2)과의 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상물건(7층/87.98㎡, 43.99㎡, 63.22㎡)은 거래사례(2층/78.85㎡)대비 전유면적, 위치별효용 등에서 유사하나, 층별 효용에서 우세하여 대체로 다소 우세함.	1.03
	위치별 효용(등별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
	격차율 계		1.030

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	구 분	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교	결정가액(원)
2	제7층 제704호	348,000,000	1.000	1.04425	1.030	87.98 /78.85	418,000,000
3	제7층 제703호	348,000,000	1.000	1.04425	1.030	43.99 /78.85	209,000,000
4	제7층 제702호	348,000,000	1.000	1.04425	1.030	43.99 /78.85	209,000,000
5	제7층 제701호	348,000,000	1.000	1.04425	1.030	63.22 /78.85	300,000,000
합 계							1,136,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건 기호(가)의 유사한 물건의 가격수준은 @4,500,000원/㎡(전유면적당 단가)내외 수준인 것으로 조사되었음.

### 2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 덕양구)

(출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3
소재지 · 지번 건물명	원흥동 000 “고양원흥한일원스타지식산업센터”	원흥동 000 “고양원흥한일원스타지식산업센터”	원흥동 000 “고양아크비즈지식산업센터”
동 · 층 · 호	제4층 제000호	제2층 제000호	제10층 제000000호
용도지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역
사용승인일	2021.09.10	2021.09.10	2022.06.08
전유면적(㎡)	96.28	68.89	37.8
감정평가액	433,000,000	313,000,000	160,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,500,000	@4,540,000	@4,230,000
기준시점	2025.03.25	2025.02.19	2025.05.23
평가목적	경 매	경 매	경 매
비 고	대상물건 내 소재 (공장(지식산업센터))	대상물건 내 소재 (공장(지식산업센터))	대상물건 인근 소재 (공장(지식산업센터))

### 3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.07.01 ~ 2025.06.30)

(출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
공장 / 아파트형공장	경기도 고양시 덕양구	48.76	55.98	6건
	원흥동	48.06	51.71	2건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
2	제7층 제704호	87.98	27.264	418,000,000	-
3	제7층 제703호	43.99	13.632	209,000,000	-
4	제7층 제702호	43.99	13.632	209,000,000	-
5	제7층 제701호	63.22	19.591	300,000,000	-
	합 계	239.18	74.119	1,136,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 덕양구 원흥동  [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 삼원로 73	705 위지상 고양 원흥 한일 원스타	공장 (지식산 업센터), 제1.2종 생활시설	철근				
				콘크리트구조				
				평스라브지붕				
				14층				
				지1층	4,996.157			
				1층	3,235.407			
				2층	3,337.345			
				3층	3,337.345			
				4층	3,337.345			
				5층	3,337.345			
				6층	3,368.232			
				7층	1,678.771			
				8층	1,678.771			
				9층	1,766.341			
				10층	1,766.341			
11층	1,766.341							
12층	1,766.341							
13층	1,766.341							
14층	1,766.341							
2	동소	705	대	준주거지역	6,047.6			
				(내)				
				철근				
				콘크리트구조				
				제7층 제704호	87.98	87.98	418,000,000	비준가액 (공용면적: 87.375㎡ 포함)
			1 소유권	27.264				
			-----	-----	27.264			
			대지권	6,047.6				
							배분내역	
						토지:	104,500,000	
						건물:	313,500,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
3				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제703호	43.99	43.99	209,000,000	비준가액 (공용면적: 43.687m <sup>2</sup> 포함)
				1 소유권	13.632	13.632		
				----- 대지권	6,047.6			
							배분내역	
							토지:	52,250,000
							건물:	156,750,000
4				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호	43.99	43.99	209,000,000	비준가액 (공용면적: 43.687m <sup>2</sup> 포함)
				1 소유권	13.632	13.632		
				----- 대지권	6,047.6			
							배분내역	
							토지:	52,250,000
							건물:	156,750,000

# 구분건물 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	금 액	
5				(내)			300,000,000	비준가액 (공용면적: 62.785㎡ 포함)
				철근				
				콘크리트구조				
				제7층 제701호				
				1 소유권	63.22	63.22		
				-----	19.591	19.591		
				대지권	6,047.6			
	합 계						배분내역 토지: 75,000,000 건물: 225,000,000 <b>₩1,136,000,000.-</b>	
				이 하 여 백				

# 구분 건물 감정 평가 요 향 표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 원흥동 소재 지하철 3호선 ‘원흥역’ 남측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 근린생활시설, 지식산업센터 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 인근에 지하철 3호선 ‘원흥역’이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### ■ 구조, 규모, 마감재 등

구 분	내 용	비 고
구 조	철근콘크리트구조평사라브지붕	
규 모	지하1층/지상14층	‘고양원흥 한일원스타 지식산업센터’
외 벽	강화유리 및 복합판넬 마감 등	
창 호	샷시 창호 등	

### ■ 이용 상태

구 분	내 용	비 고
제7층 제704호	공장(지식산업센터)	후첨“내부구조도”참조
제7층 제703호	공장(지식산업센터)	후첨“내부구조도”참조
제7층 제702호	공장(지식산업센터)	후첨“내부구조도”참조
제7층 제701호	공장(지식산업센터)	후첨“내부구조도”참조

# 구분건물 감정평가요항표

## 4. 위생 및 냉난방설비 등

대상물건은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러 등을 갖추었음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 가장형의 토지로서, 건부지[공장(지식산업센터), 제1.2종근린 생활시설]로 이용중임.

## 6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 서측으로 노폭 약 15~20미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

## 7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)} 및 주거밀집지역]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(원흥공공주택지구)<공공주택 특별법>, 벤처기업육성촉진 지구(2024-10-17)(벤처기업위치)<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## 8. 공부와의 차이

없음.

## 9. 임대관계

미 상 임.

