

감정평가서

건명	강경수 소유물건 (2025타경63173)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
번호	025052701

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

위드감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박형진

감정평가액	칠억칠천삼백육십구만육천칠백원정(₩773,696,700.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강경수 (2025타경63173)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.04	2025.06.02 ~ 2025.06.04	2025.06.05		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,232	토지	4,232	-	403,820,000
	건물	479.31	건물	153.6	-	162,676,700
	제시외건물	(349)	제시외건물	349	-	207,200,000
합계					₩773,696,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 적성면 장현리 소재 통칭 ‘장현2리마을회관’ 남동측 인근에 부동산(토지 및 건물)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세
1	장현리 174-1	963	대	단독 주택	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 평지
3	장현리 174-3	203	도로	도로등	생산관리 지역	-	-
4	장현리 174-6	77	도로	도로등	생산관리 지역	-	-
5	장현리 173-2	506	전	전	생산관리 지역	맹지	부정형 평지
6	장현리 174-2	1,017	목장 용지	전기타	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 평지
9	장현리 174-5	421	임야	전	생산관리 지역	맹지	부정형 평지
10	장현리 175	1,045	전	전	생산관리 지역	맹지	부정형 평지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2 (가)	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)
	장현리 174-1 (기호1토지) 위 지상	단독 주택	경량철골구조 경사지붕	153.6
	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	9.5	15.95	2층	2015.11.09.

7 (나)	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)
	장현리 174-2 (기호6토지) 위 지상	개방형축사 (우사및퇴비사)	철파이프조 스레이트지붕	227.7
	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	-	-	1층	2001.07.06

8 (다)	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)
	장현리 174-2 (기호6토지) 위 지상	창고	철파이프구조 스레이트지붕	98.01
	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	-	-	1층	2001.07.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 6월 4일로 함.

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 6월 2일부터 2025년 6월 4일 임.

(2) 조사 내용

토지감정평가요항표 참조

5. 기 타

(1) 본건 토지는 각 필지 및 인접 필지간 경계구분이 불명확한 상태로 이용중인 바 정확한 지적경계는 측량을 요하며, 본건 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람.

(2) 본건 토지 기호 '1' 은 지적도상 맹지이나 남측 인접한 기호 '3' , '4' 를 포함 현황 도로와 접하는 바 이를 감안하여 평가하되 인접필지의 점유사용 여부는 별도 확인 바라며, 기호 '6' 은 지목이 목장용지이나 현황 '전기타' , 기호 '9' 는 지목이 임야이나 현황 '전' 으로 이용중인 바 이를 기준하여 평가하였으니 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 토지 지상에 소재하는 정원수등 입목 수심그루(사진참조)는 평가목적 및 경제적가치등을 고려 토지평가에 포함하여 평가하였음. 또한, 담장과 조경석, 데크등도 소재하나(사진참조) 이는 토지에 화체되는 부분으로 통상적인 거래관행을 고려하여 토지평가에 포함하여 평가 하였으니 경매참여시 참조바람.

(4) 본건 기호 '2' 건물은 건축물대장상 2층이 증축된 건물인 바 이를 고려하여 평가하되 연면적에 포함되지 않은 다락부분은 종물 및 부합물로서 포함하여 평가하였으니 참조바람. 또한, 본건 기호 '2' 건물의 건물개황 및 이용상황은 건축물현황도 및 외부관찰등을 토대로 표준적이용을 기준으로 평가하였으니 경매참여시 이에대하여는 재확인 및 유의바람.

(5) 본건 토지 기호 '6' (장현리 174-2) 지상에 소재하는 것으로 의뢰된 기호 '7' 건물(철파이프조 스테이트지붕 개방형 축사 227.7㎡) 및 기호 '8' 건물(철파이프구조 스테이트지붕 창고 98.01㎡)은 현황 멸실되어 평가제외 하였음.

(6) 본건 기호 '7' 및 '8' 건물이 임의 멸실된 후 유사한 면적으로 건축된 것으로 판단되는 소유자 미상의 미등재 제시외건물 2개동은 귀 제시목록 및 평가목적등을 고려 이에 구매없이 토지만을 정상평가하되 제시외건물이 소재함에 따라 토지이용에 제한을 받는 가액을 명세표상 비교란에 병기하였으니 경매참여시 유의바람.

다만, 소유자미상의 제시외건물에 대하여 일괄매각 대상이 될 경우를 고려하여 별도의 평가액을 제시하였으며, 평가전례등 탐문을 통하여 이용상황을 도시하였으나 경매진행시 이에대하여는 재확인 및 유의바람.

(7) 본건 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외 구조물, 컨테이너박스, 적치물등 (사진참조)은 철거 및 이동이 용이하고 경제적가치가 미미하여 이에구매없이 토지만을 정상평가하였으니 경매참여시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출(공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근공시지가인 2025년 공시지가 표준지로 선정함.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장현리 32-1	245	대	단독 주택	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 평지	108,400
B	장현리 210	2,370	답	전	생산관리 지역	세로 (불)	부정형 완경사	35,700
C	장현리 182-5	2,270	목장 용지	전축사	생산관리 지역	세로 (가)	사다리 완경사	40,200

※ 표준지A는 기호 '1' , '3' , '4' 에 적용하고, 표준지B는 '5' , '9' , '10' 에 적용하며, 표준지C는 기호 '6' 에 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표 하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

(경기도 파주시 생산관리지역 : 2025.01.01 ~ 2025.06.04)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.30	0.604	2025년 04월누계
2025.04.01. ~ 2025.04.30	0.175	2025년 04월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.04)	0.809	$(1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.00809$

※ 2025년 5월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용 하였음.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

