

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	C32302-2-1609
건명	(주)케이제이플러스 담보물
의뢰인	바로저축은행, 웰컴저축은행, 하나저축은행

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



대 상 물 건 현 황

건 명	(주)케이제이플러스 담보물
소재지	경기도 파주시 야당동 107-10 제1층 제101호 외



담 보 가 치 분 석 총 괄 표

1. 담보물건

소재지	경기도 파주시 야당동 107-10 제1층 제101호 외		
소유자	신영부동산신탁주식회사	채무자	(주)케이제이플러스
감정평가액	₩8,050,000,000	물건종류	부동산(구분건물)

2. 권리내역

표시근거	등기사항전부증명서	발급일자	2023. 7.21
------	-----------	------	------------

2.1. 근저당권

번호	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
- 해당사항 없음 -				

2.2. 기타 권리사항

번호	전세금액/존속기간/종별	전세권자/지상권자/권리자	설정일자	비고
- 해당사항 없음 -				

3. 임대내역 및 사용현황

임대보증금(총액)	₩0	월임대료(총액)	₩0	비고
임대	자가사용	무상사용	공실	후면 '호별배치도 및 임대내역' 참조
-	-	-	-	


4. 담보물건 종합의견



4.1. 감정평가액 결정에 관한 의견	본건은 공부와 동일하여 물적동일성이 인정되며, 당분간 현재 가격수준을 유지할 것으로 판단되고, 주위의 이용상황 등으로 보아 담보물로서 안정성 및 환가성 등은 무난시 됩니다.
4.2. 담보취득시 유의사항	-
4.3. 대상물건 과거가격 추이	-




(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(오 화 평)
(주)태평양감정평가법인
대표이사


 정 해 옥

 (인)
 (서명 또는 인)

감정평가액  팔십억오천만원정 (₩8,050,000,000.-)						
의뢰인	바로저축은행, 웰컴저축은행, 하나저축은행		감정평가목적	담보 (승인번호:P230314-C105)		
제출처	바로저축은행, 웰컴저축은행, 하나저축은행		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		감정평가조건	-		
목록표시근거	집합건축물대장, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	(주)케이제이플러스		2023. 07. 24	2023. 07. 21 ~ 2023. 07. 24	2023. 07. 24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	16세대	구분건물	16세대	-	8,050,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩8,050,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					
	 이 조 연			 (인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 “야당역(경의중앙선)” 동측 근거리에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 담보 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 7월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 7월 21일 ~ 2023년 7월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 관리사무소에 비치된 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
- 본건은 분양 예정 건으로 현황 공실 상태이며, 별도의 임대차 확인은 생략하였으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	경기도 파주시 야당동 107-10			건 물 명	-			
주	용	도	공동주택			사용승인일	2023.03.03			
구	조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층 수	지하 1층/지상 4층			
동	수		2동			세 대 수 (호 수)	16세대			
일련 번호	동·층·호	용	도	위	치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제1동 제1층 제101호	다세대주택	-	62.07	40.81	102.88	60.33	78.08		
나	제1동 제1층 제102호	다세대주택	-	69.02	44.21	113.23	60.96	86.82		
다	제1동 제2층 제201호	다세대주택	-	62.07	40.81	102.88	60.33	78.08		
라	제1동 제2층 제202호	다세대주택	-	69.02	44.21	113.23	60.96	86.82		
마	제1동 제3층 제301호	다세대주택	-	62.07	40.81	102.88	60.33	78.08		
바	제1동 제3층 제302호	다세대주택	-	69.02	44.21	113.23	60.96	86.82		
사	제1동 제4층 제401호	다세대주택	-	58.77	38.91	97.68	60.17	73.93		
아	제1동 제4층 제402호	다세대주택	-	68.72	44.05	112.77	60.94	86.45		
자	제2동 제1층 제101호	다세대주택	-	68.8	43.65	112.45	61.18	86.54		
차	제2동 제1층 제102호	다세대주택	-	62.78	39.29	102.07	61.51	78.97		
카	제2동 제2층 제201호	다세대주택	-	68.8	43.65	112.45	61.18	86.54		
타	제2동 제2층 제202호	다세대주택	-	62.78	39.29	102.07	61.51	78.97		
파	제2동 제3층 제301호	다세대주택	-	68.8	43.65	112.45	61.18	86.54		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
하	제2동 제3층 제302호	다세대주택 -	62.78	39.29	102.07	61.51	78.97
거	제2동 제4층 제401호	다세대주택 -	69.97	44.5	114.47	61.13	88.02
너	제2동 제4층 제402호	다세대주택 -	63.89	40.15	104.04	61.41	80.37

■ 공법상 제한사항

야당동 107-10: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2016-10-07)(주거A Zone), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	야당동 226-111	더 스페이스3 제1층 제104호	다세대주택 -	18.92	2021.06.17 2020.12.23	186,000,000	9,830,866
ㄴ	야당동 156-3	트라움 106동 제4층 제401호	다세대주택 -	64.22	2022.07.04 2022.02.15	565,000,000	8,797,882
ㄷ	야당동 112	엘그린 103동 제2층 제202호	다세대주택 -	50.8	2022.08.26 2022.04.04	391,000,000	7,696,850
ㄹ	야당동 244-13	플라씨엘로 더 레이크가든 13동 제3층 제301호	다세대주택 -	58.66	2022.09.26 2022.09.22	505,000,000	8,608,932

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	야당동 226-111	더 스페이스3 제2층 제204호	다세대주택 -	18.92	2021.11.26 2020.12.23	담보	182,000,000	9,619,450
b	야당동 193	프리덴 제4층 제401호	다세대주택 -	53.4	2022.04.21 2022.04.18	담보	493,000,000	9,232,209
c	야당동 79-8	제4층 제402호	다세대주택 -	50.22	2022.05.17 2022.03.14	담보	456,000,000	9,080,047
d	야당동 207-3	보담힐 1동 제1층 제102호	다세대주택 -	34.032	2022.10.18 2022.06.13	담보	290,000,000	8,521,391
e	야당동 64-44	스페이스카운티 103동 제4층 제401호	다세대주택 -	51.07	2022.02.03 2021.11.26	담보	425,000,000	8,321,911
f	야당동 112	엘그린 103동 제2층 제202호	다세대주택 -	50.8	2022.08.12 2022.04.04	담보	391,000,000	7,696,850
g	야당동 112-1	엘그린 105동 제2층 제202호	다세대주택 -	51.56	2022.04.24 2022.02.18	담보	387,000,000	7,505,818

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
일반 주택지대	다세대주택	기준층	-	7,500,000 ~ 9,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 파주시	최근 1년	다세대	28.96	59.79	53

