

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정 의뢰인 : 대한토지신탁주식회사

건 명 : 경기도 파주시 문산읍 선유리  
772-17 외

감정평가서번호 : 경일10-120222-216

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

Kyungil Appraisal Co., Ltd.

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



(주)경일감정평가법인



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 "문산초등학교" 남동측 인근 일반상업지역 및 제1,2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 이용상황, 일반수요, 유용성 등의 제반가격 형성요인을 종합 참작하여 가격을 결정하였습니다.
- (2) 본건 기호(1), 기호(2), 기호(10) 지상에 건물이 소재하고 있으나 의뢰인의 요청으로 이에 구매됨 없이 토지만을 평가 하였습니다.
- (3) 본건 토지 중 기호(4), 기호(6), 기호(8), 기호(9), 기호(11)은 도시계획도로에 전부 저촉되어 이를 감안하여 평가하였습니다.
- (4) 본건 기호(3) ~ 기호(9) 지상에 소재하는 임목은 시장 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였습니다.

### 4. 기타

본건의 가격시점은 가격조사 완료일인 2012년 02월 23일입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가격 산출근거

### 1. 토지가격 산출근거

#### (1) 본건 평가대상 토지

기호	지 번 (선유리)	지목	면 적(㎡)	용도지역	이용상황	고저	형상	접면도로
1	437-4	대	399	1 종일주	단독주택	완경사	부정형	소로한면
2	437-17	전	640	1 종일주	단독주택	완경사	부정형	소로각지
3	772-17	임야	1,729	일반상업	자연림	완경사	정방형	중로각지
4	772-18	임야	255	일반상업	자연림	완경사	세장형	중로한면
5	772-19	임야	3,628	일반상업	자연림	완경사	부정형	중로한면
6	772-20	임야	583	1 종일주	자연림	완경사	세장형	중로한면
7	772-21	임야	8,154	1 종일주	자연림	완경사	가장형	중로한면
8	772-22	임야	529	1 종일주 2 종일주	자연림	완경사	가장형	세로(가)
9	772-23	임야	8	일반상업	자연림	완경사	삼각형	세로(가)
10	779-8	대	1,289	일반상업	단독주택	평지	사다리	세로(가)
11	779-39	대	159	일반상업	단독주택	평지	부정형	세로(가)
12	779-40	대	9	일반상업	단독주택	평지	삼각형	세로(가)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교표준지 선정

(2011. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
가	선유리 437-8	112	대	단독 주택	1종 일주	부정형 완경사	세로 (불)	615,000
나	선유리 779-6	1,059	대	상업용	일반 상업	부정형 평지	소로 한면	1,470,000

※ 대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등의 가격 형성요인이 동일 또는 가장 유사한  
상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

## (3) 지가변동률

- 경기도 파주시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2011. 01. 01 ~ 2011. 12. 31	0.782	2011년 12월까지 지가변동률 누계
2012. 01. 01 ~ 2012. 01. 31	0.051	1월 지가변동률
2012. 02. 01 ~ 2012. 02. 23	$0.051 \times 23/31$	-
누 계 (2011. 01. 01 ~ 2012. 2. 23.)	0.872 (1.00872)	$(1 + 0.00782) \times (1 + 0.00051)$ $(1 + 0.00051 \times 23/31)$

※ 2012년 02월 지가변동률 미공표로 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 경기도 파주시 상업지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2011. 01. 01 ~ 2011. 12. 31	0.671	2011년 12월까지 지가변동률 누계
2012. 01. 01 ~ 2012. 01. 31	0.038	1월 지가변동률
2012. 02. 01 ~ 2012. 02. 23	$0.038 \times 23/31$	-
누 계 (2011. 01. 01 ~ 2012. 2. 23.)	0.738 (1.00738)	$(1 + 0.00671) \times (1 + 0.00038)$ $(1 + 0.00038 \times 23/31)$

※ 2012년 02월 지가변동률 미공표로 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## (4) 지역요인 비교

본건 대비 비교표준지 기호(가),(나)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.  
(1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 개별요인 비교

### - 기호(1)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(가)	기호(1)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.05
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	1.05

※ 기호(1)토지는 비교표준지(가)에 비하여 가로조건에서 다소 우세합니다.

