

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강성원(개명 전 : 강병오)소유물건
(2024타경61017)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: RM-240123-2-01



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

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김주용

감정평가액	일십사억사천사백구십팔만팔천오백이십원정(₩1,444,988,520.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강성원(개명 전 : 강병오) (2024타경61017)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.29	2024.01.29	2024.02.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	449	토지	449	-	1,023,720,000
	건물	396.52	건물	396.52	-	406,829,520
	제시외 건물	(37.3)	제시외 건물	37.3	-	14,439,000
합계					₩1,444,988,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

- 본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 「문산동초등학교」 남동측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임

2. 대상물건 개요

가. 토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상세	개별지가(원/m ²)
2	선유리 774-5	대	449	일반상업 2종일주	주상용	중로각지	사다리형 평지	1,431,000

나. 건물 개요

기호	소재지	구조	층	면적(m ²)	용도	사용승인일자
1	선유리 774-5 위 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1	198.26	제1,2종근린생활시설 및 단독주택	2011.12.27
			2	198.26		
			합계 (연면적)	396.52		

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

- 본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 「2024년 1월 29일」로 하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 1월 29일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

4. 기준가치

가. 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함
- 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우로서, 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 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 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우로서, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가조건 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

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

나. 개별물건별 감정평가 원칙

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 및 제12조에 따라 대상물건을 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음

다. 토지

- 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음
- 대상물건 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
- 대상물건 토지는 둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 제2종일반주거지역)에 속하나 제2종일반주거지역에 속하는 면적이 미미한바 일반상업지역을 주된 용도지역으로 하여 감정평가를 하되, 행정적요인에서 제2종일반주거지역에 대한 가치형성요인을 반영하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 할인하는 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 재조사원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였음

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조하였음
- 대상물건 토지상 콘크리트포장, 조경을 위한 수목 등 토지에 화체되는 부분은 통상적인 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바람
- 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재하는 바 실측에 의거 개략적인 면적을 산출하였으며, 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용 하였음
- 제시외 건물 ㉣ 및 컨테이너박스(1동)는 대상물건에 임차한 임차인(상호 : 강통 뒷고기)의 소유로 구두 탐문 조사되었으나 공적서류 등 명확한 근거에 의한 소유의 권원까지 확인할 수 없었으므로 참고하시기 바람. 컨테이너박스는 이동이 용이한 바 감정평가에서 제외하였으니 참고하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 감정평가액을 결정하였음

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형 지 상 세	공시지가* (원/m ²)
A	선유리 772-25	대	865	일반상업	상업나지	중로각지	사다리형 평지	1,506,000

※ 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 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 시점수정 : 1.00020
- 시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 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 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01~2023.12.31	0.021	2023년 12월분
누 계 (2024.01.01~2024.01.29)	0.02 (1.00020)	(1+0.00021* 29/31)

※ 2023년 12월 이후 지가변동률 미고시로 2023년 12월의 지가변동률 연장 적용

다. 지역요인 비교

- 지역요인 : 1.000
- 대상물건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

상업지대		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 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	비교치
	A	0.97	0.97	1.00	0.97	0.98	1.00	0.894
기호2	대상물건은 비교표준지 A와 비교시 가로의 폭 및 계통 등 가로조건 열세, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세, 접면너비 등 획지조건 열세, 용도지역, 지구, 구역 등 행정적조건 열세하여 전반적인 개별요인 열세							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성 및 근거

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

가) 산정방법

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

나) 인근지역 지가수준

구분	지가수준	비고
대상물건 유사토지	일반상업 종로각지 약 2,000,000 ~ 2,500,000원/m ² 수준임	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 감정평가전례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
①	선유리 774-5 (본건)	대	449	일반상업 /주상용	소로각지	2,410,000	법원경매
							2019.11.19
②	선O리 702-O	대	6,084	일반상업 /상업용	중로한면	1,880,000	담보
							2021.07.19

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

라) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)
							거래시점
①	선O리 400-00	대	43	일반상업 /상업용	소로한면	3,023,256	130,000,000
							2023.06.09
구조 : 목조 슬레이트지붕, 연면적 : 64.83㎡, 사용승인일 : 미상 건물가액산정 : 사례는 건축물대장상 사용승인일이 기재되어 있지 않은 건물로서 건물의 잔존가치는 토지에 화체 되어 있는 것으로 판단됨							
②	선O리 702-00	임야	255	일반상업 /상업기타	중로한면	2,113,725	539,000,000
							2021.04.02