① 기호 '1' (비교표준지 A와 비교)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.98	가로의 계통 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한등)	1.00	대등함
기타 조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.02	조경등에서 우세함
개 별 요 인 비 교 치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 '3' , '4' (비교표준지 A와 비교)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.98	가로의 계통 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.33	도로이용 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한등)	1.00	대등함
기타 조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.02	조경등에서 우세함
개 별 요 인 비 교 치			0.313	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 기호 '5' , '9' , '10' (비교표준지 B와 비교)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	교통의 편부 등에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.02	조경등에서 우세함
		기타		
개 별 요 인 비 교 치			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 기호 '6' (비교표준지 C와 비교)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.02	조경등에서 우세함
		기타		
개 별 요 인 비 교 치			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	장현리 448-*	생산관리 지역	대	153,000	2023.04.25.	담보
b	장현리 182-1*	생산관리 지역	대	137,000	2022.05.04.	담보
c	장현리 234-4	생산관리 지역	전	80,000 (평균값)	2024.10.28.	공매
d	장현리 181-1	생산관리 지역	전	86,000	2024.01.29.	공매
e	장현리 225-*	생산관리 지역	전	92,000	2024.12.16.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

f	장현리 202-1*	생산관리 지역	전	93,000	2024.11.29.	담보
g	장현리 178-*	생산관리 지역	전	75,000	2024.10.16.	담보
h	장현리 208-*	생산관리 지역	전	76,000	2024.02.06.	담보
i	장현리 22*	생산관리 지역	목장 용지	111,000	2024.10.17.	담보
j	장현리 450-*	생산관리 지역	목장 용지	111,000	2023.04.25.	담보
k	장현리 42*	생산관리 지역	전	106,000	2022.01.03.	담보

나. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
l	장현리 50*	생산관리 지역	임야	258	-	50,000,000	2022.04.05
m	장현리 113-*	생산관리 지역	대	1,040	99.82	315,000,000	2021.11.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
n	장현리 234-*	생산관리 지역	전	251	-	20,080,000	2024.11.21
o	장현리 208-*	생산관리 지역	전	261	-	16,182,000	2024.02.02
p	장현리 538-*	생산관리 지역	답	2,340	-	162,840,000	2023.11.03
q	장현리 409-*	생산관리 지역	전	573	-	55,000,000	2023.07.17
r	장현리 436-*	생산관리 지역	답	1,509	-	133,800,000	2023.05.01
s	장현리 107-*	생산관리 지역	전	455	-	35,000,000	2024.11.15

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{평가사례에 의한 표준지가격} \\
 \hline
 \text{기준시점 표준지가격}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 \hline
 \text{공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

- 표준지A 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례중 비교적 최신의 사례로서 평가목적등을 고려하여 평가사례(a)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례 'a' 에 의한 표준지A 가격 / 기준시점 표준지A 가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
153,000	1.02637	1.00	1.029	161,589	1.479
108,400	1.00809	-	-	109,277	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 파주시 (23.04.25 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	2.637%	<p>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.073 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.235 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.003 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.031 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.012 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.146 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.066 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.006 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.070 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.275 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175</p> <p style="text-align: center;"> $(1 - 0.00073 * 6/30) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00031) * (1 - 0.00012) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.01275) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.02637$ </p>

*² 개별요인비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지 A	1.05	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
비고	표준지A는 평가사례a 보다 가로의 계통등 가로조건에서 우세하나 형상등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 표준지B 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례중 비교적 최신의 사례로서 평가목적등을 고려하여 평가사례(c)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례 'c' 에 의한 표준지B 가격 / 기준시점 표준지B 가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
80,000	1.01120	1.00	1.009	81,624	2.268
35,700	1.00809	-	-	35,989	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 파주시 (24.10.28 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	1.120%	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.116 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.175 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175 $(1 + 0.00133 * 4/31) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.01120$

*² 개별요인비교

구 분	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
표준지 B	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009
비고	표준지B는 평가사례c보다 농로의 상태등 접근조건에서 우세하나 형상등 획지조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 표준지C 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례중 비교적 최신의 사례로서 평가목적등을 고려하여 평가사례(i)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례(i)에 의한 표준지 'C' 가격 / 기준시점 표준지 'C' 가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
111,000	1.01168	1.00	0.90	101,067	2.494
40,200	1.00809	-	-	40,525	

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 파주시 (24.10.17 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	1.168%	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.116 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.175 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175 $(1 + 0.00133 * 15/31) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.01168$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*² 개별요인비교

구 분	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
표준지 C	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비고	표준지C는 평가사례i 보다 교통의 편부등 접근조건에서 열세함.					

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	소재지 지번	용도지역	그 밖의 요인결정
A	장현리 32-1	생산관리지역	1.47
B	장현리 210	생산관리지역	2.26
C	장현리 182-5	생산관리지역	2.49

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	108,400	1.00809	1.000	0.950	1.47	152,605	153,000
3	A	108,400	1.00809	1.000	0.313	1.47	50,279	50,000
4	A	108,400	1.00809	1.000	0.313	1.47	50,279	50,000
5	B	35,700	1.00809	1.000	0.918	2.26	74,665	75,000
6	C	40,200	1.00809	1.000	0.918	2.49	92,633	93,000
9	B	35,700	1.00809	1.000	0.918	2.26	74,665	75,000
10	B	35,700	1.00809	1.000	0.918	2.26	74,665	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출(거래사례비교법)

1) 사례선정

① 기호 1, 3, 4

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 가장높다고 인정되는 거래사례 (m)을 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
m	장현리 113-*	생산관리 지역	대	1,040	99.82	315,000,000	2021.11.30

구분	거래금액(원)	토지면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (㎡/원)	토지단가 (㎡/원)
m	315,000,000	1,040	133,093,000	181,907,000	174,911

* 토지단가 배분내역 = 토지가격(총 거래금액 - 건물 추정가액) ÷ 토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**사례m 건물 추정가격

경량철골구조 경사지붕 단독주택(2층:99.82㎡) 건물(사용승인일: 2016.06.08.)

