

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 공진 외 3명 소유물건(2025타경60974)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: YI2025030501

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.

유일감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 새 봄

감정평가액	오십팔억삼천구백칠십육만팔십원정(₩5,839,760,080.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공진 외 3명 (2025타경60974)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.20	2025.03.13 ~ 2025.03.20	2025.03.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,788.1	토지	1,788.1	-	4,420,744,000
	건물	785.16	건물	785.16	-	1,026,016,080
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	393,000,000
합 계					₩5,839,760,080	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## < 기호 1-10 >

### I. 감정평가의 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 파주시 야당동, 동패동, 목동동 일대에 위치하는 부동산에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

#### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 3. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 감정평가방법의 결정

### (1) 토지의 평가

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

### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

## 5. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 20일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 3월 13일부터 2025년 3월 20일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 7. 감정평가 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 8. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 기호 6)은 수인 공유지분 중 공진, 조주형 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.
- ② 지상에 소재하는 수목 등은 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였으며, 기호 8) 건물에 소재하는 발코니 및 다락 등은 건물에 포함평가하였습니다.
- ③ 기호 8) 건물은 건축물대장등본상 1층 1가구, 2층 2가구이나, 현황 1층 3가구, 2층 4가구로 조사되었으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- ④ 기호 9,10) 지상에 컨테이너 1식 및 파이프조 천막 1동, 비닐하우스 2식이 소재하나, 철거 및 이동이 용이하여 본건 토지에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 이에 구매없이 평가하였습니다.
- ⑤ 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조, 이용상태 등을 확인할 수 없어 건축물대장 현황도 등을 참고하였으며, 실제 내부구조와 다소 상이할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	야당동 78-50	400	대	상업용	계획관리	946,800
3	야당동 78-58	480	대	상업용	계획관리	946,800
6	야당동 78-14	47 X 12 / 47	도로	도로	계획관리	177,500
7	동패동 1874	331.9	대	단독주택	1종일주	1,168,000
9	목동동 702-8	283.3	대	주거나지	1종일주	1,267,000
10	목동동 702-9	280.9	대	주거나지	1종일주	1,254,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

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

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	야당동 240-18	812	대	주상용	계획관리	세각(가)	사다리평지	1,045,000
B	동패동 1878-2	250.9	대	단독주택	1종일주	소로각지	정방형평지	1,239,000
C	목동동 797-1	213.5	대	단독주택	1종일주	소로각지	사다리평지	1,286,000

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
A 계획관리	0.275	경기도 파주시 (25.01.01~25.03.20 ) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.108  $( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00108 * 48/31 ) \approx 1.00275$
B,C 주거	0.196	경기도 파주시 (25.01.01~25.03.20 ) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.077  $( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.00077 * 48/31 ) \approx 1.00196$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

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

## 라. 개별요인 비교

### (가) 개별요인 비교항목

#### - 상업지대

비교조건	비교항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

#### - 주택지대

비교조건	비교항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의상태
접근조건	교통시설과의편의성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조등 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (나) 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	비교표준지 대비 접면도로상태 등 획지조건 열세합니다.
3	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	비교표준지 대비 접면도로상태 등 획지조건 열세합니다.
6	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320	비교표준지 대비 접면도로상태 등 획지조건, 행정적조건(도로 등) 열세합니다.
7	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등합니다.
9	C	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	1.00	0.970	비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건, 형상 등 획지조건 열세합니다.
10	C	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	1.00	0.951	비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건, 접면도로상태 등 획지조건 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
기호 1,3,6	주택 및 상가혼용지대	세로변	2,200,000~2,600,000 내외	계획관리
기호 7	주택지대	소로변	2,200,000~2,700,000 내외	1종일주
기호 9,10	주택지대	소로변	2,100,000~2,600,000 내외	1종일주

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
(1)	야당동 2**-***	285	계획관리	대	2023.12.06	법원경매	2,240,000
(2)	야당동 2**-**	998	계획관리	대	2024.03.07	담보	2,450,000
(3)	동패동 1***	258.2	1종 일주	대	2023.05.31	법원경매	2,650,000
(4)	동패동 1***	366.5	1종 일주	대	2024.07.02	법원경매	2,550,000
(5)	목동동 7**-*	245.6	1종 일주	대	2024.10.14	법원경매	2,470,000
(6)	목동동 7**-*	303.6	1종 일주	대	2024.10.09	법원경매	2,540,000

(출처: 한국감정평가사협회)

### (라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	야당동 2**-***	계획관리 대	362,000,000원 (@ 2,550,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.24 -	142m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지가격 : 362,000,000원 / 142m <sup>2</sup> ≒ 2,550,000원/m <sup>2</sup>				
#2	야당동 8**-*	계획관리 대	1,167,000,000원 (@ 2,170,000원/m <sup>2</sup> )	2023.02.24 2022.02.14	434m <sup>2</sup> 254.7m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 기타지붕(경사판넬)지붕 1층 제1종근린생활시설 건물단가 : 900,000원/m <sup>2</sup> X 39년/40년 ≒ 877,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 877,000원/m <sup>2</sup> X 254.7m <sup>2</sup> ≒ 223,371,900원 2) 토지가격 : (1,167,000,000원 - 223,371,900원) / 434m <sup>2</sup> ≒ 2,170,000원/m <sup>2</sup>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	파주시 동패동 1***_*	1종일주 대	1,000,000,000원 (@ 2,590,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.17 2019.11.29	284.6m <sup>2</sup> 155.78m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반목구조 기타지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,850,000원/m <sup>2</sup> X 41년/45년 ≒ 1,680,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,680,000원/m <sup>2</sup> X 155.78m <sup>2</sup> ≒ 261,710,400원 2) 토지가격 : (1,000,000,000원 - 261,710,400원) / 284.6m <sup>2</sup> ≒ 2,590,000원/m <sup>2</sup>				
#4	파주시 목동동 7**_**	1종일주 대	1,040,000,000원 (@ 2,380,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.18 2023.10.05	304.6m <sup>2</sup> 197.77m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 50년/50년 ≒ 1,600,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 197.77m <sup>2</sup> ≒ 316,432,000원 2) 토지가격 : (1,040,000,000원 - 316,432,000원) / 304.6m <sup>2</sup> ≒ 2,380,000원/m <sup>2</sup>				
#5	파주시 목동동 7**	1종일주 대	1,330,000,000원 (@ 2,430,000원/m <sup>2</sup> )	2022.06.09 2018.02.07	283.9m <sup>2</sup> 411.2m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,700,000원/m <sup>2</sup> X 46년/50년 ≒ 1,560,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,560,000원/m <sup>2</sup> X 411.2m <sup>2</sup> ≒ 641,472,000원 2) 토지가격 : (1,330,000,000원 - 641,472,000원) / 283.9m <sup>2</sup> ≒ 2,430,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (마) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다가구	1,777,933,680	1,073,250,001	60.4	14	2	14.3
단독주택	16,769,756,800	10,920,816,408	65.1	97	25	25.8
근린상가	40,302,456,530	22,895,189,751	56.8	166	31	18.7
점포	11,944,985,560	9,685,890,600	81.1	32	8	25.0
대지	13,230,719,980	7,213,314,800	54.5	109	25	22.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

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

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

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,240,000	1.02033	1.000	1.114	2,546,090		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.430	2.43
	1,045,000	1.00275	-	-	1,047,873		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정하였습니다.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.12.06 ~ 2025.03.20, 파주시 계획관리지역) : 2.033% (1.02033)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등합니다.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로상태 등) 우세합니다.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.114

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,650,000	1.0246	1.000	0.941	2,554,993		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.058	2.05
	1,239,000	1.00196	-	-	1,241,428		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정하였습니다.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.05.31 ~ 2025.03.20, 파주시 주거지역 ) : 2.46% (1.0246)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등합니다.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등) 열세합니다.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.941

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## < 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,470,000	1.00481	1.000	1.030	2,556,337		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.984	1.98
	1,286,000	1.00196	-	-	1,288,520		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정하였습니다..