# 광역 위치도



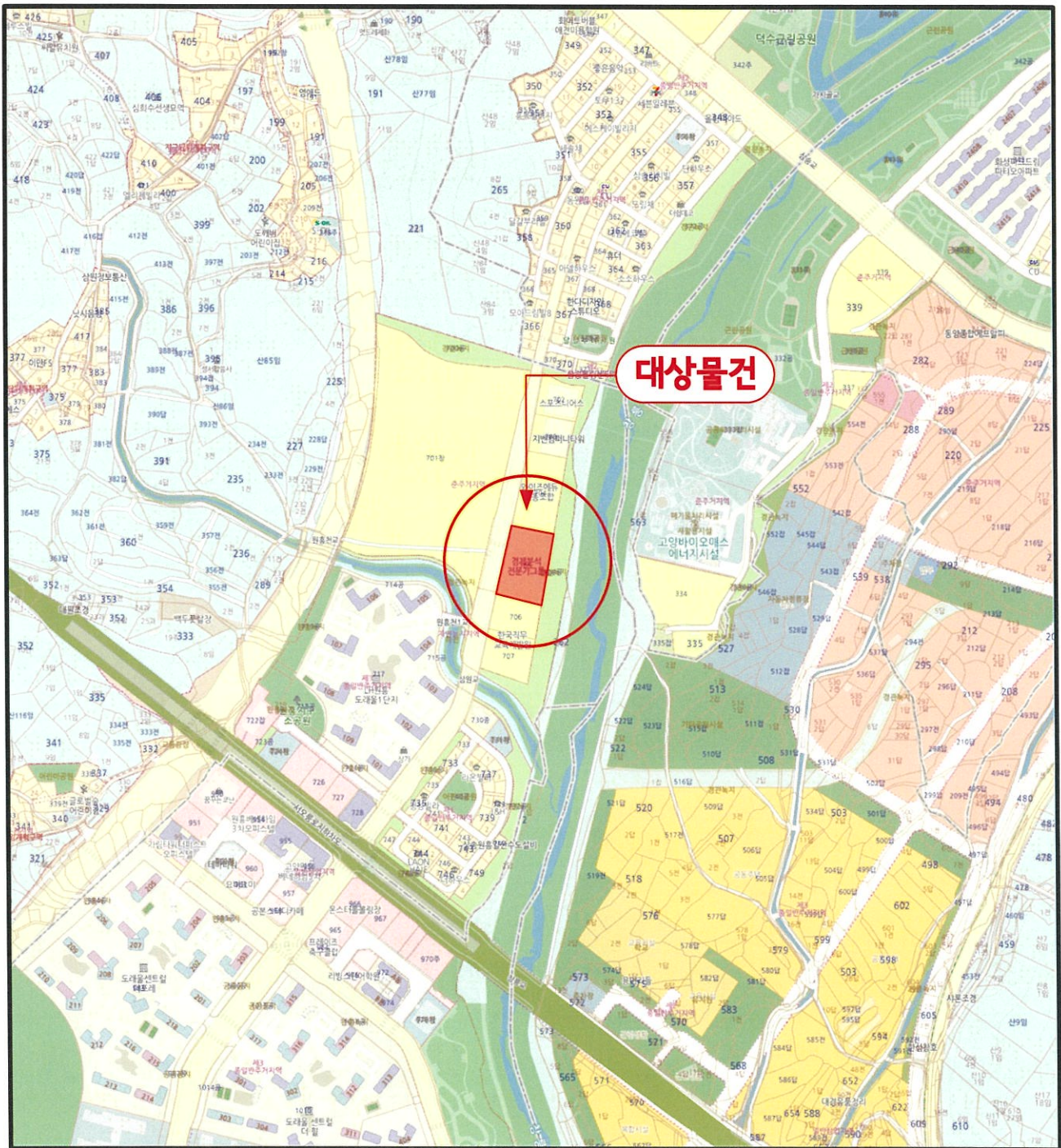
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 705 고양원흥 한일원스타 지식산업센터 제7층 제704호 외
-----	------------------------------------------------------



