

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 노부옥 소유물건(2024타경78831)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
이상민

감정평가서번호: GA240902-3-001

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)가인감정평가법인



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
곽연산



(주)가인감정평가법인 대표이사 곽연산



감정평가액	일십삼억삼천오백칠십이만삼백이십원정 (₩1,335,720,320.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노부옥 (2024타경78831)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.25	2024.09.22 ~ 2024.09.25	2024.09.26



감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		334.70	토지	334.70	2,080,000	696,176,000
건물		667.54	건물	667.54	-	628,684,320
제시외건물		(24.12)	제시외건물	24.12	-	10,860,000
합계						₩1,335,720,320

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
윤제용




## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 “파주LCD지방산업단지” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원 고양지원 경매 목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 하였습니다.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 실지 조사기간은 2024년 09월 22~25일입니다.

#### 나. 기준시점 및 결정이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 25일로 하였습니다.



#### 4. 평가방법

- 본건 토지가액은 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련법령에 의거 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 가로조건, 획지조건, 환경조건, 행정적조건 등 개별요인을 비교 분석하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등을 참작하여 평가하였으며 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 평가하였음.

#### 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 건물 내부구조는 “일반건축물대장”상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사, 평가전례 등에 의거 작성되었는바, 경매진행시 참조 바랍니다.
- 본건 기호1 지상에 제시외건물 ㉠,㉡이 소재하나 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.
- 본건 기호1 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 권원미상의 제시외건물 ㉠,㉡이 소재하는바, 관찰감가법을 적용하여 평가하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.
- 본건은 일반건축물 대장상 2022년05월27일 기준으로 “위반건축물표시[위반내용: 근생(증축)/주차장(용도외사용)/원상복구(자진철거) 시정명령]”되어 있는바 경매진행시 참조 바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지번	공부 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	비고
1	월롱면 덕은리	1281	334.7	대	준공업지역	주상용	중로한면	정방형 평지	-

### 2. 평가대상 건물

구분	소재지	지번	주용도	구조	층수	면적 (㎡)	사용 승인일자	비고
(가)	월롱면 덕은리	1281	단독주택/제 2종근린생활 시설	철근콘크리트구조 기타지붕	4층	667.54	2007.04.13	-



## Ⅲ. 토지가액의 산출근거


### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- 
- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
  - ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
  - ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
  - ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕은리 1287	357.2	대	준공업지역	주상용	중로각지	사다리 평지	662,000

### 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	산정기간	용도지역	변동률(%)	비 고
경기도 파주시	2024.01.01.~ 2024.09.25	공업지역	0.929 (1.00929)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.879 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.061  (1+0.00879)*(1+0.000610*25/31) ≒ 1.00929

※ 2024년 09월의 지가변동률이 미고시되어 2024년 08월의 지가변동률을 연장 적용하였음.



### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지가 속한 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 본건 기호1/ 표준지 기호A

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지	대상토지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.03	본건은 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방 위			
		고 저			
	접면도로 상태	경사지			
		각 지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 비교치 (누계)			1.000	1.030	-



**바. 그 밖의 요인 보정**

**1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성**

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241 - 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

**2) 인근지역 내 평가전례**

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
(1)	덕은리 1275-2	대	준공업지역	주상용	중로한면	345.9	2,010,000	2024.03.19	기타담보
(2)	덕은리 1293-5	대	준공업지역	주상용	소로한면	343	1,980,000	2024.06.10	담보



**3) 인근지역 거래사례**

(출처: 감정평가정보체계)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
#1	덕은리 1248-4	준공업지역 (주상용)	2011.04.19	1,049.9	1,170,000	1,228,383,000
			철근콘크리트구조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	448.8	대	2023.04.18	2,500,000,000	1,271,617,000	2,833,371

※ 건물적용단가: 1,500,000원\*39/50 ≒ 1,170,000

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
#2	덕은리 1250	준공업지역 (상업용)	2012.06.21	848.89	1,260,000	1,069,601,400
			철근콘크리트구조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	498.8	대	2021.03.09	2,780,000,000	1,710,398,600	3,429,027

※ 건물적용단가: 1,500,000원\*42/50 ≒ 1,260,000

#### 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

##### ■ 적용사례 선정

적용사례	평가전례(1)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 유사하며, 평가목적상 비교가능성이 높다고 인정되는 평가전례(1)을 선정하였습니다.

