

감정평가서

건명	주식회사 칸하우스 소유물건(2022타경74347)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
감정서번호	kc5-221229-5001

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.

(주)한국씨티감정평가법인 경기지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임동신

(주)한국씨티감정평가법인 경기지사 지사장 정훈 (서명또는인)

감정평가액	이십삼억육천구백일만사천삼백이십팔원정 (₩2,369,014,328.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 칸하우스 (2022타경74347)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.12.29	2022.12.29	2022.12.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 337.7x- 2	토지	168.85	2,460,000	415,371,000
	토지	392.9	토지	392.9	2,560,000	1,005,824,000
	건물	513.686	건물	513.686	-	947,819,328
합 계					₩2,369,014,328	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 동패동 소재 “두일초등학교” 북동측 인근, 경기도 파주시 문발동 소재 ‘문발공원’ 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개 요

토지의 감정평가 방법은 인근의 표준지 공시지가를 기준으로 하는 「공시지가기준법」을 근거로 평가하였으며, 인근 거래사례를 기준으로 한 「거래사례비교법」을 참조 그 적정성을 검토하였습니다.

본건 건물은 구조, 용재, 시공상태, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

나. 표준지공시지가 기준 평가

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

다. 거래사례비교법

인근지역 내 최근의 거래사례 중 본건 대상토지와 비교가능성이 높은 거래사례를 선정하여 사정보정 및 거래일로부터 기준시점까지의 시점수정(지가변동률), 대상과 사례와의 지역요인, 개별요인 등을 비교분석한 후 비준가격을 산정하였습니다.

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사일인 2022년 12월 29일입니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

나. 본건 토지 일련번호7(경기도 과주시 문발동 588-2) 공유지분 토지는 각 지분의 위치 확인이 곤란하여 토지전체를 기준으로하되, 귀 제시 지분비율에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

경기도 파주시

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
7	문발동 588-2	대	337.7 *1/2	1종일주	단독주택	소로 한면	정방형 평지	1,107,000	갑구3번 2분의1 주식회사 칸하우스 지분전부
10	동패동 1715-13	대	392.9	1종일주	단독주택	소로 한면	사다리 평지	1,123,000	-

2. 평가대상 건물 개요

일련번호 4

소재지	경기도 파주시 동패동 1715-13 [도로명주소 : 경기도 파주시 패랭이길 104]		사용승인 일자	2020.09.04
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층 수	지상2층
			연 면 적	287.45㎡
이용 상 황	공부	단독주택	용 적 륜	63.08%
			건 폐 율	49.98%
면 적	1층	철근콘크리트구조	단독주택	119.57㎡
	1층	철근콘크리트구조	주차장	39.6㎡
	2층	철근콘크리트구조	단독주택	128.28㎡

※ 일반건축물대장(갑) 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

일련번호 8

소재지	경기도 파주시 문발동 588-2 칸하우스1 디동 [도로명주소 : 경기도 파주시 유채꽃길 58]		사용승인 일 자	2020.01.16
구 조	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕		층 수	지상2층
			연 면 적	168.224㎡
이 용 상 황	공부	단독주택	용 적 륜	-
			건 폐 율	-
면 적	1층 일반철골구조 단독주택 84.112㎡ 2층 일반철골구조 단독주택 84.112㎡ 옥탑1층 일반철골구조 단독주택 58.012㎡			

※ 일반건축물대장(갑) 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2. 비교표준지 선정

경기도 파주시

[공시기준일 : 2022.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	문발동 587-5	대	258.6	1종일주	주거나지	소로한면	정방형 평지	1,130,000	-
B	동패동 1718-3	대	380.1	1종일주	단독주택	소로한면	세장형 평지	1,125,000	-

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 시점수정

가. 지가변동률

[경기도 파주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.11.30	2.277	2022년 11월까지 누계
2022.11.01 ~ 2022.11.30	-0.108	2022년 11월분
누 계 (2022.01.01 ~ 2022.12.29)	2.170 (1.02170)	$(1 + 0.02277) * (1 - 0.00108 * 29/30) \approx 1.02170$

나. 생산자물가상승률 (기본분류, 2015=100)

$$\frac{2022.11}{2021.12} = \frac{120.42}{113.21} = 1.06369$$

다. 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영되어 있으므로 지가변동률로 시점수정치를 결정하였습니다. (1.02170)

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 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
		맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

나. 개별요인 비교

일련 번호	표준 지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 표준지 대비 대체로 유사합니다.								
10	B	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
본건이 표준지 대비 접근조건 등에서 우세합니다.								