# 상세위치도

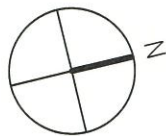


소재지  
경기도 고양시 덕양구 원흥동 705  
고양원흥 한일원스타 지식산업센터 제7층 제704호 외

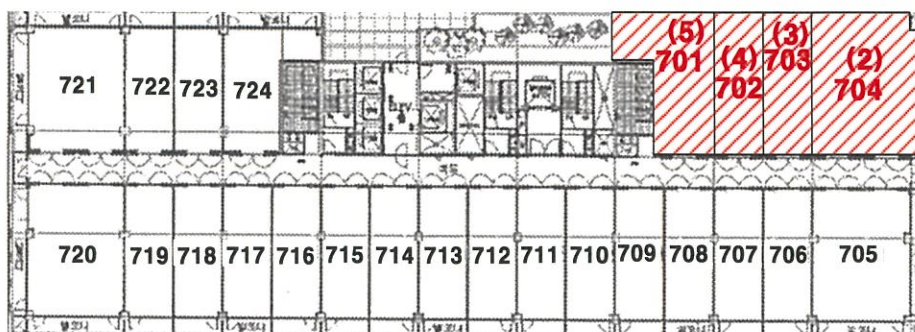


# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

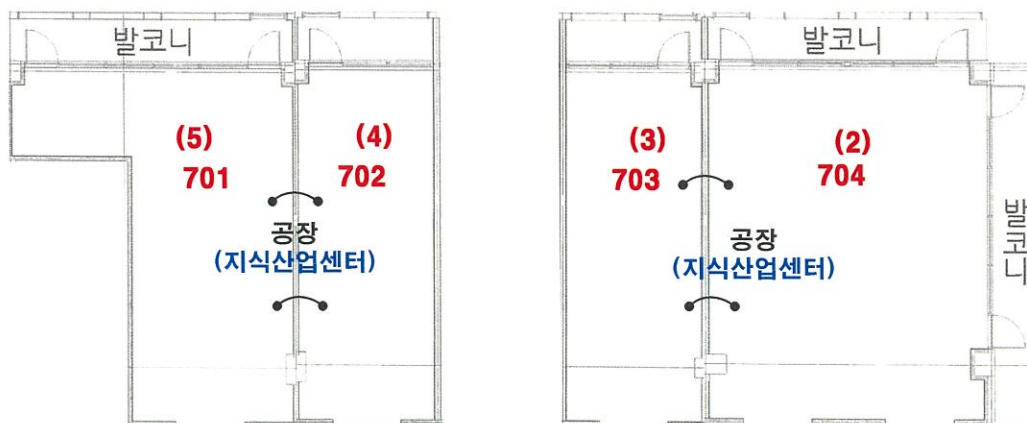


## 호별배치도



**“대상물건”**  
고양원흥 한일원스타 지식산업센터 제7층 제704호 외

## 내부구조도



# 현 황 사 진

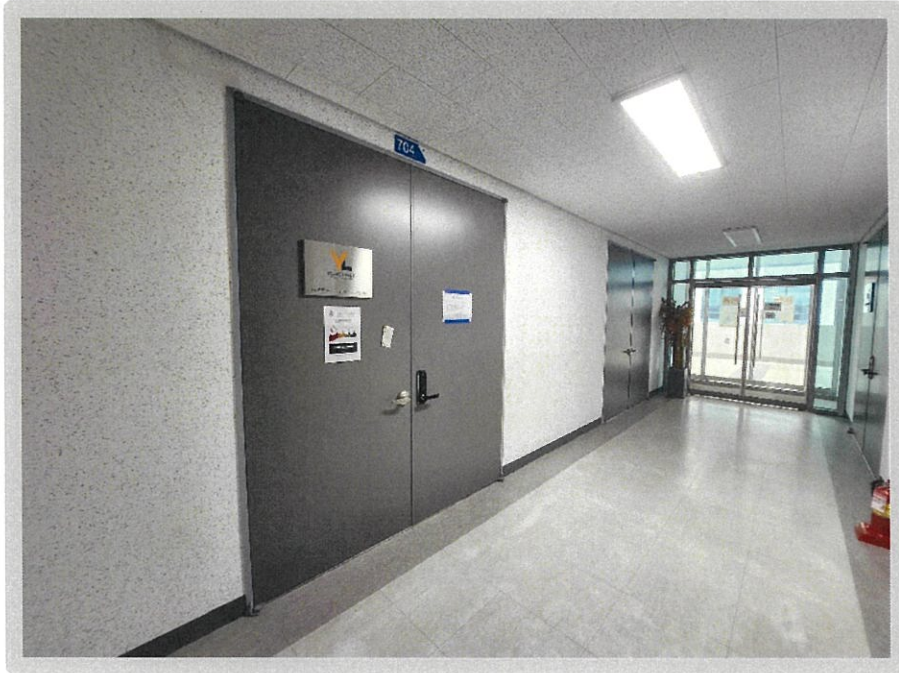


【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

# 현 황 사 진

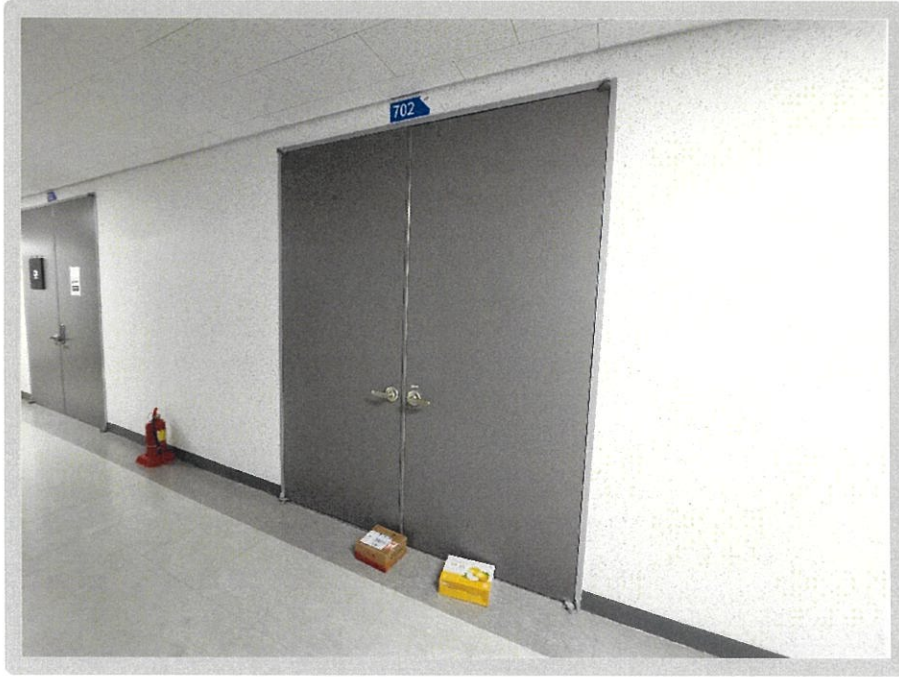


【 제7층 제704호 입구 전경 】

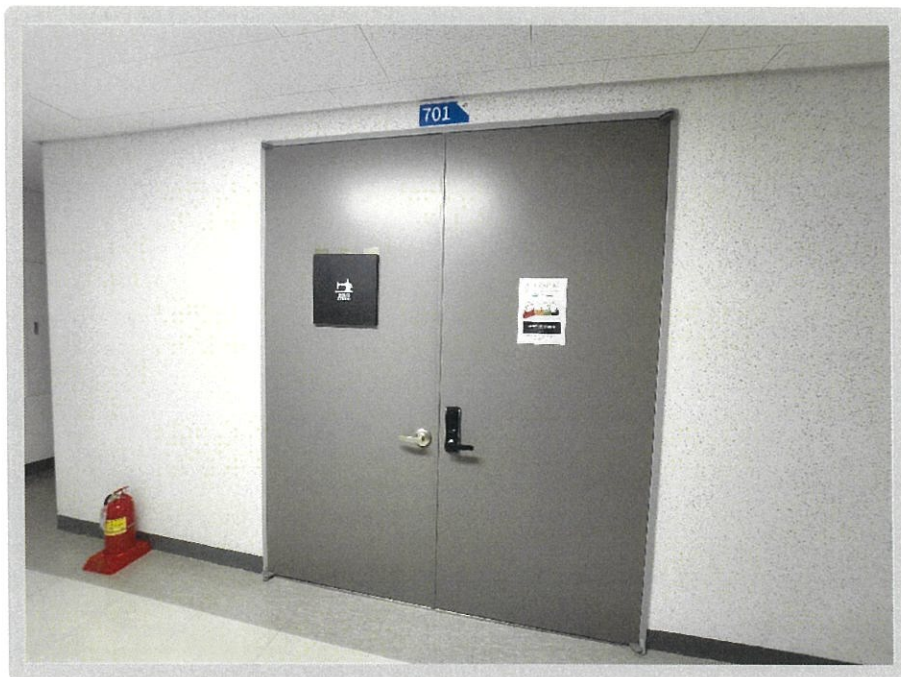


【 제7층 제703호 입구 전경 】

# 현 황 사 진



【 제7층 제702호 입구 전경 】



【 제7층 제701호 입구 전경 】

발급번호 : 202541281011220213

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 17

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일		
신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 고양시 덕양구 원흥동		705	대	6,047.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사용제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)) 및 주거밀집지역])<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(원흥공공주택지구)<공공주택 특별법>, 벤처기업육성특정지구(2024-10-17)(벤처기업위지)<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례	
					<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택지구</li> <li>제9종일반주거지역</li> <li>준주거지역</li> <li>자연녹지지역</li> <li>제한부호구역(전방지역 25m)</li> <li>별정종</li> <li>개발제한구역</li> <li>지구단위계획구역</li> <li>토지거래제한에 관한 허가구역</li> <li>하천</li> <li>경관녹지</li> <li>중로1류(폭 20m~25m)</li> <li>중로2류(폭 15m~20m)</li> <li>소하천구역</li> </ul>	
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 06/ 17</p> <p style="text-align: center;">경 기 도    고 양 시    덕 양 구</p>				<p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p>		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1. >

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

### 위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양원흥 한일원스타 지식산업센터	호수/기구수/세대수	312호/0기/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼일로 73 (원흥동)	
※대지면적	6,047.6 m <sup>2</sup>	연면적	38,904.764 m <sup>2</sup>	※지역	※지구	※구역	기구단위계획구역
건축면적	3,610.11 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	22,972.444 m <sup>2</sup>	주구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 14층
※건폐율	59.69 %	※용적률	379.86 %	높이	지붕	부속건축물	동
※조경면적	969.62 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	퍼스라브	m
				666.53 m <sup>2</sup>	6.9 m		

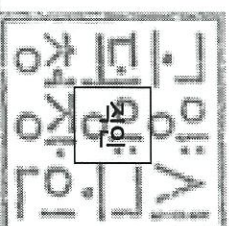
#### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주차장))	2,424.939	주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(계단실,복도))	88.742
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,585.1	주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주차장))	846.17
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(기계실,전기실))	761.355	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종 근린생활시설(음식점(제2종근린생활시설(음식점(지원시설)))	420.2
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(창고,화장실,인화물(ENV)))	136.021	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종 근린생활시설(일반음식점(제2종근린생활시설(일반음식점(지원시설)))	399.1

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 17일

