

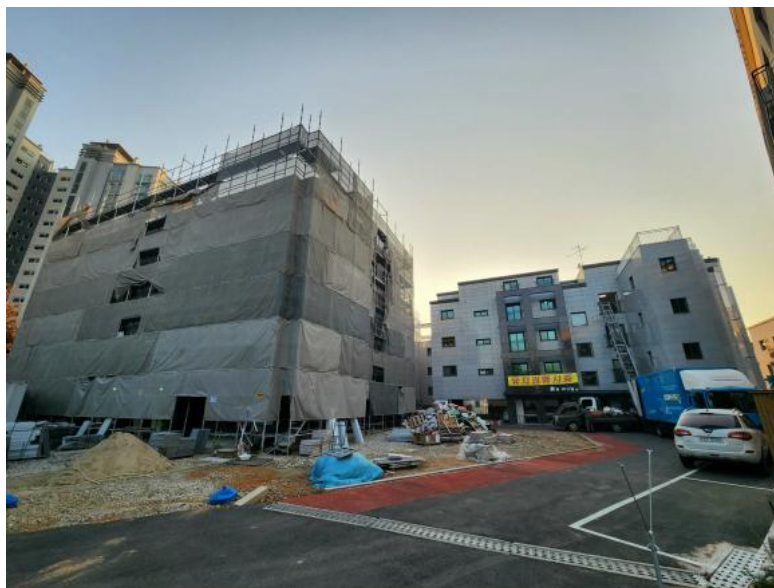
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주현도 소유물건
(2024타경82090)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영(경매3계)

감정평가서번호: RM-241021-2-01



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.

라움감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김주용

감정평가액	육십삼억오천일백사십이만원정(₩6,351,420,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주현도 (2024타경82090)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.08	2024.11.24 ~ 2024.12.08	2024.12.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,022	토지	1,360	-	구분건물 포함
				662	1,310,000	867,220,000
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	5,484,200,000
합계					₩6,351,420,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지

기호 1 ~ 기호 4

경기도 파주시 동패동 3-14외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

- 본 감정평가는 경기도 파주시 야당동 소재 「운정초등학교」 남측 인근에 위치한 경기도 파주시 동패동 3-14 외 3필지 부동산(이하 "대상물건" 이라 한다)의 의정부지방법원 고양지원 경매목적 감정평가임

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별지가(원/m ²)
			공부	사정					
1	동패동 3-14	대	685	685	계획관리	주거용	세로(가)	부정형 평지	690,300
2	동패동 3-12	대	662	662	계획관리	주거용	세로(가)	부정형 평지	690,300
3	동패동 3-13	임야	662	662	계획관리	주거용	세로(가)	사다리형 평지	775,600
4	동패동 3-15	대	13	13	계획관리	주거용	세로(가)	부정형 평지	690,300

※ 기호1, 기호2, 기호4는 일단으로 이용하는 토지임

※ 기호3은 지상에 건축중인 건축물이 소재함

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 「2024년 12월 08일」로 하였음

나. 실지조사 실시기간 및 내용

- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 규정에 의하여 2024년 11월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

나. 기준가치 결정 및 그 이유

- 본 감정평가는 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항 규정에 의하여 기준시점 기준 대상물건의 이용상황(불법적 이용, 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가 조건 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

- 본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 이론에 따라 감정평가 하였음

나. 토지

- 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의하여 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 규정에 의하여 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 비교방식의 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음
- 대상물건 토지는 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가방식의 원가법을 적용하지 않았으며, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인 하는 것이 곤란하여 수익방식의 수익환원법을 적용하지 않았음

7. 그 밖의 사항

- 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 토지를 "일단지"라 하며, 대상물건 기호1, 기호2, 기호4는 일단으로 이용 중이며, 일단지를 1필지의 토지로 보아 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 바람
- 기호1, 기호2, 기호4는 지상의 건축물이 2024.05.23일 사용승인을 취득하였으며, 다세대주택으로서 기준시점 현재 대지권이 미등기된 상태임. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의하면 집합건물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있음. 또한 거래관행상 건물 및 대지권이 일체로 거래가 되며, 토지 소유자와 구분건물 소유자가 동일함

따라서 구분건물의 감정평가 방법을 고려하여 기호8~22와 일괄하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고 바람. 구체적으로, 대상물건 기호1, 기호2, 기호4는 구분건물(기호8~기호22)의 대지권으로 추후 대지권 배분 정리될 것을 전제로 하여 평가하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 대상물건 기호3은 「2015-주택과-신축허가-86」으로 신축허가 받은 토지로서 기준시점 현재 착공 후 건축중인 상태이며, 건축중인 건축물을 고려하지 않은 정상적 상태를 기준으로 감정평가하되, 건축물로 인한 토지 소유권의 이용이 제한되는 상태의 감정평가액을 후첨 '토지 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고 바람

(2024.06.28일 승인)

건축구분	허가/신고사항변경 (변경차수 : 3)	허가번호	2015-주택과-신축허가-86 (2015-4060320-1101-86)		
건축주	주현도				
대지위치	경기도 파주시 동패동	지번	3-13		
대지면적	662㎡				
건축물명	동패동 3-13	주용도	공동주택(다세대주택)		
건축면적	253.08㎡	건폐율	38.23%		
연면적 합계	657.57㎡	용적률	99.33%		
가설건축물 존치기간					
동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1동	657.57			

※ 파주시청 사실조회에 의한 귀 제시자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 감정평가액을 결정하였음

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가* (원/m ²)
A	동패동 2-51	대	500	계획관리	다세대	세로(가)	세장형 평지	746,600

※ 공시기준일 : 2024년 01월 01일

2) 비교표준지 선정 및 선정사유

- 대상물건과 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 「표준지 A」를 선정함
- 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호 규정에 의하여 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 시점수정 : 1.01586
- 시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하므로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음

(지가변동률 : 경기도 파주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.432	2024년 10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.124	2024년 10월분
누계 (2024.01.01 ~ 2024.12.08)	1.586 (1.01586)	$(1 + 0.01432) * (1 + 0.00124 * 38/31)$

※ 2024년 10월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 10월의 지가변동률 연장 적용

다. 지역요인 비교

- 지역요인 : 1.000
- 대상물건은 비교표준지 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

조건	항목	세항목
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

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호 1,2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
	기호8~22와 일괄하여 감정평가							
기호 3	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.95	1.00	0.931
	대상물건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건 열세, 지목 등 행정적조건 열세하여 전반적 개별요인 열세							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성 및 근거

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14 선고), 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 보정 함

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 산정방법

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

나) 인근지역 지가수준

구분	이용상황	지 가 수 준	비 고
계획관리지역	주거용	약 1,000,000원/m ² ~ 1,500,000원/m ² 내외 수준임	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 감정평가전례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통 /형상 지세	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
①	동○동 4○-○외	대	1483 (일단지)	계획관리 /상업용	세로(가) /부정형 평지	1,700,000	법원경매
							2024.07.11
②	동패동 3-13 (대상물건)	임야	662	계획관리 /주거용	세로(가) /사다리형 평지	1,280,000	법원경매
							2024.02.05