<sup>2)</sup>시점수정(2024.10.14 ~ 2025.03.20, 파주시 주거지역 ) : 0.481% (1.00481)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<sup>3</sup>지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등합니다.

<sup>4</sup>개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(5) 대비 획지조건(접면도로상태 등) 우세합니다.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

<sup>5</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	A	1,045,000	1.00275	1.000	0.980	2.43	2,495,406	2,500,000
3	A	1,045,000	1.00275	1.000	0.970	2.43	2,469,943	2,470,000
6	A	1,045,000	1.00275	1.000	0.320	2.43	814,826	815,000
7	B	1,239,000	1.00196	1.000	1.000	2.05	2,544,928	2,540,000
9	C	1,286,000	1.00196	1.000	0.970	1.98	2,474,732	2,470,000
10	C	1,286,000	1.00196	1.000	0.951	1.98	2,426,258	2,430,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교거래사례 선정

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	야당동 2**-***	계획관리 대	362,000,000원 (@ 2,550,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.24 -	142m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지가격 : 362,000,000원 / 142m <sup>2</sup> ≒ 2,550,000원/m <sup>2</sup>				
#3	파주시 동패동 1**-*	1종일주 대	1,000,000,000원 (@ 2,590,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.17 2019.11.29	284.6m <sup>2</sup> 155.78m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반목구조 기타지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,850,000원/m <sup>2</sup> X 41년/45년 ≒ 1,680,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,680,000원/m <sup>2</sup> X 155.78m <sup>2</sup> ≒ 261,710,400원 2) 토지가격 : (1,000,000,000원 - 261,710,400원) / 284.6m <sup>2</sup> ≒ 2,590,000원/m <sup>2</sup>				
#4	파주시 목동동 7**-**	1종일주 대	1,040,000,000원 (@ 2,380,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.18 2023.10.05	304.6m <sup>2</sup> 197.77m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물단가 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 50년/50년 ≒ 1,600,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,600,000원/m <sup>2</sup> X 197.77m <sup>2</sup> ≒ 316,432,000원 2) 토지가격 : (1,040,000,000원 - 316,432,000원) / 304.6m <sup>2</sup> ≒ 2,380,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정하였습니다.	#1,#3,#4

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.	1.00

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	0.965	경기도 파주시 (24.07.24~25.03.20 ) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.151 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.164 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.108  $( 1 + 0.00151 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00120 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00121 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00108 * 48/31 ) \approx 1.00965$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 주거	1.221	경기도 파주시 (24.05.17~25.03.20 ) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.164 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.164 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.167 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.149 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.148 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.077  $( 1 + 0.00164 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00167 ) * ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00148 ) * ( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.00077 * 48/31 ) \approx 1.01221$
#4 주거	0.883	경기도 파주시 (24.07.18~25.03.20 ) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.167 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.149 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.148 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.077  $( 1 + 0.00167 * 14/31 ) * ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00148 ) * ( 1 + 0.00077 ) * ( 1 + 0.00077 * 48/31 ) \approx 1.00883$

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비고
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010	거래사례 대비 접면도로상태 등 획지조건 우세합니다.
3	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등합니다.
6	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	거래사례 대비 행정적조건(도로 등) 열세합니다.
7	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등합니다.
9	#4	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	거래사례 대비 접면도로상태 등 획지조건 우세합니다.
10	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등합니다.

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	2,550,000	1.000	1.00965	1.000	1.010	2,600,353	2,600,000
3	#1	2,550,000	1.000	1.00965	1.000	1.000	2,574,607	2,570,000
6	#1	2,550,000	1.000	1.00965	1.000	0.330	849,620	850,000
7	#3	2,590,000	1.000	1.01221	1.000	1.000	2,621,623	2,620,000
9	#4	2,380,000	1.000	1.00883	1.000	1.020	2,449,035	2,450,000
10	#4	2,380,000	1.000	1.00883	1.000	1.000	2,401,015	2,400,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	2,500,000	2,600,000	-
3	2,470,000	2,570,000	-
6	815,000	850,000	-
7	2,540,000	2,620,000	-
9	2,470,000	2,450,000	-
10	2,430,000	2,400,000	-

### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
2	1층	경량철골구조 기타지붕	제1종근린생활시설	157	2022.05.25
4	1층	경량철골구조 기타지붕	제1종근린생활시설	189.96	2022.05.30
8	3층	철근콘크리트구조 경사지붕	단독주택	438.2	2018.06.22

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
2	경량철골구조 기타지붕	900,000	표준단가에 포함	900,000	35	1층 (제1종근린생활 시설(소매점))
4		900,000	표준단가에 포함	900,000	35	1층 (제1종근린생활 시설(소매점))
8	철근콘크리트구조 경사지붕	1,900,000	표준단가에 포함	1,900,000	50	1층~3층 (단독주택 (다가구주택))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
4-1-6-1	점포및상가	철골조/슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)
5-1-6-11	일반창고	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	732,000	35 (30~40)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
03-01-06-09	상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀 (층고5.5m)/아스팔트싱글	3	734,000	35 (30~40)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

#### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
				실제	유효			
2	1층 (제1종근린생활시 설(소매점))	900,000	35	2	2	33	33/35	848,000
4	1층 (제1종근린생활시 설(소매점))	900,000	35	2	2	33	33/35	848,000
8	1층~3층 (단독주택 (다가구주택))	1,900,000	50	6	6	44	44/50	1,670,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액	토 지	4,420,744,000
	건 물	1,026,016,080
	합 계	5,446,760,080

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함하였습니다.
------	---

### 2. 기타 참고사항

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## < 기호 11 >

### I. 감정평가의 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 파주시 와동동 소재 파주와동초등학교 남동측 인근에 위치한 대광프라자 3층 301호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

#### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

#### 3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

#### 4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 20일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 3월 13일부터 2025년 3월 20일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 와동동 1374-1 대광프라자
도로명주소	경기도 파주시 가온로 284-1
주용도	제1,2종근린생활시설
주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2010.09.07
층수	지하2층/지상5층

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	분양		
11	3층 301호	제2종근린생활 시설(사무소)	110	114.33	224.33	46.8275	-
합계 (1개호)			110	114.33	224.33	46.8275	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	와동동 1***	-	*층	83.83	36.74	280,000,000 (@3,340,093)	2024.11.13 (2012.04.19.)
나	와동동 1***	-	*층	83.69	36.68	337,070,478 (@4,027,608)	2022.09.27 (2012.04.19.)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례(가)를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