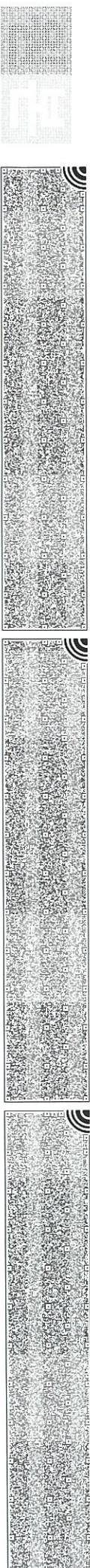
### 고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중제2쪽)

대지위치 경기도 고양시 덕양구 원흥동

명칭 고양 원흥 한일원스타 지식산업센터

호수/기구수/세대수 312호/0기구/0세대

지번 705 지번 관련 주소

도로명 주소 경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	인허가 시기		
건축주	(주)무궁화신탁	110111-2*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일	
설계자	유재원 (주)유리청우종합건축사사무소	성동구-건축사사무소-92	지주식	263 대 13,341.102㎡	대	대	대	4 대	*금수설비(적수조) 구분 수량 및 총 용량	2019.10.4.	
공사감리자	유재원 (주)유리청우종합건축사사무소	성동구-건축사사무소-92	기계식	대	대	대	대	형식 용량	지상	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	김명호 한일개발(주)	경기도-토목건축공사업 -1685	전기차	대	대	대	대	252.45㎡	지하	사용승인일	
*건축물 인증 현황											
인증명			유효기간			성능			건축물 구조 현황		
									내진설계 적용 여부		
									내진능력		
									적용		
									특수구조 건축물		
									지하수위		
									미해당		
									기초형식 [ ] 지내력기초		
									[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 파일기초		
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2021.9.10.	[신규작성]건축디자인과-25968(2021.09.10.)(2019-건축과-신축허가-59).		2021.10.19.	[일반건축물표시]건축물관리과-16198(2021.10.19.): [일반건축물표시]건축물관리과-16198(2021.10.19.): 301호 무단증축(발코니확장)에 따른 일반건축물 표시(2021-1-914).		[일반건축물표시]건축물관리과-16198(2021.10.19.): 1221호 무단증축(발코니확장)에 따른 일반건축물 표시(2021-1-916).		지역: 과밀억제권역 지역: (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 -이하야백-			

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원 스타 지식 산업센터	호수기거수세대수	312호/0기/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소(제2종근린생활시설(사무소)(지원시설)))	299.214	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주치장))	1,854.523
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점(제1종근린생활시설(소매점)(지원시설)))	298.932	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(지식산업센터)))	1,194.88
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(계단실,로비,복도)))	264.815	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(창고,복도,계단실,화장실))	251.942
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(근생 복도,화장실)))	218.91	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(계면월))	36
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(제과점(제1종근린생활시설(제과점)(지원시설)))	192	주1	3층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주치장))	1,861.723
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소(제2종근린생활시설(사무소)(지원시설)))	100.014	주1	3층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(지식산업센터)))	1,194.88
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(계활용품 보관소))	49.59	주1	3층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(창고,복도,계단실,화장실))	280.742
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(MDF실))	43.582	주1	4층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주치장))	1,861.723
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(병채실))	40.5	주1	4층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(식산업센터)))	1,194.88
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(관리사무소))	37.26	주1	4층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(창고,복도,계단실,화장실))	280.742
주1	1층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(인화물(EV)))	25.12	주1	5층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주치장))	1,861.723

