

감정평가서

건명	소영규 소유물건 (2024타경86405)
감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
평가서번호	D032412-2-061



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.



동인감정평가법인(주)
경기북부지사



DONGIN APPRAISAL CO., LTD (T:031-907-5335 F:031-907-5225)



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
금명섭

광명섭 (인)

동인감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 금명섭 (인)



감정평가액	칠천칠백이십팔만팔천삼십이원정(₩77,288,032.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소영규 소유물건 (2024타경86405)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시자료 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2024.12.19	2024.12.06 ~ 2024.12.19	2024.12.20	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	122 X 1 ----- 4	토지	30.5	2,180,000	66,490,000
	건물	114.79 X 1 ----- 4	건물	28.6975	-	9,958,032
	제시외 건물	(19.5)	제시외 건물	4.875	-	840,000
	이		하	여	백	
합계					₩ 77,288,032 .-	
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		方勝曠 (인)			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 아동동 소재 "파주시청" 서측 인근에 위치한 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준으로 하되, 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일 2024년 12월 19일임.

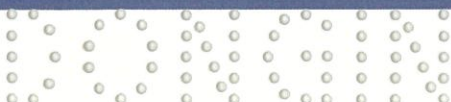
(3) 실지조사 기간 및 내용

1) 실지조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 06일부터 2024년 12월 19일에 실시하였음.

2) 실지조사 내용

"토지감정평가요항표", "건물감정평가요항표" 참조



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 73-25			
도로명 주소	경기도 파주시 금정16길 8-2			
용도지역	준주거지역			
이용 상황	주택			
토 지	지 목	잡종지	면 적	122m ²
		구 조	사용승인	연 면 적
건 물 기호 : 가	1층	적벽돌조 스라브지붕	1992.06.12	62.07m ²
	2층			52.72m ²

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건은 공유지분의 물건으로서 지분별 위치가 파악되지 않아 전체 토지 및 건물을 기준으로 하여 지분비율에 의한 사정면적으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 기호 가 주택 1층에 ㉠샷시조 보일러실 (약 1.5㎡) 소재하며, 주택 옥탑에 ㉡판넬조판넬지붕 옥탑(용도미상)(약 18㎡)이 소재하는바, 제시외건물로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 평가시 수차례 방문하였으나 폐문부재 등의 사유로 내부는 확인하지 못하였는바, 내부구조도는 미상처리 하였으며, 이용상황 등은 건축물현황도면 및 외부관찰, 일부 확인사항 등에 의하여 작성하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 지적 경계는 목측에 의거한 바, 정확한 지적 경계는 측량을 요하오니 경매 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 등에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 부대설비 등을 종합 참작하고 감가수정은 정액법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출과정

1. 토지평가액

(1) 대상토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	금촌동 73-25	122	잡	단독	준주거	세로(가)	가장형 평지	1,003,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	금촌동 73-20	195	대	단독	준주거	세로(불)	세장형 평지	896,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

- 경기도 파주시 (2024.01.01 ~ 2024.12.19)

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역	1.01768 (1.768%)	경기도 파주시 (24.01.01~24.12.19) (주거)
		2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.579
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118
		$(1 + 0.01579) * (1 + 0.00118 * 49/31)$ = 1.01768

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.07	가로의 폭 등에서 본건이 우세함.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등		
	토지 이용사항	토지 이용상황 등		
	토지오염	토양오염 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.

