

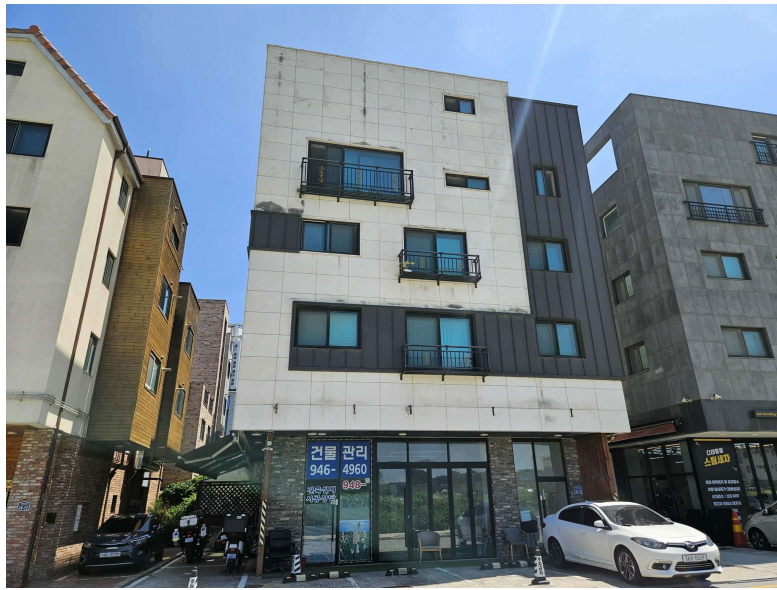
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 최기봉 소유물건(2025타경63616)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
강우규(경매1계)

감정평가서번호: 20250710-061LA



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



가치를 밝히다, 신뢰를 더하다

한비 감정평가사합동사무소
HANBI APPRAISAL OFFICE

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이현표

이 현 표



감정평가액	일십육억구천일백이십칠만이천육백원정(₩1,691,272,600.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최기봉 (2025타경63616)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.10	2025.07.10	2025.07.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	275.1	토지	275.1	3,640,000	1,001,364,000
	건물	412.36	건물	412.36	-	597,448,600
	제시외건물	(69)	제시외건물	69	-	92,460,000
합 계						₩1,691,272,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 와동동 소재 “한가람초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 토지 개요

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	개별지가(원/m ²)	비고
1	와동동 1572-4	제1종 일반주거	대	275.1	1,432,000	-

나. 건물 개요

기호	소재지	구조	구분	면적(m ²)	용도	사용승인일자
2	와동동 1572-4	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	412.36	단독주택, 제2종근린생활시설	2016.12.29

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 [2025년 07월 11일]로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 07월 11일 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하 되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정 평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

라. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액 배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 인접토지와 의 경계가 명확치 않아 정확한 경계확인으 측량 등을 요함.
- 기호 1 토지상 담장, 포장, 수목 등은 경제적 가치가 희박하고 토지와 함께 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 기호 2 건물 차양(어닝) 소재하나 이동 및 철거가 용이한바 감정평가에서 제외하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 기호 2 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조하였으며 누수, 설비 등의 하자가 있을 수 있으니 참고하시기 바람.
- 제시외건물 ㉠이 소재하는 바 도면 등에 의거 개략적인 면적을 산출하였으며, 구조, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.
- 등기사항전부증명서상 임차보증금 '금190,000,000원', 임차권자 '박소영'으로 301호 주택 임차권, 임차보증금 '금150,000,000원', 임차권자 '김준수' 로 302호 주택임차권 설정되어 있으며, 구체적인 임대내역은 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형 지 상 세	공시지가 (원/m ²)
A	와동동 1569-7	대	246.8	1종일주	주상용	소로한면	세장형 평지	1,432,000

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

비교표준지	적용대상
A	기호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[경기도 파주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.31.	0.634%	2025년 5월 누계
2025.05.01. ~ 2025.05.31.	0.146%	2025년 5월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.10)	0.824% (1.00824)	$(1 + 0.00634) * (1 + 0.00146 * 40/31)$ ≒ 1.00824

※ 2025년 6월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2025년 5월의 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

1) 지역요인 비교항목

주택지대		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등
		학군 등
		커뮤니티의 조성 정도
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성
		생활편의시설의 구성 및 상태
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적
		획지의 정연성
		건물의 소밀도
		주변의 이용상태
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
	전선 등의 지중화	
유해시설	유해시설 형성 정도	
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등	
공해발생의 정도	소음, 진동, 오페수 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

주택지대		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		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	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		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 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지와 비교시 전반적인 개별요인은 유사함.								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산정방법

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 감정평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(표준지공시지가 시점수정) 공시지가×시점수정

나) 인근지역 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)	비 고
유사토지	1종일반주거지역 내 약 3,000,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 수준임.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
a	와동동 00-00	대	291.8	1종일주	주상용	3,310,000	법원경매
							2025.06.27
b	와동동 00-00	대	297.2	1종일주	주상용	3,240,000	법원경매
							2024.06.14
c	와동동 1572-4 (본건)	대	275.1	1종일주	주상용	3,850,000	법원경매
							2023.07.13

라) 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

인근지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역 및 지목, 실제 이용 상황, 주위환경 등 제반 가격형성요인상 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 그밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 선정함.

비교사례 선정	비교표준지(A)	사례 a
---------	----------	------

마) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[사례 a / 비교표준지 A]

구분	비교 사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산출 단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계			
사례기준 표준지 평가	a	3,310,000	1.00066 ^{*1}	1.00 ^{*2}	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100 ^{*3}	3,643,403	2.523
표준지 시점수정	A	1,432,000	1.00824										1,443,800	(3,643,403 / 1,443,800)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*1 시점수정: (경기도 파주시 주거지역의 지가변동률, 2025.06.27.~2025.07.10.): 0.066%

*2 지역요인: 표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등시 됨(1.00).

*3 개별요인	가로조건	유사함.
	접근조건	교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	환경조건	유사함.
	획지조건	유사함.
	행정조건	유사함.
	기타조건	유사함.

