

감정평가서

건명	이연희 소유물건 (2025타경64575)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
번호	025103001

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.

위드감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박형진

감정평가액	일십삼억삼천일백사십이만구천팔백원정(₩1,331,429,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이연희 (2025타경64575)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.06	2025.11.03 ~ 2025.11.06	2025.11.07		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	264	토지	264	2,520,000	665,280,000
	건물	344.37	건물	344.37	1,540,000	530,329,800
	제시외건물	(135.82)	제시외건물	135.82	1,000,000	135,820,000
합계					₩1,331,429,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 동패동 소재 ‘동패고등학교’ 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세
2	동패동 2021-1	264	대	단독주택 (다가구주택)	제1종 일반주거지역	소로 한면	정방형 평지

1 (가)	명칭 / 용도	구조		연면적
	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		344.37㎡ (옥탑1층 다락 135.82㎡ 제외)
	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	59.86	130.44	3층	2018. 10. 23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 11월 6일로 함.

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 11월 3일부터 2025년 11월 6일임.

(2) 조사 내용

토지감정평가요항표 참조

5. 기 타

(1) 본건 토지(기호 '2') 지상에 소재하는 조경수등은 토지에 화체되는 부분으로 통상적인 거래관행을 고려 토지평가에 포함하여 평가 하였으며, 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람.

(2) 본건 건물(기호 '1')의 '건물개황 및 이용상황' 도시등은 폐문 및 부재등으로 인하여 내부확인을 못하였으나 건축물현황도 및 평가전례, 외부관찰등을 토대로 하여 기재 및 표준적이용을 기준으로 평가한 바 경매참여시 별도 재확인 및 유의바람.

(3) 본건 건물(기호 '1') 연면적에 포함되지 않는 다락부분은 제시외건물(종물및부합물)로 평가하였으니 경매참여시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출(공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근공시지가인 2025년 공시지가 표준지로 선정함.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	동패동 2011-4	307.7	대	단독 주택	제1종 일반주거 지역	소로 한면	정방형 평지	1,241,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표 하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

(경기도 파주시 주거지역 : 2025.01.01 ~ 2025.11.06)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.09.30	1.740	2025년 9월 누계
2025.09.01. ~ 2025.09.30	0.206	2025년 9월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.11.06.)	1.998	$(1 + 0.01740) * (1 + 0.00206 * 37/30)$ ≒ 1.01998

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2025년 9월 지가변동률을 연장적용 하였음.

3) 지역요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 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, 이용상황	0.98	방위 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함
기타 조건	기타조건	기타(장애의 동향 등)	1.00	대등함
개 별 요 인 비 교 치			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
a	동패동 2023-*	제1종 일반주거지역	대	2,500,000	2025.04.03.	시가 참고
b	동패동 1985-3	제1종 일반주거지역	대	2,570,000	2025.07.03.	경매
c	동패동 2006-1*	제1종 일반주거지역	대	2,560,000	2025.07.11	담보
d	동패동 2006-*	제1종 일반주거지역	대	2,450,000	2025.04.11.	담보
e	동패동 2009-1	제1종 일반주거지역	대	2,240,000	2025.01.17	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	용도지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	동패동 185*	제1종 일반주거지역	대	248.2	-	535,000,000	2025.05.17
g	동패동 1883-*	제1종 일반주거지역	대	304.8	-	650,000,000	2025.09.24
h	동패동 1987-*	제1종 일반주거지역	대	270.4	-	605,000,000	2022.09.21
i	동패동 2006-*	제1종 일반주거지역	대	311.2	-	700,000,000	2022.04.04

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{평가사례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례(a)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례(a)에 의한 표준지가격 / 기준시점 표준지 'A' 가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
2,500,000	1.00954	1.00	1.020	2,574,327	2.034
1,241,000	1.01998	-	-	1,265,795	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 파주시 (25.04.03 ~ 25.11.06)		
주거지역	0.954%	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.151 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.123 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.119 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.129 </div> $(1 + 0.00151 * 28/30) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00129 * 37/30) \approx 1.00954$

*² 개별요인비교

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
표준지 A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
비고	표준지는 평가사례 보다 방위등 획지조건에서 다소 우세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	소재지 지번	용도지역	그 밖의 요인결정
A	동패동 2011-4	제1종 일반주거지역	2.03

6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	A	1,241,000	1.01998	1.000	0.980	2.03	2,518,173	2,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출(거래사례비교법)

1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교적 최근 거래된 사례로서 비교가능성이 가장높다고 인정되는 사례 (f)를 선정하였음.

