감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건 명 : 경기도 파주시 파주읍 파주리 494-1 외 2필지 (토지) 감정평가

번 호 : F2190107-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사
경기도 성남시 분당구 황새울로 224, 215호(수내동, 청구블루빌)
TEL. (031)702-2788 FAX. (031)702-2790

F2190107-001

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 문현진 (인)

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사 지 사 장 문 현 진 (인)

감정평가액	이십사억이천육백칠만육천원정(₩2,426,076,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	—	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사삼기산업 [수탁자:주식회사다올부동산신탁]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 01. 09	2019. 01. 09	2019. 01. 09

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	7,379	토지	7,379	-	2,426,076,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩2,426,076,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이 홍 우 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 “파주초등학교” 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지개요

경기도 파주시 파주읍 파주리 494-1, 494-2, 494-3							
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	형상지세	도로교통	2018년 공시지가 (원/㎡)
1	494-1	전	1,017	1종일주	부정형 완경사	맹지	189,000
2	494-2	대	765	1종일주	부정형 평지	세로(가)	354,200
3	494-3	전	5,597	1종일주	부정형 완경사	맹지	182,100

나. 평가대상 물건 개요

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 “파주초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등이 소재하고 있음.

나) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 노선버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시 됨.

2) 토지상황

가) 형상 및 지세 등

- 기호 1,3은 완경사의 부정형 토지임.
- 기호 2는 대체로 등고평탄한 부정형의 토지임.

나) 인접 도로상태

- 기호 1, 3은 맹지상태임.
- 기호 2는 남측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 접함.

다) 이용상황

기호 1, 2, 3은 현재 전으로 이용중임.

라) 토지이용계획사항

기호	토지이용관계
1	제1종일반주거지역, 상대보호구역, 제한보호구역(전방지역:25km) 임.
2	제1종일반주거지역, 상대보호구역, 제한보호구역(전방지역:25km) 임.
3	제1종일반주거지역, 상대보호구역, 제한보호구역(전방지역:25km), 역사문화환경보존지역(파주향교대성전(300미터이내)) 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019.01.09일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2019.01.09일자 실지조사를 실시하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 전입세대열람내역 (2019년 01월 09일 기준)

세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분
주소					
신**	1985-03-01	거주자	신**	1985-03-01	거주자
경기도 파주시 파주읍 파주리 494-1(우계로 45번길 29)					
지**	1987-03-19	거주자	지**	1984-08-03	거주자
경기도 파주시 파주읍 파주리 494-2(우계로 37번길 38)					

나. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황.
(발행일 : 2019년 01월 08일)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1,2,3	7	압류	2015년3월24일 제23935호	2015년03월24일 압류(징수과-3665)	권리자 파주시

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

라. 본건의 지적경계, 이용상황 등은 목측 및 항공사진등에 의하여 판단 후 평가하였으니 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.

마. 기호 1, 2 지상에는 후첨 “사진용지”와 같이 제시외 건물이 소재하나, 구조, 이동가능성 등을 고려할 때 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되어 이에 구애없이 평가하였으니, 공매시 유의바람.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

Ⅳ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일: 2018. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	파주리 491-14	533.0	전	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 완경사	232,000
B	파주리 492-3	426.0 (일단지)	대	단독주택	1종일주	세로(가)	부정형 완경사	328,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 **"기호 A, B"**를 본 감정평가에 적용하였음.

【비교표준지 위치도】

나. 시점수정 (2018.01.01 ~ 2019.01.09)

1) 경기도 파주시 주거지역 지가변동률

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2018.01.01 ~ 2018.11.30	6.156	2018년 11월 누계
2018.11.01 ~ 2018.11.30	0.775	2018년 11월 변동률
2018.01.01 ~ 2019.01.09	7.253 (1.07253)	(1 + 0.06156) * (1 + 0.00775 * 40/30) ≒ 1.07253

※ 평가시점 현재 2018년 12월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2018년 11월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

2) 생산자물가지수 (한국은행 2010=100기준)

$$\frac{104.67(\text{2018년 11월})}{103.09(\text{2017년 12월})} \fallingdotseq 1.01533$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	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
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	B	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
	본건은 비교표준지대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
3	A	0.90	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.792
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가협회)

