

감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁주식회사

건명 : 경기도 파주시 문산읍 선유리 437-4외

번호 : (제012010602호)



(주) 온누리감정평가법인

서울특별시 중구 회현동1가 181-1 삼부빌딩 2층
TEL. (02)752-0677 FAX. (02)775-2976

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.			
담당 감정평가사		(인)	

감정평가액	일금 일백삼십칠억팔천칠백팔십만원정 (₩13,787,800,000.-)				
평가의뢰인	대한토지신탁주식회사		평 가 목 적	구매	
채 무 자	-		제 출 처	대한토지신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)		평 가 조 건	—	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
			2012. 01. 19	2012. 01. 19	2012. 01. 21
평 가 내 용					
공 부 (의 료)		사 정		평 가 가 격	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	17,382	토지	17,382	-	13,787,800,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩13,787,800,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도파주시 문산읍 선유리 소재 "문산동초등학교" 남동측 인 근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매목적의 감정평가 건임.

2. 평가방법

본건 토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시지가 기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 생산자물가 상승율 및 기타사항(토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 가수준)을 종합적으로 참작하였으며, 평가대상토지와 표준지의 지역요인 및 개별요인(토지의 위치, 지형, 지세, 규모, 가로조건, 이용상태 및 효용성 등)에 대한 분석 등 필요한 조정을 하여 평가하였음.

3. 기 타

- (1)본건 기호(1,2,10) 지상에 소재하는 건물은 귀사의 요청으로 이에 구애됨이 없이 토지만을 정상평가 하였음.
- (2)본건 토지중 일부(4,6,8,9,11)는 도시계획도로에 전부 저축된 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- (3)본건 기호(3~9)지상에 자생하는 임목은 거래관행에 따라 임지에 포함평가 하였음.
- (4)본건 기호(8)은 국토의계획및이용에관한법률상 둘이상(1종 및 2종일반주거지역)의 용도지역에 걸쳐 있으나, 용도지역간 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 평가하되 전체토지의 면적이 과소하고 1,2종 일반주거지역간의 가격이 유사한 바, 1종일반주거지역을 기준으로 평가하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 토지가격 산정

(가) 평가대상물건

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	선유리 437-4	399	대	단독	1종주 거	소로 한면	부정형 완경사	615,000
2	선유리 437-17	640	전	단독	1종주 거	소로 각지	부정형 완경사	688,000
3	선유리 772-17	1,729	임야	자연림	일반 상업	중로 각지	사다리 완경사	700,000
4	선유리 772-18	255	임야	자연림	일반 상업	중로 한면	세장형 완경사	576,000
5	선유리 772-19	3,628	임야	자연림	일반 상업	중로 한면	사다리 완경사	678,000
6	선유리 772-20	583	임야	자연림	1종주 거	중로 한면	세장형 완경사	335,000
7	선유리 772-21	8,154	임야	자연림	1종주 거	중로 한면	사다리 완경사	394,000
8	선유리 772-22	529	임야	자연림	1,2종 주거	맹지	사다리 완경사	411,000
9	선유리 772-23	8	임야	자연림	일반 상업	맹지	삼각형 완경사	469,000
10	선유리 779-8	1,289	대	단독	일반 상업	세로(가)	사다리 완경사	773,000
11	선유리 779-39	159	대	단독	일반 상업	맹지	사다리 완경사	535,000
12	선유리 779-40	9	대	단독	일반 상업	맹지	삼각형 완경사	606,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 공시지가 표준지

(공시기준일:2011년 1월 1일)

기준 년도	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	선유리 437-8	112	대	단독 주택	1종 일주	세로 (불)	부정형 한면지	615,000
B	선유리 779-6	1,059	대	상업용	일반 상업	소로 한면	부정형 지	1,470,000

**공시지가표준지는 평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 비교성이 있는 표준지를 선정함.

※ 도로의 구분

1. 광대한면 : 폭 25미터 이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지.
2. 중로한면 : 폭 12미터 이상 25미터 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지.
3. 소로한면 : 폭 8미터 이상 12미터 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지.
4. 세로(가) : 자동차 통행이 가능한 폭 8미터 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지.
5. 세로(불) : 자동차 통행이 불가능하나 경운기의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지.
6. 맹 지 : 경운기의 통행이 불가능한 토지.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 시점수정

① 시점수정방법

시점수정은 공시기준일로부터 임료 기산시점까지 시점차이를 보정하는 것으로, 국토해양부장관이 매월 고시하는 해당 시·군·구의 지가변동률을 적용하는 방법과 한국은행에서 발표하는 생산자물가지수의 변동률을 적용하는 방법이 있음.