※ 출처 : 등기사항전부증명서

마) 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

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

구분	비교사례 선정	비고
비교표준지 A	인근 거래사례①	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	비교 사례	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출 단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
사례 기준 표준지 평가	인근 거래 사례 ①	3,023,256	1.00061	1.000	1.02	0.90	0.90	1.02	1.00	1.00	0.843	2,550,159	1.69
표준지 시점 수정	A	1,506,000	1.00020									1,506,301	

사정보정 : 비교사례는 정상적인 거래로 판단됨
 시점수정 : 경기도 파주시 상업지역 지가변동률, 2023.06.09 ~ 2024.01.29
 지역요인 : 비교표준지는 비교사례 인근지역 소재하는 바, 지역요인은 대등함
 개별요인 : 비교표준지는 비교사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건 우세, 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건 열세, 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건 열세, 각지 등 획지조건 우세하여 전반적인 개별요인 열세함

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

구분	그 밖의 요인 보정치	비고
비교표준지 A	1.69	

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호2	A	1,506,000	1.00020	1.000	0.894	1.69	2,275,810	2,280,000

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

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 /이용상황	도로교통	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)
							거래시점
①	선0리 400-00	대	43	일반상업 /상업용	소로한면	3,023,256	130,000,000
							2023.06.09
구조 : 목조 슬레이트지붕, 연면적 : 64.83㎡, 사용승인일 : 미상 건물가액산정 : 사례는 건축물대장상 사용승인일이 기재되어 있지 않은 건물로서 건물의 잔존가치는 토지에 화체 되어 있는 것으로 판단됨							
②	선0리 702-00	임야	255	일반상업 /상업기타	중로한면	2,113,725	539,000,000
							2021.04.02

※ 출처 : 등기사항전부증명서

3) 비교 거래사례 선정 및 선정사유

- 비교 거래사례 : 인근 거래사례②
- 인근지역 소재하는 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등 유사하여 가격형성요인의 비교가능성이 높은 비교사례를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

- 사정보정 : 1.000
- 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 말하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함

다. 시점수정

(지가변동률 : 경기도 파주시 상업지역)

구분	기간	지가변동률(%)	비고
인근 거래사례②	2021.04.02 ~ 2024.01.29	5.586 (1.05586)	거래시점~기준시점

라. 지역요인 비교

- 지역요인 : 1.000
- 대상물건은 비교거래사례 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함

마. 개별요인 비교

구분	비교 거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	②	0.98	0.97	1.00	1.06	0.99	1.00	0.998
기호2	대상물건은 비교거래사례와 비교시 가로의 폭 및 계통 등 가로조건 열세, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세, 각지 등 획지조건 우세, 용도지역, 지구, 구역 등 행정적조건 열세하여 전반적인 개별요인 열세							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	비교 거래사례	비교사례 토지단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
기호2	㉔	2,113,725	1.05586	1.000	0.998	2,227,334	2,230,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

(단위 : 원/m²)

구 분	공시지가기준법 토지단가	거래사례비교법 토지단가	결정단가	비 고
기호2	2,280,000	2,230,000	2,280,000	-

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 제2항의 거래사례비교법에 의한 가액과 비교하여 적정한 것으로 볼 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

- 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 재조달원가를 산정하여 감가수정하는 원가법을 적용하여 대상물건을 감정평가 하였음

2. 재조달원가

가. 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 /슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
4-1-5-9	점포및상가 (주상복합)	철근콘크리트조 /슬래브위 아스팔트싱글	3	1,591,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산원 2023년 건축물신축단가표

2) 표준단가 결정

- 상기 제시된 표준단가 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비 사양 등 건축비 관련 사항, 공법상 제한의 정도 등을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함

구분	층	구조	용도*	표준단가(원/㎡)	비고
기호1	1층	철근콘크리트 구조	제1,2종 근린생활시설	1,200,000	-
	2층	(철근)콘크리트 지붕	단독주택- 다가구주택(2가구)	1,500,000	-

※ 건축물대장 용도 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 결정

(단위 : 원/m²)

설비내역	보정단가	비고
위생 및 급배수설비 등	-	표준단가 포함

다. 재조달원가 결정

- 상기 사항 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 대상물건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함

(단위 : 원/m²)

구분	층	표준단가	보정단가	재조달원가	비고
기호1	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층	1,500,000	-	1,500,000	-

3. 감가수정

- 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에 공제하여 기준 시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건은 정액법으로 감가수정함