### - 기호(2)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(가)	기호(2)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.09
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	1.09

※ 기호(2)토지는 비교표준지(가)에 비하여 가로조건에서 우세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### - 기호(3)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(3)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.10
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.60
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	0.528

※ 기호(3)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

### - 기호(4)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(4)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.05
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.57
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.70
계	-	1.00	0.335

※ 기호(4)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 다소 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하고 도시계획도로에 저촉되어 종합적으로 열세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### - 기호(5)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(5)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.05
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.58
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	0.487

※ 기호(5)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 다소 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

### - 기호(6)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(가)	기호(6)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.10
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	0.80
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.70
계	-	1.00	0.493

※ 기호(6)토지는 비교표준지(가)에 비하여 가로조건에서 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하고 도시계획도로에 저촉되어 종합적으로 열세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### - 기호(7)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(가)	기호(7)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.10
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	0.81
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	0.713

※ 기호(7)토지는 비교표준지(가)에 비하여 가로조건에서 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

### - 기호(8)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(가)	기호(8)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	1.05
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	0.80
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.70
계	-	1.00	0.470

※ 기호(8)토지는 비교표준지(가)에 비하여 가로조건에서 다소 우세하나, 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하고 도시계획도로에 저촉되어 종합적으로 열세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## - 기호(9)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(9)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.83
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.61
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	0.80
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.70
계	-	1.00	0.284

※ 기호(9)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 열세하고 고저 등 획지조건 및 지목 등 행정적 조건에서 열세하며 도시계획도로에 저촉되어 종합적으로 열세합니다.

## - 기호(10)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(10)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.83
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.62
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	0.515

※ 기호(10)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 열세하고 고저 등 획지조건에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### - 기호(11)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(11)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.83
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.61
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.70
계	-	1.00	0.354

※ 기호(11)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 열세하고 고저 등 획지조건에서 열세하며 도시계획도로에 저촉되어 종합적으로 열세합니다.

### - 기호(12)

조 건	비 교 내 용	비 교	
		표준지(나)	기호(12)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	0.83
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 지반, 지질 등	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	0.61
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00
계	-	1.00	0.506

※ 기호(12)토지는 비교표준지(나)에 비하여 가로조건에서 열세하고 고저 등 획지조건에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 기타요인의 보정

### 1) 기타요인 보정근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제17조, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054(2003.7.25선고) ", 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가 수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

### 2) 기타요인 보정치 산정

#### ① 평가(거래)사례와 표준지와의 격차를 산정

평가(거래)사례는 인근지역내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 가격시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 기타요인 보정치를 산정하였습니다.

#### - 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

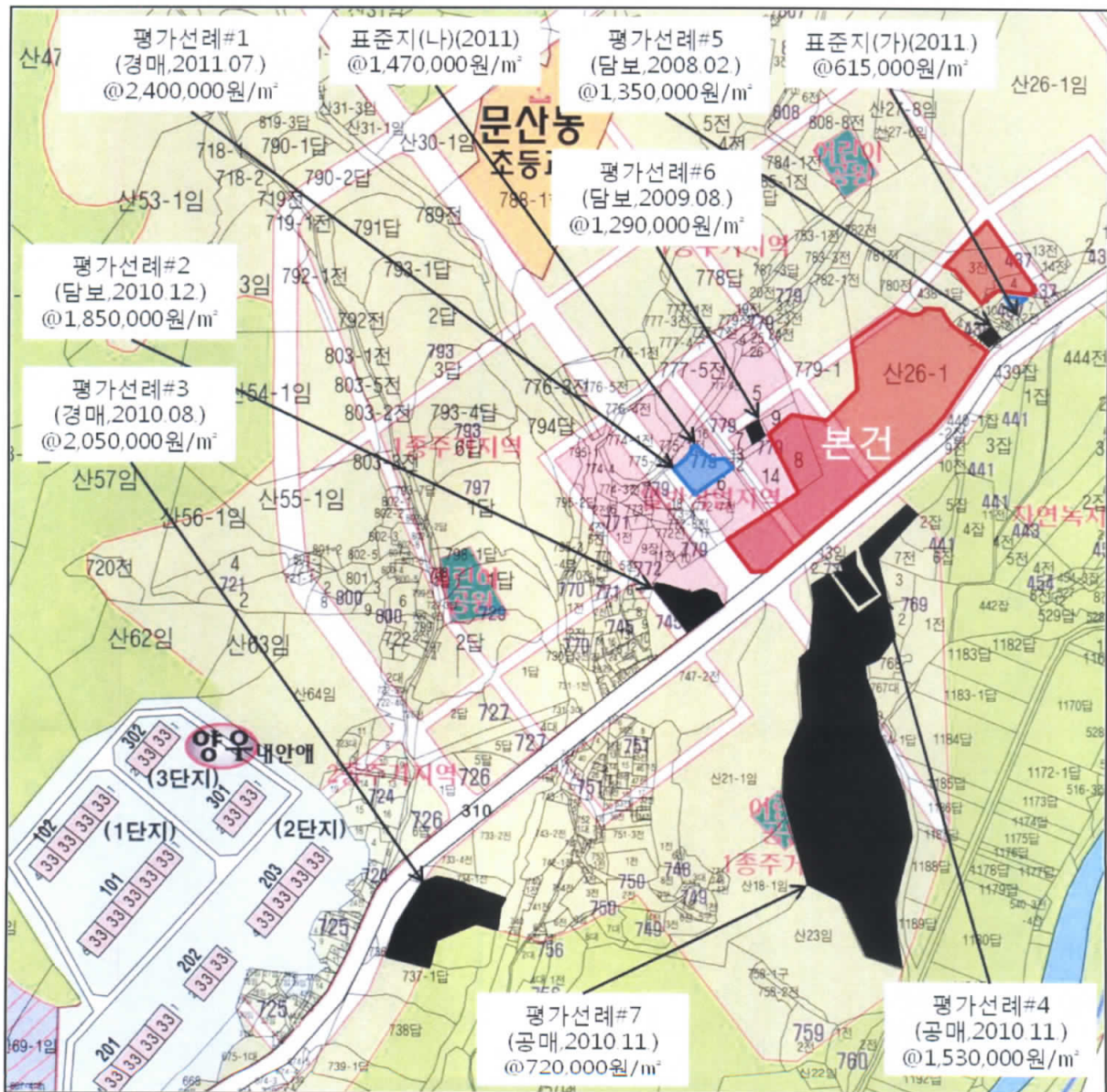
## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ㉟ 인근 평가사례

