

감정평가서

Appraisal Report

경기도 파주시 문산읍 당동리 530-17 외
소재 부동산

NA2025-0421-0012

2025-05-14

우리자산신탁(주)



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지



본건전경//북동측촬영



본건전경//북동측촬영

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
정두혁

(주) 나라 감정평가법인
대표이사

정두혁

신재범

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	오십구억팔백구십구만이천육백사십원정 (₩5,908,992,640.-)					
의뢰인	우리자산신탁(주)		감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	카시아주식회사 (수탁자 : 우리자산신탁(주))		감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	토지 등기사항전부증명서 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—		2025.04.23	2025.04.23	2025.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,160	토지	4,160	—	2,690,422,000
	건물	2,980.158	건물	2,980.158	1,080,000	3,218,570,640
		이	하	여	백	
	합계					₩5,908,992,640.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 이상주 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 530-17 외 2필지		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리조
용도지역	자연녹지지역	이용상황	주거용 (공사 중단된 상태)
개별공시지가	(1),(2) @243,700원/㎡ 외	도로조건	중로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	4,160	-	2,690,422,000	45.5%
건물	2,980.158	1,080,000	3,218,570,640	54.5%
합계			₩5,908,992,640.-	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주택지대	주거용	중로변	@650,000 내외	-

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 "당동삼거리" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- ① 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- ② 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 본건 기호 1)~3)토지는 소유자가 동일하고 3필 1단으로 건축허가를 득하여 건축중 공사중 단된 토지로서, 일단으로의 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 대상 토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 용도상의 불가분 관계에 있다고 판단되어 일단지로 감정평가 하였음.
- ④ 본건 기호 3) 토지는 귀 제시 건축개요상 면적이 284㎡(신청 대지면적 252㎡, 진입도로 32㎡)이나, 기준시점 현재 지적분할 되어 283㎡로 면적 감소되었으며, 지적분할된 1㎡는 귀 제시 건축개요상 진입도로 부분으로 판단되는바, 대지부분 252㎡, 진입도로 31㎡로 면적 사정하여 감정평가 하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출 하였으며 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 면적 사정은 귀 제시 목록 등을 기준으로 감정평가하였음.
- ⑥ 본건 건물은 기준시점 현재 공동주택(다세대주택) 용도로 건축허가를 득하여 공사 진행중 중단된 상태의 건물로서, 의뢰인 요청에 의거 건축허가서 및 관계 자료 등에 따라 면적사정 하였으며 진척된 공정을 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.
- ⑦ 본건 지상에 소재하는 제시외 물건 ㉠(101동), ㉡(102동)은 귀 요청에 의거 감정평가 목록에서 제외하였으며, 제시외 물건 ㉠, ㉡에 구매없이 감정평가 하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 23일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 23일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 04월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 참고사항

- (1) 본건은 공매를 목적으로 한 감정평가인 바, 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없으며, 사용 시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.
- (2) 본건은 신축중인 건물에 대한 감정평가로서 기준시점 현재 골조 공사 진행중 중단된 상태이며 2020년 06월까지 공사 진행 후 중단된 것으로 조사 되었는바 의뢰인 측에서 제시한 목록인 공정확인서상(2020년 06월 08일)의 공정율, 건물 제 현상등을 감안하여 감정평가 하였던 바 업무진행시 참고바람.

2) 제시외 물건 내역

본건에 ㉠, ㉡이 소재하고 있으나 귀 요청에 의거 감정평가 목록에서 제외하였으니 공매 진행시 참고바람.

제시외 물건	구조, 규모, 이용상태
㉠	철근콘크리트조 지하1층~지상4층(101동, 다세대주택) 연면적 769.948㎡
㉡	철근콘크리트조 지하1층~지상4층(102동, 다세대주택) 연면적 751.56㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 본건 건축허가 관련

건축구분	허가/신고사항변경 (변경차수 : 3)	허가 번호	2014-건축과-신축허가-314 (2014-406032-1101-21)
건축주	카시아주식회사		
대지위치	경기도 파주시 문산읍 당동리 530-17 외 2필지		
대지면적	4,129m ²		
건축물명	파주힐타운	주용도	공동주택(다세대주택)
건축면적	824.1m ²	건폐율	19.96%
연면적 합계	4,501.666m ²	용적률	79.04%
허가일자	2018년 09월 14일	허가자	파주시장