구분	내용년수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	사용승인일자
기호1	50	12	12	38	2011.12.27

4. 건물단가 결정

(단위 : 원/m²)

구분	구분	재조달원가	잔존 내용년수	내용년수	산출단가	결정단가
기호1	1층	1,200,000	38	50	912,000	912,000
	2층	1,500,000	38	50	1,140,000	1,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토지	기호 2	449	2,280,000	1,023,720,000		
건물	기호 1	1층	198.26	912,000	180,813,120	
		2층	198.26	1,140,000	226,016,400	
감정평가액(합계)				1,430,549,520		
제시외 건물 ㉠~㉡		37.3	-	14,439,000	관찰감가	
감정평가액(합계)				1,444,988,520	-	

2. 감정평가액 결정 의견

- 상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음

토지건물감정평가명세표

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 문산읍 선유리 [도로명주소] 경기도 파주시 문산읍 사임당로 65-30	774-5	제1,2종 근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층						
		774-5 위 지상			1층	198.26	198.26	912,000	180,813,120	1,200,000 × 38/50
					2층	198.26	198.26	1,140,000	226,016,400	1,500,000 × 38/50
2	경기도 파주시 문산읍 선유리	774-5	대	일반상업지역 제2종일반 주거지역	449	449	2,280,000	1,023,720,000		
소 계								₩1,430,549,520		
㉠	[제시외건물] 경기도 파주시 문산읍 선유리	774-5 위지상	발코니	철근콘크리트 구조 등 2층 소재	(9.5)	9.5	-	3,900,000	관찰감가	
㉡	"	"	계단실 등	철근콘크리트 구조 등 옥탑 소재	(24.3)	24.3	-	9,970,000	관찰감가	
㉢	"	"	창고 등	샌드위치 판넬구조 등 옥탑 소재	(0.5)	0.5	-	81,000	관찰감가	
㉣	"	"	창고 등	샌드위치 판넬구조 등 1층 소재	(3)	3	-	488,000	관찰감가	
소 계								₩14,439,000		

토지건물감정평가명세표

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	
	합 계			이	하	여	백	₩1,444,988,520.-	

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

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 「문산동초등학교」 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 교통상황은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 '근린생활시설 및 주거용' 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 20m 내외, 북서측으로 노폭 약 12m 내외 포장도로와 각각 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-5)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합)

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-07)(문산동초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 돌 붙임 등

내벽 : 몰탈 페인팅 및 타일붙임 마감 등

창호 : 새시 마감 등

(2) 이용상태

건축물 대장 기준

1층 : 제1,2종근린생활시설

2층 : 단독주택-다가구주택(2가구)

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음

(4) 부합물 및 종물

제시외 건물㉠ ~ ㉡ 및 컨테이너박스 1동이 소재하며, 제시외건물㉡ 및 컨테이너박스는 대상물건에 임차한 임차인(상호 : 깡통 뒷고기)의 소유로 구두 탐문 조사되었으며, 참고하여 확인하시기 바람