일련 번호	소재지 (선유리)	지목	이용상황 (용도지역)	사례단가 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
1	779-6	대	상업용 (일반상업)	2,400,000	2011.07.	경매
2	745-38	대	상업용 (일반상업)	1,850,000	2010.12.	담보
3	735-1	전	나지 (1종일주)	2,050,000	2010.08.	경매
4	772-12	대	상업용 (1종일주)	1,530,000	2010.11.	공매
5	438-6	대	주거용 (1종일주)	1,350,000	2008.02.	담보
6	779-37	대	나지 (일반상업)	1,290,000	2009.08.	담보
7	767-1	임야	자연림 (1종일주)	720,000	2010.11.	공매

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 사례 도면



## ㉠ 비교사례 선정

비교표준지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 가격형성요인이 유사한 사례로서 비교표준지(가)에 평가사례(5)를 비교표준지(나)에 평가사례(1)을 선정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ㉔ 격차율 산정

### - 비교표준지(가) 기준 격차율

구분	소재지 (선유리)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격	438-6	1,350,000	1.02001 <sup>*1</sup>	1.00 <sup>*2</sup>	0.632 <sup>*3</sup>	870,273	1.403
표준지의 현재가격	437-8	615,000	1.00872	1.00	1.00	620,363	

<sup>\*1</sup> 시점수정(2008.02.21 ~ 2012.02. 23: 파주시 주거지역) : 1.02001

<sup>\*2</sup> 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.00)

<sup>\*3</sup> 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타	누계
0.85	0.90	0.87	0.95	1.00	1.00	0.632

### - 비교표준지(나) 기준 격차율

구분	소재지 (선유리)	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격	779-6	2,400,000	1.00431 <sup>*1</sup>	1.00 <sup>*2</sup>	1.00 <sup>*3</sup>	2,410,344	1.628
표준지의 현재가격	779-6	1,470,000	1.00738	1.00	1.00	1,480,849	

<sup>\*1</sup> 시점수정(2011.07.21. ~ 2012.02.23.: 파주시 상업지역) : 1.00431

<sup>\*2</sup> 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.00)

<sup>\*3</sup> 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 인근 지가수준

본건은 인근의 산업단지들을 지원하기 위한 주거지대 및 상업지대로 개발되고 있는 지역에 위치하고 있습니다. 본건 대부분이 접한 사임당로변 일반상업지역 내지 1종일반주거지역 토지의 가격수준은 1,500,000 ~ 2,100,000원/㎡ 입니다. 또한 본건 북서측에 위치한 문산초등학교 주변 아파트단지들로의 진입로변 토지의 가격수준은 2,100,000 ~ 3,000,000 원/㎡ 입니다.