- 단독주택

: 1,500,000 * (1-5/45)(만년감가) * 99.82 ≒ 133,093,000

② 기호 5, 9, 10

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 가장높다고 인정되는 거래사례 (n)을 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
n	장현리 234-*	생산관리 지역	전	251	-	20,080,000	2024.11.21

구분	거래금액(원)	토지면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (㎡/원)	토지단가 (㎡/원)
n	20,080,000	251	0	20,080,000	80,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 토지단가 배분내역 = 토지가격(총 거래금액 - 건물 추정가액) ÷ 토지면적

**사례n 건물 추정가격 : 토지만의 거래사례임.

③ 기호6

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 가장높다고 인정되는 거래사례 (r)을 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
r	장현리 436-*	생산관리 지역	답	1,509	-	133,800,000	2023.05.01

구분	거래금액(원)	토지면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (㎡/원)	토지단가 (㎡/원)
r	133,800,000	1,509	0	133,800,000	88,668

* 토지단가 배분내역 = 토지가격(총 거래금액 - 건물 추정가액) ÷ 토지면적

**사례r 건물 추정가격 : 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.000)

3) 시점수정치

① 기호 1, 3, 4 (거래사례 m 기준)

시.군.구 : 경기도 파주시 (21.11.30 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	5.199%	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.205 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.208 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.396 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.414 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.275 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175 </div> <div style="text-align: right;"> $(1 + 0.00205 * 1/30) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.02396) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.01275) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.05199$ </div>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 5, 9, 10 (거래사례 n 기준)

시.군.구 : 경기도 파주시 (24.11.21 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	1.025%	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.116 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.175 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175 $(1 + 0.00116 * 10/30) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.01025$

② 기호 6 (거래사례 r 기준)

시.군.구 : 경기도 파주시 (23.05.01 ~ 25.06.04)		
생산관리 지역	2.652%	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.235 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.003 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.031 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.012 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.146 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.066 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.006 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.070 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.275 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.604 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.175 $(1 + 0.00235) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00031) * (1 - 0.00012) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.01275) * (1 + 0.00604) * (1 + 0.00175 * 35/30) \approx 1.02652$

4) 지역요인비교

인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 기호 1 (거래사례 m과 비교)

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호1	0.98	0.90	1.00	0.95	1.00	1.02	0.838
비고	본건은 거래사례m 보다 가로의 계통등 가로조건과 교통시설과의 접근성등 접근조건 및 형상등 획지조건에서 열세하나 조경등 기타조건에서 우세함.						

② 기호3, 4 (거래사례 m과 비교)

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호3,4	0.98	0.90	1.00	0.314	1.00	1.02	0.277
비고	본건은 거래사례m 보다 가로의 계통등 가로조건과 교통시설과의 접근성등 접근조건 및 도로이용등 획지조건에서 열세하나 조경등 기타조건에서 우세함.						

③ 기호 5, 9, 10 (거래사례 n과 비교)

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호5,9,10	0.90	1.00	1.00	1.00	1.02	0.918
비고	본건은 거래사례n보다 교통의 편부등 접근조건에서 열세하나 조경등 기타조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 기호6 (거래사례 r과 비교)

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호6	1.00	1.00	1.03	1.00	1.02	1.051
비교	본건은 거래사례r보다 이용상황등 획지조건 및 조경등 기타조건에서 우세함					

6) 비준가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	m	174,911	1.00	1.05199	1.000	0.838	154,196	154,000
3,4	m	174,911	1.00	1.05199	1.000	0.277	50,969	51,000
5,9,10	n	80,000	1.00	1.01025	1.000	0.918	74,193	74,000
6	r	88,668	1.00	1.02652	1.000	1.051	95,661	96,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가격조정 관련사항

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)
1	153,000	154,000
3, 4	50,000	51,000
5,9,10	75,000	74,000
6	93,000	96,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

기호	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	153,000	963	147,339,000	장현리 174-1번지
3	50,000	203	10,150,000	장현리 174-3번지
4	50,000	77	3,850,000	장현리 174-6번지
5	75,000	506	37,950,000	장현리 173-2번지
6	93,000	1,017	94,581,000	장현리 174-2번지
9	75,000	421	31,575,000	장현리 174-5번지
10	75,000	1,045	78,375,000	장현리 175번지
합 계			403,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 건물가격산출(원가법)

1) 평가대상건물

기호	구분	구 조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용 도	사용승인일
2 (가)	1층	철근콘크리트 구조	90.5	90.5	단독주택	2015.11.09.
	2층	경량철골 구조	63.1	63.1	단독주택	2018.10.08. 증축

2) 표준단가

(출처:재조달원가자료집)

용도	구조 / 지붕	급수	표준단가	내용년수
일반주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
조립식주택	샌드위치 판넬 / 조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (35~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 부대설비는 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용을 말하며, 전기기본설비, 냉난방설비 및 급배수 설비 등의 보정단가는 표준단가에 포함하여 평가함.

3) 재조달원가산정

본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득 하는데 필요한 적정원가의 총액으로 상기 “건물신축단가표” 등을 기준으로 건물의 제상황과 구조 • 이용상황 및 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 장래효용성 및 평가전례 등을 종합적으로 참작 및 고려하여 아래와 같이 결정함.

기호	구분	구조	외벽	창호	난방	위생설비	재조달원가 (원/㎡)
2 (가)	1층	철근 콘크리트 구조	벽돌등 마감	샷시창	갖추 있음	갖추 있음	1,500,000
	2층	경량 철골 구조	판넬등 마감	샷시창	갖추 있음	갖추 있음	1,000,000

4) 감가수정

본건 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 • 기능적 • 경제적 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미하며 본건의 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법 • 정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하되 본 건축물의 개·보수, 경제적 잔존 내용년수, 관리상태등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구 분	건축년도	내용 년수	경과 년수	관찰 감가	유효 경과년수	잔존 년수
2 (가)	1층	2015.11.09	45	9	0	9	36
	2층	2018.10.08. (증축)	42	6	0	6	36

5) 건물시산가액

기호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액(원)
2 (가)	1층	1,500,000	36/45	1,200,000	90.5	108,600,000
	2층	1,000,000	36/42	857,000	63.1	54,076,700
합계		162,676,700				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 방법에 따른 건물가격산출

건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 원가법으로 감정평가 하였음.

(3) 시산가액 조정 관련사항

가. 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

나. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	원가법에 의한 시산가액	다른 감정평가방법에 의한시산가액	비 고
2 (가)	162,676,700	-	기호1토지 위지상 소재
합계	162,676,700	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액 조정 검토의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제15조에 의거 주된 감정평가방법인 원가법 기준 시산가액을 본건 건물의 감정평가액으로 결정함.