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	파주리 713-1	1종일반 주거지역	대	단독주택	2017.03.21	경매	512,000	-
2	파주리 712-12	1종일반 주거지역	전	주거나지	2017.07.04	담보	333,000	-

3) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	파주리 205-5	1종일반 주거지역	대	215	2017.03.01	150,000,000	408,469	-
1) 건물가격 : 철근 CONC위 돌붙임, 주택, 지상1층~2층. 사용승인 1996.11.21. (2층부분 1997.02.21. 증축) 800,000원/㎡ x 30년/50년 x 129.54㎡ ≒ 62,179,200원 2) 토지가격 : (150,000,000원 - 62,179,200원) / 215㎡ ≒ 408,469원/㎡								
#2	파주리 722-1	1종일반 주거지역	답	3,333	2018.05.18	1,411,030,054	423,351	-
토지만의 거래사례임.								
#3	파주리 197-1	1종일반 주거지역	전	4,036	2018.10.25	1,585,200,000	392,765	-
토지만의 거래사례임.								

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원KAIS

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례의 선택

본건 인근지역 및 유사지역에서 평가목적, 위치, 주위환경, 기준시점 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
#2	파주리 722-1	1종일반 주거지역	답	나지	2018.05.18	-	423,351	거래사례
1	파주리 713-1	1종일반 주거지역	대	단독주택	2017.03.21	경매	512,000	-

나) 산출 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점의 가격}}$$

$$= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	#2	423,351	1.000	1.04707	1.000	0.903	400,280	1.609
비교 표준지	A	232,000	1.000	1.07253	1.000	1.000	248,827	
비교 사례	1	512,000	1.000	1.10187	1.000	0.855	482,355	1.371
비교 표준지	B	328,000	1.000	1.07253	1.000	1.000	351,790	

※ 시점수정 (경기도 파주시 주거지역)

기간	변동률	비고
2018.05.18 ~ 2019.01.09 (기호#2)	4.707% (1.04707)	(1 + 0.01175 * 14/31) * (1 + 0.00422) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00681) * (1 + 0.00644) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00775) * (1 + 0.00775 * 40/30) ≒ 1.04707
2017.03.21 ~ 2019.01.09 (기호1)	10.187% (1.10187)	(1 + 0.00310 * 11/31) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00300) * (1 + 0.00346) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.06156) * (1 + 0.00775 * 40/30) ≒ 1.10187

※ 2018년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 11월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

※ 개별요인

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
A/#2	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함.							
B/1	1.00	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함.							

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.60
B	1.37

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	232,000	1.07253	1.000	0.837	1.60	333,229	333,000
2	328,000	1.07253	1.000	0.880	1.37	424,118	424,000
3	232,000	1.07253	1.000	0.792	1.60	315,314	315,000

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	1,017	333,000	338,661,000
	2	765	424,000	324,360,000
	3	5,597	315,000	1,763,055,000
합계				2,426,076,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **"거래사례 기호 #1, #3"**을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	파주리 205-5	1종일반 주거지역	대	215	2017.03.01	150,000,000	408,469	-
#3	파주리 197-1	1종일반 주거지역	전	4,036	2018.10.25	1,585,200,000	392,765	-

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정 (경기도 파주시 주거지역)

기간	변동률	비고
2017.03.01 ~ 2019.01.09 (#1)	10.407% (1.10407)	(1 + 0.00310) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00300) * (1 + 0.00346) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.06156) * (1 + 0.00775 * 40/30) ≒ 1.10407
2018.10.25 ~ 2019.01.09 (#3)	1.891% (1.01891)	(1 + 0.00326 * 7/31) * (1 + 0.00775) * (1 + 0.00775 * 40/30) ≒ 1.01891

※ 2018년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 11월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#3	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
	본건은 거래사례대비 접근조건(인근 상가와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	#1	1.05	0.99	1.00	0.91	1.00	1.00	0.946
	본건은 거래사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 상가와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
3	#3	1.00	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
	본건은 거래사례대비 접근조건(인근 상가와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	392,765	1.00	1.01891	1.000	0.903	361,374	361,000
2	408,469	1.00	1.10407	1.000	0.946	426,626	427,000
3	392,765	1.00	1.01891	1.000	0.855	342,164	342,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	1,017	361,000	367,137,000
	2	765	427,000	326,655,000
	3	5,597	342,000	1,914,174,000
합계				2,607,966,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	2,426,076,000	2,607,966,000	₩2,426,076,000