## ③ 기타요인 보정치 결정

상기 유사물건 평가사례 및 인근 지가수준 등을 종합 고려하여 비교표준지(가)의 경우 기타요인으로 40%를 비교표준지(나)의 경우 60%를 상향 보정하였습니다.

## (7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	615,000	1.00872	1.00	1.050	1.400	911,933	911,000
2	615,000	1.00872	1.00	1.090	1.400	946,674	946,000
3	1,470,000	1.00738	1.00	0.528	1.600	1,251,021	1,250,000
4	1,470,000	1.00738	1.00	0.335	1.600	793,735	793,000
5	1,470,000	1.00738	1.00	0.487	1.600	1,153,877	1,150,000
6	615,000	1.00872	1.00	0.493	1.400	428,174	428,000
7	615,000	1.00872	1.00	0.713	1.400	619,246	619,000
8	615,000	1.00872	1.00	0.470	1.400	408,199	408,000
9	1,470,000	1.00738	1.00	0.284	1.600	672,898	672,000
10	1,470,000	1.00738	1.00	0.515	1.600	1,220,219	1,220,000
11	1,470,000	1.00738	1.00	0.354	1.600	838,753	838,000
12	1,470,000	1.00738	1.00	0.506	1.600	1,198,895	1,190,000

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 토지가격 결정

기 호	면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	총 액 (원)
1	399	911,000	363,489,000
2	640	946,000	605,440,000
3	1,729	1,250,000	2,161,250,000
4	255	793,000	202,215,000
5	3,628	1,150,000	4,172,200,000
6	583	428,000	249,524,000
7	8,154	619,000	5,047,326,000
8	529	408,000	215,832,000
9	8	672,000	5,376,000
10	1,289	1,220,000	1,572,580,000
11	159	838,000	133,242,000
12	9	1,190,000	10,710,000
합 계	17,382	-	14,739,184,000

## 토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 선유리	437-4	대	제1종 일반주거지역	399	399	911,000	363,489,000	
2	동소	437-17	전	제1종 일반주거지역	640	640	946,000	605,440,000	
3	동소	772-17	임야	일반상업지역	1,729	1,729	1,250,000	2,161,250,000	
4	동소	772-18	임야	일반상업지역	255	255	793,000	202,215,000	
5	동소	772-19	임야	일반상업지역	3,628	3,628	1,150,000	4,172,200,000	
6	동소	772-20	임야	제1종 일반주거지역	583	583	428,000	249,524,000	
7	동소	772-21	임야	제1종 일반주거지역	8,154	8,154	619,000	5,047,326,000	
8	동소	772-22	임야	제1,2종 일반주거지역	529	529	408,000	215,832,000	
9	동소	772-23	임야	일반상업지역	8	8	672,000	5,376,000	
10	동소	779-8	대	일반상업지역	1,289	1,289	1,220,000	1,572,580,000	
11	동소	779-39	대	일반상업지역	159	159	838,000	133,242,000	
12	동소	779-40	대	일반상업지역	9	9	1,190,000	10,710,000	
합 계								₩14,739,184,000.-	
이 하 여 백									

# 토지감정평가요항표

---

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 " 문산초등학교 " 남동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 위치하고 있습니다. 인근 지역은 본건 인근의 산업단지들을 지원하기 위한 주거지역 및 상업지역으로 성숙중입니다. 주로 아파트 단지들로 개발이 이루어지고 있으며 이를 지원하기 위한 상업시설이 개발되고 있습니다.

## 2. 교통 상황

본건 및 본건 인근까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 운행상태, 이용의 편리성, 접근성 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

기호(1),(2) : 환경사인 부정형 토지로서, 현황은 '주거용' 으로 이용 중입니다.

기호(3)~(8) : 환경사인 가장형 내지 세장형 토지로서, 현황은 '자연림' 입니다.

기호(9) : 환경사인 삼각형 토지로서, 현황은 '자연림' 으로 이용 중입니다.

기호(10)~(12) : 평지인 사다리 내지 부정형 토지로서, 현황은 '주거용 건부지' 등으로 이용 중입니다.

## 4. 인접 도로상태

기호 (1) : 폭 약 10m의 도로와 동측으로 접합니다.

기호 (2) : 폭 약 10m, 약 6m 도로와 동측 및 북측으로 각각 접합니다.

기호 (3) : 폭 약 20m 도로와 남측 및 서측으로 접합니다.

# 토지감정평가요항표

---

기호 (4)~(7) : 폭 약 20m 도로와 남측으로 접합니다.

