

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이종원 소유물건(2025타경62972)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 이상민

감정평가서번호: YH2025042901

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

유한감정평가사사무소

# (토지·건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 용 철

감정평가액	삼십오억사백오십오만삼천오백원정(₩3,504,553,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종원 (2025타경62972)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.12	2025.04.30 ~ 2025.05.12	2025.05.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	26,444	토지	26,444	-	3,084,132,000
	건물	813.1	건물	813.1	-	407,521,500
	제시외건물	(159)	건물	159	-	12,900,000
합계						₩3,504,553,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 ‘사목삼거리’ 북서측 인근에 위치하는 부동산 (기호 1~3 토지, 기호 7~8 토지, 기호 9~10 건물) 및 파주시 군내면 정자리 소재 ‘파주덕진 산성’ 서측 인근에 위치하는 부동산(기호 4~6 토지)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 12일로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 대상 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액과의 비교를 통해 합리성 검토를 병행하였음.

### 5. 그 밖의 사항

- 기호 1 토지 지상에 폐비닐하우스 등 제시외 건물이 소재하나 별도의 경제적 가치가 희박하다고 판단되어 토지만을 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 기호 3 토지의 지목은 ‘대’ 이나 현황은 도로로 판단되는 바, 이러한 현황을 반영하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 기호 4 토지의 지목은 ‘답’ 이나 현황은 전 등의 상태인 바, 이러한 현황을 반영하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령 규정과 제반 감정평가 이론에 의거 감정평가의 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 및 공시지가기준법이 존재하나 본건 토지의 경우 비용성의 원리에 기초한 원가방식 적용은 부적절하며, 수익방식 역시 장래 창출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 적정한 환원을 내지는 할인율로 환원 또는 할인하는 방식이어서 본건에 적용하기에는 적절치 않아 이를 배제함.

따라서 본건 토지 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 대상 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산출하는 공시지가기준법을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	2025년도 개별지가(원/m <sup>2</sup> )
1	문산읍 당동리 696-2	대	648.0	계획관리지역	269,100
2	문산읍 당동리 696-7	도로	173.0	계획관리지역	53,800
3	문산읍 당동리 696-8	대	26.0	계획관리지역	55,700
4	군내면 정자리 611-2	답	3,908.0	보전관리지역	26,800
5	군내면 정자리 612	전	1,091.0	농림지역	27,400
6	군내면 정자리 613	전	17,798.0	농림지역	27,400
7	문산읍 당동리 696-1	대	1,566.0	계획관리지역	271,800
8	문산읍 당동리 696-6	대	1,234.0	계획관리지역	271,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 산출

### (1) 비교표준지의 선정

#### 1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
가	당동리 697-10	대	373.0	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	295,400
나	정자리 158	전	1,804.0	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	33,100
다	정자리 372	전	2,653.0	전	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	29,900

#### 2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 각각 선정(기호 1·3·7·8 토지 - 비교표준지 <가>, 기호 4 토지 - 비교표준지 <나>, 기호 5·6 토지 - 비교표준지 <다>)함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시점수정

(경기도 파주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.03.31	0.433	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.177	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.05.12)	0.674 (1.00674배)	$(1+0.00433) \times (1+0.00177 \times 42/31)$ ≒ 1.00674

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(경기도 파주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.03.31	0.353	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.179	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.05.12)	0.596 (1.00596배)	$(1+0.00353) \times (1+0.00179 \times 42/31)$ ≒ 1.00596

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(경기도 파주시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.03.31	0.373	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.192	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2025.01.01~2025.05.02)	0.634 (1.00634배)	$(1+0.00373) \times (1+0.00192 \times 42/31)$ ≒ 1.00634

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

### (3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

### 1) 기호 1

요인			격차율		비고	
조건	항목	세항목	표준지 가	기호 1		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건에서 다소 열세함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.	
	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, 자루형획지	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 고저·형상 등 획지조건에서 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건은 대등함.	
격차율 누계			1.000	0.855		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 기호 2,3

조건	요인		격차율		비고
	항목	세항목	표준지 가	기호 2,3	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	가로조건은 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.
	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, 자루형획지	1.00	1.00	획지조건은 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	기호 2,3 토지는 현황 도로이므로 이를 기타조건으로 반영함.
격차율 누계			1.000	0.330	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 기호 4

조건	요인		격차율		비고
	항목	세항목	표준지 나	기호 4	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	자연조건은 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건은 대등함.
		기타			
격차율 누계			1.000	0.900	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 기호 5,6

조건	요인		격차율		비고
	항목	세항목	표준지 다	기호 5,6	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	자연조건은 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.85	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건은 대등함.
		기타			
격차율 누계			1.000	0.850	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 기호 7,8

요인			격차율		비고	
조건	항목	세항목	표준지 가	기호 7,8		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	가로조건은 대등함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.	
	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, 자루형획지	1.00	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 다소 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건은 대등함.	
격차율 누계			1.000	0.950		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례 ‘2003다38207판결 (2004.5.14 선고)’, ‘2002두5054 (2003.7.25 선고)’ 등에 근거하여 정상적인 거래사례 또는 인근지역 내 평가사례 등을 참작하여 적정한 평가를 하고자 그 밖의 요인 보정함.