### (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시군구	상승률 (시점수정치)	계산식
경기 파주운정신도시 집합상가 (24.11.13~25.03.20)	0.239% (1.00239)	2024년 02분기 : 0.17 (2024년 02분기 자료) $(1+0.0017*128/91) \approx 1.00239$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등 열세합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.10	층별 효용 등 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.067	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
		거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인			산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
일련 번호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	일련 번호	단가 (원/m <sup>2</sup> )						
11	110	가	3,340,093	1.000	1.00239	1.067	3,572,396	392,963,560	393,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 상가의 가격수준은 전유면적당 @3,000,000원/m<sup>2</sup>~@4,000,000원/m<sup>2</sup> 내외로 조사되었습니다.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	와동동 1374-1	대광프라자	*층	148.62×1/2	266,000,000	2024.05.09 (2010.02.03)	경매
					(@3,579,599)		
(2)	와동동 1374-1	대광프라자	*층	176	564,000,000	2024.05.24 (2010.02.03)	담보
					(@3,204,545)		

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	54,820,442,090	33,901,290,342	61.8	315	48	15.2
근린상가	40,302,456,530	22,895,189,751	56.8	166	31	18.7
점포	11,944,985,560	9,685,890,600	81.1	32	8	25.0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
11	3층 301호	110	46.8275	393,000,000
합계		110	46.8275	393,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 야당동	78-50	대	계획관리지역	400	400	2,500,000	1,000,000,000	
2	상동 [도로명주소] 경기도 파주시 하우2길 24	78-50 위 지상	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 기타지붕 1층  1층	157	157	848,000	133,136,000	900,000 x 33/35
3	경기도 파주시 야당동	78-58	대	계획관리지역	480	480	2,470,000	1,185,600,000	
4	상동 [도로명주소] 경기도 파주시 하우2길 22	78-58 위 지상	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 기타지붕 1층  1층	189.96	189.96	848,000	161,086,080	900,000 x 33/35
6	경기도 파주시 야당동	78-14	도로	계획관리지역	6 47x-- 47  6 47x-- 47	12	815,000	9,780,000	공진 지분 전부  조주형 지분 전부
<b>소 계</b>								<b>₩2,489,602,080</b>	
7	경기도 파주시 동패동	1874	대	제1종 일반주거지역	331.9	331.9	2,540,000	843,026,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
8	상동 [도로명주소] 경기도 파주시 교하로329번길 6-15	1874 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 3층					1,900,000 x 44/50	
					1층	132.94	438.2	1,670,000		731,794,000
					2층	151.28				
					3층	153.98				
<b>소 계</b>								<b>₩1,574,820,000</b>		
9	경기도 파주시 목동동	702-8	대	제1종 일반주거지역	283.3	283.3	2,470,000	699,751,000		
10	상동	702-9	대	제1종 일반주거지역	280.9	280.9	2,430,000	682,587,000		
<b>소 계</b>								<b>₩1,382,338,000</b>		
<b>합 계</b>								<b>₩5,446,760,080.-</b>		
				이	하	여	백			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1)          11	경기도 파주시 와동동	1374-1 대광 프라자	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕				
				지2층	473.99			
				지1층	482.02			
	[도로명주소]			1층	316.53			
	경기도			2층	321.73			
	파주시			3층	321.73			
	가온로	4층	321.73					
	284-1	5층	321.73					
	경기도	1374-1	대	준주거지역	534.3			
	파주시							
	와동동							
			(내)					
		제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 3층 301호	110	110	393,000,000		
			1) 소유권대지권	46.8275	46.8275			
				534.3	534.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 196,500,000 196,500,000	
	<b>합 계</b>					<b>₩393,000,000.-</b>		
			이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

기호 1,3,6)

경기도 파주시 야당동 소재 경의중앙선 야당역 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 중소규모의 공장 및 창고, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로 주위환경 보통시됩니다.

기호 7)

경기도 파주시 동패동 소재 동패중학교 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로 주위환경 보통시됩니다.

기호 9,10)

경기도 파주시 와동동 소재 지산초등학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 주거나지, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로 주위환경 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 교통상황 보통시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1,3) 인접지와 등고평탄한 부정형의 근린생활시설 건부지입니다.

기호 6) 인접지와 등고평탄한 부정형의 도로부지입니다.

기호 7) 인접지와 등고평탄한 장방형의 다가구주택 건부지입니다.

기호 9,10) 인접지와 등고평탄한 장방형의 주거나지입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) 남서측 및 북서측, 기호 3) 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접합니다.

기호 6) 본건이 도로입니다.

기호 7) 서측 및 동측으로 소로에 접합니다.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

기호 9)남동측 및 북동측, 기호 10) 남동측으로 소로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3,6)

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 7)

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구)  
(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역  
<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 9)

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구)  
(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(파평윤씨정정공파묘역(300미터이내))<문  
화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

기호 10)

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(파주운정지구)  
(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경  
보존지역(파평윤씨정정공파묘역(300미터이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

--

## (7) 공부와의 차이

--

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 기호 9) 지상에 철거 및 이동이 용이한 컨테이너 1식 및 파이프조 천막 1동,  
기호 10) 지상에 비닐하우스 2식이 소재합니다.

나. 임대내역 미상입니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 2,4) 경량철골구조 기타지붕 1층건으로,  
벽체 : 판넬마감 등  
바닥 : 타일마감 등  
창호 : 새시창호 등입니다.

기호 8) 철근콘크리트구조 경사지붕 3층건으로,  
외벽 : 치장벽돌마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
바닥 : 내장바닥재, 타일마감 등  
창호 : 새시창호 등입니다.

## (2) 이용상태

기호 2,4) 근린생활시설,  
기호 8) 다가구주택(1층:3가구, 2층:4가구, 3층:2가구)으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기호 2,4) 위생 및 급배수설비,  
기호 8) 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 갖추고 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

--

# 건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조, 이용상태 등을 확인할 수 없어 건축물대장 현황도 등을 참고하였으며, 임대관계 미상입니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 파주와동초등학교 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위 환경 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층건 내 3층 301호로,  
외벽 : 석재붙임 등  
내벽 : 몰탈 위 페인팅, 타일붙임, 석고보드 등  
창호 : 새시창 등입니다.

## (4) 이용상태

근린생활시설(사무소)입니다.

## (5) 설비내역

공동 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등 되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 장방형의 근린생활시설부지입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측, 서측으로 각각 왕복 4차선, 왕복 2차선 포장도로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(파주운정지구)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(파주운정지구)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

