

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 동두천시 상패동 676 외 소재
토지건물

평가서번호 : 가온 2005-01-3043

의뢰인 : 대한토지신탁주식회사 대표이사



|주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815



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.



|주|가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이능규

이능규 (인)

[주]가온감정평가법인 대표이사 김동각 (서명 또는 인)

감정평가액	오억오천육십구만사천칠백원정 (₩550,694,700.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사 대표이사		감정평가 목적		처분(공매)	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁주식회사	
소유자또는 대상업체명	김옥화 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2020.05.07		2020.05.07	2020.05.07
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	999	토지	999	319,000	318,681,000
	건물	198.12	건물	198.12	-	225,061,200
	제시외건물	(27.81)	제시외건물	27.81	250,000	6,952,500
		이	하	여	백	
합계					₩550,694,700.-	
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>이은희 (인)</p>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 동두천시 상패동 소재 <상패초등학교> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 공매(처분) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건개요

1) 토지

(소재지: 경기도 동두천시 (이하동일))

공시기준일: 2019.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	상패동 676	대	267.0	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	198,000
2	상패동 677	대	217.0	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	198,000
3	상패동 677-13	대	515.0	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	198,000

2) 건물

기호	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일자	층수 (지상/지하)
가	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕	198.12	2014.10.06	지상 2층 (현황 지상2층/ 지하1층)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 귀 의뢰인 요청에 의거 기준시점을 2020.05.07일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2020.05.07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

* 본건 기호(1)~(3) 토지상에 일반건축물대장상 3필일단의 적법한 건축물이 소재하고 용도상의 불가분의 관계에 있는 바, 일단지로 감정평가하였음.

나. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- * 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고 바람.
- * 본건의 위치는 현 점유사용 부분에 의거하여 확인하였음.
- * 본건은 기준시점 현재 제시외 건물 ㉠, ㉡ 이 소재함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

공시기준일 : 2020.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	상패동 679-16	대	438	단독주택	계획관리	세로 (가)	세장형 완경사	203,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 동두천시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2020.01.01 ~ 2020.03.31	0.560%	3월까지 누계
2020.03.01 ~ 2020.03.31	0.117%	3월분
누 계 (2020.01.01 ~ 2020.05.07)	0.7% (1.00700배)	$(1 + 0.0056) \times (1 + 0.00117 \times 37/31)$

3) 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

가. 개별요인비교항목

(주택지대)

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건과 비교표준지는 개별요인이 상호 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 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.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ. 산식

감정평가선례기준 대상토지가액	:	감정평가선례	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	:	표준지 공시지가	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인

ㄴ. 인근 감정평가선례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	상패동 664-1	대	250.0	단독주택	계획관리	299,000	담보	2019.02.22	-
#2	상패동 731-6	대	552.0	단독주택	계획관리	280,000	경매	2017.05.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 비교선례선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 감정평가선례 중 기호(#2)를 선택하여 비교하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
#2	상패동 731-6	대	552.0	단독주택	계획관리	280,000	경매	2017.05.26	-

ㄹ. 시점수정

(경기도 동두천시 계획관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2017.05.26 ~ 2020.05.07	5.631% (1.05631)	$(1 + 0.00077 * 6/31) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.02167) * (1 + 0.01920) * (1 + 0.00560) * (1 + 0.00117 * 37/31) \approx 1.05631$

ㅁ. 지역요인

본건과 감정평가선례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 개별요인

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

구분	감정평가 선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~3	#2	0.98	1.00	1.03	1.07	1.00	1.00	1.080

본건은 감정평가선례 대비 가로조건(계통의 연속성 등)에서 다소 열세하나,
환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.

ㄷ. 격차율 산정

감정평가선례기준 대상토지가액 산출

구분	선례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
감정평가 선례 #2	280,000	1.05631	1.000	1.080	319,428

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준 대상토지가액 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	203,000	1.00700	1.000	1.000	204,421

격차율 산정

감정평가선례기준 대상토지가액	공시지가기준 대상토지가액	격차율
319,428	204,421	1.563

○. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 유사 로변	310,000 ~ 330,000원/㎡ 내외수준	본건과 유사

의견

본건의 시세 수준은 상기와 같이 조사되며, 제반 입지조건, 위치, 현상, 면적 등에 따라 가격차이가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	경기도 동두천시		상패동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	단독주택	73.84	13	0.00	0
최근 6개월간 평균		74.95	6	0.00	0
최근 1년간 평균	대지	69.70	12	62.69	0
최근 6개월간 평균		73.68	4	60.14	0

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 56%를 상향 보정함(1.56).