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이, 경매통계분석 등을 참작하고 감정평가목적 등을 감안하여 유사 감정평가전례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지(A)	2.52
-------------	----------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,432,000	1.00824	1.000	1.000	2.52	3,638,375	3,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

[출처: 부동산정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
	와동동 00-00	대	274.2	1종일주 (주상용)	1,520,000,000	3,320,017	2025.02.28.
가	구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 411.04㎡, 사용승인일: 2017-09-01 건물가액 산정: 1,500,000x43/50x103.25(1층) + 1,800,000x43/50x307.79(2~4층) = 609,651,420 토지가액 배분: 1,520,000,000 - 609,651,420 = 910,348,580 토지단가 산정: 910,348,580 / 274.2 = 3,320,017						

3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 비교사례로 선정함.

거래사례	적용대상
가	기호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

다. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례 가	2025.02.28. ~2025.07.10	0.608% [1.00608배]	주거지역

라. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 상호 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

마. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 거래사례와 비교시 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세하여 전반적인 개별요인 우세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	비교사례 토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	3,320,017	1.00608	1.000	1.100	3,674,222	3,670,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
기호 1	3,640,000	3,670,000	3,640,000

나. 시산가액의 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 원가법을 적용하여 감정평가 하였음.

2. 재조달원가

가. 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

[출처: 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층 이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항, 공법상 제한의 정도 등을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	용도	표준단가(원/㎡)	비고
2	철근콘크리트조	근린생활시설	1,500,000	1층
2	철근콘크리트조	단독주택	1,800,000	2~4층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비내역	보정단가(원/㎡)	비 고
위생 및 급배수설비 등	-	표준단가에 포함

다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
2	1,500,000	-	1,500,000	1층
2	1,800,000	-	1,800,000	2~4층

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하되 관찰감가법을 병용하였음.

기호	내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	사용승인일자
2	50	8	8	42	2016.12.29

4. 건물단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2(1층)	1,500,000	42	50	1,260,000	1,260,000
2(2~4층)	1,800,000	42	50	1,512,000	1,510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호 1	275.1	3,640,000	1,001,364,000	-
소 계		275.1	3,640,000	1,001,364,000	
건물	기호 2	100.86	1,260,000	127,083,600	1층 2016.12.29
	기호 2	311.5	1,510,000	470,365,000	2~4층 2016.12.29
소 계		412.36	-	597,448,600	
제시외건물		69	1,340,000	92,460,000	다락
감정평가액(합계)				₩1,694,023,600.-	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 와동동	1572-4	대	제1종 일반주거지역	275.1	275.1	3,640,000	1,001,364,000	
2	경기도 파주시 와동동 [도로명주소] 경기도 파주시 가람로51번길 26-10	1572-4	단독주택, 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층	100.86	311.5	1,260,000	127,083,600	1,500,000 x 42/50
					110.53		1,510,000	470,365,000	1,800,000 x 42/50
					90.44				
소 계								₩1,598,812,600	
㉠	[제시외건물] 경기도 파주시 와동동	1572-4 기호 2 다락 소재	다락	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 다락	(69)	69	1,340,000	92,460,000	관찰감가 등
합 계								₩1,691,272,600.-	
				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

경기도 파주시 와동동 소재 '한가람초등학교' 북측 인근에 위치하며 부근은 상가주택이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 토지로 '단독주택, 근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(파주운정지구)(접합) 건축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예성유치원, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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 |
|---|--|---------------------------------|

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서

외벽: 치장벽돌, 돌붙임마감 등
내벽: 시멘트모르타르위 페인팅마감 등
창호: 새시창 등임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설(공실로 추정됨)
2층: 주택 2가구
3층: 주택 2가구
4층: 주택 1가구 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

- 제시외건물 ㉠이 소재하는 바 도면 등에 의거 개략적인 면적을 산출하였으며, 구조, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

- 기호 2 건물 차양(어닝) 소재하나 이동 및 철거가 용이한바 감정평가에서 제외하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없 음.

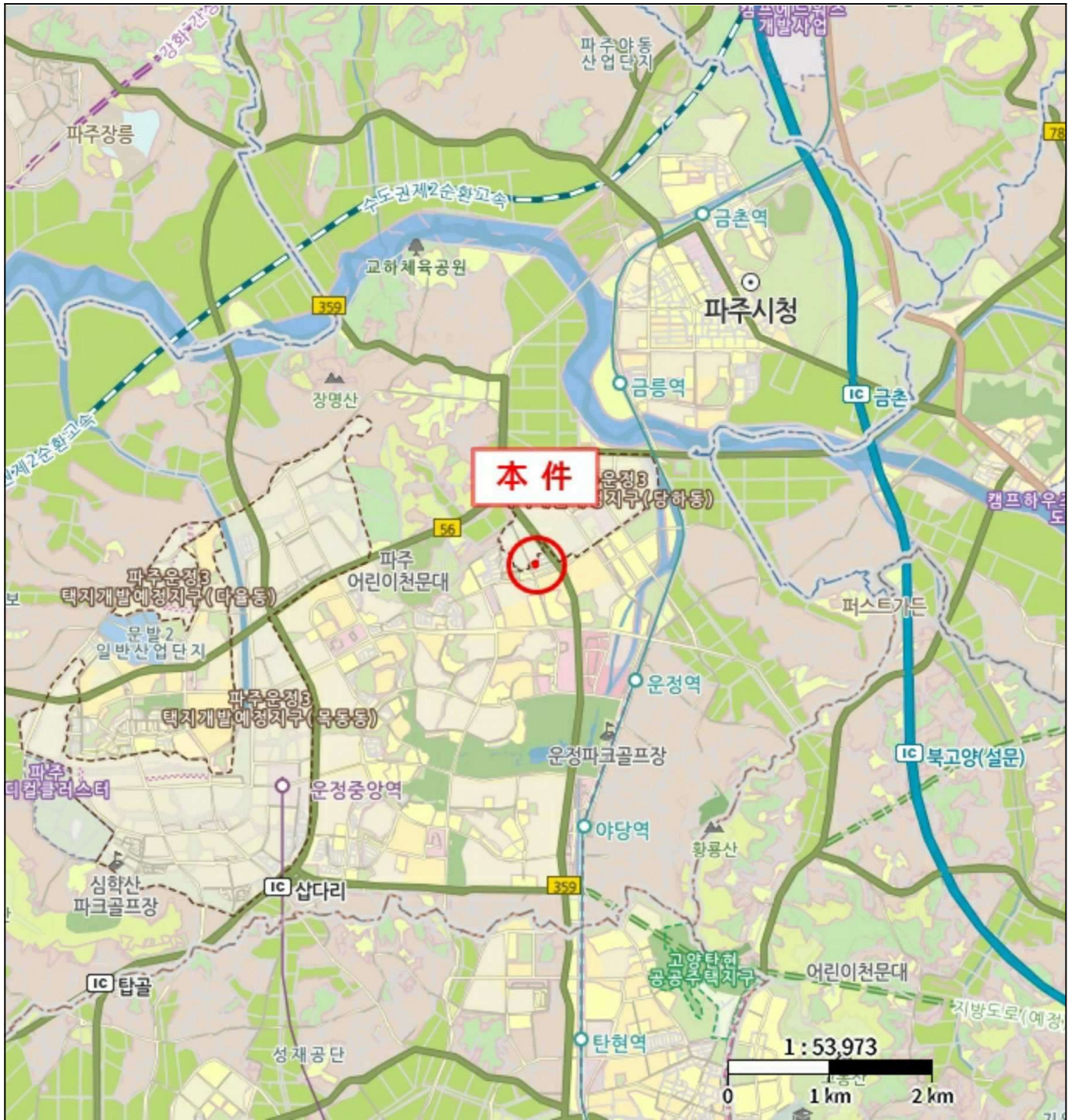
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 임차보증금 '금190,000,000원', 임차권자 '박소영'으로 301호 주택임차권, 임차보증금 '금150,000,000원', 임차권자 '김준수' 로 302호 주택임차권 설정되어 있으며, 구체적인 임대내역은 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