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

라) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통 /형상 지세	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)
							거래시점
①	동○동 3○-○	대	625	계획관리 /주거용	세각(가) /부정형 평지	1,360,772	950,000,000
							2024.01.15
<거래가격 중 토지가액 배분> ㉠구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하1층/지상4층, 제2종근린생활시설, 단독주택, 연면적 : 950.65㎡, 사용승인일 : 2019.10.08 ㉡건물가액산정 : 1,200,000 x 46/50 x 950.65 = 1,049,517,600원 ㉢토지가액배분 : 950,000,000원 - ㉡/2 = 425,241,200원 ㉣토지단가산정 : ㉢ ÷ (625/2) = 1,360,772원/㎡							
②	동○동 2○외	공장용지 등	2,410	계획관리 /공업용	세로(가) /부정형 평지	1,369,295	3,300,000,000
							2022.05.24

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 등

※ 기호1의 거래정보는 1/2 지분 거래로서 정상적 거래가격으로 판단됨

마) 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

- 인근 감정평가전례 및 인근 거래사례 중 비교표준지와 용도지역 및 지목, 실제 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인의 비교가능성이 높은 아래의 사례를 비교사례로 선정함

구분	비교사례 선정	비고
비교표준지 A	인근 거래사례①	이하 "선정사례"라 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	
								표준지단가 (원/㎡)
격차율 산정	선정 사례	1,360,772	-	1.01543	1.000	1,409,404	1.85	
	A	746,600	-	1.01586	-	758,441		
의견	사정 보정	선정사례는 인근 거래사례로서 정상적인 거래로 판단됨						
	시점 수정	경기도 고양시 파주시 계획관리 지가변동률, 2024.01.15 ~ 2024.12.08						
	지역 요인	비교표준지는 선정사례 인근지역 소재하는 바, 지역요인 대등함						
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	
비교표준지는 선정사례 대비 형상 등 획지조건 우세하여 전반적 개별요인 우세								

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

- 인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이 등을 참작하고 감정평가목적 등을 고려하여 인근 감정평가전례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정함

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
비교표준지 A	1.85	-

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1,2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
기호 3	A	746,600	1.01586	1.000	0.931	1.85	1,306,301	1,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

- 토지의 거래사례 또는 토지의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 인접한 거래사례를 선정함

2) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통 /형상 지세	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)
							거래시점
①	동○동 3○-○	대	625	계획관리 /주거용	세각(가) /부정형 평지	1,360,772	950,000,000
							2024.01.15
<p><거래가격 중 토지가액 배분></p> <p>㉠ 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하1층/지상4층, 제2종근린생활시설, 단독주택, 연면적 : 950.65㎡, 사용승인일 : 2019.10.08</p> <p>㉡ 건물가액산정 : 1,200,000 x 46/50 x 950.65 = 1,049,517,600원</p> <p>㉢ 토지가액배분 : 950,000,000원 - ㉡/2 = 425,241,200원</p> <p>㉣ 토지단가산정 : ㉢ ÷ (625/2) = 1,360,772원/㎡</p>							
②	동○동 2○외	공장용지 등	2,410	계획관리 /공업용	세로(가) /부정형 평지	1,369,295	3,300,000,000
							2022.05.24

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 등

※ 기호1의 거래정보는 1/2 지분 거래로서 정상적 거래가격으로 판단됨

3) 비교 거래사례 선정 및 선정사유

- 인근지역 소재하는 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 가치형성요인 비교가능성이 높은 비교사례를 선정함

기호	비교거래사례	비고
기호3	인근 거래사례 ②	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

- 사정보정 : 1.000
- 사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 않음

다. 시점수정

(지가변동률 : 경기도 파주시 계획관리지역)

구분	비교 거래사례	기간	지가변동률(%)	비고
기호3	②	2022.05.24~2024.12.08	3.940 (1.03940)	-

라. 지역요인 비교

- 지역요인 : 1.000
- 대상물건은 비교거래사례 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함

마. 개별요인 비교

구분	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호 1,2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
기호8~22와 일괄하여 감정평가								
기호 3	②	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
대상물건은 비교 거래사례 대비 지목 등 행정적조건 열세하여 전반적 개별요인 열세								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	비교 거래사례	비교사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1,2,4	-	-	-	-	-	-	-	-
기호 3	②	1,369,295	1.000	1.03940	1.000	0.950	1,352,083	1,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

(단위 : 원/m²)

구분	공시지가기준법 토지단가	거래사례비교법 토지단가	결정단가	비고
기호 1,2,4	-	-	-	기호8~22 일괄 감정평가
기호 3	1,310,000	1,350,000	1,310,000	-

나. 시산가액의 검토 및 결정

- 상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」의 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항의 거래사례비교법에 의한 감정평가액과 비교하여 적정한 것으로 볼 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	사정면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
기호1	685	-	-	기호8~22 일괄 감정평가
기호2	662	-	-	기호8~22 일괄 감정평가
기호3	662	1,310,000	867,220,000	현황 '대'
기호4	13	-	-	기호8~22 일괄 감정평가
합계			867,220,000	

2. 감정평가액 결정 의견

- 상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음

구분건물

기호 5 ~ 기호 22

**경기도 파주시 동패동 3-13
제3층 제301호 외**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

- 본 감정평가는 경기도 파주시 야당동 소재 「운정초등학교」 남측 인근에 위치한 경기도 파주시 동패동 3-13 제3층 제301호 외 17개호(이하 "대상물건" 이라 한다)의 의정부지방법원 고양지원 경매목적 감정평가임

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 「2024년 12월 08일」로 하였음

나. 실지조사 실시기간 및 내용

- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 규정에 의하여 2024년 11월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

3. 기준가치

가. 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

- 본 감정평가는 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항 규정에 의하여 기준시점 기준 대상물건의 이용상황(불법적 이용, 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가 조건 없음

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

- 본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 이론에 따라 감정평가 하였음

나. 구분건물

- 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 규정에 의하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권 (토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의하여 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등 비교하여 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 규정에 의하여 적절한 다른 방법 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 함
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 대상물건의 특성을 고려할 때 원가법은 합리적 원가 배분의 어려움이 있어 적용 부적합 하며, 공동주택(다세대주택)으로 이용중인 대상물건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 수익환원법은 적용 부적합 한 것으로 판단됨
- 다른 방법을 적용 하여 합리성을 검토하기 어려우므로 비교방식의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

6. 그 밖의 사항

- 대상물건 기호5 ~ 기호7은 실지조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 호실 위치, 내부구조 및 이용상태 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사 건물 탐문조사 등을 참조하였음
- 대상물건 기호5 ~ 기호7은 「2015-주택과-신축허가-86」으로 신축허가 취득 후 기준시점 현재 건축중인 상태이므로 이를 감안하여 감정평가 하였으며, 대지권 미포함 상태로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고 바람
- 대상물건 기호8 ~ 기호22는 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의하여 구분건물과 대지사용권이 전유부분의 처분에 따르는 일체성을 고려하여 적정 대지권이 배분되어 있지 않지만 추후 적정 대지권이 배분되는 것을 전제로 감정평가 하였음. 구분건물과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 부적합 하나, 귀 법원의 요청에 의하여 대상물건의 감정평가 가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 구분건물 감정평가명세표에 표시하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건