##### ■ 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{전례(사례)기준 표준지 토지의 가격}}{\text{기준시점 당시 표준지 토지의 가격}} \\ &= \frac{\text{전례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

##### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

##### - 비교표준지A와 사례(1)과의 비교

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	사정 보정	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
적용사례 기준 표준지 가격	2,010,000	1.00622	1.00	1.00	0.999	2,020,480	3.024
기준시점 표준지 가격	662,000	1.00929	-	-	-	668,150	

시점수정 : 2024.03.19. ~ 2024.09.25. 경기도 파주시 공업지역 지가변동률 적용.(1.00622)

지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.(1.00)

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지 /전례	1.03	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999

##### 결 정 의 견

■ 표준지는 사례 대비 계통 및 연속성 등 가로조건에서는 우세하나 형상등 획지조건에서 열세함.



5) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	공업지역	3.02

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	662,000	1.00929	1.000	1.030	3.02	2,078,347	2,080,000	-



2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,080,000	334.7	696,176,000	-

## 2. 거래사례비교법에 위한 시산가액

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.



구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일 건물구조	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
#1	덕은리 1248-4	준공업지역 (주상용)	2011.04.19 철근콘크리트구조	1,049.9	1,170,000	1,228,383,000
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C)=(A)-B)	토지단가 (원/㎡)
	448.8	대	2023.04.18	2,500,000,000	1,271,617,000	2,833,371

※ 건물적용단가: 1,500,000원\*39/50 ≒ 1,170,000

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

### 라. 시점수정

사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.04.18 ~ 2024.09.25	1.01525	경기도 파주시 공업지역

**마. 지역요인 비교**

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.000)

**바. 개별요인 비교치**

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	0.80	0.93	1.00	1.00	0.744
결 정 의 견								

■ 본건 기호1은 비교사례#1 대비 인근환경 등 환경조건, 면적 등 획지조건에서 열세함.

**사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)**



**1) 토지단가 산정**

본건 기호	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	#1	2,833,371	1.000	1.01525	1.000	0.744	2,140,175	2,140,000

**2) 거래사례비교법에 의한 시산가액**

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,140,000	334.7	716,258,000	-

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	696,176,000	716,258,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,080,000	334.7	696,176,000	-



## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물재조달원가 자료집의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 2023년도 한국부동산연구원 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
2-3-5-3	다세대주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,605,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,470,000	50 (45~55)



#### 나. 보정단가의 산정

보정단가는 건물에 구비된 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

#### 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 재조달원가와 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 경제적 내용연수를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
(가)	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,000,000	50
	2~4층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,600,000	50

### 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

### 4. 건물가액의 결정

#### 가. 건물단가 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	유효 잔존연수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)
(가)	1층	제2종근린생활시설	1,000,000	50	17	33	0.660	660,000
	2~4층	다가구주택	1,600,000	50	17	33	0.660	1,056,000

#### 나. 건물가액의 결정

구분	층	용도	사정면적 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
(가)	1층	제2종근린생활시설	192.52	660,000	127,063,200	-
	2층	다가구주택	162.66	1,056,000	171,768,960	-
	3층	다가구주택	162.66	1,056,000	171,768,960	-
	4층	다가구주택	149.7	1,056,000	158,083,200	-
		합계	667.54	-	628,684,320	-



## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	696,176,000	-
건 물	628,684,320	-
제시외건물	10,860,000	관찰감가
감정평가액(합계)	1,335,720,320	-

### 2. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례 거래사례 인근 유사부동산의 가격수준 경기동향 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.



# 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 월롱면 덕은리	1281	대	준공업지역	334.7	334.7	2,080,000	696,176,000	
가	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 엘씨디로8번길 34	1281 위지상	단독주택및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 기타지붕					
				1층	192.52	192.52	660,000	127,063,200	1,000,000 × 33/50
				2층	162.66	475.02	1,056,000	501,621,120	1,600,000 × 33/50
				3층	162.66				
				4층	149.70				
	소 계							₩1,362,979,280	
㉠	<제시외 건물>								
	경기도 파주시 월롱면 덕은리	1281 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층 소재	(3)	3	100,000	300,000	관찰감가
㉡	동소	1281 위지상	계단실	철근콘크리트 구조 기타지붕 옥탑 소재	(21.12)	21.12	500,000	10,560,000	관찰감가
	소 계							₩10,860,000	
	합 계							₩1,335,720,320.-	
				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 월릉면 덕은리 소재 "파주LCD지방산업단지" 북동측 인근에 위치하며 주위는 다가구주택, 근린생활시설, 공장 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접토지대비 등고평탄한 정방형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.



