

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이상순 소유물건(2025타경917)
의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호 : 해강014-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

해강감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 영 필

(인)

감정평가액	일십일억사천이백팔십일만일천육백원정(₩1,142,811,600.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상순 (2025타경917)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.24	2025.03.14 ~2025.03.24	2025.03.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	157.4	토지	157.4	6,810,000	1,071,894,000
	건물	285.99	건물	285.99	240,000	68,637,600
	제시외건물	(19)	제시외건물	19	-	2,280,000
합계					₩1,142,811,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부중앙역” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

1) 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	의정부시 의정부동 9-34	157.4	대	일반 상업	중로 한면	세장형 평지	3,302,000

2) 건물의 개요

기호	소재지	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일
2(가)	의정부시 의정부동 9-34	철근콘크리트조 시멘트블록조 3층	근린생활시설 주택	285.99㎡	1974-10-26

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 '토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표, 건물감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 3월 24일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 3월 14일, 19일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 감정평가방식의 결정

(1) 토지평가방식

가. 주된 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 평가하였음.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 대상물건의 가격을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물평가방식

가. 주된 평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

나. 다른 평가방법

건물은 거래사례를 포착하기 어렵고 대상 물건의 특성 등으로 인하여 원가법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였으며, 원가법으로 평가한 가격으로 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등을 참조하였음.

2) 본건은 수차례 현장조사하였으나 폐문상태 및 이해관계인부재로서 내부를 확인하지 못하였으며 본건에 대한 감정평사례 및 일반건축물대장상의 현황 도면 등을 확인하여 후면 건물개항도를 도시하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 평가액 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 평가대상 토지와 비교성이 있다고 인정되는 아래의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2025년 1월 1일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	의정부시 의정부동 214-88	641.4	대	상업용	일반 상업	중로 각지	세장형 평지	3,371,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

지역	용도지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 의정부시	상업 지역	2025.01.01. ~ 2025.03.24.	0.204% (1.00204)	경기도 의정부시 (25.01.01~25.03.24) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.076 $(1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 52/31)$ ≒ 1.00204

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체·경쟁관계가 성립하는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유용성과의 적합성	고객의 유용성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	본건이 형상 및 접면도로의 상태 등 획지 조건에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하실고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 유사토지의 평가사례

(* 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	의정부시 의정부동 9-**	대	8	일반 상업	경매	4,130,000	2024-01-23	

4) 격차율 산정

후면 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 표준지	기 준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
A	평가사례@기준 표준지가격	4,130,000	1.01431	1.00	1.807	7,569,704	2.241
	기준시점의 표준지가격	3,371,000	1.00204	-	-	3,377,877	

① 사례의 선정

표준지와 인근에 소재하며 인근 유사토지의 적정지가수준을 반영하고 있으며 비교적 최근의 사례인 <평가사례@>를 선정하였음.

② 시점수정(지가변동률 : 의정부시 상업지역)

적용대상	기 간	변동률(%)	시점수정치	비 고
평가사례@	2024.01.23. ~ 2025.03.24.	1.431	1.01431	

③ 지역요인

표준지와 평가사례는 용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

④ 개별요인

개별 요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누 계
		1.35	1.25	1.05	1.02	1.00	1.00
- 평가사례 대비 표준지는 가로의 폭, 교통 및 상업중심과의 접근성, 인근환경, 접면도로의 상태 등에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 시장가치를 산출함에 있어 반영되지 않은 제반 사항에 대한 보정으로서, 상기의 유사토지에 대한 감정평가사례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지가격 사이의 격차율과 인근지역의 매매동향, 정상적인 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	산정 격차율	결정 그 밖의 요인 보정치
<표준지 A>	2.241	2.24

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	3,371,000	1.00204	1.00	0.900	2.24	6,809,800	6,810,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

본건 토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 자가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2. 거래사례의 선정

1) 선정기준

본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

2) 비교 거래사례 선정

(*자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 (계약일자)	비고
㉠	의정부시 의정부동 2**-***	대	일반 상업	62.4	350,000,000원 (5,608,974원/㎡)	2022-05-17	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.[1.00]

4. 시점수정(지가변동률)

