

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박원희 소유물건(2025타경63105)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 이상민

감정평가서번호: YI2025052301

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.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 새 봄 (인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|------------------------|
| 감정평가액 | 일십팔억이천이백만원정(₩1,822,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 박원희 (2025타경63105) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.06.02 | 2025.05.30 ~ 2025.06.02 | 2025.06.05 | | |
| 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 |
| | 구분건물 | 6세대 이 | 구분건물 | 6세대 하 여 | - | 1,822,000,000 백 |
| | 합 계 | | | | | ₩1,822,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 봉서리 소재 '파주소방서' 동측 인근에 위치하는 메종드힐 103동 1층 101호 외 5개호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 30일 ~ 2025년 6월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 건물 외부에 공사 대금 미납으로 인해 유치권행사중이라는 현수막이 부착되어 있으므로 경매진행 시 참고하시기 바람.(유치권자:(주)덕행)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | | | | |
|--|----------------------------|------------|-----------------------|--|
| 소재지·건물명 | 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 | | | |
| 도로명주소 | 경기도 파주시 파주읍 봉서산로 33-56 | | | |
|  | 주용도 | 공동주택 | | |
| | 주구조 | 철근콘크리트구조 | | |
| | 사용승인 | 2024.01.08 | | |
| | 건물규모 | 층수 | 지상 4층 | |
| | | 연면적 | 631.88 m ² | |
| | 비고 | - | | |

2. 각 호별 상세 개요

| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | | 대지권 (m ²) | 비고 |
|----------|-----------------|-------|-----------------------|-------|-------|--------------------------|----------|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| (1) | 103동/ 1/101호 | 다세대주택 | 66.02 | 15.2 | 81.22 | 81.94 | - |
| (2) | 103동/ 1/102호 | 다세대주택 | 63.9 | 12.85 | 76.75 | 79.31 | - |
| (3) | 103동/ 2/201호 | 다세대주택 | 66.02 | 15.2 | 81.22 | 81.94 | - |
| (4) | 103동/ 3/301호 | 다세대주택 | 66.02 | 15.2 | 81.22 | 81.94 | - |
| (5) | 103동/ 4/401호 | 다세대주택 | 66.02 | 15.2 | 81.22 | 81.94 | 다락 소재 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | | 대지권 (m ²) | 비고 |
|----------|-----------------|-------|-----------------------|-------|--------|--------------------------|----------|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| (6) | 103동/ 4/402호 | 다세대주택 | 63.9 | 12.85 | 76.75 | 79.31 | 다락 소재 |
| 합계 (6개호) | | | 391.88 | 86.5 | 478.38 | 486.38 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 동/ 층/호 | 면적(m ²) | | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----------|---------------|---------------|---------------------|---------|----------------------------------|----------------------------|----|
| | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 봉서리 4**-* | 2/2** | 53.32 | 61.9 | 240,000,000 (@4,501,125) | 2024.06.28 (2020.03.04) | - |
| #2 | 봉서리 4**-** | 4/4** | 73.075 | 85.0529 | 419,000,000 (@5,733,835) | 2024.04.20 (2023.03.27) | - |
| #3 | 봉서리 4**-** | 3**/ 2/2** | 67.6264 | 111.723 | 300,000,000 (@4,436,137) | 2022.07.26 (2019.05.08) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (6)