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	101동	769.948	2	102동	751.56
3	103동	749.596	4	104동	741.81
5	105동	741.81	6	106동	746.942

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 공정확인서

사업장명	파주 당동 힐타운 공동주택 신축공사								
사업주체	주식회사 카시아								
시공업체	카시아 주식회사								
공사기간	2018.10.01 ~ 2020.06.30								
공사진행 현황	공종		공사내용						
	토목		건축되메우기 완료						
	건축		지하1층 ~ 지상4층 골조완료, 외단열시공, 창호발주, 창호 반입 및 창호설치, 금속공사, 외벽마감공사, 할석완료, 기포타설						
	전기		가설전기입입, 각종입선완료						
	설비		가설수도인입, 급탕배관완료, 오배수배관완료						
공정율	공종		보합 (%)	전월(누계)		금월		누계	
				계획	실행	계획	실행	계획	실행
	직접 공사비	건축	87.46	73.10	72.10	9.40	10.37	82.50	82.47
		전기	5.77	5.00	4.75	0.30	0.53	5.30	5.28
		설비	6.77	5.77	5.77	0.50	0.48	6.27	6.25
	간접비		-	-	-	-	-	-	-
	계		100	83.87	82.62	10.2	11.38	94.07	94.0
확인일자	2020년 06월 08일								
감리자	주소 : 경기도 고양시 일산서구 주엽로 150 상호 : (주)이재건축사사무소 대표이사 : 김진우								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 토지, 건물 개요

경기도 파주시 문산읍 당동리 530-17 외 1필지

토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	530-17	임	3,772	다세대 주택 건축 공사중 공사 중단	자연녹지	중로 한면	부정형 사 환경사	243,700
	2	530-20	잡	105		자연녹지			243,700
	3	529-2	전	283		자연녹지			295,000
	합 계			4,160					

건 물	기 호	구 조	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	가	철근콘크리트조	749.596	공동주택 (다세대주택)	지하1층 지상4층	—
	나	철근콘크리트조	741.81	공동주택 (다세대주택)	지하1층 지상4층	—
	다	철근콘크리트조	741.81	공동주택 (다세대주택)	지하1층 지상4층	—
	라	철근콘크리트조	746.942	공동주택 (다세대주택)	지하1층 지상4층	—
	합 계		2,980.158	(건축중 공사 중단된 상태)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

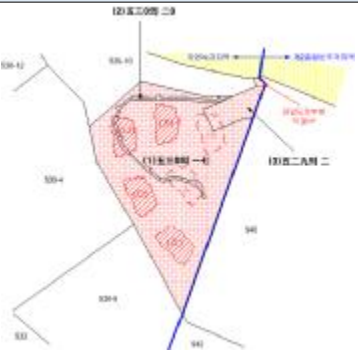
1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '당동삼거리' 남동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건 북측으로 소재하는 당동1로가 울곡로 등과 연계되고 있으며, 제반 간선도로 상황은 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	자동차로 10분 소요거리에 문산역(경의중앙선)이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	자동차로 5분 소요거리에 시내버스 정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 아파트, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	(1)~(3) : 3필1단의 북측 하향 완경사의 부정형 토지임.
이 용 상 황	(1)~(3) : 다세대주택 건축중 공사중단 상태이며, 일부는 단지내 도로로 이용중에 있음.
인접도로 상태	북측으로 노폭 약 20미터 포장도로에 접함.
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	(1) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한), 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30), 준보전산지, (한강)폐기물시설 설치제한지역(2009.11.26.). (2) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한), 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30), (한강)폐기물시설 설치제한지역(2009.11.26.). (3) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한), (한강)폐기물시설 설치제한지역(2009.11.26.).
제 시 외 물 건	결정의견 I-7-2) 참조.
공부와외의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

지적개황도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	(가)~(라) 철근콘크리조 지하1층 지상4층						
이 용 상 황	(가)~(라) 공동주택(다세대주택)로서, 건축허가를 득하여 건축중 공사 중단된 상태임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	—	—	—	—	—	—	—
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