297mm×210mm[벽상기(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1>

### 집합건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07050000	면적	고양 원흥 한일원스타 지식산업센터	호수/가구수/세대수	312호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼월로 73(원흥동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,194.88	주1	10층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276
주1	5층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(광고,복도,계단실,화장실))	280.742	주1	10층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(주치장))	2,650.301	주1	11층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	437.008	주1	11층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(커뮤니티센터,창고,계단실,화장실))	280.923	주1	12층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276
주1	7층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,322.086	주1	12층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065
주1	7층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	356.685	주1	13층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276
주1	8층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,322.086	주1	13층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065
주1	8층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	356.685	주1	14층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276
주1	9층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(공장(지식산업센터)))	1,393.276	주1	14층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065
주1	9층	철근콘크리트구조	공장(기타공장(복도,계단실,화장실))	373.065			-이하역백-		

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



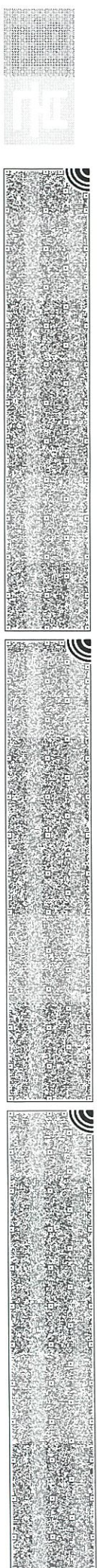
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업센터	호수기구수세대수	312호/0기/구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼월로 73 (원흥동)	

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.10.19.	[위반건축물표시]건축물관리과-16197(2021.10.19.): 302호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-17274(2021.11.09.): 406호 무단증축(내부복층)에 따른 위반건축물 표시(2021-986). [위반건축물표시]건축물관리과-18309(2021.11.29.): 409호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-1552(2022.01.27.): 409호 무단증축(24.1㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4241(2022.03.25.): 301호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-914). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(14㎡(철근콘크리트조) 원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).	2022.12.21.	[위반건축물표시]건축물관리과-18532(2022.12.21.): 112호, 113호 무단증축(8㎡(철파이프로))에 따른 위반건축물 표시(2022-1960).(접수: 건축과-52464(2022.12.22)). [위반건축물표시]건축물관리과-5198(2023.04.03.): 112호, 113호 무단증축 원상복구에 따른 위반건축물 표시(2022-1969).(접수: 건축과-11196(2023.04.03)). -이하야백-
2021.11.9.	[위반건축물표시]건축물관리과-17274(2021.11.09.): 406호 무단증축(내부복층)에 따른 위반건축물 표시(2021-986). [위반건축물표시]건축물관리과-18309(2021.11.29.): 409호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-1552(2022.01.27.): 409호 무단증축(24.1㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4241(2022.03.25.): 301호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-914). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(14㎡(철근콘크리트조) 원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).	2023.4.3.	[위반건축물표시]건축물관리과-18532(2022.12.21.): 112호, 113호 무단증축(8㎡(철파이프로))에 따른 위반건축물 표시(2022-1960).(접수: 건축과-52464(2022.12.22)). [위반건축물표시]건축물관리과-5198(2023.04.03.): 112호, 113호 무단증축 원상복구에 따른 위반건축물 표시(2022-1969).(접수: 건축과-11196(2023.04.03)). -이하야백-
2021.11.29.	[위반건축물표시]건축물관리과-18309(2021.11.29.): 409호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-1552(2022.01.27.): 409호 무단증축(24.1㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4241(2022.03.25.): 301호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-914). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(14㎡(철근콘크리트조) 원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		
2022.1.27.	[위반건축물표시]건축물관리과-1552(2022.01.27.): 409호 무단증축(24.1㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-1035). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4241(2022.03.25.): 301호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-914). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(14㎡(철근콘크리트조) 원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		
2022.3.25.	[위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4241(2022.03.25.): 301호 무단증축(발코니확장)원상복구에 따른 위반건축물 표시(2021-914). [위반건축물표시]건축물관리과-4240(2022.03.25.): 302호 무단증축(14㎡(철근콘크리트조) 원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-915). [위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		
2022.4.6.	[위반건축물표시]건축물관리과-4890(2022.04.06.): 1221호 무단증축(6㎡(철근콘크리트조)원상복구에 따른 위반건축물 표시)해제.(2021-916). [위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		
2022.5.2.	[위반건축물표시]건축물관리과-6210(2022.05.02.): 509호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1305). [위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		
2022.5.17.	[위반건축물표시]건축물관리과-6855(2022.05.17.): 1223호 무단증축(발코니확장)에 따른 위반건축물 표시(2022-1341).		



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

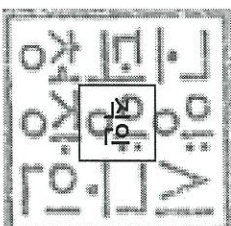
(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2220212070006170	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 합일원스타 지식산업센터	호명칭	704
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동			지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사명			
주	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	87.98	110111-3*****	주식회사영랜드	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73, 704호 (원흥동, 한일원스타 지식산업센터)	1 / 1	2023.4.28. 등기명인인표시변경
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실,전기실	3.432					
주	지1~6층	철근콘크리트구조	주차장	59.241					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 17일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호사시] (개정 2023. 8. 1.)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

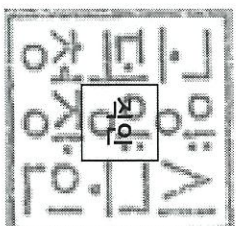
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220212070006171	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양원흥 한일원스타 지식산업센터	호명칭	703
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼월로 73 (원흥동)	