## (4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 폭 약 12m의 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합)  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
역사문화환경보존지역(덕은리주거지및지석묘군(09.01.14변경))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 지방산업단지(엘지디스플레이)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨"지적 및 건물개황도" 참조.

# 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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 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

철근콘크리트구조 기타지붕 단독주택 및 제2종근린생활시설 4층 건물로서,  
 (사용승인: 2007.04.13)  
 외벽: 몰탈위 석재 붙임 마감 등.  
 창호: 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택(다가구주택) 및 근린생활시설로 이용중임.



## (3) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비(2~4층) 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

- 본건은 일반건축물 대장상 2022년05월27일 기준으로 "위반건축물표시[위반내용: 근생(증축)/주차장(용도외사용)/원상복구(자진철거) 시정명령]"되어 있음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

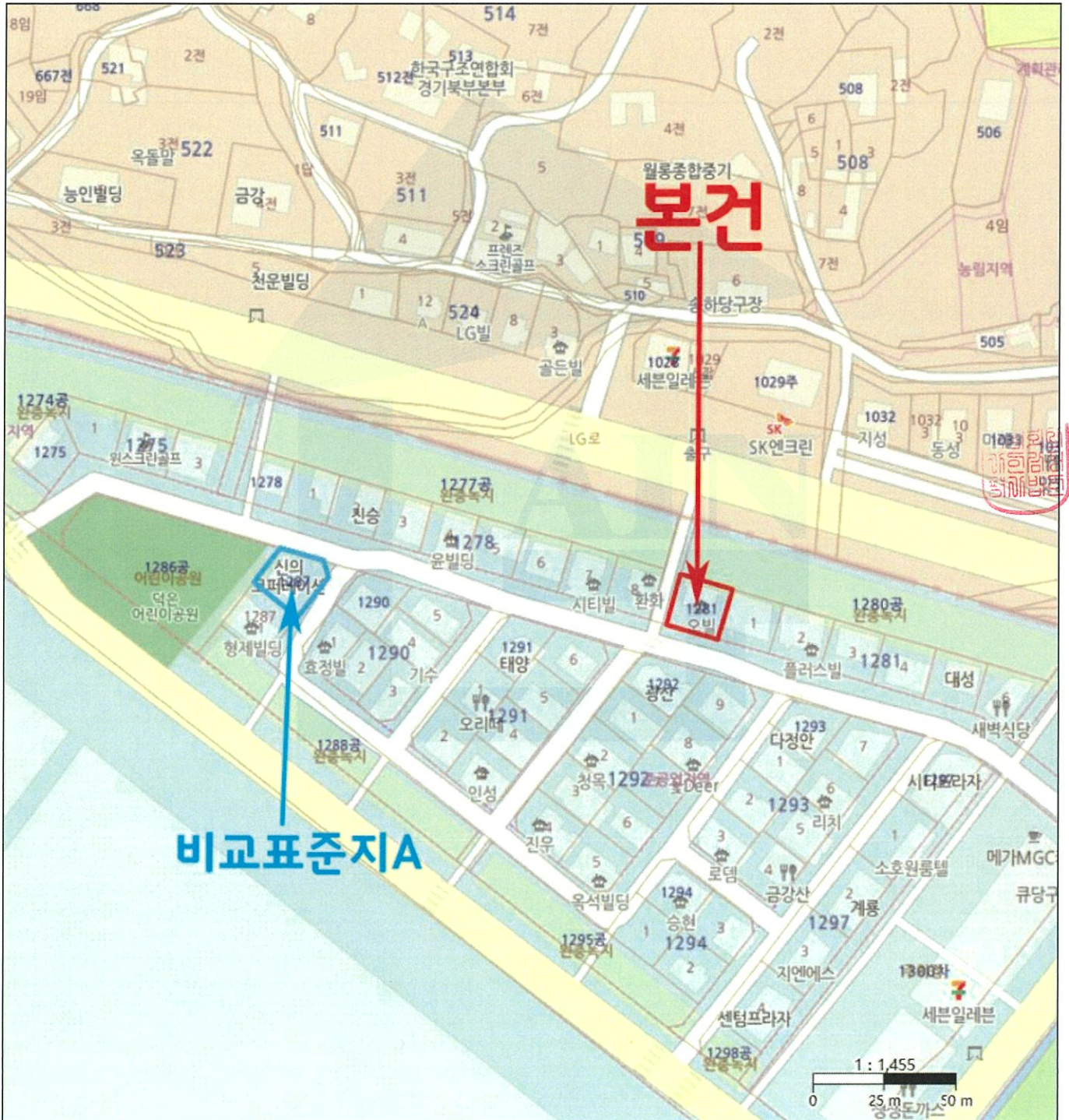
# 광역 위치도



# 위치도



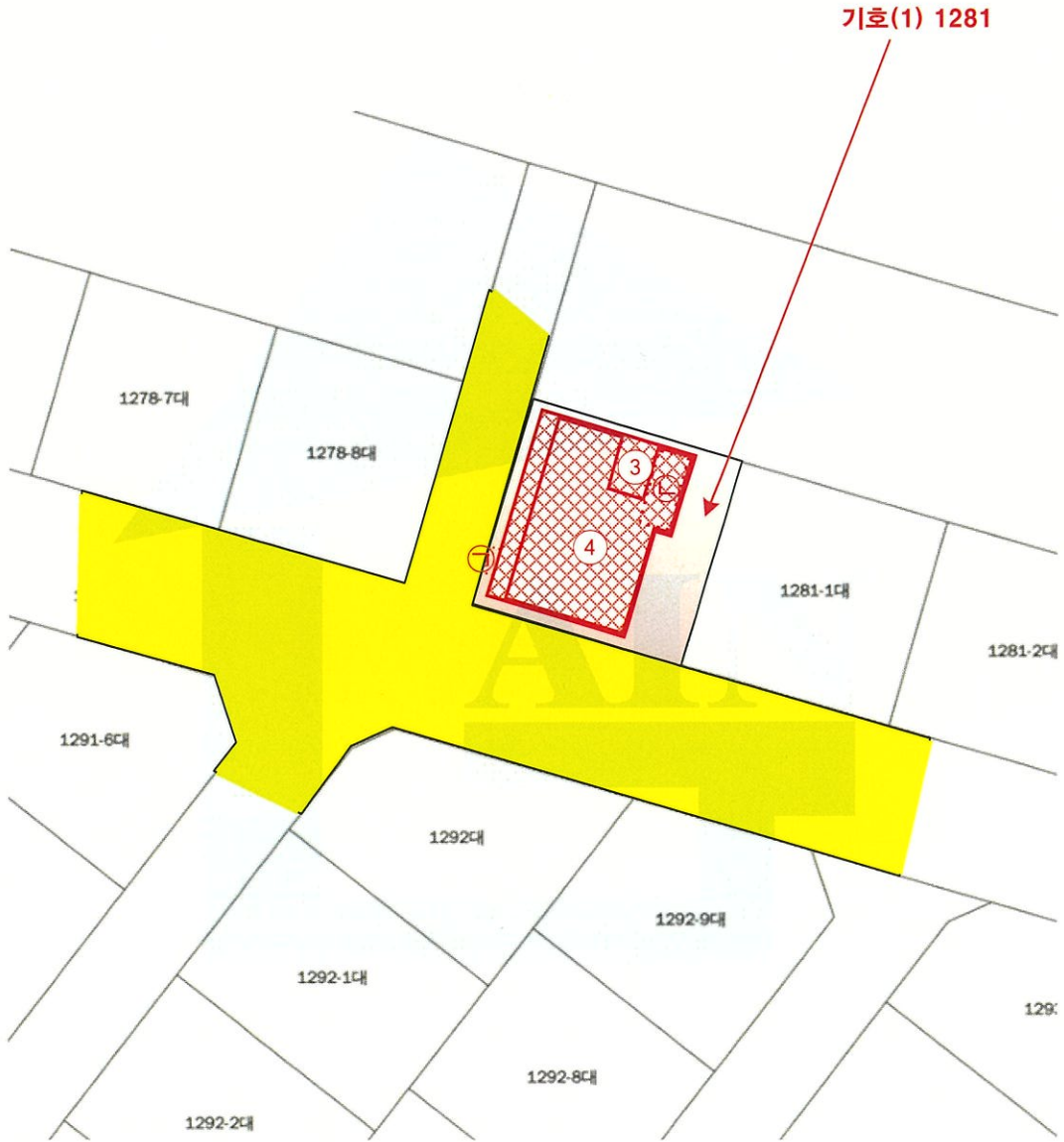
소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 1281
-----	----------------------