(사례 'g' 는 한국부동산원 정보체계를 토대로 기재하였으나 등기사항전부증명서상 실거래가액이 등재되어 있지않은 바 사례선택에서 제외하였으니 참조바람.)

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	동패동 185*	제1종 일반주거지 역	대	248.2	-	535,000,000	2025.05.17

구분	거래금액(원)	토지면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (㎡/원)	토지단가 (㎡/원)
f	535,000,000	248.2	0	535,000,000	2,155,520

* 토지단가 배분내역 = 토지가격(총 거래금액 - 건물 추정가액) ÷ 토지면적

**사례f 건물 추정가격: 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 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.(1.000)

3) 시점수정치

시.군.구 : 경기도 파주시 (25.05.17 ~ 25.11.06)		
주거지역	0.736%	<div style="text-align: right;"> 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.123 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.119 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.129 </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> $(1 + 0.00146 * 15/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00129 * 37/30) \approx 1.00736$ </div>

4) 지역요인비교

인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
본건	1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
비고	본건은 거래사례보다 편의시설과의 접근성등 접근조건과 형상등 획지조건에서 우세함						

6) 비준가격

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	f	2,155,520	1.000	1.00736	1.000	1.155	2,507,949	2,510,000

(3) 시산가격조정 관련사항

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)	비 고
2	2,520,000	2,510,000	-

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

기호	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	2,520,000	264	665,280,000	-
합 계			665,280,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 건물가격산출(원가법)

1) 평가대상건물

기호	구분	구 조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용도	사용승인일
1 (가)	3층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	344.37	344.37	단독주택 (다가구주택)	2018. 10. 23

2) 표준단가

(2024년 재조달원가자료집)

분류	용도	구조 / 지붕명	급수	표준단가	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트층	2	1,846,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

※ 부대설비는 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용을 말하며, 전기기본설비, 냉난방설비 및 급배수 설비 등의 보정단가는 표준단가에 포함하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가산정

본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득 하는데 필요한 적정원가의 총액으로 상기 “건물신축단가표” 등을 기준으로 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 장래효용성 및 평가전례 등을 종합적으로 참작 및 고려하여 아래와 같이 결정함.

기호	구분	구조	외벽	창호	난방	위생설비	재조달원가 (원/㎡)
1 (가)	1~3층 (다가구주택)	철근 콘크리트 구조	치장벽돌 등 마감	샷시 창호	갓추 있음	갓추 있음	1,800,000

4) 감가수정

본건 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미하며 본건의 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 본 건축물의 개·보수, 경제적 잔존 내용년수, 관리상태등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	건축년도	내용 년수	경과 년수	관찰 감가	유효 경과년수	잔존 년수
1 (가)	1~3층	2018.10.23	50	7	0	7	43

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 건물시산가액

기호	구분	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액(원)
1 (가)	다가구 주택	1~3층	1,800,000	43/50	1,540,000	344.37	530,329,800
합계							530,329,800

(2) 다른 방법에 따른 건물가격산출

건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 원가법으로 감정평가 하였음.

(3) 시산가액 조정 관련사항

가. 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	원가법에 의한 시산가액	다른 감정평가방법에 의한시산가액	비 고
1 (가)	530,329,800	-	기호2(동패동 2021-1) 토지 위치상 소재
합계	530,329,800	-	-

다. 시산가액 조정 검토의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제15조에 의거 주된 감정평가방법인 원가법 기준 시산가액을 본건 건물의 감정평가액으로 결정함.

(4) 제시외 건물 평가액

㉠ 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 (다락등) 135.93㎡ - 기호 '2' 건물 옥탑 소재

$$1,000,000 \times 135.82\text{㎡} \approx 135,820,000\text{원}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 건물은 원가법을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	665,280,000	기호 '2' (동패동 2021-1)
건물	530,329,800	기호 '1' (가) (기호2토지 위치상)
제시외건물 (부합물/종물)	135,820,000	ㄱ) (기호1건물 옥탑 소재)
총계	1,331,429,800	

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 (가)	경기도 파주시 동패동 [도로명주소] 경기도 파주시 동패로8번길 41	2021-1 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					1,800,000 x 43/50	
					1층	97.87	344.37	1,540,000		530,329,800
					2층	121.54				
					3층	124.96				
2	경기도 파주시 동패동	2021-1	대	제1종 일반주거지역	264	264	2,520,000	665,280,000		
소 계								₩1,195,609,800		
ㄱ)	제시외건물 경기도 파주시 동패동	2021-1 위 지상	다락	철근 콘크리트구조	(135.82)	135.82	1,000,000	135,820,000	기호'1' 건물 옥탑 소재	
										소 계
합 계								₩1,331,429,800.-		
				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 '동패고등학교' 남서측 인근에 소재하며, 주변은 단독 및 다가구주택, 근린생활시설, 주상용건물, 아파트, 공원등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 주정차 및 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 현황 '다가구주택 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 로폭 약8미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025.8.26~26.8.25 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)).