## (9) 공부와의 차이

--

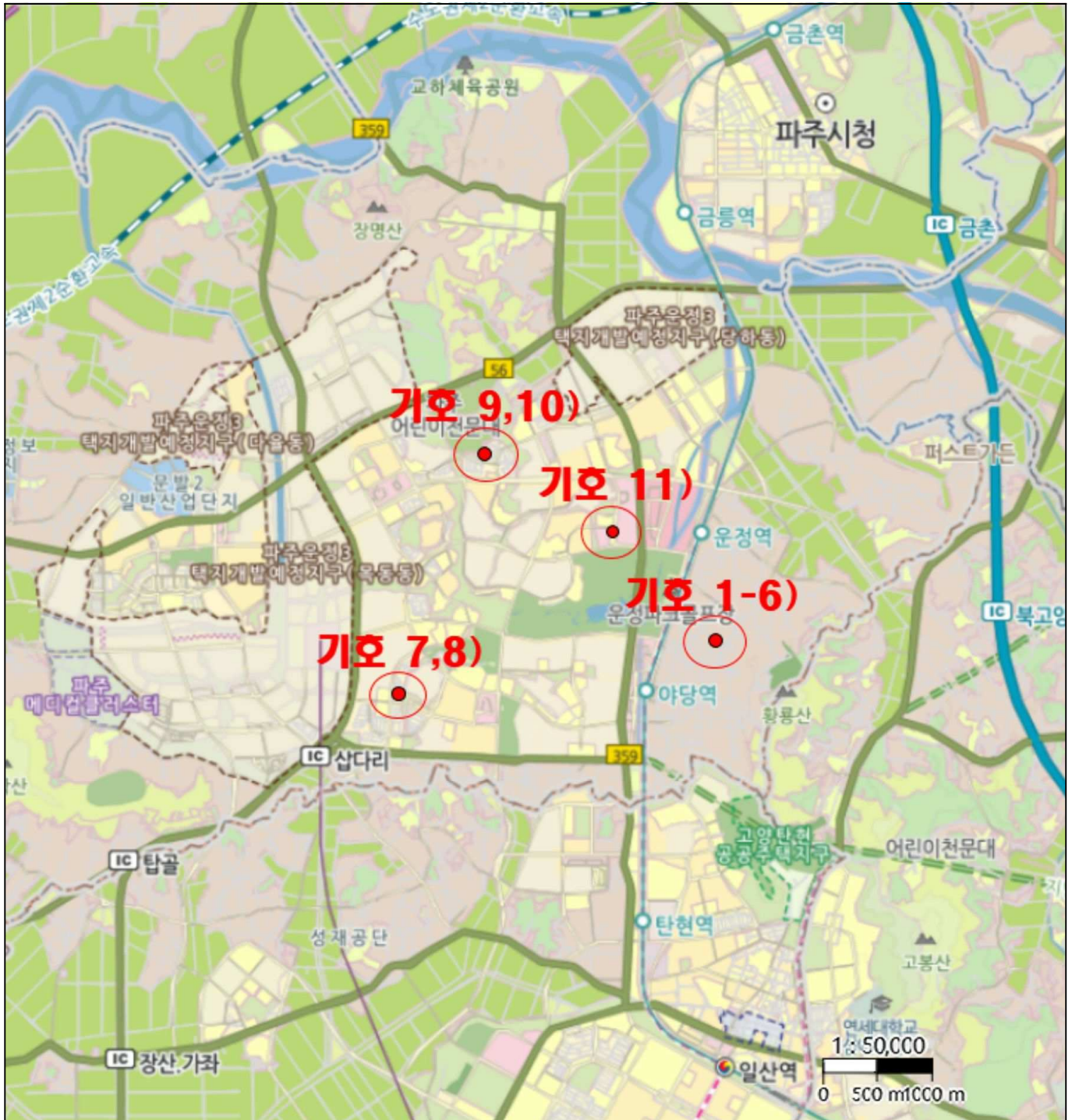
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

# 광역 위치도



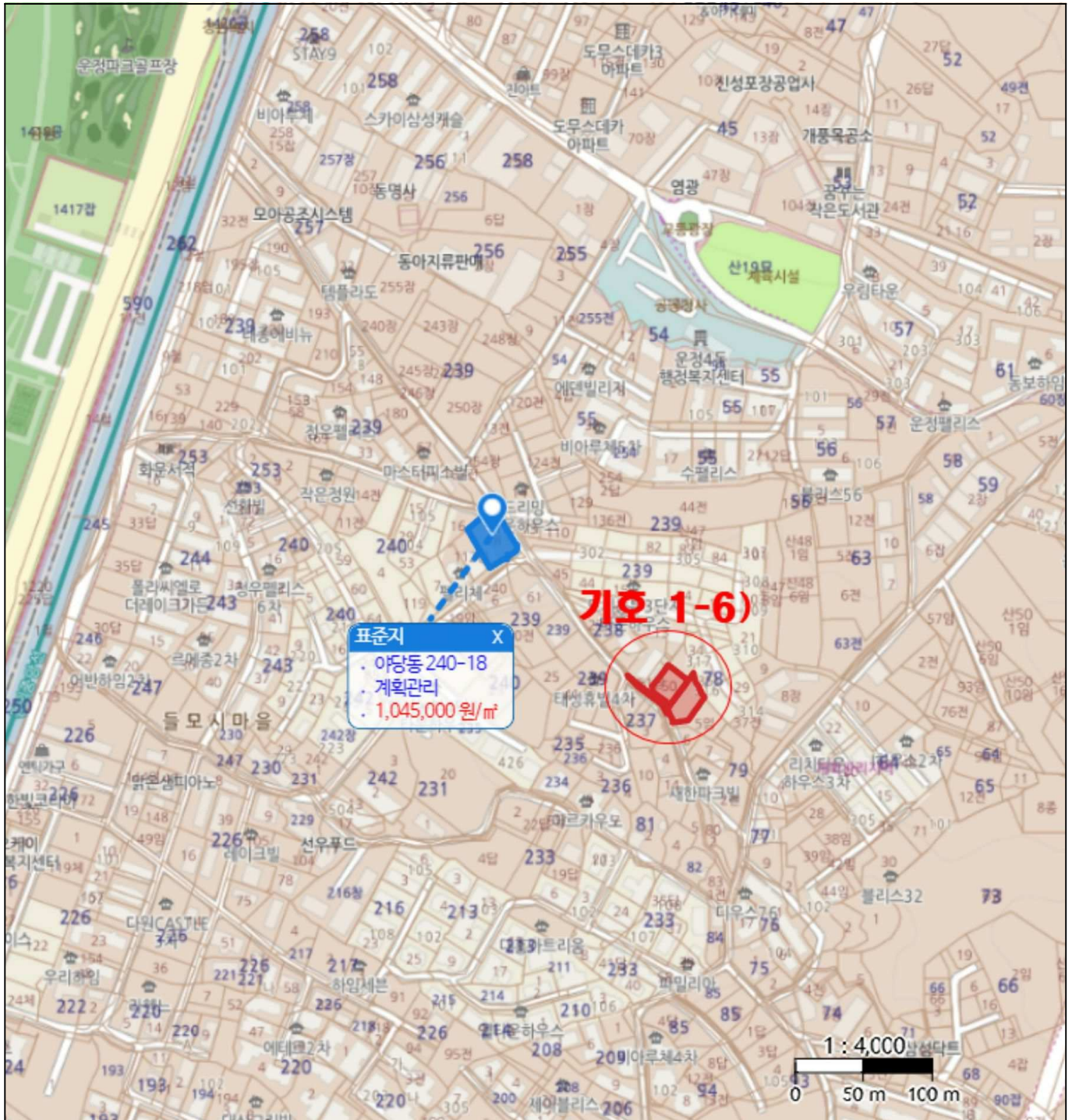
소재지	경기도 파주시 야당동 78-50 외
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경기도 파주시 야당동 78-50 외



