

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
건명	노성욱 소유물건(2024타경67749)
감정서번호	240417-401950-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

태원감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
하태주

(인)

감정평가액	이십이억일천구백육만구천사백이십원정(₩2,219,069,420.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	노성욱 (2024타경67749)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.23	2024.04.17 ~ 2024.04.23	2024.04.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,027	토지	1,027	1,780,000	1,828,060,000
	건물	776.27	건물	776.27	-	381,239,420
	제시외 건물	(115)	제시외 건물	115	-	9,770,000
합계					₩2,219,069,420	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 월릉면 덕은리 소재 “파주LCD일반산업단지” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### (1) 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	형상 /지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1038	973	대	계획관리지역	사다리형 평 지	1,068,000
2	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1038-3	1	대	계획관리지역	사다리형 평 지	1,068,000
3	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1038-4	40	대	계획관리지역	사다리형 평 지	1,068,000
4	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1037-4	13	대	계획관리지역	사다리형 평 지	1,068,000

#### (2) 건물

기호	구 조	용도	면 적 (㎡)	사용승인일
5	일반철골구조 판넬지붕	제1,2종 근린생활시설	1층-55.72, 1층-143.28, 1층-7.2, 2층-199.93	2006.12.22.
6	일반철골구조 판넬지붕	제2종 근린생활시설	1층-135, 1층-45, 2층-190.14	2006.12.22.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 23일입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가 조건

### 가. 기준가치

기준가치는 대상물건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 대상물건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 나. 감정평가의 조건

조건 없습니다.

## 5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 본 건 토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 \*\* 처리 하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

나. 본건은 내부구조 확인 및 작성을 위하여 방문하였으나 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 건물 외관 및 탐문조사, 건축물현황도면에 의거하여 평가를 진행하였으며, 내부 이용 상황은 표준적이고 일반적인 이용 및 관리상태를 기준하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물배치도’ 및 ‘사진용지’와 같이 소유자 미상의 제시외물건이 소재하는 바, 관찰감가법에 의하여 평가를 진행하였으며 평가 목적 및 평가 제이론 등을 감안하여 이에 구애없이 가격을 결정하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건은 4필 일단의 상업용 건부지로 이용하고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

##### (1) 인근 표준지 공시지가 현황

(공시기준일 2024.1.1)

연번	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕은리 1015	대	998	상업용	계획관리지역	중로한면	부정형 평 지	1,006,000

##### (2) 비교 표준지 선정

###### 1) 비교 표준지 선정 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지를 선정합니다.

###### 2) 비교 표준지 선정

표준지 선정 기준에 의거 용도지역 및 지리적 위치 등을 고려하여 기호 A를 비교 표준지로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 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 국토교통부에서 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였습니다.

용도지역	지가변동률	비 고
계획관리지역	0.534% (1.00534)	경기도 파주시 (24.01.01~24.04.23 ) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.248 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.153  $( 1 + 0.00248 ) * ( 1 + 0.00153 * 54/29 )$ $\approx 1.00534$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

## 다. 지역요인의 비교

본건은 상기 공시지가 표준지와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라. 개별요인의 비교

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	전반적인 가로조건은 대등합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	전반적인 접근조건 대 등합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.08	각지, 형상 등에서 우 세합니다.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	전반적인 행정적조건 은 대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			1.080	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 사례기준 기준시점현재 표준지가격             </div>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 사례단가             </div>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 시점 수정             </div>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 지역 요인             </div>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 개별 요인             </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 기준시점 현재 표준지가격             </div>	=	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 표준지 공시지가             </div>	×	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                 시점수정             </div>				

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 인근지역 내의 평가전례 및 실거래가

(출처 : 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	덕은리 ****_*	대	998	계획관리지역	916,000	법원경매
						2023.11
㉡	덕은리 ***_*	대	167	계획관리지역	1,730,000	법원경매
						2022.11
㉢	덕은리 ***_*	공장 용지	1,018	계획관리지역	1,740,000	담 보
						2024.03
㉣	덕은리 ***_*	대	207	계획관리지역	1,403,471 <sup>1)</sup>	실거래가
						2022.07

### 3) 본건 평가전례 및 실거래가

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
ㄱ	덕은리 1038	대	973	계획관리지역	1,750,000	담 보
						2023.03

1) 사례는 토지 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 배분법에 의해 토지에 배분되는 금액입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### (가) 표준지 A 기준 그밖의 요인 산정

#### 가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가목적, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 인접하고 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정 하였습니다. (표준지A: 사례㉠)

#### 나) 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

#### 다) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률을 적용합니다.

#### 라) 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 동일 수급권 내 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등합니다.