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 조경수등은 평가목적 및 거래관행등을 고려 토지에 화체되는 부분으로 토지평가에 포함하였으니 경매참여시 참조바람.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 평가의견란 참조.

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

본건(기호 '1')은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 건물로서, 외벽은 치창벽돌쌓기등 마감, 내벽은 벽지도배등 마감, 창호는 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택-1층: 1가구, 2층: 2가구, 3층: 2가구)으로 이용중임. (상세이용내역은 '건물개황 및 임대상황' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 전기설비, 위생설비, 난방설비등을 갖춘것으로 탐문됨.

(4) 부합물 및 종물

본건 옥탑에 소재하는 연면적에 포함되지 않은 다락(135.82㎡)은 평가목적등을 고려하여 제시외건물(부합물 및 종물)로 평가하였으니 참조바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 평가의견란 참조바람.

상세 위치도



소재지	경기도 파주시 동패동 2021-1
-----	--------------------



지 적 도



S = 1 / 1000

경기도 파주시 동패동 2021-1 (기호2)

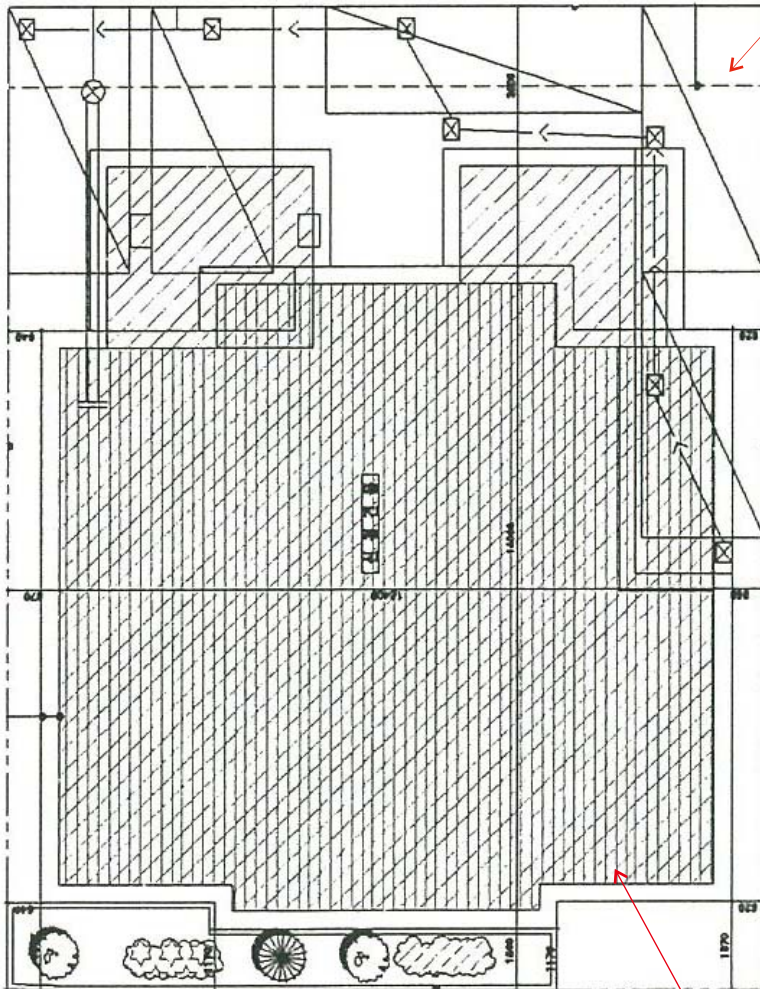


S : Non Scale

배치도



경기도 파주시 동패동 2021-1 위 지상 건물(기호1)