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위 치		사용승인일		
가 ~ 너	ㄹ	야당동 244-13	플라씨엘로 더레이크가든 13동 제3층 제301호	다세대주택	58.66	2022.09.26	505,000,000	8,608,932
				-		2022.09.22		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 너	경기 경의권 파주시	연립다세대	- 연립다세대 매매가격지수 2022년 08월 : 103.5 2023년 06월 : 98.2

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 너	ㄹ	2022.09.26 ~ 2023.07.24	$98.2 \div 103.5 \approx 0.94879$	0.94879

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가,나, 자,차	ㄹ	0.92	1.00	0.96	0.98	0.866
본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등), 호별요인(층별효용 등) 및 기타요인(담보물로서의 안정성 및 환가성 등)에서 열세합니다.						
다~바, 카~하	ㄹ	0.92	1.00	1.00	0.98	0.902
본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 기타요인(담보물로서의 안정성 및 환가성 등)에서 열세합니다.						
사,아, 거,너	ㄹ	0.92	1.00	1.21	0.98	1.091
본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 기타요인(담보물로서의 안정성 및 환가성 등)에서 열세하나, 호별요인(층별효용 및 추가면적 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	8,608,932	1.000	0.94879	0.866	7,073,547
나	제1층 제102호	8,608,932	1.000	0.94879	0.866	7,073,547
다	제2층 제201호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
라	제2층 제202호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
마	제3층 제301호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
바	제3층 제302호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
사	제4층 제401호	8,608,932	1.000	0.94879	1.091	8,911,362
아	제4층 제402호	8,608,932	1.000	0.94879	1.091	8,911,362
자	제1층 제101호	8,608,932	1.000	0.94879	0.866	7,073,547
차	제1층 제102호	8,608,932	1.000	0.94879	0.866	7,073,547
카	제2층 제201호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
타	제2층 제202호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
파	제3층 제301호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
하	제3층 제302호	8,608,932	1.000	0.94879	0.902	7,367,597
거	제4층 제401호	8,608,932	1.000	0.94879	1.091	8,911,362
너	제4층 제402호	8,608,932	1.000	0.94879	1.091	8,911,362

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제101호	7,073,547	62.07	439,000,000
나	제1층 제102호	7,073,547	69.02	488,000,000
다	제2층 제201호	7,367,597	62.07	457,000,000
라	제2층 제202호	7,367,597	69.02	508,000,000
마	제3층 제301호	7,367,597	62.07	457,000,000
바	제3층 제302호	7,367,597	69.02	508,000,000
사	제4층 제401호	8,911,362	58.77	523,000,000
아	제4층 제402호	8,911,362	68.72	612,000,000
자	제1층 제101호	7,073,547	68.8	486,000,000
차	제1층 제102호	7,073,547	62.78	444,000,000
카	제2층 제201호	7,367,597	68.8	506,000,000
타	제2층 제202호	7,367,597	62.78	462,000,000
파	제3층 제301호	7,367,597	68.8	506,000,000
하	제3층 제302호	7,367,597	62.78	462,000,000
거	제4층 제401호	8,911,362	69.97	623,000,000
너	제4층 제402호	8,911,362	63.89	569,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	8,050,000,000
합 계	8,050,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	8,050,000,000
합 계	8,050,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

토지건물 가격 배분

1. 토지·건물 가격 배분비율에 대한 참고자료

1.1. 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율

■ 법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율

건물유형별		노후정도		
		신축·10년	11-19년	20년이상
서울	저층APT(5층이내)	4.8 : 5.2	6.5 : 3.5	7.7 : 2.3
	중·고층APT(6-15층이내)	4.5 : 5.5	6.2 : 3.8	7.5 : 2.5
	초고층APT(16층이상)	4.3 : 5.7	6.0 : 4.0	
아파트	대도시			
	저층APT(5층이내)	2.6 : 7.4	4.1 : 5.9	4.9 : 5.1
	중·고층APT(6-15층이내)	2.4 : 7.6	3.0 : 7.0	4.2 : 5.8
	초고층APT(16층이상)	2.1 : 7.9	2.6 : 7.4	
중소도시	저층APT(5층이내)	1.9 : 8.1	2.8 : 7.2	4.9 : 5.1
	중·고층APT(6-15층이내)	1.6 : 8.4	2.4 : 7.6	4.6 : 5.4
	초고층APT(16층이상)	1.5 : 8.5	2.1 : 7.9	
연립주택		3.3 : 6.7	3.8 : 6.2	5.4 : 4.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 집합건물에 대한 토지 : 건물 배분비율에 관한 한국부동산연구원 연구자료

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	3	7	3	7	3	7	4	6	
서울	저층	6	4	6	4	7	3	8	2
	중층	6	4	6	4	7	3	8	2
	고층	6	4	6	4	7	3	7	3
	초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
도심권	저층	7	3	7	3	8	2	8	2
	중층	6	4	6	4	7	3	8	2
	고층	6	4	6	4	7	3	7	3
동북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	6	4	7	3
	고층	5	5	5	5	6	4	6	4
	초고층	4	6	5	5	5	5	6	4
동남권	저층	7	3	7	3	8	2	9	1
	중층	7	3	7	3	8	2	9	1
	고층	7	3	7	3	8	2	8	2
	초고층	6	4	7	3	7	3	8	2
서남권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	7	3	7	3
	고층	6	4	6	4	6	4	7	3
	초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
서북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	7	3	7	3
	고층	5	5	6	4	6	4	6	4
	초고층	5	5	5	5	6	4	6	4
수도권 (서울제외)	저층	4	6	4	6	5	5	6	5
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 가격 배분비율의 결정

본건은 2023년 준공된 수도권에 소재한 주거용 건물로서, 대상부동산이 속한 지역특성, 지가수준 및 건축물가격 등과 각 방법에 따른 토지·건물가격 배분비율을 종합 고려하여 본건의 토지와 건물의 배분비율을 < 4 : 6 >로 결정하였습니다.

구분(동,호수)	전체 평가액(원)	배분비율		토지배분금액(원)	건물배분금액(원)
		토지	건물		
1 101	439,000,000	0.4	0.6	175,600,000	263,400,000
1 102	488,000,000	0.4	0.6	195,200,000	292,800,000
1 201	457,000,000	0.4	0.6	182,800,000	274,200,000
1 202	508,000,000	0.4	0.6	203,200,000	304,800,000
1 301	457,000,000	0.4	0.6	182,800,000	274,200,000
1 302	508,000,000	0.4	0.6	203,200,000	304,800,000
1 401	523,000,000	0.4	0.6	209,200,000	313,800,000
1 402	612,000,000	0.4	0.6	244,800,000	367,200,000
2 101	486,000,000	0.4	0.6	194,400,000	291,600,000
2 102	444,000,000	0.4	0.6	177,600,000	266,400,000
2 201	506,000,000	0.4	0.6	202,400,000	303,600,000
2 202	462,000,000	0.4	0.6	184,800,000	277,200,000
2 301	506,000,000	0.4	0.6	202,400,000	303,600,000
2 302	462,000,000	0.4	0.6	184,800,000	277,200,000
2 401	623,000,000	0.4	0.6	249,200,000	373,800,000
2 402	569,000,000	0.4	0.6	227,600,000	341,400,000
합계	8,050,000,000	-	-	3,220,000,000	4,830,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경기도 파주시 야당동 [도로명주소] 경기도 파주시 번뚜기길 71-5	107-10	공동주택 제1동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				지1층	236.1			
				1층 ~ 3층 각	156.57			
				4층	152.97			
	"	"	대	옥탑1층 (연면적제외)	133.41			
				(내)	1,320			
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	62.07	62.07	439,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.88㎡)
				소유권	78.08			
				----- 대지권	1 ----- 1,320	78.08		
				(내)				
			철근콘크리트구조 제1층 제102호	69.02	69.02	488,000,000	비준가액 (공용면적 포함 113.23㎡)	
			소유권	86.82				
			----- 대지권	1 ----- 1,320	86.82			
			(내)					