비교치 산정 : $1.07 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.070$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 · 생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다. 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067, 1998.07.10 92누16300, 1993.9.10) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가전례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 사례기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 주변 평가전례 및 거래사례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가) 인근 평가사례

NO	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	금촌동	71-50	대	준주거	2,640,000	2022.12.05	법원경매
2	금촌동	72-20	대	준주거	2,120,000	2023.10.26	담보
3	금촌동	311-10	대	준주거	2,690,000	2023.03.20	담보

나) 인근 거래사례

NO	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
4	금촌동	준주거, 일반상업	830,000,000 원	2022.12.10	383	-
	64-0	대	(@2,045,596원/㎡)	-	492.74	
	의견	1)건물가격 : 850,000*5/45*492.74 ≒ 46,536,556 2)토지가격 : (830,000,000-46,536,556)/383 ≒ 2,045,596/㎡				
5	금촌동	준주거	1,140,000,000 원	2023.11.07	147.4	-
	765-20	대	(@6,413,330원/㎡)	1992.02.17	465.73	
	의견	1)건물가격 : 1,100,000*19/50*465.73 ≒ 194,675,140 2)토지가격 : (1,140,000,000-194,675,140)/147.4 ≒ 6,413,330/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(다) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치등이 유사하여 표준지 A는 비교가능성이 높은 "평가사례 1"을 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정금액 (원/㎡)	산정치	
사례 기호 1	2,640,000	1.01685	1.000	0.759	2,037,523	2.234	
표준지 A	896,400	1.01768	-	-	912,248		
사정보정	1.00						
시점수정	경기도 파주시 주거지역 (2022.12.05.~2024.12.19) : 1.01685						
지역요인비교	대등함.						
개별요인비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	0.88	0.93	0.90	1.03	1.00	1.00	0.759
가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 상가와의 접근성 등), 환경조건(자연환경 등) 열세하나, 획지조건(접면도로 상태 등) 우세함.							

(마) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 표준지 A의 그 밖의 요인 보정은 약223% 정도 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

구분	공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가격 (원/m ²)
	기호	원/m ²						
1	A	896,400	1.01768	1.000	1.070	2.23	2,176,716	2,180,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 유사(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)하여 비교가능성이 가장 높은 "거래사례 5"를 선정함.

2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

3) 시점수정

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역	1.01902 (1.902%)	경기도 파주시 (23.11.07~24.12.19) (주거)
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.064 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.579 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 $(1 + 0.00064 * 24/30) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.01579)$ $* (1 + 0.00118 * 49/31)$ $= 1.01902$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.75	가로의 폭 등에서 본건이 열세함.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.70	인근 상가와의 접근성 등에서 본건이 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.65	인근환경 등에서 본건이 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등		
	토지 이용사항	토지 이용상황 등		
	토지오염	토양오염 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.

비교치 산정 : $0.75 \times 0.70 \times 0.65 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.341$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준 가격)을 다음과 같이 결정함.

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
5	6,413,330	1.000	1.01902	1.000	0.341	2,228,541	2,230,000

(4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
	공부	사정		
공시지가기준법	122	30.5	2,180,000	66,490,000
거래사례비교법	122	30.5	2,230,000	68,015,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 토지 평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사
 례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에
 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에
 의한 가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	토지가격(원)	비고
		공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)			
1	금촌동 73-25	122	30.5	2,180,000	66,490,000	4분의 1 소영규 지분 전부
합 계					66,490,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물가격 산정

(1) 평가개요

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하며, 건물의 시산가액을 구함에 있어서 건축물 신축 단가표에 의한 건물표준단가에서 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 선정하고 부대설비를 반영하여 재조달원가를 결정하는 간접법으로 최종 건물가격을 산정함. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

(2) 대상 건물의 현황

일련번호	해당층	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
					상	중	하
가	1층	주택	62.07m ²	1992.06.12	상	중	하
	2층		52.72m ²		상	중	하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가 결정

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
1-1-3-9	일반주택	치장벽돌조/평지붕	2	1,715,000	45(40~50)
			3	1,499,000	
			4	1,307,000	
1-1-2-9	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,667,000	45(40~50)
			3	1,408,000	
			4	1,208,000	
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	3	1,258,000	40(35~45)
			4	1,055,000	
			5	933,000	

※ 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원 2023년)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가

재조달원가는 '건축물 재조달원가 자료집' 및 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 동, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 부대설비 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	해당층	이용상황	연면적(m ²)	구조	재조달원가 (원/m ²)
가	1층	주택	62.07m ²	적벽돌조 스라브지붕	1,200,000
	2층		52.72m ²		1,200,000