기호2
202-의-

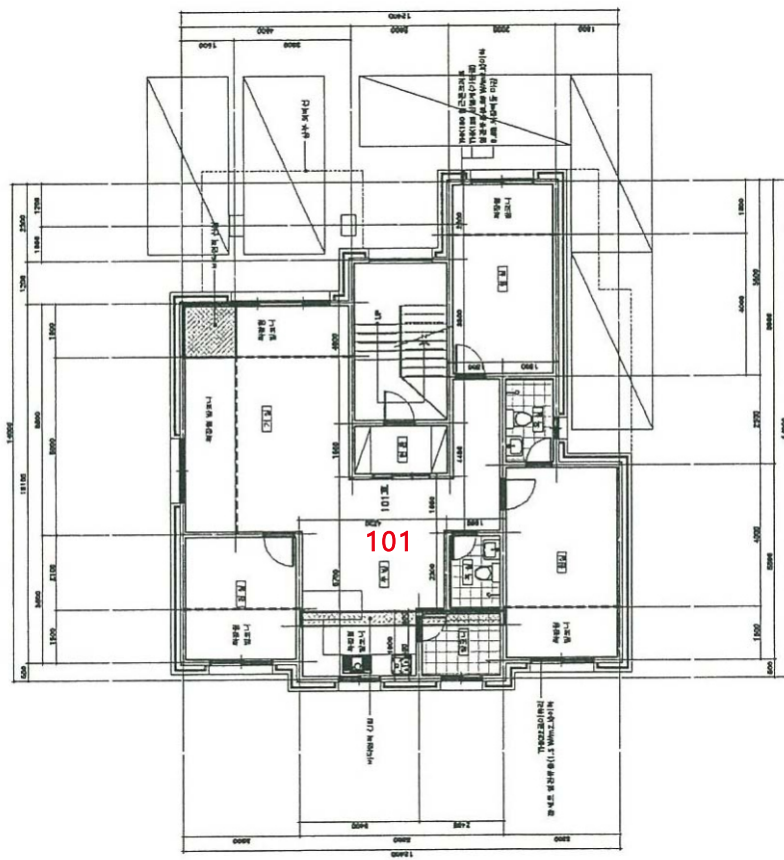
기호1(가) 건물

S : Non Scale

건물 개황 및 이용 상황



경기도 파주시 동패동 2021-1 위 지상 건물(기호1)



<1층>

<면적산출근거>

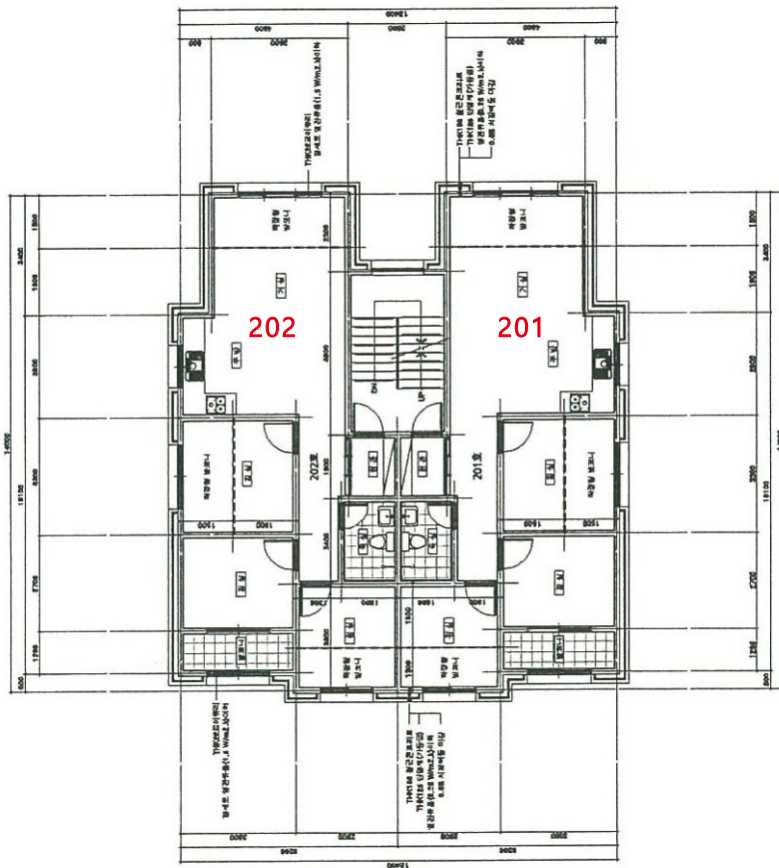
- 1층(다가구주택 1가구) : 97.87㎡ (공부상면적)