#### 마) 개별요인 비교

표준지A는 비교사례㉠ 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바) 비교사례 기준 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액의 격차율 산정

비교사례	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지	공시지가(원/㎡)						
㉠	916,000	1.00	1.00735	1.00	1.791	1,652,614	<b>1.634</b>
A	1,006,000	1.00	1.00534	-	-	1,011,372	

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 기준 **1.63**으로 결정합니다.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기 호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,006,000	1.00534	1.00	1.08	1.63	1,780,419	<b>1,780,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 사례로서 비교사례④를 선정하였습니다.

### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하다고 판단됩니다.

### 다. 시점수정

국토교통부장관이 조사발표한 자가변동률을 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

본건은 상기 거래사례와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다. (1.00)

### 마. 개별요인 비교

본건은 비교사례④ 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,403,471	1.00	1.02417	1.00	1.236	1,776,618	<b>1,780,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 토지 감정평가액 결정

### 가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,780,000	1,780,000	1,780,000

### 나. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지의 감정평가액은 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액
1,2,3,4	1,780,000	1,027	1,828,060,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 건물 가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### 2. 대상 건물의 개요

기호	구 조	용도	면 적 (㎡)	사용승인일
5	일반철골구조 판넬지붕	제1,2종 근린생활 시설	1층-55.72, 1층-143.28, 1층-7.2, 2층-199.93	2006.12.22.
6	일반철골구조 판넬지붕	제2종 근린생활 시설	1층-135, 1층-45, 2층-190.14	2006.12.22.

### 3. 건물신축단가표 (출처:한국부동산연구원,2023)

분류번호	용도	구조	내용년수 (년)	급수	표준단가 (원/㎡)
03-01-06-09	상가	철골조/ 평지붕	40 (35~45)	2	1,566,000
03-01-06-09	상가	철골조/ 평지붕	40 (35~45)	3	1,318,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건 건물의 재조달원가는 건물의 제상함과 구조 . 이용상황 및 부대설비, 시공정도 등과 “건물신축단가표” 등을 종합적으로 참작하여 800,000원/m<sup>2</sup>, 증축부분 중 방풍실 부분 350,000원/m<sup>2</sup>로 결정하였습니다.

## 5. 감가수정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로한 정액법 . 정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 기준으로 적용하였습니다.

## 6. 건물가격의 결정

기호	재조달원가	경제적 내용년수	경과년수	잔존가치율	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	
5	기존부분	800,000	40	17	23/40	460,000	460,000
	증축부분 (방풍실)	350,000	36	13	23/36	223,611	224,000
	증축부분	800,000	35	12	23/35	525,714	526,000
6	기존부분	800,000	40	17	23/40	460,000	460,000
	증축부분	800,000	35	12	23/35	525,714	526,000
	증축부분	800,000	34	11	23/34	541,176	541,000

# 토지건물 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 월릉면 덕은리	1038	대	계획관리지역	973	1,027	1,780,000	1,828,060,000	
2	동 소	1038-3	대	계획관리지역	1				
3	동 소	1038-4	대	계획관리지역	40				
4	동 소	1037-4	대	계획관리지역	13				
5	경기도 파주시 월릉면 덕은리	1038, 1038-3, 1037-4, 1038-4 위 지상	1동호	일반철골구조 판별지붕 2층 제1,2종 근린생활시설					
	[도로명주소] 경기도 파주시 월릉면 옥돌내길 168			1층	55.72	199	460,000	91,540,000	800,000 x 23/40
				1층	143.28				
				1층	7.2	7.2	223,000	1,605,600	350,000 x 23/36
				2층	199.93	199.93	526,000	105,163,180	800,000 x 23/35

# 토지건물 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		
6	경기도 파주시 월릉면 덕은리  [도로명주소] 경기도 파주시 월릉면 옥돌내길 168	1038, 1038-3, 1037-4, 1038-4 위 지상	2동호	일반철골구조 판넬지붕 2층 제2종 근린생활시설						
					1층	135	180	460,000	82,800,000	800,000 x 23/40
					1층	45				
					2층	190.14	182.34	526,000	95,910,840	800,000 x 23/35
						7.80	541,000	4,219,800	800,000 x 23/34	
<b>소 계</b>							<b>₩2,209,299,420</b>			
①	경기도 파주시 월릉면 덕은리	1038 위 지상	용도미상	판넬조 판넬지붕	(20)	20	150,000	3,000,000	관찰감가	
②	동 소	1038 위 지상	용도미상	판넬조 판넬지붕	(6)	6	150,000	900,000	관찰감가	
③	동 소	1038 위 지상	용도미상	판넬조 판넬지붕	(18)	18	150,000	2,700,000	관찰감가	
④	동 소	1038 위 지상	차양	철파이프조	(30)	30	45,000	1,350,000	관찰감가	