(3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | | | |
|--------------------|----------------------|----------------|---------------|---|-------|
| | | 거래시점 / 기준시점 | | 2024.06.28/ 2025.06.02 | |
| 경기 경의권 연립다세대 | -0.695% (0.99305) | 매매가격 지수 | 사례거래 당시 지수 | 2024.05 | 100.7 |
| | | | 기준시점 당시 지수 | 2025.04 | 100.0 |
| | | 산식 | | $1 + (100.0 - 100.7) / 100.7$ ≈ 0.99305 | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|---------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02 | 본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인 다소 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.93 | 본건은 사례대비 층별, 위치별 효용 등 호별요인 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 0.949 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (2)] / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02 | 본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인 다소 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.95 | 본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 0.969 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (3),(4) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02 | 본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인 다소 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.98 | 본건은 사례대비 위치별 효용 등 호별요인 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (5)] / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|---------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02 | 본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인 다소 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.13 | 본건은 사례대비 복층 부분 소재 등 호별요인에서 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.153 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (6)] / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|---------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02 | 본건은 사례대비 경과연수 등 내부요인 다소 우세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.15 | 본건은 사례대비 복층 부분 소재 등 호별요인에서 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.173 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------------------------|-------------|---------------|
| 일련번호 | 전유 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유m ²) | | |
| | | 일련 번호 | 단가 (원/전유m ²) | | | | | | |
| (1) | 66.02 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 0.949 | 4,241,880 | 280,048,917 | 280,000,000 |
| (2) | 63.9 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 0.969 | 4,331,277 | 276,768,600 | 277,000,000 |
| (3) | 66.02 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 1.000 | 4,469,842 | 295,098,968 | 295,000,000 |
| (4) | 66.02 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 1.000 | 4,469,842 | 295,098,968 | 295,000,000 |
| (5) | 66.02 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 1.153 | 5,153,728 | 340,249,122 | 340,000,000 |
| (6) | 63.9 | #1 | 4,501,125 | 1.000 | 0.99305 | 1.173 | 5,243,124 | 335,035,623 | 335,000,000 |
| 합계 | 391.88 | - | - | - | - | - | - | - | 1,822,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

본건과 유사한 인근 다세대주택의 가격수준은 층, 다락 유무 등에 따른 가격 차이를 보이며, @4,000,000 원/m²~@5,500,000원/m² 수준으로 조사되었음.

2. 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층/호 | 면적(m ²) | | 감정평가액(원) (원/전유m ²) | 기준시점 (사용승인) | 평가 목적 |
|----------|-------------------------|---------------------|-------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| | | 전유 | 분양 | | | |
| (1) | 봉서리 4**-* 1/1** | 53.99 | 62.02 | 250,000,000 | 2024.11.22 (2017.06.14) | 법원경매 |
| | | | | (@4,630,487) | | |
| (2) | 봉서리 4**-** 3**/4/4** | 61.49 | 72.43 | 302,000,000 | 2024.10.31 (2020.08.12) | 법원경매 |
| | | | | (@4,911,367) | | |
| (3) | 봉서리 4**-** 3/3** | 53.12 | 61.9 | 244,000,000 | 2024.08.08 (2019.04.18) | 법원경매 |
| | | | | (@4,593,373) | | |
| (4) | 봉서리 4** 3**/4/4** | 61.7 | 73.72 | 310,000,000 | 2024.07.19 (2021.10.19) | 법원경매 |
| | | | | (@5,024,311) | | |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

| 용도별 | 경기 파주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월 | | | | | |
|-----|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| 구 분 | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다세대 | 62,814,308,000 | 37,462,093,160 | 59.6 | 836 | 230 | 27.5 |

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| | 평가대상 | 면적 | | 감정평가액(원) |
|-----|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| | | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | |
| (1) | 제103동 제1층 제101호 | 66.02 | 81.94 | 280,000,000 |
| (2) | 제103동 제1층 제102호 | 63.9 | 79.31 | 277,000,000 |
| (3) | 제103동 제2층 제201호 | 66.02 | 81.94 | 295,000,000 |
| (4) | 제103동 제3층 제301호 | 66.02 | 81.94 | 295,000,000 |
| (5) | 제103동 제4층 제401호 | 66.02 | 81.94 | 340,000,000 |
| (6) | 제103동 제4층 제402호 | 63.9 | 79.31 | 335,000,000 |
| 합계 | | 391.88 | 486.38 | 1,822,000,000 |

| | |
|------|--|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |
|------|--|