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	203,000	1.00700	1.000	1.000	1.56	318,897	319,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

나. 인근 거래사례의 현황

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#1	상패동 667-4	대	374.0	단독주택	계획관리	140,000,000	329,000	2019.03.12

토지·건물거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 연와조 스라브지붕 지상 1층 (1988.11.01)

용도 : 단독주택

건물연면적 : 74.82㎡

건물가격산정 : $74.82 \times 225,000(900,000 \times 10/40) \approx 16,834,500$ 원

토지가격배분 : $140,000,000 - 16,834,500 \approx 123,165,500$ (토지단가:329,000원/㎡)

다. 비교 거래사례 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~3	#1	0.98	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.040

본건은 감정평가선례 대비 가로조건(계통의 연속성 등)에서 다소 열세하나,
환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	329,000	1.000	1.02314	1.000	1.040	350,078	350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

1) 토지 시산가액

대상	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	토지 시산가액 (원)
기호 (1)~(3)	공시지가기준법	999.0	319,000	318,681,000
	거래사례비교법	999.0	350,000	349,650,000

2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 (1)~(3)	999.0	319,000	318,681,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

1) 표준단가 결정

가. 표준단가 수준

(출처: 2019년 기준 한국감정원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트층	3	1,459,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
1~2층	철근콘크리트조	1,400,000	주택
지1층		700,000	주차장

2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	적용대상	비고
위생 및 급·배수설비 등	표준단가에 포함	기호 (가)	-

3) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
1~2층	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	주택
지1층	700,000	"	700,000	주차장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

구분	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
기호 (가)	50	5	5	45	-

4. 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~2층	1,400,000	45	50	1,260,000	1,260,000
지1층	700,000	45	50	630,000	630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	999.0	319,000	318,681,000	기호 (1)~(3)
건물	198.12	-	225,061,200	기호 (가)
제시외건물	27.81	250,000	6,952,500	㉠, ㉡
합 계			550,694,700	

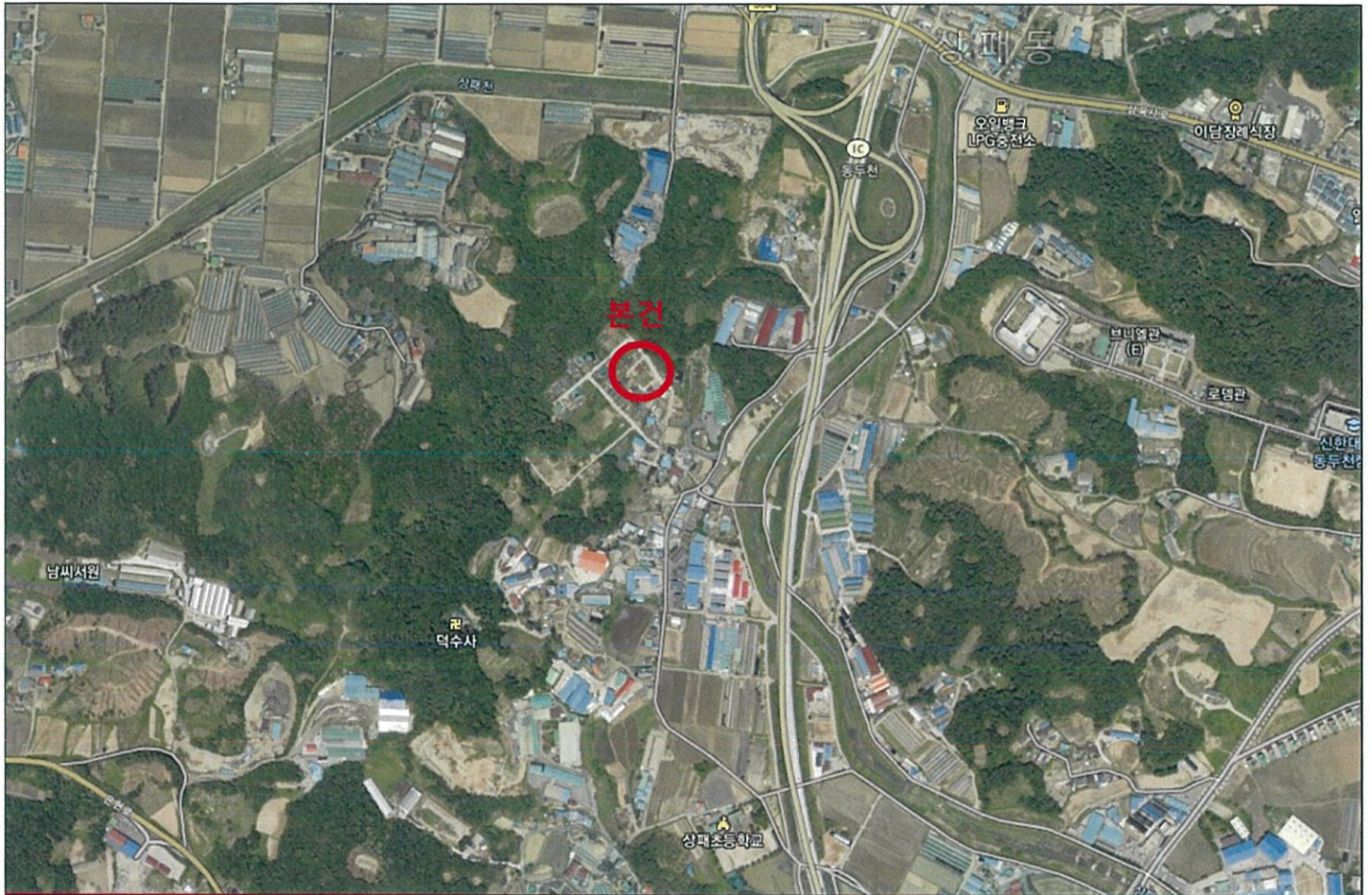
2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 · 건물 감정평가명세표

