

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 주식회사코람코자산신탁, 시흥지역산림조합장

건명 : 경기도 파주시 문산읍 당동리 86-17외 1필지 엘리시아3차 제1층
제101호 공매목적 감정평가

번호 : 삼창 제 A20255-09054 호

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



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길 27, 2층

(서초동, 탑스벤처타워)

TEL.02-540-7100 / FAX.02-549-7263



물건개요

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 86-17외 2필지 엘리시아3차 제1층 제101호		
감정평가액	660,000,000	소유자	정홍용 (수탁자: 주식회사코람코자산신탁)

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사 고가영				(인)		
(주) 삼창 감정평가법인			대표이사 임재남 (서명 또는 인)			
감정평가액	육억육천만원정 (₩660,000,000.-)					
의뢰인	주식회사코람코자산신탁, 시흥지역산림조합장	감정평가 목적	공매			
제출처	주식회사코람코자산신탁, 시흥지역산림조합	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정홍용 (수탁자: 주식회사코람코자산신탁)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 09. 22	2025. 09. 22	2025. 09. 23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡)또는 수량	종별	면적 (㎡)또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	660,000,000
	합계					₩660,000,000
	이		하		여 백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '문산고등학교' 동측 인근에 위치하는 '엘리시아3차' 제1층 제 101호로서, 주식회사코람코자산신탁, 시흥지역산림조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

DRAFT

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 담보 등 다른 목적의 감정평가시에는 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

나. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하였음.

다. 대상물건의 현장 조사시 잠금장치 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 각 호실의 내부확인을 하지 못하였으며, 내부 구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰을 기준하여 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였으니 공매진행시 참고바람.

라. 일련번호 가)는 대상물건 전체를 근린생활시설(고시원-현황 9개호수)으로 이용중이며, 내부 호실 중 통칭 '110호'는 집합건축물대장상 건축물현황도 기준 '공동취사장'으로 기재되어 있으나, 현황 '110호' 현판이 부착되어 있으며, 내부 구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 확인하지 못하였으니, 공매 참여시 참고바람.

마. 대상물건의 임대관계는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 미상처리 하였음.

바. 대상물건의 전입세대 신고내역은 '전입세대확인서(동거인포함)'을 통해 조사하였으니, 공매진행시 참고바람.
(후첨 '전입세대확인서(동거인포함)' 참조)

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 9월 22일로 함.

나. 실지조사(2025년 9월 22일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경기도 파주시 문산읍 당동리 86-17외 1필지 (경기도 파주시 문산읍 봉미로31번길 52)									
건물명 및 층·호수	엘리시아3차 제1층 제101호									
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)		
	전	1종일주		1,307		2,996.02		지하2/지상4		
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조		업무시설,제2종근린생활시설		2012.01.02		동수	세대수/호수		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비		
	-	-	0	0	0	0	0	-		
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도				
		전유	공용	합계						
가)	1/101	231.37	107.09	338.46	160.96	제2종근린생활시설 (고시원)				
합 계		231.37	107.09	338.46	160.96	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	당동리 86-19	2/201	337.58	제2종근린생활시설 (고시원)	담보	2023.08.17	955,000,000
						2011.11.28	(약 2,830,000)
㉡	당동리 902	2/213	176.3	제2종근린생활시설 (일반음식점)	공매	2024.06.26	562,000,000
						2018.03.06	(약 3,190,000)
㉢	당동리 888-5	2/204	122.08	제2종근린생활시설 (일반음식점)	법원경매	2024.08.02	377,000,000
						2014.02.27	(약 3,090,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉣	문산리 7-5외	3/304	97.95	제1종근.생 (의원)	2025.03.04	430,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.03.19	(약 4,390,000)	
㉤	문산리 6-2외	5/504	129.785	제1종근린생활시설 (의원)	2025.03.25	467,280,000	
					2021.03.25	(약 3,600,000)	
㉥	당동리 86-12	2/207	55.7	업무시설(오피스텔)	2024.10.10	200,000,000	
					2011.01.20	(약 3,590,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준, 방매사례 및 경매낙찰가율