1. 기호5 ~ 기호7

소재지 (도로명주소)		경기도 파주시 3-13						
건물명		-						
구조		철근콘크리트구조				최고층	사용승인일자	
						4층	-	
구분		면적(m ²)			전용률 (%)	대지권 면적 (m ²)	용도	
기호	층 /호수	전유	공용	공급			공부	현황
5	제3층 /제301호	41.4400	-	-	-	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
6	제3층 /제302호	43.1200	-	-	-	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
7	제4층 /제402호	43.1200		-	-	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기호8 ~ 기호14

소재지 (도로명주소)		경기도 파주시 동패동 3-14외 2필지 (경기도 파주시 미래로310번길 186)						
건물명		썬.파크빌 제1동						
구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕					최고층	사용승인일자
							4층	2024.05.23
구분		면적(m ²)			전용률 (%)	대지권 면적 (m ²)	용도	
기호	동 /층 /호수	전유	공용	공급			공부	현황
8	제1동 /제1층 /제101호	77.7350	35.2420	112.9770	68.81	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
9	제1동 /제2층 /제201호	81.8060	28.7990	110.6050	73.96	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
10	제1동 /제2층 /제202호	70.2450	25.4360	95.6810	73.42	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
11	제1동 /제3층 /제301호	81.8060	28.7990	110.6050	73.96	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
12	제1동 /제3층 /제302호	70.2450	25.4360	95.6810	73.42	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
13	제1동 /제4층 /제401호	81.8060	28.7990	110.6050	73.96	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
14	제1동 /제4층 /제402호	70.2450	25.4360	95.6810	73.42	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기호15 ~ 기호22

소재지 (도로명주소)		경기도 파주시 동패동 3-14외 2필지 (경기도 파주시 미래로310번길 186)						
건물명		썬.파크빌 제2동						
구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕					최고층	사용승인일자
							4층	2024.05.23
구분		면적(m ²)			전용률 (%)	대지권 면적 (m ²)	용도	
기호	동 /층 /호수	전유	공용	공급			공부	현황
15	제2동 /제1층 /제101호	66.9420	12.2800	79.2220	84.50	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
16	제2동 /제1층 /제102호	71.2460	11.6920	82.9380	85.90	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
17	제2동 /제2층 /제201호	66.9420	11.9990	78.9410	84.80	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
18	제2동 /제2층 /제202호	71.2460	11.4100	82.6560	86.20	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
19	제2동 /제3층 /제301호	66.9420	11.9990	78.9410	84.80	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
20	제2동 /제3층 /제302호	71.2460	11.4100	82.6560	86.20	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
21	제2동 /제4층 /제401호	66.9420	11.9990	78.9410	84.80	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)
22	제2동 /제4층 /제402호	71.2460	11.4100	82.6560	86.20	-	공동주택 (다세대주택)	공동주택 (다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물 감정평가액 산출근거

1. 구분건물 감정평가액 산출방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 시세수준 및 인근 유사 부동산 감정평가전례 등 참고가격을 고려하여 감정평가액을 결정 하였음

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 비교적 최근에 거래된 「거래사례 A」를 선정함

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(m ²)	거래가액(원)	거래단가(원/m ²)	거래시점
							사용승인일
A	동○동 2-○3외	스○팰○스	제○층 /제○02호	50.364 (창고제외)	198,000,000	3,931,380	2024.10.07
							2017.10.20
B	동○동 2-○5	아○체 /제10○동	제○층 /제○01호	65.025	234,000,000	3,598,616	2024.04.11
							2017.08.29

※ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등

나. 사정보정

- 사정보정 : 1.000
- 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 연립다세대 매매가격지수 변동률

(지역 : 경기 경의권)

2024.11(대상)	2024.09(사례)	변동률(%)	비 고
96.05	96.14	0.99906	96.05 / 96.14

※ 출처 : 한국부동산원(부동산통계정보시스템)

2) 시점수정

- 시점수정 : 0.99906
- 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 대상물건은 「다세대주택」으로서 대상물건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 연립다세대 매매가격지수 변동률을 시점수정치로 결정하였음

라. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

기호	구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
	소재지	층 /호수					
5	동패동 3-13	제3층 /제301호	1.00	1.15	1.02	0.70	0.821
6		제3층 /제302호	1.00	1.15	1.02	0.70	0.821
7		제4층 /제402호	1.00	1.15	1.20	0.70	0.966
8	동패동 3-14, 3-12, 3-15	제1동 /제1층 /제101호	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
9		제1동 /제2층 /제201호	1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
10		제1동 /제2층 /제202호	1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
11		제1동 /제3층 /제301호	1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
12		제1동 /제3층 /제302호	1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
13		제1동 /제4층 /제401호	1.00	1.15	1.20	1.00	1.380
14		제1동 /제4층 /제402호	1.00	1.15	1.20	1.00	1.380
15		동패동 3-14, 3-12, 3-15	제2동 /제1층 /제101호	1.00	1.15	1.00	1.00
16	제2동 /제1층 /제102호		1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
17	제2동 /제2층 /제201호		1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
18	제2동 /제2층 /제202호		1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
19	제2동 /제3층 /제301호		1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
20	제2동 /제3층 /제302호		1.00	1.15	1.02	1.00	1.173
21	제2동 /제4층 /제401호		1.00	1.15	1.20	1.00	1.380
22	제2동 /제4층 /제402호		1.00	1.15	1.20	1.00	1.380

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 기호5~7 시산가액

가) 구분건물 전체 가격

구분			비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상물건 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	소재지	층 /호수								
5	동패동 3-13	제3층 /제301호	3,931,380	1.000	0.99906	0.821	3,224,629	41.44	133,628,626	134,000,000
6		제3층 /제302호	3,931,380	1.000	0.99906	0.821	3,224,629	43.12	139,046,002	139,000,000
7		제4층 /제402호	3,931,380	1.000	0.99906	0.966	3,794,143	43.12	163,603,446	164,000,000

나) 대지지분 제외 구분건물 가격(대지권 미포함)

구분			시산가액 (원)	토지·건물 안분비율	대지지분 제외 구분건물 산출가액 (원)	대지지분 제외 구분건물 시산가액 (원)
기호	소재지	층 /호수				
5	동패동 3-13	제3층 /제301호	134,000,000	토지 40% /건물 60%	80,400,000	80,400,000
6		제3층 /제302호	139,000,000	토지 40% /건물 60%	83,400,000	83,400,000
7		제4층 /제402호	164,000,000	토지 40% /건물 60%	98,400,000	98,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호8~22 시산가액