(4) 제시외 건물 평가액

㉠ 철파이프조 판넬지붕 (창고) 약 240㎡ - 기호 '6' 토지 위 지상 소재

$$500,000 \times 240\text{㎡} \doteq 120,000,000\text{원}$$

㉡ 철골조 아스팔트싱글지붕 (주택) 약 109㎡ - 기호 '6' 토지 위 지상 소재

$$800,000 \times 109\text{㎡} \doteq 87,200,000\text{원}$$

- 제시외 건물 합계액 : 207,200,000원

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 건물은 원가법을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)			비고
토지	기호1	147,339,000	403,820,000	장현리 174-1
	기호3	10,150,000		장현리 174-3
	기호4	3,850,000		장현리 174-6
	기호5	37,950,000		장현리 173-2
	기호6	94,581,000		장현리 174-2
	기호9	31,575,000		장현리 174-5
	기호10	78,375,000		장현리 175
건물	기호2(가)	162,676,700	162,676,700	기호1 토지 위 지상 소재
	기호7(나)	-		현황멸실
	기호8(다)	-		현황멸실
제시외 건물	ㄱ)	120,000,000	207,200,000	기호6 토지 위 지상 소재
	ㄴ)	87,200,000		
총계	773,696,700			

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 적성면 장현리	174-1	대	생산관리지역	963	963	153,000	147,339,000	
2 (가)	경기도 파주시 적성면 장현리 [도로명주소] 경기도 파주시 적성면 장뜰길 467	174-1 위 지상	단독 주택	경량철골구조 경사지붕 2층 1층 2층	90.5	90.5	1,200,000	108,600,000	1,500,000 x 36/45 현황 '철근 콘크리트 구조' 1,000,000 x 36/42 '2018.10.08 증축'
3	경기도 파주시 적성면 장현리	174-3	도로	생산관리지역	203	203	50,000	10,150,000	
4	경기도 파주시 적성면 장현리	174-6	도로	생산관리지역	77	77	50,000	3,850,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5	경기도 파주시 적성면 장현리	173-2	전	생산관리지역	506	506	75,000	37,950,000	
6	경기도 파주시 적성면 장현리	174-2	목장용지	생산관리지역	1,017	1,017	93,000	94,581,000	'제시외건물 소재에 따른 토지 이용 제한'을 감안한 가격 @83,000- 84,411,000
7 (나)	경기도 파주시 적성면 장현리	174-2 위 지상	개방형 축사 (우사및 퇴비사)	철파이프조 스레이트지붕	227.7	-	-	평가외	현황명실
8 (다)	경기도 파주시 적성면 장현리	174-2 위 지상	창고	철파이프구조 스레이트지붕	98.01	-	-	평가외	현황명실
9	경기도 파주시 적성면 장현리	174-5	임야	생산관리지역	421	421	75,000	31,575,000	현황 '전'
10	경기도 파주시 적성면 장현리	175	전	생산관리지역	1,045	1,045	75,000	78,375,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							₩566,496,700	
ㄱ)	제시외건물 경기도 파주시 적성면 장현리	174-2 위 지상	창고	철파이프조 판넬지붕	(240)	240	500,000	120,000,000	기호'6'토지 위 지상 소재
ㄴ)	경기도 파주시 적성면 장현리	174-2 위 지상	주택	철골조 아스팔트위 싱글지붕	(109)	109	800,000	87,200,000	기호'6'토지 위 지상 소재
	소 계							₩207,200,000	
	합 계							₩773,696,700.-	
				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

본건 토지는 경기도 파주시 적성면 장현리 소재 통칭 '장현2리마을회관' 남동측 원거리에 위치하며, 주변은 농경지, 임야, 창고, 주택등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 토지는 본건까지 차량 접근 및 주정차 가능하나 원거리에 노선버스 정류장이 소재하고 운행상태등으로 보아 제반 대중교통 사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지 기호'1'은 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 '단독주택 건부지'로 이용중이며, 기호'3', '4'는 현황 '도로등'으로 이용중임. 기호'5', '9', '10' 토지는 모두 등고평탄한 부정형 토지로서 현황 '전'상태임. 기호'6' 토지는 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 제시외건물(창고 및 주택)의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호'1', '6' 토지는 폭 약4미터 내외의 기호'3', '4'토지를 통하여 남측으로 로폭 약4미터 내외의 도로와 접하고, 기호'5', '9', '10'토지는 맹지이나 인접 토지를 통하여 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1(174-1), 기호3(174-3), 기호5(173-2), 기호6(174-2) (동일)
 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

- 기호4(174-6)
 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

- 기호9(174-5) (동일)
 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

- 기호10(175)
 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 기타(7미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

- 본건 토지 기호'6' 지상에 소유자미상의 제시외건물이 소재하는 바 제시외건물 소재에 따라 토지이용제한을 감안한 가액을 명세표상 비교란에 별도 표기하였으니 경매 참여시 반드시 재확인 및 유의바람. 다만 제시외건물이 일괄매각의 대상이 될 경우를 감안하여 별도의 평가액을 병기하였으니 업무진행시 참조바람.
- 본건 토지 지상에 소재하는 조경수, 정원석, 데크, 담장등은 경제적가치 및 거래관행에 따라 토지에 화체되는 바 토지평가에 포함하여 평가하였음. 또한 본건 토지 지상에 소재하는 컨테이너박스 수개동 및 적치물등은 경제적 가치가 미미하고 이동및 철거가 용이한 바 이에 구매없이 토지만을 정상평가 하였으니 참조바람.

(7) 공부와의 차이

기호'9' 토지는 지목이 임야이나 현황 '전'으로 이용중임.

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)

- 임대관계는 미상임.
- 인접필지 및 각 필지간 경계구분이 불명확 하며, 기타 평가의견란 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

-기호 '2' (가)

경량철골구조 경사지붕 2층 건물로서,
외벽은 벽돌등 마감,
창호는 샷시창호임.

-기호 '7' (나), '8' (다) 건물은 현황 멸실상태임.

(2) 이용상태

기호 '2'는 주택으로 이용중임.
(상세이용내역은 '건물이용 및 임대상황' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비등을 갖춘것으로 탐문됨.

(4) 부합물 및 종물

기호 '2' 건물 '다락'부분은 건물 2층평가에 포함하여 평가하였으니 참조바람.

(5) 공부와의 차이

기호 '2' 건물 1층은 경량철골구조로 등재되어 있으나 현황 '철근콘크리트구조'이며,
기호 '7', '8'은 현황멸실로 평가제외 하였음.