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사명			변동일자	변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	43.99	110111-3*****	주식회사영랜드	경기도 고양시 덕양구 삼월로 73 704호(원흥동, 한일원스타 지식산업센터)	1/1	2023.4.28.	등기명의인표시변경
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	1.716						
주	지1~6층	철근콘크리트구조	주차장	29.62	-이하여백-					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 17일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

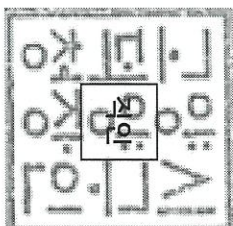
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220212070006169	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업센터	호명칭	702
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동			지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼일로 73 (원흥동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사영랜드 110111-3*****			소유권 지분	변동일자
주	7층	철근콘크리트구조	공강(지식산업센터)	43.99		주식회사영랜드	경기도 고양시 덕양구 삼일로 73, 704호(원흥동, 한일원스타 지식산업센터)	1/1	2023.4.28.	등기명인표시변경
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실,전기실	1.716						
주	지1~6층	철근콘크리트구조	주차장	29.62						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 고양시 덕양구청장

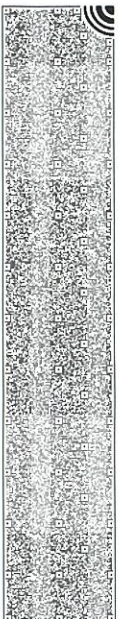


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 17일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

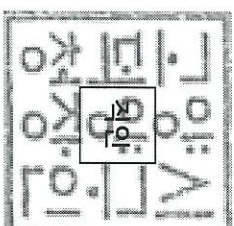
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220212070006148	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업센터	호명칭	701
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동			지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)		주소	소유권 기반	변동일자
					주미(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사명			
주	7층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	63.22	주식회사영랜드	110111-3*****	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73, 704호(원흥동, 한일원스타 지식산업센터)	1/1	2023.4.28. 등기명의인표시변경
공용 부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실,전기실	2.466					
주	지1~6층	철근콘크리트구조	주차장	42.569					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 고양시 덕양구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2025년 6월 17일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

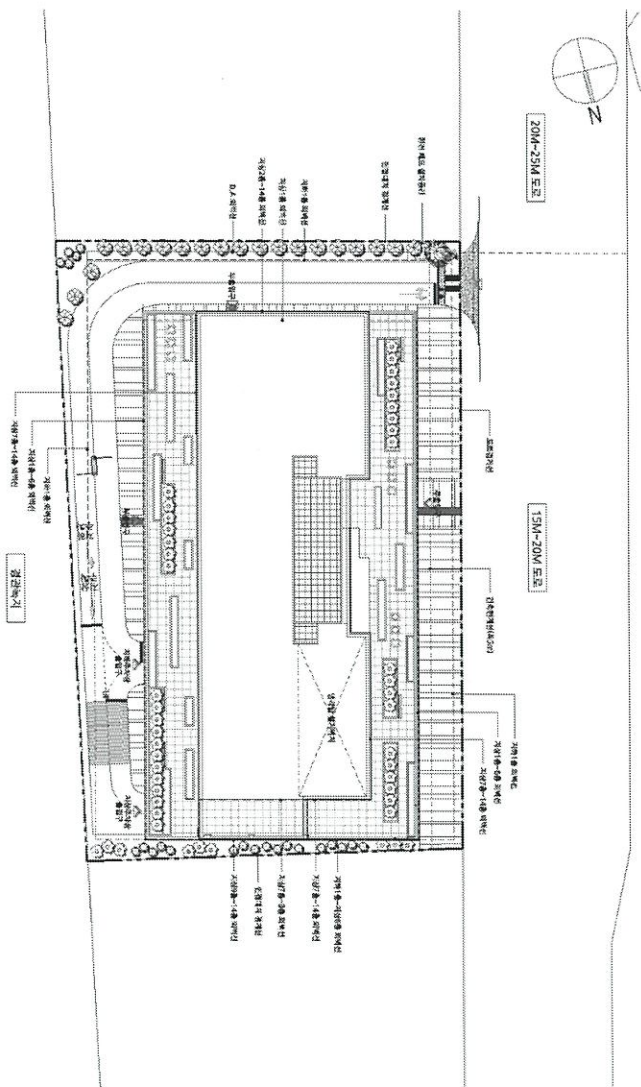




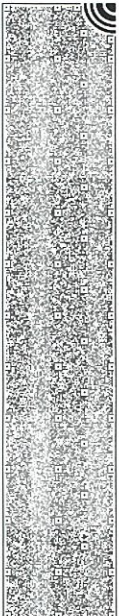
# 건축물현황도

(1층 중 제1층)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07/050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업센터	호수/가구수/세대수	312호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동	지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼일로 73 (원흥동)		



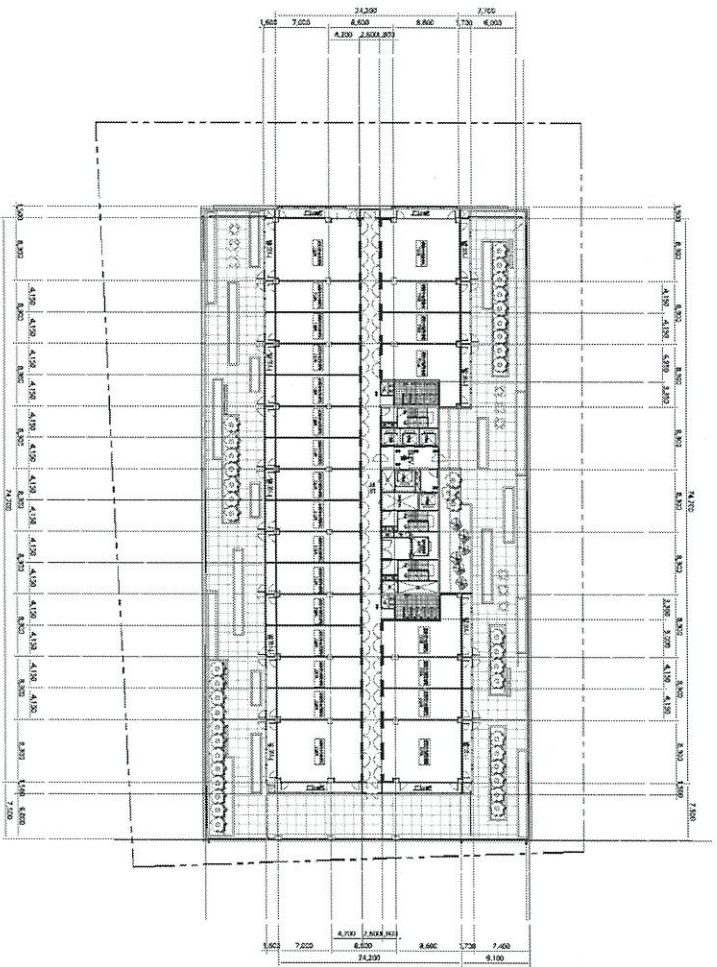
도면의 종류	배치도	축척	1 : 900	도면 작성자	(주)우리창우종합건축사사무소 건축사 박준환 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------------------------



