

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사엠앤디 소유물건 (2025타경63519)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우 (경매4계)
감정평가서 번호	RM-250702-1-01

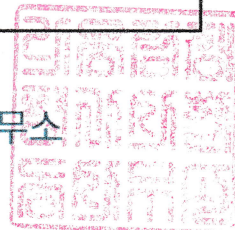


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



라움감정평가사 합동사무소

RAUM APPRAISAL



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김종훈

김종훈



감정평가액	이십삼억사천이백오십사만칠천원정(W2,342,547,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사엠앤디 (2025타경63519)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.11.	2025.07.11.	2025.07.15.	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,863	토지	4,863	-	1,458,891,000
	건물	978	건물	978	-	847,956,000
	제시외 건물	(297.5)	제시외 건물	297.5	-	35,700,000
		이	하	여	백	
합계					2,342,547,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참조"

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 법원읍 웅담리 소재 "웅담3리 마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.11.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.07.11.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

## 5. 감정평가 방법

### 1) 감정평가 방법 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 일반적으로 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

"원가법" - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"공시지가기준법" - 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"거래사례비교법" - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

"수익환원법" - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 감정평가 방법의 본건 적용

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 지적경계가 불명확한 바 정확한 경계확인은 측량 등을 요함.

본건은 현장조사시 이해관계인(임차인이라 진술)의 건물 내부 조사거부로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조하였음.

본건 현장조사시 이해관계인이 전체를 보증금 5천만원 / 월임차료 5백만원(부가세 별도)에 임차중이라 진술하였으며, 제시외 ㉠은 가설건축물 축조신고 후 임차인 측에서 설치했다고 진술하였으나, 소유자측과 교차검증이 이루어진 내용은 아닌바 업무 진행시 재확인 바람. (세움터상 2024.01.09.일자로 가설건축물 축조신고가 있었던 것은 확인됨.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 제시외 건물 ㉠이 소재하며, 컨테이너 1기가 소재하나 컨테이너는 이동의 용이성 등을 감안하여 별도로 평가하지 아니하였으니 업무진행시 참고 바람.

본건 지상에 암롤박스가 소재하나 이는 현장조사 도중에도 수량 및 위치가 변동되는바 이동의 용이성 등을 감안하여 별도로 평가 및 표시하지 아니하였으니 업무진행시 참고 바람.

본건 도로는 공도에 바로 접하지 않은바 이를 검토 후 경매에 참여하시길 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	웅담리 276-20	도	390	계획관리 도로	-	부정형 평지	56,200
5	웅담리 276-5	장	4,473	계획관리 공업용	세로(가)	사다리형 평지	170,400

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일	비고
2	웅담리 276-5	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	390	2023.04.21.	3동
3	웅담리 276-5	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	198	2023.04.21.	2동
4	웅담리 276-5	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	390	2023.04.21.	1동

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제 14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교표준지 선정

#### 1) 비교표준지 공시지가(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	법원읍 웅담리 305-3	1,736	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	164,600

#### 2) 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01 ~ 2025.07.11.
- 대상지역 : 경기도 파주시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.31.	0.759%    1.00759	
2025.06.01. ~ 2025.07.11.	0.222%    1.00222	25년 5월 지가변동률 0.168%, 0.168*41/31
누 계	0.983%    1.00983	$( 1 + 0.00759 ) *$ $( 1 + 0.00168 * 41/31 )$ ≒ 1.00983
2025.01.01. ~ 2025.07.11.		

2025.06.01.~2025.07.11.간의 지가변동률은 미발표인바 전월의 지가변동률과 동일한 추세로 변동하였다고 추정하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

- 공업지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	법원읍 웅담리 305-3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 표준지 대비 기타조건(지목 및 현황 도로)에서 열세함.						
5	법원읍 웅담리 305-3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 표준지와 유사함.						

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 『감정평가 실무기준』 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가사례 및 거래사례

### ① 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적 기준시점
1	금곡리	장	4,527	계획관리 공업용	1,394,316,000	308,000	경매
	400						2023.02.01.
2	웅담리	장	1,680	계획관리 공업용	537,600,000	320,000	담보
	200						2024.05.13.
3	웅담리	장	5,200	계획관리 공업용	1,596,400,000	307,000	담보
	200-O 外						2024.11.06.