기호 (8) : 폭 약 6m 도로와 동측으로 접합니다.

기호 (9)~(12) : 폭 약 3~4m 현황도로와 접합니다.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1) : 제1종일반주거지역, 소로1류(접함), 상대정화구역<학교보건법>

기호(2) : 제1종일반주거지역, 소로1류(접함), 소로3류(접함), 상대정화구역<학교보건법>

기호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(접함), 소로3류(접함), 중로1류(접함)

기호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류

기호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(접함), 소로2류(접함), 소로3류(저축)

기호(6) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(접함), 소로2류

기호(7) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(접함), 소로2류(접함), 소로3류(저축)

기호(8) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 소로3류, 상대정화구역<학교보건법>

기호(9) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류

기호(10) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(접함)

기호(11) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(저축)

기호(12) : 도시지역, 일반상업지역

# 토지감정평가요항표

---

## 6. 제시목록외의 물건

-.

## 7. 공부와의 차이

-.

## 8. 임대관계

-.

## 9. 기타

- 기호(1) : 본건 지상에 등기사항전부증명서상 목조 슬레이트지붕 단층 단독주택 34.74㎡ (선유리 437-9, 437-4 지상)과 브록조 슬레이트집 평가건영업소 144.69㎡, 목조 시멘기와지붕 단층주택 42.98㎡(선유리 436-1, 436-3, 437-4 지상)이 소재합니다.(사진별첨)
- 기호(2) : 본건 지상에 공부상 존재하지 않는 판넬조 판넬지붕 주택 등이 소재함.(사진별첨)
- 기호(10) : 본건 지상에 공부상 존재하지 않는 판넬조 슬레이트지붕 주택이 소재함.(사진별첨)