건 물 배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교 표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지공시지가

[경기도 파주시 문산읍]

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	당동리 424-2	대	277	단독주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	288,900
#B	당동리 512-12	대	862	단독주택	자연 녹지	중로 한면	부정형 완경사	326,100

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #B】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#B 녹지지역	0.759	경기도 파주시 (25.01.01~25.04.23) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.508 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.337 $(1 + 0.00508) * (1 + 0.00337 * 23/31)$ ≒ 1.00759

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교

기호/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3 / #A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98
1~3 (진입로 부분) / #A	1.00	1.00	1.00	0.32	1.00	1.00	0.32
결정 의견	1~3 : 대상은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 열세함. 1~3 (진입로 부분) : 대상은 비교표준지 대비 획지조건 (형상 및 이용상태 등) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

가) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
#1	선유리 880-2	대	자연녹지	세로(가)	693,000	93,555,000	매각
		135	공업용	부정형 /평지	(306,900)		2024.12.16
#2	선유리 877-2	전	자연녹지	없음	559,000	100,061,000	협의보상
		179	도로등	부정형 /평지	(109,800)		2022.12.21
#3	당동리 479-8	대	자연녹지	중로한면	634,000	522,416,000	담보
		824	주거기타	부정형 /평지	(367,100)		2024.05.29
#4	당동리 658-2	대	자연녹지	세로(가)	471,000	1,152,066,000	담보
		2,446	단독주택	부정형 /완경사	(251,300)		2022.10.19

- ▶ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 530-45				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	임야	407	-	322,000,000
	건물	-		-	-	2025.03.18
토지단가		322,000,000 / 407 ≒ @791,000원/㎡				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		부정형 완경사, 세로(가)				
건물구조		토지만의 거래사례임.				

거래 사례 #2	소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 273-21 외				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	대	415	234,600	365,000,000
	건물	단독주택		97.2	2016.07.21	2023.08.25
토지단가		[365,000,000-((1,500,000×33/40)×97.2)]/415 ≒ @590,000원/㎡				
		[거래가격-(재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적]/토지면적 =토지거래단가				
토지특성		세장형 완경사, 세로(가)				
건물구조		일반목구조 기타지붕 2층				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주택지대	주거용	중로변	@650,000 내외	-

(3) 인근 유사 부동산의 낙찰율

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

▶ 출처 : 인포케어

(4) 보정치 산정

가) 선정방식(표준지공시지가 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

나) 사례선정

선정 사례	감정평가사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

거래 사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가사례 #1	693,000	1.000	1.00820	1.000	0.950	663,748	2.020
#B	326,100	—	1.00759	1.000	—	328,575	
사정보정	매각 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 파주시 녹지지역】 2024.12.16 ~ 2025.04.23						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.02
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 102% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	326,100	1.00759	1.000	0.980	2.02	650,447	650,000
1~3 진입로	326,100	1.00759	1.000	0.320	2.02	212,391	212,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~3	4,129	650,000	2,683,850,000	일단지
	31	212,000	6,572,000	진입로 부분
합계	4,160	-	₩2,690,422,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2) 거래사례 선정

거래 사례 #2	소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 273-21 외				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	대	415	234,600	365,000,000
	건물	단독주택		97.2	2016.07.21	2023.08.25
토지단가		[365,000,000-((1,500,000×33/40)×97.2)]/415 ≒ @590,000원/㎡				
		[거래가격-(재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적]/토지면적 =토지거래단가				
토지특성		세장형 완경사, 세로(가)				
건물구조		일반목구조 기타지붕 2층				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4) 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동율(%)	시점수정치
#2	경기도 파주시 녹지지역	2023.08.25 ~ 2025.04.23	2.247	1.02247

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

기호/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~3 / #2	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103
1~3 진입로/ #2	1.05	1.05	1.00	0.33	1.00	1.00	0.364
결정 의견	1~3 : 대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건 (교통시설과의 거리 등) 개별요인 우세함. 1~3 (진입로) : 대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건 (교통시설과의 거리 등) 개별요인 우세하나 획지조건 (대상은 도로로 이용중) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	590,000	1.000	1.02247	1.000	1.103	665,393	665,000
1~3 진입로	590,000	1.000	1.02247	1.000	0.364	219,586	220,000

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~3	4,129	665,000	2,745,785,000	일단지
	31	220,000	6,820,000	진입로 부분
합계	4,160	-	₩2,752,605,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	2,690,422,000	2,752,605,000	일단지

2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
1~3	4,129	650,000	2,683,850,000	일단지
	31	212,000	6,572,000	진입로 부분
합계	4,160	-	₩2,690,422,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,548,000	50 (45~55)
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,407,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

기 호	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가~라	철근콘크리트조	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비는 표준단가에 포함하여 감정평가 하였음.