2. 기타 참고사항

-

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 | | | |
| 1 | 경기도 파주시 파주읍 봉서리 | 438-3 메종드힐 103동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 | | | | | |
| | [도로명주소] | | | | | | | | |
| | 경기도 | | | | | 1층 | 157.97 | | |
| | 파주시 | | | | | 2층 | 157.97 | | |
| 1 | 파주읍 봉서산로 33-56 | 438-3 | 대 | 계획관리지역 | | | | | |
| | 경기도 | | | | | 3층 | 157.97 | | |
| | 파주시 | | | | | 4층 | 157.97 | | |
| | 파주읍 | | | | | | | | |
| 2 | 경기도 파주시 파주읍 봉서리 | 438-3 | 대 | (내) 철근콘크리트구조 1층 101호 | | | | | |
| | | | | | | 66.02 | 66.02 | 280,000,000 | |
| | | | | | | 81.94 | 81.94 | | |
| | | | | | 1. 소유권대지권 | 645 | 645 | | |
| 2 | | 438-3 | 대 | 철근콘크리트구조 1층 102호 | | | | | |
| | | | | | | 63.9 | 63.9 | 277,000,000 | |
| | | | | | | 79.31 | 79.31 | | |
| | | | | | 1. 소유권대지권 | 645 | 645 | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 112,000,000 건 물 : 168,000,000 | | 배분내역 | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 110,800,000 건 물 : 166,200,000 | | 배분내역 | | |

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 | | |
| 3 | | | | 철근콘크리트구조 2층 201호 | 66.02 | 66.02 | 295,000,000 | |
| | | | | | 81.94 | 81.94 | | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | ----- | ----- | | |
| | | | | | 645 | 645 | | |
| | | | | | 토지·건물 | | 배분내역 | |
| | | | | | 토 지 : | | 118,000,000 | |
| | | | | | 건 물 : | | 177,000,000 | |
| 4 | | | | 철근콘크리트구조 3층 301호 | 66.02 | 66.02 | 295,000,000 | |
| | | | | | 81.94 | 81.94 | | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | ----- | ----- | | |
| | | | | | 645 | 645 | | |
| | | | | | 토지·건물 | | 배분내역 | |
| | | | | | 토 지 : | | 118,000,000 | |
| | | | | | 건 물 : | | 177,000,000 | |
| 5 | | | | 철근콘크리트구조 4층 401호 | 66.02 | 66.02 | 340,000,000 | |
| | | | | | 81.94 | 81.94 | | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | ----- | ----- | | |
| | | | | | 645 | 645 | | |
| | | | | | 토지·건물 | | 배분내역 | |
| | | | | | 토 지 : | | 136,000,000 | |
| | | | | | 건 물 : | | 204,000,000 | |
| 6 | | | | 철근콘크리트구조 4층 402호 | 63.9 | 63.9 | 335,000,000 | |
| | | | | | 79.31 | 79.31 | | |
| | | | | 1. 소유권대지권 | ----- | ----- | | |
| | | | | | 645 | 645 | | |

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 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 134,000,000 201,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩1,822,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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

본건은 경기도 파주시 파주읍 봉서리 소재 파주소방서 동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대 주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 내 1층 101호 외 5개호로,
 외벽 : 벽돌붙임 및 드라이비트마감 등
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등
 바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 등
 창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택 단위세대로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 다세대주택부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대내역 미상임.