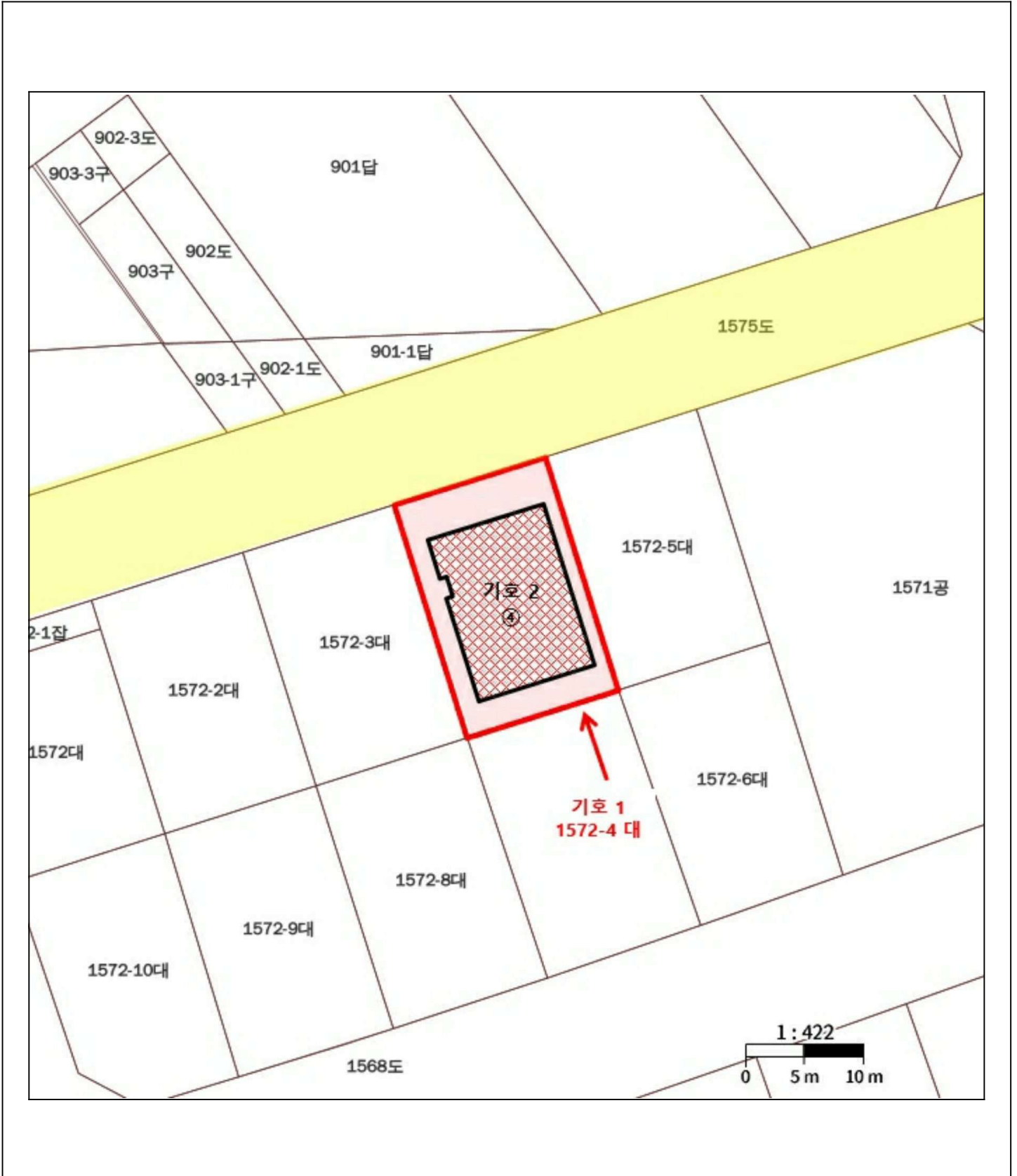
위치도



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



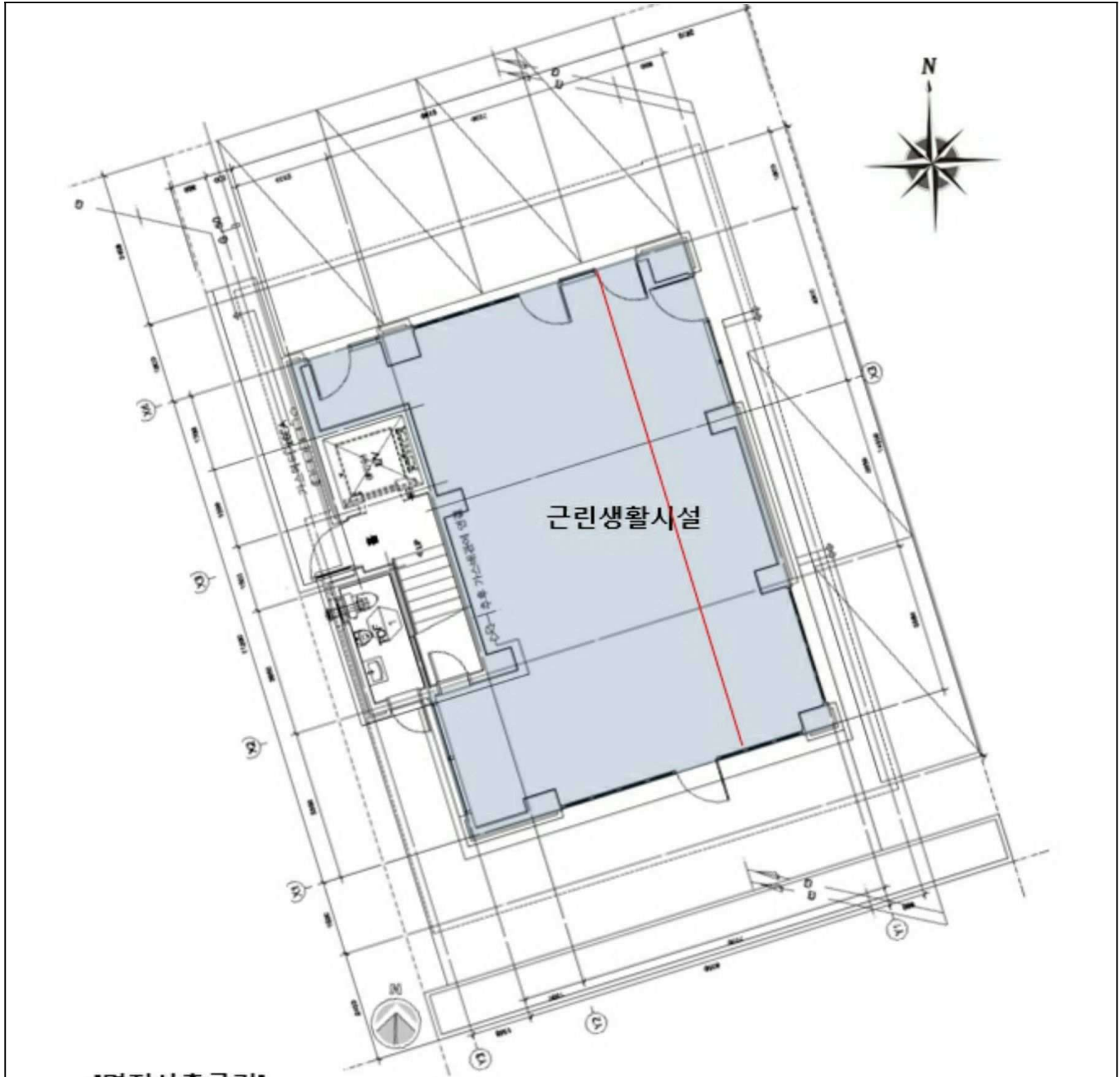