건물감정평가요항표

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

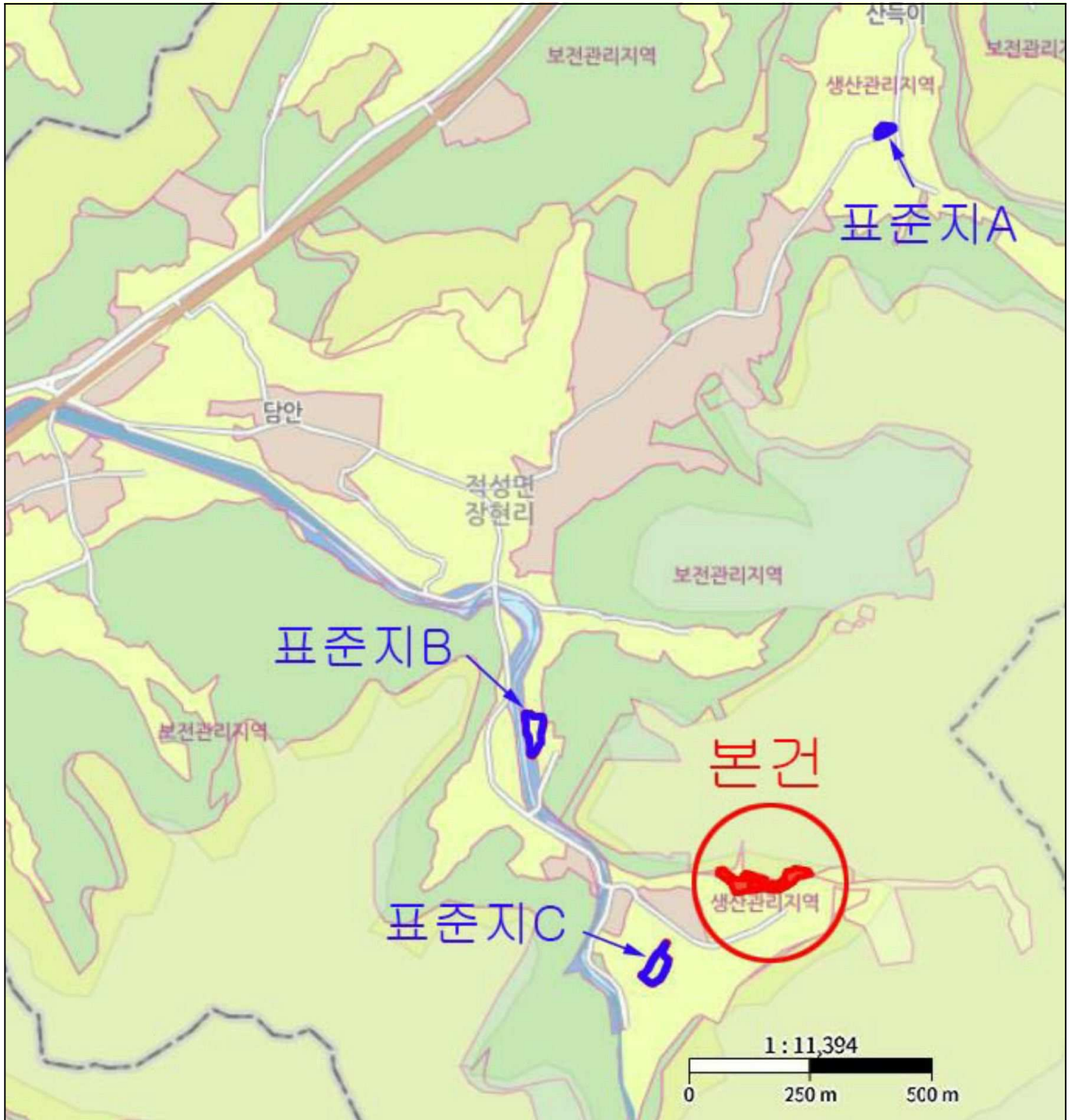
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 평가의견란 참조바람.

광역 위치도



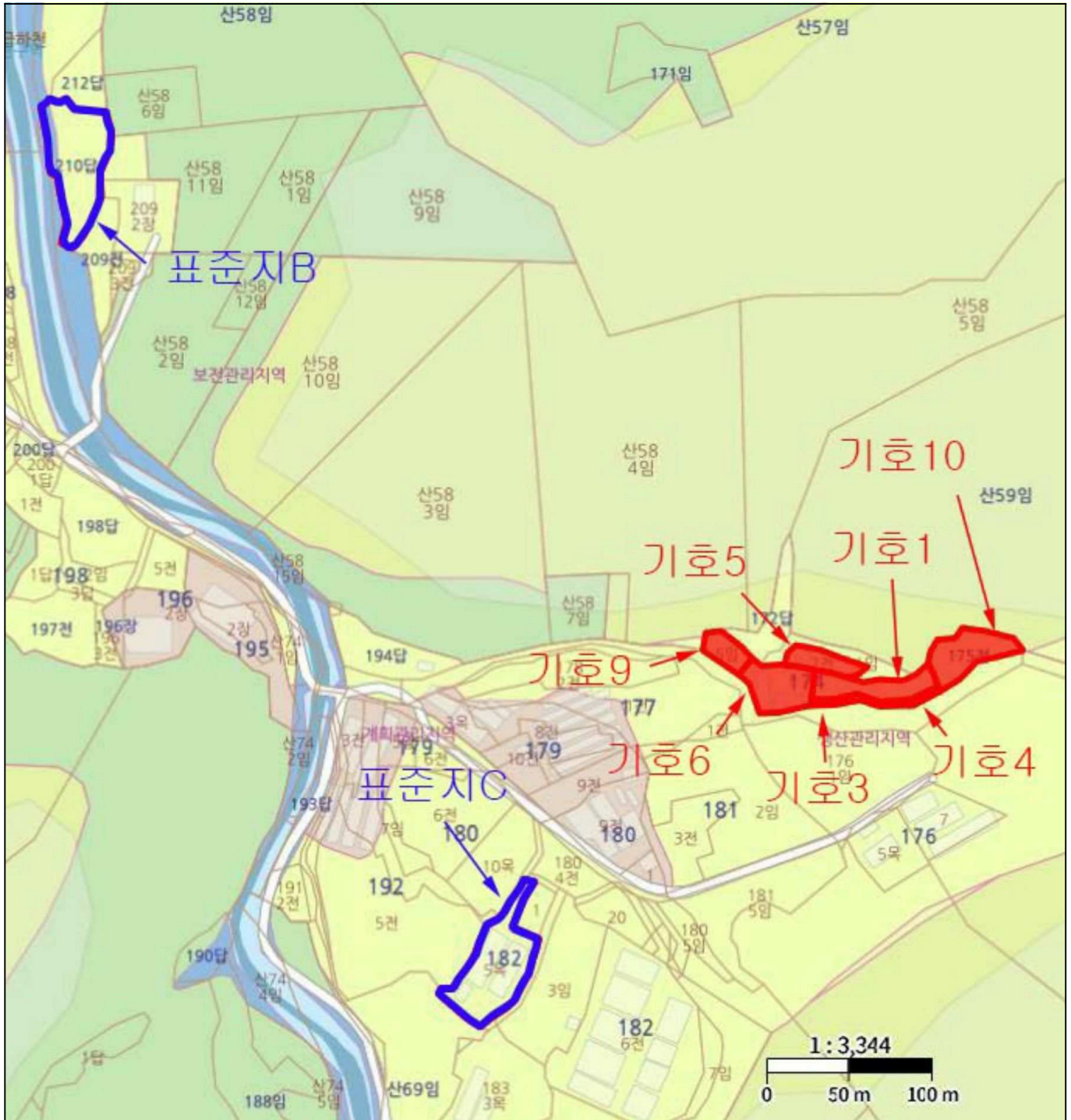
소재지	경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 외 6필지
-----	-----------------------------