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 동패동 2021-1 위 지상 건물(기호1)



<2층>

<면적산출근거>

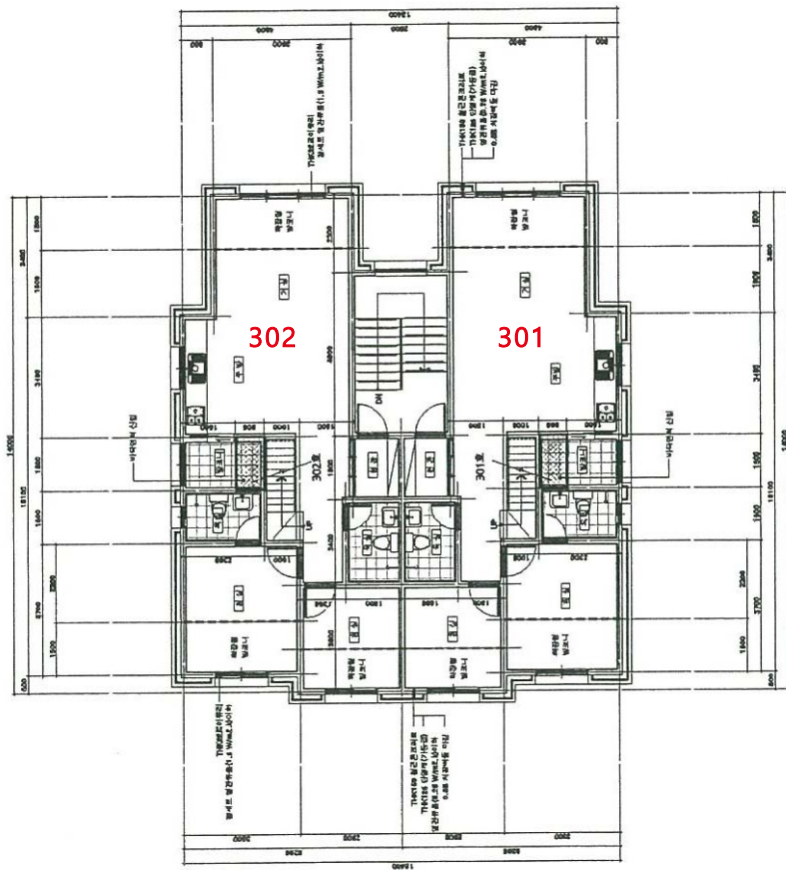
- 2층(다가구주택 2가구) : 121.54㎡ (공부상면적)

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 동패동 2021-1 위 지상 건물(기호1)



<3층>

<면적산출근거>

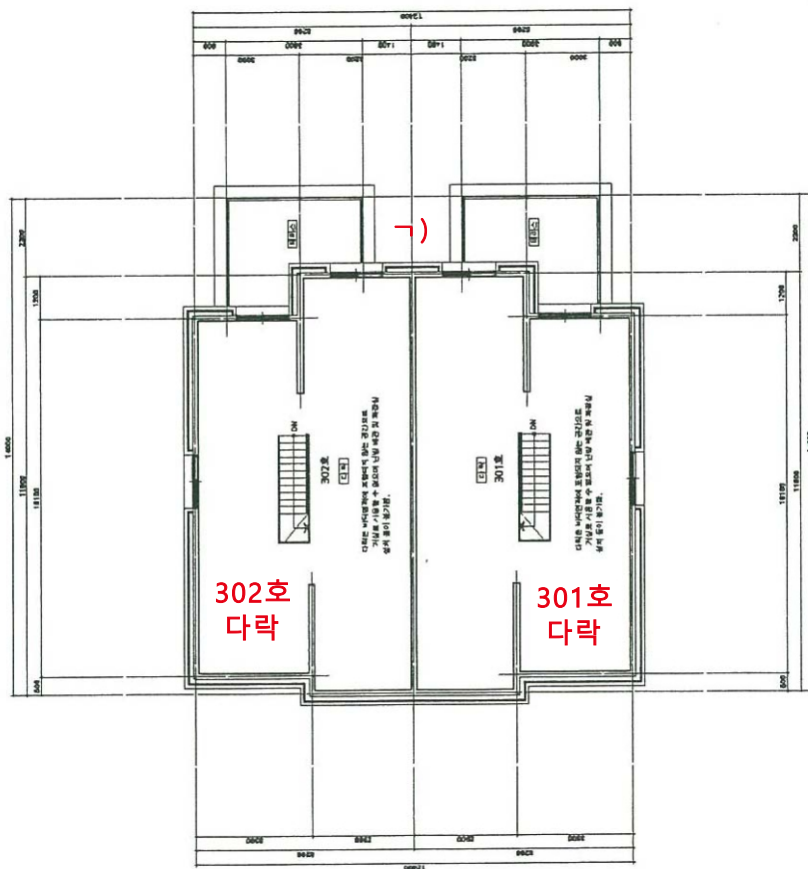
- 3층(다가구주택 2가구) : 124.96㎡ (공부상면적)