#### 2) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적
						기준시점
A	당동리 6××-×	대	361.0	계획관리지역	635,000	경매
						2024.05.17
B	당동리 7××-××	대	188.0	계획관리지역	842,000	담보
						2023.07.04
C	정자리 7××	전	2,155.0	보전관리지역	59,000	담보
						2021.09.15
D	정자리 8××-×	답	583.0	농림지역	49,000	공매
						2024.03.29

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산출 및 결정

상기와 같이 인근지역 내 평가사례가 존재하는 바, 비교표준지와 가격형성요인 측면에서 비교가능성이 높다고 인정되는 <평가사례 A,C,D>를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지} \times \text{시점수정}}$$

#### ① 비교표준지 <가> 그 밖의 요인 보정치 산출

- 평가사례 A 기준 비교표준지 <가> 가격

평가사례 A 단가 (원/㎡)	시점수정*	지역 요인	개별요인*							산출단가 (원/㎡)
			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
635,000	1.01683	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	645,687

\* 비교표준지 <가>는 평가사례 A 대비 개별요인 비교치에서 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정\* (경기도 파주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.05.01~2024.05.31	0.143	2024년 05월 지가변동률
2024.06.01~2024.06.30	0.131	2024년 06월 지가변동률
2024.07.01~2024.07.31	0.151	2024년 07월 지가변동률
2024.08.01~2024.08.31	0.120	2024년 08월 지가변동률
2024.09.01~2024.09.30	0.164	2024년 09월 지가변동률
2024.10.01~2024.10.31	0.124	2024년 10월 지가변동률
2024.11.01~2024.11.30	0.121	2024년 11월 지가변동률
2024.12.01~2024.12.31	0.118	2024년 12월 지가변동률
2025.01.01~2025.03.31	0.433	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.177	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2024.05.17~2025.05.12)	1.683 (1.01683배)	$(1+0.00143 \times 15/31) \times (1+0.00131) \times$ $(1+0.00151) \times (1+0.00120) \times (1+0.00164) \times$ $(1+0.00124) \times (1+0.00121) \times (1+0.00118) \times$ $(1+0.00433) \times (1+0.00177 \times 42/31) \approx 1.01683$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

- 기준시점 현재 비교표준지 <가> 가격

$$295,400 \times 1.00674 \approx 297,391$$

- 그 밖의 요인 보정치 결정

$$645,687 \div 297,391 \approx 2.171$$

상기와 같은 바, 평가의 적정성을 기하기 위하여 115% 상향 보정(2.15)함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 비교표준지 <나> 그 밖의 요인 보정치 산출

- 평가사례 C 기준 비교표준지 <나> 가격

사례단가 (원/㎡)	시점 수정*	지역 요인	개별요인*						산출단가 (원/㎡)
			접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
59,000	1.03629	1.00	0.91	1.00	0.90	1.00	1.00	0.819	50,075

\* 비교표준지 <나>는 사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하고, 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.

(경기도 파주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.09.01~2021.09.30	0.138	2021년 09월 지가변동률
2021.10.01~2021.10.31	0.207	2021년 10월 지가변동률
2021.11.01~2021.11.30	0.110	2021년 11월 지가변동률
2021.12.01~2021.12.31	0.106	2021년 12월 지가변동률
2022.01.01~2022.12.31	2.241	2022년 누계
2023.01.01~2023.12.31	-0.732	2023년 누계
2024.01.01~2024.12.31	0.997	2024년 누계
2025.01.01~2025.03.31	0.353	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.179	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2021.09.15~2025.05.12)	3.629 (1.03629배)	$(1+0.00138 \times 16/30) \times (1+0.00207) \times (1+0.00110) \times (1+0.00106) \times (1+0.02241) \times (1-0.00732) \times (1+0.00997) \times (1+0.00353) \times (1+0.00179 \times 42/31) \approx 1.03629$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

- 기준시점 현재 비교표준지 <나> 가격 :  $33,100 \times 1.00596 \approx 33,297$

- 그 밖의 요인 보정치 산출 :  $50,075 \div 33,297 \approx 1.504$

상기와 같은 바, 평가의 적정성을 기하기 위하여 50% 상향 보정(1.50)함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 비교표준지 <다> 그 밖의 요인 보정치 산출

- 평가사례 D 기준 비교표준지 <다> 가격

사례단가 (원/㎡)	시점 수정*	지역 요인	개별요인*						산출단가 (원/㎡)
			접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
49,000	1.01703	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	51,330

\* 비교표준지 <다>는 사례 대비 경작의 편부 등 획지조건에서 다소 우세함.

(경기도 파주시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.03.01~2024.03.31	0.086	2024년 03월 지가변동률
2024.04.01~2024.04.30	0.112	2024년 04월 지가변동률
2024.05.01~2024.05.31	0.110	2024년 05월 지가변동률
2024.06.01~2024.06.30	0.120	2024년 06월 지가변동률
2024.07.01~2024.07.31	0.096	2024년 07월 지가변동률
2024.08.01~2024.08.31	0.111	2024년 08월 지가변동률
2024.09.01~2024.09.30	0.089	2024년 09월 지가변동률
2024.10.01~2024.10.31	0.147	2024년 10월 지가변동률
2024.11.01~2024.11.30	0.141	2024년 11월 지가변동률
2024.12.01~2024.12.31	0.123	2024년 12월 지가변동률
2025.01.01~2025.03.31	0.373	2025년 03월 누계
2025.03.01~2025.03.31	0.192	2025년 03월 지가변동률
누 계 (2024.03.29~2025.05.12)	1.703 (1.01703배)	$(1+0.00086 \times 3/31) \times (1+0.00112) \times$ $(1+0.00110) \times (1+0.00120) \times (1+0.00096) \times$ $(1+0.00111) \times (1+0.00089) \times (1+0.00147) \times$ $(1+0.00141) \times (1+0.00123) \times (1+0.00373) \times$ $(1+0.00192 \times 42/31) \approx 1.01703$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