# 토지건물 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	
⑤	동 소	1038 위 지상	창고	철파이프조	(15)	15	25,000	375,000	관찰감가
⑥	동 소	1038 위 지상	용도미상	판널조 판널지붕	(3)	3	150,000	450,000	관찰감가
⑦	동 소	1038 위 지상	차양	철파이프조	(15)	15	45,000	675,000	관찰감가
⑧	동 소	1038 위 지상	용도미상	철파이프조	(8)	8	40,000	320,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,219,069,420.-</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 월롱면 덕은리 소재 "파주LCD일반산업단지" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 농경지, 각종 규모의 공업용 건물 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

4필지 일단으로 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 왕복 6차선, 북서측으로 왕복 2차선 도로와 각각 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

4필지 공히 계획관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(덕은리주거지및지석묘군(09.01.14변경))<문화재보호법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호5 : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서.(건축물대장상 일부 일반목구조)

외벽: 사이딩 마감 등,  
창호: 하이샷시 창호.

기호6 : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서.

외벽: 사이딩 마감 등,  
창호: 하이샷시 창호.

## (2) 이용상태

기호5,6 모두 외관에 간판등이 붙어 있으나, 현장조사시 전체 공실인 것으로 조사되었습니다.

## (3) 설비내역

기호5,6: 위생 및 급,배수설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지' 및 '건물배치도' 등과 같이 제시외 건물이 소재합니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상입니다.