기호	구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상물건 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
	소재지	층 /호수								
8	동패동 3-14, 3-12, 3-15	제1동 /제1층 /제101호	3,931,380	1.000	0.99906	1.150	4,516,837	77.735	351,116,324	351,000,000
9		제1동 /제2층 /제201호	3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	81.806	376,894,476	377,000,000
10		제1동 /제2층 /제202호	3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	70.245	323,630,938	324,000,000
11		제1동 /제3층 /제301호	3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	81.806	376,894,476	377,000,000
12		제1동 /제3층 /제302호	3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	70.245	323,630,938	324,000,000
13		제1동 /제4층 /제401호	3,931,380	1.000	0.99906	1.380	5,420,205	81.806	443,405,290	443,000,000
14		제1동 /제4층 /제402호	3,931,380	1.000	0.99906	1.380	5,420,205	70.245	380,742,300	381,000,000
15		동패동 3-14, 3-12, 3-15	제2동 /제1층 /제101호	3,931,380	1.000	0.99906	1.150	4,516,837	66.942	302,366,102
16	제2동 /제1층 /제102호		3,931,380	1.000	0.99906	1.150	4,516,837	71.246	321,806,569	322,000,000
17	제2동 /제2층 /제201호		3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	66.942	308,413,442	308,000,000
18	제2동 /제2층 /제202호		3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	71.246	328,242,719	328,000,000
19	제2동 /제3층 /제301호		3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	66.942	308,413,442	308,000,000
20	제2동 /제3층 /제302호		3,931,380	1.000	0.99906	1.173	4,607,174	71.246	328,242,719	328,000,000
21	제2동 /제4층 /제401호		3,931,380	1.000	0.99906	1.380	5,420,205	66.942	362,839,363	363,000,000
22	제2동 /제4층 /제402호		3,931,380	1.000	0.99906	1.380	5,420,205	71.246	386,167,925	386,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격 자료

가. 시세수준

구분	시세수준
대상물건 유사 부동산	전유면적 기준 약 4,000,000 ~ 5,500,000원/m ² 내외 수준

나. 인근 유사 부동산 감정평가전례

구분	소재지	건물명 / 동	층 / 호수	전유면적 (m ²)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/m ²)	감정평가목적
							기준시점
가	동○동 3-○2외	더○스 / 제10○동	제○층 / 제○02호	68.93	376,000,000	5,454,809	법원경매
							2024.10.29
나	동○동 2-○0	더○라○ / 제10○동	제○층 / 제○01호	54.49	293,000,000	5,377,133	법원경매
							2023.06.30

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

4. 구분건물 시산가액 검토 및 결정

가. 구분건물 시산가액

기호	구분		전유면적기준 결정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	건물안분비	감정평가액 (원)
	소재지	층 / 호수				
5	동패동 3-13	제3층 / 제301호	3,224,629	41.44	60%	80,400,000
6		제3층 / 제302호	3,224,629	43.12	60%	83,400,000
7		제4층 / 제402호	3,794,143	43.12	60%	98,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	소재지	층 /호수				
8	동패동 3-14, 3-12, 3-15	제1동 /제1층 /제101호	4,516,837	77.735	351,116,324	351,000,000
9		제1동 /제2층 /제201호	4,607,174	81.806	376,894,476	377,000,000
10		제1동 /제2층 /제202호	4,607,174	70.245	323,630,938	324,000,000
11		제1동 /제3층 /제301호	4,607,174	81.806	376,894,476	377,000,000
12		제1동 /제3층 /제302호	4,607,174	70.245	323,630,938	324,000,000
13		제1동 /제4층 /제401호	5,420,205	81.806	443,405,290	443,000,000
14		제1동 /제4층 /제402호	5,420,205	70.245	380,742,300	381,000,000
15		동패동 3-14, 3-12, 3-15	제2동 /제1층 /제101호	4,516,837	66.942	302,366,102
16	제2동 /제1층 /제102호		4,516,837	71.246	321,806,569	322,000,000
17	제2동 /제2층 /제201호		4,607,174	66.942	308,413,442	308,000,000
18	제2동 /제2층 /제202호		4,607,174	71.246	328,242,719	328,000,000
19	제2동 /제3층 /제301호		4,607,174	66.942	308,413,442	308,000,000
20	제2동 /제3층 /제302호		4,607,174	71.246	328,242,719	328,000,000
21	제2동 /제4층 /제401호		5,420,205	66.942	362,839,363	363,000,000
22	제2동 /제4층 /제402호		5,420,205	71.246	386,167,925	386,000,000

나. 시산가액의 검토 및 결정

- 거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 시세수준 및 인근 유사 부동산 감정평가전례 참고 가격 자료 및 감정평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적(m ²) 또는 수량		적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
	공부	사정			
구분건물 (기호5~기호22)	18개호	18개호	-	5,484,200,000	-
합계				5,484,200,000	

2. 감정평가액 결정 의견

- 상기와 같이 거래사례비교법에 의한 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음

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 동패동	3-14	대	계획관리지역	685	685	-	-	기호8-22 대지권 포함
2	동소	3-12	대	계획관리지역	662	662	-	-	기호8-22 대지권 포함
3	동소	3-13	임야	계획관리지역	662	662	1,310,000	867,220,000	현황 '대지' 토지 소유권 이용 제한시 917,000원/㎡
4	동소	3-15	대	계획관리지역	13	13	-	-	기호8-22 대지권 포함
합 계								₩867,220,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5	경기도 파주시 동패동	3-13	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조				
				철근콘크리트지붕				
				4층				
				1층	101.72			
				2층~4층	185.34			
			(내)	철근콘크리트조				
				제3층 제301호	41.44	41.44	80,400,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 미포함
6				(내)				
				철근콘크리트조				
				제3층 제302호	43.12	43.12	83,400,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 미포함
7				(내)				
				철근콘크리트조				
				제4층 제402호	43.12	43.12	98,400,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 미포함
	경기도 파주시 동패동	3-14, 3-12, 3-15 썬. 파크빌 제1동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조				
				철근콘크리트지붕				
				4층				
				1층	114.24			
				1층	96.345			
			2층~4층 각각	173.75				
			(내)					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8				철근콘크리트구조 제1층 제101호	77.735	77.735	351,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
				(내)			배분내역 토 지 : 140,400,000 건 물 : 210,600,000	
9				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	81.806	81.806	377,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
				(내)			배분내역 토 지 : 150,800,000 건 물 : 226,200,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	70.245	70.245	324,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
				(내)				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
11				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	81.806	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	129,600,000	
						건 물 :	194,400,000	
							377,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
12				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	70.245	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	150,800,000	
						건 물 :	226,200,000	
							324,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
13				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	81.806	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	129,600,000	
						건 물 :	194,400,000	
							443,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
14				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	70.245	70.245	381,000,000	포함, 매각지분 주현도 지분 전부 비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
							배분내역 토 지 : 177,200,000 건 물 : 265,800,000	
15	경기도 파주시 동패동	3-14, 3-12, 3-15 썬. 파크빌 제2동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층	162.16			비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
				1층 2층~4층 각각 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	161.597	66.942	66.942	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
16				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	71.246	71.246	배분내역 토 지 : 120,800,000 건 물 : 181,200,000	지분 전부
17				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	66.942	66.942	배분내역 토 지 : 128,800,000 건 물 : 193,200,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
18				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	71.246	71.246	배분내역 토 지 : 123,200,000 건 물 : 184,800,000	비준가액, 공용부분

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
21				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	66.942	66.942	363,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
							토지·건물 토 지 : 145,200,000 건 물 : 217,800,000 배분내역	
22				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	71.246	71.246	386,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 대지권 포함, 매각지분 주현도 지분 전부
							토지·건물 토 지 : 154,400,000 건 물 : 231,600,000 배분내역	
합 계				이 하	여	백	₩5,484,200,000.-	

토지 감정평가요항표

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

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 「운정초등학교」 남측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 교통상황은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