(5) 공부와의 차이

없음

건물 감정평가요항표

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

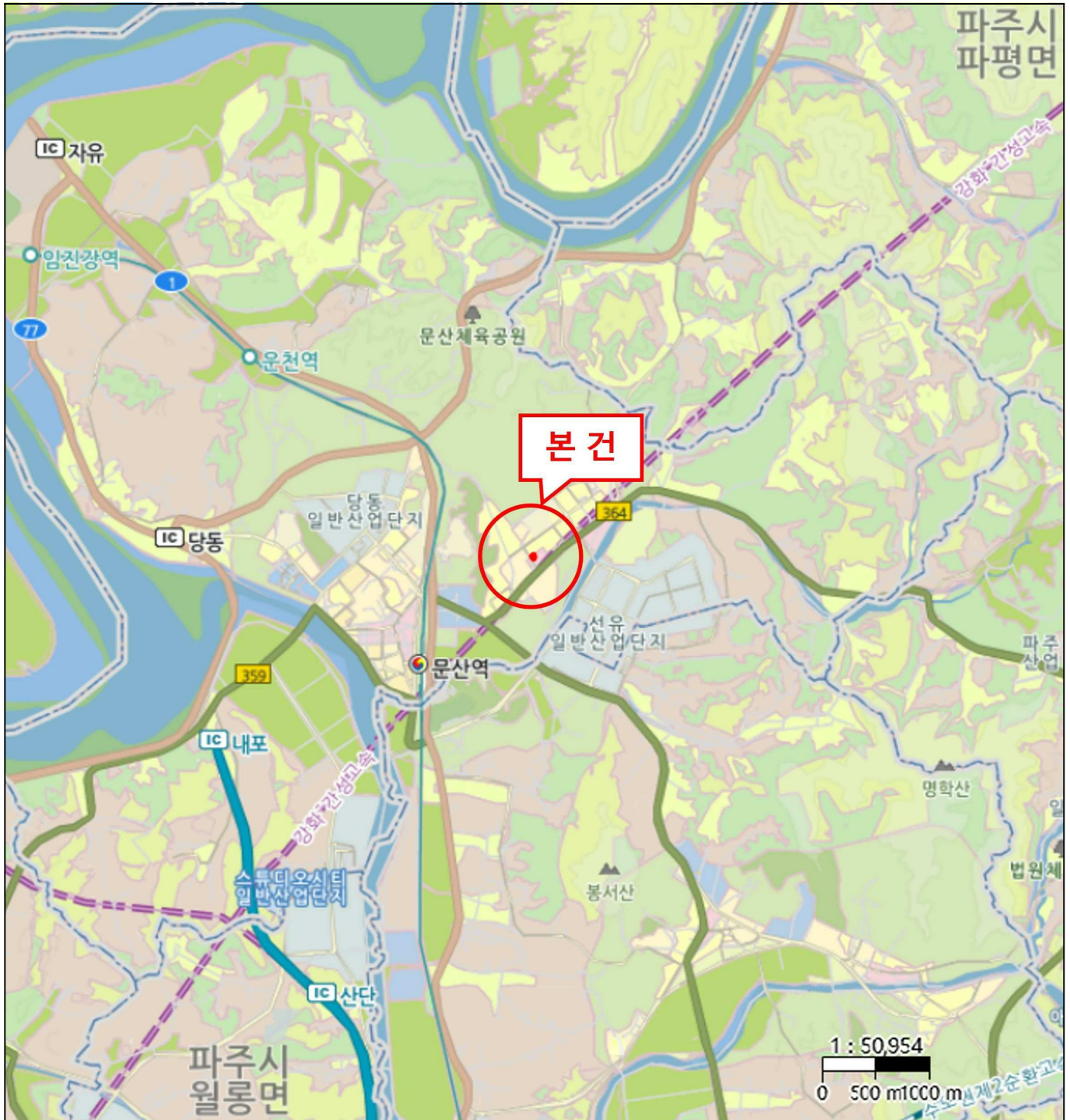
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1층은 대부분 임대 중이며, 2층은 소유자가 거주중인 것으로 구두 탐문 조사되어 참고하여
확인하기 바람