# 광역위치도



소재지 경기도 파주시 월롱면 덕은리 1038외



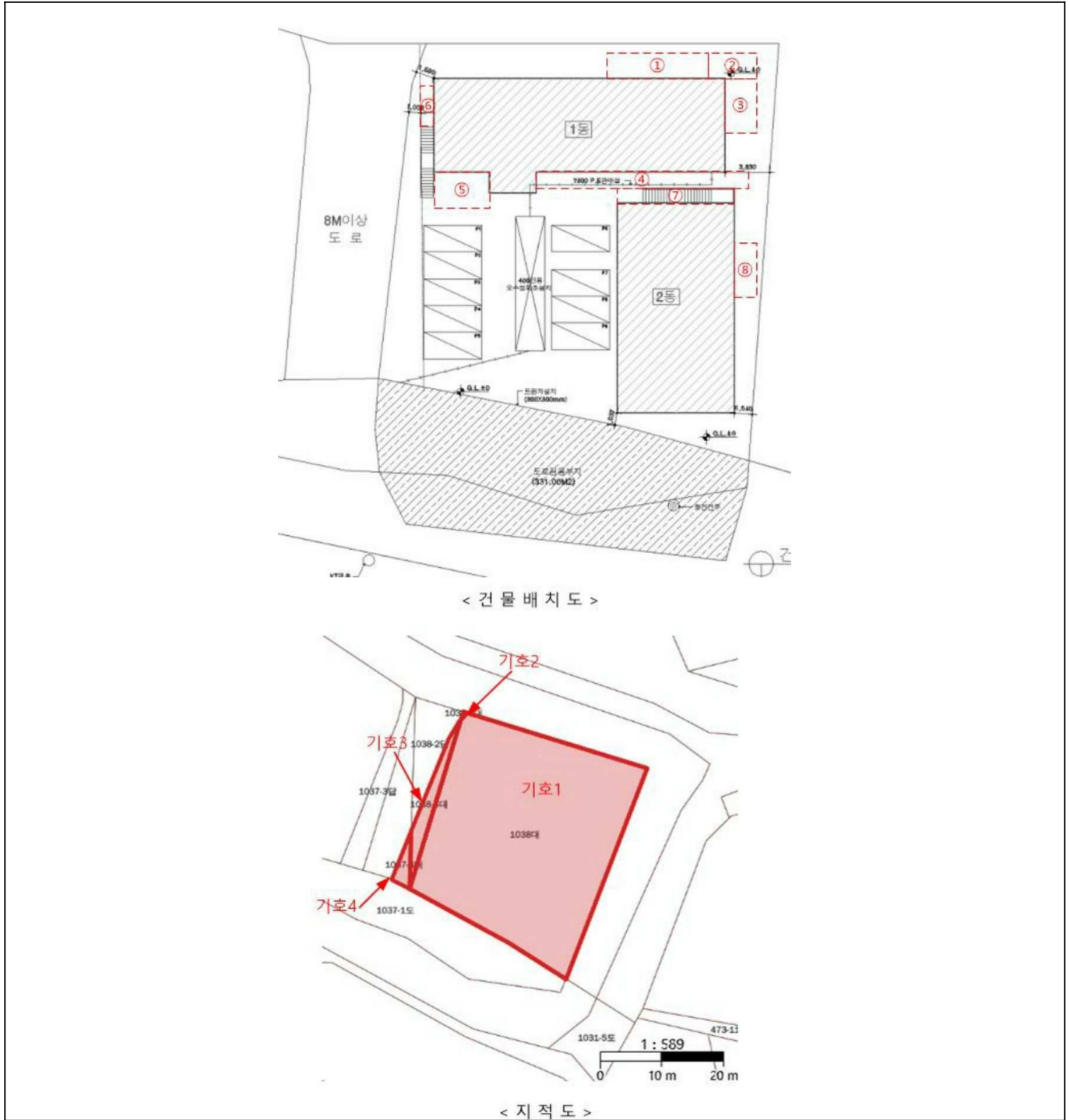
# 위치도



소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 1038외
-----	-----------------------

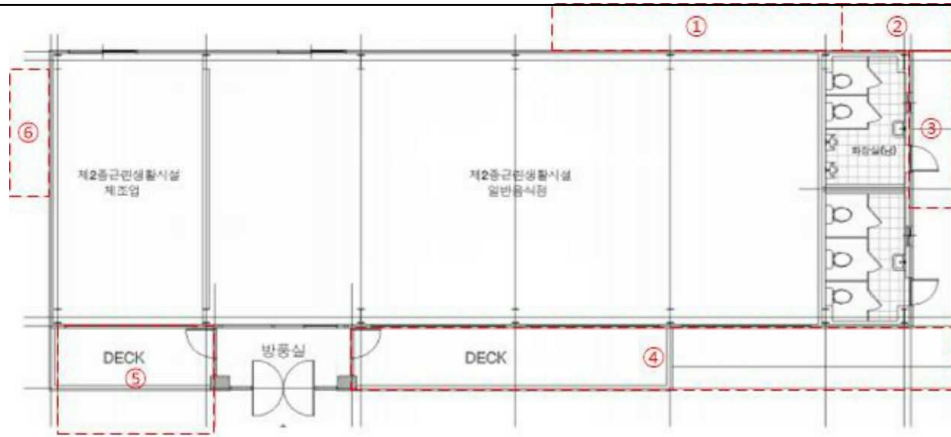


# 지 적 및 건물 배치 도



# 내부 구조도

**소재지** 경기도 파주시 월롱면 덕은리 1038외

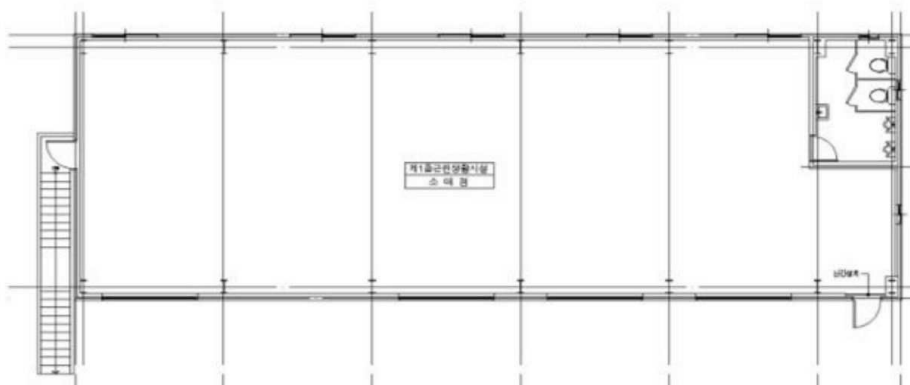


< 본건 기호5 건물 1층 >

일반철골구조 판넬지붕(제1,2종근린생활시설) -  
공부상 면적 - 206.2㎡

< 제시외 건물 >

- ① 판넬조 판넬지붕(용도미상) - 약 20㎡
- ② 판넬조 판넬지붕(용도미상) - 약 6㎡
- ③ 판넬조 판넬지붕(용도미상) - 약 18㎡
- ④ 철파이프조(차양) - 약 30㎡
- ⑤ 철파이프조(창고) - 약 15㎡
- ⑥ 판넬조 판넬지붕(용도미상) - 3㎡