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조			457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.88㎡)
				제2층 제201호	62.07	62.07		
				소유권	78.08			
				-----	1 -----	78.08		
				대지권	1,320			
				(내)				
라				철근콘크리트구조			508,000,000	비준가액 (공용면적 포함 113.23㎡)
				제2층 제202호	69.02	69.02		
				소유권	86.82			
				-----	1 -----	86.82		
				대지권	1,320			
				(내)				
마				철근콘크리트구조			457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.88㎡)
				제3층 제301호	62.07	62.07		
				소유권	78.08			
				-----	1 -----	78.08		
				대지권	1,320			
				(내)				
바				철근콘크리트구조			508,000,000	비준가액 (공용면적 포함 113.23㎡)
				제3층 제302호	69.02	69.02		
				소유권	86.82			
				-----	1 -----	86.82		
				대지권	1,320			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내)			523,000,000	비준가액 (공용면적 포함 97.68㎡)
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	58.77	58.77		
				소유권	73.93			
				----- 대지권	1 ----- 1,320	73.93		
아				(내)			612,000,000	비준가액 (공용면적 포함 112.77㎡)
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.72	68.72		
				소유권	86.45			
				----- 대지권	1 ----- 1,320	86.45		
1	경기도 파주시 야당동 [도로명주소] 경기도 파주시 번뚜기길 71-5	107-10	공동주택 제2동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			1,320	
				지1층	225.69			
				1층 ~ 3층 각	158.42			
				4층	161.12			
				옥탑1층 (연면적제외)	121.7			
				대				
(내)								

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				철근콘크리트구조	68.8	68.8	486,000,000	비준가액 (공용면적 포함 112.45㎡)
				제1층 제101호				
				소유권				

차				철근콘크리트구조	62.78	62.78	444,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.07㎡)
				제1층 제102호				
				소유권				

카				철근콘크리트구조	68.8	68.8	506,000,000	비준가액 (공용면적 포함 112.45㎡)
				제2층 제201호				
				소유권				

타				철근콘크리트구조	62.78	62.78	462,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.07㎡)
				제2층 제202호				
				소유권				

				대지권	1,320			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
파				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제301호	68.8	68.8	506,000,000	비준가액 (공용면적 포함 112.45㎡)	
				소유권	86.54				
-----	1 -----	86.54							
대지권	1,320								
하				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제302호	62.78	62.78	462,000,000	비준가액 (공용면적 포함 102.07㎡)	
				소유권	78.97				
-----	1 -----	78.97							
대지권	1,320								
거				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제401호	69.97	69.97	623,000,000	비준가액 (공용면적 포함 114.47㎡)	
				소유권	88.02				
-----	1 -----	88.02							
대지권	1,320								
너				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제402호	63.89	63.89	569,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
소유권	80.37								

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				----- 대지권	1 ----- 1,320	80.37		104.04㎡)
	합 계						₩8,050,000,000.-	
				이 하	여 백			

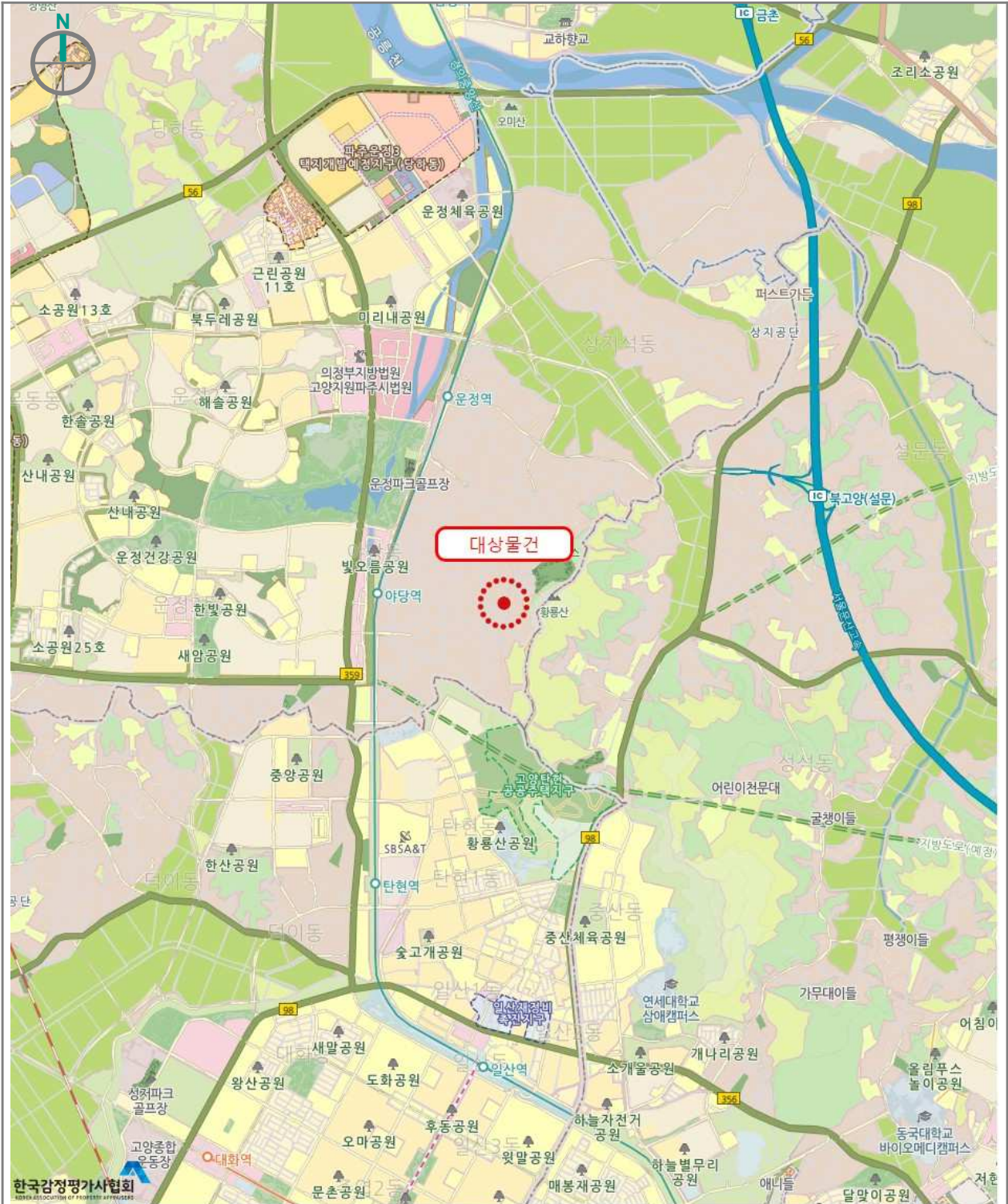
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 동측 근거리에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 일반 주택지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(경의중앙선 야당역)이 근거리에 소재하여 교통환경은 보통시됩니다.
접 면 도 로	야당동 107-10 : 본건 동측으로 폭 6m의 도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	야당동 107-10 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 다소 높은 사다리형 완경사지입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	야당동 107-10 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2016-10-07)(주거A Zone), 가축사육 제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)
건 물 구 조 및 마 감 재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1 층 지상 4층 건물 내 제1층 제101호 외 2개동으로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등, 창호 : 하이샷시 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가~너) : 다세대주택으로 이용 중임.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	일련번호(가~너) : 전기, 위생·급배수·급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공 부 와 의 차 이	해당사항 없습니다.
그 밖 의 사 항	해당사항 없습니다.

