

감정평가서

건명	김계숙 소유물건(2024타경84901)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	DA12408-04



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.

동아감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김석구

감정평가액	일십칠억사천칠십사만육천이백원정(₩1,740,746,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김계숙 (2024타경84901)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.30	2024.08.28 ~ 2024.08.30	2024.09.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	262.9	토지	262.9	2,620,000	688,798,000
	건물	586.94	건물	687.04	-	1,051,948,200
		이	하	여	백	
합계					₩1,740,746,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 고암동 소재 "울정중학교" 동남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 단서에 의거 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 08월 30일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

2024년 08월 30일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 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 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하되, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물중 2층은 공부상 114.06㎡, 3층은 129.17㎡, 4층은 129.77㎡로 등재되어 있으나 현황은 2층~4층 각 157.7㎡로 상이한 바, 본건 평가시 개략적인 실측면적을 기준으로 사정평가하였음.
- (2) 본건 건물중 옥탑부분은 일반건축물대장을 기준으로 평가하였음.
- (3) 본건 건물중 주택부분은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 내부확인 거부 등으로 내부를 확인하지 못하여 일반건축물대장상 건축물현황도, 평가사례 및 외부 관찰 등에 의하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.
- (4) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록 및 기타 관련 공부서류 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 대상토지 개요

[경기도 양주시]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	고암동 596-2	대	262.9	제1종 일반주거지역	주상용	소로한면	가장형 평지	1,084,000	-

2. 대상건물 개요

[경기도 양주시]

기호	소재지	구조/지붕	면적(㎡)	용도	사용승인일
2	고암동 596-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	586.94 (실측면적 : 687.04)	주상용	2022.02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출근거

III-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	고암동 609-10	대	330.1	제1종 일반주거지역	주상나지	소로한면	세장형 평지	1,039,000	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

[경기도 양주시 : 주거지역]

기 간	자가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.396	2024년 7월까지 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.071	7월분
누계 (2024.01.01 ~ 2024.08.30)	0.465 (1.00465)	$(1+0.00396) + (1+0.00071 \times 30/31)$ ≈ 1.00465

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조건	항 목	세 부 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제(의 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
대상 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

5. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡) × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	단가 (원/㎡)	비고
#1	고암동 59*-*	제1종 일반주거 지역	대	주상용	308.3	2021.01.06	725,000,000	2,351,605	-
#2	고암동 60*-*	제1종 일반주거 지역	대	주상용	153.95	2023.10.21	810,000,000	2,637,506	-

※ 토지단가 산출내역 - (거래사례 #2)

- ① 건물개황 : 철근콘크리트구조 지상4층 연면적 274.8 ㎡ 사용승인일 2022.07.25
/근린생활시설 및 단독주택
- ② 건물가격 : 1,500,000 원 x 49 / 50 x 274.8 ㎡ = 403,956,000 원
- ③ 토지단가 : (810,000,000 - 403,956,000) ÷ 153.95 ㎡ = 2,637,506 원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/m ²)	평가 목적	비 고
#1	고암동 596-2	제1종 일반주거 지역	대	주상용	2022.02.10	2,180,000	담보	본건
#2	고암동 60*-*	제1종 일반주거 지역	대	주상용	2024.05.17	2,530,000	경매	-
#3	고암동 60*-*	제1종 일반주거 지역	대	주상용	2024.08.19	2,550,000	경매	-

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

이용상황	지가수준	비고
주상용	2,400,000원 ~ 2,700,000원/m ² 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일 · 유사하며, 위치적 · 물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 #3을 아래와 같이 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	평가금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	고암동 60*-*	제1종 일반주거 지역	대	주상용	306.4	2024.08.19	781,320,000	2,550,000	-

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례#3 기준 표준지(가) 가액	2,550,000	1.00027	1.000	1.000	2,550,689	2.44
기준시점 표준지(가) 가액	1,039,000	1.00465	-	-	1,043,831	

- 시점수정 : 2024.08.19 ~ 2024.08.30. 경기도 양주시 주거지역 지가변동률 적용.

