

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사한성무역  
소유물건(2025타경71445)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 다원2025-71445

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.

다원감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 동 원

감정평가액	일십사억삼천사백이십일만삼천원정(₩1,434,213,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사한성무역 (2025타경71445)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.08	2025.04.03 ~ 2025.04.08	2025.04.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	931	토지	931	-	1,433,213,000
	제시외건물	(10)	제시외건물	10	-	1,000,000
		이	하	여	백	
<b>합계</b>						₩1,434,213,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	<b>심사자 : 감정평가사</b> 김재유				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 “길훈아파트” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)의 감정평가로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

#### (1) 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세
1	장현리 392-9	158	대	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지
2	장현리 392-10	773	대	주거나지	1종일주, 자연녹지	세로(가)	사다리 평지

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 08일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 04월 03일 ~ 2025년 04월 08일이며 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지의 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주위토지 이용상황 등을 이용하여 확인하였으며, 인접토지와 정확한 경계확인 등은 별도의 측량이 필요할 것이므로, 입찰 참여자가 별도확인 하시기 바랍니다.

(2) 본건 지상의 옹벽 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가 하였으니, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 기호 1 토지 지상과 기호 2 토지 지상에 소재하는 컨테이너와 이동식 화장실 및 사다리는 이동 및 철거가 용이한 점 등을 감안하여 평가에 포함하지 아니하였으니, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건에 소유자 미상의 제시외건물이 소재하는 바, 제시외건물은 그 구조, 용재, 시공 및 관리상태 경제적 내용년수 등을 고려하여 재조달원가를 기준한 원가법으로 평가하되, 현황을 감안하여 관찰감가 하였으며, 제시외건물의 면적은 개략적인 목측 등에 의하였고, 토지는 평가목적 등을 고려하여 이에 구애됨 없이 정상평가 하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건 기호 2 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적 비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 것으로 판단되어 주된 용도지역(1종일주)의 가격을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(6) 본건 공히 2016년에 신축신고 또는 신축허가를 득한 토지(참조:세움터)로서 그 허가 및 신고의 유효여부 와 승계여부 및 건축선 후퇴에 따른 도로편입 여부 및 면적 등에 대해서는 경매참여시 재확인 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 본건 공히 신축신고 또는 신축허가를 득한 토지로서 신축신고나 신축허가상 대지면적에 포함되지 아니한 부분은 건축선 후퇴 등에 따른 도로 편입 예정(기호 1토지 32㎡, 기호 2 토지 71㎡)으로 탐문(남양주시청과 남양주시 진접오남 행정복지센터)된바 이를 감안하여 평가하였으니, 경매진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

### < 신고 및 허가의 내용 (세움터 참조) >

대지위치	허가구분	허가번호	허가/신고일
진접읍 장현리 392-9	신축신고	2016-도시과 -신축신고-110	2016-10-26
대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	주용도
126	67.69	98.65	단독주택

대지위치	허가구분	허가번호	허가/신고일
진접읍 장현리 392-10	신축허가	2016-도시과 -신축허가-210	2016-07-20
대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	주용도
702	386.85	1,286.48	공동주택

(8) 기호 2 토지 중 현황도로 부분의 면적은 신축허가상 건축선 후퇴 등으로 인한 도로 편입 예정 면적을 기준하여 평가하였으니, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(9) 본건 토지 지상에 적치물(후첨 사진 참조) 등이 소재하니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

(10) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 등에 의하였습니다.

(11) 본건은 경매 목적의 감정평가로 담보 등 타목적의 감정평가와 상이할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였습니다.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## Ⅲ. 토지의 평가

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 근거규정 등

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였습니다.

#### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### 1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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 적용함.

##### 2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

#### (3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### (1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위 환경 등 제반 가격형성요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 공시지가로서 최근에 공시된 공시지가인 2025년 공시지가 표준지 A를 선정함.