지적도



건물개황도 및 내부구조도(1)



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



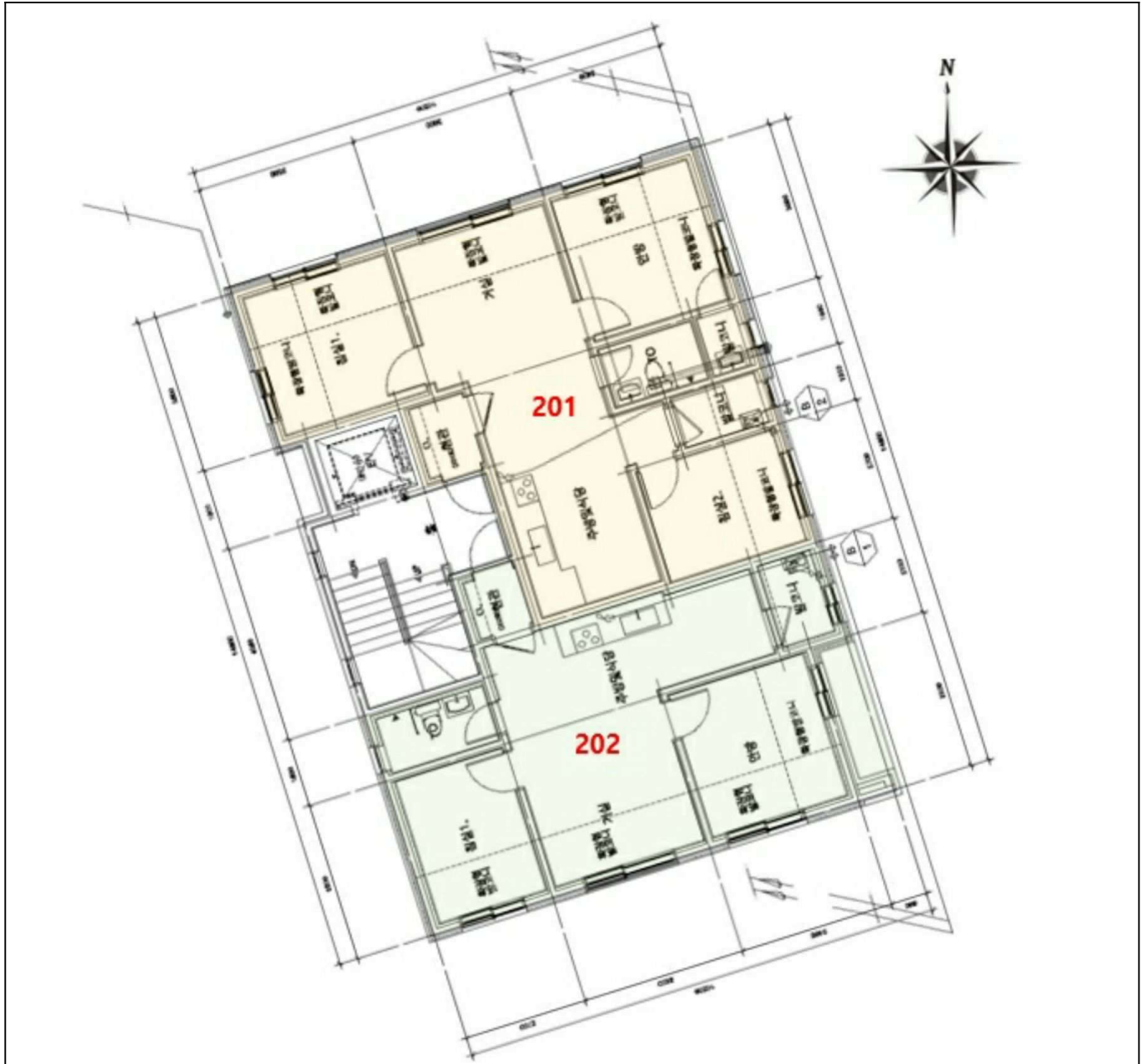
[면적산출근거]