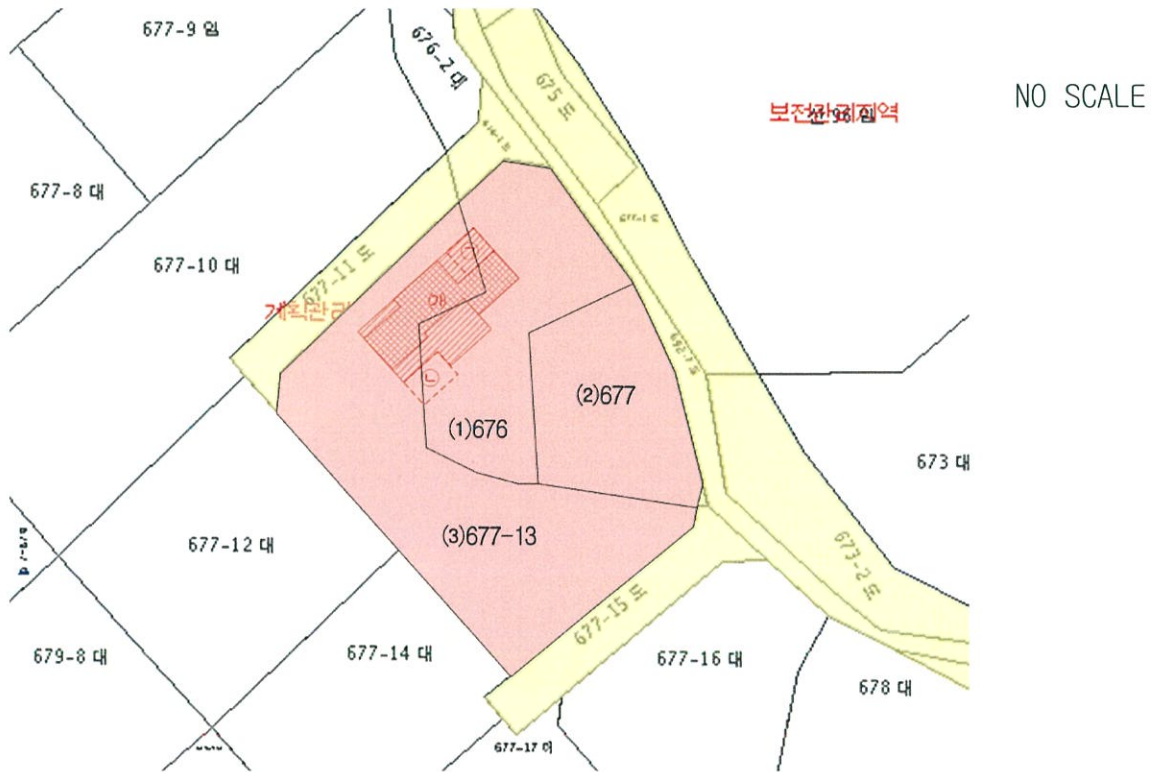
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 동두천시 상패동	676	대	계획관리지역	267	999	319,000	318,681,000	일단지
2	동소	677	대	계획관리지역	217				
3	동소	677-13	대	계획관리지역	515				
가	동소 [도로명 주소] 경기도 동두천시 미동길 52	677-13, 676, 677 위삼지상	단독주택	철근콘크리트 구조					
				철근콘크리트 경사지붕 2층					
				1층	97.38	159.12	1,260,000	200,491,200	1,400,000 x 45/50
				2층	61.74				
				지1	39	39	630,000	24,570,000	700,000 x 45/50
㉠	동소	677-13, 676, 677 위삼지상	보일러실 및 다용도실	기존벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(12.96)	12.96	250,000	3,240,000	
㉡	동소	677-13, 676, 677 위삼지상	창고	기존벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(14.85)	14.85	250,000	3,712,500	
	합 계							₩550,694,700.-	
				이 하	여	백			