(2025.01.01 기준)

기 호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장현리 394-3	299.0	대	연립 주택	1종일주	세로(가)	부정형 평 지	836,500

### (2) 시점수정

(경기도 남양주시 주거지역 : 2025.01.01 ~ 2025.04.08)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.28	0.330	2025년 02월까지 변동률
2025.02.01. ~ 2025.02.28	0.155	2025년 02월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.08.)	0.547(1.00547)	$(1 + 0.00330) * (1 + 0.00155 * 39/28) \approx 1.00547$

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2025년 02월 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

## (4) 개별요인

### 1) 기호 1 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세임.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.87	건축선 후퇴로 인한 도로 편입 등 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.836	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호 2 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세임.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.04	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	0.94	건축선 후퇴로 인한 도로 편입 등 감안함.
개 별 요 인 비 교 치			0.948	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### 2) 사례선정

#### ① 인근 평가사례

[자료출처:한국감정평가사협회]

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	장현리 392-**	1종 일주	대	1,580,000	2022.05.24	담 보
b	장현리 392-10	1종 일주	대	1,660,000	2024.06.14	담 보
c	장현리 392-9	1종 일주	대	1,650,000	2024.06.14	담 보
d	장현리 392-9	1종 일주	대	1,310,000	2022.02.09	담 보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 인근 거래사례

[자료출처:감정평가정보체계 등]

구분	소재지	용도지역	지목	거래금액(원)	거래시점
e	장현리 576-** 외	1종일주	전	1,900,000,000 (@1,709,000) (건축 중)	2022.09.27.
f	장현리 548-** 외	1종일주	대	358,035,000 (@1,790,000)	2024.01.23.

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 또는 거래사례로서 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례 중 본건과 유사하다고 인정되는 평가사례 a를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 산정하였습니다.

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 격차율 산정

### ① 사례(a)/ 표준지 (A)

사례단가	* <sup>1</sup> 사정	* <sup>2</sup> 시점	* <sup>3</sup> 지역	* <sup>4</sup> 개별	산출단가	그
공시지가	보정	수정	요인	요인	(원/㎡)	밖의요인
						보정치
1,580,000	1.00	1.03928	1.000	1.008	1,655,199	1.968
836,500	1.00	1.00547	-	-	841,076	

#### \*<sup>1</sup> 사정보정

거래사례 등에 거래사례 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정 하는 것을 사정보정이라 하며, 상기의 평가사례는 객관적인 자료들에 의해 전문적인 평가기관이 평가한 사례이므로, 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.00)

#### \*<sup>2</sup>시점수정

시.군.구 : 경기도 남양주시 (22.05.24 ~ 25.04.08)		
주거지역	3.928	$  \begin{aligned}  & ( 1 + 0.00388 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00365 ) \\  & * ( 1 + 0.00316 ) * ( 1 + 0.00203 ) \\  & * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00116 ) \\  & * ( 1 + 0.00038 ) * ( 1 - 0.00008 ) \\  & * ( 1 + 0.00311 ) * ( 1 + 0.01720 ) \\  & * ( 1 + 0.00330 ) * ( 1 + 0.00155 * 39/28 ) \\  & \approx 1.03928  \end{aligned}  $

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### \*3 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

### \*4 개별요인비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지(A)/ 평가선례(a)	1.00	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.008
비교표준지는 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 우세하나, 형상 등 획지조건에서 열세함.							

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근 유사토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였습니다.

표준지	지목	용도지역	그 밖의 요인결정
A	대	1종일주	1.97

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

(5) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	표준 지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	836,500	1.00547	1.00	0.836	1.97	1,385,184	1,385,000
2	A	836,500	1.00547	1.00	0.948	1.97	1,570,759	1,571,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)의 거래사례 (e)를 선정하였음.

[자료출처:감정평가정보체계 등]

구분	소재지	용도지역	지목	거래금액(원)	거래시점
e	장현리 576-**-** 외	1종일주	전	1,900,000,000 (@1,709,000) (건축 중)	2022.09.27.
f	장현리 548-**-** 외	1종일주	대	358,035,000 (@1,790,000)	2024.01.23.