광역위치도



소재지	경기도 파주시 문산읍 선유리 774-5
-----	-----------------------



1 : 50,954

0 500 m 1000 m

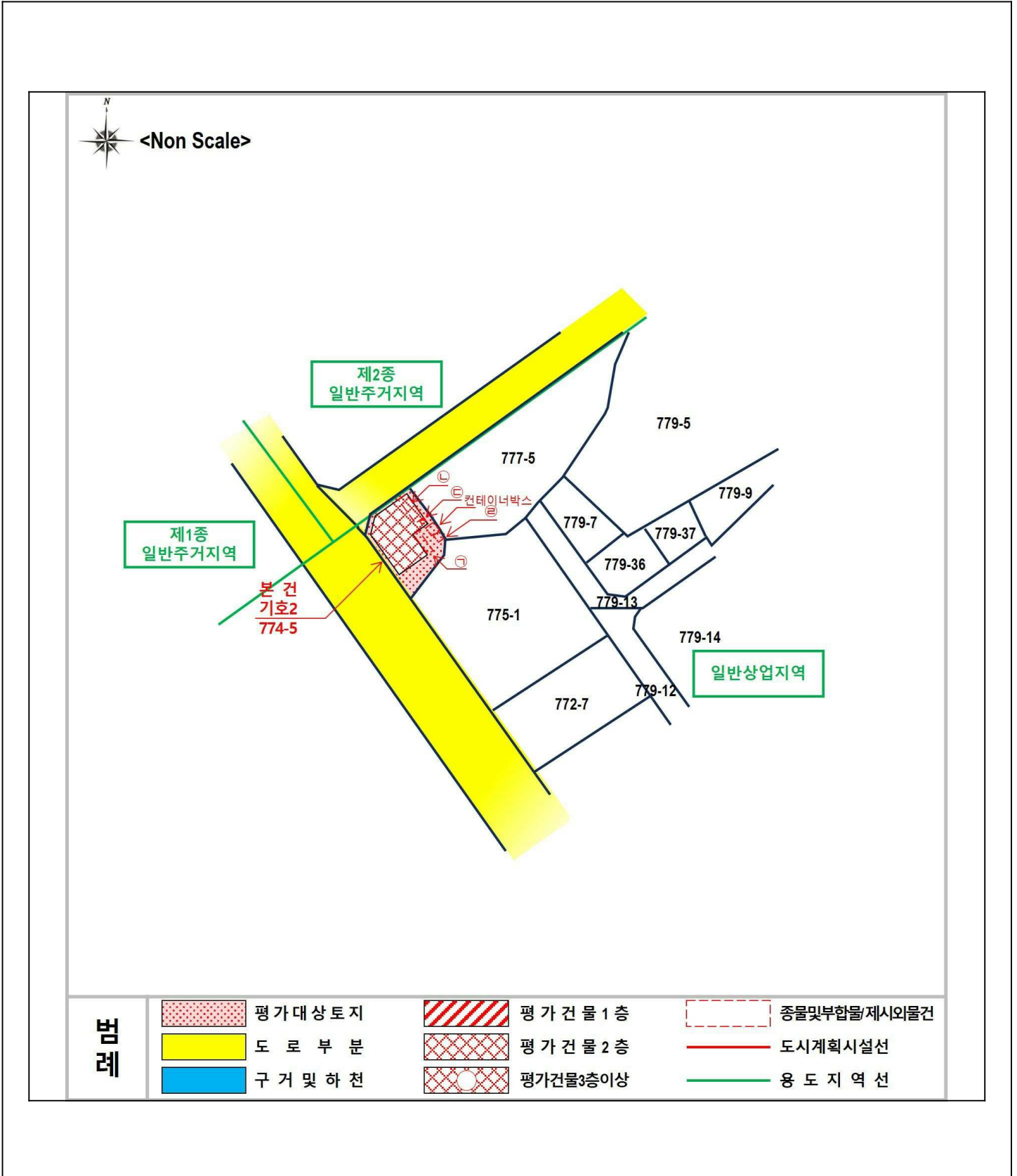
위치도



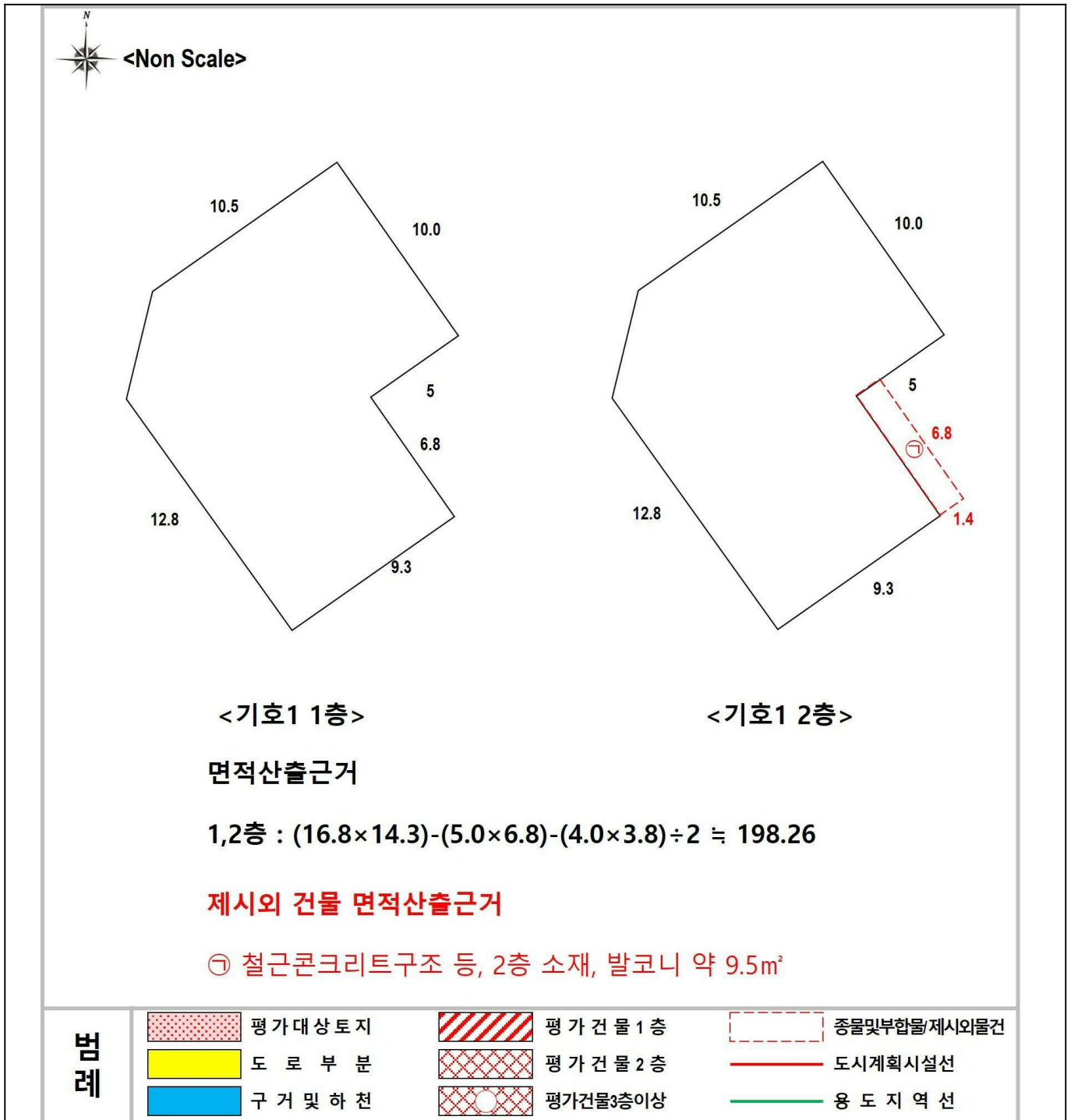
소재지 경기도 파주시 문산읍 선유리 774-5