가) 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 근린생활시설(고시원)	2,800,000원/㎡~3,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			파주시			문산읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	57.85	52.91	764	53.72	55.95	37	26.75	28.05	6
집합건물/오피스텔 (주거)	74.44	72.63	854	61.25	62.37	21	51.17	51.77	10

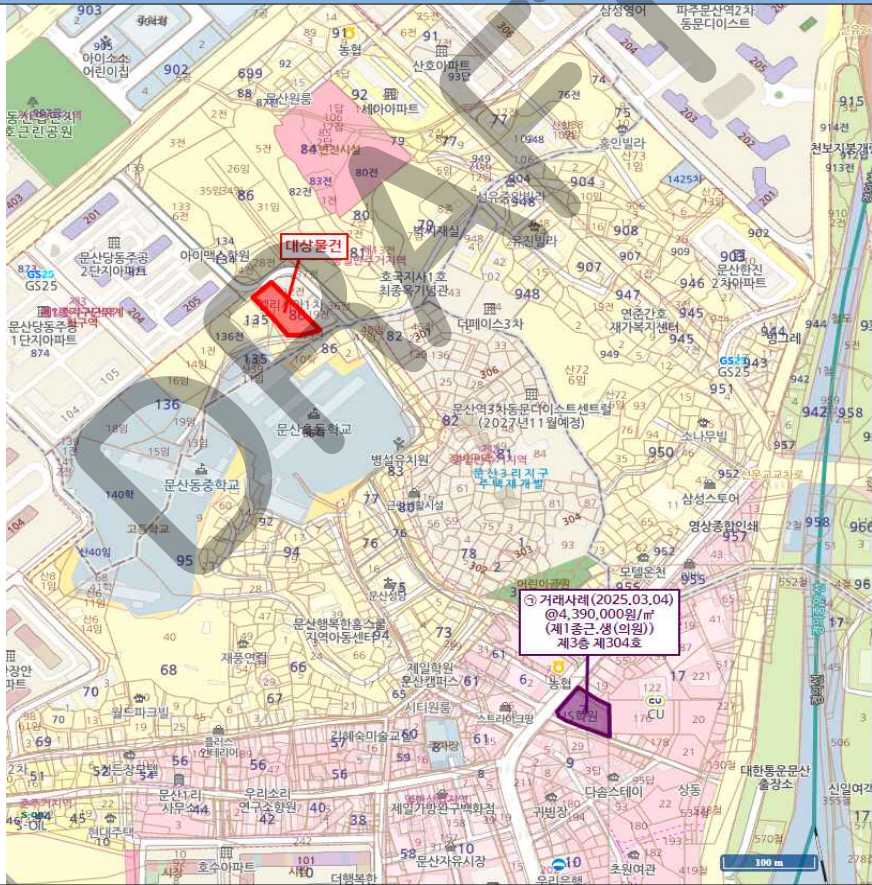
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉑을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉑	문산리 7-5외	3/304	97.95	제1종근.생 (의원)	2025.03.04	430,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.03.19	(약 4,390,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠)

대상물건은 구분건물(제1종근.생(의원))로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경기 , 집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2025.03.04~2025.09.22)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2025	1	0.07
2025	2	0
2025	4	-

나) 산정

$$(1+0.0007*28/90)*(1+0)*(1+0*84/91) \approx 1.00022$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025 2분기)를 기준으로 시점수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00022).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.85	대상물건이 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	대상물건이 건물 관리 상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	대상물건이 전유부분의 면적, 내부 구조 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.650	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	4,390,000	1.000	1.00022	0.650	2,854,128

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/101	231.37	160.96	2,854,128	660,359,595	660,000,000
합 계		231.37	160.96	-	-	660,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구분	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경기도 파주시 문산읍 당동리 [도로명주소] 경기도 파주시 문산읍 봉미로31번길 52	86-17 135-10 엘리시아 3차	업무시설, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층				
				지2층	245.54			
				지2층	29.16			
				지2층	21.24			
				지1층	575.83			
				지1층	42.51			
				지1층	10.36			
				1층	386.28			
				1층	231.37			
				1층	58.15			
				2층 ~ 4층 각	675.8			
				옥탑1층	46.84			
				제1종 일반주거지역	1,172			
				제1종 일반주거지역	135			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	231.37	231.37	660,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 1,307x	160.96 ----- 1,307	160.96		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 264,000,000 396,000,000	
가	동소	86-17	전	제1종 일반주거지역				
2	동소	135-10	전	제1종 일반주거지역				