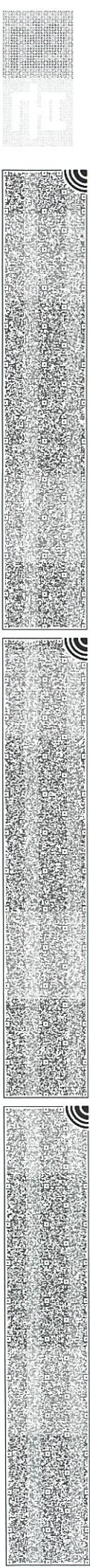
### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212070000863	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양원흥 한일원스타 지식산업센터	호수/가구수/세대수	312호/0기/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동		지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼월로 73 (원흥동)	



도면의 종류	평면도(7층)	축척	1 : 700	도면 작성자	(주)우리창우종합건축사사무소 건축사 박준환 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------------------

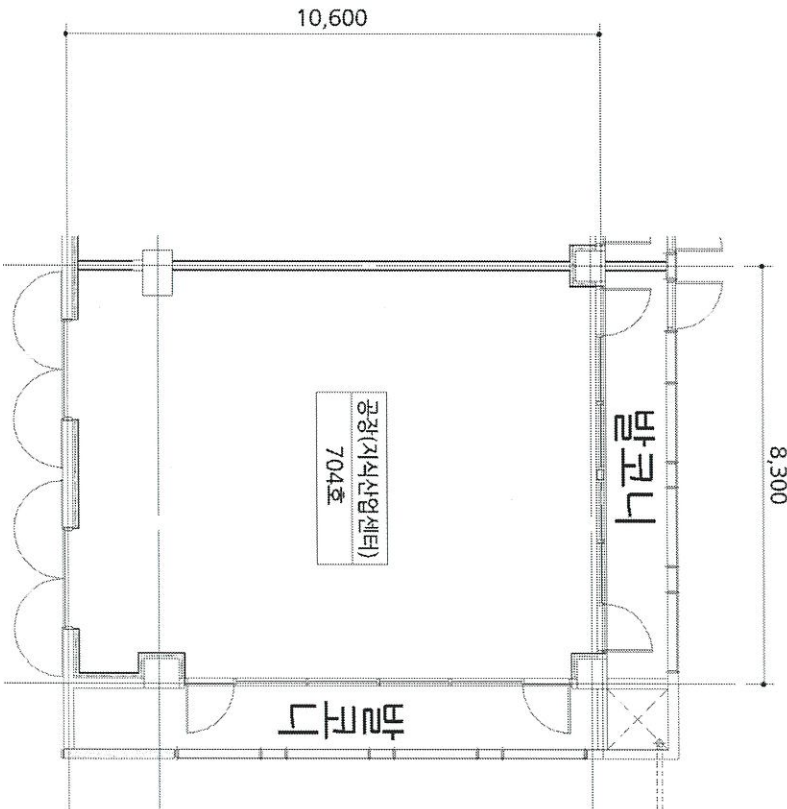


## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

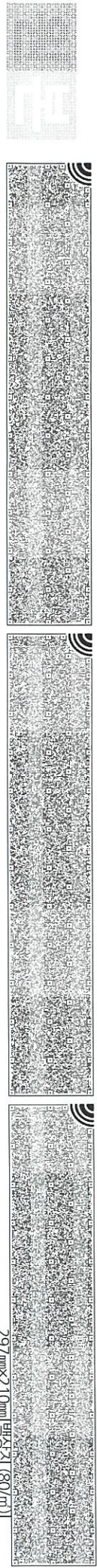
건물ID	2220212070006170	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업 센터	호명칭	704
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동	지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)		

건축물 현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)우리첨우종합건축사사무소 건축사 박윤환 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

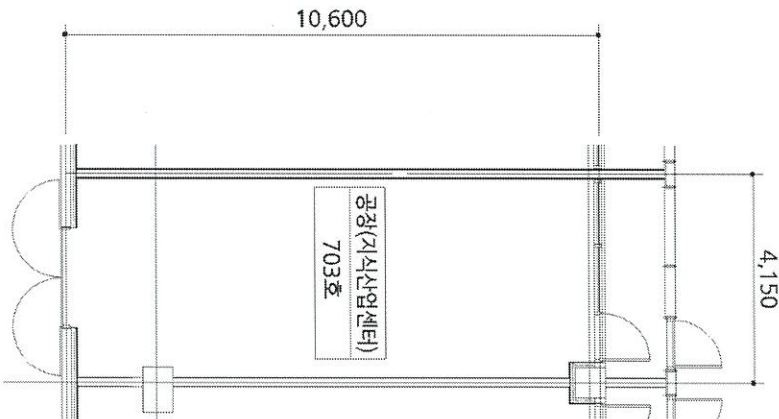


## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

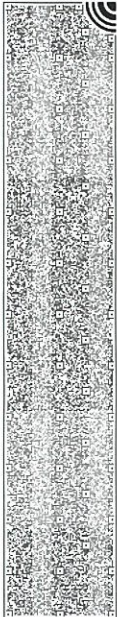
건물ID	2220212070006171	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양 원흥 한일원스타 지식산업 센터	호명칭	703
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동	지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)		