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.

- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(가) /사례#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인에서 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례가격 및 거래사례와 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가전례 및 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 144%를 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨(2.44).

6. 토지단가 산정

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1,039,000	1.00465	1.000	1.030	2.44	2,623,357	2,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역이 동일하며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 거래사례 #2를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

[출처 : KAIS 등]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	거래시점	거래금액	토지단가(원/m ²)	비고
#2	고암동 60*-*	제1종 일반주거지역	대	주상용	153.95	2023.10.21	810,000,000	2,637,506	-

2. 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.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

기호	소재지	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비고
사례#2	경기도 양주시	주거지역	2023.10.21 ~ 2024.08.30	0.764 (1.00764)	-

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인		
조건	항 목	세 부 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 적조건	기타 조건	누계치
1	#2	1.00	1.00	1.00	1.030	1.00	1.00	1.030
대상 토지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	#2	2,637,506	1.000	1.00764	1.000	1.030	2,737,386	2,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액 및 결정단가

기호	공시지가기준법(원/m ²)	거래사례비교법(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	2,620,000	2,740,000	2,620,000

2. 토지평가액

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의거 산정된 시산가액에 의하여 그 적정성 및 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	262.9	262.9	2,620,000	688,798,000	-
합계	-	-	-	688,798,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국감정평가사협회, 2023년 건축물 재조달원가]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2급	1,845,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하) /평지붕	2급	1,518,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 산정

상기 표준단가를 기준으로 건물의 신축년도, 사용자재의 품질, 설비현황, 시공방법 및 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

재조달원가(원/㎡)	1층 : 1,360,000원/㎡ 2층~4층 : 1,800,000원/㎡ 옥탑층 : 1,000,000원/㎡
------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	1,360,000	48/50	1,300,000	-
	2층~4층	1,800,000	48/50	1,720,000	-
	옥탑층	1,000,000	48/50	960,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존년수 / 내용년수

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	1층	96.57	96.57	1,300,000	125,541,000	-
	2층	114.06	157.7	1,720,000	271,244,000	실측사정
	3층	129.17	157.7	1,720,000	271,244,000	실측사정
	4층	129.77	157.7	1,720,000	271,244,000	실측사정
	옥탑층	117.37	117.37	960,000	112,675,200	-
합계	-	586.94	687.04	-	1,051,948,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분		면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토지	기호(1)	262.9	262.9	2,620,000	688,798,000	-
소계		262.9	262.9	-	688,798,000	-
건물	기호(2)	586.94	687.04	-	1,051,948,200	실측사정
소계		586.94	687.04	-	1,051,948,200	-
합 계					1,740,746,200	-

2. 결정의견

상기 거래사례가격과 인근 감정평가전례 및 인근 부동산의 탐문조사 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 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 양주시 고암동	596-2	대	제1종 일반주거지역	262.9	262.9	2,620,000	688,798,000	
2	경기도 양주시 고암동 [도로명주소] 경기도 양주시 고원2가길 44	596-2 위지상 주 건축물 제1동	다가구 주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑층					
					96.57	96.57	1,300,000	125,541,000	1,360,000 x 48/50 실측사정 1,800,000 x 48/50 실측사정 1,800,000 x 48/50 실측사정 1,800,000 x 48/50 일반건축물 대장기준 1,000,000 x 48/50
					114.06	157.7	1,720,000	271,244,000	
					129.17	157.7	1,720,000	271,244,000	
					129.77	157.7	1,720,000	271,244,000	
					117.37	117.37	960,000	112,675,200	
합 계								₩1,740,746,200.-	
				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 양주시 고암동 소재 "울정중학교" 동남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 각종 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 대체로 가장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥정지구:지구단위계획구역내 세부규제 사항은 균형발전정책과로 문의바람), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 택지개발지구임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서,
외 벽 : 석재 및 파벽붙임 등 마감.
내 벽 : 개별인테리어, 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.
창 홀 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 다가구주택으로 이용중임.
(후면 "건물개황 및 내부구조도" 참조).