기호 2 1층 : 공부상면적과 동일 100.86㎡

건물개황도 및 내부구조도(2)



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



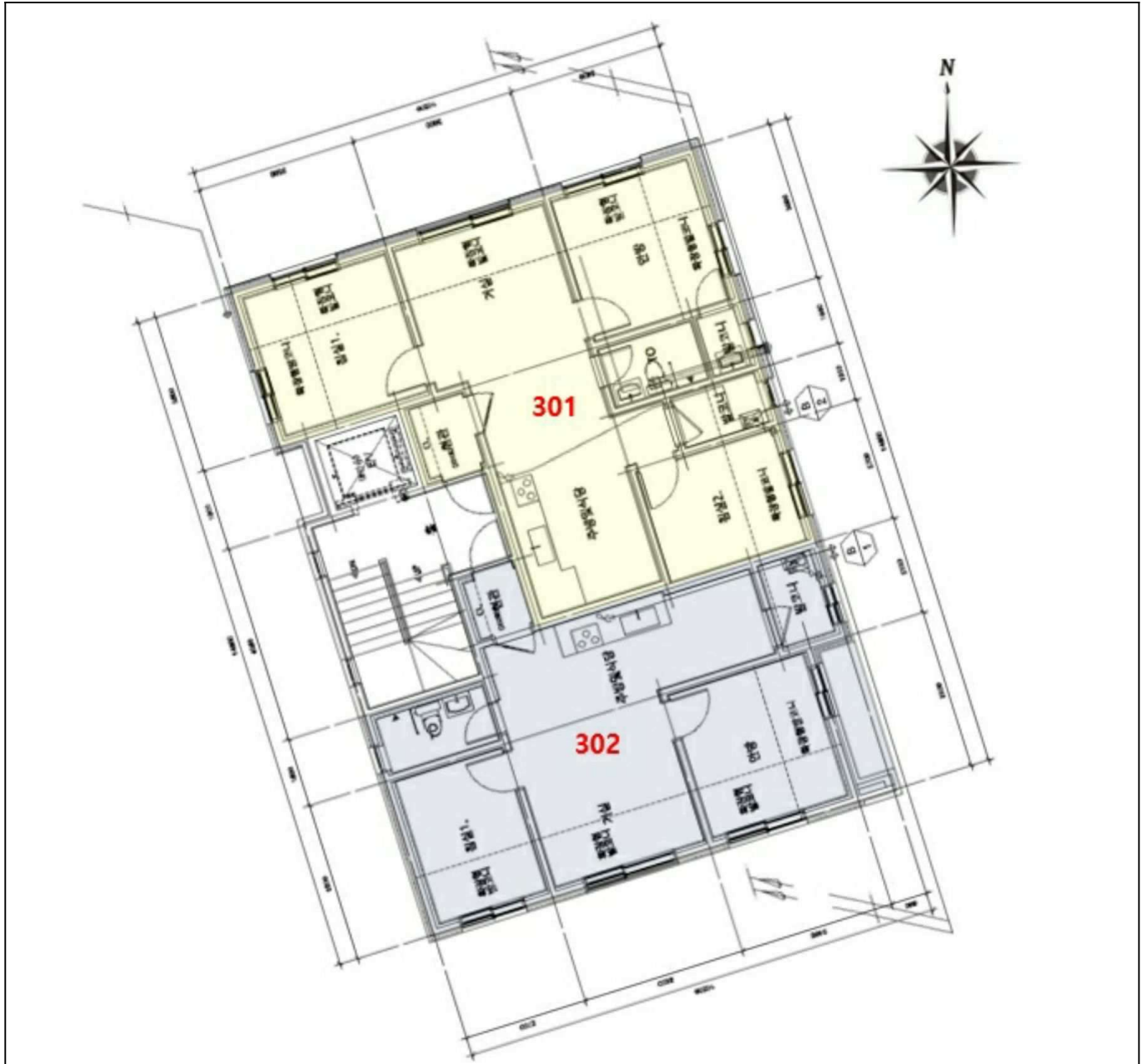
[면적산출근거]

기호 2 2층 : 공부상면적과 동일 110.53m²

건물개황도 및 내부구조도(3)