# 위치도



소재지 경기도 파주시 동패동 1874



# 위치도



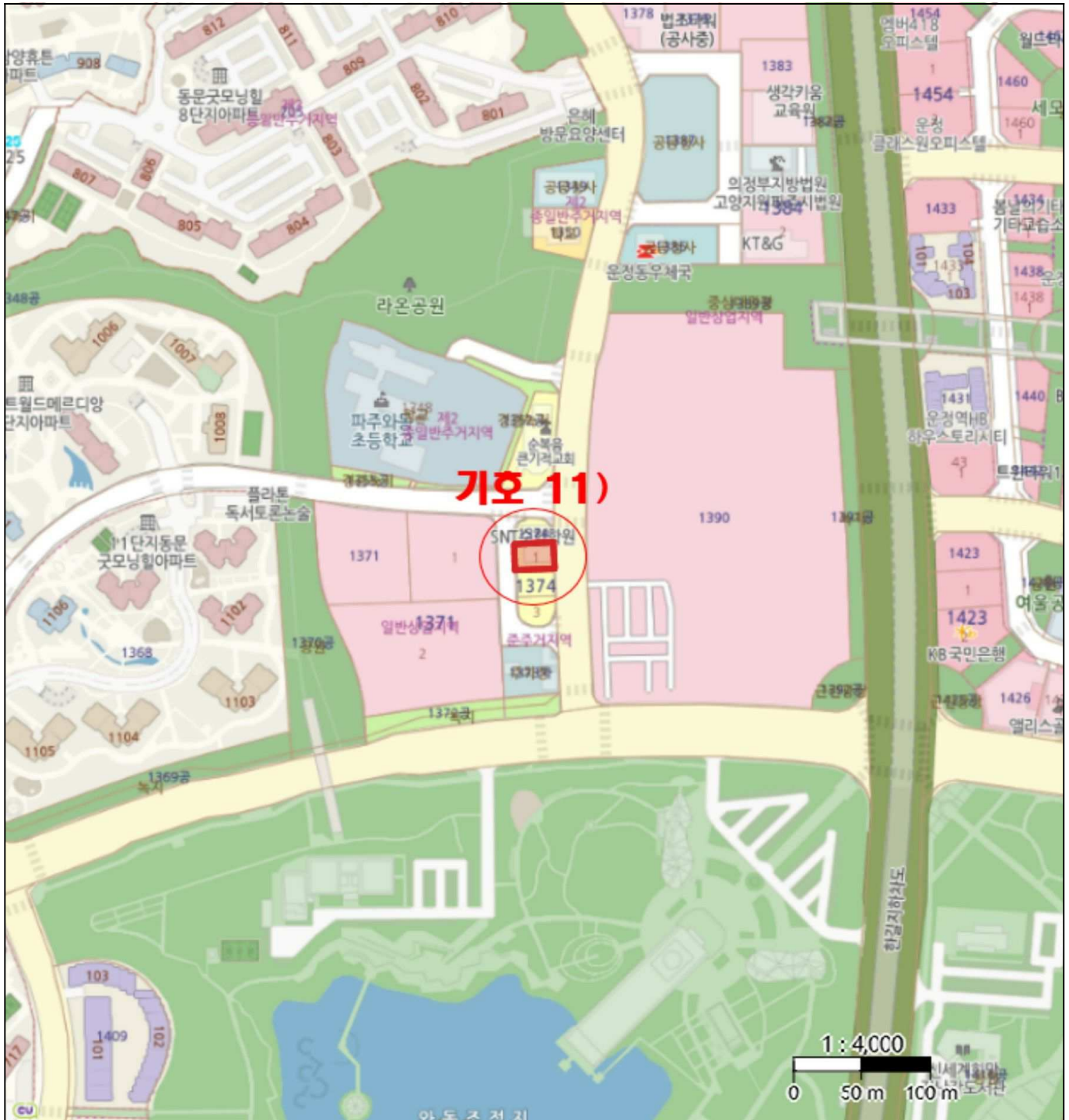
소재지 경기도 파주시 목동동 702-8 외



# 위치도



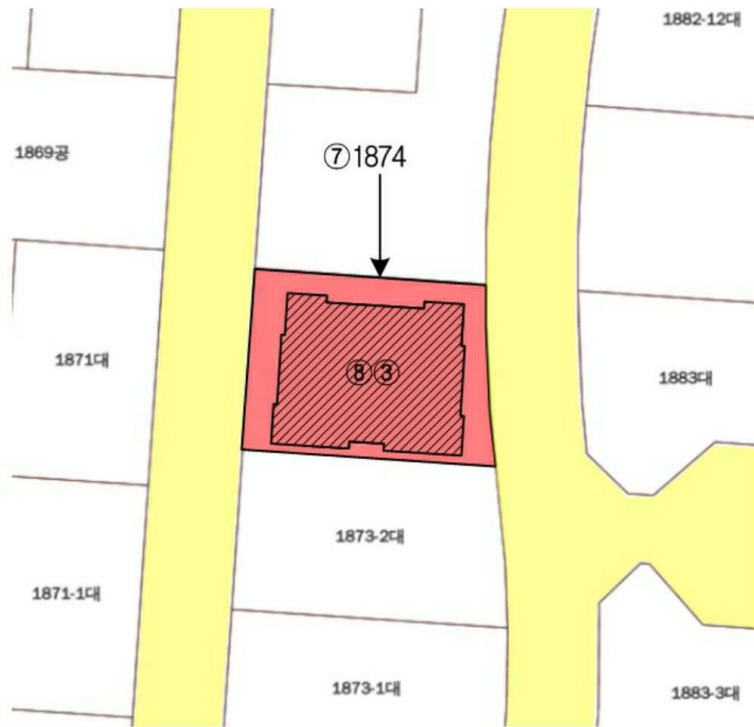
소재지 경기도 파주시 와동동 1374-1




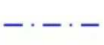
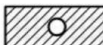
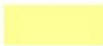







# 지 적 도

<NO SCALE >

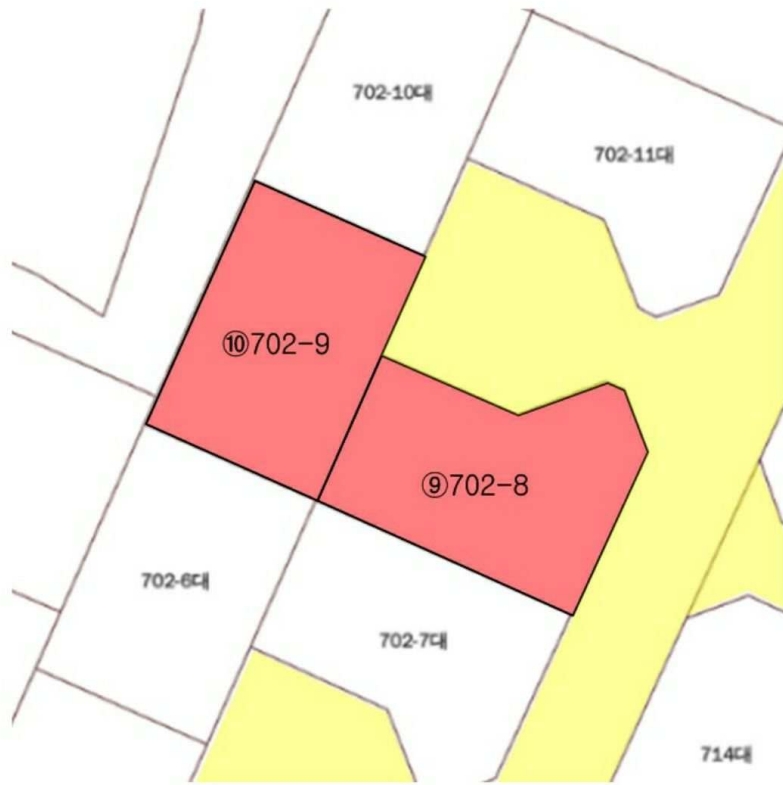


범례




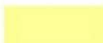





- |  |  |  |
|--|--|--|
|  평가대상토지 |  용도지역선  |  평가건물3층이상 |
|  현황도로   |  평가건물1층 |  평가제외건물   |
|  계획도로선  |  평가건물2층 |  제시외건물    |