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '문산고등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 오피스텔 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	대상토지까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리의 '문산역(경의중앙선)'이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.
토지의 형상 및 이용상태	북측 하향 완경사 지대의 2필 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.
도로상태	대상토지 북서측으로 노폭 약 8미터 내외, 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

구분건물 감정평가요항표

건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 중 제1층 제101호로서, 외 벽 : 석재붙임 마감 등, 창 호 : PVC 샷시 창호 등임. ■ 이용상태 일련번호 가) : 대상물건(제1층 제101호) 전체를 근린생활시설(고시원-현황 9개호수)으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	통상의 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(08.7.24 고시)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-06-05)(소로3-문산14)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람,TEL.940-7244)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025. 8. 26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) ■ 일련번호 2) 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(08.7.24 고시)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-06-05)(소로3-문산14)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문산동중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(문산초등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(반드시 교육지원청에 재확인 바람,TEL.940-7244)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025. 8. 26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))
공부와의 차이	일련번호 가) 내부 호실 중 통칭 '110호'는 집합건축물대장 건축물현황도상 '공동취사장'이나, 현황 '110호' 현판이 부착되어 있으며, 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부 이용상황은 확인하지 못하였으니, 공매 참여시 참고바람.

구분건물 감정평가요항표

임대관계 및 기타

■ 임대관계

대상물건의 임대관계는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 미상처리 하였음.