(3) 설비내역

기본적 위생설비, 급·배수시설, 화재경보설비, 승강기설비 및 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 2층 114.06㎡, 3층 129.17㎡, 4층 129.77㎡로 등재되어 있으나
현황은 2층~4층 각 157.7㎡로 상이함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 양주시 고암동 596-2
-----	-------------------



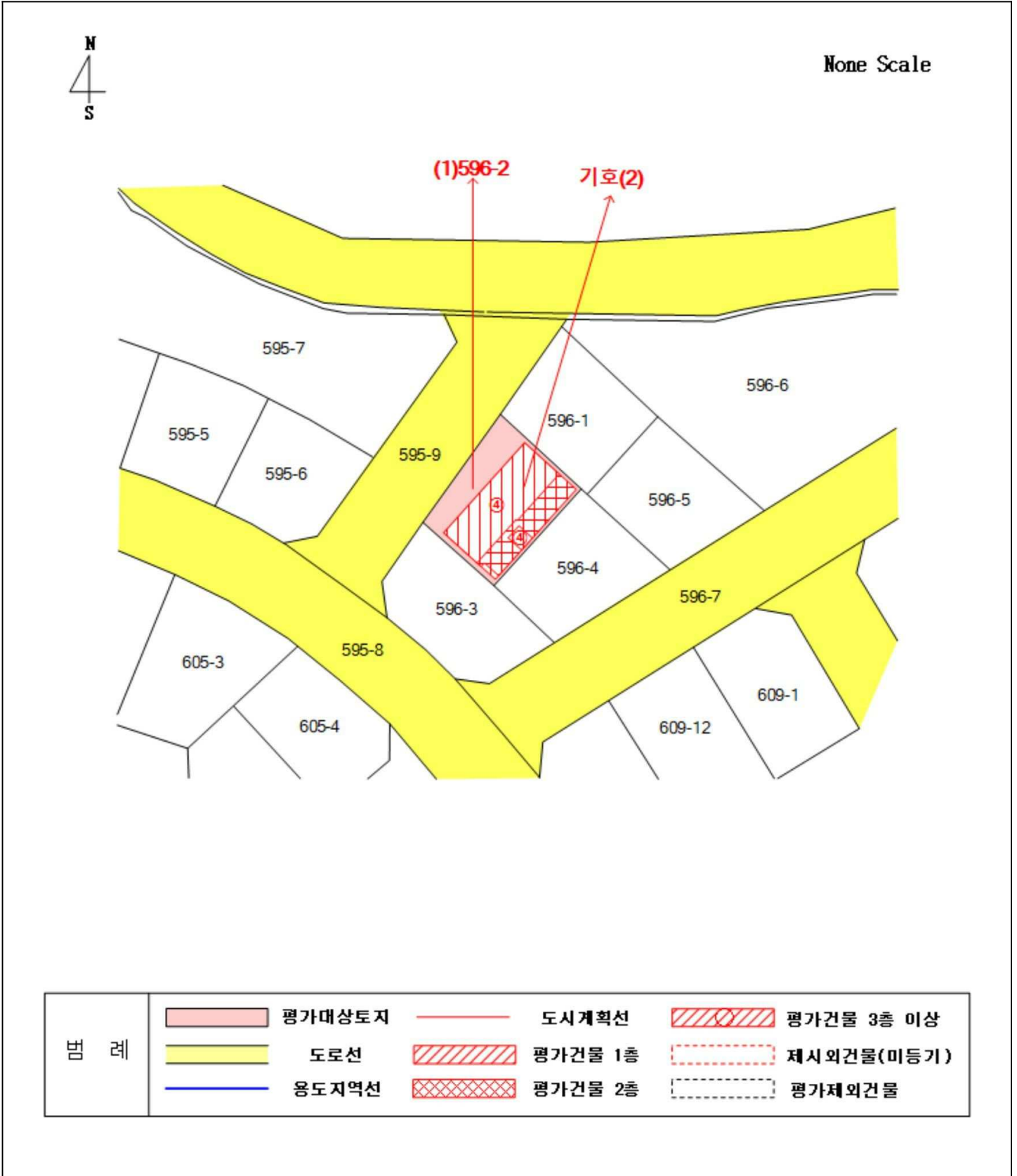
상세위치도



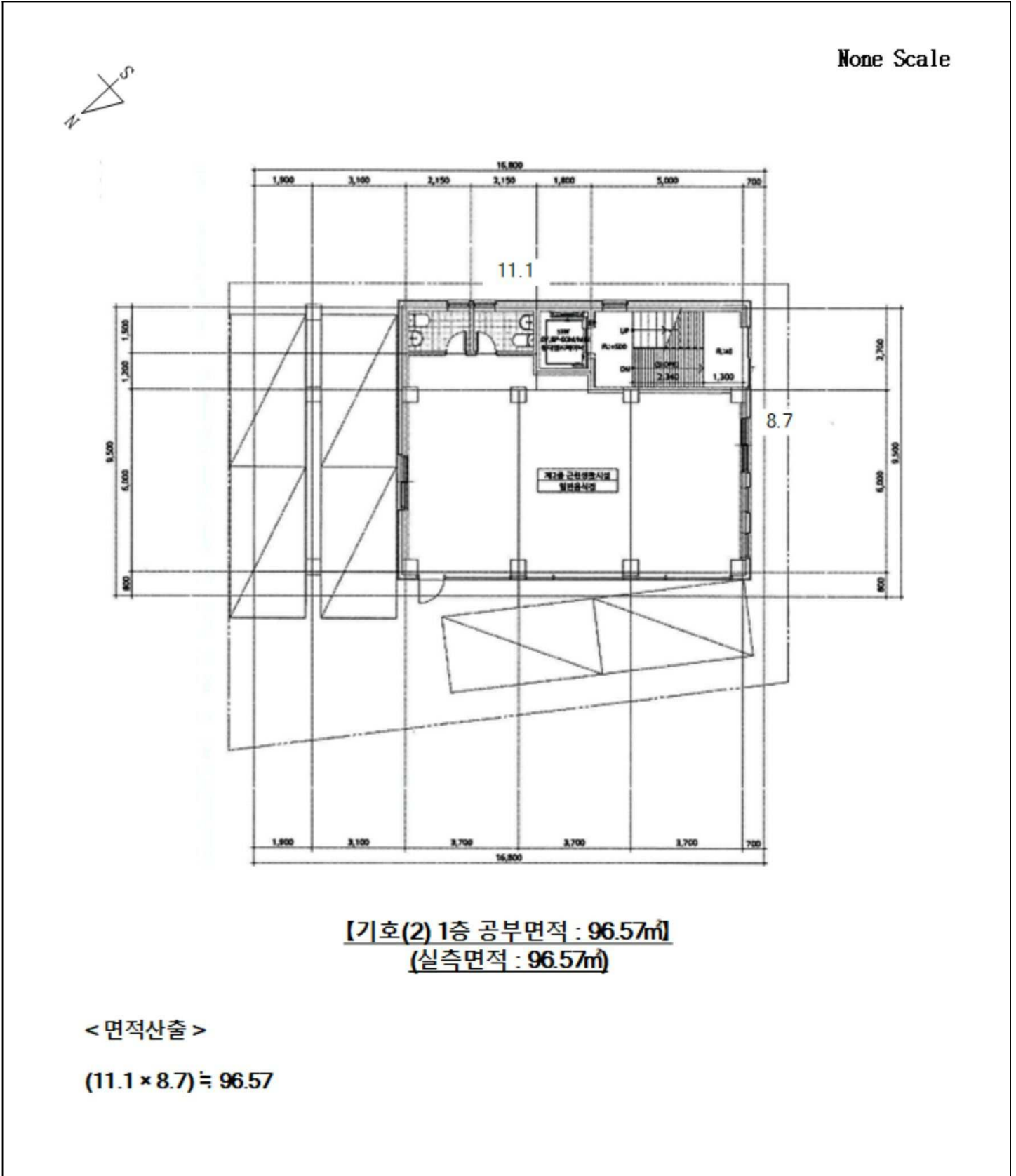
소재지 경기도 양주시 고암동 596-2