- 기준시점 현재 비교표준지 <다> 가격 :  $29,900 \times 1.00634 \approx 30,090$

- 그 밖의 요인 보정치 산출 :  $51,330 \div 30,090 \approx 1.706$

상기와 같은 바, 평가의 적정성을 기하기 위하여 70% 상향 보정(1.70)함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	295,400	1.00674	1.00	0.855	2.15	546,679	<b>547,000</b>
2,3	295,400	1.00674	1.00	0.330	2.15	210,999	<b>211,000</b>
4	33,100	1.00596	1.00	0.900	1.50	44,951	<b>45,000</b>
5,6	29,900	1.00634	1.00	0.850	1.70	43,479	<b>43,000</b>
7,8	295,400	1.00674	1.00	0.950	2.15	607,421	<b>607,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산출

#### (1) 거래사례 선정

##### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	당동리 7××외	대	3,719.0	계획관리	3,200,000	860,446	2024.12.16	실거래가
#2	정자리 270-1	전	1,715.0	농림지역	93,400	54,461	2025.01.20	실거래가

##### 2) 선정이유

평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 <거래사례 #1,#2>를 각각 선정함.

#### (2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정 요인은 없음(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

(경기도 파주시 계획관리지역)

기 호	기 간	지가변동률(%)	산 식
#1	2024.12.16 ~ 2025.05.12	0.735 (1.00735)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.433 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.177  $( 1 + 0.00118 \times 16/31 ) \times ( 1 + 0.00433 ) \times$ $( 1 + 0.00177 \times 42/31 ) \approx 1.00735$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(경기도 파주시 농림지역)

기 호	기 간	지가변동률(%)	산 식
#2	2025.01.20 ~ 2025.05.12	0.590 (1.00590)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.072 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.109 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.192  $( 1 + 0.00072 \times 12/31 ) \times ( 1 + 0.00109 ) \times$ $( 1 + 0.00192 ) \times ( 1 + 0.00192 \times 42/31 ) \approx 1.00590$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

### (4) 지역요인 비교

거래사례는 평가 대상 토지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### 1) 기호 1

요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례 #1	기호 1	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.
	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, 자루형획지	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 고저·형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건은 대등함.
격차율 누계			1.000	0.648	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 기호 2,3

요인			격차율		비고	
조건	항목	세항목	사례 #1	기호 2,3		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건에서 열세함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.	
	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, 자루형획지	1.00	1.00	획지조건은 대등함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	기호 2,3 토지는 현황 도로이므로 이를 기타조건으로 반영함.	
격차율 누계			1.000	0.267		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 기호 5,6

조건	요인		격차율		비고
	항목	세항목	사례 #2	기호 5,6	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	접근조건은 대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	자연조건은 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배부	관개의 양부			
		배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	0.80	본건은 사례 대비 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	기타조건은 대등함.
		기타			
격차율 누계			1.000	0.800	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 기호 7,8

요인			격차율		비고	
조건	항목	세항목	사례 #1	기호 7,8		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭·구조 등 가로조건에서 열세함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	환경조건은 대등함.	
	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, 자루형획지	1.00	0.90	본건은 사례 대비 접면너비·형상 등 획지조건에서 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	행정적조건은 대등함.	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	기타조건은 대등함.	
격차율 누계			1.000	0.729		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	860,446	1.000	1.00735	1.000	0.648	561,667	<b>562,000</b>
2,3	860,446	1.000	1.00735	1.000	0.267	231,428	<b>231,000</b>
5,6	54,461	1.000	1.00590	1.000	0.800	43,826	<b>44,000</b>
7,8	860,446	1.000	1.00735	1.000	0.729	631,876	<b>632,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 토지가액 결정

#### (1) 시산가격 비교

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원)
1	547,000	562,000
2,3	211,000	231,000
4	45,000	-
5,6	43,000	44,000
7,8	607,000	632,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격 간 유사성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법 기준 시산 가격을 최종 토지 감정평가액으로 결정함.

기호	적용 단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	547,000	648.0	354,456,000
2	211,000	173.0	36,503,000
3	211,000	26.0	5,486,000
4	45,000	3,908.0	175,860,000
5	43,000	1,091.0	46,913,000
6	43,000	17,798.0	765,314,000
7	607,000	1,566.0	950,562,000
8	607,000	1,234.0	749,038,000
계	-	26,444.0	3,084,132,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

토지와 마찬가지로 감정평가 3방식이 존재하나 비교방식은 유사 사례 선택이 용이하지 않은 데다 토지·건물이 일체로 거래되는 관행이 있어 건물끼리의 비교가 쉽지 않아 배제함. 수익 방식 역시 토지·건물이 일체로 발생하는 수익에서 건물만의 수익을 추출하기 쉽지 않은 관계로 적용에 한계가 있어 이를 배제함. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호에 의거 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산출하는 <원가법>을 적용함.

- 재조달원가는 감정평가의 대상이 된 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건 가액을 적정화하는 작업임.