나. 건물 외부에 공사 대금 미납으로 유치권 행사중이라는 현수막이 부착되어 있으므로, 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



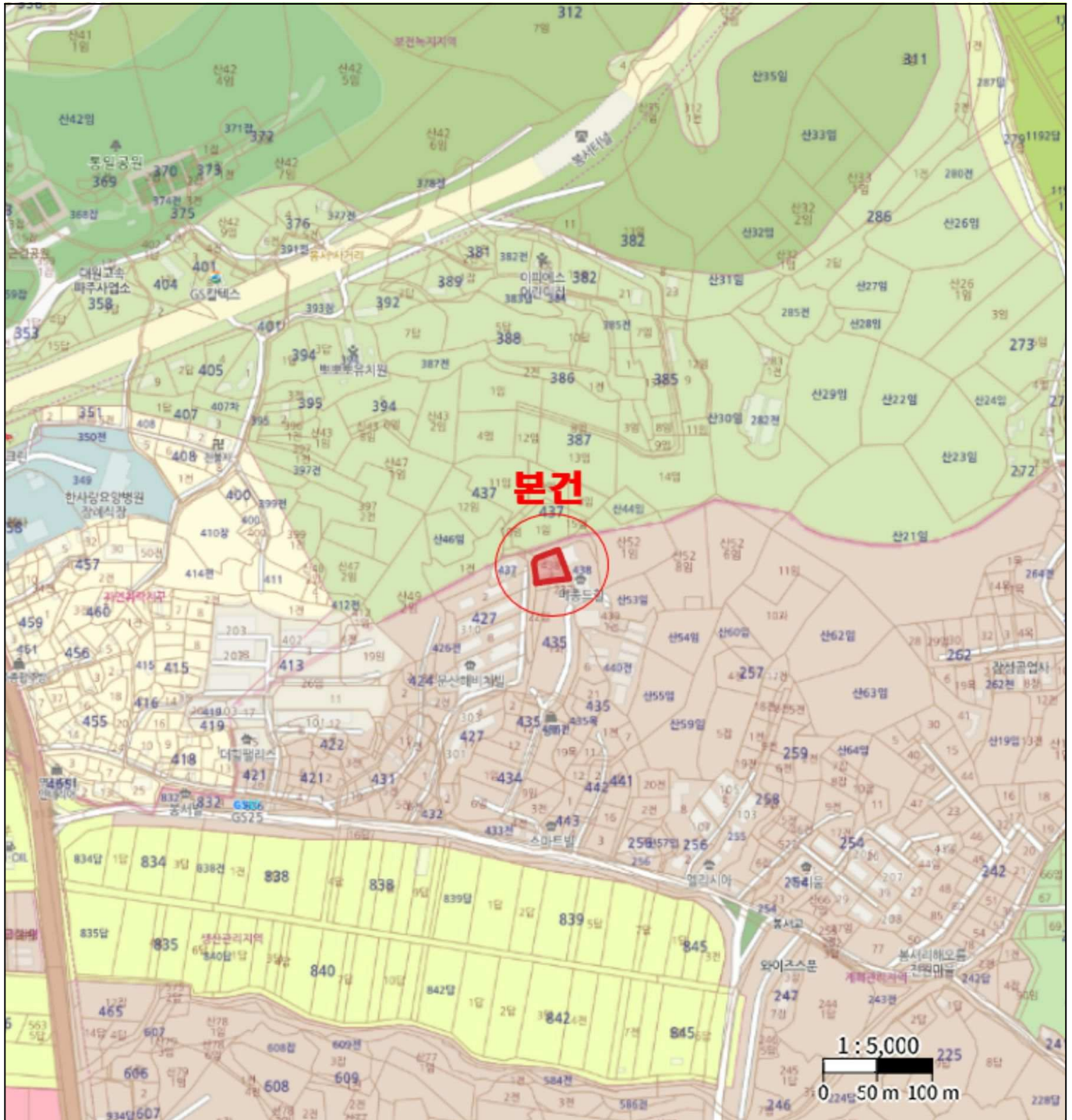
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 103동 1층 101호 외 |
|-----|---|



위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 103동 1층 101호 외 |
|-----|---|