[출처 : KAPA HUB PLUS]

### ② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
①	웅담리	대	1,070	계획관리 상업나지	530,000,000	495,327	2022.12.31.
	100-O						

[출처 : 등기사항전부증명서]

## 3) 기타 참고자료

### ① 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/m <sup>2</sup> )	비고
계획관리	세로(가)	공업용	320,000 내외	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 본건 토지의 개별공시지가

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	웅담리 276-20	도	390	56,200	21,918,000
5	웅담리 276-5	장	4,473	170,400	762,199,200
합계			4,863	-	784,117,200

[공시기준일 : 2025.01.01.]

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 산식

사례기준 표준지 토지가액	=	평가사례 (거래사례)	x	(사정보정)	x	시점 수정	x	지역 요인	x	개별 요인
표준지공시지가 시점수정	=	표준지 공시지가	x	시점 수정						

### ② 사례의 채택

평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 등 가장 유사성이 있는 사례 1을 선택하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
사례기준 표준지 토지가액	1	308,000	-	1.03533	1.000	1.000	318,882	1.918
표준지 공시지가 시점수정	A	164,600	-	1.00983	-	-	166,218	

사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인						
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	계
평가 사례임	경기도 파주시 계획관리지역 2023.02.01. ~ 2025.07.11.	인근 지역에 소재함. (1.000)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
사례는 표준지와 대등함.									

### ④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산출	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.918	1.91

## 7. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	164,600	1.00983	1.000	0.330	1.91	104,767	105,000
5	164,600	1.00983	1.000	1.000	1.91	317,476	317,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	390	105,000	40,950,000	
5	4,473	317,000	1,417,941,000	
합계	4,863		1,458,891,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
①	웅담리 100-0	대	1,070	계획관리 상업나지	530,000,000	495,327	2022.12.31.

[출처 : 등기사항전부증명서]

#### 2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여 사례 ①을 비교 거래사례로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지단가의 산정

### 1) 산정표

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
1	①	495,327	1.000	1.03480	1.000	0.210	108,000
5	①	495,327	1.000	1.03480	1.000	0.636	326,000

### 2) 산정 세부 내역

#### ① 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.  
(1.000)

#### ② 시점수정

사례기호	기간	사례지역 용도지역	지가변동률 시점수정치
①	2022.12.31. ~ 2025.07.11.	경기도 파주시 계획관리지역	3.480% 1.03480

#### ③ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	①	0.90	0.77	1.00	0.90	1.02	0.33	0.210
	본건은 사례 대비 가로조건(폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(면적 등) 및 기타조건(지목 및 현황 도로)에서 열세하나 행정적조건(사례 접도구역 등)에서 우세함.							
5	①	0.90	0.77	1.00	0.90	1.02	1.00	0.636
	본건은 사례 대비 가로조건(폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세하나 행정적조건(사례 접도구역 등)에서 우세함.							

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	390	108,000	42,120,000	
5	4,473	326,000	1,458,198,000	
합계	4,863		1,500,318,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 토지가액 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 토지시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	1,458,891,000	-
거래사례비교법	1,500,318,000	-

### 2. 토지시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 3. 토지감정평가액의 결정

감정평가액(원)	1,458,891,000
----------	---------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 건물신축단가표

분류번호	용도·건물명	구조/지붕명	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조/ 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m 기준)	3급	750,000	35 (30~40)

[출처 : 한국부동산원]

#### 2) 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	390	공장	일반철골구조	900,000
3	1층	198	공장(사무실)		1,000,000
4	1층	390	공장		900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
기타설비	기타 건물에 필요한 설비	

## 4) 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	390	공장	일반철골구조	900,000
3	1층	198	공장(사무실)		1,000,000
4	1층	390	공장		900,000

## 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
2	1층	공장	일반철골구조	35	2	33/35	
3	1층	공장(사무실)		35	2	33/35	
4	1층	공장		35	2	33/35	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액 (원)
2	1층	390	900,000	33/35	848,000	330,720,000
3	1층	198	1,000,000	33/35	942,000	186,516,000
4	1층	390	900,000	33/35	848,000	330,720,000
합계		978				847,956,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅶ. 감정평가액의 결정

구분	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
토지	4,863	-	1,458,891,000	
건물	978	-	847,956,000	
합계			<b>2,306,847,000</b>	