대상물건 기호1, 기호2, 기호4는 일단으로 이용중인 토지로서 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지이며, '공동주택(다세대주택)'으로 이용중임

대상물건 기호3은 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지이며, '공동주택(다세대주택)으로 건축중인 건부지'로 이용중임

(4) 인접 도로상태

대상물건 기호1, 기호2, 기호4는 동측으로 노폭 약 5~6m 내외의 포장 도로 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함

대상물건 기호3은 동측으로 노폭 약 5~6m 내외의 포장 도로 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 및 기호3

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

토지 감정평가요항표

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

기호2 및 기호4

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone)
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

기호3 지상에 건축중인 건물이 소재함

기호3은 지목 '임야'이나 현황 '대지'로 이용 중임

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임

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

대상물건은 경기도 파주시 야당동 소재 「운정초등학교」 남측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 제반 교통상황은 보통임

(3) 건물의 구조

기호5~7

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건축중인 건물 임

외벽 : 석재 타일 붙임 마감 등
창호 : 새시 창호 등

기호8~14

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건물 임

외벽 : 석재 타일 붙임 마감 등
창호 : 새시 창호 등

기호15~22

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)

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건물 임

외벽 : 석재 타일 붙임 마감 등

창호 : 새시 창호 등

(4) 이용상태

기호5~7은 건축허가 기준 공히 「공동주택(다세대주택)」 임

기호8~14는 집합건축물대장 기준 공히 「공동주택(다세대주택)」 임

기호15~22는 집합건축물대장 기준 공히 「공동주택(다세대주택)」 임

(5) 설비내역

기호5~7은 건축중으로 건축허가 도면상 위생 및 급배수 설비, 승강기설비 등 되어 있음

기호8~14는 위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음

기호15~22는 위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건 기호5~7이 속한 토지는 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지이며, '공동주택(다세대주택)'으로 건축중인 건부지'로 이용중임

대상물건 기호8~22이 속한 토지는 일단으로 이용중인 토지로서 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지이며, '공동주택(다세대주택)' 건부지로 이용중임

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)

(7) 인접 도로상태등

대상물건 기호8~22가 소재한 일단의 토지는 동측으로 노폭 약 5~6m 내외의 포장 도로 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함

대상물건 기호5~7이 소재한 토지는 동측으로 노폭 약 5~6m 내외의 포장 도로 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

동패동 3-14 및 동패동 3-13

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

동패동 3-12 및 동패동 3-15

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone)
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