■ 전입세대 열람내역

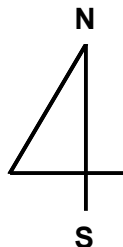
〈별첨 '전입세대확인서(동거인포함)' 참조〉

■ 기타

-

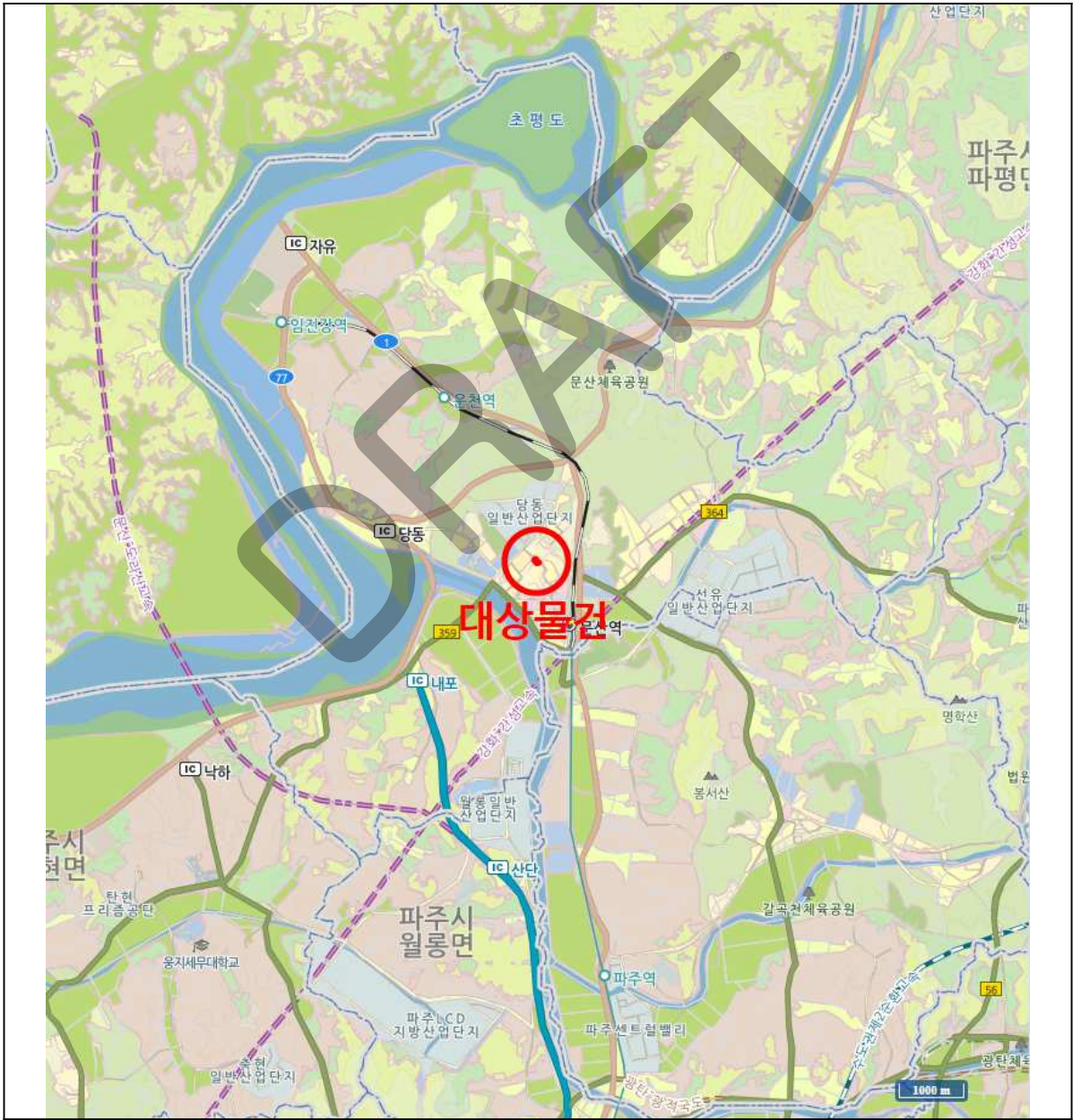
DRAFT

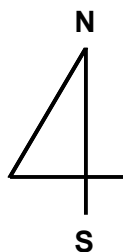
광역위치도



소재지

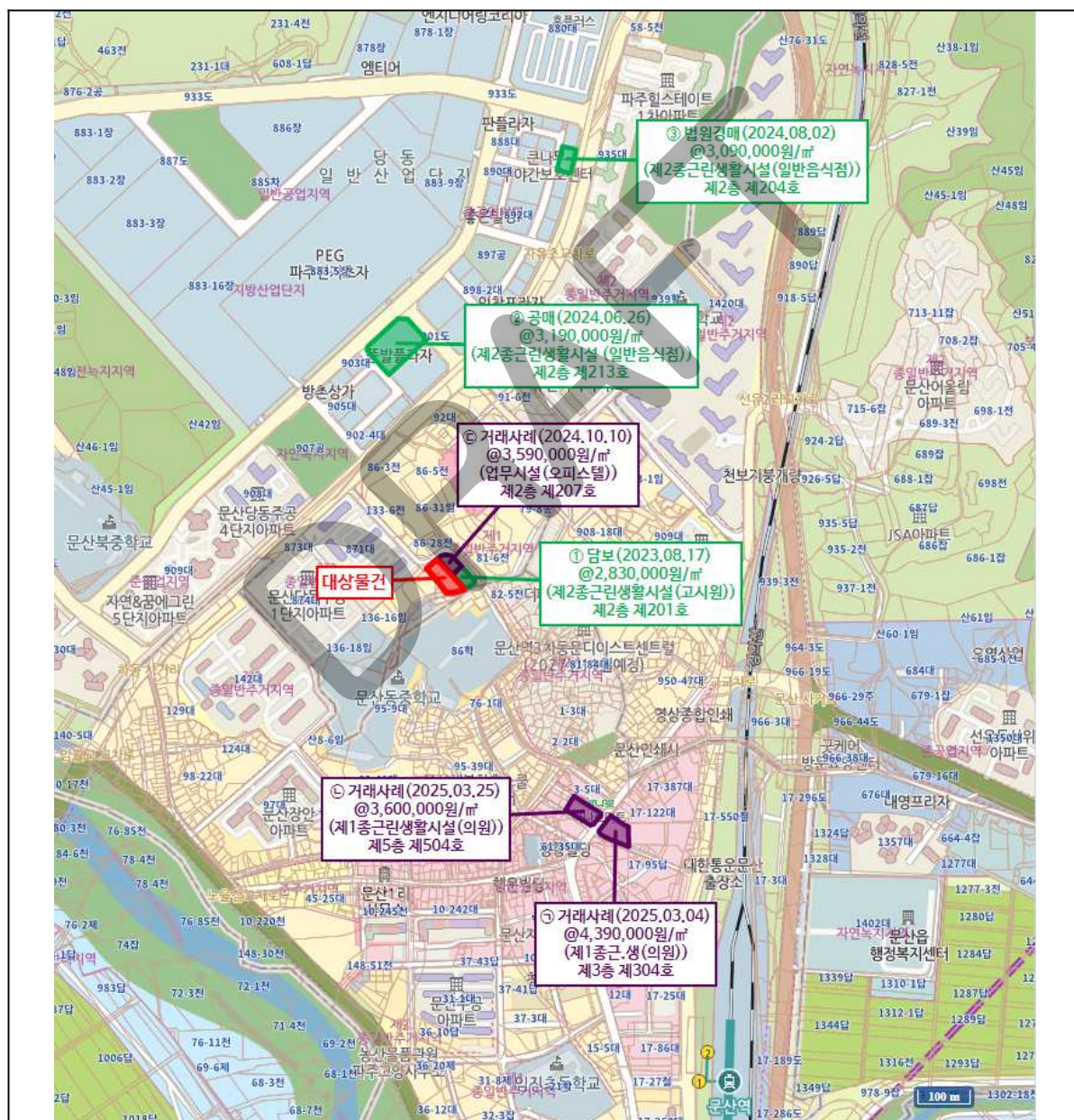
경기도 파주시 문산읍 당동리 86- 17외
1필지
엘리시아3차 제1층 제101호