### (2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정치

구분	기간	시점수정치
사례 e	2022.09.27. ~ 2025.04.08	2.766% (1.02766)

### (4) 지역요인비교

인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.000)

### (5) 개별요인 비교

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	e	1.00	1.01	0.90	1.00	1.03	0.87	0.815
		대상토지는 거래사례에 비해서 인근토지의 이용상황 등 환경조건과 건축선 후퇴 등으로 인한 도로편입 등 감안한 기타조건은 열세이나, 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건과 지목 등 행정적 조건은 우세함.						

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	e	1.00	1.00	0.90	1.06	1.03	0.94	0.924
		대상토지는 거래사례에 비해서 인근토지의 이용상황 등 환경조건과 건축선 후퇴 등으로 인한 도로편인 등 감안한 기타조건은 열세이나, 형상 등 획지조건과 지목 등 행정적 조건은 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### (6) 비준가액

기 호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	e	1,709,000	1.00	1.02766	1.00	0.815	1,431,361	1,431,000
2	e	1,709,000	1.00	1.02766	1.00	0.924	1,622,794	1,623,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액조정 관련사항

### (1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

### (2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	거래사례비교법 기준단가(원/㎡)	비 고
1	<u>1,385,000</u>	1,431,000	-
2	<u>1,571,000</u>	1,623,000	-

### (3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되며, 공시지가 기준법에 의한 가격이 거래사례비교법에 의한 가격과 유사 또는 동일하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

토지는 공시지가기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상태 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상태, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

### 2. 토지 감정평가액 결정

기호	단가(원/㎡)	사정 면적(㎡)	토지 평가액	비 고
1	1,385,000	158	218,830,000	-
2	1,571,000	773	1,214,383,000	-
합 계			<u>1,433,213,000</u>	

### 3. 토지 등 감정평가액

구분	감정평가액(원)
토지	1,433,213,000
제시외건물 등	1,000,000
합 계	<u>1,434,213,000</u>

# 토지 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 남양주시 진접읍 장현리	392-9	대	제1종일반주거	158	158	1,385,000	218,830,000	
2.	경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-10	대	제1종일반주거 , 자연녹지	773	773	1,571,000	1,214,383,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,433,213,000</b>	
	[제시외건물] 경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-9 위 지상	참고	각파이프조 반투명 슬레이트지붕 단층	(10)	10	-	1,000,000	관찰감가.
<b>합 계</b>								<b>₩1,434,213,000.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "길훈아파트" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 공동주택, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 노선수 및 운행간격 등을 고려할 때 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 토지는 완경사지대내 평탄하게 조성된 부정형 토지로 주거나지 상태이며, 기호 2 토지는 완경사지대내 평탄하게 조성된 사다리형 토지로 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 공히 남서측으로 노폭 약 3~5미터 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 토지  
도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호 2 토지  
도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도' 참조 바람.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