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



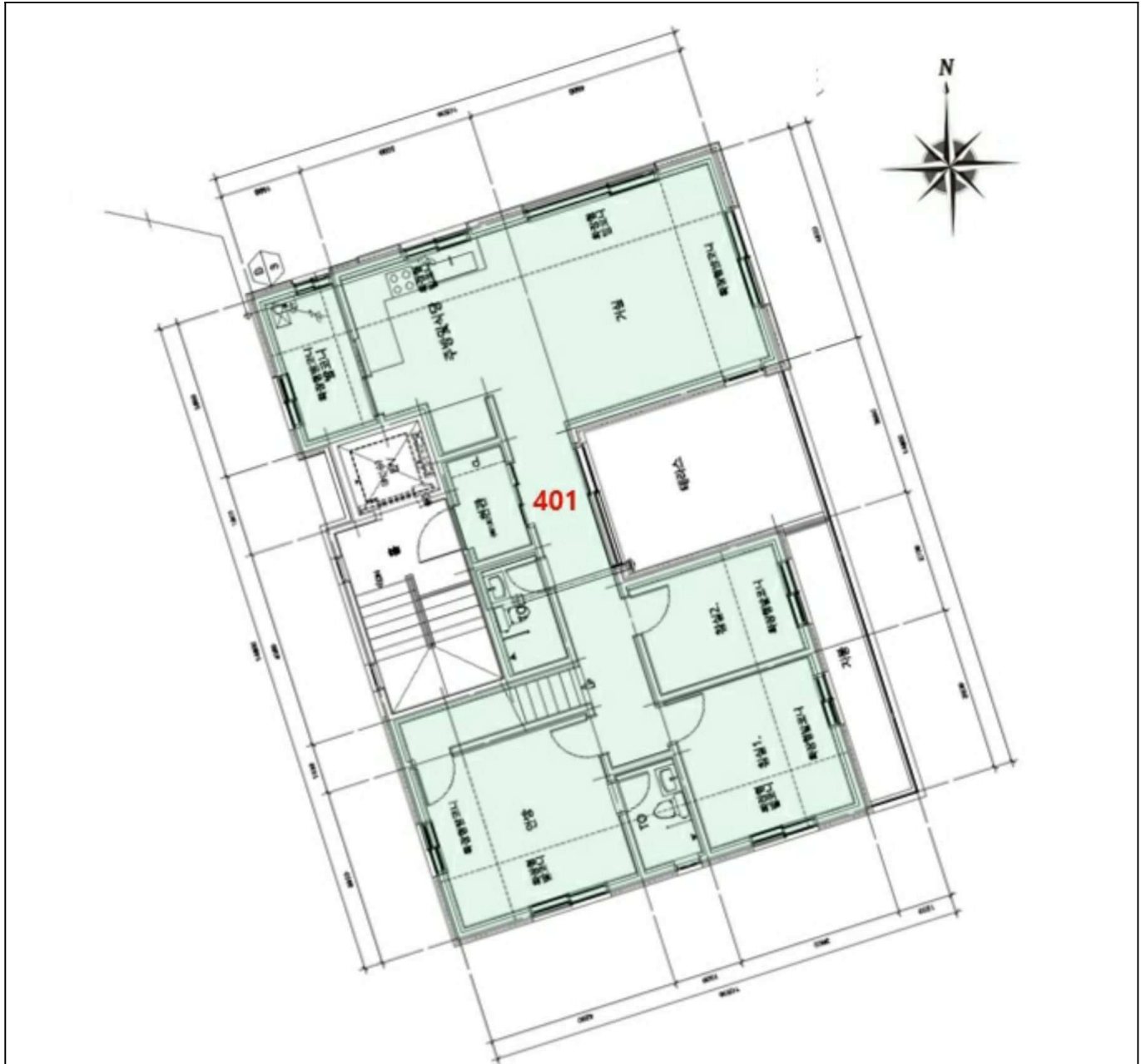
[면적산출근거]

기호 2 3층 : 공부상면적과 동일 110.53m²

건물개황도 및 내부구조도(4)



소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



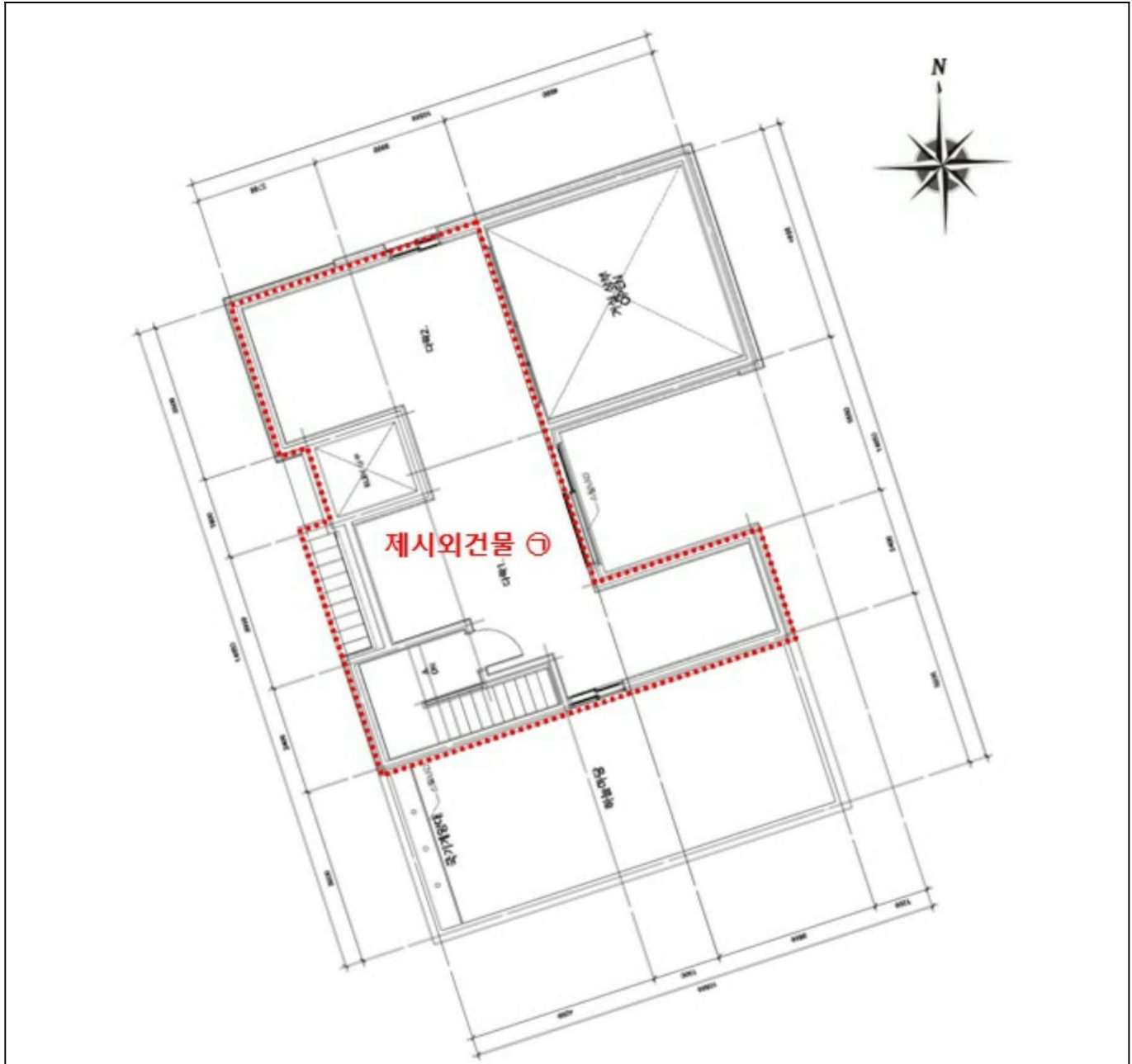
[면적산출근거]

기호 2 4층 : 공부상면적과 동일 90.44m²

건물개항도 및 내부구조도(5)