소재지

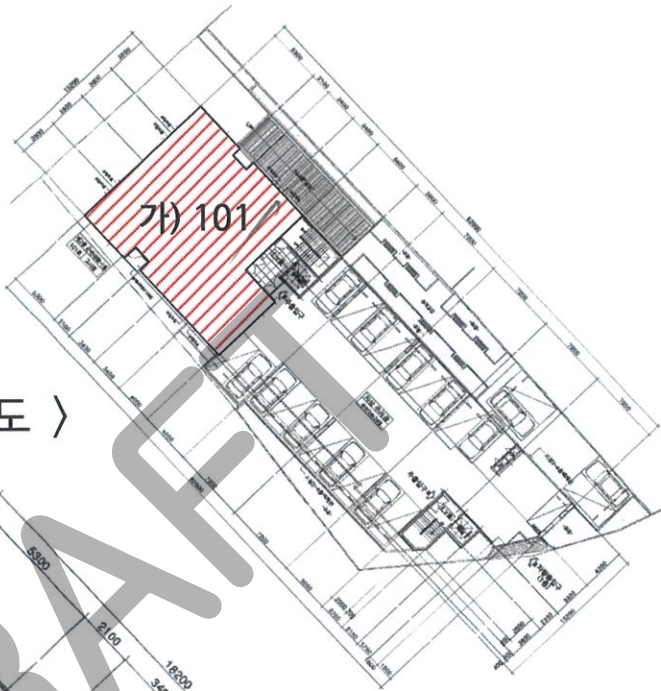
경기도 파주시 문산읍 당동리 86-17외
1필지
엘리시아3차 제1층 제101호