광역위치도

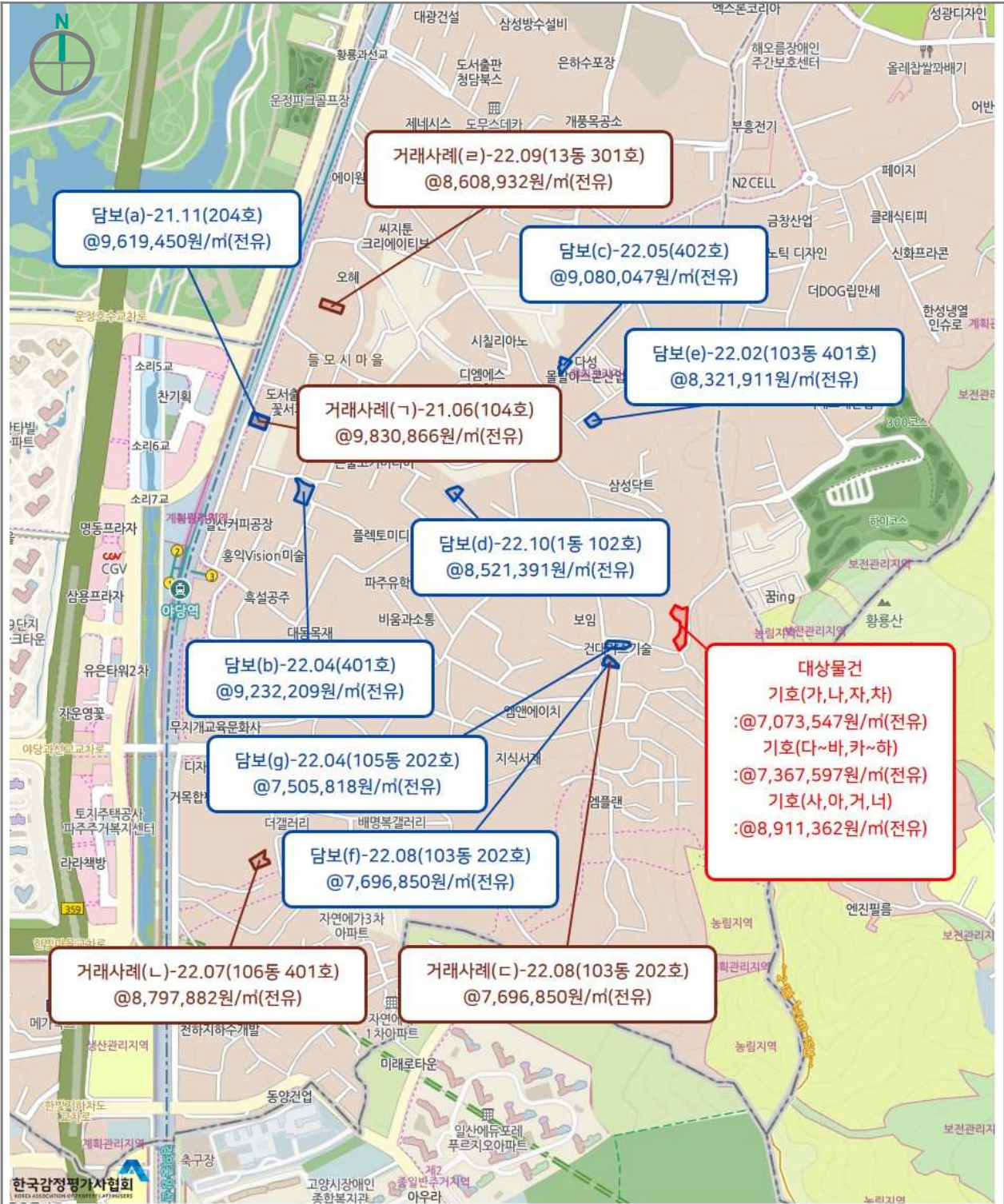
소재지

경기도 파주시 아당동 107-10 제1층 제101호 외

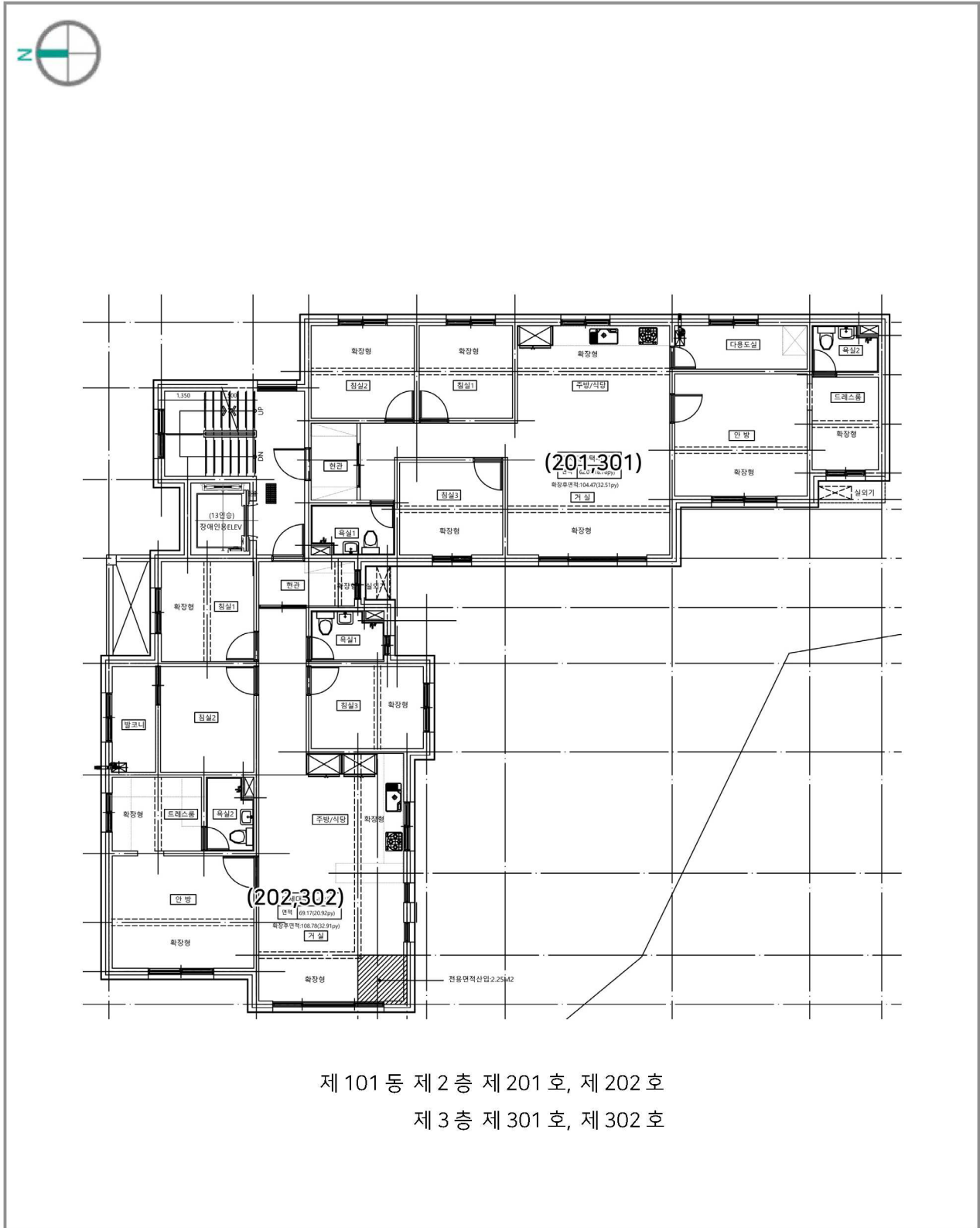


상 세 위 치 도

소재지 경기도 파주시 야당동 107-10 제1층 제101호 외