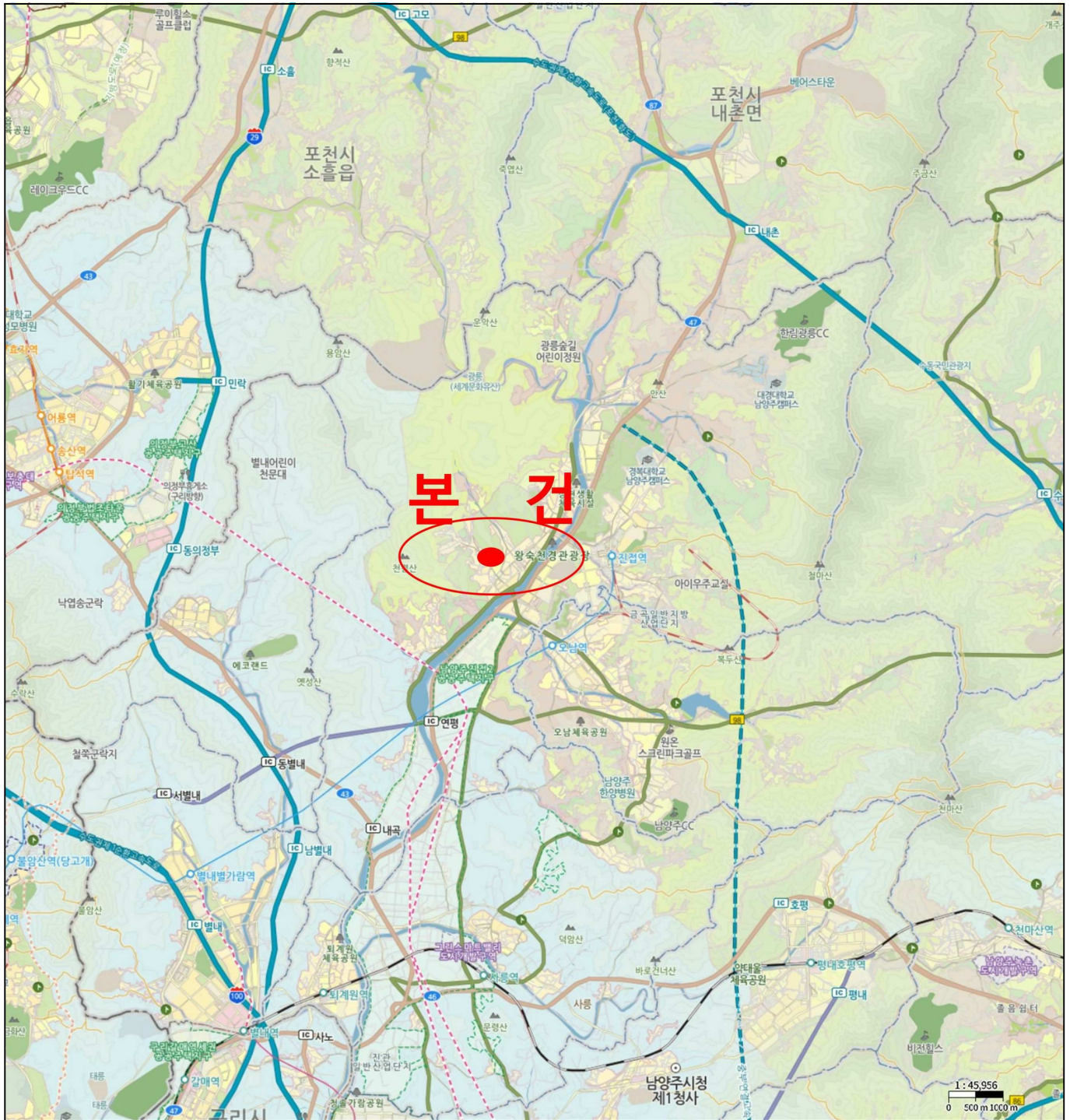
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견"의 "그 밖의 사항"란을 참조 하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 392-9 외
-----	--------------------------