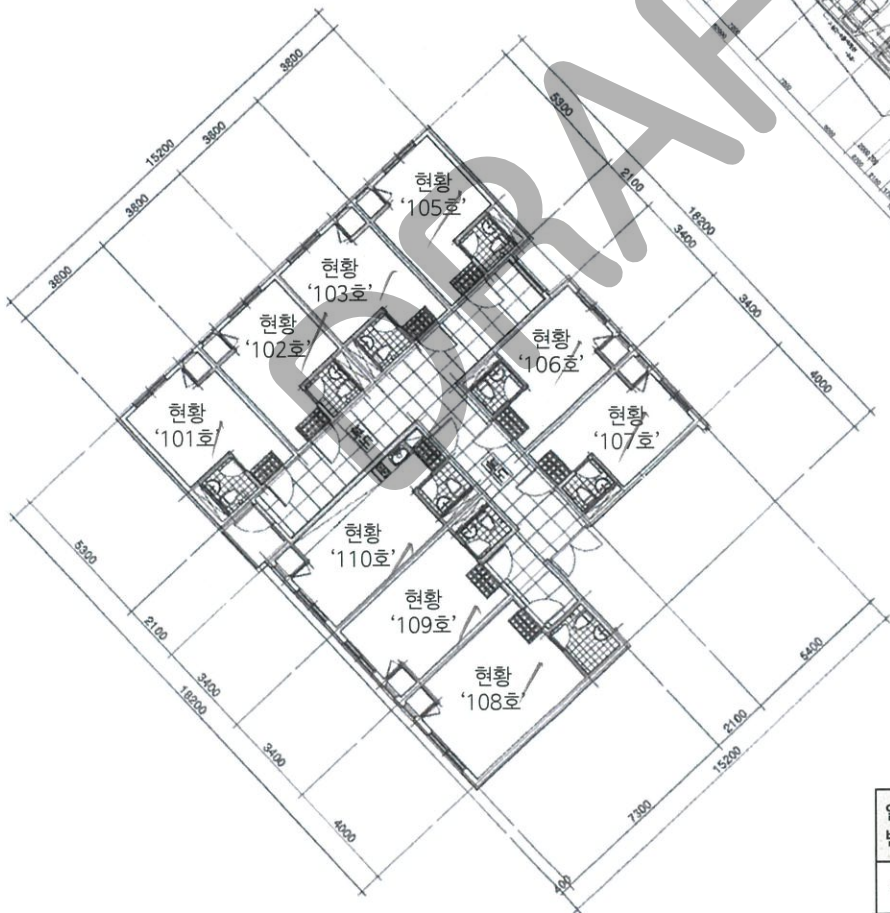
건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



〈 내 부 구 조 도 〉



일련 번호	층/호수
가)	1/101

※ 1층 전체 고시원으로 이용중임.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 9월 19일 16:54:16
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 파주시 문산읍 봉미로31번길 52, 101호
	지번 주소	경기도 파주시 문산읍 당동리 86-17 101호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 윤철 (朴潤哲)	2022-09-28	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-09-28							
2	세대주	윤 준석 (尹儁錫)	2023-01-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-01-17							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 9월 19일

서울특별시 서초구 서초3동장

담당자 의견

서울특별시 서초구 서초3동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



사 진 용 지



[대상물건 전경(남측 촬영)]



[대상물건 전경(북측촬영)]



[주위전경(남측 촬영)]



[주위전경(북측 촬영)]

사 진 용 지



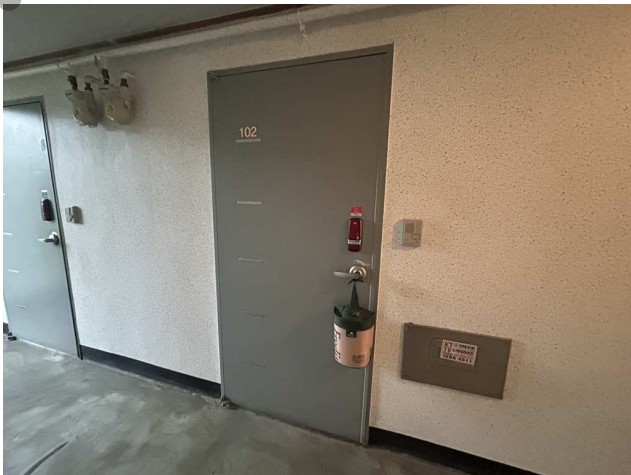
[일련번호 가) 출입구 전경(제101호)]



[일련번호 가) 내부 전경]