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	해당층	이용상황	내용 년수	경과년수		잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효		
가	1층	주택	45	32	13	13/45	347,000
	2층		45	32	13	13/45	347,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 건물평가액

일련번호	층	이용상황	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비고
				공부	사정		
가	1층	주택	347,000	62.07	15.5175	5,384,572	4분의 1 소영규 지분 전부
	2층		347,000	52.72	13.18	4,573,460	
합 계						9,958,032	

(6) 제시외 건물

일련 번호	이용상황	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비고
			공부	사정		
㉠	보일러실	80,000	(1.5)	0.375	30,000	4분의 1 소영규 지분 전부
㉡	옥탑(용도미상)	180,000	(18)	4.5	810,000	
합 계					840,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며 건물은 원가법을 기준으로 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

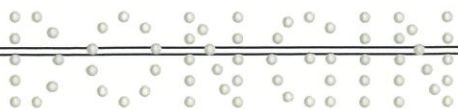
2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)
토지	66,490,000
건물	9,958,032
제시외건물	840,000
합계	77,288,032



토지건물 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 금촌동	73-25	잡	준주거지역	122	30.5	2,180,000	66,490,000	4분의 1 소영규 지분 전부
가	위 지상 [도로명 주소] 경기도 파주시 금정16길 8-2	73-25	주택	적벽돌조 스라브지붕 2층					4분의 1 소영규 지분 전부
			주택	1층	62.07	15.5175	347,000	5,384,572	1,200,000 × 13/45
			주택	2층	52.72	13.18	347,000	4,573,460	1,200,000 × 13/45
<	제시외	건물	>						
㉠	경기도 파주시 금촌동	73-25	보일 러실	샷시조	(1.5)	0.375	80,000	30,000	관찰감가, 4분의 1 소영규 지분 전부
㉡	상 동		옥탑 (용도 미상)	판넬조 판넬지붕	(18)	4.5	180,000	810,000	관찰감가, 4분의 1 소영규 지분 전부
합 계				이	하	여	백	₩77,288,032.-	



토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 아동동 소재 "파주시청" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 불가능하나, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 등고평탄한 가장형의 토지로서, 단독주택으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 지적상 맹지이나 현황 남측으로 노폭 약 2미터 내외의 현황 도로와 접함.

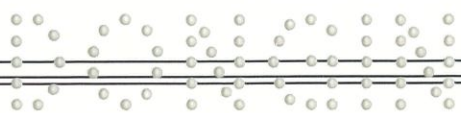
(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적도" 및 "건물개황도" 참고

(7) 공부와의 차이



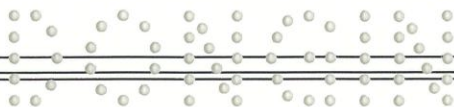
토지감정평가요항표

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.



건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 가

주택 : 적벽돌조 스라브지붕 지상2층 건물로서(사용승인일 : 1992.06.12)

외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등.

창호 : 샷시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

난방설비, 위생·급배수 등임.

(4) 부합물 및 종물

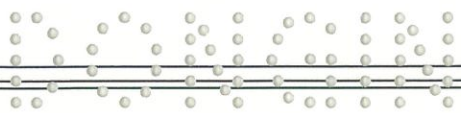
본건 기호 가 주택 1층에 ㉠샷시조 보일러실(약 1.5㎡) 소재하며, 주택 옥탑에 ㉡판넬조판넬지붕 옥탑(용도미상)(약 18㎡) 소재함.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

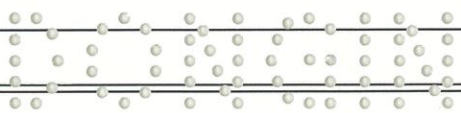
임대관계는 미상임.