# 위치도



**소재지** 경기도 남양주시 진접읍 장현리 392-9 외



# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



기호 1 토지

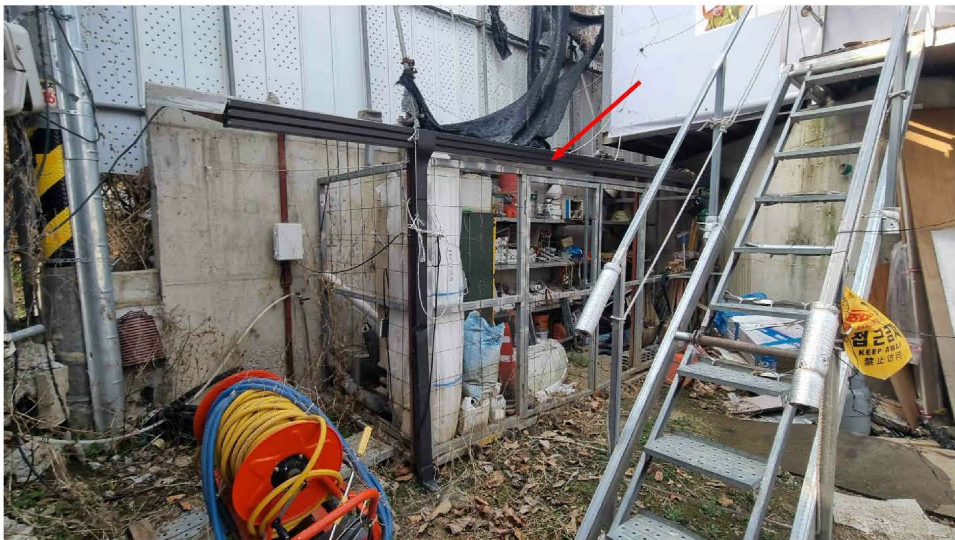


기호 2 토지

# 사 진 용 지



컨테이너

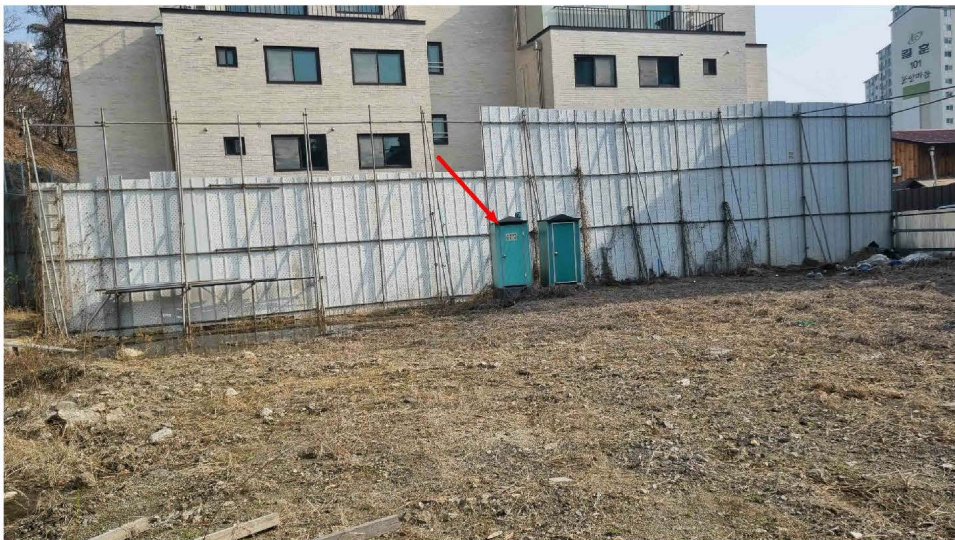


제시외건물 (ㄱ)

# 사 진 용 지

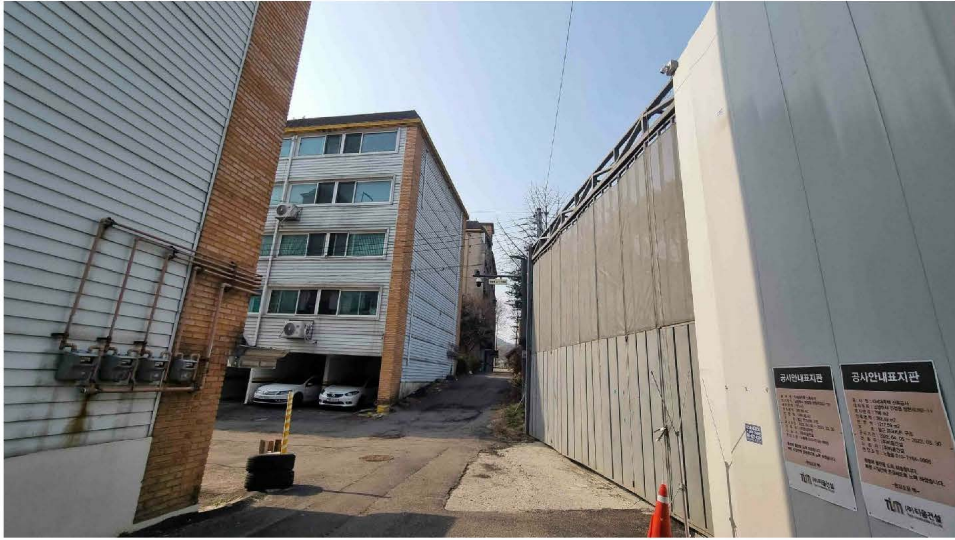


이동 및 철거 용이한 계단



이동식 화장실

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경