# 지 적 도

<NO SCALE >

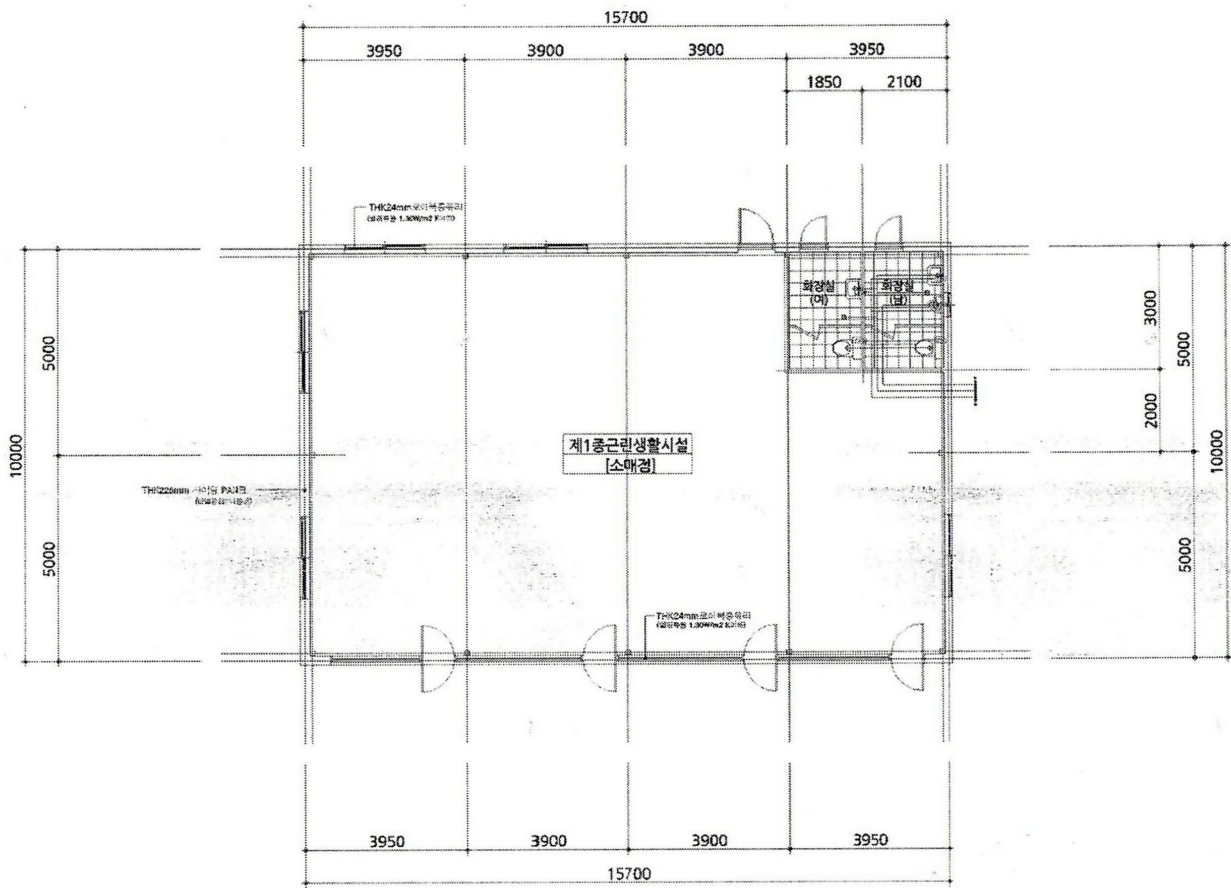


범 례

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  평가대상토지 |  용도지역선  |  평가건물3층이상 |
|  현황도로   |  평가건물1층 |  평가제외건물   |
|  계획도로선  |  평가건물2층 |  제시외건물    |

# 건물개황도

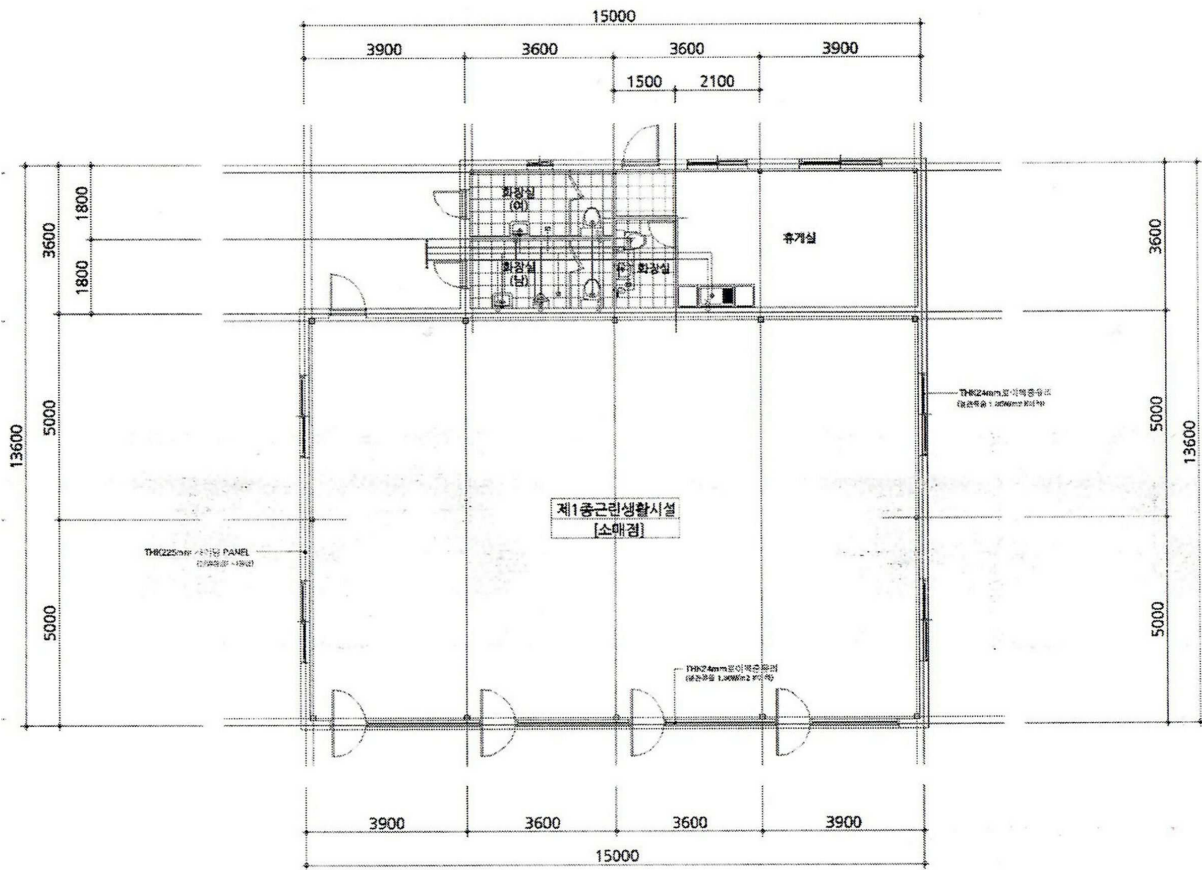
< NO SCALE >



기호 2) 1층 : 157㎡ (공부면적)