6. 그 밖의 요인 보정

가. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

경기도 파주시

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점년도 개별지가 (원/㎡)
#1	문발동 577-*	356.7	1종일주 /대	단독주택	2022.06.16	1,200,000,000	2,380,605	1,091,000
#2	동패동 1724-*	319.9	1종일주 /대	단독주택	2021.11.05	1,000,000,000	2,239,205	1,067,000
#3	동패동 1715-*	345.2	1종일주 /대	단독주택	2021.03.15	1,170,000,000	2,561,391	1,069,000

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS)

※거래사례#1 토지단가 산정

- 건물 면적 : 259.88㎡ 사용승인일 : 2016.07.11
- 건물금액 : 1,500,000 × 45/50 × 259.88㎡ = 350,838,000
- 토지단가 : (1,200,000,000 - 350,838,000) ÷ 356.7 ≒ 2,380,605원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

※거래사례#2 토지단가 산정

- 건물 면적 : 242.46㎡ 사용승인일 : 2009.11.12
- 건물금액 : 1,500,000 × 39/50 × 242.46㎡ = 283,678,200
- 토지단가 : (1,000,000,000 - 283,678,200) ÷ 319.9 ≒ 2,239,205/㎡

※거래사례#3 토지단가 산정

- 건물 면적 : 244.28㎡ 사용승인일 : 2010.01.27
- 건물금액 : 1,500,000 × 39/50 × 244.28㎡ = 285,807,600
- 토지단가 : (1,170,000,000 - 285,807,600) ÷ 345.2 ≒ 2,561,391/㎡

2) 인근지역 평가선례

경기도 파주시

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점년도 개별지가 (원/㎡)
1	문발동 588-*	168.85 (지분)	1종일주 /대	단독주택	법원경매	2022.02.11	2,390,000	1,107,000
2	동패동 1715-*	392.9	1종일주 /대	단독주택	법원경매	2022.02.11	2,470,000	1,123,000
3	동패동 1715-*	392.9	1종일주 /대	단독주택	담보	2021.03.12	1,860,000	1,058,000
4	문발동 588-*	364.6	1종일주 /대	단독주택	법원경매	2022.12.09	2,540,000	1,128,000
5	동패동 1727-*	420.7	1종일주 /대	단독주택	시가참고	2021.04.05	2,120,000	1,098,000
6	동패동 1725-*	283.4	1종일주 /대	주거나지	담보	2022.08.26	2,490,000	1,163,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

나. 표준지공시지가 가격격차율 검토

1) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 아래의 거래사례를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정합니다.

- 평가사례 기호4, 거래사례 기호#3

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점년도 개별지가 (원/㎡)
4	문발동 588-*	364.6	1종일주 /대	단독주택	법원경매	2022.12.09	2,540,000	1,128,000
#3	동패동 1715-*	345.2	1종일주 /대	단독주택	거래사례	2021.03.15	2,561,391	1,069,000

2) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지 A(문발동 587-5) / 사례기호4 (문발동 588-*)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인							기준가격 (원/㎡)	그밖의요인보정치
					가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
사례	4	2,540,000	0.99924	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	2,461,927	2.132
표준지	A	1,130,000	1.02170								-	1,154,521	

* 시점수정 : 경기도 파주시 주거지역 2022.12.09 ~ 2022.12.29. : 0.99924
 * 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.(1.00)
 * 개별요인 : 표준지는 사례 대비 획지조건(도로접면등)에서 열세합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