# 지적 및 건물개황도



S = NO  
SCALE

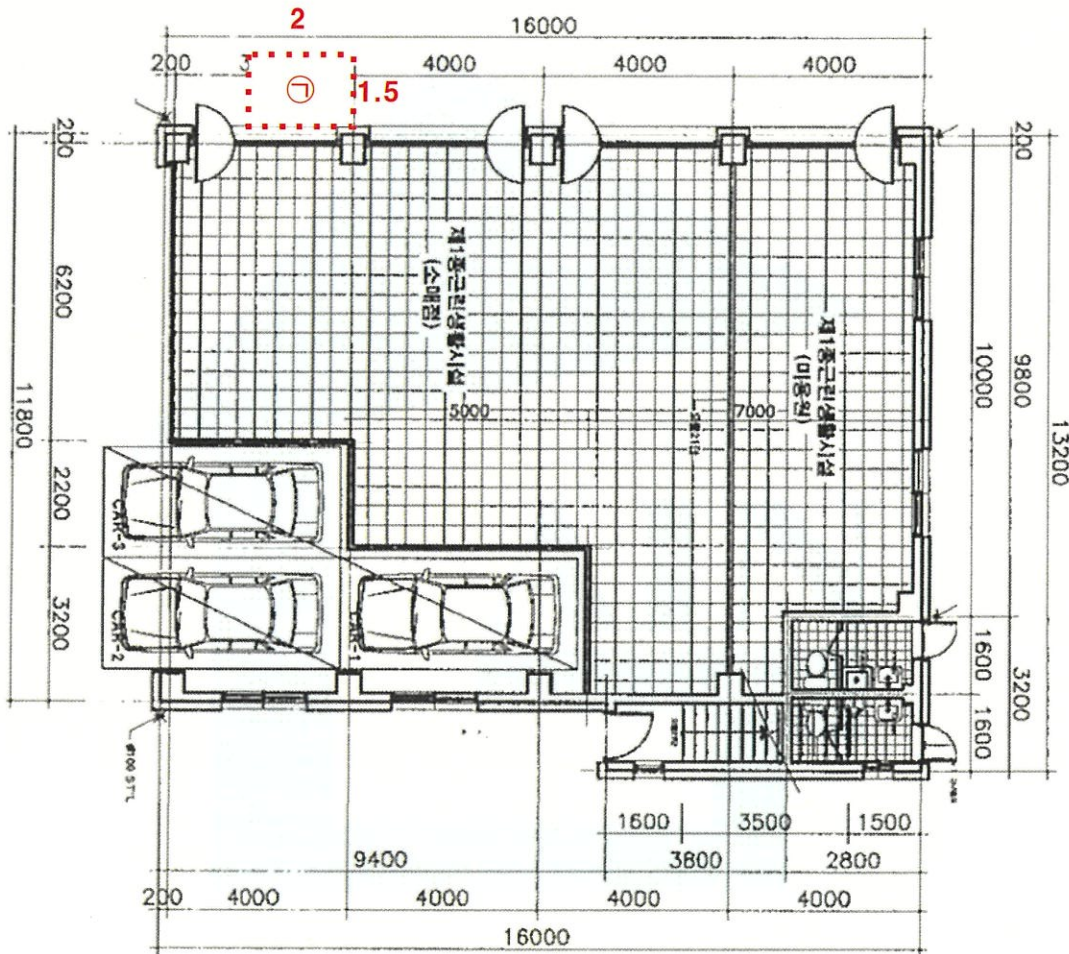


부  
례

- |   |        |   |         |   |         |
|---|--------|---|---------|---|---------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층 |
|  | 도 로    |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물  |
|  | 계획도로선  |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물   |