② 지가변동률

(경기도 파주시:주거지역)

기 간	지가변동률	적용배율	비고
2011.01.01~2011.11.30.	0.746%	1.00746	-
2011.12.01~2012.01.19.	0.070%	1.00070	0.042 X 50/30
누 계	0.817%	1.00817	-

(경기도 파주시:상업지역)

기 간	지가변동률	적용배율	비고
2011.01.01~2011.11.30.	0.616%	1.00616	-
2011.12.01~2012.01.19.	0.115%	1.00115	0.069 X 50/30
누 계	0.732%	1.00732	-

**2011년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2011년 11월 지가변동률(0.042%(주거), 0.069%(상업))을 연장 적용하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	생산자물가상승률
2011. 12	122.9	1.04329 (4.4329%)
2010. 12	117.8	

④ 생산자물가지수는 일반 경제재 전체에 대한 변동치를 의미하고, 지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 의미하는 것으로서, 두 방법 중 현실지가의 변동을 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정함.(주거지역:1.00817, 상업지역:1.00732)

(라) 지역요인 비교

평가대상지가 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

(마) 개별요인 비교

① 개별요인은 당해 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 상태 조건 등을 말하며, 최고최선의 이용상태(최유효이용상태) 파악 및 가격 산정과 정의 중요한 비교요소임.

② 개별요인의 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(1)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	대상지 (1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.05	표준지 세로(불) 대비 대상소 로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.93	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.977	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(2)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	대상지 (2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.10	표준지 세로(불) 대비 대상은 소로각 지로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.93	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	1.023	우세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(3)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.15	표준지 소로대 비대상 은 중로각 지로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.562	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.550	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(4)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (4)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.10	표준지 소로대 비대상 은 중로한 면으로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.478	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.447	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(5)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (5)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.10	표준지 소로대 비대상 은 중로한 면으로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.563	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.526	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(6)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	대상지 (6)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.10	표준지 세로(불)대비대 상은 중로한 면으로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.595	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.556	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(7)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	대상지 (7)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.10	표준지 소로대 비대상 은 중로한 면으로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.70	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.850	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.655	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(8)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	대상지 (8)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.95	표준지 세로(불)대비대 상은 맹지로 열세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.595	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.480	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(9)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (9)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.85	표준지 소로 대비 대상은 맹지로 열세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.436	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.85	표준지 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.315	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(10)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (10)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.90	표준지 소로 대비 대상은 세로(가)로열세 함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.594	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.535	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(11)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (11)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.85	표준지 소로 대비 대상은 맹지로 열세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.436	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.371	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(12)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	표준지 (B)	대상지 (12)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.85	표준지 소로 대비 대상은 맹지로 열세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.513	지세, 형 상 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.436	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(바) 기타요인 비교

① 취지 및 근거

토지에 관한 평가를 함에 있어서는 지가변동률·생산자물가상승률·지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항이 있을 때에는 이를 기타요인 보정의 필요성이 있음.

내부 규범으로는 [감정평가에 관한 규칙] 제17조 및 [토지보상평가지침] 제16조에서 기타요인의 필요성을 규정하고 있고, 대법원판례 2006두11507 판결[공2007.8.15.(280),1279]) 등에서 기타요인 보정의 필요성이 인정된다고 보여지므로 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례와의 형평성 유지 등을 위하여 기타요인을 보정함.