- 표준지 B(동패동 1718-3) / 거래사례 기호 #3(동패동 1715-*8)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인							기준 가격 (원/㎡)	그밖의 요인 보정치
						가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계		
거래 사례	#3	2,561,391	1.00	1.05070	1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931	2,505,557	2.180
표준지	B	1,125,000		1.02170								-	1,149,413	

* 시점수정 : 경기도 파주시 주거지역 2021.03.15.~ 2022.12.29. : 1.05070
 * 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.(1.00)
 * 개별요인 : 표준지는 사례 대비 접근조건, 획지조건(도로접면)등에서 열세합니다.

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지역 지가 수준 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 증액 보정합니다.

비교표준지	보정치
A	2.13
B	2.18

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,130,000	1.02170	1.000	1.000	2.13	2,459,130	2,460,000
2	1,125,000	1.02170	1.000	1.020	2.18	2,555,834	2,560,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라, 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 유사하고 정상적인 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점년도 개별지가 (원/㎡)
#1	문발동 577-*	356.7	1종일주 /대	단독주택	2022.06.16	1,200,000,000	2,380,605	1,091,000
#2	동패동 1724-*	319.9	1종일주 /대	단독주택	2021.11.05	1,000,000,000	2,239,205	1,067,000

※ 출처: 등기사항전부증명서, 부동산정보체계(KAIS)

3. 사정보정

본 거래사례는 정상적인 거래사례로 사료됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

4. 시점수정

본건 시점수정은 토지거래로서 그 신뢰성, 합리성. 인정되는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 월별로 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

[경기도 과주시 주거지역]

기 호	기 간	지가변동률
#1	2022.06.16.~ 2022.12.29	1.00810
#2	2021.11.05~ 2022.12.29	1.02589

5. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

6. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
7	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 사례대비 대체로 유사합니다.								
10	#2	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061
본건이 사례대비 접근조건, 획지조건(접면도로 등)에서 우세합니다.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
7	2,380,605	1.00	1.00810	1.00	1.000	2,399,888	2,400,000
10	2,239,205	1.00	1.02589	1.00	1.061	2,437,306	2,440,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

V. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	토지결정단가(원/㎡)
7	2,460,000	2,400,000	2,460,000
10	2,560,000	2,440,000	2,560,000

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 규칙 등에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 사료됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

VI. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 평가대상 건물 개요

경기도 파주시

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
4	동패동 1715-13	철근콘크리트구조	1층	119.57	주택	2020.09.04
		철근콘크리트구조	1층	39.6	주차장	
		철근콘크리트구조	2층	128.28	주택	
8	문발동 588-2	일반철골구조	1층	84.112	주택	2020.01.16
		일반철골구조	2층	84.112	주택	
		일반철골구조	옥탑1층	58.012	주택	

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 2021년)

용도	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-04	일반주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/점토기와	2	1,644,000	50 (45~55)
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀 /시멘트기와	2	1,715,000	40 (35~45)

2) 부대설비 보정단가 결정

설비 종류	설비내역	보정단가(원/㎡)	비고
전기, 위생, 급배수, 난방, 기타설비	기본적인 전기설비, 위생설비, 보일러설비, 기타 온수설비	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	구조	재조달원가(원/㎡)
일련번호 4	주택	2,200,000
	주차장	850,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

	구분	구조	제조달원가(원/㎡)
일련번호 8	주택	일반철골구조	2,100,000
	옥탑	일반철골구조	950,000

4. 감가수정

감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는바 본건은 내용년수를 기초로 하는 정액법으로 감가수정 하였습니다.