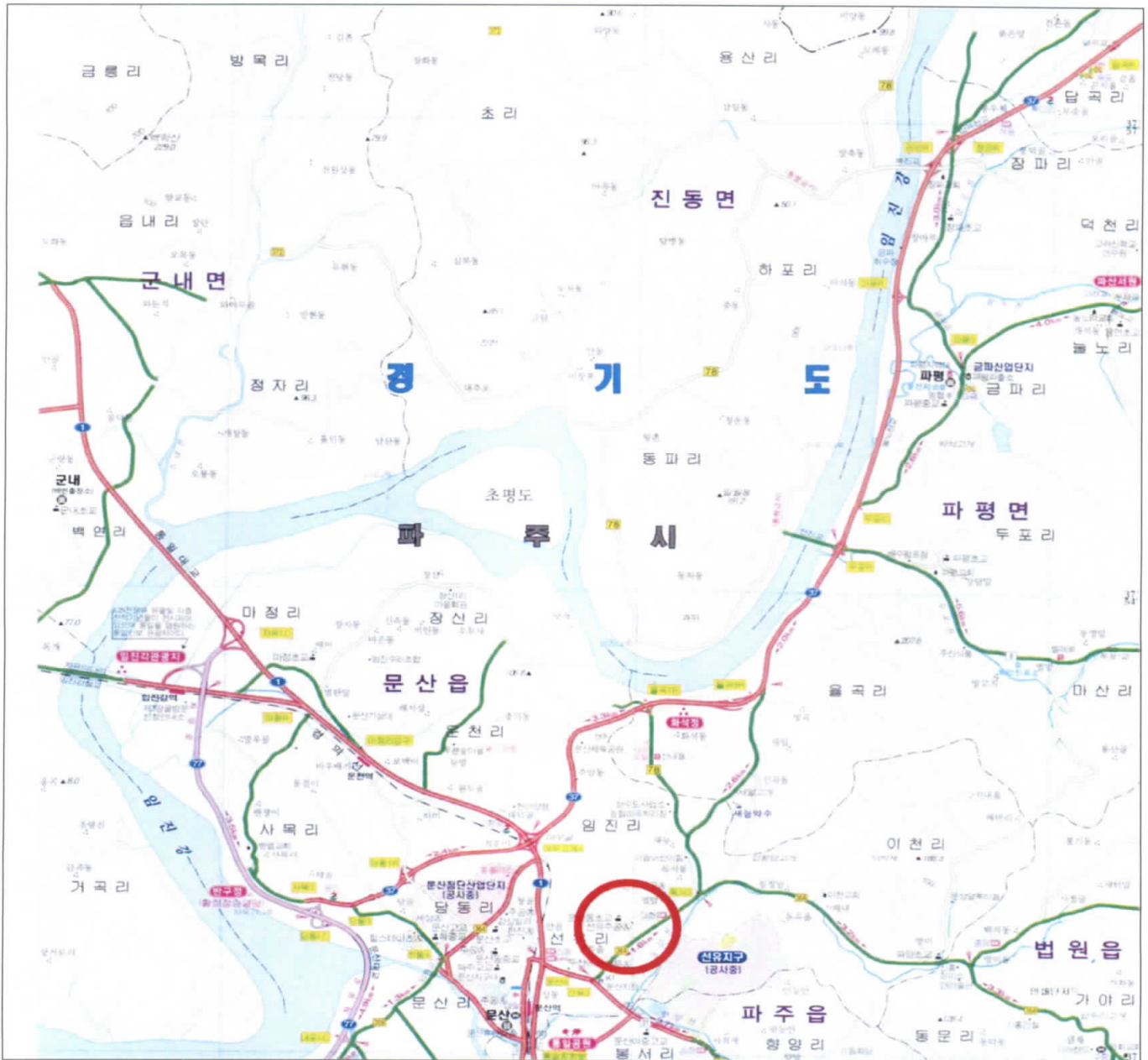


# 광역위치도



소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 772-17 외

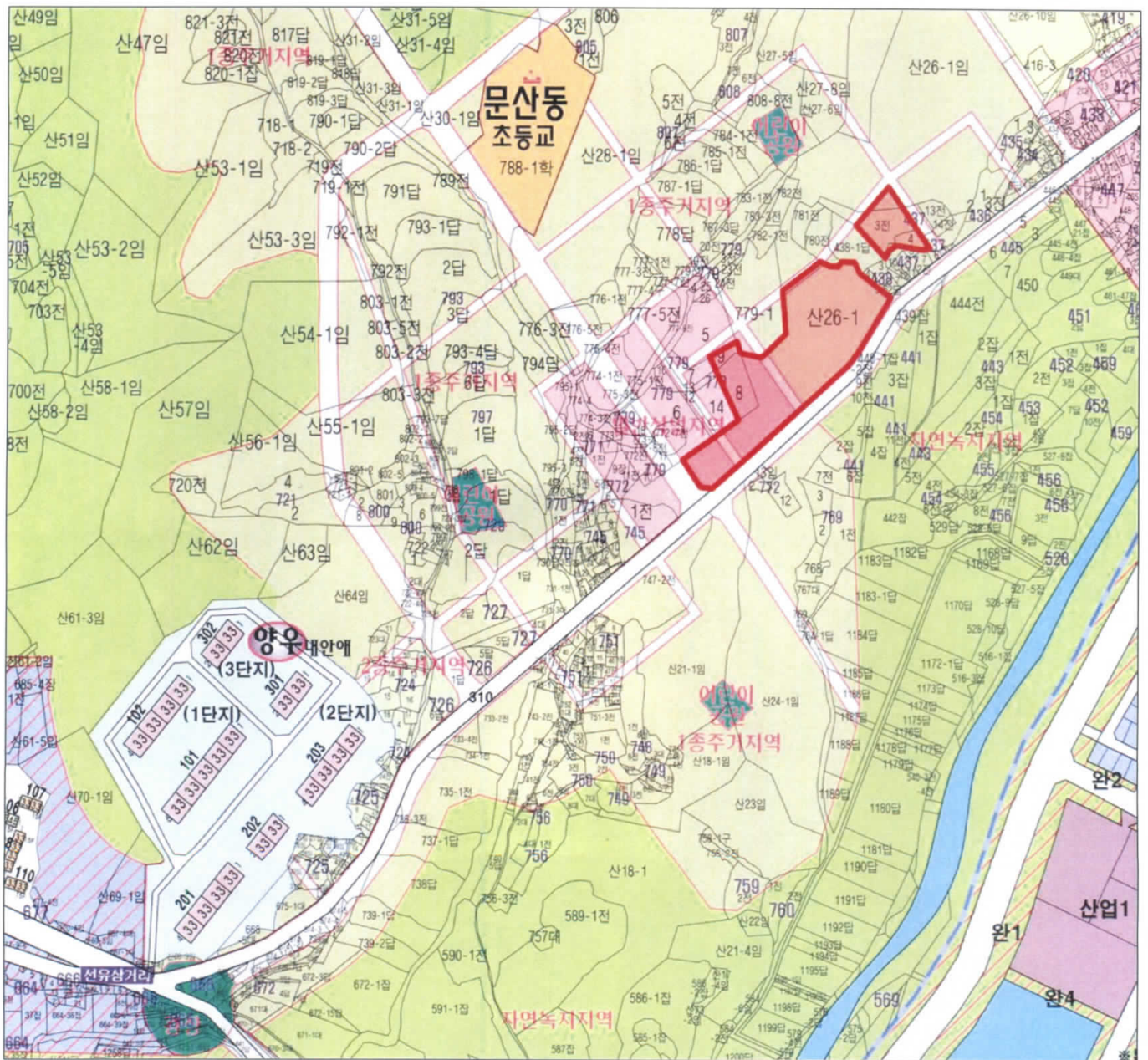