나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	단가	감정평가액	비 고
토지	-	2,426,076,000	-
합계		2,426,076,000	-

2. 종합의견

가. 토지

본건은 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 “파주초등학교” 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 인근의 평가전례, 가격수준 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

토지 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 파주시 파주읍 파주리	494-1	전	제1종일반주거지역	1,017	1,017	333,000	338,661,000	
2	"	494-2	대	제1종일반주거지역	765	765	424,000	324,360,000	
3	"	494-3	전	제1종일반주거지역	5,597	5,597	315,000	1,763,055,000	
	[합 계]							₩2,426,076,000.-	
				이 하 여 백					

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 도시계획관계 및 공법상제한상태
(6) 제시목록 외의 물건 (7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위 환경

본건은 경기도 파주시 파주읍 파주리 소재 “파주초등학교” 남서측 인근에 위치하며 인근은 단독주택 농경지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1, 3
완경사의 부정형의 토지로 전으로 이용중임.

- 기호 2
인접도로대비 등고평탄한 부정형의 토지로 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1, 3
맹지임.

- 기호 2
남측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 접함.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 도시계획관계 및 공법상제한상태
(6) 제시목록 외의 물건 (7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 도시계획관계 및 공법상제한상태

- 기호 1,2
제1종일반주거지역, 상대보호구역, 제한보호구역(전방지역:25㎞) 임.

- 기호 3
제1종일반주거지역, 상대보호구역, 제한보호구역(전방지역:25㎞),역사문화환경보존지역(파주향교대성전(300미터이내)) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