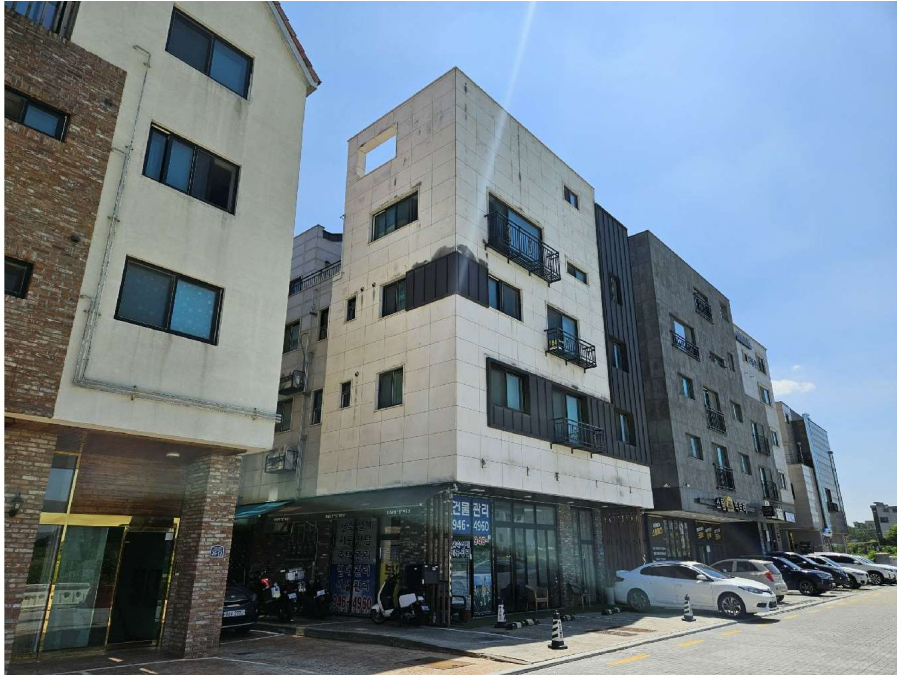
소재지 경기도 파주시 와동동 1572-4



[제시외건물]

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(다락) 약 69㎡

사 진 용 지

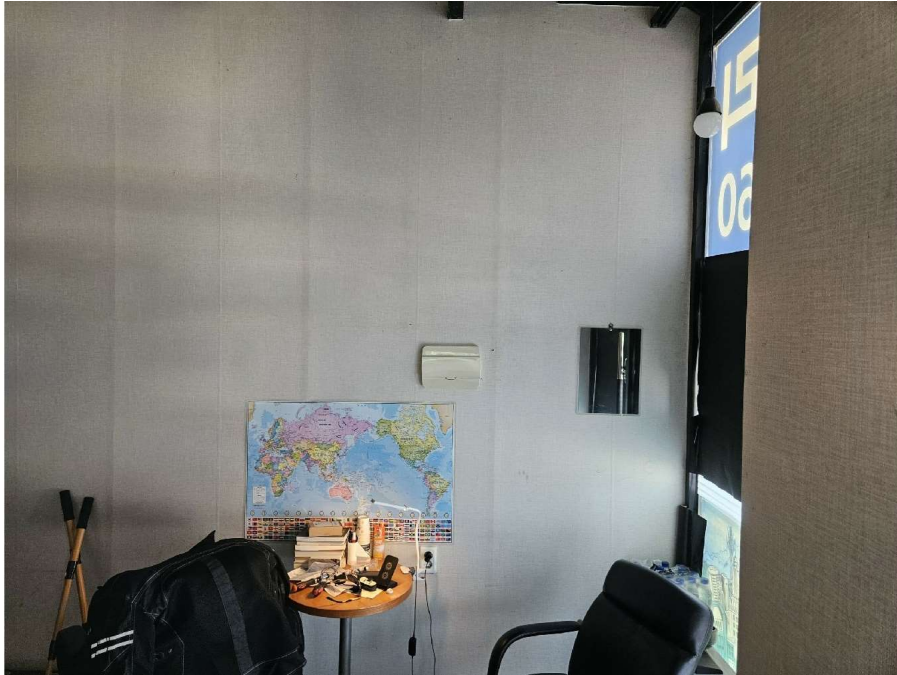


본건 전경
(북동측에서 촬영)