# 건물이용 및 내부구조도

S = NO  
SCALE



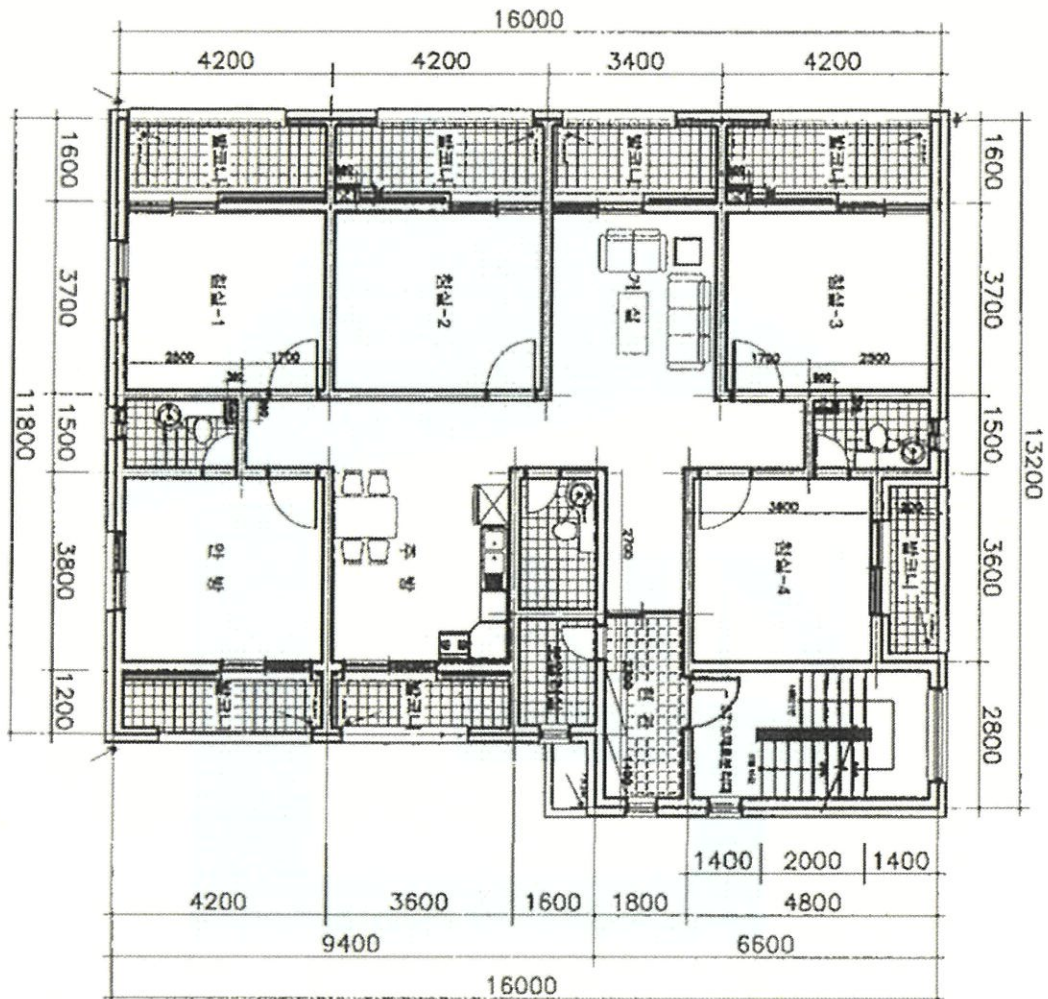
기호(가) 1층: 공부면적 192.52㎡

**제시 외 건물**

㉠ 판넬조 판넬지붕 1층 소재(참고) 약 3㎡

# 건물이용 및 내부구조도

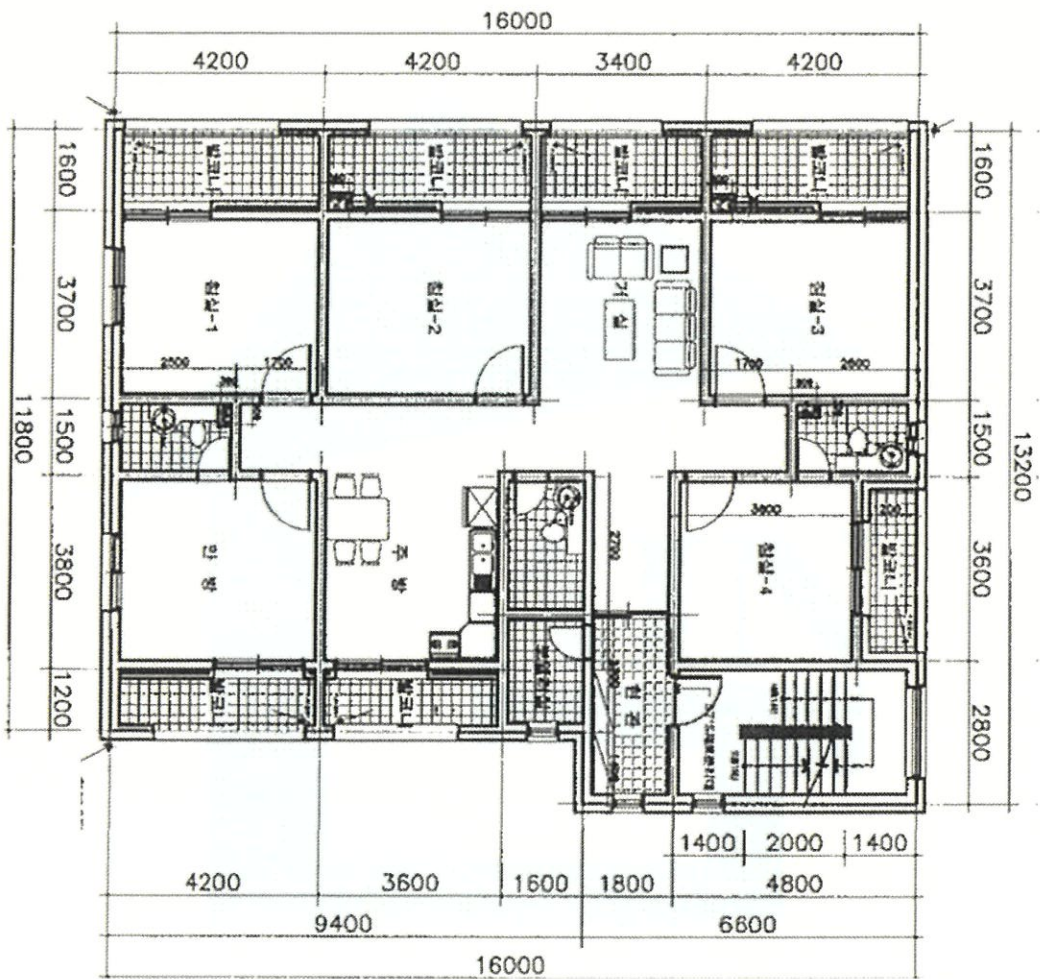
S = NO  
SCALE