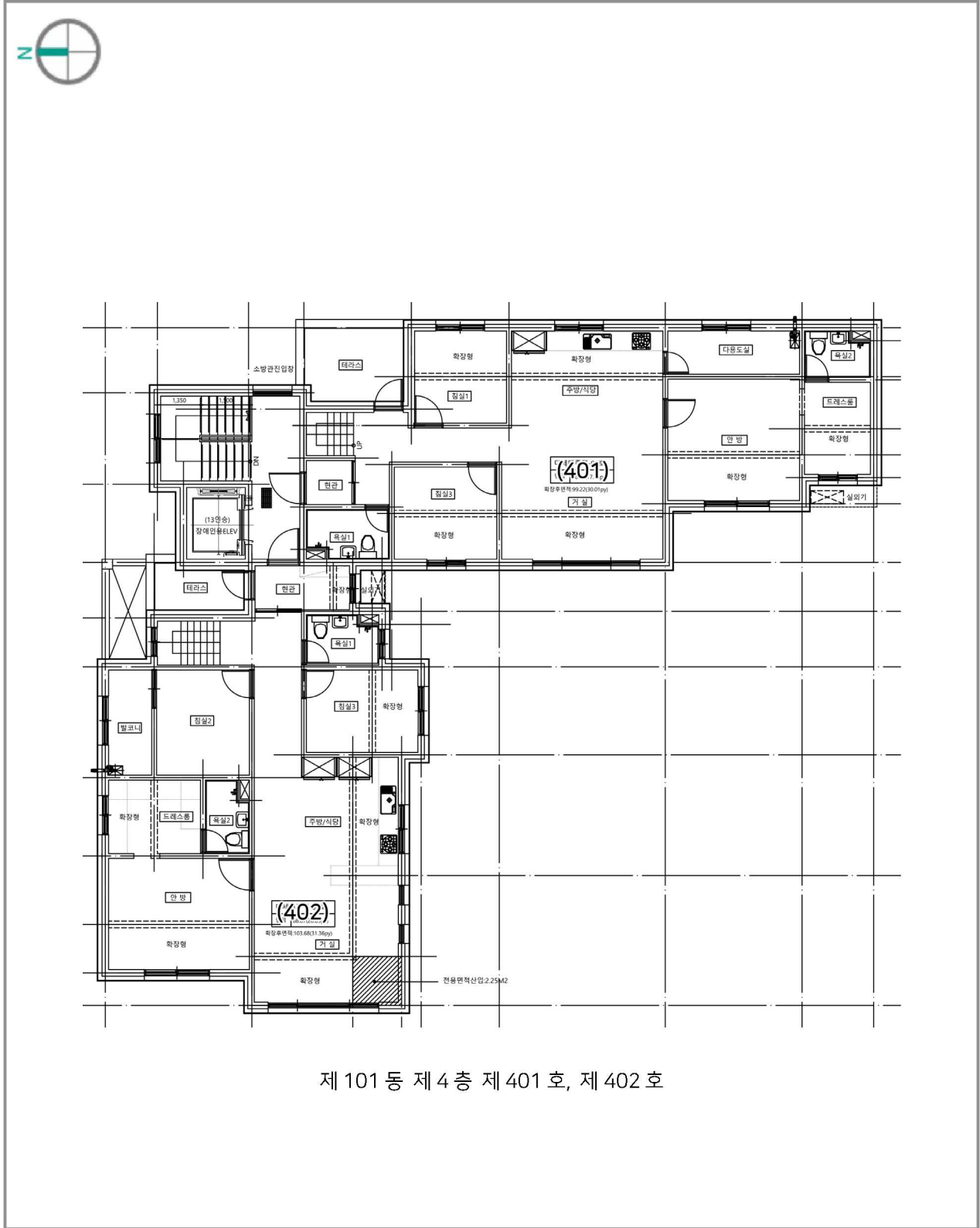


호별 배치도 및 임대 내역



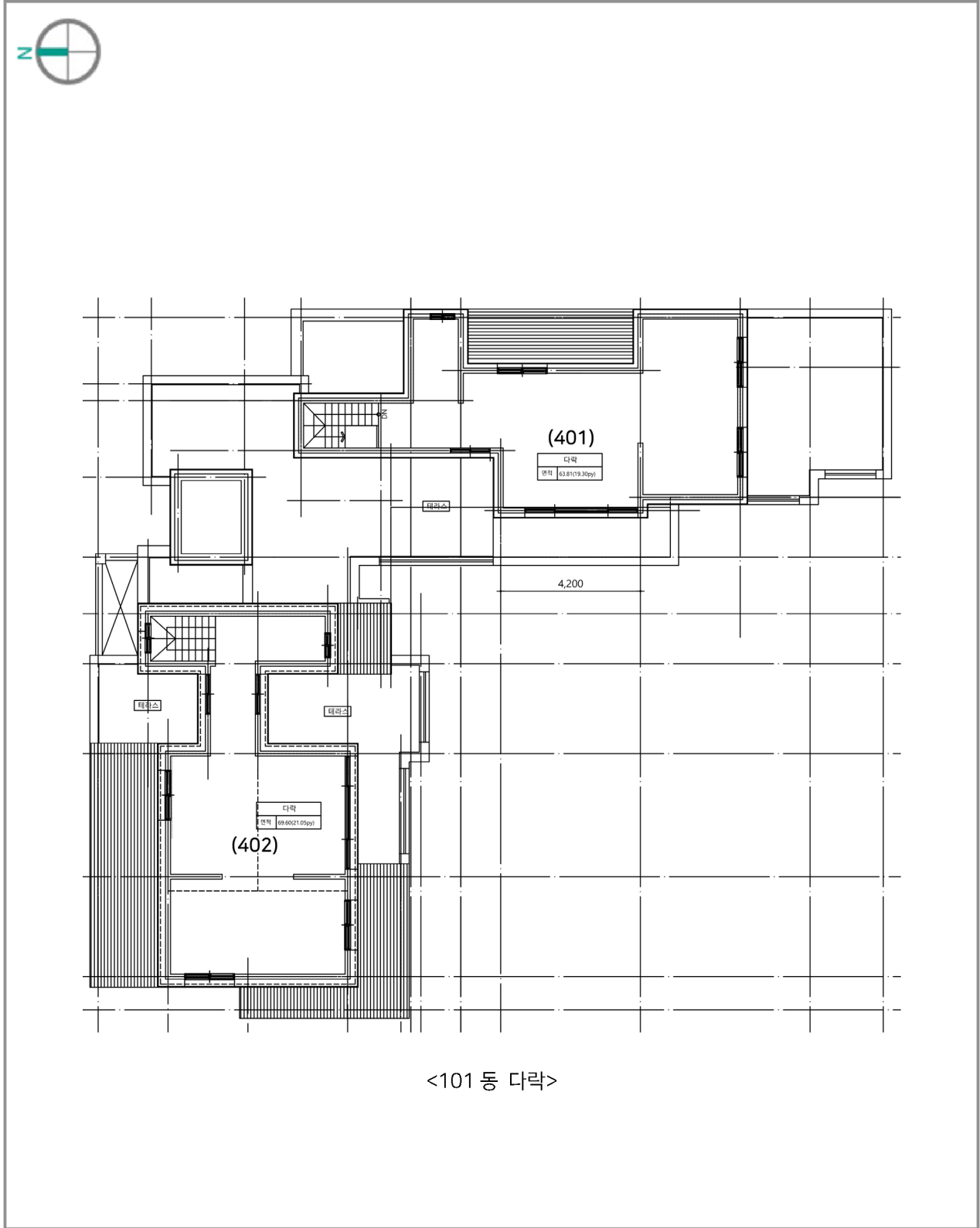
제 101 동 제 2 층 제 201 호, 제 202 호