입지 감정평가요항표



지리적 위치	본건은 경기도 동두천시 상패동 소재 <상패초등학교> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)임.
주위환경	본건 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 소규모 상업용 부동산 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통임.
간선도로 상태	본건 북동측 인근에 위치한 동두천IC를 통해 인근 지역으로의 진출입이 용이함.
대중교통 상황	본건 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.
입지적 특이사항	-

토지 감정평가요항표



형 태	남동측 하향의 완경사지를 자체평탄하게 조성한 3필일단의 사다리형 토지임.
이용상황	단독주택 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 남측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접함.
토지이용계획 관계	3필지 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역), 성장관리권역, 배출시설설치제한지역임. 676번지, 677번지 : 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.
제시외 물건	-.
기타사항	-.

건물 감정평가요항표



건물구조	<p>철근콘크리트구조조 철근콘크리트 경사지붕 지상 2층(현황 지상 2층/지하 1층) [사용승인일 : 2014. 10. 06]건으로,</p> <p>외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지도배 및 일부 타일 마감 등, 창호 : 샷시 창호 임.</p>
이용상황	<p>1층, 2층 : 단독주택(안방, 침실3, 거실2, 주방 식당, W.C3, 현관 등)으로, 지1 : 주차장으로 각각 이용중임. (자세한사항은 "건물내부구조도 및 임대상황" 참조)</p>
부대설비	<p>위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있으며 가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.</p>
제시외 물건 (부합물 및 중물 관계 등)	<p>* 본건은 기준시점 현재 제시외 건물 ㉠, ㉡ 이 소재함.</p>
임대상황	<p>미상임.</p>
공부와의 차이 및 기타	<p>-.</p>

광역위치도



소재지 및
도로명주소

경기도 동두천시 상패동 676 외
(경기도 동두천시 미동길 52)