상세위치도



소재지	경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 외 6필지
-----	-----------------------------

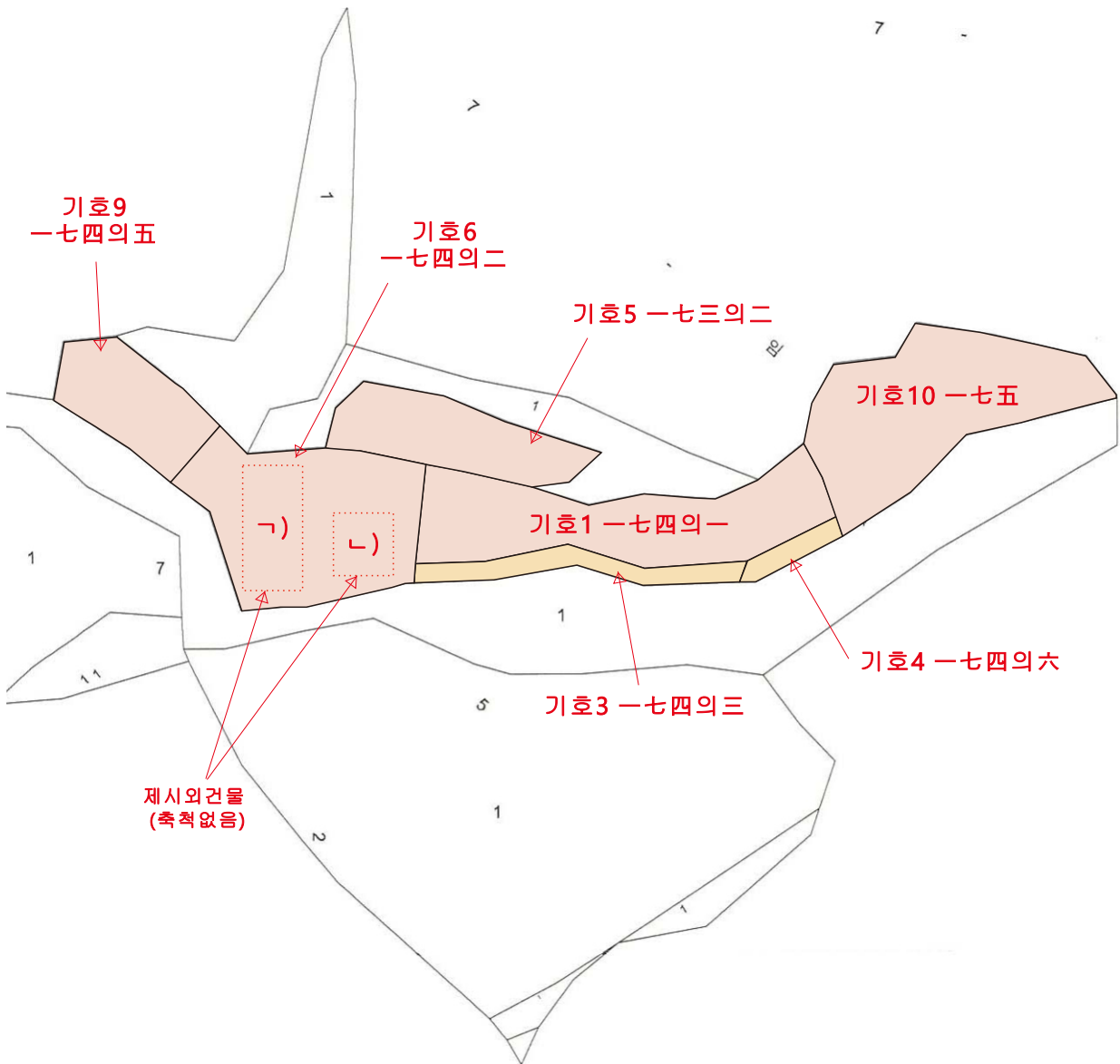


지 적 도



S = 1 / 1200

경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 외 6필지



* 본건 토지 기호'6' 지상에 소유자미상의 제시외건물 2개동이 소재하는 바 제시외건물 소재에 따른 토지이용 제한을 감안한 가격을 명세표상 비교란에 별도 병기하였으니 참조바라며, 다만 일괄경매의 대상이 될 경우를 고려하여 별도의 평가액을 제시하였으니 소유권관계등을 재확인 바람.