광역 위치도



소재지	경기도 파주시 금촌동 73-25
-----	-------------------



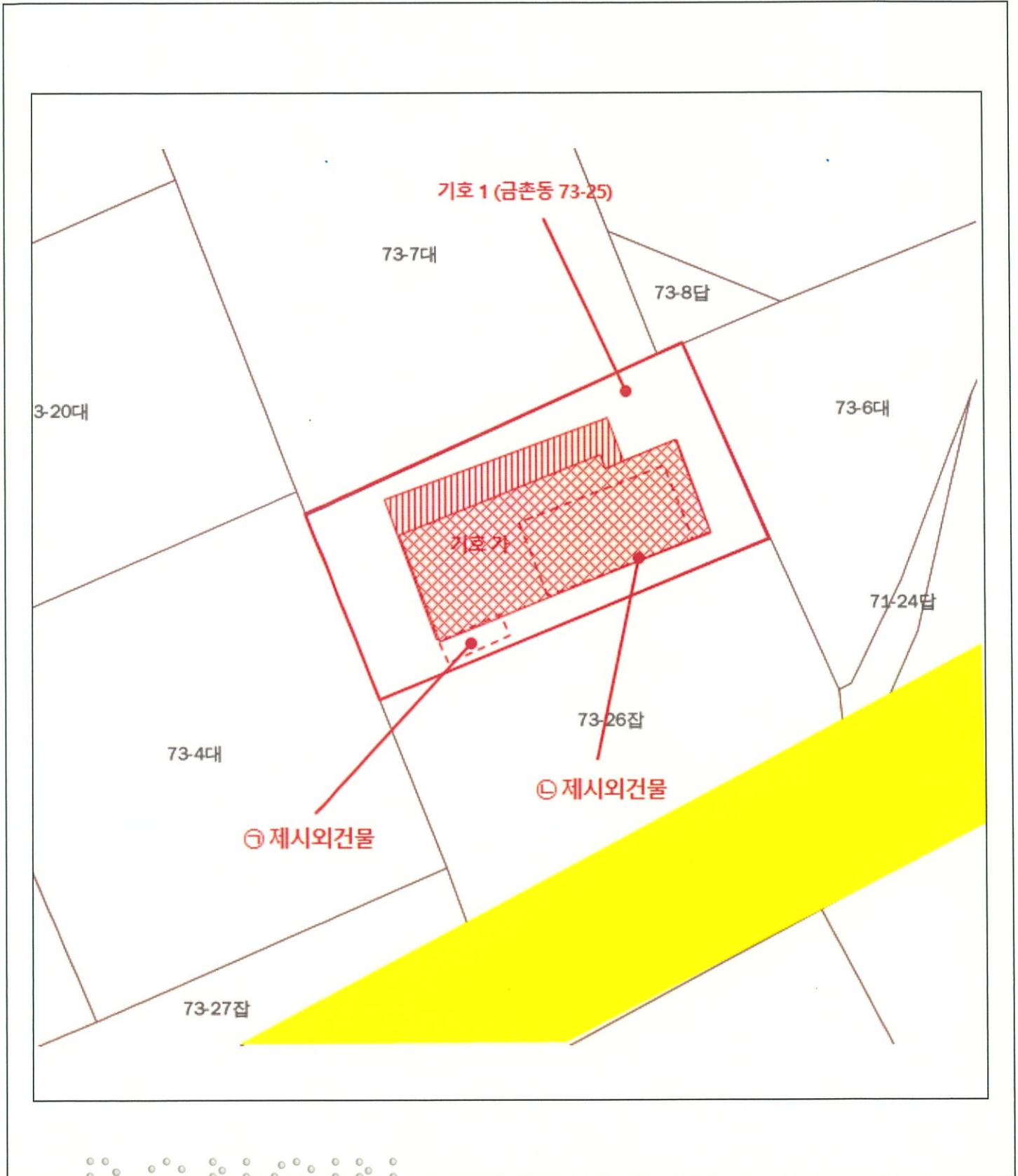
위치도