해당 시군구	사례 기호	용도 지역	지가변동률 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 의정부시	㉑	상업 지역	2022.05.17. ~ 2025.03.24.	3.361% (1.03631)	경기도 의정부시 (22.05.17~25.03.24) (상업) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.345 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.351 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.314 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.438 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.269 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.316 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.074 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.019 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.224 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.240 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.076 $(1 + 0.00345 * 15/31) * (1 + 0.00351) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.00438) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00074) * (1 - 0.00019) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.01240) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 52/31)$ ≈ 1.03631

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대체로 대등한 수준임.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

기호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	㉠	1.35	1.00	0.95	0.93	1.00	1.00	1.193	본건이 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하나 환경조건(인근환경)과 획지조건(형상 등)에서 열세임.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래 사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	㉠	5,608,974	1.00	1.03631	1.00	1.193	6,934,475	6,930,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	6,810,000원/㎡	6,930,000원/㎡	

2. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정의견

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있음.
- 3) 본 평가에서는 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 유지하고 있는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 평가액으로 결정함.

3. 토지감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
1	157.4㎡	6,810,000원/㎡	1,071,894,000원	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 평가액 산정

1. 건물가격 산출개요

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가 하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

(* 한국부동산연구원 2024 건축물재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	비고
01-01-05-09	일반 주택	철근콘크리트조 평지붕	5	1,288,000	
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	4	1,196,000	

2) 재조달원가 결정

상기 표준단가를 기준으로 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 등을 종합참작하고 부대설비를 포함하여 본건 평가에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
기호 2(가)	1,200,000	50	

3. 감가수정

1) 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

2) 본건 건물은 정액법을 적용하여 감가수정하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 잔존내용연수를 조정하였음.

기호	내용연수	경과연수		잔존연수	잔가율
		공부	실제		
기호 2(가)	50	50	40	10	10 / 50

※ 잔존연수 = 내용연수 - 실제경과연수

※ 잔가율 = 잔존연수/내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	결정단가 (원/㎡)
기호 2(가)	1,200,000	10 / 50	240,000

※ 결정단가는 절사하여 천원단위까지 표시하였음.

5. 건물가격 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
기호 2(가)	285.99	240,000	68,637,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

후면 “토지건물감정평가명세표” 참조.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 의정부시 의정부동	9-34	대	일반상업지역	157.4	157.4	6,810,000	1,071,894,000	
2(가)	동 소	9-34 위지상	근린 생활시설	철근콘크리트조 및 시멘트블록조 슬래브지붕 및 스레트지붕 3층					[도로명주소] 경기도 의정부시 태평로 138
				1층	128.70	285.99	240,000	68,637,600	
				2층	112.86				
				3층	44.43				
				소 계					
ㄱ	경기도 의정부시 의정부동	9-34	창고	샷시조	(5)	5	120,000	600,000	2층 소재
ㄴ	동 소	9-34	다용도실	판넬조	(14)	14	120,000	1,680,000	3층 소재
합 계								₩1,142,811,600.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부중앙역" 북동측 인근에 위치하며, 서측의 로변으로는 근린생활시설이 산재하고 후면으로는 단독주택 및 다세대주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류소 및 "의정부중앙역"이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 등고평탄하며 주상용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 종로와 접하며 도로상태는 무난함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역) , 특정용도제한지구 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역(수도권정비계획법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2(가) : 철근콘크리트조 및 시멘트블럭조 슬래브지붕 및 스테이지붕 3층건으로서
 외 벽 - 드라이비트마감 등
 내 벽 - 몰탈위페인팅, 벽지 및 타일마감 등
 창 호 - 알루미늄샷시창호 등임.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설 및 주택
 2층, 3층 : 주택

(3) 설비내역

주택부분에 기본적인 급배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "건물개황도", "사진용지"와 같이 소재함.

(5) 공부와의 차이

1층의 일부 및 2층 일부는 공부상 근린생활시설이나 현황 주택으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