기호(가) 2층: 공부면적 162.66㎡

# 건물이용 및 내부구조도

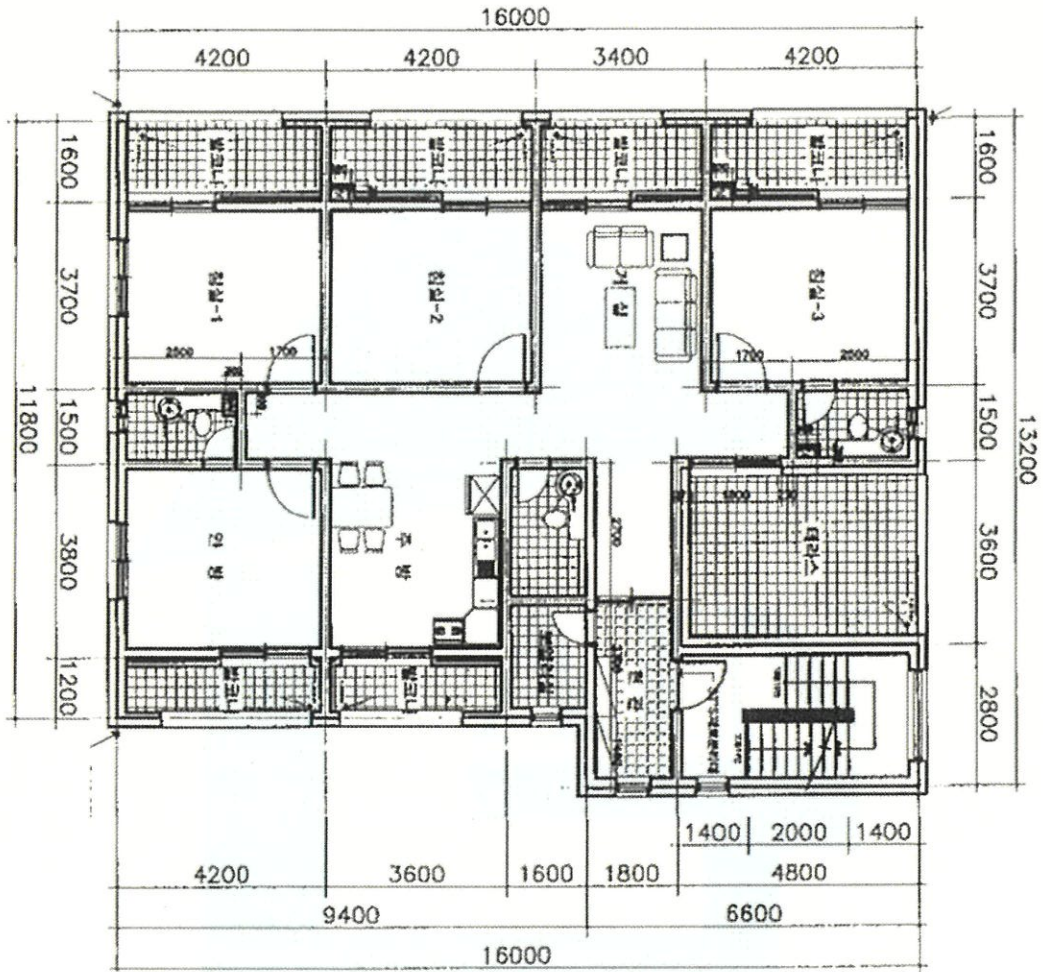
S = NO  
SCALE



기호(가) 3층: 공부면적 162.66㎡

# 건물이용 및 내부구조도

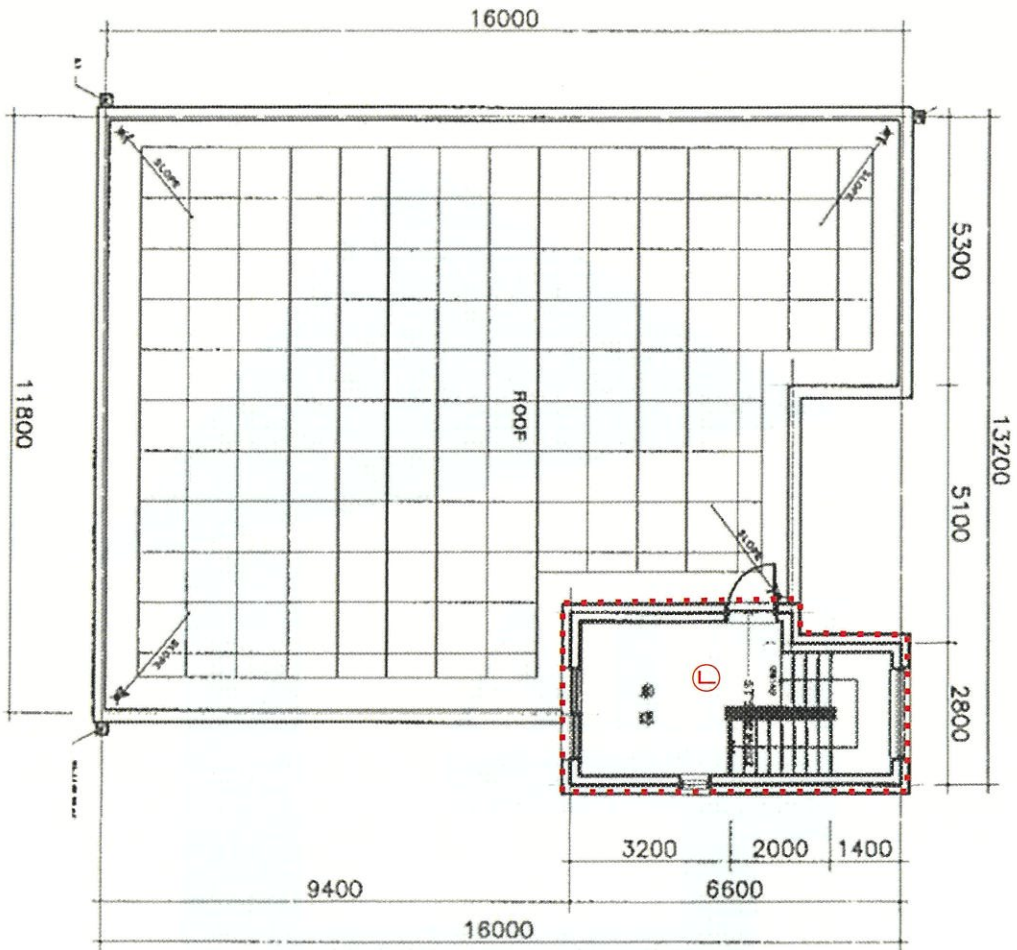
S = NO  
SCALE



기호(가) 4층: 공부면적 149.7㎡

# 건물이용 및 내부구조도

S = NO  
SCALE



## 제시 외 건물

- ㉠ 철근콘크리트조 기타지붕 옥상소재(계단실) 약 21.12㎡

# 사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 전경



# 사 진 용 지



본건 및 주위환경



출입구

# 사진용지



본건 전경



제시외건물㉠