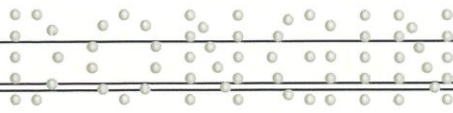
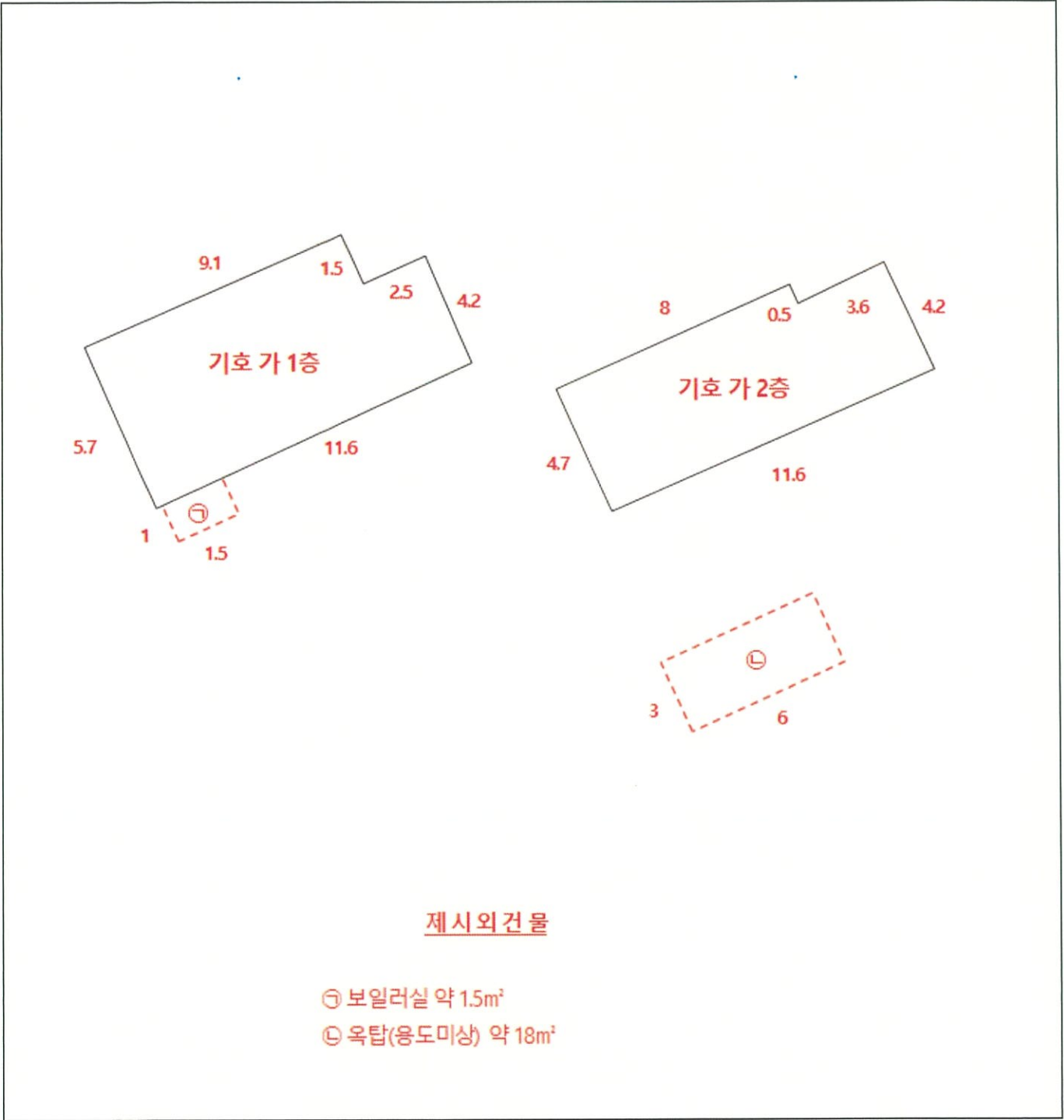
소재지	경기도 파주시 금촌동 73-25
-----	-------------------