구분	내용년수	경과년수 (실제)	유효잔존 내용년수	잔존 가치율	비고
일련번호 4	50	2	48	48/50	정액법
일련번호 8	50	2	48	48/50	

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 건물단가 및 가격산출

구분		재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가격(원)
일련번호 4	주택(1층)	2,200,000	48/50	2,112,000	119.57	252,531,840
	주택(2층)	2,200,000	48/50	2,112,000	128.28	270,927,360
	주차장(1층)	850,000	48/50	816,000	39.6	32,313,600
일련번호 10	주택(1층)	2,100,000	48/50	2,016,000	84.112	169,569,792
	주택(2층)	2,100,000	48/50	2,016,000	84.112	169,569,792
	옥탑1층	950,000	48/50	912,000	58.012	52,906,944
합 계				-	513.686	947,819,328

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

VII. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분(일련번호)		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토 지	7	168.85	2,460,000	415,371,000	매각지분 갑구3번 2분의1 주식회사 칸하우스 지분전부	
	10	392.9	2,560,000	1,005,824,000	-	
소 계				1,421,195,000		
건 물	4	1,2층	247.85	2,112,000	523,459,200	2,200,000 ×48/50
		주차장	39.6	816,000	32,313,600	850,000 ×48/50
	소 계				555,772,800	
	8	1,2층	168.224	2,016,000	339,139,584	2,100,000 ×48/50
		옥탑	58.012	912,000	52,906,944	950,000 ×48/50
	소 계				392,046,528	
합 계				2,369,014,328		

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	
4	경기도 파주시 동패동 [도로명주소] 경기도 파주시 패랭이길104	1715-13 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지상2층 1층 (주택) 1층 (주차장) 2층 (주택)					
					119.57	119.57	2,112,000	252,531,840	2,200,000 × 48/50
					39.6	39.6	816,000	32,313,600	850,000 × 48/50
				128.28	128.28	2,112,000	270,927,360	2,200,000 × 48/50	
7	경기도 파주시 문발동	588-2	대	제1종 일반주거지역	1 337.7x- 2	168.85	2,460,000	415,371,000	매각지분 갑구3번 2분의1 주식회사 칸하우스 지분전부
8	경기도 파주시 문발동 [도로명주소] 경기도 파주시 유채꽃길58	588-2 위지상 디동호	단독주택	일반철골구조 (철근) 콘크리트지붕 지상2층 1층 2층 옥탑1층					
					84.112	84.112	2,016,000	169,569,792	2,100,000 × 48/50
					84.112	84.112	2,016,000	169,569,792	"
				58.012	58.012	912,000	52,906,944	950,000 × 48/50	

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	
10	경기도 파주시 동패동	1715-13	대	제1종 일반주거지역	392.9	392.9	2,560,000	1,005,824,000	
합 계								₩2,369,014,328.-	
				이	하	여	백		

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 동패동 소재 "두일초등학교"북동측 인근, 경기도 파주시 문발동소재 '문발공원' 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택, 학교, 공원 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호7 : 대체로 정방형의 토지로서, 단독주택 건부지 등으로 이용 중입니다.
 일련번호10: 대체로 사다리형의 토지로서, 단독주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호7 : 본건 북측으로 도로가 소재합니다.
 일련번호10 : 본건 북측, 남측으로 도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호7 :
 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭8m미만)(접합), 가축사육제한구역(전부 제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>
 일련번호10 :
 제1종일반주거지역(교하택지지구), 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭8m~10m)(소2-11)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(20200317)<교육환경보호에관한법률>입니다.

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

일련번호7 토지는 주식회사 칸하우스와 오병숙의 공유토지이며, 본건 지상에 본건 건물 D동 외 건물C동(소유자 오병숙)의 건물이 소재하고 있으니, 경매진행시 참조바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

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

일련번호4: 철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 지상2층 건으로서, 사용승인일 2020.09.04입니다.

일련번호8: 일반철골구조(철근)콘크리트지붕 지상2층 건으로서, 사용승인일 2020.01.16입니다.