F2190107-001

광 역 위 치 도

N

S

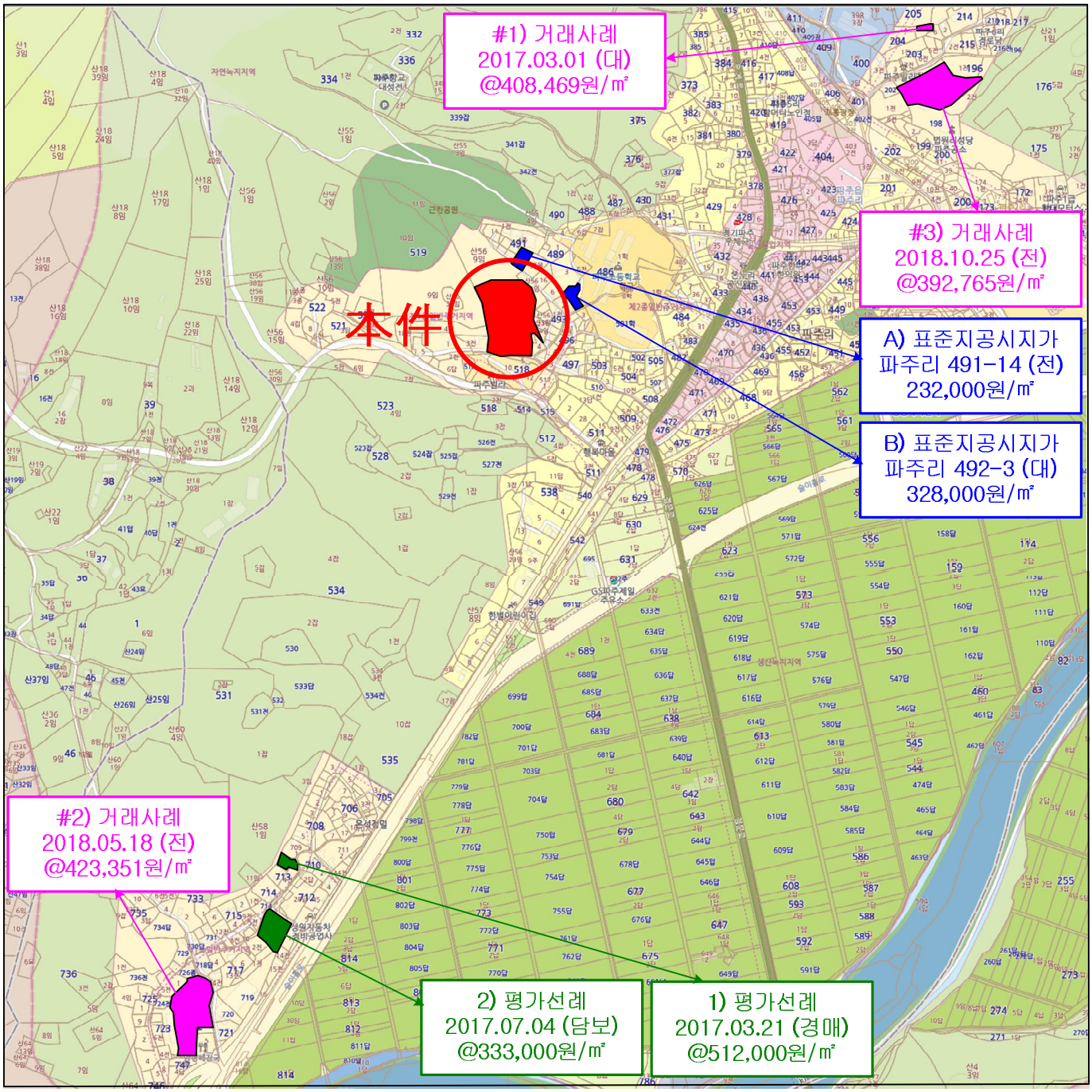
소 재 지	경기도 파주시 파주읍 파주리 494-1 외 2필지

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 파주리 494-1 외 2필지



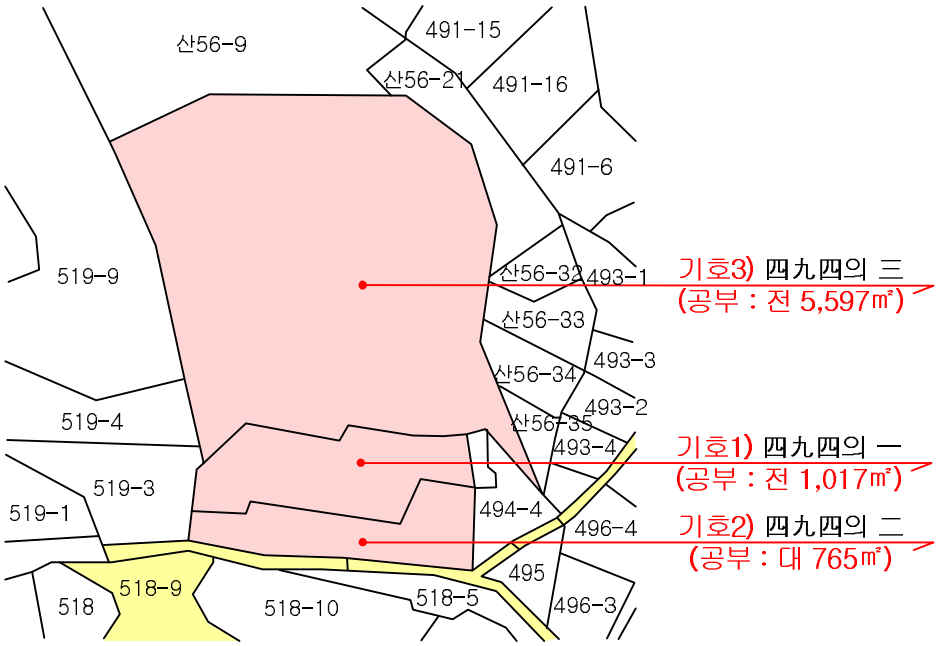
F2190107-001

지 적 도

N

S = 1/1700

S



범 례

- 평가대상토지
- 도 로 선
- 계획도로선
- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물

(주)감정평가법인이산

F2190107-001

사 진 용 지

【 본건 기호1 】

【 본건 기호2 】

F2190107-001.1

사 진 용 지

【 본건 기호3 】

【 제시외 물건 1 】

F2190107-001.2

사 진 용 지

【 제시외 물건 2 】

【 주위 환경 】