지 적 도



건물개황도



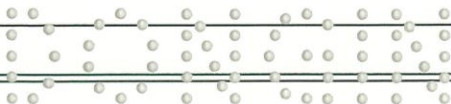
내 부 구조 도



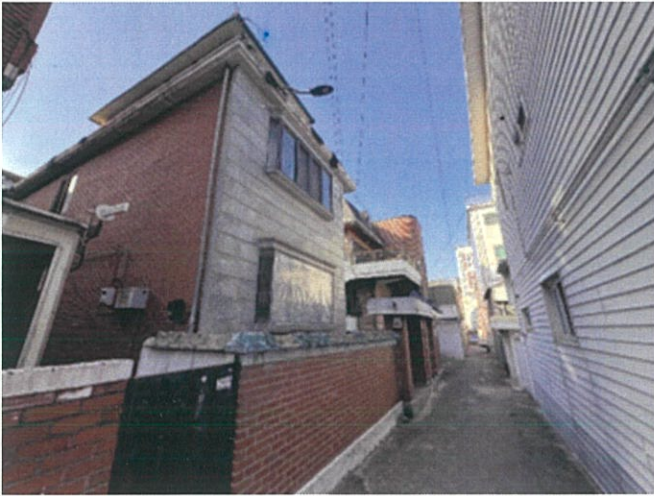
소재지

경기도 파주시 금촌동 73-25

- 내부 미상 -



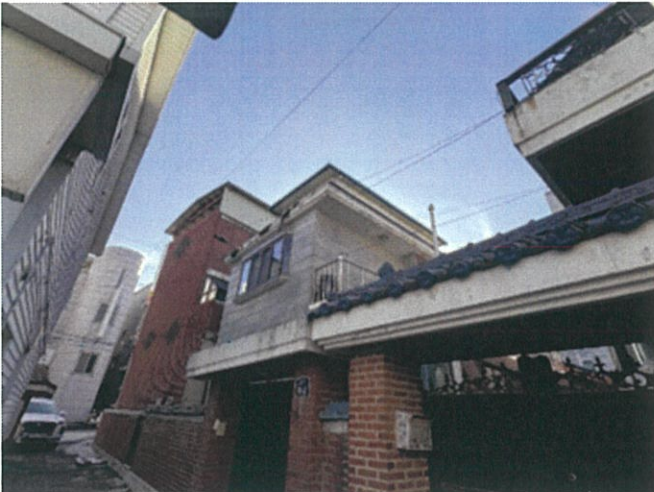
사진용지



본건 전경



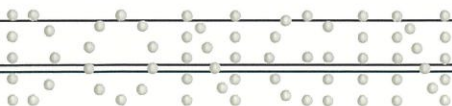
본건 전경



본건 전경



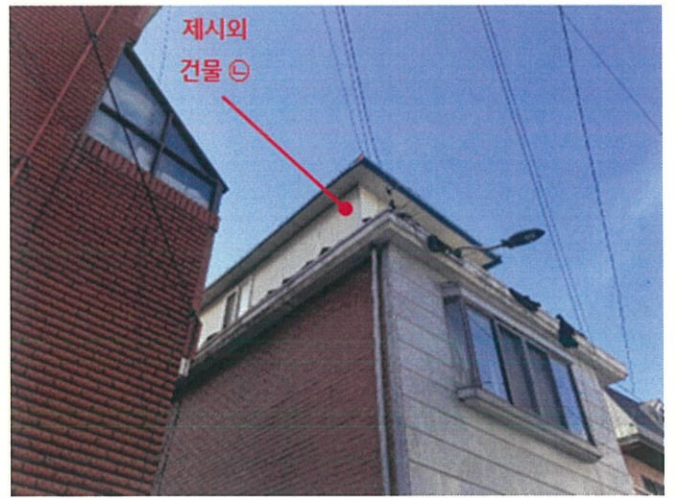
본건 대문



사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡



주위환경



주위환경