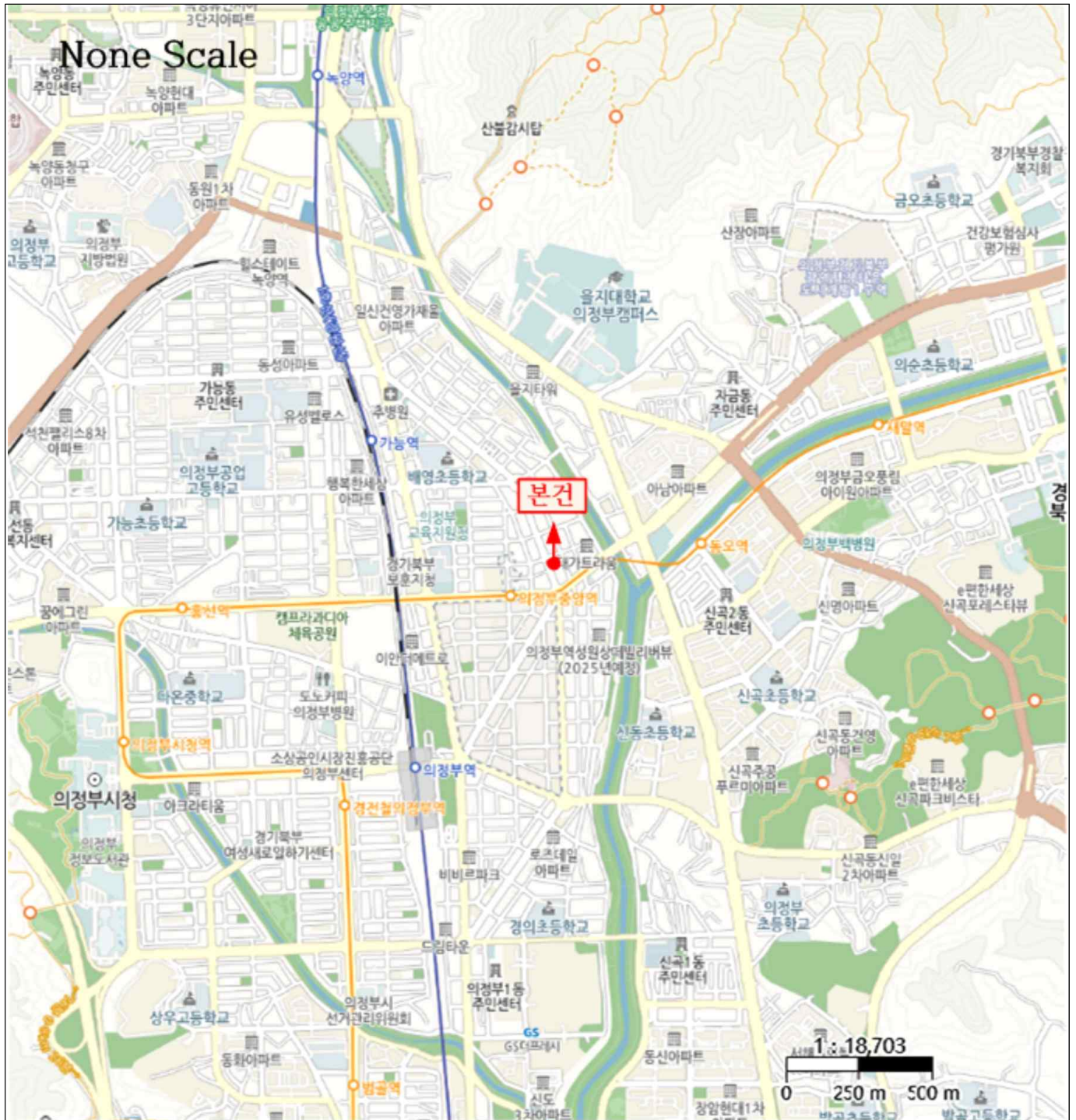
- 임대관계는 미상임.
- 본건 건물의 등기부상 용도는 근린생활시설이나 일반건축물대장상 2000.11.13.자 2층일부 및 3층은 주택으로 용도변경이 되었으니 유의하시기 바람.