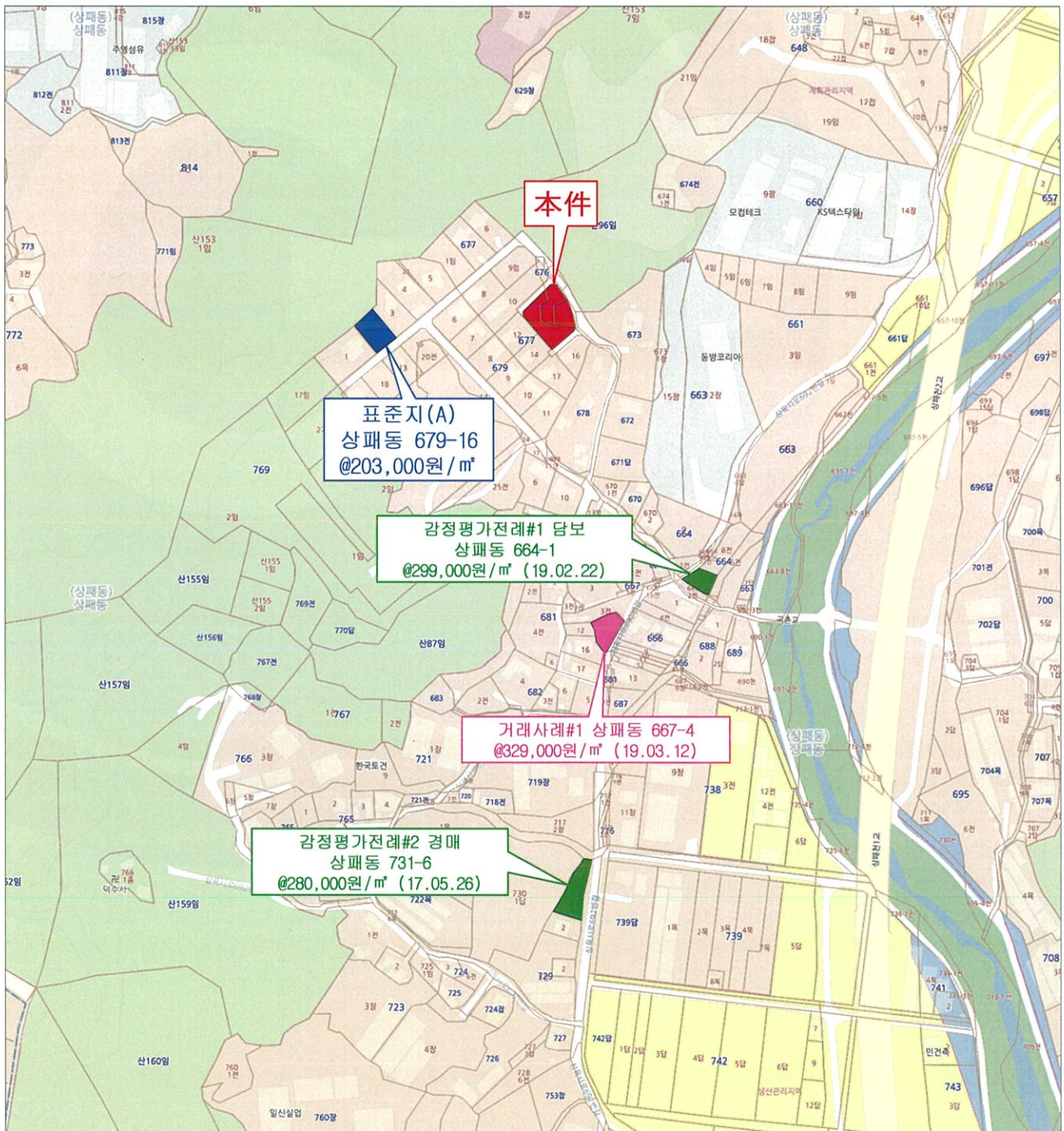


상 세 위 치 도

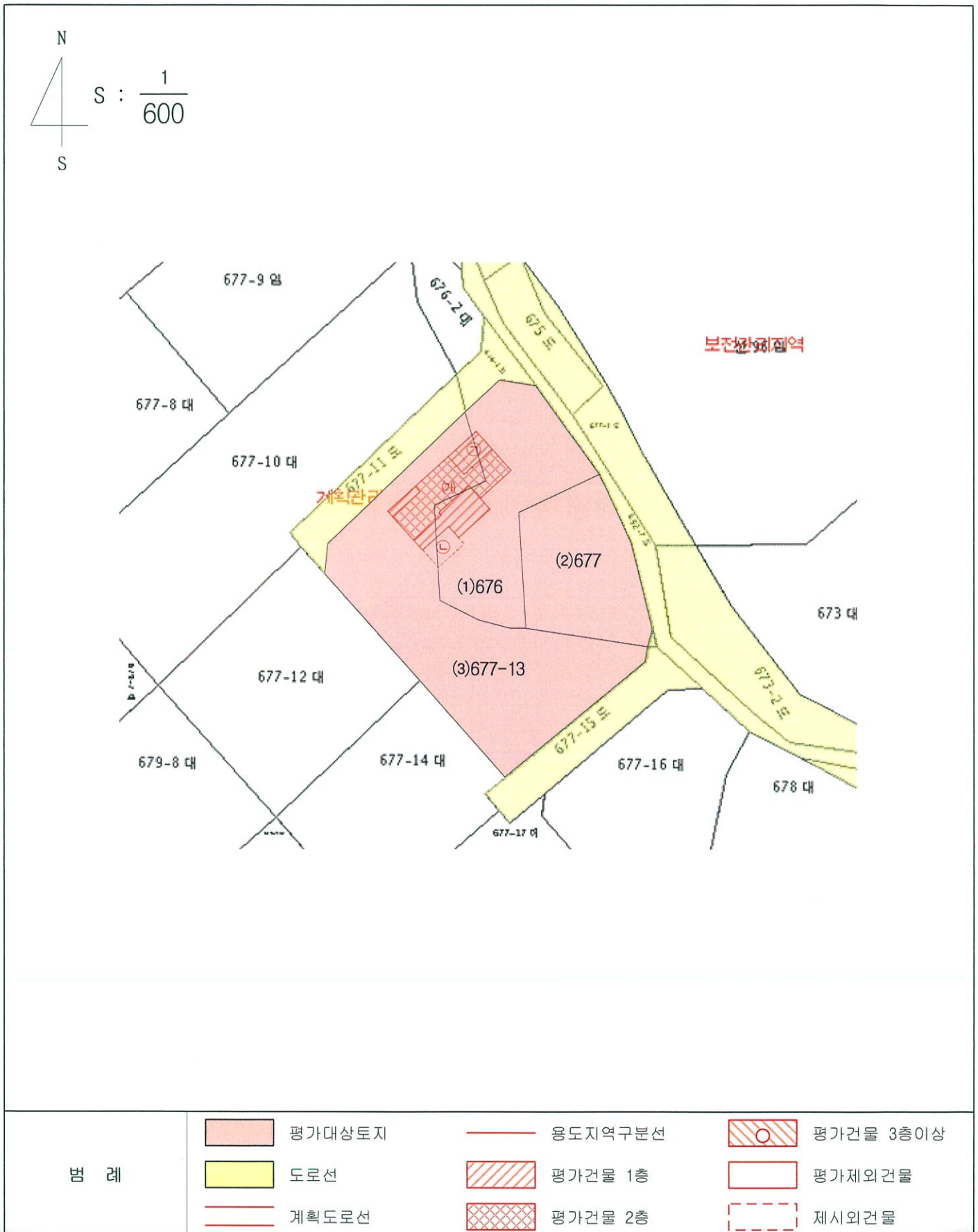