기 호	보정단가(원/㎡)	비 고
가~라	-	표준단가에 포함

4) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기 호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가~라	1,350,000	-	1,350,000	-

3. 건물단가 결정

1) 건물단가의 방법의 결정

본건 건물은 건축허가를 득한후 골조 공사 진행중 중단된 상태로서, 추후 정상적인 준공을 전제로 한 재조달원가에 감리원 감리조서상 기성율(94%) 및 건물의 관리상태, 마감상태, 추가공사의 난이도 등을 종합적으로 고려하여 보정된 공정율을 적용하였음.

2) 건물단가 결정

기 호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	공정률 (보정치)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가~라	다세대주택	1,350,000	80%	1,080,000	-

※ 재조달원가(원/㎡) × 공정율(%) ≒ 적용단가(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

기 호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
가	749.596	1,080,000	809,563,680	-
나	741.81	1,080,000	801,154,800	-
다	741.81	1,080,000	801,154,800	-
라	746.942	1,080,000	806,697,360	-
합 계	2,980.158	—	₩3,218,570,640.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,160	-	2,690,422,000	-
건 물	2,980.158	1,080,000	3,218,570,640	-
합 계			₩5,908,992,640.-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

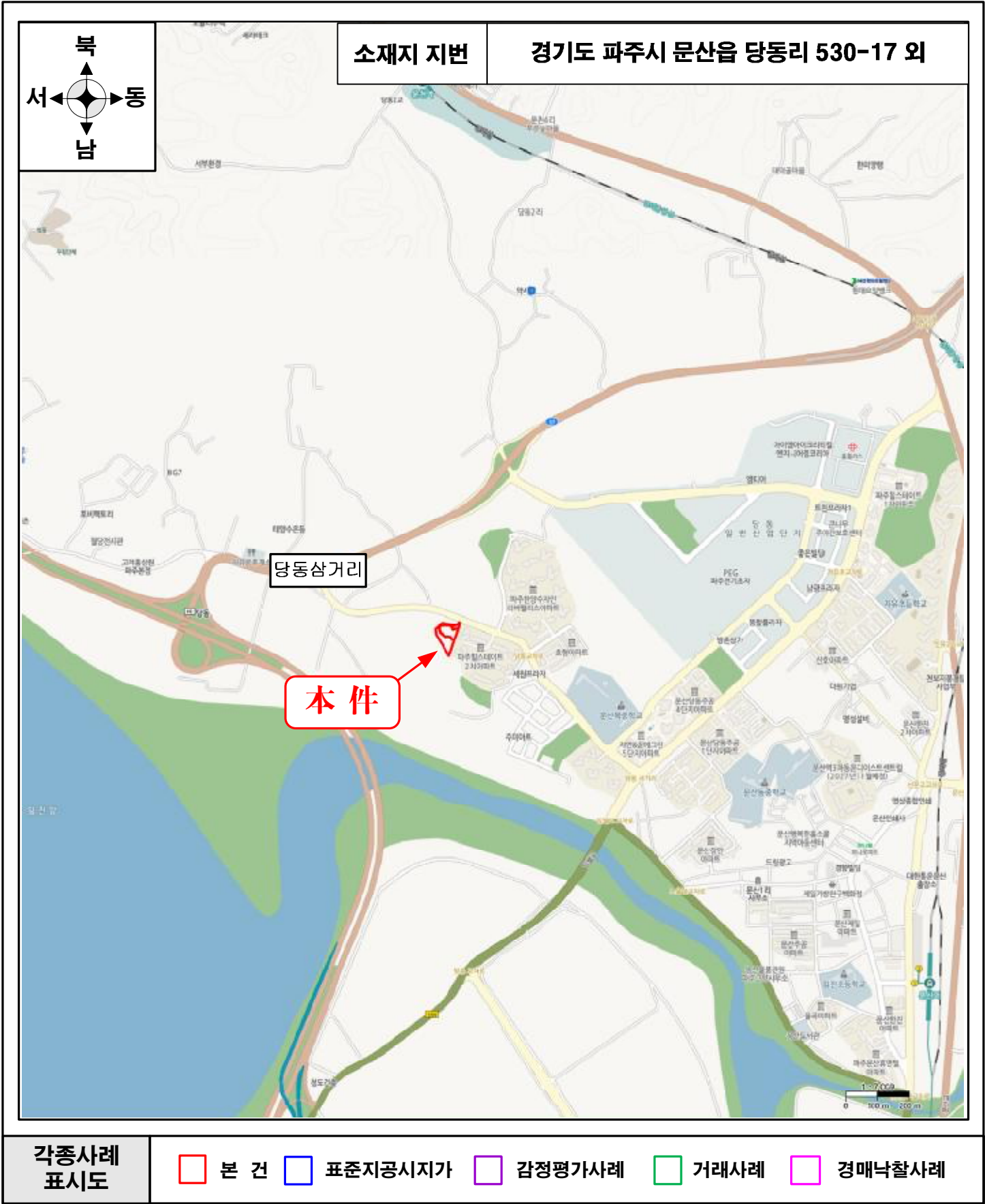
토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 파주시 문산읍 당동리 530-17	임야	자연녹지지역	3,772	4,129	650,000	2,683,850,000	일단지
2	"530-20	잡종지	자연녹지지역	105	31	212,000	6,572,000	진입로
3	"529-2	전	자연녹지지역	283				
가	(위3지상) 103동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트조 지하1층 지상4층					귀 제시 목록 기준
			지하1층 지상1층 지상2층 지상3층 지상4층	205.636 135.99 135.99 135.99 135.99	749.596	1,080,000	809,563,680	1,350,000 × 0.80 공정율 (보정치) 80% 기준
나	"104동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트조 지하1층 지상4층					귀 제시 목록 기준
			지하1층 지상1층 지상2층 지상3층 지상4층	197.85 135.99 135.99 135.99 135.99	741.81	1,080,000	801,154,800	1,350,000 × 0.80 공정율 (보정치) 80% 기준