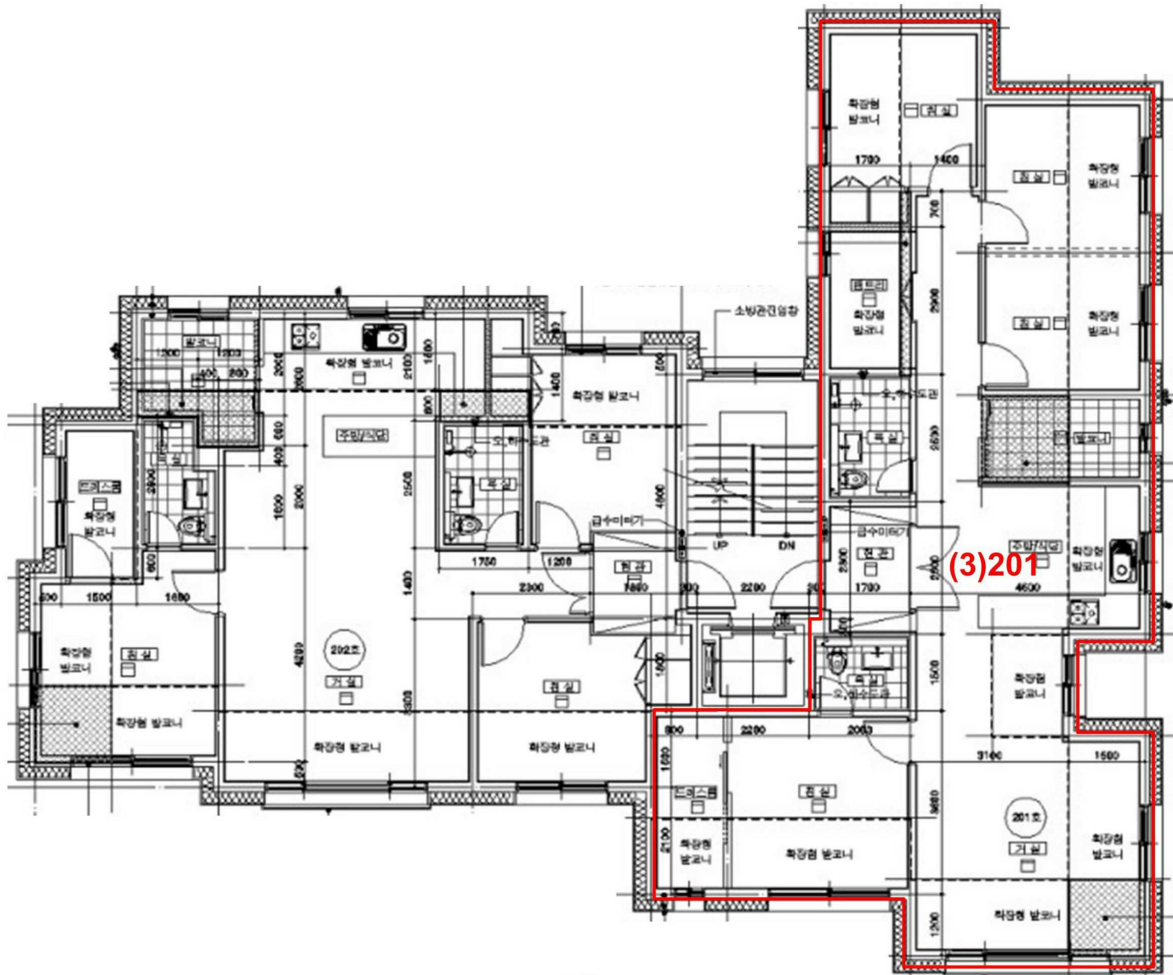
내부 구조도



소재지 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 103동 2층 201호

NO SCALE

<호별 배치도 및 내부 구조도>



2층