소재지 및
도로명주소

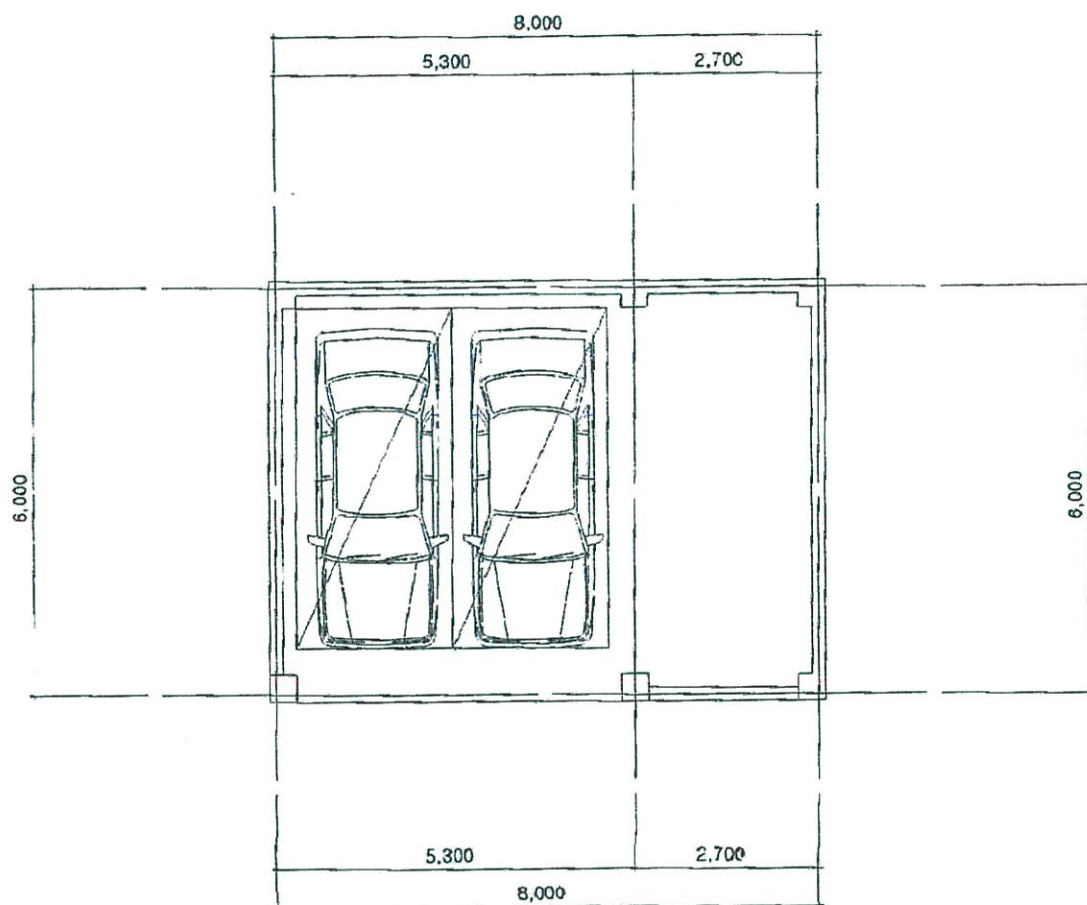
경기도 동두천시 상패동 676 외
(경기도 동두천시 미동길 52)