② 수식

기타요인보정치=

$$\frac{\text{선례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}$$

③ 평가선례

구분	선례 가격시점	평가 목적	소재지	단가(원/ m ²)	비 고
(가)	2009.12.03	담보	선유리 779-7	1,200,000	상업지역
(나)	2011.10.12	경매	선유리 772-9	1,420,000	상업지역

④ 대상 및 사례 선정

대상은 상업지역내의 토지중 기호(3)을, 사례는 본건과 위치적 유사성 및 개발중인 토지로서의 주위환경 등이 유사한 선례(가)를 선정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 지가변동률

(경기도 파주시:상업지역)

구 분	기 간	지가변동률	비고
선례(가)	2009.12.03 ~2012.01.19.	1.159	1.01159

**지가변동률은 본건의 가격시점을 기준으로 함.

⑥ 지역요인 비교

평가대상지와 평가선례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

⑦ 개별요인 비교

ㄱ)개별요인은 당해 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 상태 조건 등을 말하며, 최고최선의 이용상태(최유효이용상태) 파악 및 가격 산정과 정의 중요한 비교요소임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ) 개별요인의 비교

-대상/선례(가)

개별요인 비교항목			격차율		비 고
조건	항목	세항목	선례 (가)	대상지 (3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.30	전례는 세로(불)대상은 중로각 지로 우세함
접근 조건	교통시설과의 거 리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	상가와의 접근성	철도전용인입선 전용부두			
환경 조건	공급 및 처리시 설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	0.90	전례는 평지 대상은 완경사 로 열세함
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	1.00	0.80	지목이 전례는 대이나 대상은 임야로 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
격 차 율 (계)			1.00	0.936	열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑧ 기타요인 보정치 결정(선례기준 평가액/공시지가기준 평가액)

구분	평가액 (원/㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	산출 단가	기타요인 보정치
선례(가)	1,200,000	1.01159	1.00	0.936	1,136,217	1.40
본건(3)	1,470,000	1.00732	1.00	0.550	814,418	1.00

⑨ 기타요인 보정치의 결정

상기와 같이 본건과 비교가능성 있는 선례(가)를 참작하고 본건 토지가 속해 있는 인근지역의 표준지 공시지가의 시세반영정도와 인근지역의 호가수준 등을 종합적으로 참작하여 약 140%(1.40)정도 증액 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(사) 토지단가의 결정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	615,000	1.00817	1.00	0.977	1.40	847,636	850,000
2	615,000	1.00817	1.00	1.023	1.40	887,999	890,000
3	1,470,000	1.00732	1.00	0.550	1.40	1,139,618	1,140,000
4	1,470,000	1.00732	1.00	0.447	1.40	926,559	930,000
5	1,470,000	1.00732	1.00	0.526	1.40	1,090,070	1,090,000
6	615,000	1.00817	1.00	0.556	1.40	482,909	480,000
7	615,000	1.00817	1.00	0.655	1.40	568,128	570,000
8	615,000	1.00817	1.00	0.480	1.40	417,058	420,000
9	1,470,000	1.00732	1.00	0.315	1.40	653,111	650,000
10	1,470,000	1.00732	1.00	0.535	1.40	1,109,089	1,110,000
11	1,470,000	1.00732	1.00	0.371	1.40	768,366	770,000
12	1,470,000	1.00732	1.00	0.436	1.40	903,960	900,000

토지감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 문산읍 선유리	437-4	대	제1종 일반주거지역	399	399	850,000	339,150,000	
2	동 소	437-17	전	제1종 일반주거지역	640	640	890,000	569,600,000	
3	동 소	772-17	임야	일반상업지역	1,729	1,729	1,140,000	1,971,060,000	
4	동 소	772-18	임야	일반상업지역	255	255	930,000	237,150,000	
5	동 소	772-19	임야	일반상업지역	3,628	3,628	1,090,000	3,954,520,000	
6	동 소	772-20	임야	제1종 일반주거지역	583	583	480,000	279,840,000	
7	동 소	772-21	임야	제1종 일반주거지역	8,154	8,154	570,000	4,647,780,000	
8	동 소	772-22	임야	제1,2종 일반주거지역	529	529	420,000	222,180,000	
9	동 소	772-23	임야	일반상업지역	8	8	650,000	5,200,000	
10	동 소	779-8	대	일반상업지역	1,289	1,289	1,110,000	1,430,790,000	
11	동 소	779-39	대	일반상업지역	159	159	770,000	122,430,000	
12	동 소	779-40	대	일반상업지역	9	9	900,000	8,100,000	
합 계								₩13,787,800,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 문산읍 선유리 소재 '문산동초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 아파트단지, 소규모 근린생활시설, 농경지 및 임야 등이 위치하며, 주위에 주택개발이 이루어지고 있는 택지후보지대로서 제반 주위환경은 보통시 되며 향후 발전가능성이 있는 지역임.