### 2. 대상 건물 개요

기호	구 조	구분	면적(m <sup>2</sup> )	용 도	사용승인일	비고
9	일반철골구조 및 경량철골조 경사지붕(기타금속)	가동	273.00	제2종 근린생활시설	2005.07.04	-
		나동	93.70	단독주택	2005.07.04	-
10	일반철골구조 준불연판넬지붕 2층	1층	225.4	제2종 근린생활시설	2014.11.03	-
		2층	221			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 재조달원가의 결정

#### (1) 표준단가

[출처: 건축물 재조달원가]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 (층고4.5m)/ 샌드위치패널	2	759,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 (층고4.5m)/ 샌드위치패널	3	686,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)

#### (2) 부대설비

기타 건물 내부 필요 기본설비 등을 본건 건물 부대설비로서 재조달원가에 포함시킴.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용 자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적에 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가(원/㎡)
기호 9 건물 가동	700,000
기호 9 건물 나동	800,000
기호 10 건물 1,2층	800,000

### 4. 건물가액

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용년수	관찰 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 9 건물 가동	700,000	40	-	19	21/40	367,500	-
기호 9 건물 나동	800,000	40	-	19	21/40	420,000	-
기호 10 건물 1,2층	800,000	40	-	10	30/40	600,000	-

- 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

# 토지 · 건물 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 문산읍 당동리	696-2	대	계획관리지역	648	648	547,000	354,456,000	
2	동소	696-7	도로	계획관리지역	173	173	211,000	36,503,000	
3	동소	696-8	대	계획관리지역	26	26	211,000	5,486,000	현황 도로
4	경기도 파주시 군내면 정자리	611-2	답	보전관리지역	3,908	3,908	45,000	175,860,000	
5	동소	612	전	농림지역	1,091	1,091	43,000	46,913,000	
6	동소	613	전	농림지역	17,798	17,798	43,000	765,314,000	
7	경기도 파주시 문산읍 당동리	696-1	대	계획관리지역	1,566	1,566	607,000	950,562,000	
8	동소	696-6	대	계획관리지역	1,234	1,234	607,000	749,038,000	
9	동소	696-1, 696-6 위 지상	제2종 근린생활 시설, 단독주택	일반철골구조 및 경량철골조 경사지붕 (기타금속) 단층					
	[도로명주소]	경기도	파주시	문산읍	반구정로2번	길 95			
				가동	273.00	273.00	367,500	100,327,500	700,000 ×21/40
				나동	93.70	93.70	420,000	39,354,000	800,000 ×21/40

# 토지 · 건물 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				
10	동소  [도로명주소]	696-1, 696-6 위 지상 다동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 2층	반구정로2번	길 95	600,000	267,840,000	800,000 ×30/40			
										1층	225.4	446.4
										2층	221	
<b>소 계</b>							<b>₩3,491,653,500</b>					
[제시 외 건물]												
ㄱ	경기도 파주시 문산읍 당동리	696-6 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 1층	(16)	16	100,000	1,600,000				
ㄴ	동소	696-1 위 지상	주택 등	일반철골조 판넬지붕 1층	(8)	8	300,000	2,400,000				
ㄷ	동소	696-6 위 지상	창고 등	일반철골조 판넬지붕 1층	(2)	2	400,000	800,000				
ㄹ	동소	696-1 위 지상	계단실 등	일반철골조 판넬지붕 2층	(2)	2	400,000	800,000				
ㅁ	동소	696-1 위 지상	건사 등	철재펜스	(36)	36	50,000	1,800,000				
ㅂ	동소	696-1 위 지상	건사 등	철재펜스	(80)	80	50,000	4,000,000				
ㅅ	동소	696-1 위 지상	창고 등	컨테이너박스	(15)	15	100,000	1,500,000				

# 토지 · 건물 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							₩12,900,000	
	합 계							₩3,504,553,500.-	
				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

- 기호 1~3,7,8 토지 : 본건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '사목삼거리' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 신흥 주택지대임.
- 기호 4~6 토지 : 본건은 경기도 파주시 군내면 정자리 소재 '파주덕진산성' 서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 자연림 등이 혼재하는 산간 농경지대임.

## (2) 교통상황

- 기호 1~3,7,8 토지 : 본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.
- 기호 4~6 토지 : 본건 근처까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고, 민통선 이북에 위치하는 관계로 제반 대중교통 사정은 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호 1 토지 : 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 나지 등의 상태임.
- 기호 2 토지 : 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 현황 도로 등의 상태임.
- 기호 3 토지 : 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 현황 도로 등의 상태임.
- 기호 4~6 토지 : 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 전 등의 상태임.
- 기호 7,8 토지 : 인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지 등의 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호 7 토지 동측으로 노폭 약 4미터의 포장도로가 개설되어 있고, 기호 3 토지는 이 도로의 일부이며, 기호 2 토지는 도보로 출입 가능한 도로 등의 상태임.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1,3,7 토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 군사기지 및 군사시설기타(8미터위임), 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))
- 기호 2,8 토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 군사기지 및 군사시설기타(2019-03-19)(8미터 위임(19.3.19)), 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))
- 기호 4 토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 통제보호구역(민통선이북:10km)((08.12.30)), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))
- 기호 5,6 토지 : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 통제보호구역(민통선이북:10km)((08.12.30)), 농업진흥구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도' 참조.