지적 및 건물개황도



건물내부구조도 및 임대상황

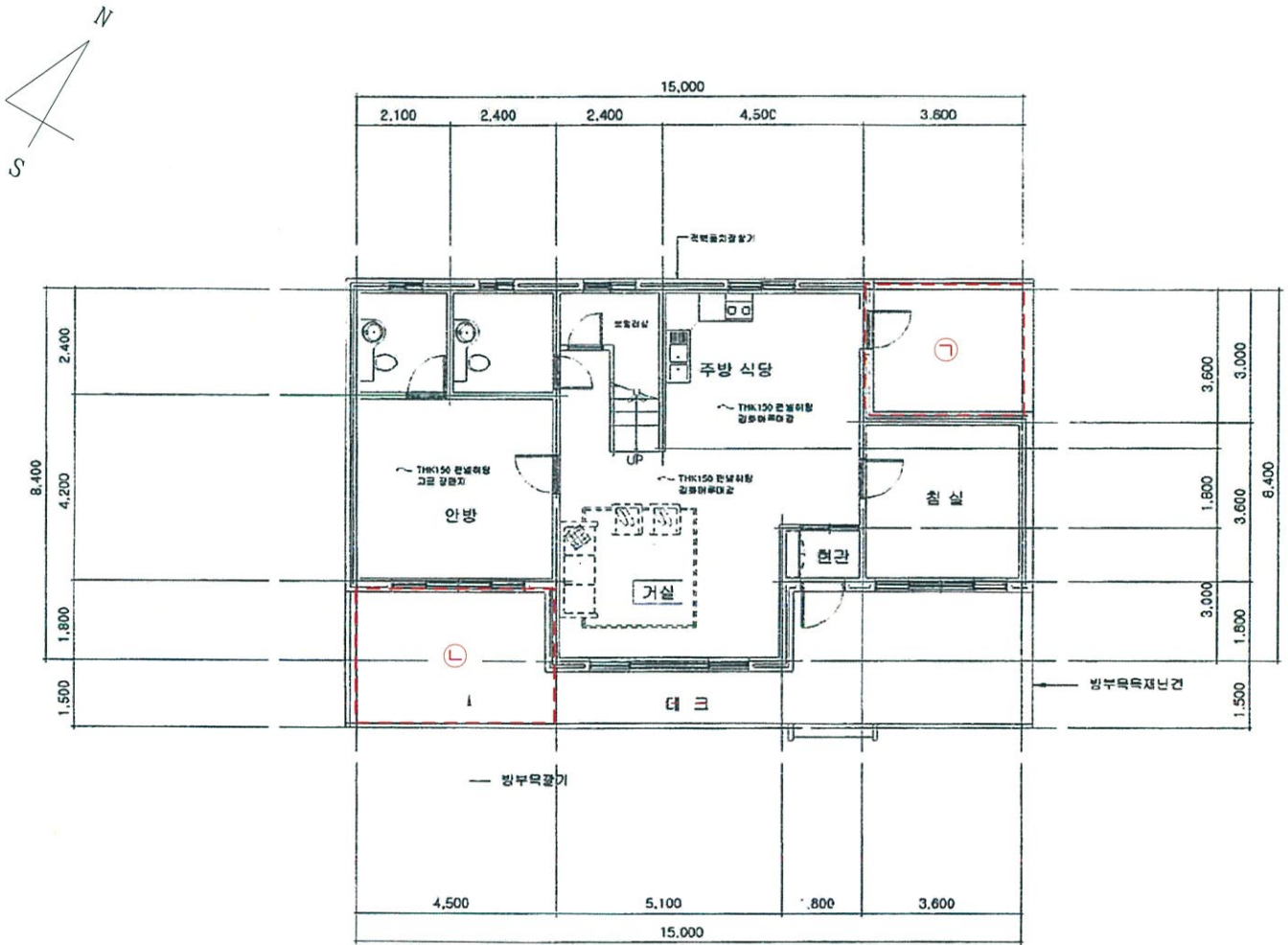


[지1층 공부상 면적 : 39㎡]

※ 공부상면적은 실제면적과 대체로 유사함.