없음

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 이상임

기호8~22는 유치권 행사중으로 조사되었으니 경매진행시 참고 바람

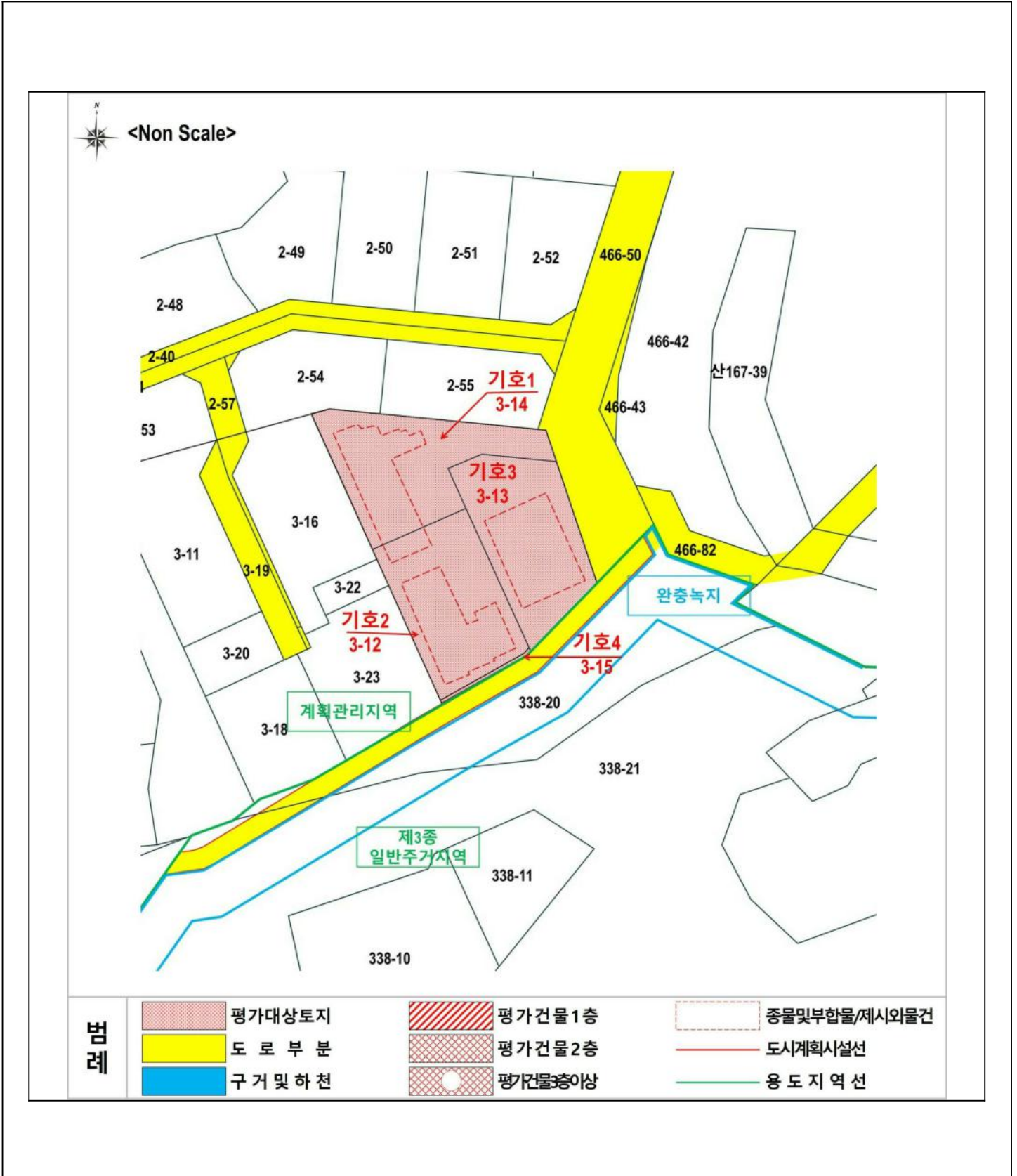
광역위치도



소재지	경기도 파주시 동패동 3-14외
-----	-------------------



지 적 도



호별배치도 및 내부구조도

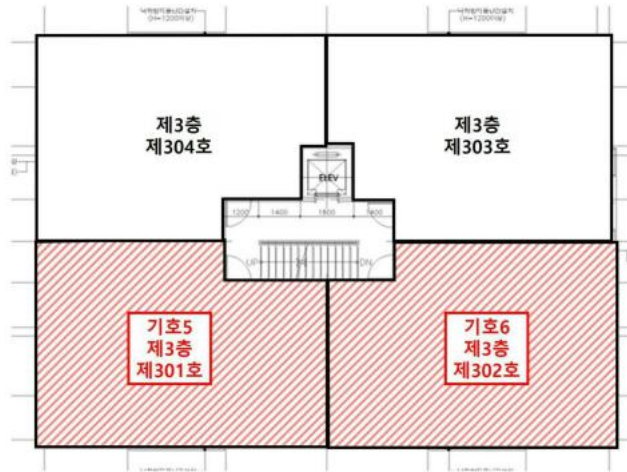


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

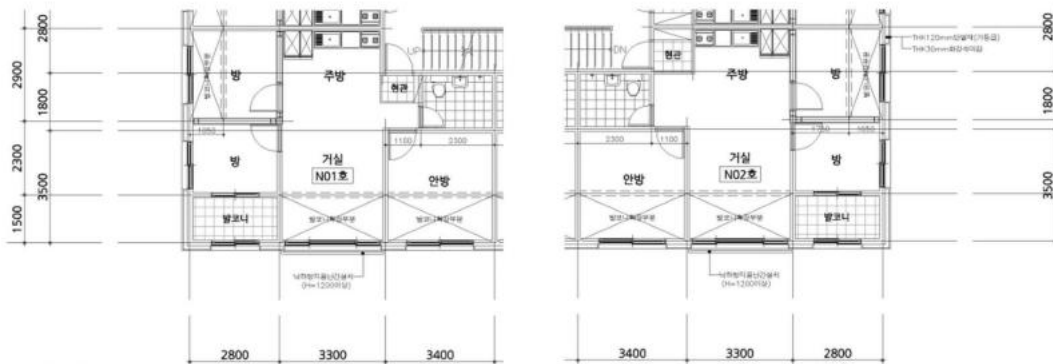


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호5>

<기호6>

호별배치도 및 내부구조도

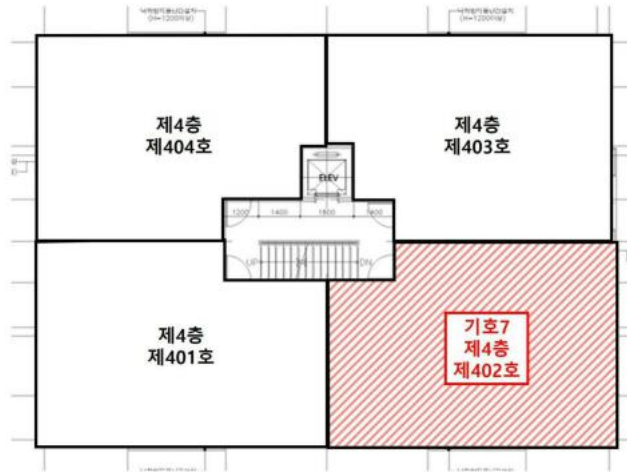


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

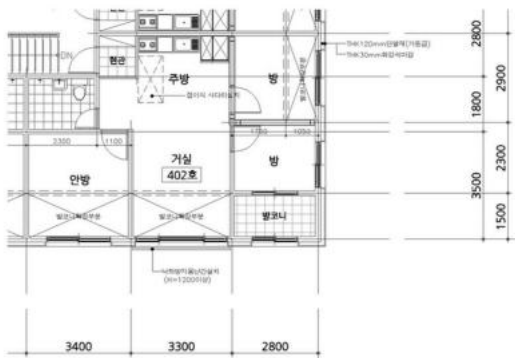


[Non Scale]

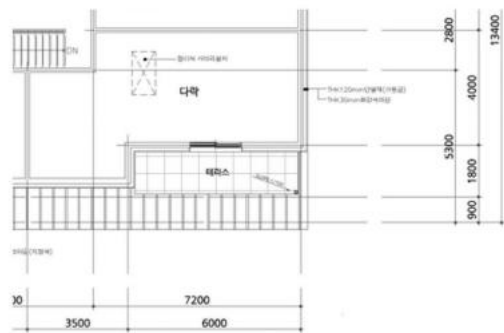
호별배치도



내부구조도



<기호7>



<기호7-다락>

호별배치도 및 내부구조도

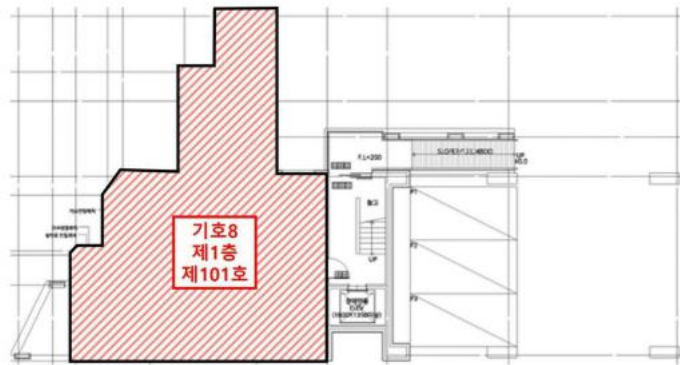


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

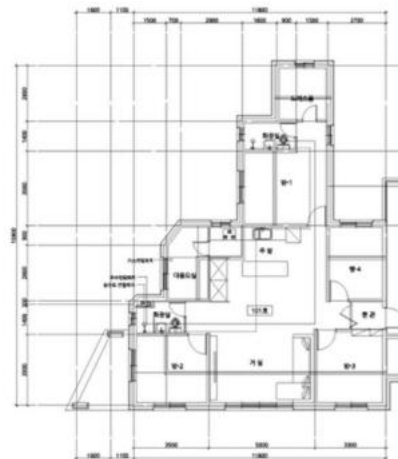


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호8>

호별배치도 및 내부구조도

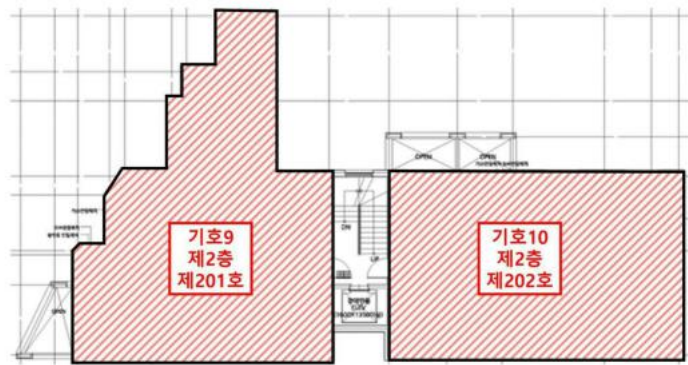


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외



[Non Scale]