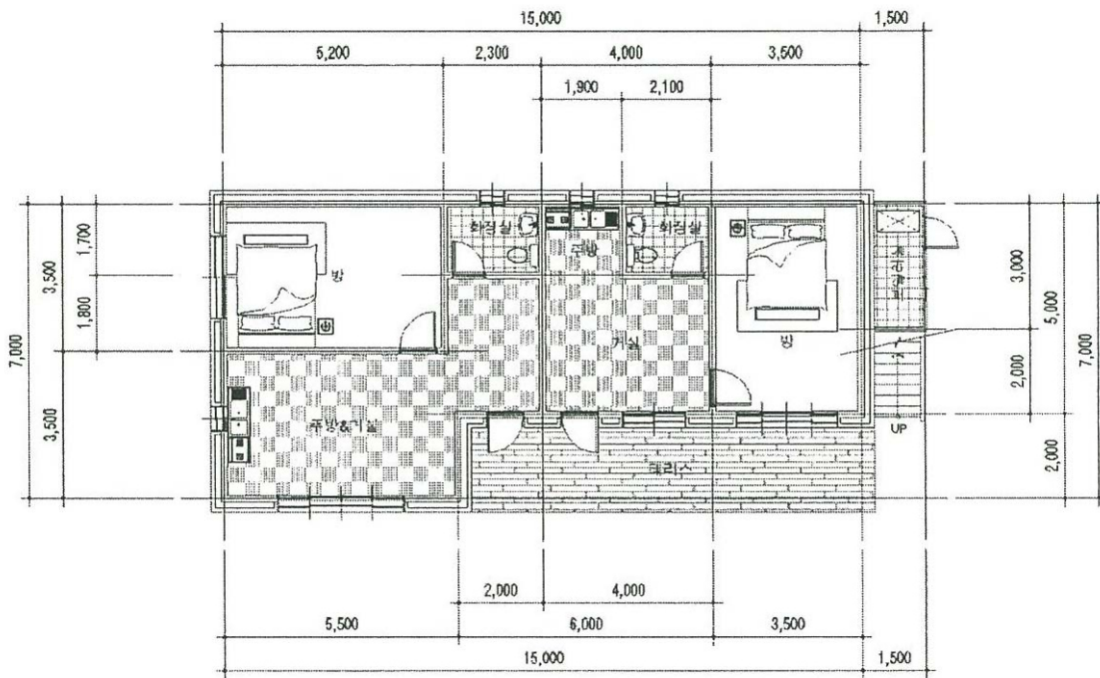
* 본건 토지 지상에 소재하는 컨테이너박스등은 경제적가치가 미미하고 철거가 용이하여 평가제외 하였음.

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 위 지상 건물(기호2)



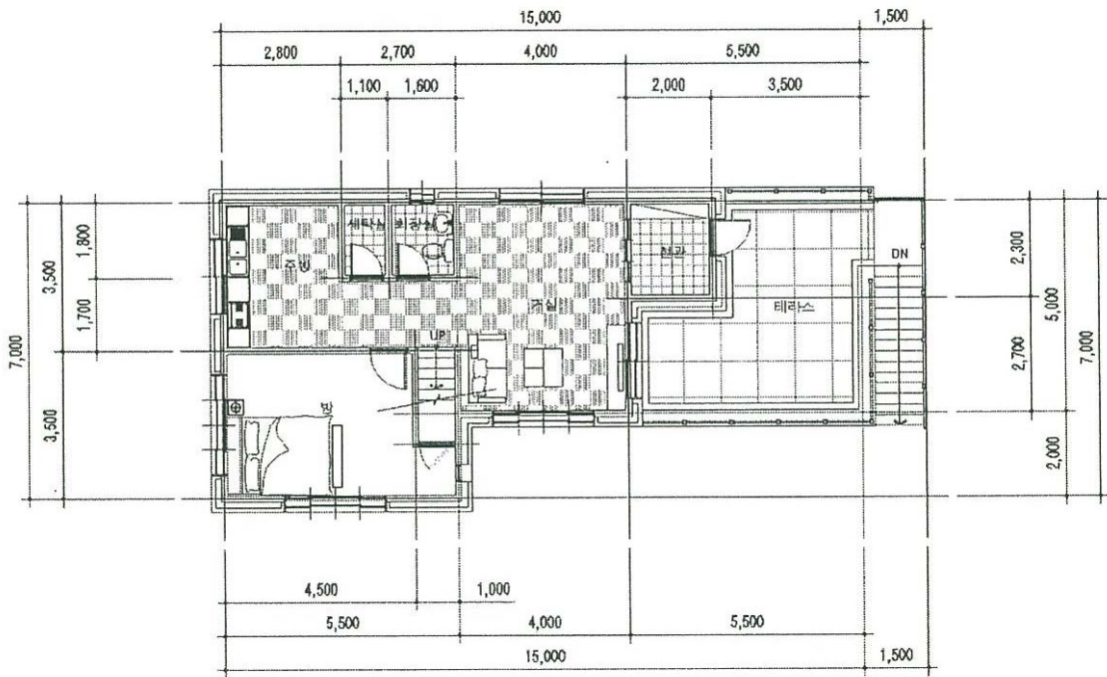
<1층>

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 위 지상 건물(기호2)