S : Non Scale

건물개황및이용상황



경기도 파주시 동패동 2021-1 위 지상 건물(기호1)



<옥탑층>

<제시외건물>

ㄱ) 철근콘크리트구조 (다가구주택-다락) : 공부상면적 135.82㎡ (기호1건물 옥탑층 소재)

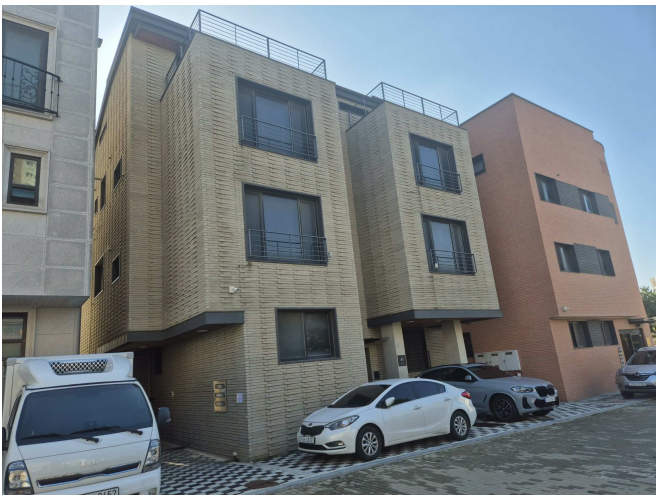
사 진 용 지



본건전경1



본건전경2



본건전경3



본건후면1

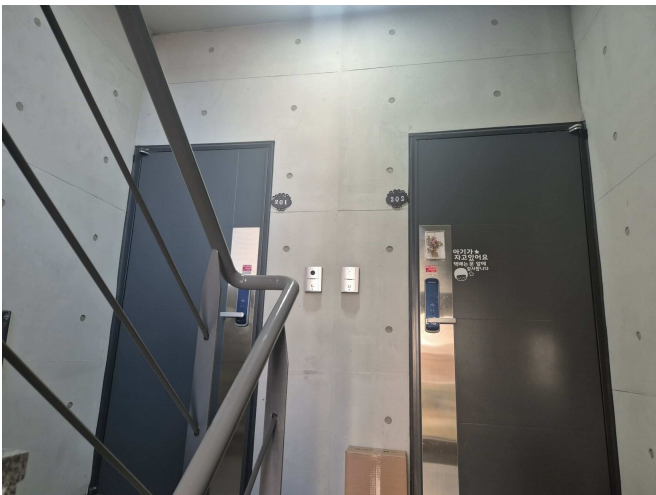
사 진 용 지



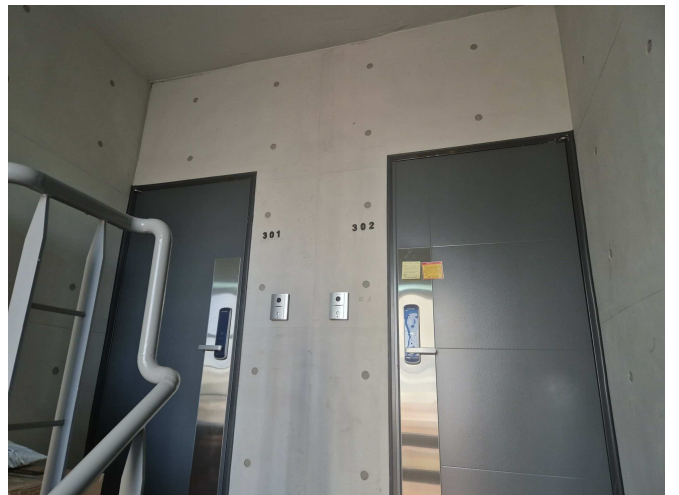
본건후면2



1층 현관



2층 현관



3층 현관

사 진 용 지



계단실1



계단실2



조망



공용출입구

사 진 용 지



주위환경1



주위환경2



조경수



다락