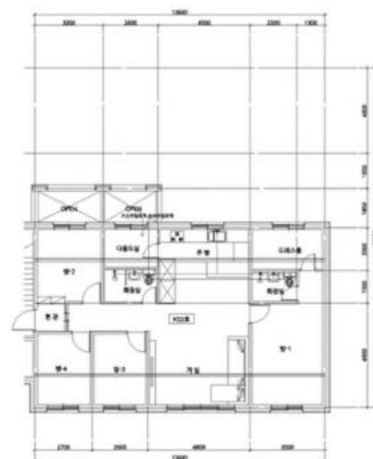
호별배치도



내부구조도



<기호9>



<기호10>

호별배치도 및 내부구조도

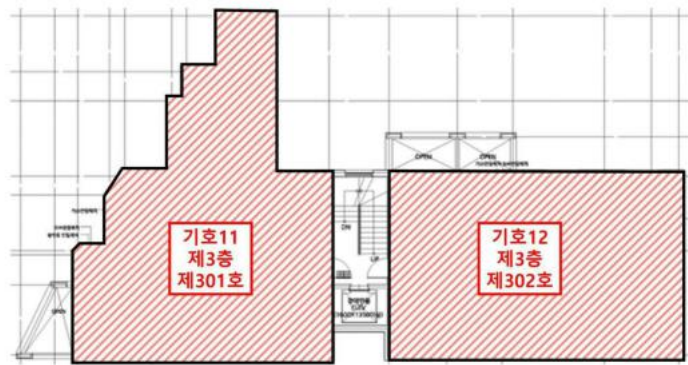


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

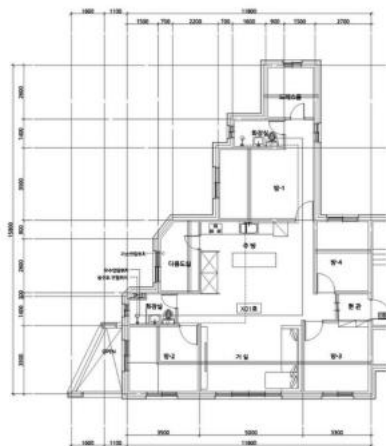


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호11>



<기호12>

호별배치도 및 내부구조도

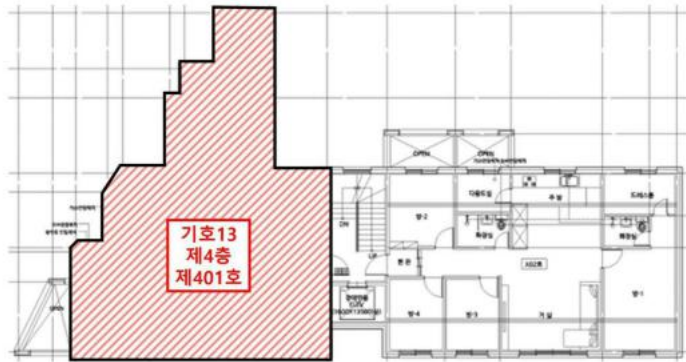


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

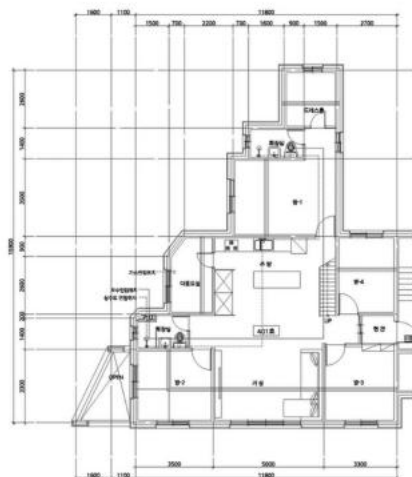


[Non Scale]

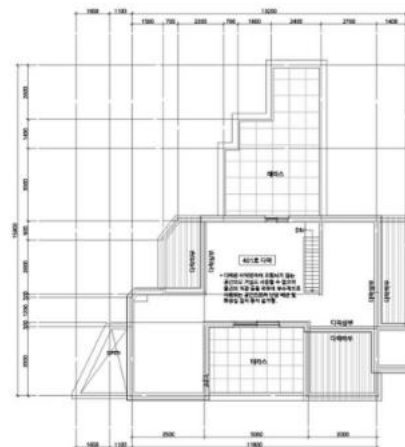
호별배치도



내부구조도



<기호13>



<기호13-다락>

호별배치도 및 내부구조도

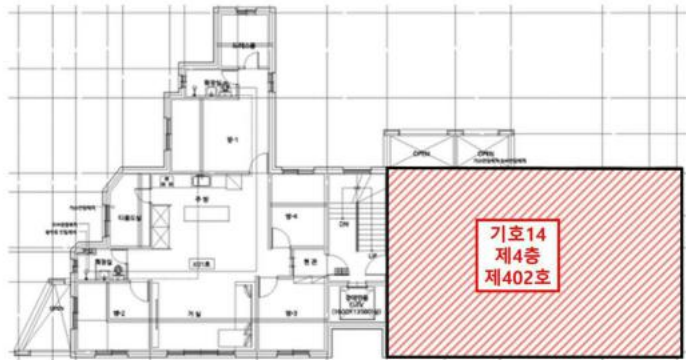


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

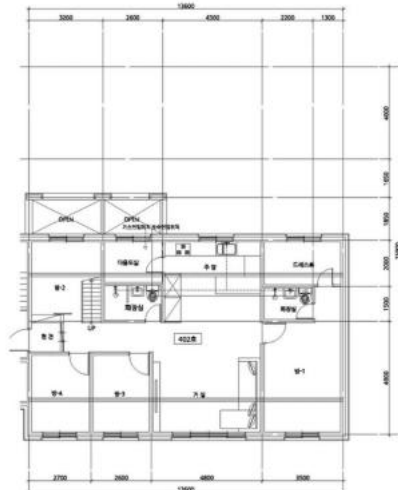


[Non Scale]