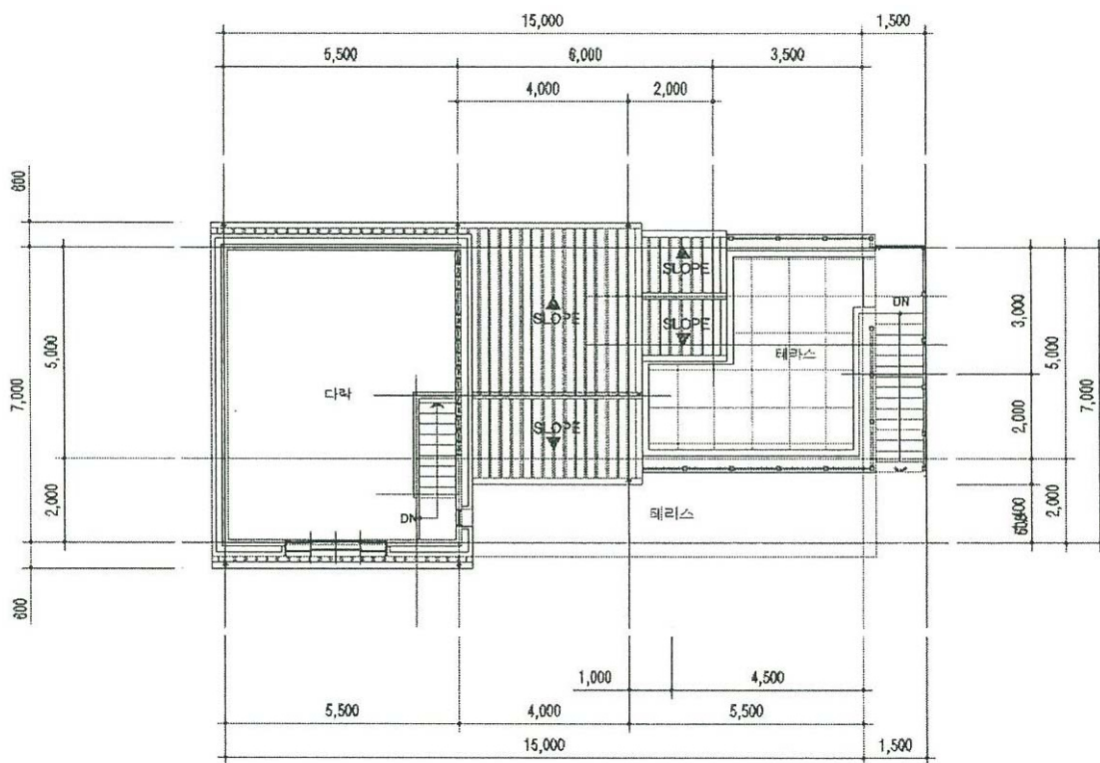
<2층>

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 적성면 장현리 174-1 위 지상 건물(기호2)



<다락>

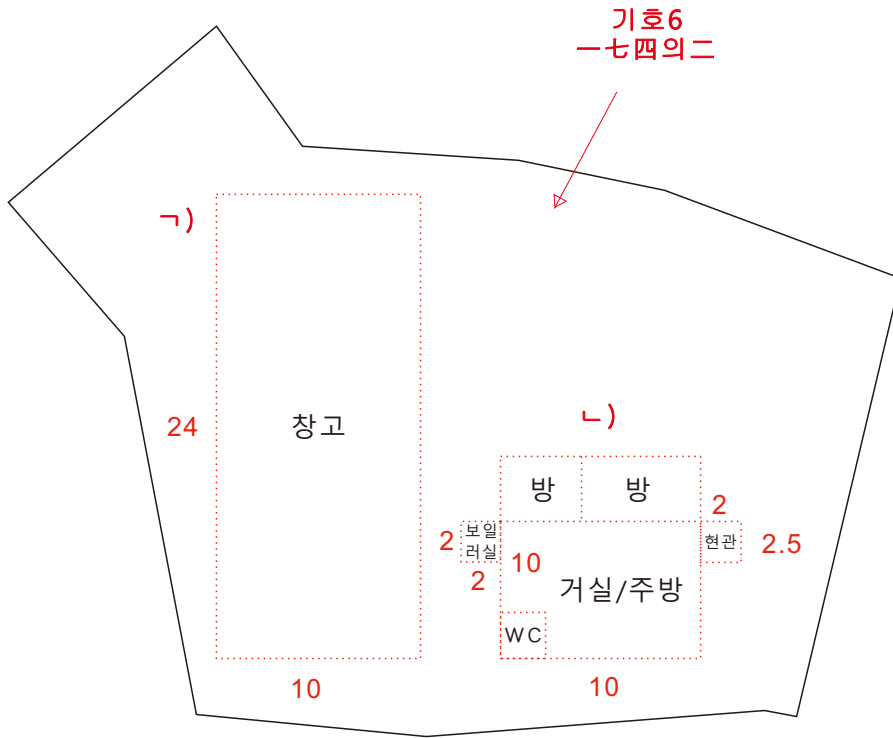
<면적산출근거>

기호2(가) 1층 : 90.5㎡ (공부상면적)

기호2(가) 2층 : 63.1㎡ (공부상면적)



경기도 파주시 적성면 장현리 174-2 위 지상 건물(기호7, 8)



<제시외건물>

ㄱ) 철파이프조 판넬지붕 (창고) 약240㎡ : 기호6토지 위 지상 소재

ㄴ) 철골조 아스팔트싱글지붕 (주택) 약109㎡ : 기호6토지 위 지상 소재

*** 본건 토지 지상에 소재하는 것으로 공부상 등재된 기호 7, 8 건물은 현황 멸실된 바 평가제외 하였음.**

사 진 용 지



기호1토지 전경



기호2건물 전경1



기호2건물 전경2



기호2건물 전경3

사 진 용 지



기호3토지 전경



기호4토지 전경



기호5토지 전경



기호6토지 전경

사 진 용 지



제시외건물ㄱ) 전경1



제시외건물ㄱ) 전경2



제시외건물ㄴ) 전경1



제시외건물ㄴ) 전경2

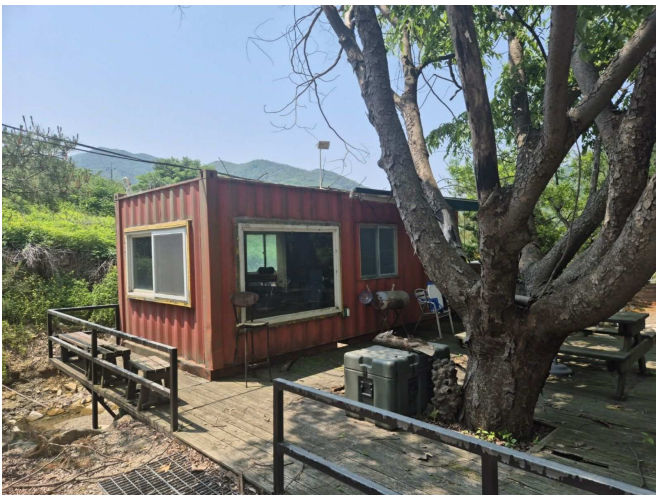
사 진 용 지



기호9토지 전경



기호10토지 전경



컨테이너 및 데크등



조경수 및 정원석등

사 진 용 지



본건전경



진입로



주위환경1



주위환경2