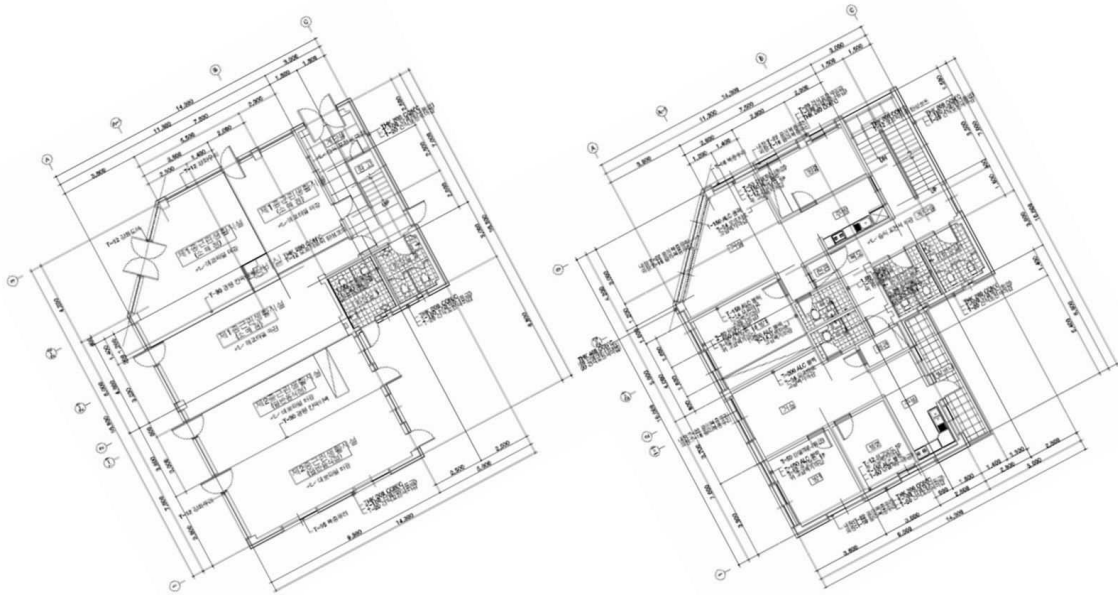
지 적 도



건 물 개 황 도



건물개황도



<기호1 1층>

<기호1 2층>

범례

	평가대상토지		평가 건물 1층		종물및부합물제시외물건
	도로부분		평가 건물 2층		도시계획시설선
	구거및하천		평가건물3층이상		용도지역선

건 물 개 황 도