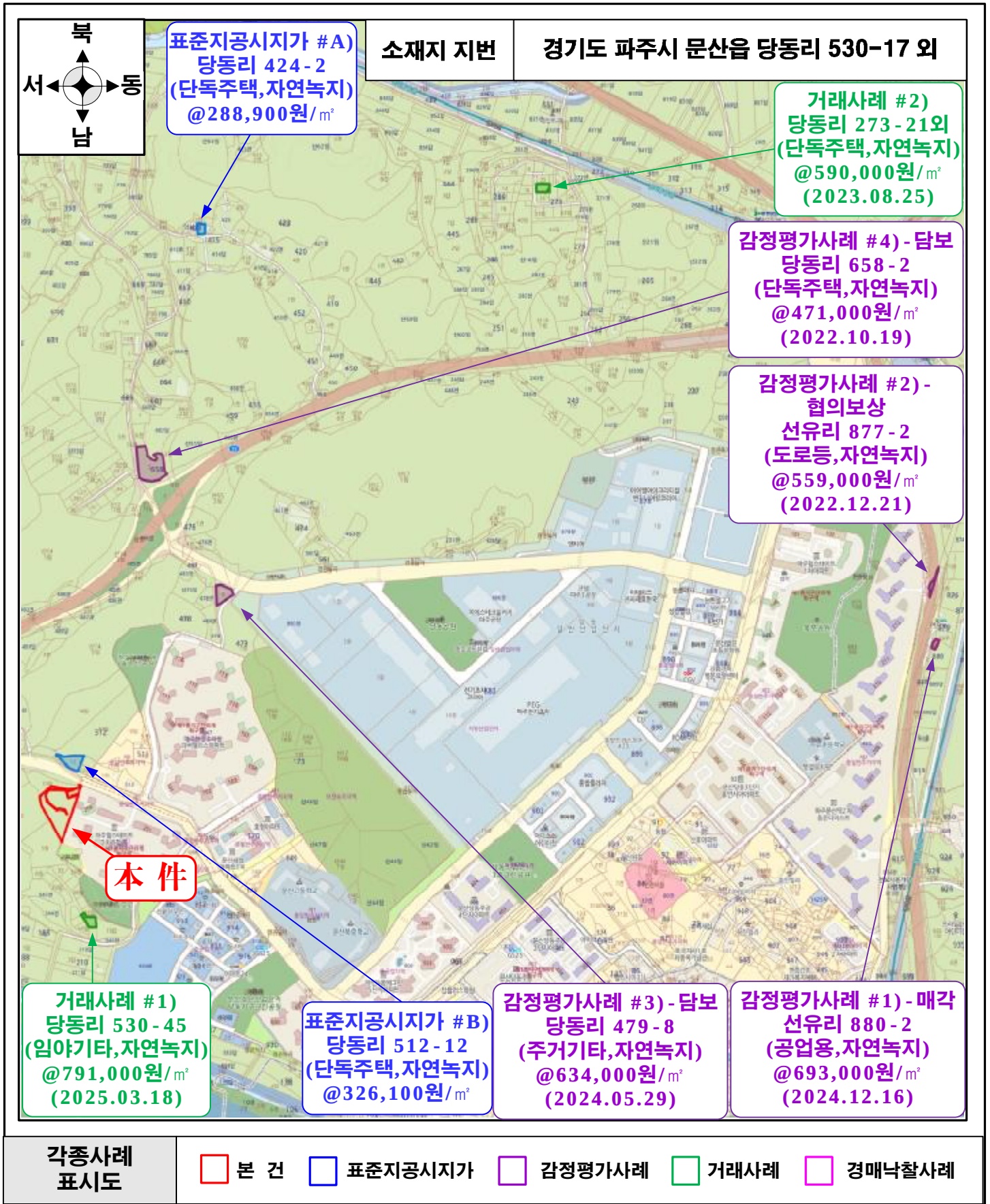
토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
다 라	"105동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트조 지하1층 지상4층 지하1층 지상1층 지상2층 지상3층 지상4층	197.85 135.99 135.99 135.99 135.99	741.81	1,080,000	801,154,800	귀 제시 목록 기준 1,350,000 × 0.80 공정율 (보정치) 80% 기준
	"106동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트조 지하1층 지상4층 지하1층 지상1층 지상2층 지상3층 지상4층	202.982 135.99 135.99 135.99 135.99	746.942	1,080,000	806,697,360	귀 제시 목록 기준 1,350,000 × 0.80 공정율 (보정치) 80% 기준
	합 계		이	하	여	백	\5,908,992,640. -	