2. 교 통 상 황

본건 및 본건 인근까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 운행상태, 이용의 편리성, 접근성등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1,2):인접도로대비 완경사인 부정형의 토지로서 "주거용 건부지"로 이용중임.

기호(3,5,7,8):인접도로대비 완경사인 사다리형의 토지로서 현황"자연림"상태임.

기호(4,6):인접도로대비 완경사인 세장형의 토지로서 현황"자연림" 상태임.

기호(9):인근도로대비 완경사인 삼각형의 토지로서 현황"자연림"상태임.

기호(10):인접도로대비 완경사인 사다리형의 토지로서 현황 "주거용 건부지"로 이용중임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

기호(11):인접도로대비 완경사인 사다리형의 토지로서 현황 "주거용 건부지"등으로
이용중임.

기호(12):인접도로대비 완경사인 삼각형의 토지로서 현황 "주거용 건부지" 등으로
이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1):로폭 약 10미터의 도로와 북동측으로 접함.
- 기호(2):로폭 약 10미터, 약6미터의 도로와 북동측 및 북서측으로 각각 접함.
- 기호(3):로폭 약 10미터, 약 20미터의 도로와 남동측 및 남서측으로 각각 접함.
- 기호(4~7):로폭 약 20미터의 도로와 남동측으로 접함.
- 기호(8,9,11,12):맹지임.
- 기호(10):로폭 약 3~4미터의 현황도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태

- 기호(1):제1종일반주거지역,소로1류(접함),상대정화구역(반드시 교육지원청에 재확인
바람(TEL.940-7244))<학교보건법>
- 기호(2):제1종일반주거지역,소로1류(접함),소로3류(접함),상대정화구역
(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<학교보건법>

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타
<p>기호(3):도시지역,일반상업지역,대로3류(접함),소로3류(접함),중로1류(접함)</p> <p>기호(4):도시지역,일반상업지역,소로3류</p> <p>기호(5):도시지역,일반상업지역,대로3류(접함),소로2류(접함),소로3류(저촉)</p> <p>기호(6):도시지역,제1종일반주거지역,대로3류(접함),소로2류</p> <p>기호(7):도시지역,제1종일반주거지역,대로3류(접함),소로2류(접함),소로3류(저촉)</p> <p>기호(8):도시지역,제1종일반주거지역,제2종일반주거지역,소로3류,상대정화구역</p> <p>(반드시 교육지원청에 재확인 바람(TEL.940-7244))<학교보건법></p> <p>기호(9):도시지역,일반상업지역,소로3류</p> <p>기호(10):도시지역,일반상업지역,소로3류(접함)</p> <p>기호(11):도시지역,일반상업지역,소로3류(저촉)</p> <p>기호(12):도시지역, 일반상업지역임.</p>		
6. 제시목록외의 물건		
-		
7. 공부와의 차이		
-		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

8. 임대관계

-.

9. 기타

-기호(1)

본건 지상에 건물등기부등본상 목조 슬레이트지붕 단층 단독주택 34.74㎡
(선유리 437-9,437-4 지상)과 브로크조 슬레이트집 평가건영업소 144.69㎡,
목조 시멘기와지붕 단층주택 42.98㎡(선유리 436-1,436-3, 437-4 지상)에
소재함.(사진별첨)

-기호(2)

본건 지상에 공부상 없는 판넬조 판넬지붕 주택 등이 소재함.(사진별첨)

-기호(10)

본건 지상에 공부상 없는 판넬조 슬레이트지붕 주택이 소재함.(사진별첨)

상기와 같이 본건 토지 일부에 건물이 소재하나 귀행의 요청에 의하여 나지상정하여
토지만을 정상평가하였으며, 상기 건물이 소재함에 따라 법정지상권 등이 발생소지
있는 바 참고하시기 바람.