(2) 이용상태

일련번호4,8 : 단독주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 난방설비, 급배수설비, 위생설비 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

위치도



소재지 경기도 파주시 문발동 588-2



위치도



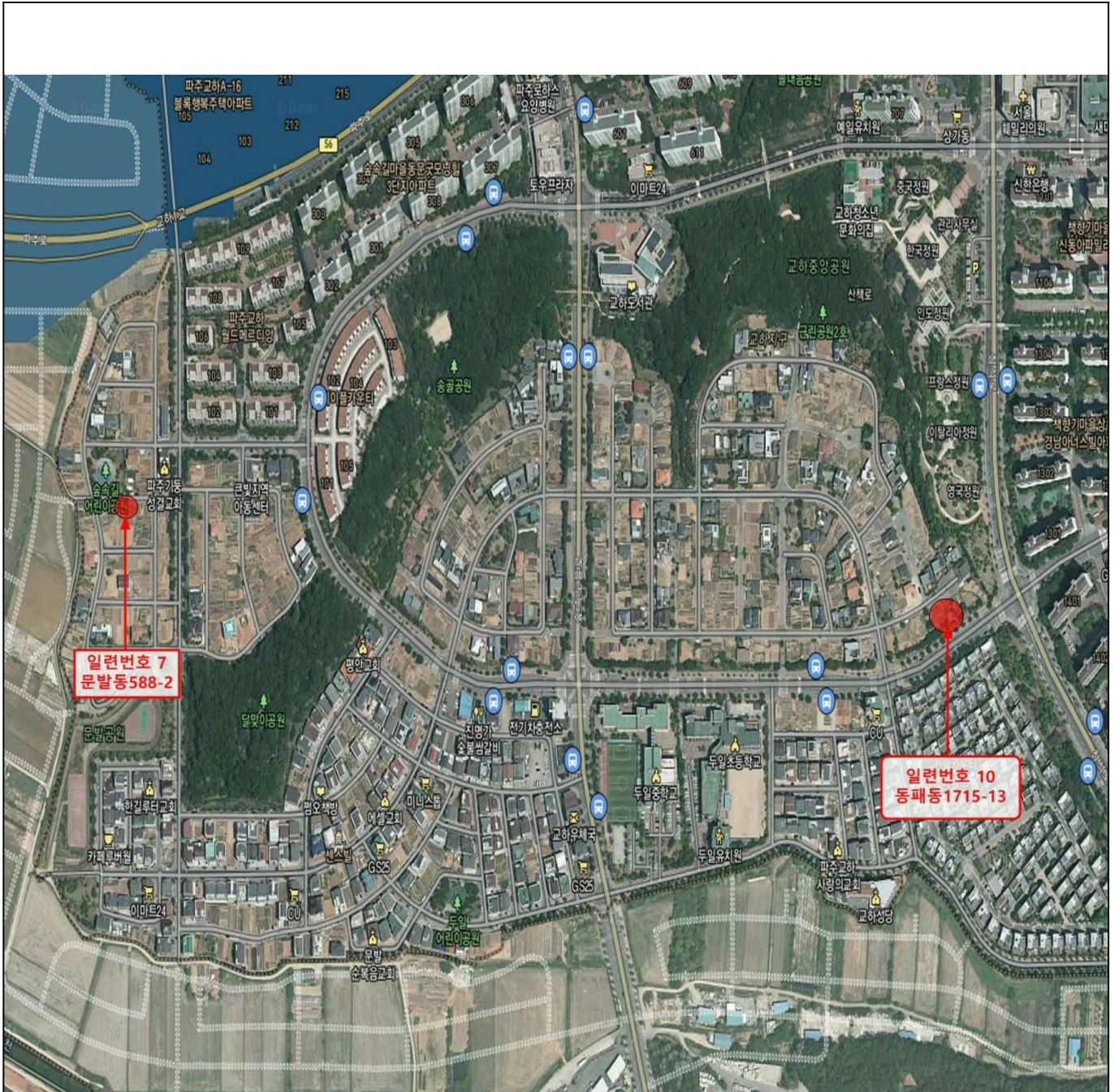
소재지 경기도 파주시 동패동 1715-13



위 치 도