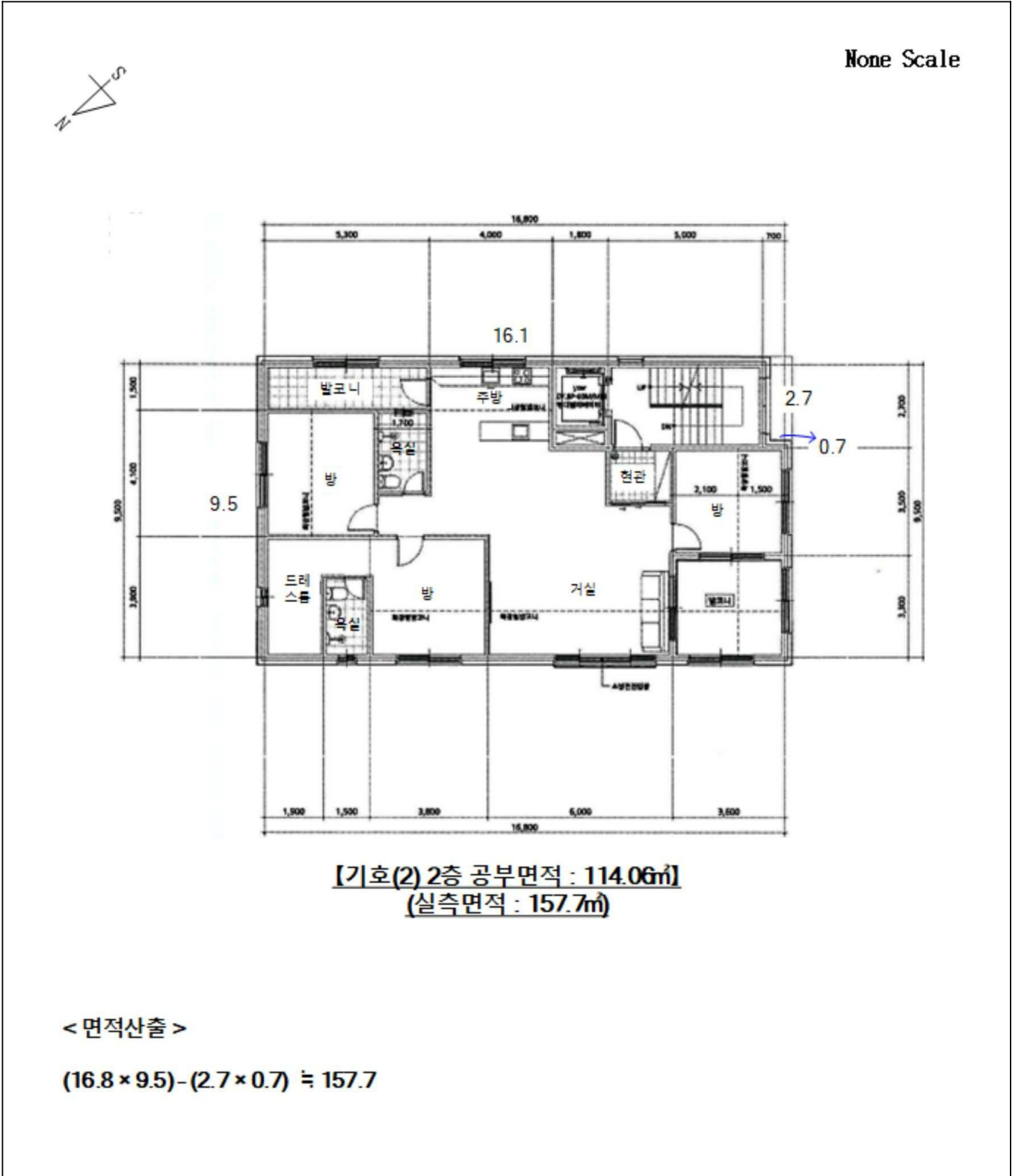
지적 및 건물개황도



건물개황 및 내부구조도

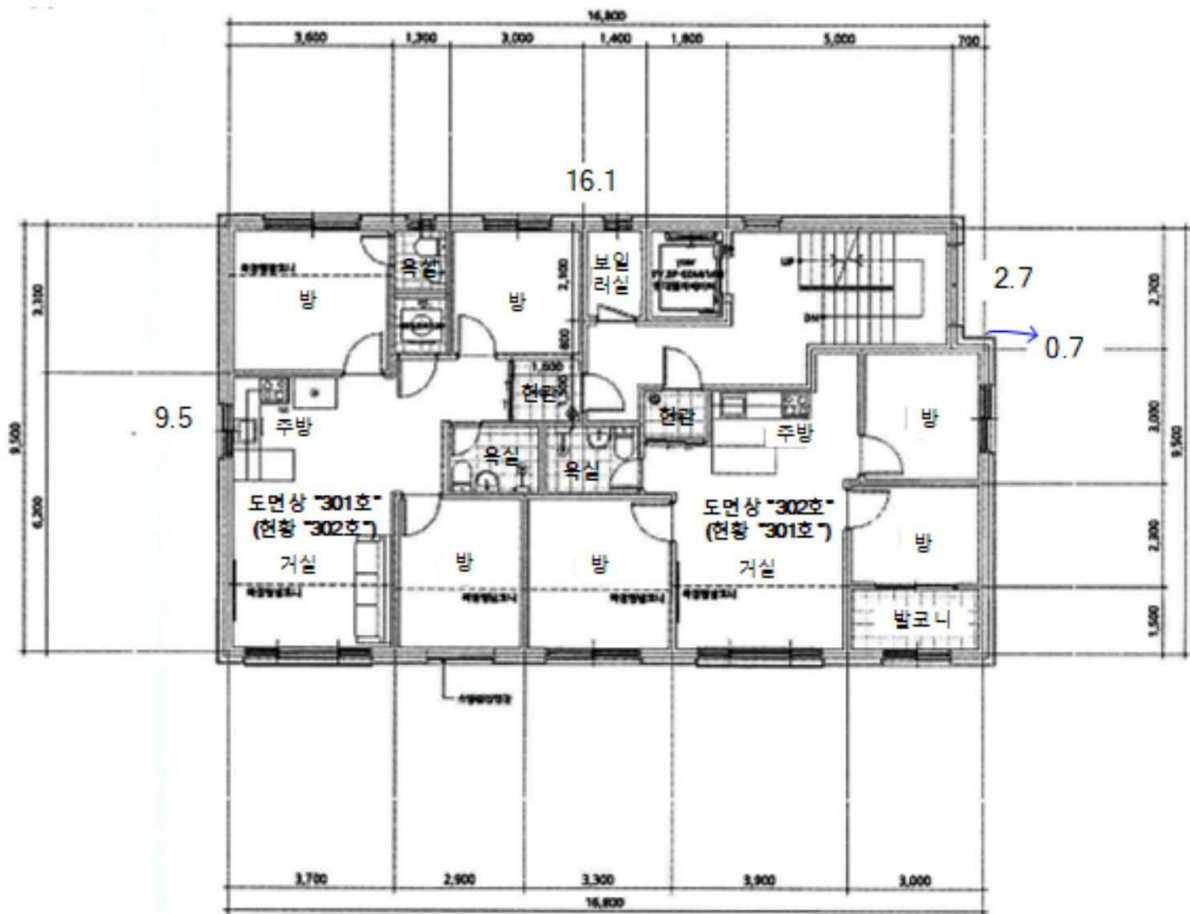
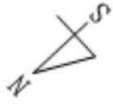