건축물 현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)우리첨우종합건축사사무소 권 축사 박종환	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

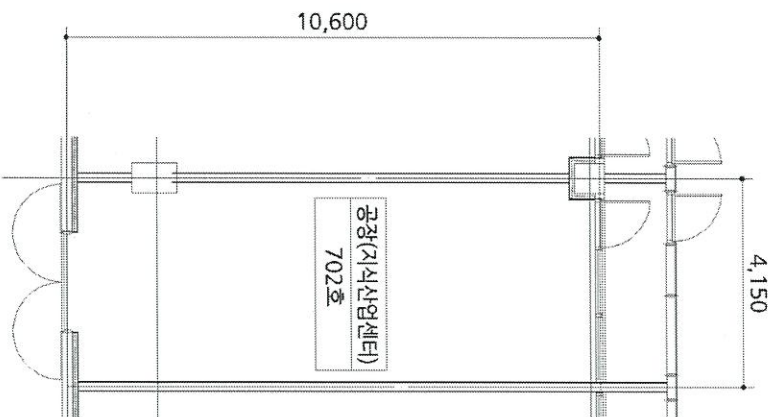


## 건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

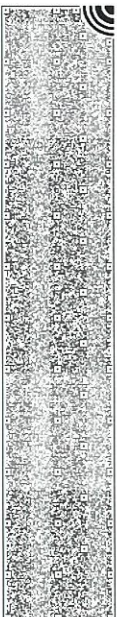
건물ID	2220212070006169	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양원흥 한일인스타 지식산업 센터	호명칭	702
대지위치	경기도 고양시 덕양구 일흥동	지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (일흥동)		

건축물 현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)우리첨양종합건축사사무소 건축사 박윤환	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------	-----------

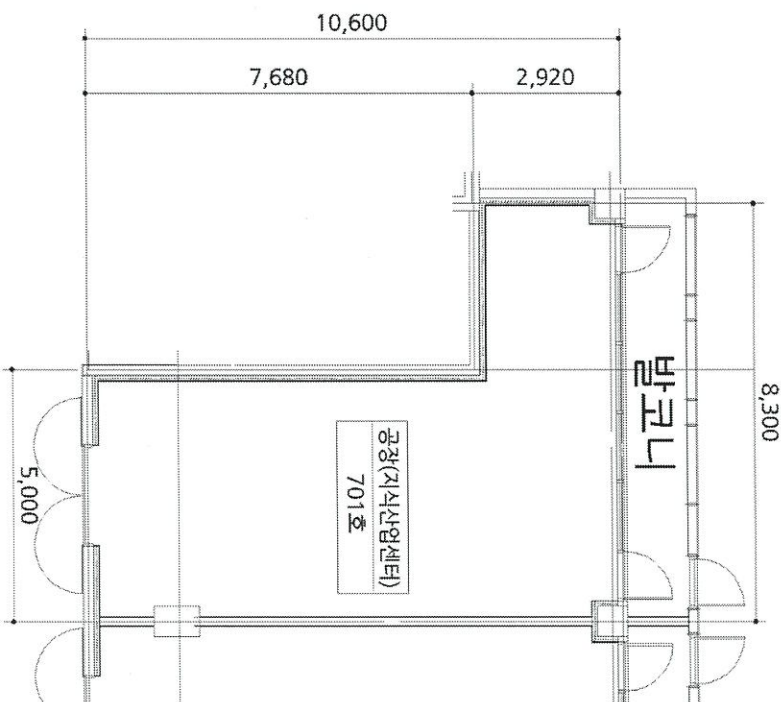
※ 건축물 현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



## 건축물현황도

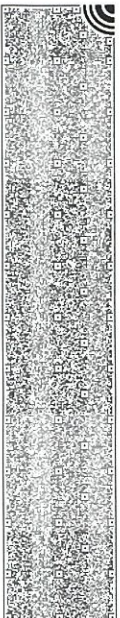
(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2220212070006148	고유번호	4128110400-3-07050000	명칭	고양원흥한일원스타 지식산업센터	호명칭	701
대지위치	경기도 고양시 덕양구 원흥동	지번	705	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 삼원로 73 (원흥동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)우리창우종합건축사사무소 김복환	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



# (주) 대 화 감 정 평 가 법 인

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호

TEL.(031)905-9008 FAX.(031)905-9077

문서번호 : 대화 10-2506-2-0036호

시행일자 : 2025-07-07

수 신 : 의정부지방법원 고양지원  
경매4계장

참 조 : 법원주사 문주영

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결		지		
접	일자	결	재	
	시간			
수	번호	공	람	
처 리 과				
담 당 자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-06-16자 귀 제 『2025타경63296』 호로 의뢰하신 『김형문 외 1명 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.  
2. 청 구 서 1 부. 끝.



(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2506-2-0036호

## 의정부지방법원 고양지원 경매4계장 귀하

— 金일백구십삼만삼천팔백원整 (₩1,933,800.-) —

2025-06-16 일자 귀 제 『2025타경63296』 호로 의뢰하신 『김형문 외 1명 소유물건』  
건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준'  
에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	1,429,956	● 평가수수료 ●
실비	여비	(1,740,557,000x(8/10,000)+395,000) * 0.8 ≒1,429,956
	물건조사비	
	공부발급비	
	기타실비	
	특별용역비	
소계	₩328,900	
합계	₩1,758,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세	₩175,800.-	
총계	₩1,933,800.-	
기납부착수금	₩.-	
정산청구액	₩1,933,800.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 250620036 )로 하여주시기 바랍니다.

### ★계좌번호★

◆ (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)

◆ 사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사

지사장 이무연



( TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077 )

# 법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
							4

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경63296		₩1,758,000	₩175,800	₩1,933,800			₩1,933,800

출급금종류 감정료

출급청구일

청구자	성명	이무연	전화	(031)905-9008
	주민번호 (사업자등록번호)	128-85-39528	우편번호	10387
	주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호		

대리인	성명		전화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주소			

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세 지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호 (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인복부지사)

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .

2025 년                      07 월                      07 일

**의정부지방법원 고양지원 경매4계장**

사법보좌관 김응석 (인)