# 위 치 도



소재지

경기도 파주시 문산읍 선유리 772-17 외





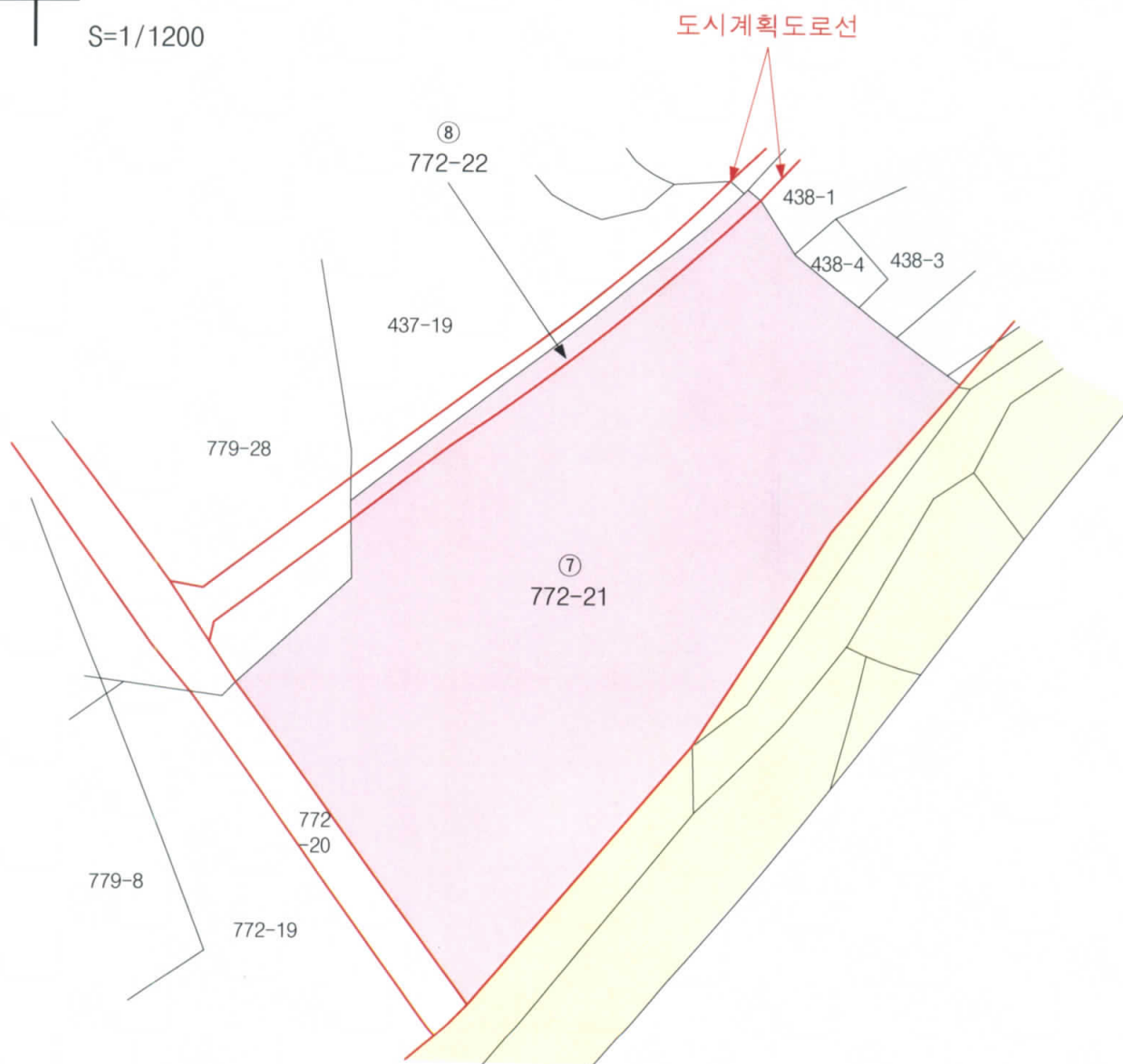
# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도