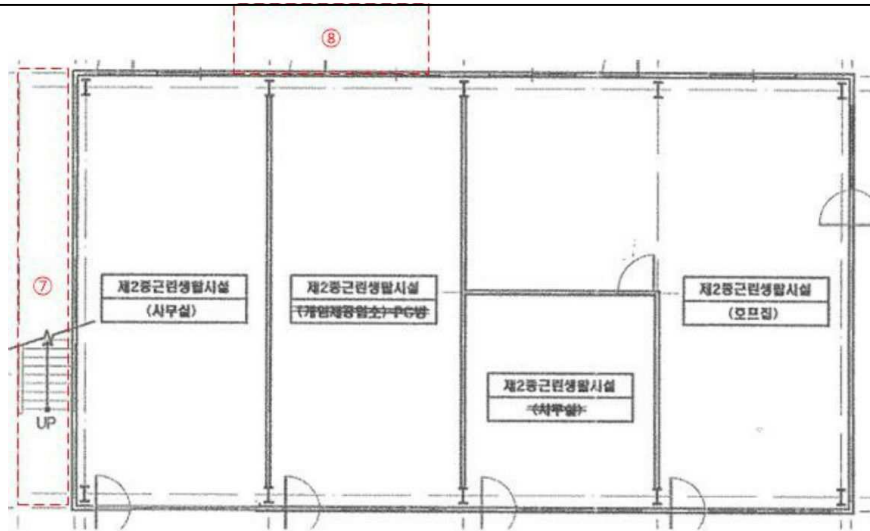


< 본건 기호5 건물 2층 >

일반철골구조 판넬지붕(제1,2종근린생활시설) -  
공부상 면적 - 199.93㎡

# 내부 구조도

소재지	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1038외
-----	-----------------------

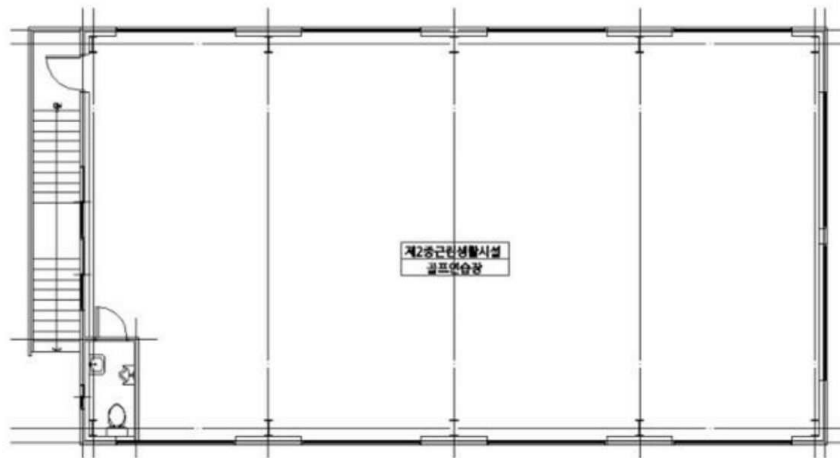


< 본건 기호6 건물 1층 >

일반철골구조 판넬지붕(제2종근린생활시설) -  
공부상 면적 - 180㎡

< 제시외 건물 >

- ⑦ 철파이프조(차양) - 약 15㎡
- ⑧ 철파이프조(용도미상) - 약 8㎡



< 본건 기호6 건물 2층 >

일반철골구조 판넬지붕(제2종근린생활시설) -  
공부상 면적 - 190.14㎡

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



주위전경



주위전경



주위전경

# 사 진 용 지



제시외건물①



제시외건물②, ③



제시외건물④

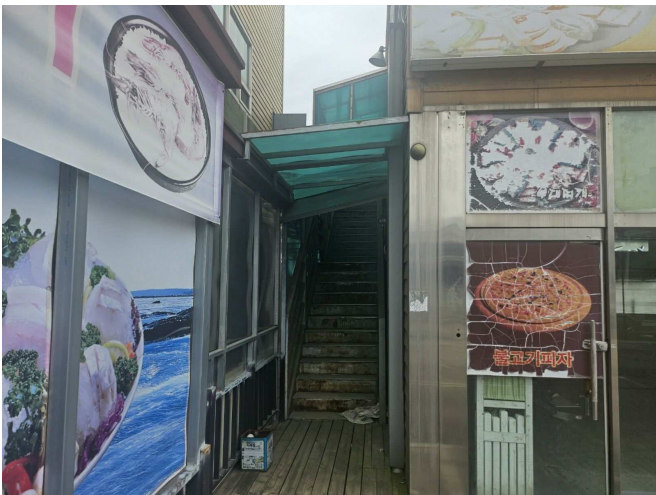
# 사 진 용 지



제시외건물⑤



제시외건물⑥



제시외건물⑦



제시외건물⑧