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

건물내부구조도 및 임대상황



[1층 공부상 면적 : 97.38㎡]

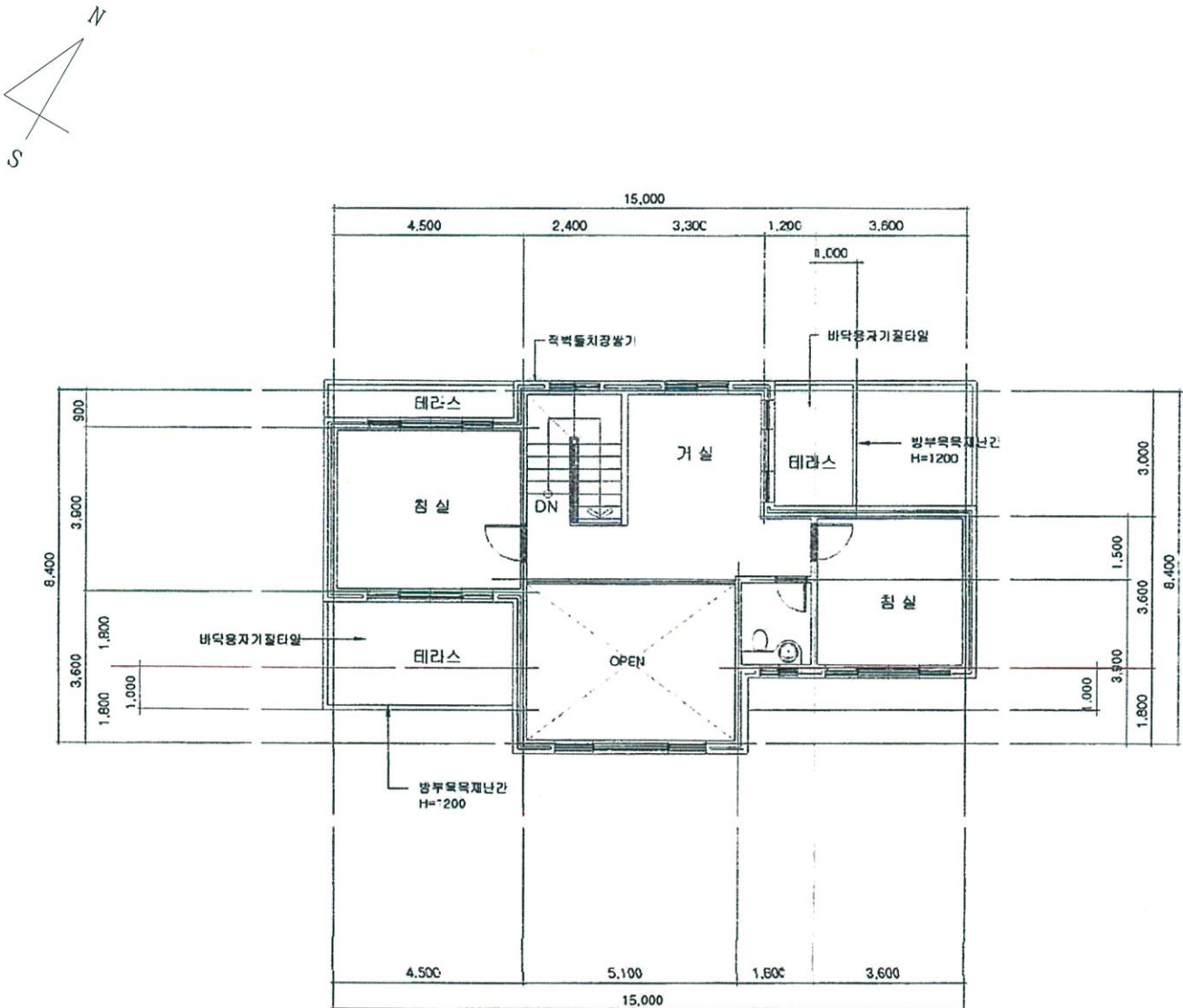
< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 기호(가)1층소재 단층 (보일러실 및 다용도실) 약12.96㎡
- ㉡ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 기호(가)1층소재 단층 (창고 등) 약14.85㎡

※ 공부상면적은 실제면적과 대체로 유사함.

임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

건물내부구조도 및 임대상황



[2층 공부상 면적 : 61.74㎡]

※ 공부상면적은 실제면적과 대체로 유사함.

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

사 진 용 지



본건 주위 전경(북측에서 촬영)



본건 전경

사 진 용 지



본건 기호(가) 외부 전경



본건 기호(가) 외부 전경(지1층 부분)

사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