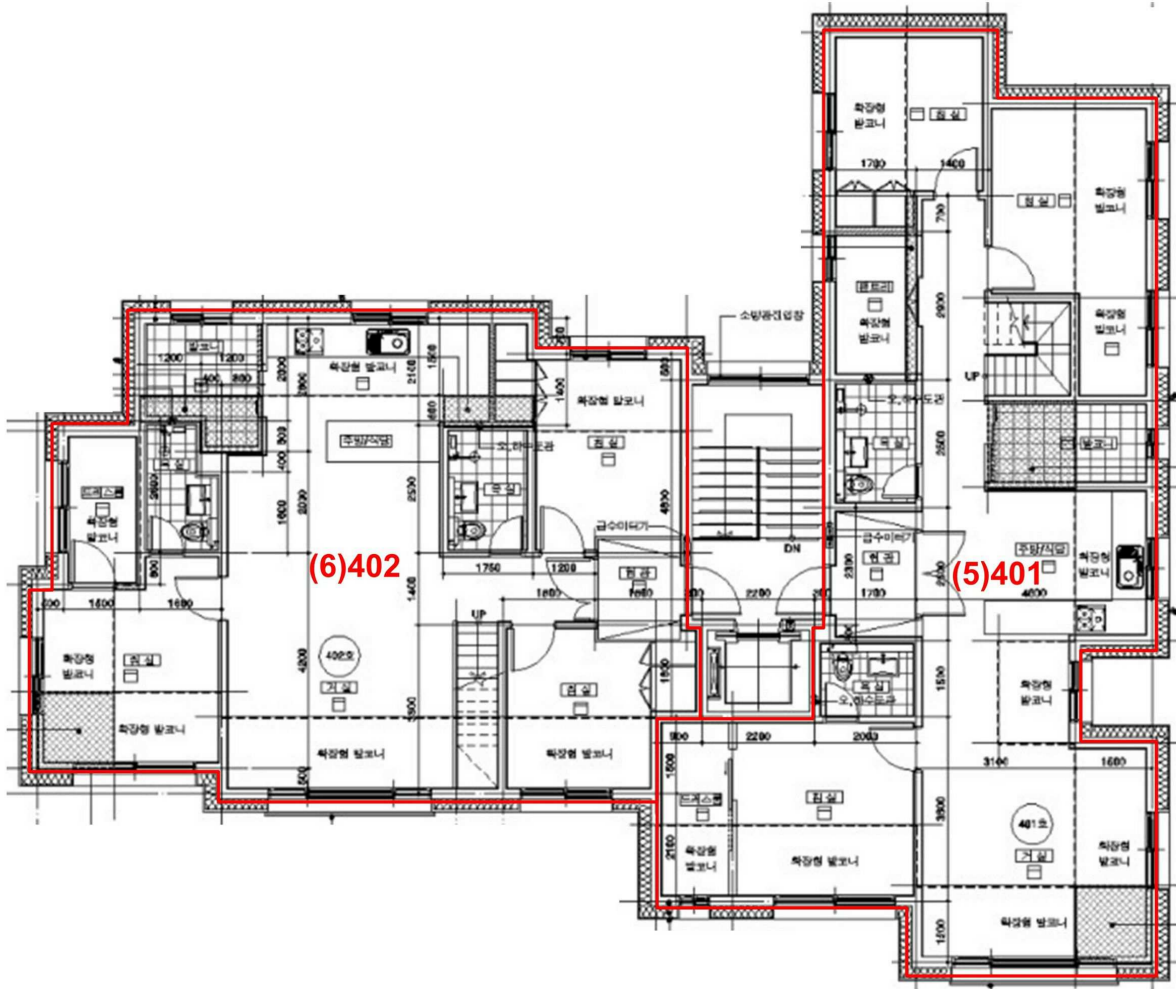
내부구조도



소재지 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 103동 4층 401호 외

NO SCALE

<호별 배치도 및 내부구조도>



4층

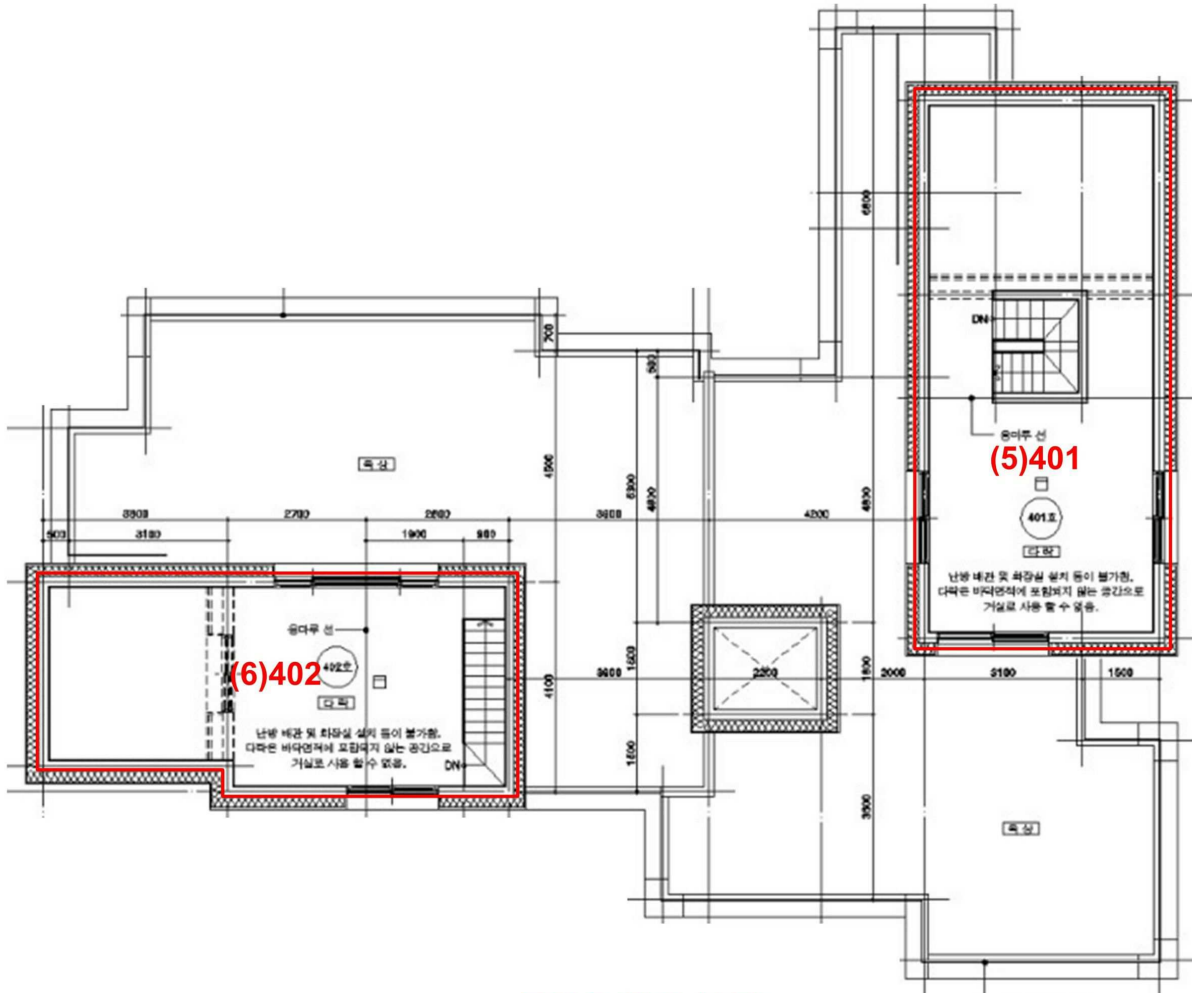
내부구조도



소재지 경기도 파주시 파주읍 봉서리 438-3 메종드힐 103동 4층 401호 외

NO SCALE

<호별 배치도 및 내부구조도>



옥탑층(다락 부분)





1



1) 101



2) 102



2



3) 201



3



4) 301



4



5) 401



6) 402