제 3 층 제 301 호, 제 302 호

호별 배치도 및 임대 내역

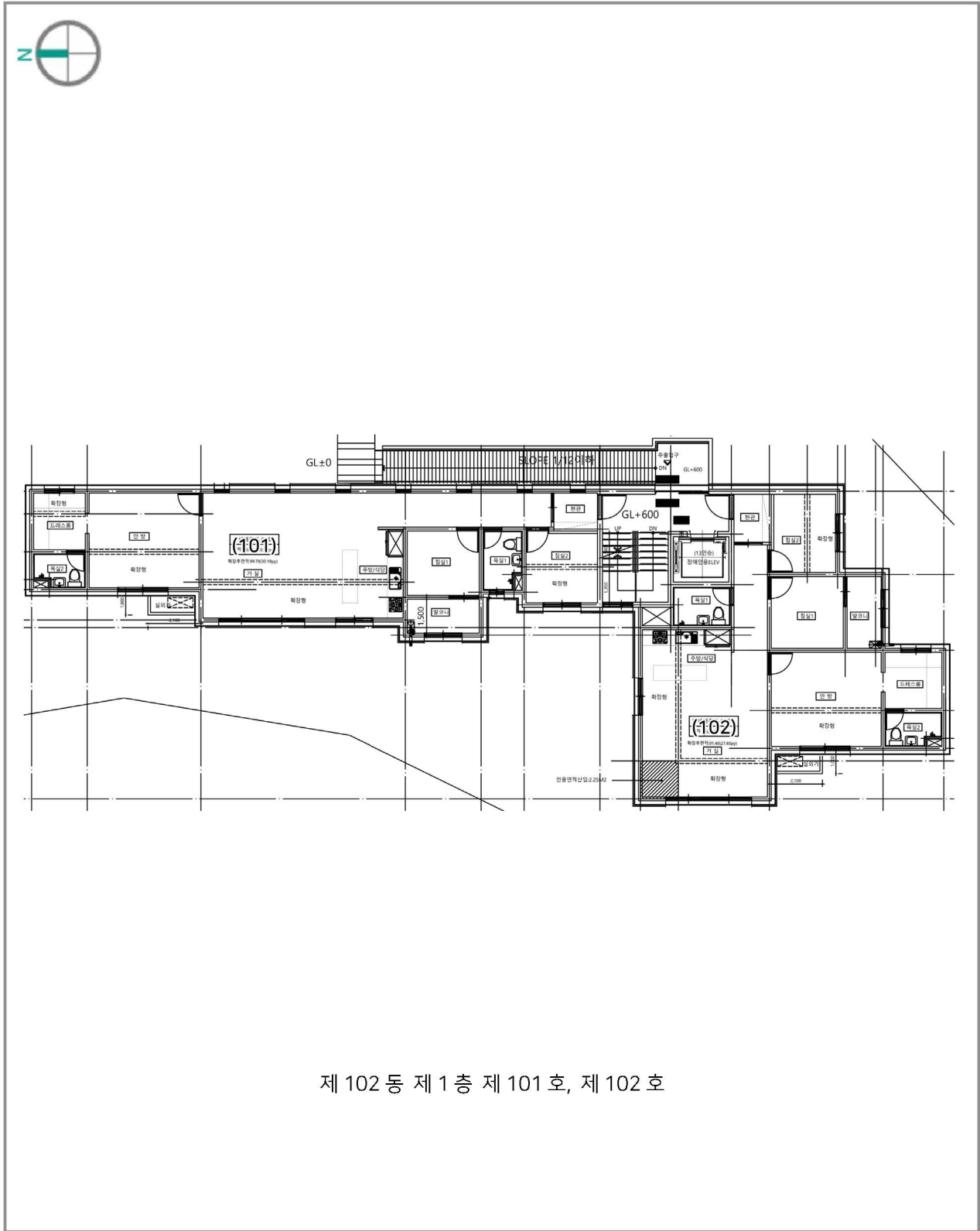


제 101 동 제 4 층 제 401 호, 제 402 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