광역위치도

소재지

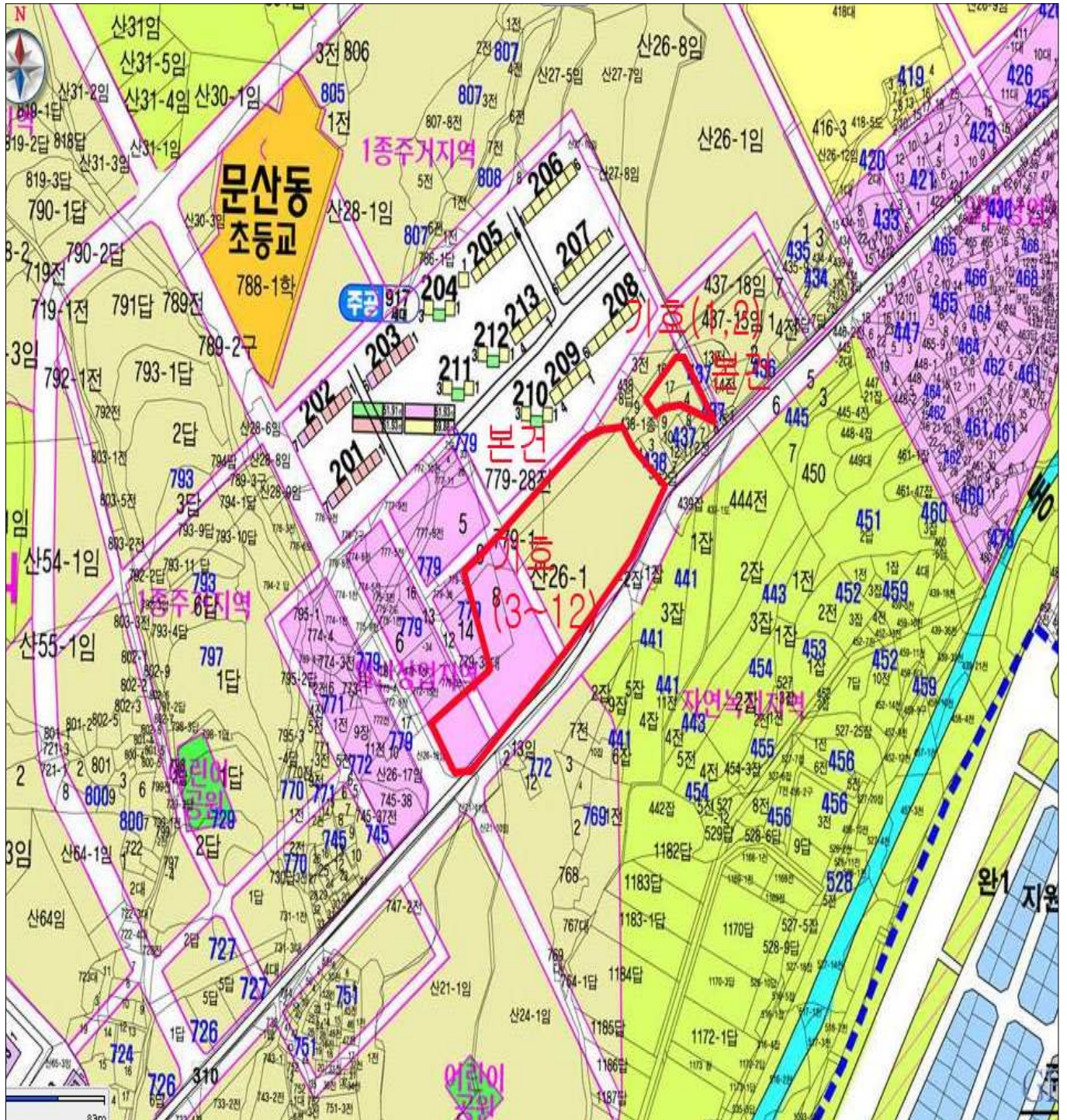
경기도 파주시 문산읍 선유리 772-17외



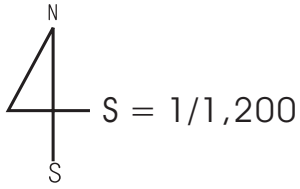
위 치 도

소 재 지

경기도 파주시 문산읍 선유리 437-4외