소재지 경기도 파주시 문발동 588-2 외



지 적 도



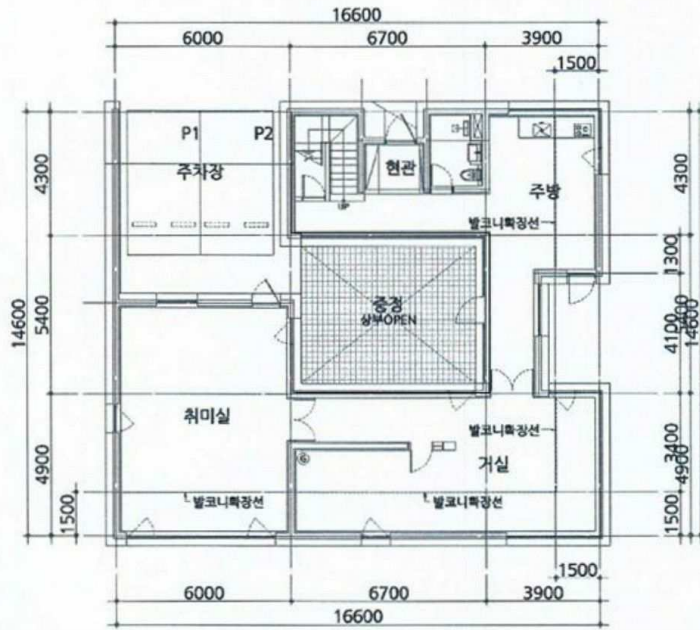
지 적 도



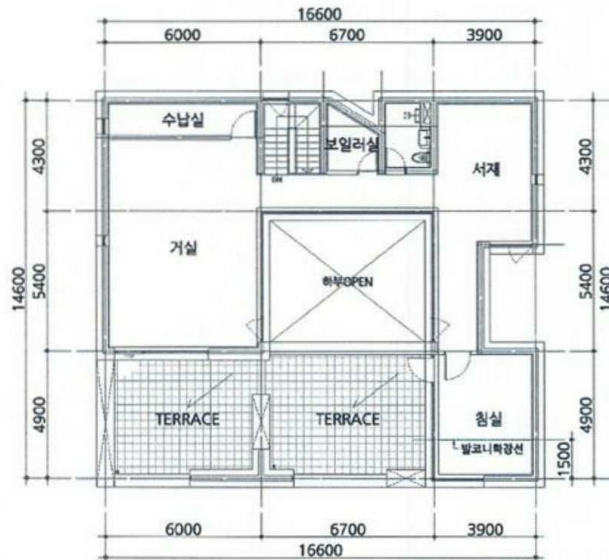
내부 구조도



소재지 경기도 파주시 동패동 1715-13



[일련번호4, (동패동1715-13) 1층]

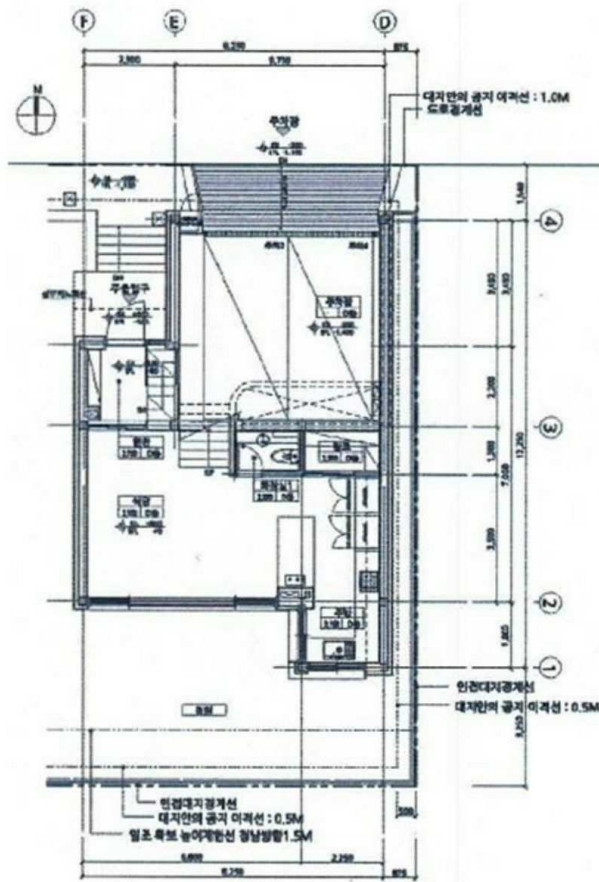


[일련번호4, (동패동1715-13) 2층]