4

S=1/1200



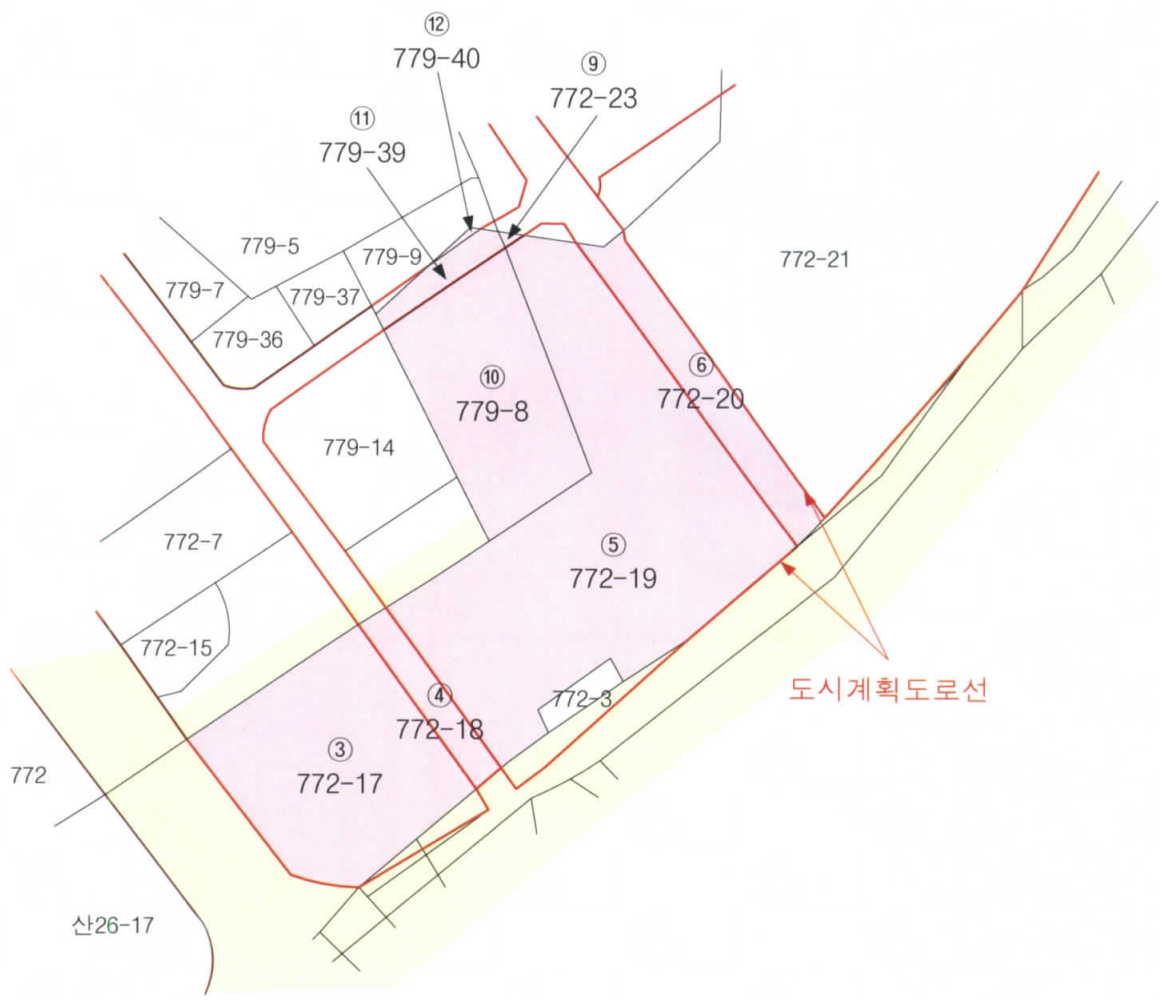
범 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 지 적 개 황 도

4

S=1/1500



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

## 사 진 용 지



【주변전경(사임당로 서쪽방향)】



【주변전경(사임당로 동쪽방향)】



【토지 기호(1),(2) 전면도로】



【토지 기호(1) 및 지상건물】

## 사 진 용 지



【토지 기호(2) 및 지상건물】



【토지 기호(3)】



【토지 기호(5)】



【토지 기호(7)】

## 사 진 용 지



【토지 기호(10)】



【토지 기호(10) 및 지상건물】