건물개황 및 내부구조도



건물개황 및 내부구조도

None Scale

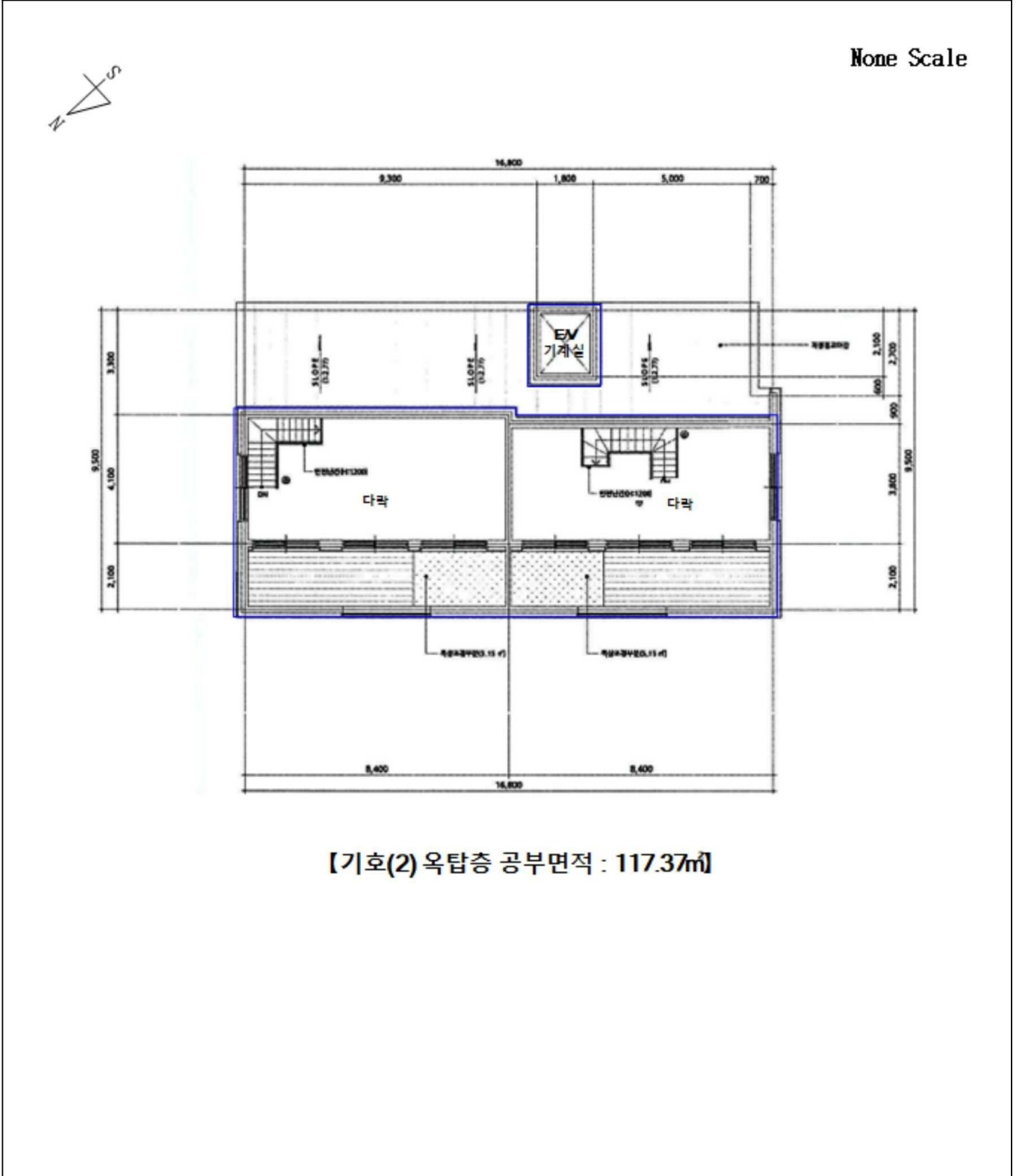


[기호(2) 3층 공부면적 : 129.17㎡]
(실측면적 : 157.7㎡)

<면적산출 >

$$(16.8 \times 9.5) - (2.7 \times 0.7) \approx 157.7$$

건물개황 및 내부구조도









1



2



3



4