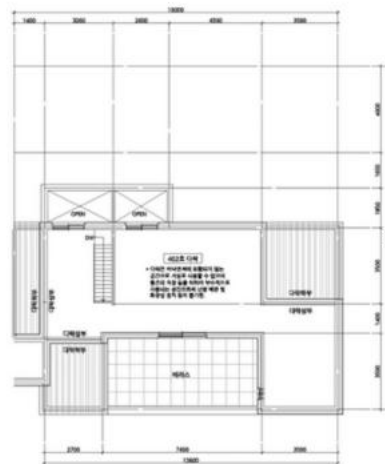
호별배치도



내부구조도



<기호14>



<기호14-다락>

호별배치도 및 내부구조도

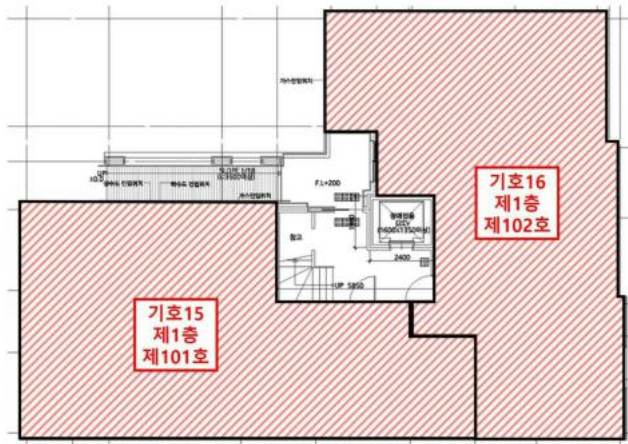


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

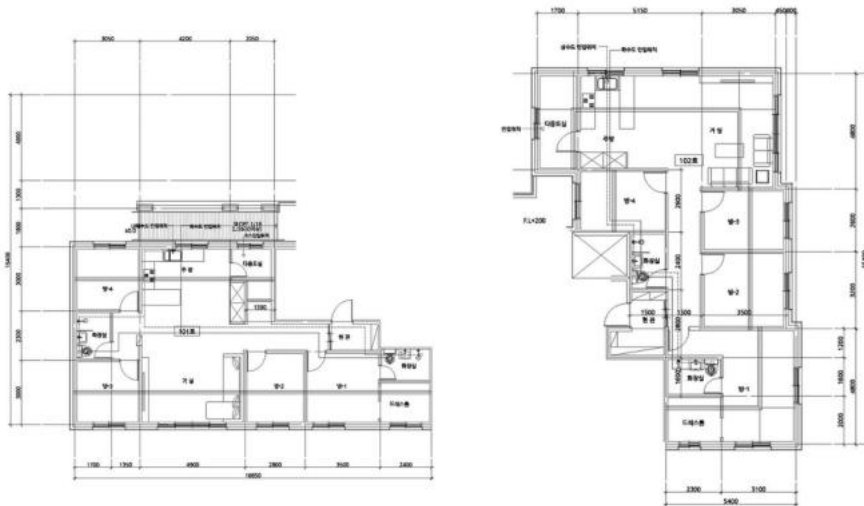


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호15>

<기호16>

호별배치도 및 내부구조도

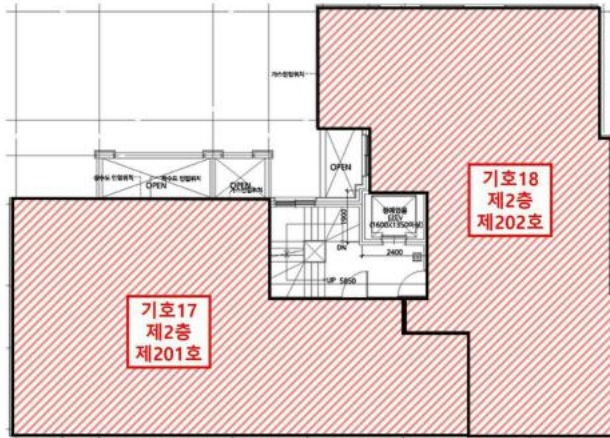


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

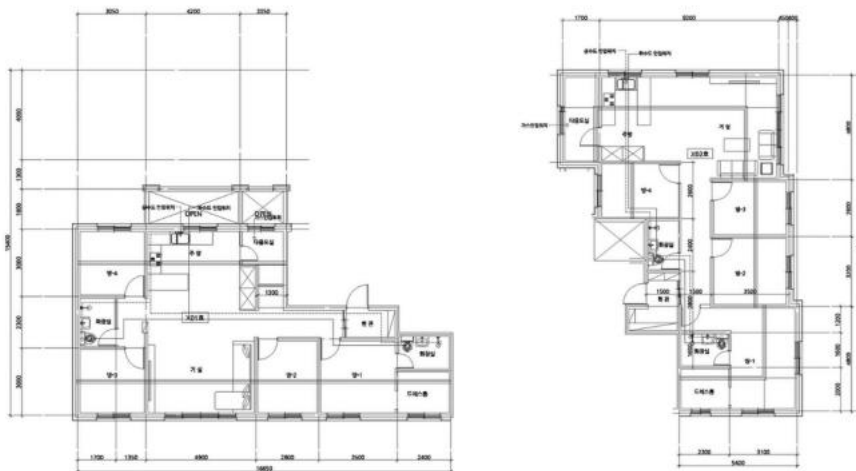


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호17>

<기호18>

호별배치도 및 내부구조도



소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

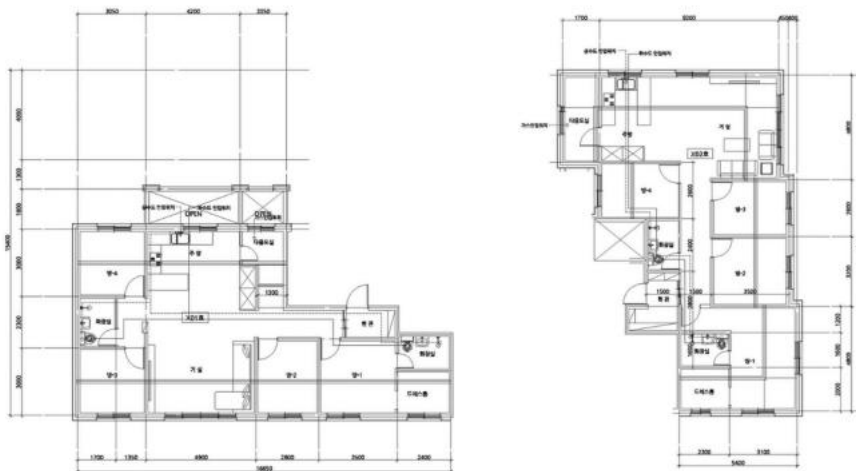


[Non Scale]

호별배치도



내부구조도



<기호19>

<기호20>

호별배치도 및 내부구조도

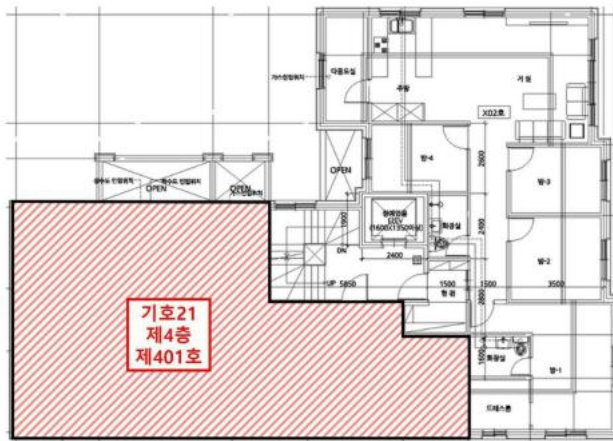


소재지 경기도 파주시 동패동 3-14외

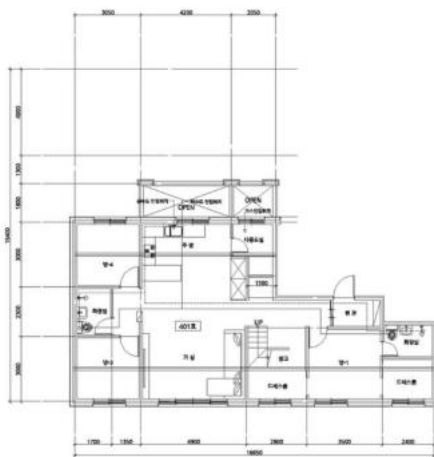


[Non Scale]

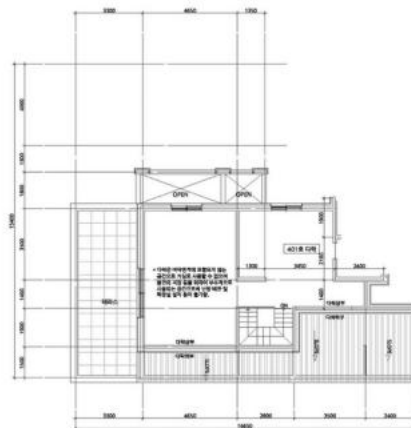
호별배치도



내부구조도



<기호21>



<기호21-다락>



1, 3



2, 4



5 ~ 7



5



6



7



8 ~ 14



8



9



10



11



11



12



12



13



13



14



14



14



15 ~ 22



15



15



16



16



17



17



18



18



19



19



20



20



21



21



21



22



22



22