## (7) 공부와의 차이

- 기호 3 토지 지목은 '대'이나 현황은 도로로 판단되는 바, 이러한 현황을 반영하여 평가하였음.
- 기호 4 토지의 지목은 '답'이나 현황은 전 등의 상태인 바, 이러한 현황을 반영하여 평가하였음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 기호 9 건물 가동은 일반철골구조 경사지붕(기타금속) 단층 건물로서,  
내외벽 : 판넬 마감 등,  
창 호 : 하이샷시 이중창임.
- 기호 9 건물 나동은 경량철골조 경사지붕(기타금속) 단층 건물로서,  
외 벽 : 판넬 마감 등,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,  
창 호 : 하이샷시 이중창임.
- 기호 10 건물 다동은 일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 건물로서,  
내외벽 : 철골조 마감 등,  
창 호 : 하이샷시 이중창임.

## (2) 이용상태

- 기호 9 건물 가동은 기준시점 현재 제2종 근린생활시설로 이용 중임.
- 기호 9 건물 나동은 기준시점 현재 단독주택으로 이용 중임.
- 기호 10 건물 다동은 기준시점 현재 제2종 근린생활시설로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기호 9,10 건물 공히 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음.

## 건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

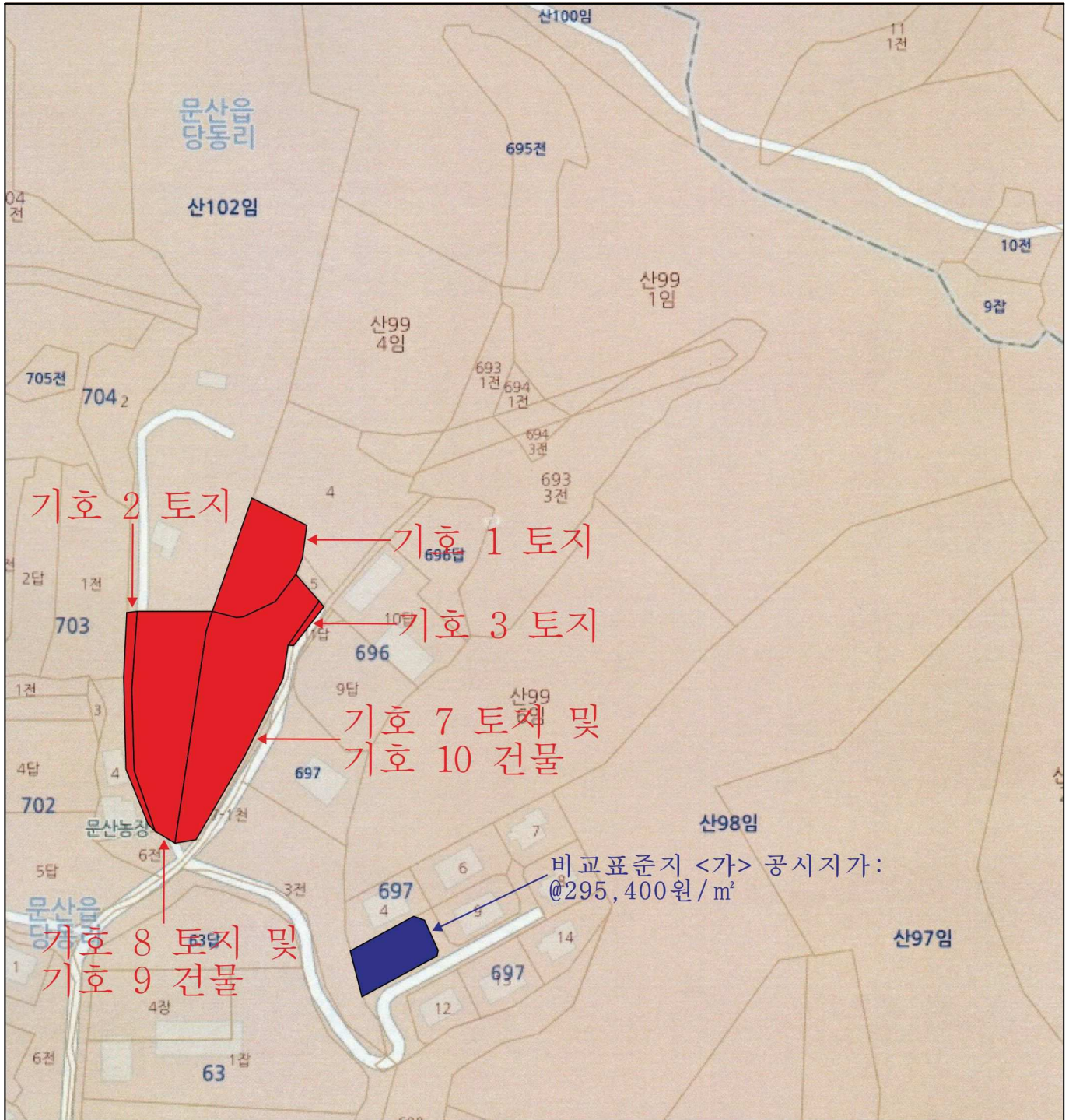
# 위 치 도

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 696-2외
-----	------------------------