# 건물개황도

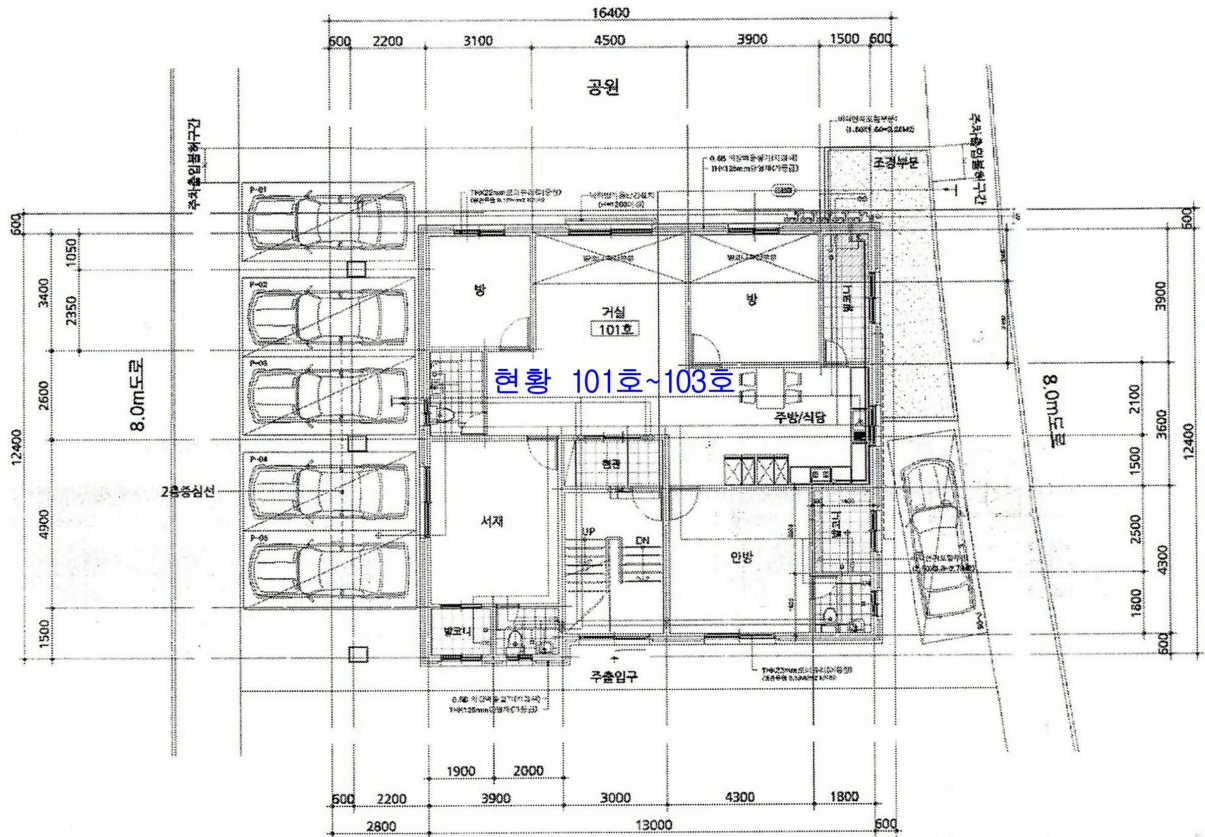
< NO SCALE >



기호 4) 1층 : 189.96㎡ (공부면적)

# 건물개황도

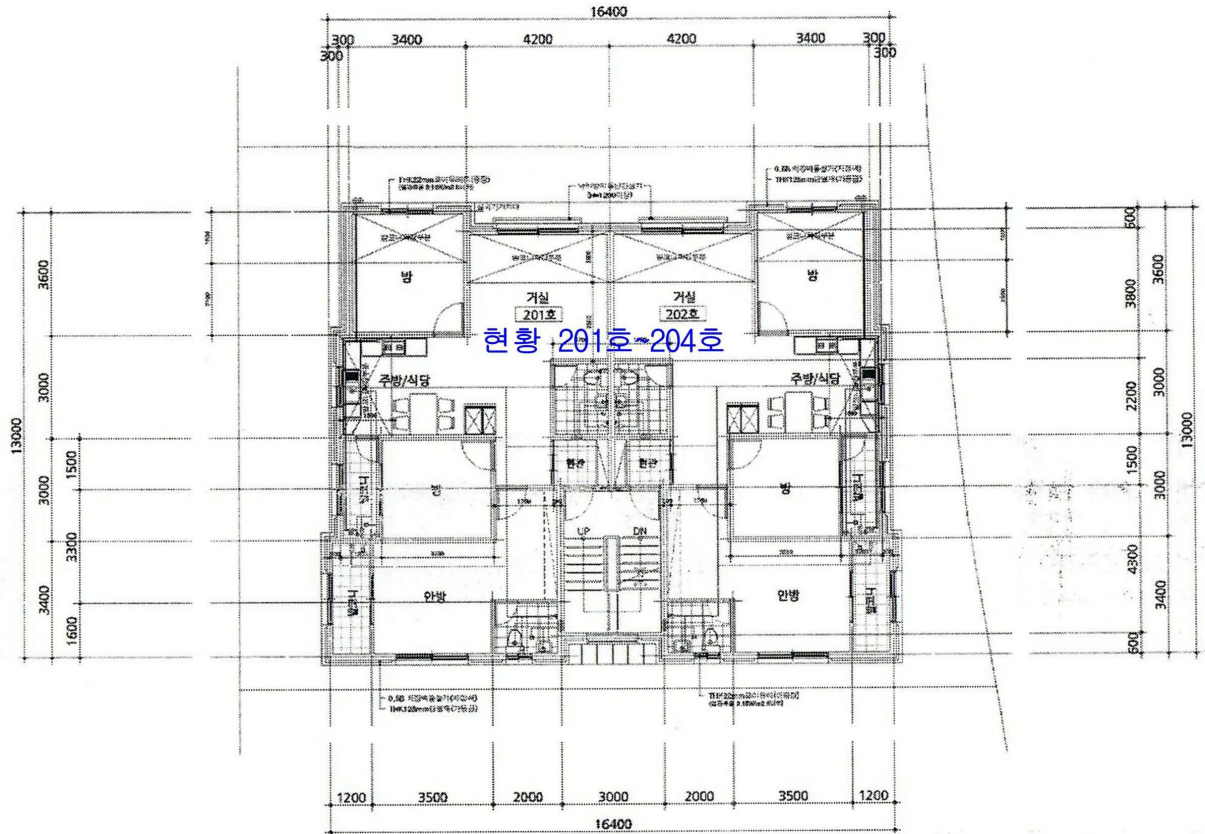
< NO SCALE >



기호 8) 1층 : 132.94㎡ (공부면적)