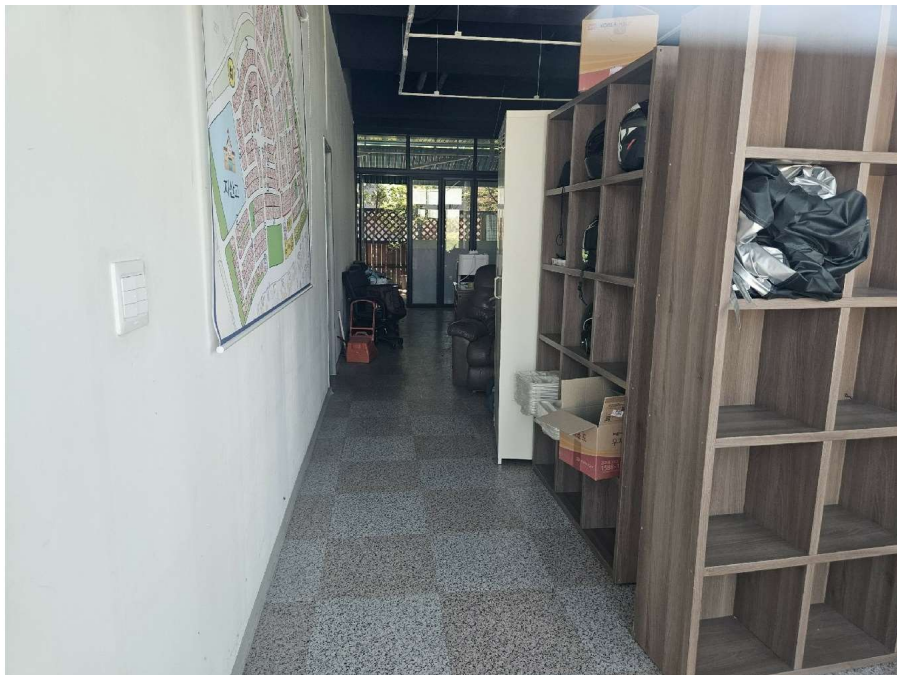


본건 전경
(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



1층 내부

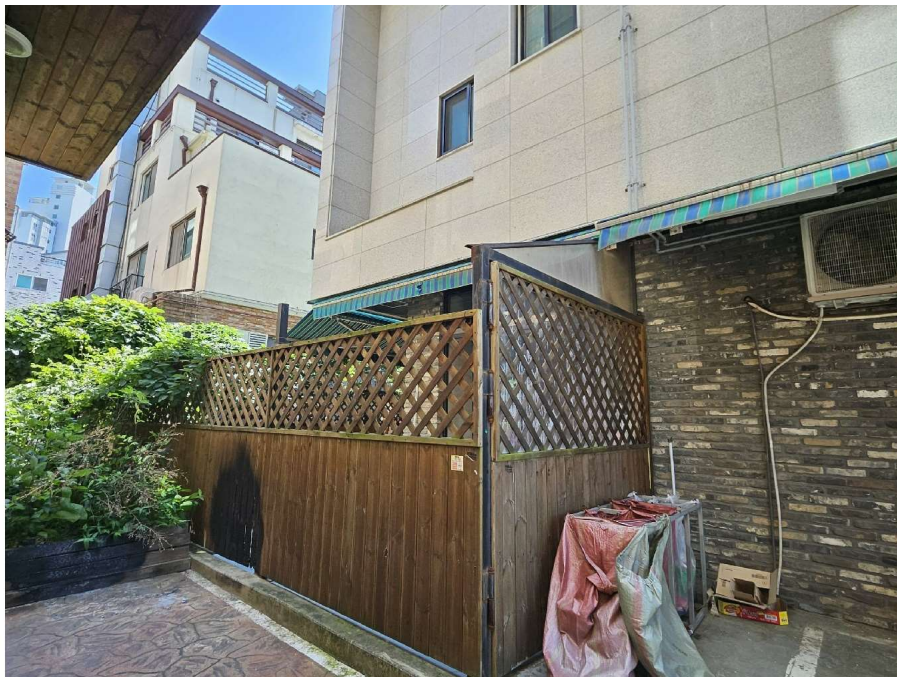


1층 내부

사 진 용 지

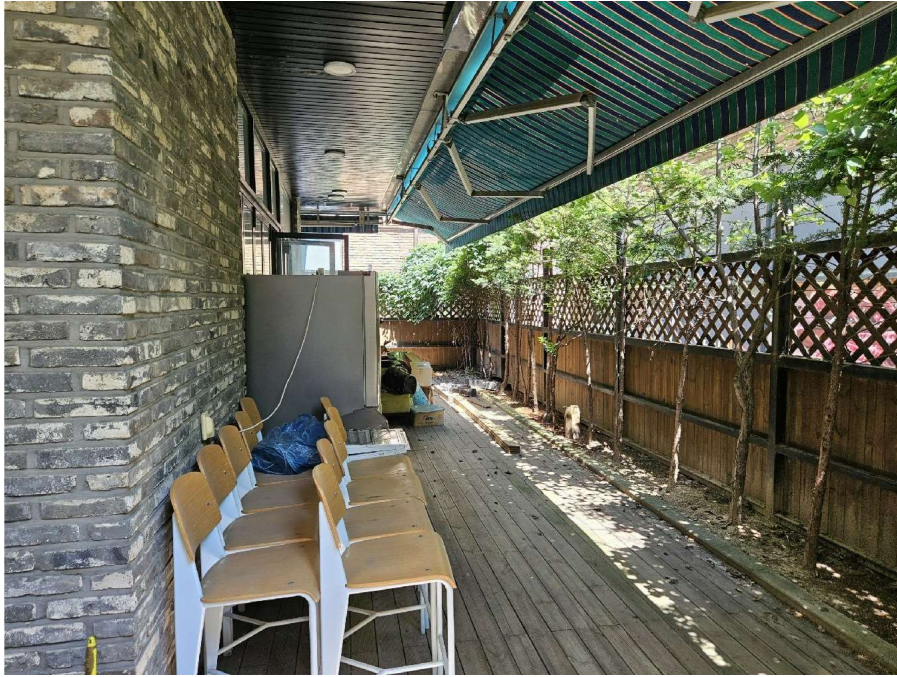


1층 내부



1층 외부

사 진 용 지

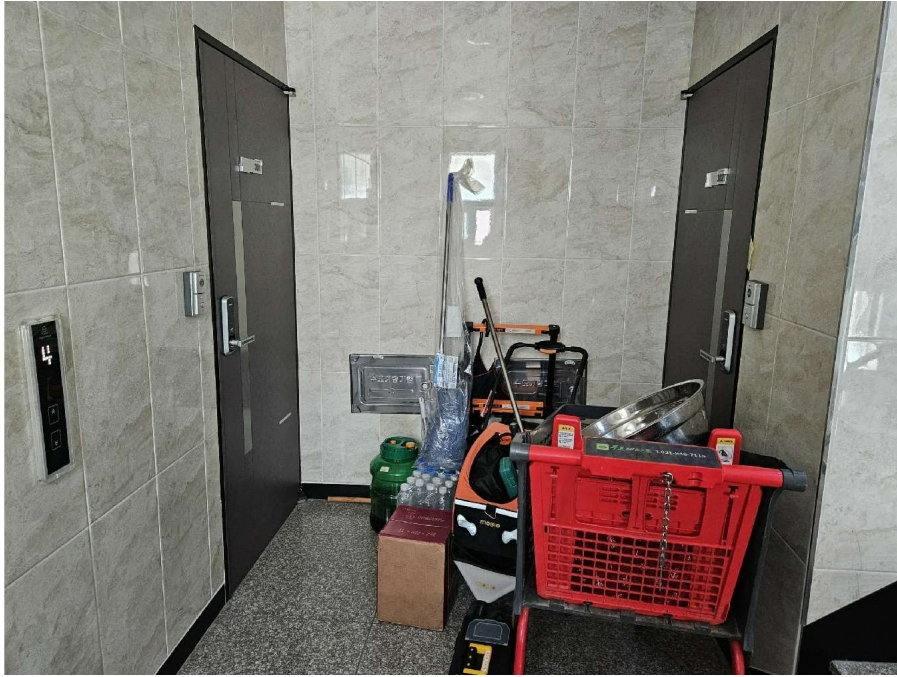


1층 외부 후면



2층

사 진 용 지



3층



4층