내부 구조도



소재지 경기도 파주시 문발동 588-2

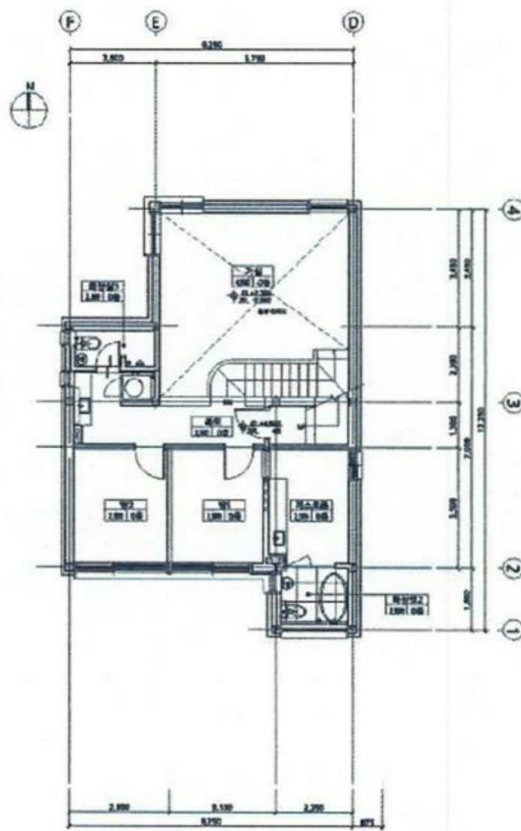


[일련번호8, (문발동588-2) 1층]

내부 구조도



소재지 경기도 파주시 문발동 588-2

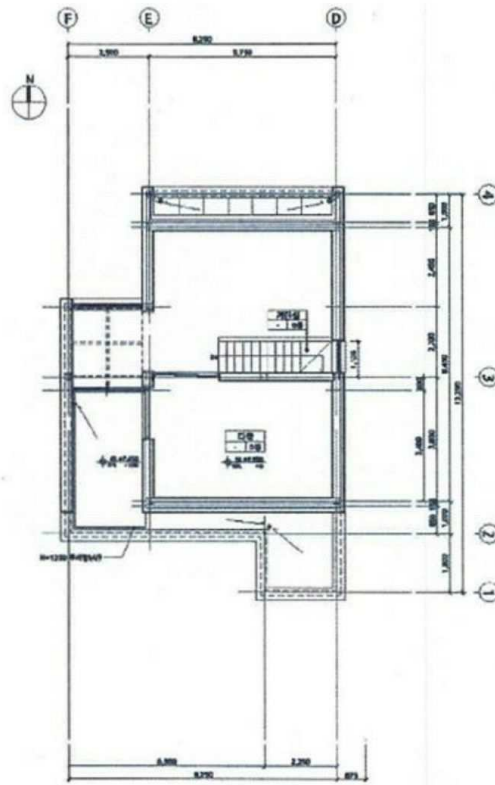


[일련번호8, (문발동588-2) 2층]

내부 구조도



소재지 경기도 파주시 문발동 588-2



[일련번호8, (문발동588-2) 옥탑다락층]

사 진 용 지



일련번호4, 10(동패동 1715-13)

사 진 용 지



일련번호4, 10(동패동 1715-13)



일련번호4, 10(동패동 1715-13)

사 진 용 지



일련번호7,8(문발동 588-2)



일련번호7,8(문발동 588-2)