# 위 치 도

소재지 경기도 파주시 문산읍 당동리 696-2외



# 위 치 도

소재지 경기도 파주시 군내면 정자리 611-2외

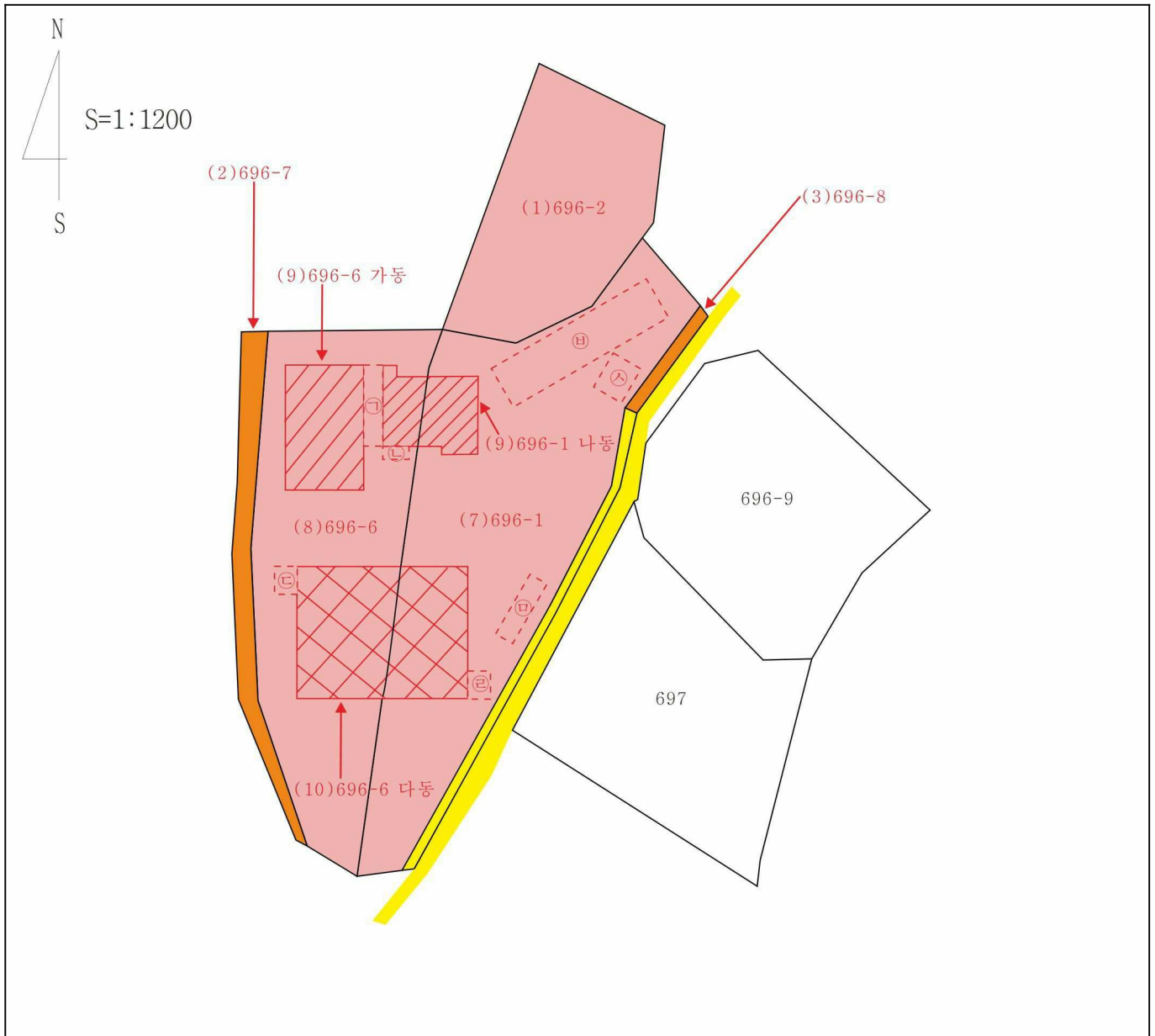


# 위 치 도

소재지 비교표준지 <나>, <다> 경기도 파주시 군내면 정자리 158,372