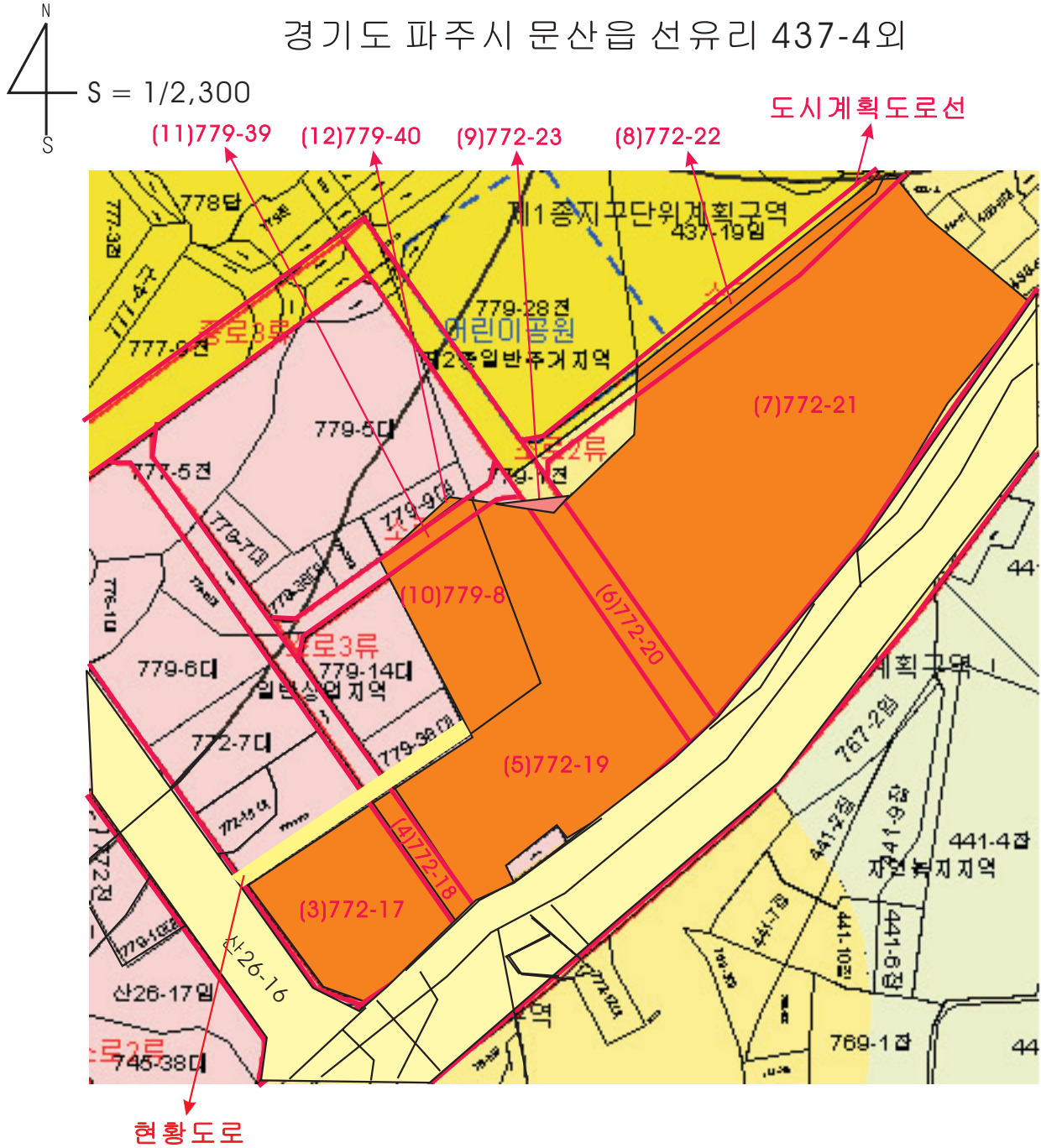
지 적 개 황 도



경기도 파주시 문산읍 선유리 437-4외



지 적 개 황 도



사 진 용 지



【 주변전경(1) 】



【 주변전경(2) 】

사 진 용 지



【 주변전경(3) 】

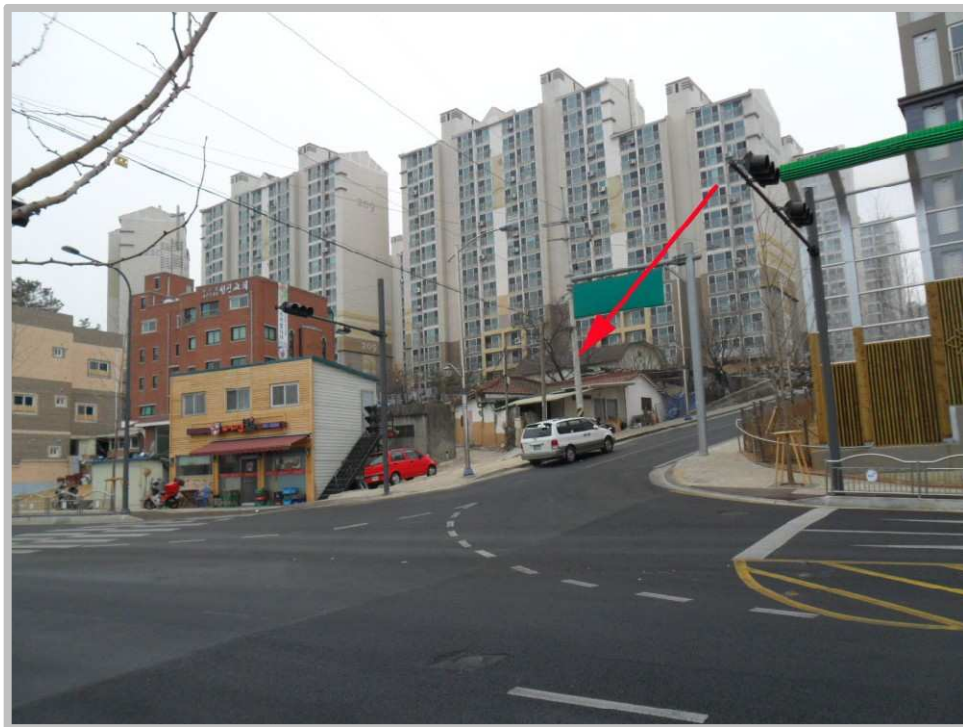