# 부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 법원읍 동당리	276-20	도로	계획관리지역	390	390	105,000	40,950,000	
2	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 법원읍 솔이홀로 1584번길 40-16	276-5 위 지상 3동	공장	일반철골구조 판넬지붕  단층  1층	390	390	848,000	330,720,000	900,000 x 33/35
3	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 법원읍 솔이홀로 1584번길 40-16	276-5 위 지상 2동	공장	일반철골구조 판넬지붕  단층  1층	198	198	942,000	186,516,000	1,000,000 x 33/35
4	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 법원읍 솔이홀로 1584번길 40-16	276-5 위 지상 1동	공장	일반철골구조 판넬지붕  단층  1층	390	390	848,000	330,720,000	900,000 x 33/35
5	동소	276-5	공장용지	계획관리지역	4,473	4,473	317,000	1,417,941,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,306,847,000</b>	

# 부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	경기도 파주시 법원읍 동담리	276-5	창고	파이프조 천막지붕 단층	(297.5)	297.5	-	35,700,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,342,547,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 법원읍 웅담리 소재 "웅담3리 마을회관" 남서측 인근하며, 인근은 단독주택, 공장, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 부정형 토지로서 도로로 이용중임.  
 일련번호 5 : 사다리형 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건(일련번호 1)을 포함한 노폭 약 6m의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 및 5 공히  
 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(15미터위임(2011.2.11.))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

일련번호 2~4 공히  
일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,  
외벽 : 판넬 마감 등,  
창호 : 새시 창호 등임.

## (2) 이용상태

일련번호 2 및 4는 공장으로 이용중이며, 일련번호 3은 사무실 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생·급배수 설비 및 기본적인 전기설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개항도 참고.

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 이해관계인이 전체를 보증금 5천만원 / 월임차료 5백만원(부가세 별도)에 임차중이라 진술하였으며, 제시외 ㉠은 가설건축물 축조신고 후 임차인 측에서 설치했다고 진술하였으나, 소유자측과 교차검증이 이루어진 내용은 아닌바 업무 진행시 재확인 바람.  
(세움터상 2024.01.09.일자로 가설건축물 축조신고가 있었던 것은 확인됨.)

# 광역위치도



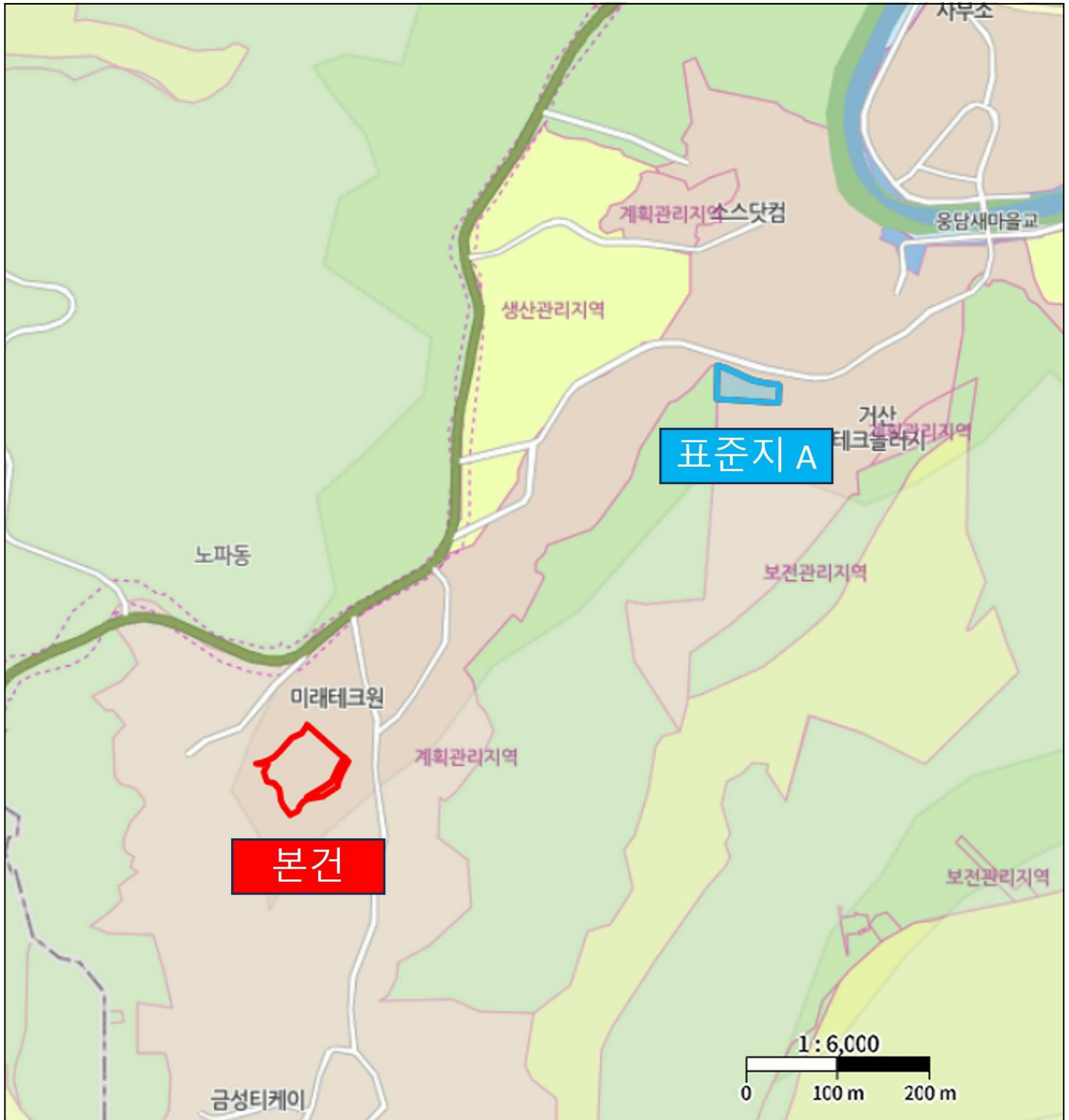
소재지	경기도 파주시 법원읍 웅담리 276-20 외
-----	--------------------------