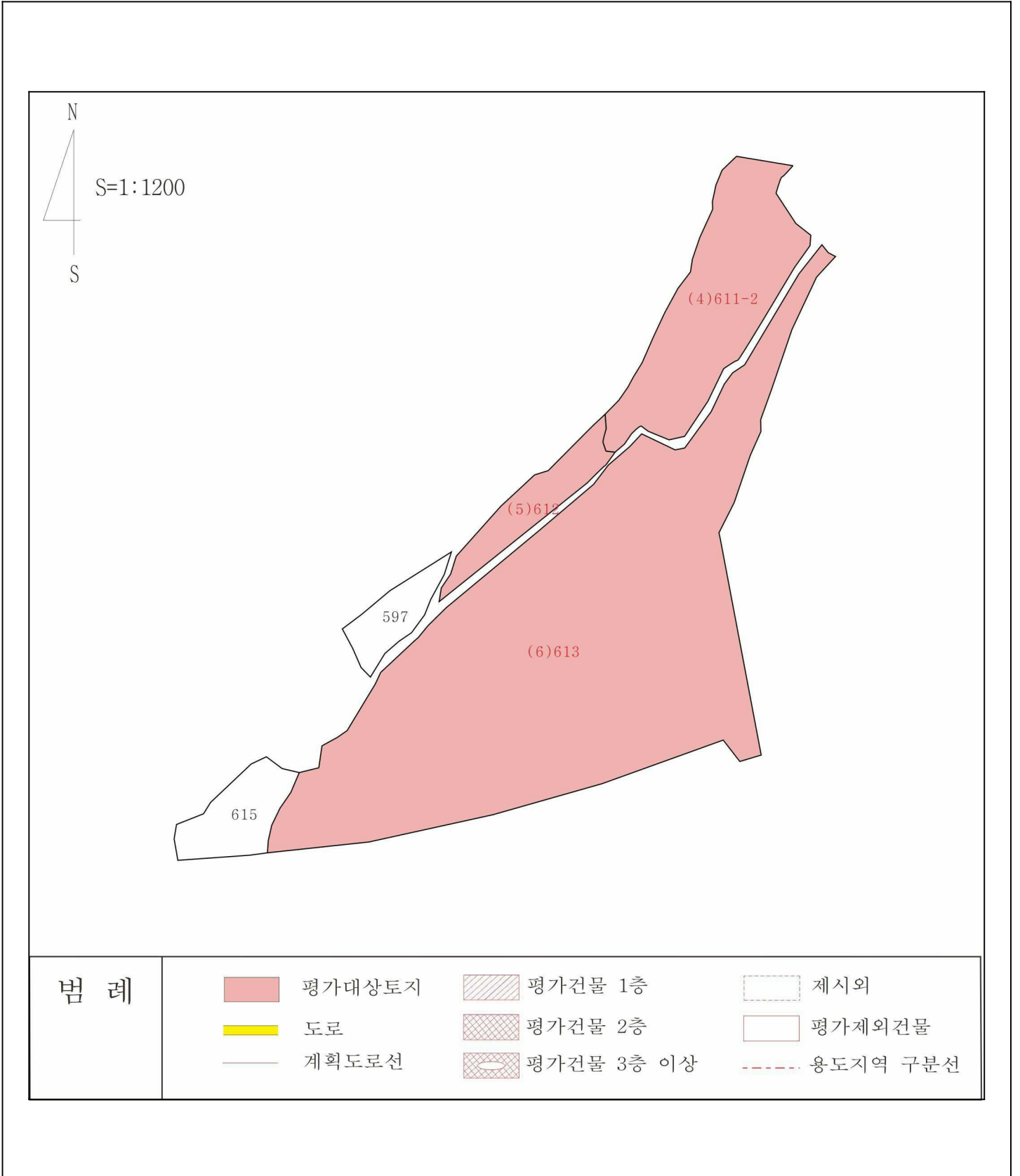


# 지 적 개 황 도



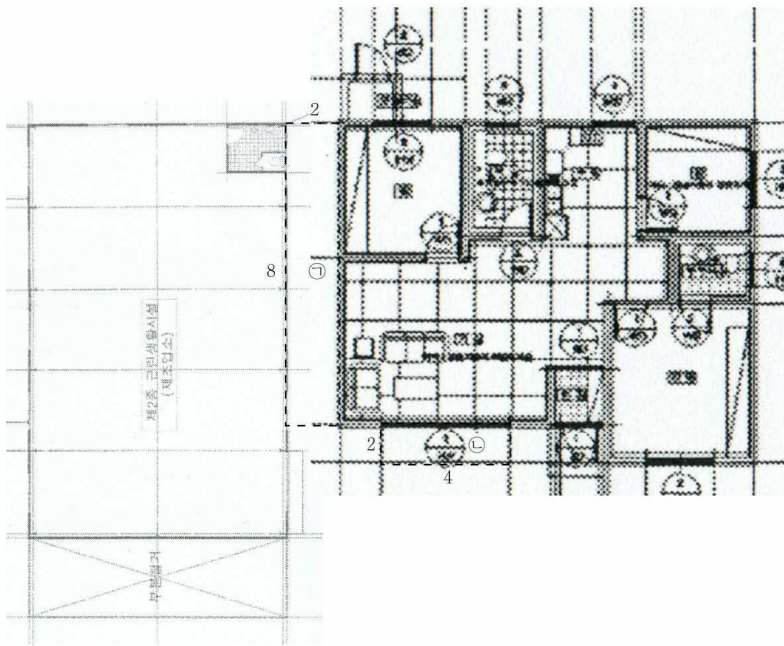
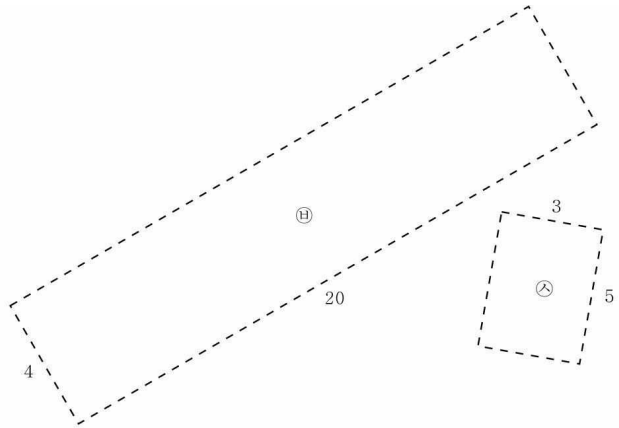
<b>범 례</b>	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지역 구분선