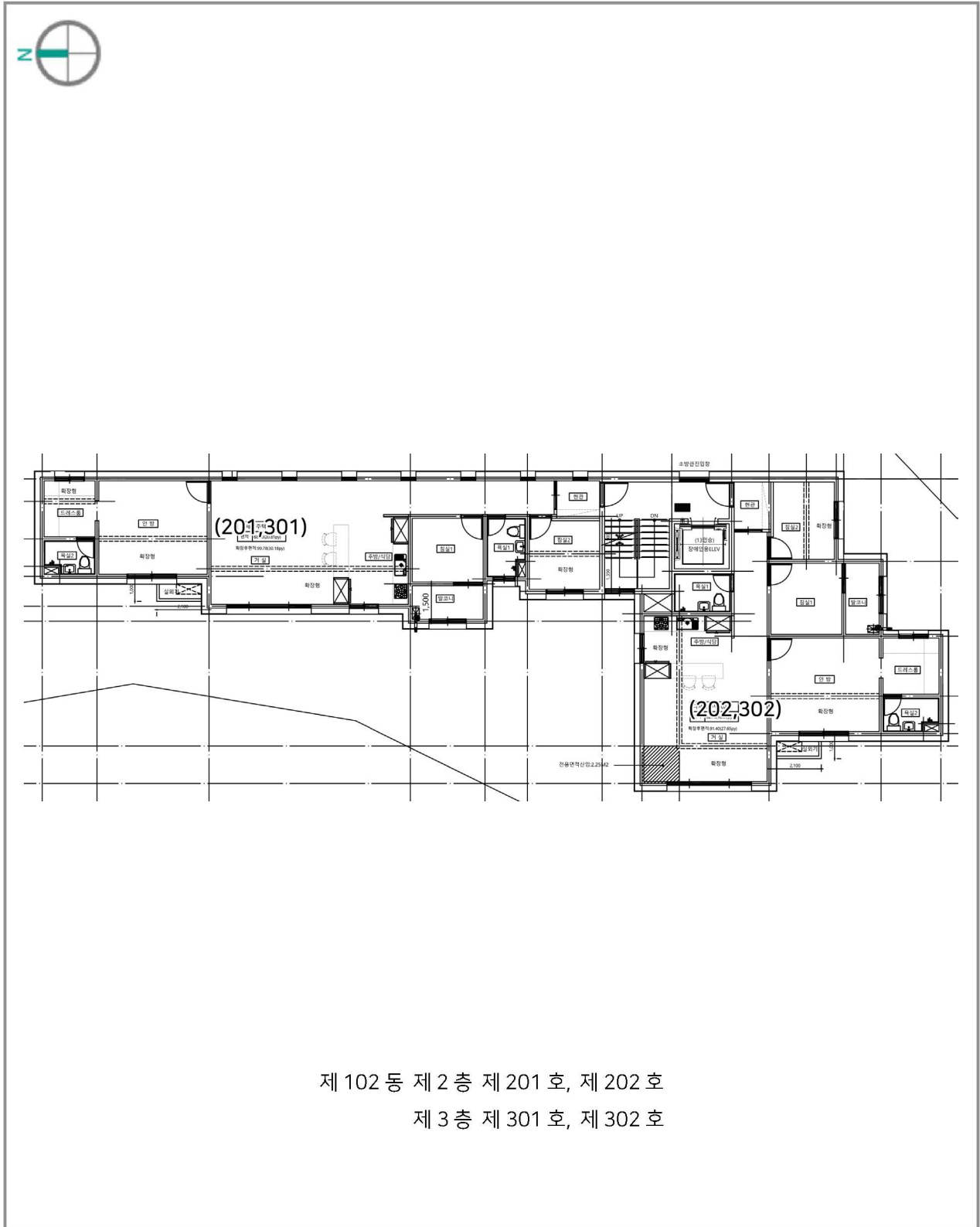


호별 배치도 및 임대내역

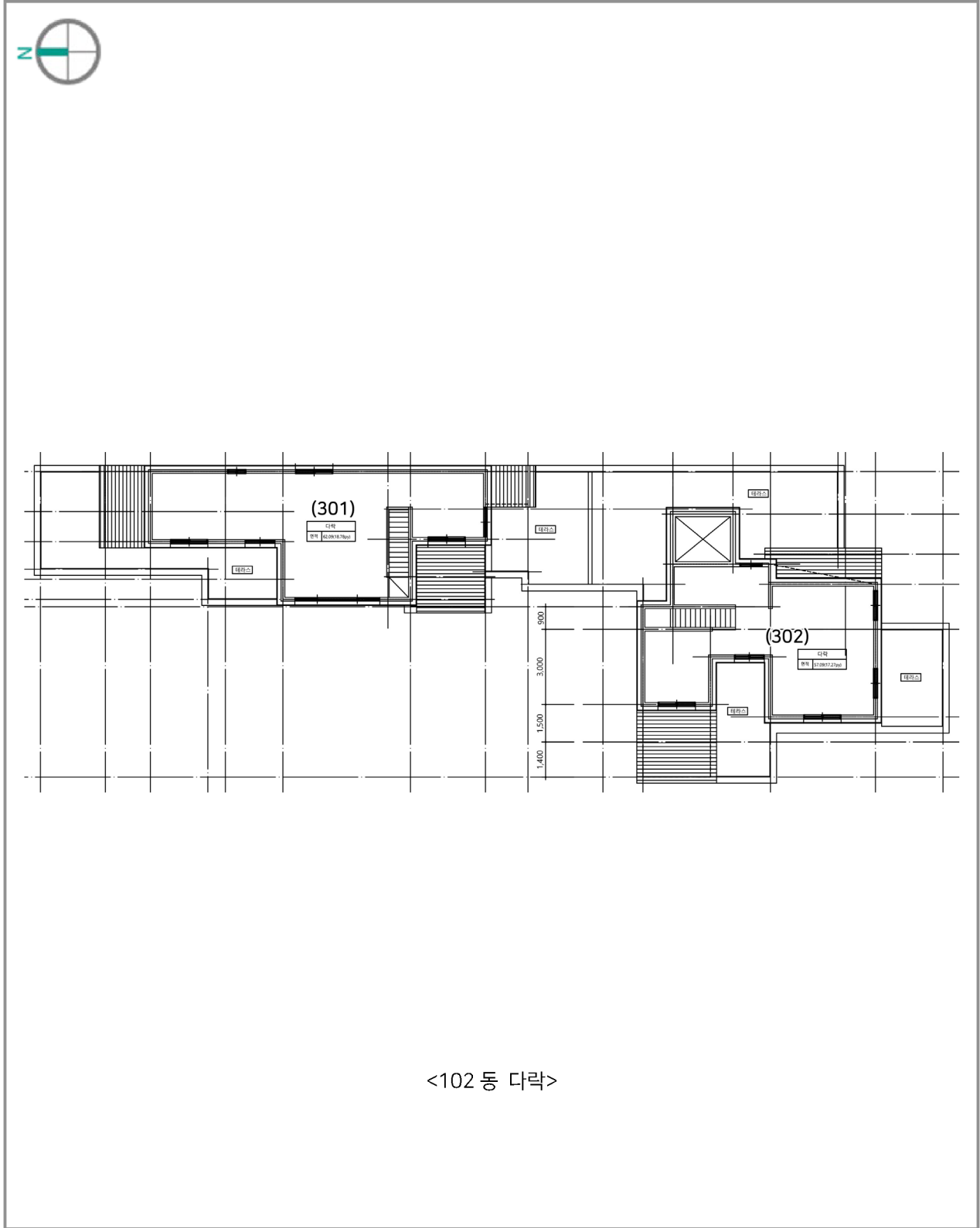


제 102 동 제 1 층 제 101 호, 제 102 호

호별 배치도 및 임대내역



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



<102 동 다락>

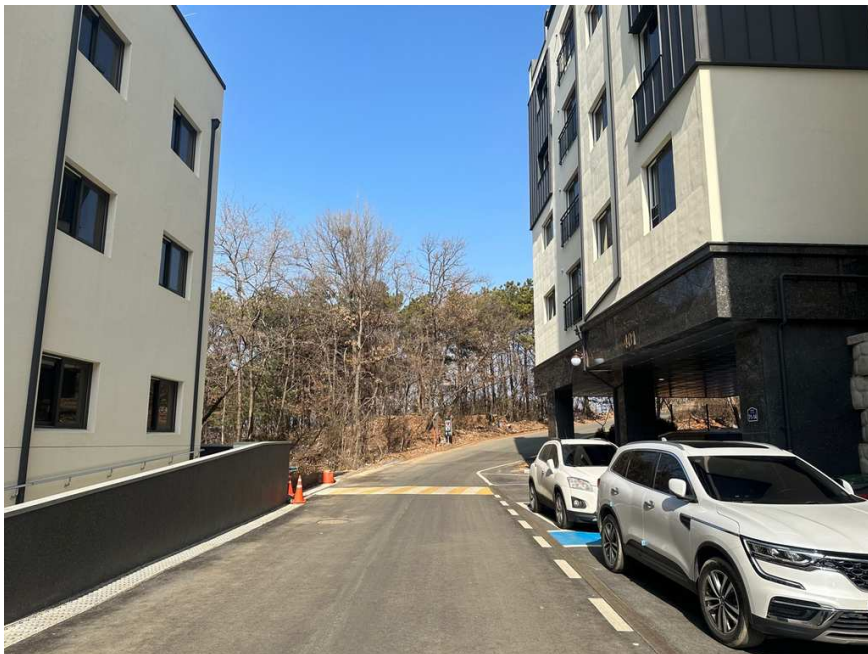
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역				총 방수	사용 방수	비고	
			임대보증금(원)		월임대료(원)					
(가) 101호 전체			임	대	미	상	-	-		
(나) 102호 전체			임	대	미	상	-	-		
(다) 201호 전체			임	대	미	상	-	-		
(라) 202호 전체			임	대	미	상	-	-		