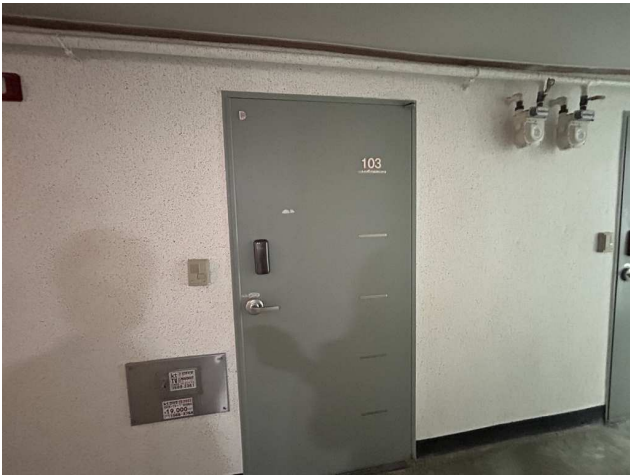


[통칭 '101호' 전경]



[통칭 '102호' 전경]

사 진 용 지



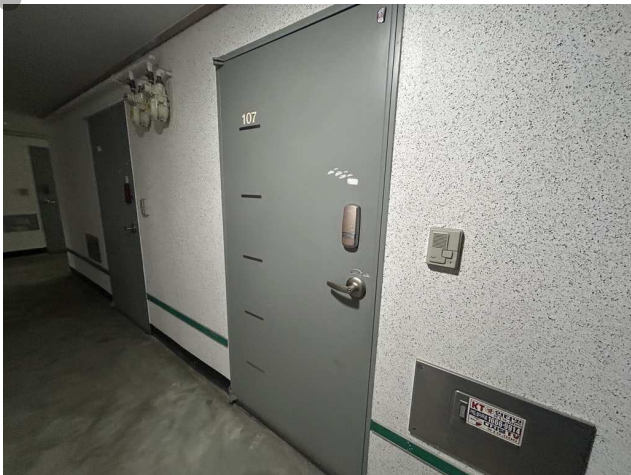
[통칭 '103호' 전경]



[통칭 '105호' 전경]

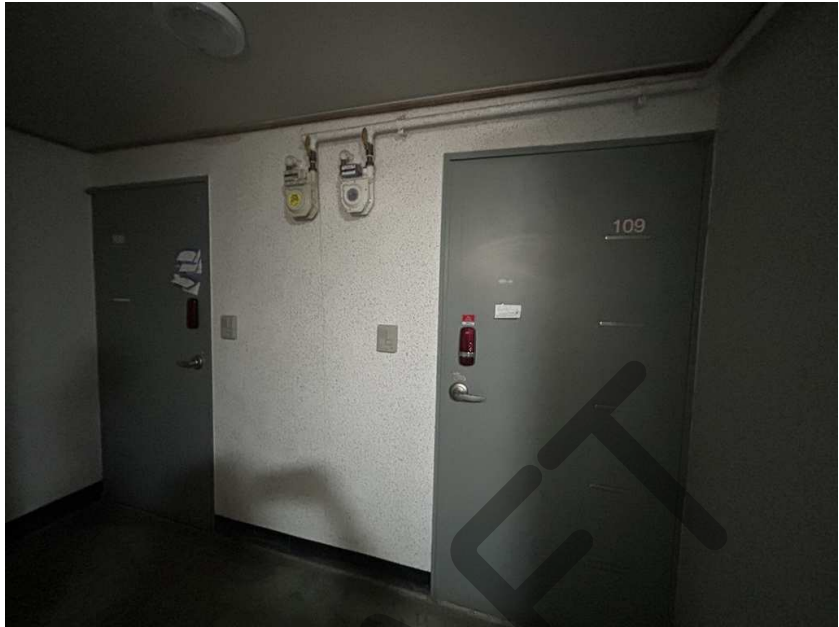


[통칭 '106호' 전경]



[통칭 '107호' 전경]

사 진 용 지



[통칭 '108호', '109호' 전경]



[통칭 '110호' 전경(공부상 공동취사장)]