# 건물개황도

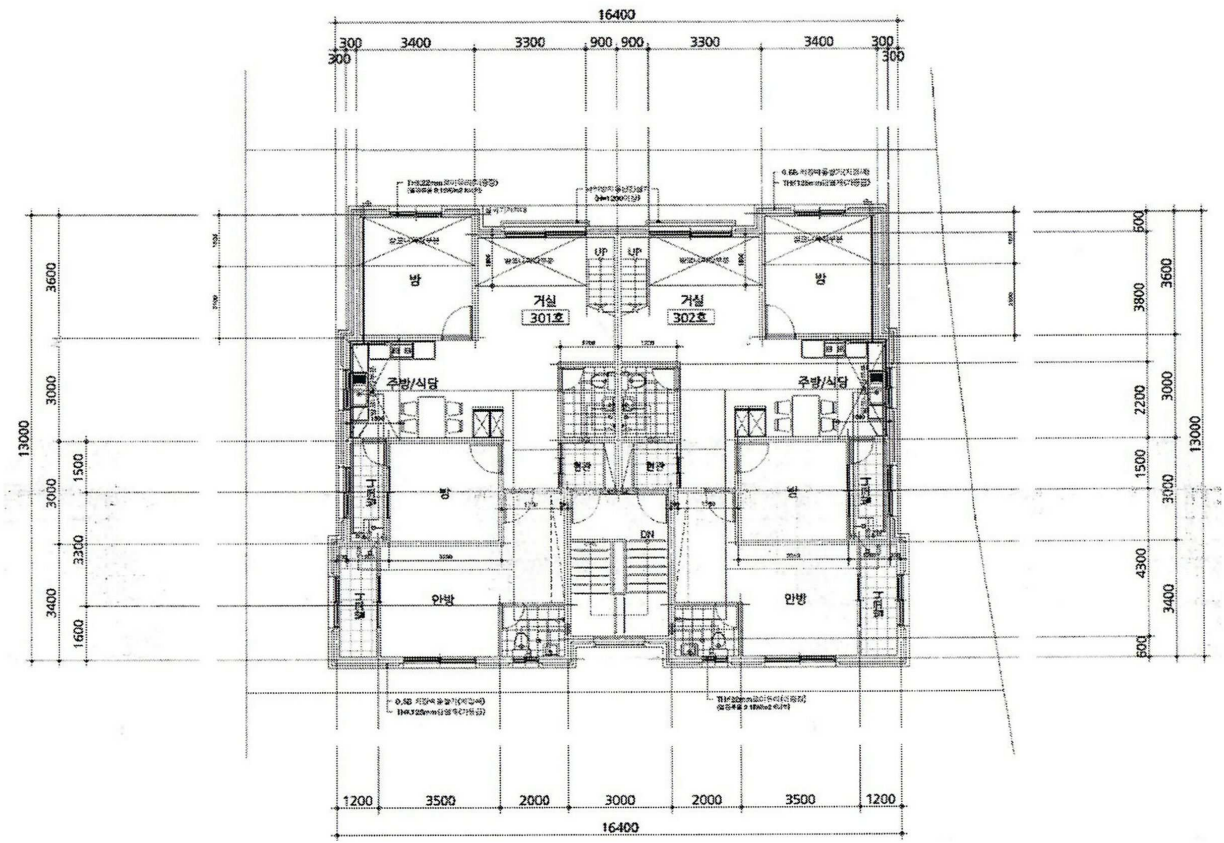
< NO SCALE >



기호 8) 2층 : 151.28㎡ (공부면적)

# 건물개황도

< NO SCALE >



기호 8) 3층 : 153.98㎡ (공부면적)

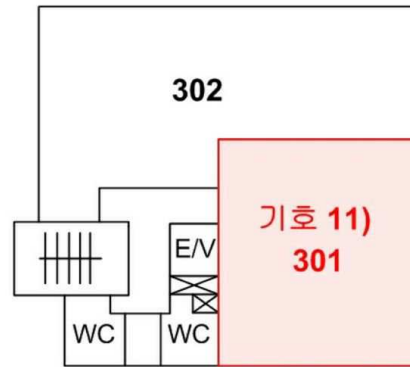


# 내부구조도

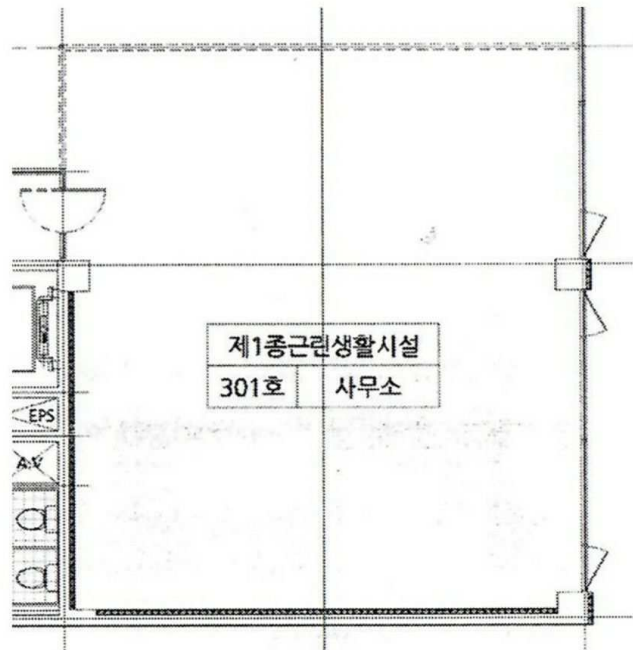


소재지 경기도 파주시 와동동 1374-1

## <호별배치도>



## <내부구조도>





1, 2)



2)



3, 4)



4)



6)



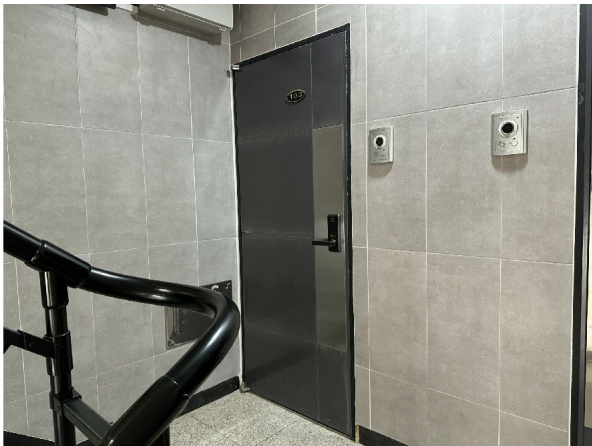
7, 8)



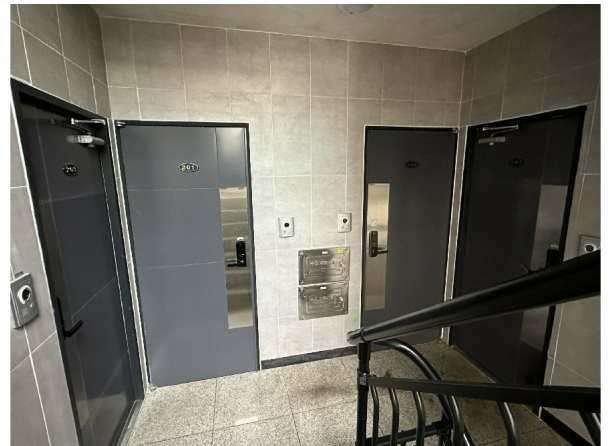
7, 8)



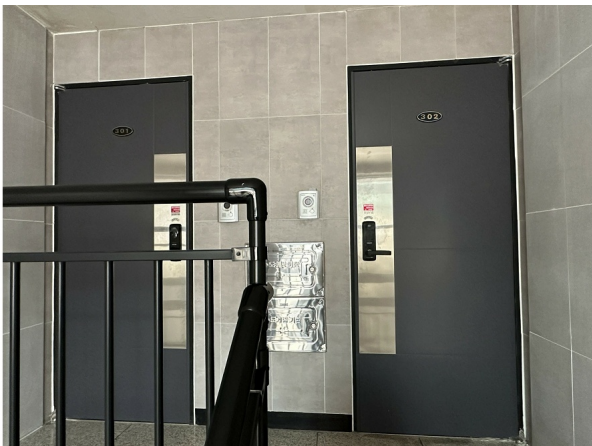
8) 1



8) 1



8) 2



8) 3



9, 10)



9)



10)



11)



11)



11)



11)