(마) 301호 전체			임	대	미	상	-	-		
(바) 302호 전체			임	대	미	상	-	-		
(사) 401호 전체			임	대	미	상	-	-		
(아) 402호 전체			임	대	미	상	-	-		
(자) 101호 전체			임	대	미	상	-	-		
(차) 102호 전체			임	대	미	상	-	-		
(카) 201호 전체			임	대	미	상	-	-		
(타) 202호 전체			임	대	미	상	-	-		
(파) 301호 전체			임	대	미	상	-	-		
(하) 302호 전체			임	대	미	상	-	-		
(거) 401호 전체			임	대	미	상	-	-		
(너) 402호 전체			임	대	미	상	-	-		
- 이 하 여 백 -										
합 계			-				-	-	-	

사 진 용 지



본건전경

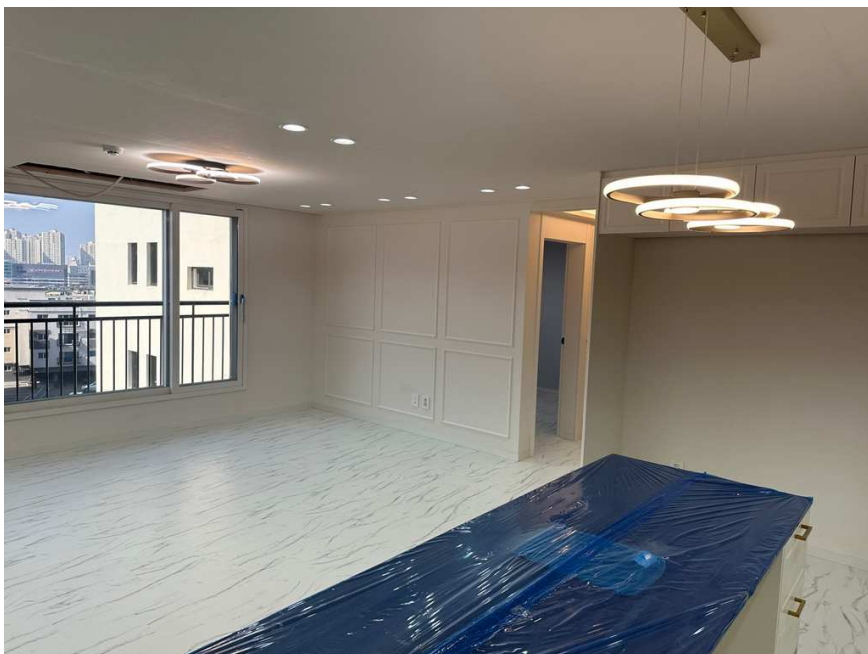


본건주위

사 진 용 지



1호라인



2호라인

사 진 용 지



1층 테라스



다락