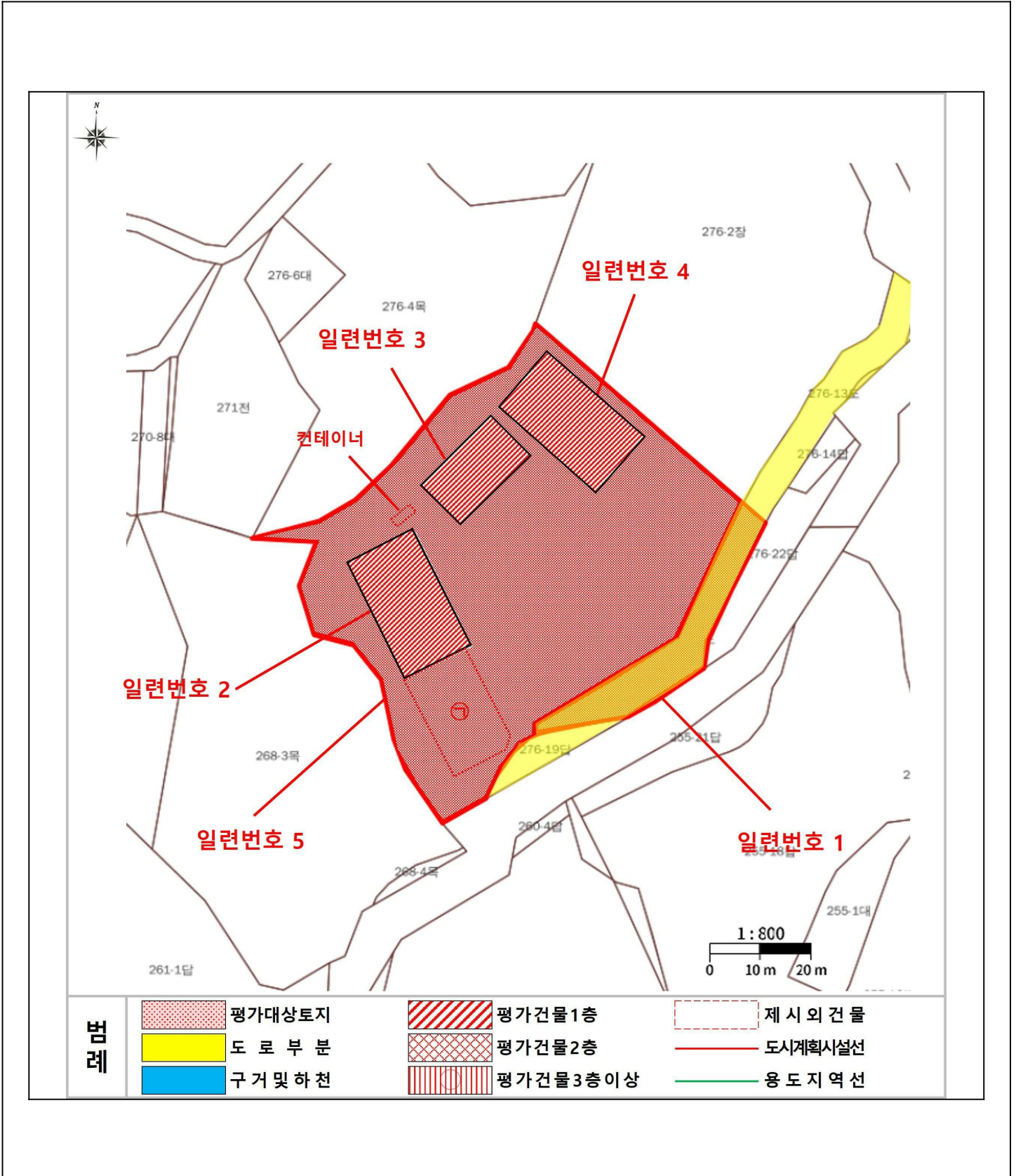
# 위치도



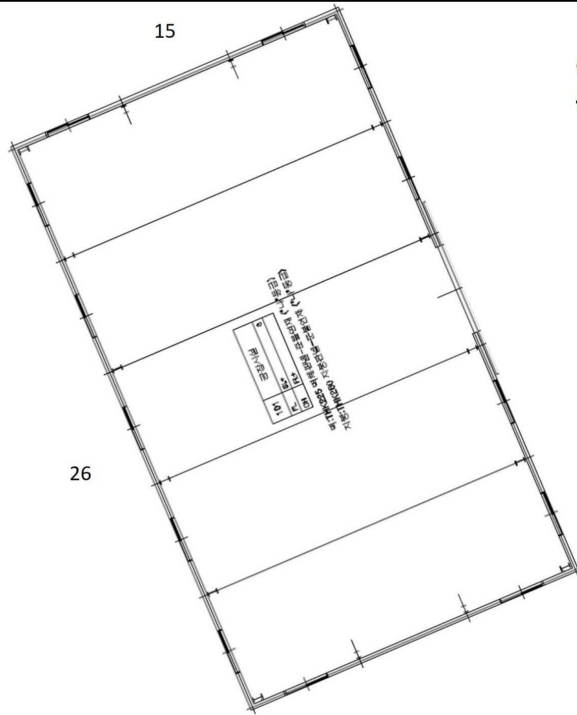
소재지 경기도 파주시 법원읍 웅담리 276-20 外



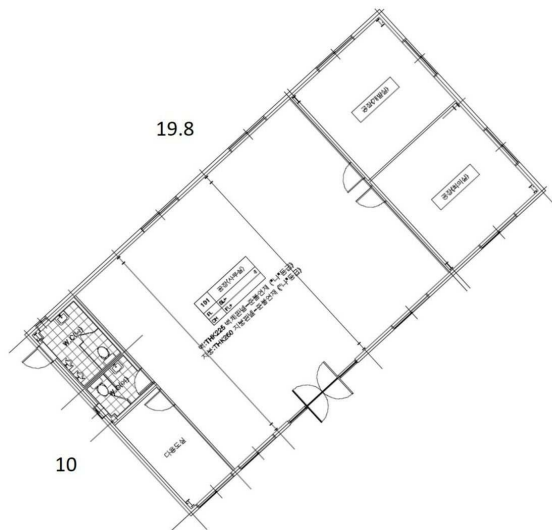
# 지 적 도



# 건물개황도



일련번호 2 3동 단층  
공부면적 : 390m<sup>2</sup>



일련번호 3 2동 단층  
공부면적 : 198m<sup>2</sup>



# 사 진 용 지



본건 일련번호 1~5 전경



본건 일련번호 2 전경 및 암롤박스(녹색)

# 사 진 용 지



본건 일련번호 3 전경



본건 일련번호 4 전경

# 사 진 용 지



제시외 ㉠



컨테이너