【 주변전경(4) 】

사 진 용 지

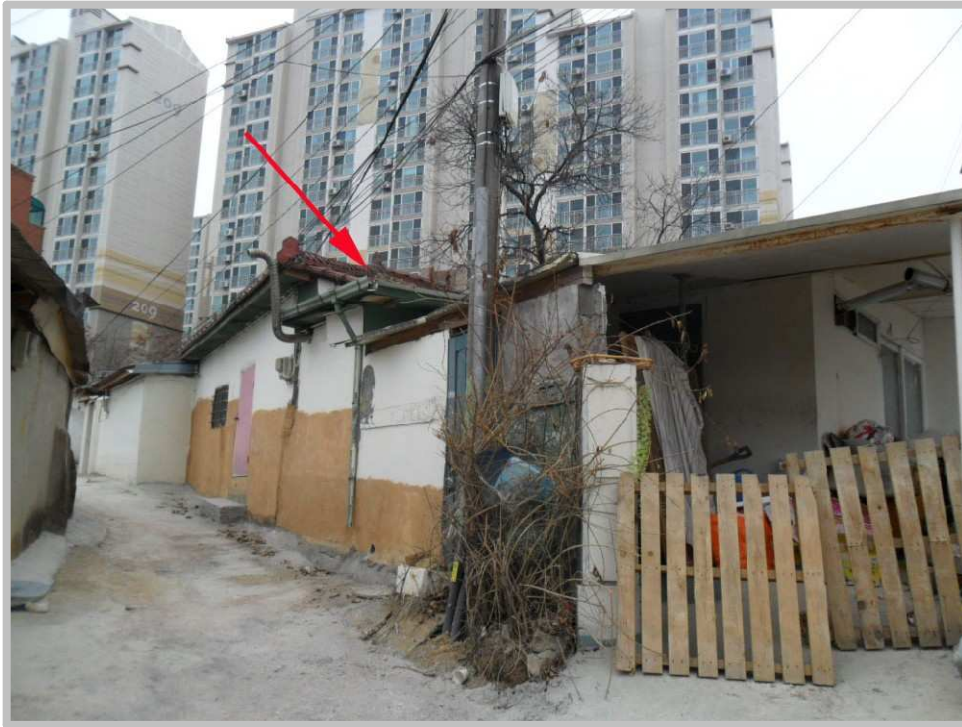


【 주변전경(5) 】



【 주변전경(6) 】

사 진 용 지



【 기호(1)지상건물 】



【 기호(2)지상건물 】

사 진 용 지



【 기호(10)지상건물 】