광역 위치도



소재지

경기도 의정부시 의정부동 9-34



위 치 도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 9-34












지 적 도

None Scale

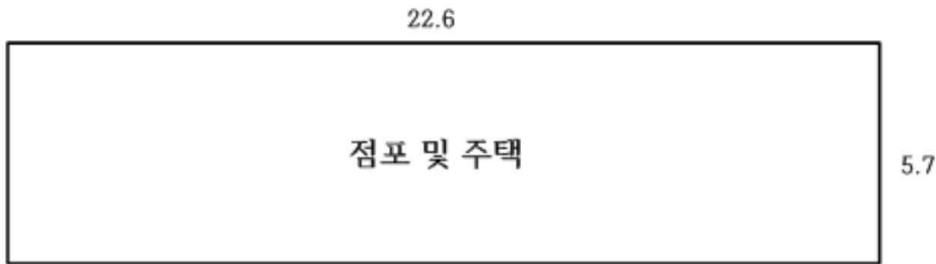


범례

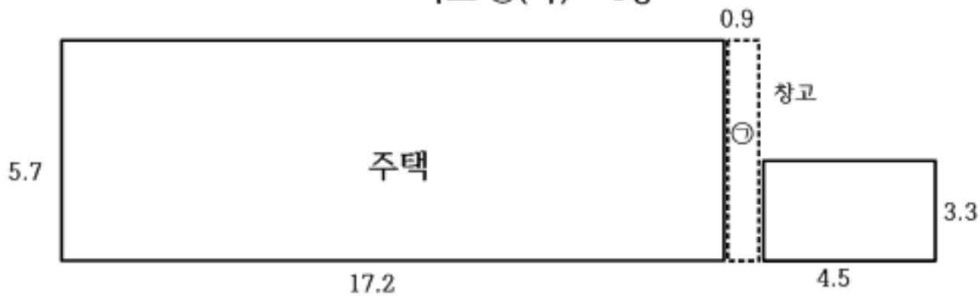
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로		평가건물 1층		평가 제외 건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시 외 건물

건물개황도

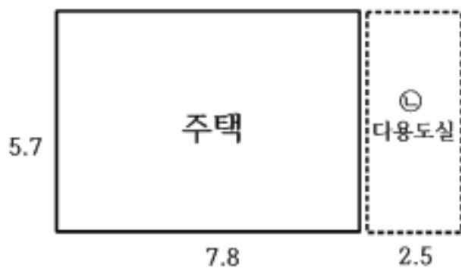
None Scale



<기호 ㉔(가) - 1층>



<기호 ㉔(가) - 2층>



<기호 ㉔(가) - 3층>

<면적산출근거>

- ㉔(가) - 1층 : 22.6 x 5.7 = 약128㎡
- ㉔(가) - 2층 : 22.6 x 17.2 + 4.5x3.3 = 약112㎡
- ㉔(가) - 3층 : 7.8 x 5.7 = 약44㎡

<제시외 건물>

- ㉑ : 샷시조 창고 약5㎡(2층 소재)
- ㉒ : 판넬조 다용도실 약14㎡(3층 소재)

사 진 용 지

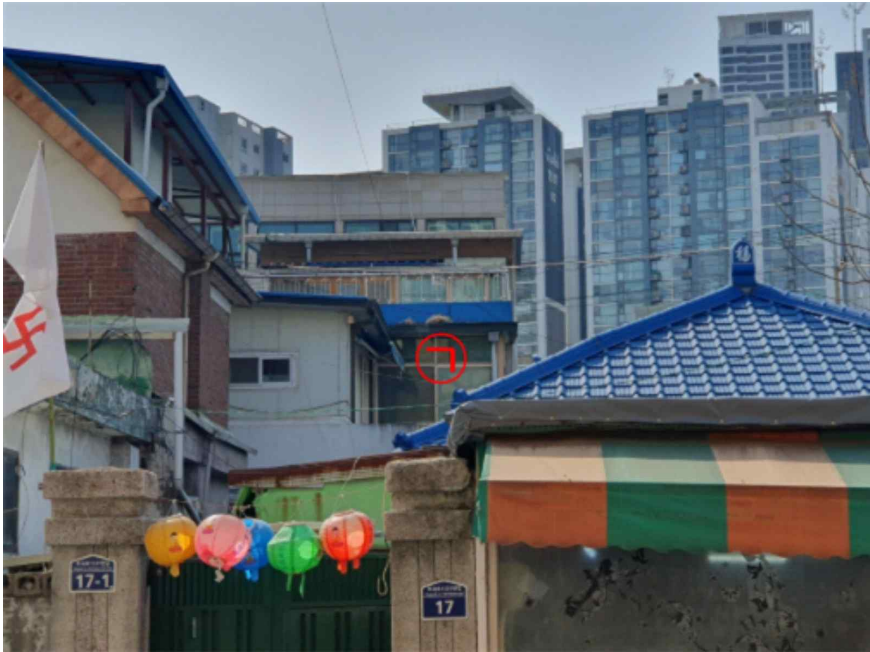


본건전경



2(가) - 1층 근린생활시설부분

사 진 용 지



〈 제시외건물 ㉑ 〉



〈 제시외건물 ㉒ 〉