광역위치도

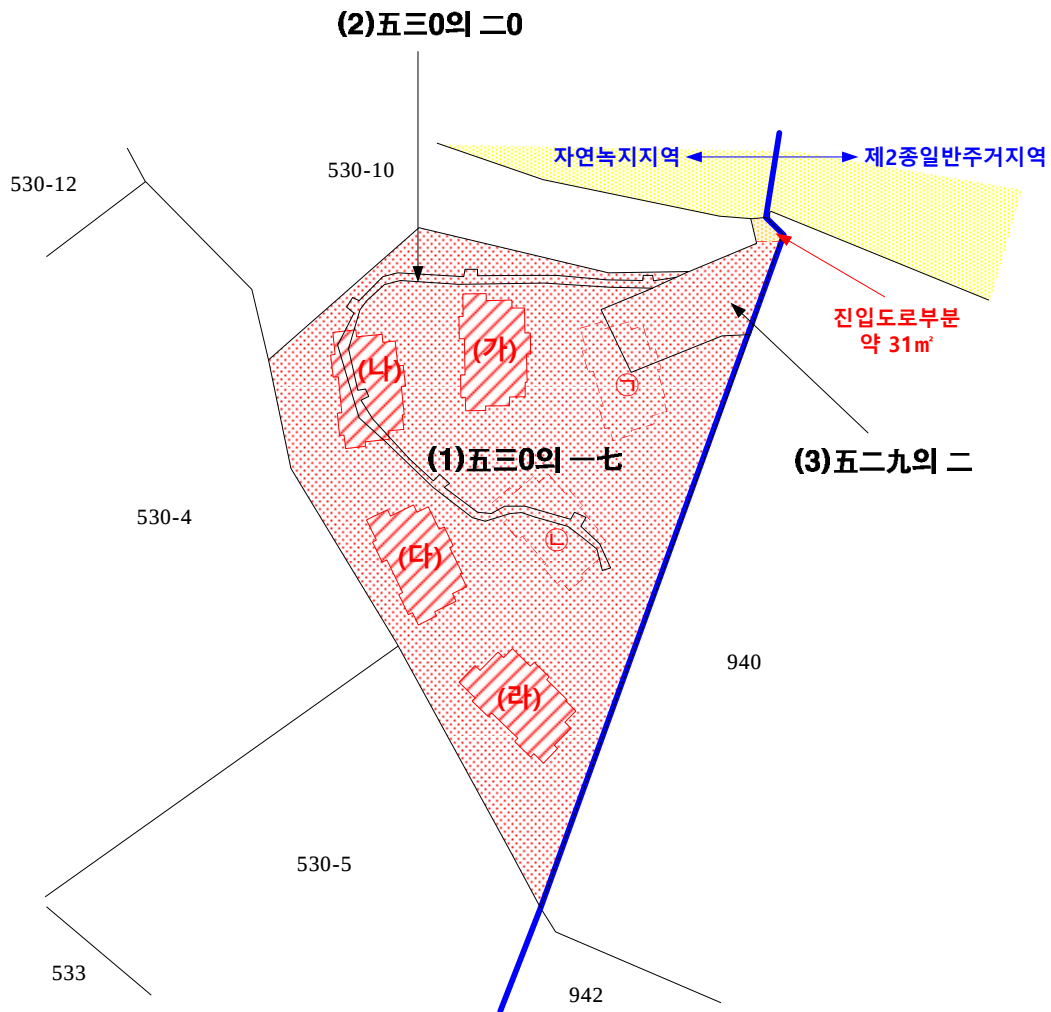


위 치 도



지적 개황도

축척 = 1 / 1,200

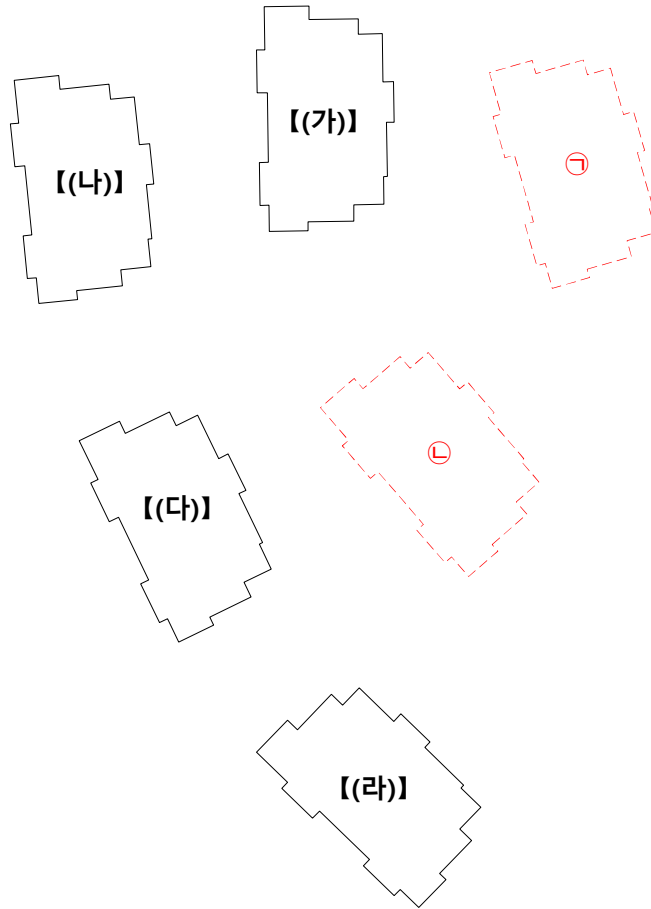


범례

감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
도로	본건 도로	구거, 하천	감정평가 외 건물	

건물 개황도

축척 = None Scale



【면적산출근거】

(가) 103동 지하1~지상4층 : 연면적 749.596㎡

(나) 104동 지하1~지상4층 : 연면적 741.81㎡

(다) 105동 지하1~지상4층 : 연면적 741.81㎡

(라) 106동 지하1~지상4층 : 연면적 746.942㎡

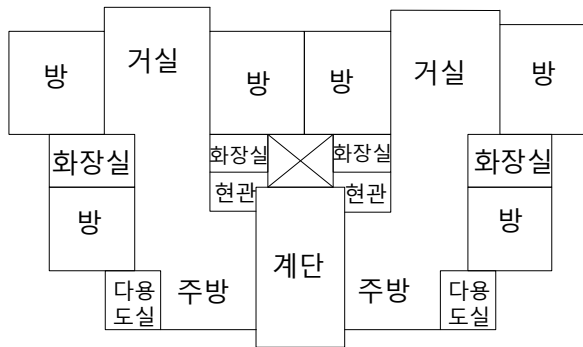
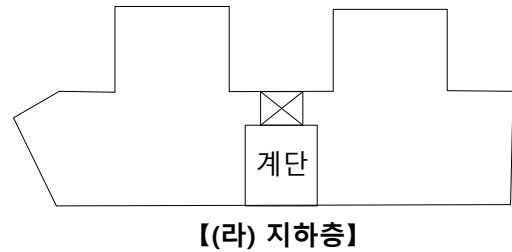