# 지 적 개 황 도



# 건물 개황도

NONE SCALE



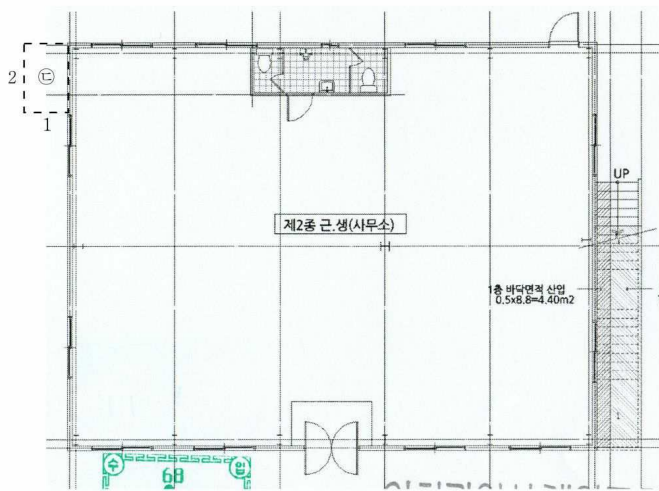
<기호 9 건물 가동>

<기호 9 건물 나동>

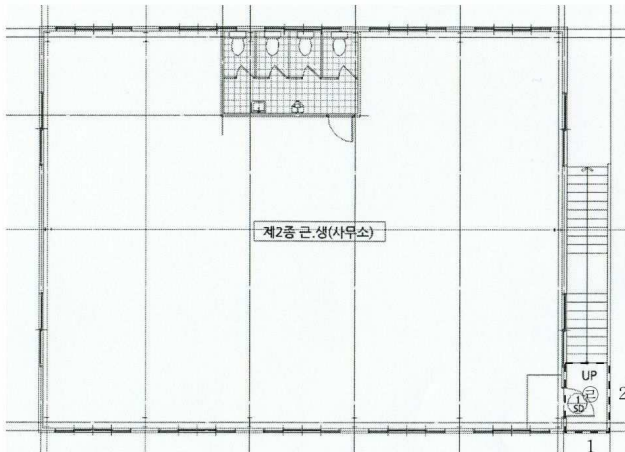
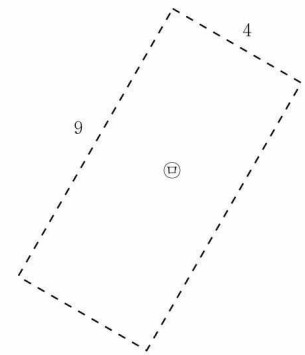
- <제시외 건물>
- ㉠ 판넬조 판넬지붕 1층 소재(창고 등) 약 16㎡
  - ㉡ 일반철골조 판넬지붕 1층 소재(주택 등) 약 8㎡
  - ㉢ 철재펜스(건사 등) 약 80㎡
  - ㉣ 컨테이너박스(창고 등) 약 15㎡

# 건물개황도

NONE SCALE



<기호 10 건물 다동 1층>



<기호 10 건물 다동 2층>

<제시외 건물>

- ㉔ 일반철골조 판넬지붕 1층 소재(창고 등) 약 2m<sup>2</sup>
- ㉕ 일반철골조 판넬지붕 2층 소재(계단실 등) 약 2m<sup>2</sup>
- ㉖ 철재 펜스(건사 등) 약 36m<sup>2</sup>



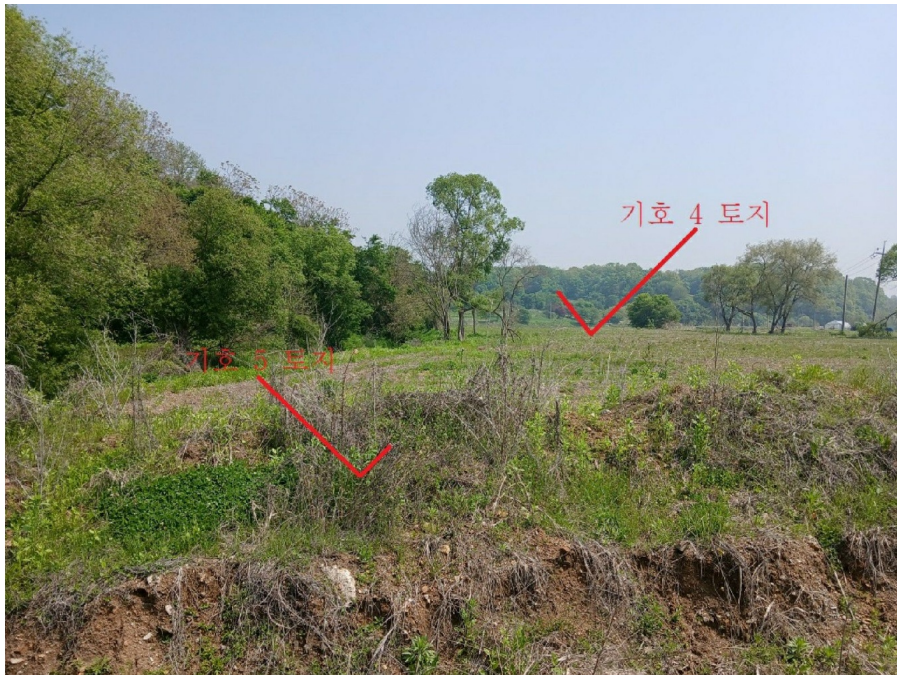
[ 1 ]



[ 2 ]



[ 3 ]



[ 4,5 ]



[ 6 ]



[ 7, 8 10 ]



[ 9 ]



[ 9 ]



[ ]



[ ]



[ ]



[ ]



[ ]



[ ]