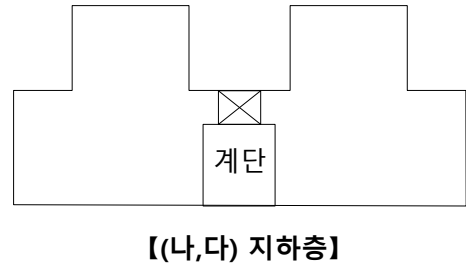
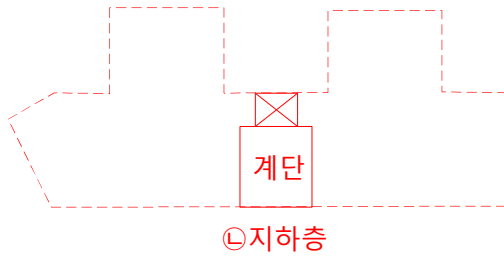
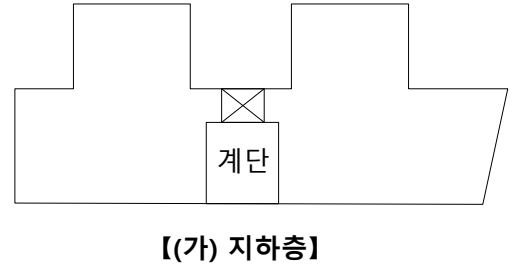
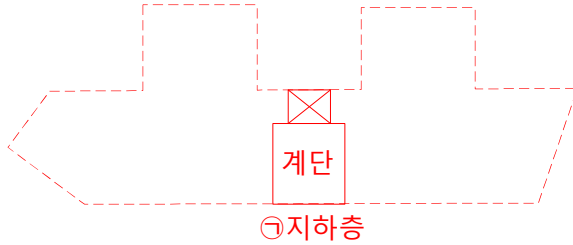
【제시외 물건】

㊟ : 철근콘크리트조 지하1층~지상4층(101동, 다세대주택) 연면적 769.948㎡

㊞ : 철근콘크리트조 지하1층~지상4층(102동, 다세대주택) 연면적 751.56㎡

건물 이용상태 및 임대상황

【 건물 이용상태 】



【(가~라) 1~4층】

㉠1~4층

㉡1~4층

사 진 용 지



기호(가)



기호(가) 내부전경



기호(나)



기호(나) 내부전경



기호(다)



기호(다) 내부전경

사 진 용 지



기호(라)



기호(라) 내부전경



단지내 전경



진입로



주위환경//북동측촬영



주위환경//북서측촬영