

# 감정평가서

건명	신화자 외 1명 소유물건(2024타경2763)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지울
감정서번호	중산2024-05-03

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.

중산감정평가사사무소

## (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강기태

감정평가액	일십오억사천팔백육십칠만이천사백원정(₩1,548,672,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신화자 외 1명 (2024타경2763)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.16 ~ 2024.05.17	2024.11.11	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,069	토지	4,069	-	1,416,913,000
	건물	165.65	건물	165.65	-	84,482,400
	제시외건물	(13.90)	제시외건물	13.90	-	2,277,000
	제시외 수목외	(1식)	제시외 수목외	1식	-	45,000,000
합계					₩1,548,672,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

본건은 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가로서 대상물건은 경기도 양주시 어둔동 소재 “어둔리저수지” 서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대상 토지 및 건물의 개요는 다음과 같습니다.

#### 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	어둔동 383-2	대	330	단독 주택	개발제한 자연녹지	사다리 평지	412,100
3	어둔동 383-5	답	5	마당 등 (잡종지상태)	개발제한 자연녹지	부정형 평지	124,200
4	어둔동 383-6	답	688	전	개발제한 자연녹지	부정형 평지	124,200
5	어둔동 383-7	답	28	마당 등 (잡종지상태)	개발제한 자연녹지	부정형 평지	33,800
6	어둔동 383	답	2,863	전	개발제한 자연녹지	부정형 평지	124,200
7	어둔동 383-3	답	86	도로 등	개발제한 자연녹지	부정형 평지	33,800
8	어둔동 383-9	답	69	전	개발제한 자연녹지	부정형 평지	118,000

#### 대상건물의 개요

기호	소재지	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2-가	어둔동 383-2	조적조 경사슬래브지붕 단층	1층 : 99.65	단독주택	2000.01.03
2-나	어둔동 383-2	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	1층 : 66.00	부속사 (창고)	2000.01.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 3. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 16일로 하였습니다.

## 4. 실사조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실사조사 기간은 2024년 05월 15일 ~ 16일 이며, 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

1) 본건 기호 3-8의 공부상 지목은 “답” 이나, 기호 3,5는 현황 도로변 마당 등의 잡종지 상태이며, 기호 4,6,8은 현황 전으로, 기호 7은 현황 도로 등으로 이용중입니다.

2) 본건 지상에 소재하는 외부 수도 등은 토지에 포함하여 평가하였으며, 기호 7은 현황 도로 등으로 이용중인 바, 공법상 제한의 정도 및 이용의 불리함을 감안하여 평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건 제시외 건물(기호 ㉠~㉣)은 현장실사 시 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.
- 4) 본건 지상에 소재하는 수목 및 조경석(기호 ㉤) 등은 수종, 수고, 수폭, 흉고직경, 재질, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 평가하되, 수량은 현장실사 시 확인된 수량을 기준으로 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.
- 5) 상기 제4)항의 수목 및 조경석은 귀원 요청에 따라 각 필지별 구분하여 평가하되, 정확한 위치 등은 다소의 차이(지적경계 지점에 소재 등)가 있을 수 있습니다.
- 6) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

#### 1) 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01 공시지가 (원/㎡)
A	어둔동 377	대	200	단독 주택	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	400,500
B	어둔동 381-1	전	1,345	전	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	122,800

### 3) 시점수정

(경기도 양주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.151	2024년 03월 까지의 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.069	2024년 03월분
2024.01.01 ~ 2024.05.17	0.256 (1.00256배)	$(1+0.00151) \times (1+0.00069) \times 47/31$ ≒ 1.00256

※2024년 04월 이후의 지가변동률은 미고시 된 바, 03월의 변동률을 연장적용 하였음.

### 4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다(비교치 :1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교(A/기호 1)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 1	
가로 조건	가로의 폭, 구조, 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상가와와의 접근성	상가와와의 거리 및 편의성 거리 및 편의성 등	1.00	1.00	대등함
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성	1.00	1.00	대등함
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(전기, 도시가스 정보통신 기반시설 등)			
	자연환경	일조, 조망, 지반, 지질 등			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장 등			
획지 조건	면적, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 형상, 방위 등	1.00	1.02	본건이 형상 등에서 우세함
	방위, 고저 등	경사도, 경사의 방향			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함
		기타 규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.02	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5)-1 개별요인 비교( B/기호 3,5)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 B	기호 3,5	
가로 조건	도로의 상태	배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 가리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성	1.00	1.00	대등함
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	자연환경	일조, 조망, 지반, 지질 등			
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 형상, 방위 등	1.00	0.90	본건이 형상 및 이용상태 등에서 우세함
	방위, 고저 등	경사도, 경사의 방향			
	경작의 장애, 토양오염	오염상태, 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함
		기타 규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.90	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5)-2 개별요인 비교( B/기호 4,6,8)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 B	기호 4,6,8	
가로 조건	도로의 상태	배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 가리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성	1.00	1.00	대등함
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	자연환경	일조, 조망, 지반, 지질 등			
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 형상, 방위 등	1.00	1.03	본건이 형상 등에서 우세함
	방위, 고저 등	경사도, 경사의 방향			
	경작의 장애, 토양오염	오염상태, 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함
		기타 규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.03	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5)-3 개별요인 비교( B/기호 7)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 B	기호 7	
가로 조건	도로의 상태	배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	대등함
		농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성	1.00	1.00	대등함
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	자연환경	일조, 조망, 지반, 지질 등			
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 형상, 방위 등	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	경사도, 경사의 방향			
	경작의 장애, 토양오염	오염상태, 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.33	현황 도로 등에서 열세함
		기타 규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.330	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 (사용승인)
		건물						
#1	어둔동 36*	대	212	개발제한 자연녹지 (주거기타)	801,886	170,000	실거래 자료	2021.06.12
		건물	-					
#2	어둔동 37*	전	860	개발제한 자연녹지 (전)	348,372	299,600	실거래 자료	2021.11.11
		건물	-					
#3	어둔동 316-*	답	1,456	개발제한 자연녹지 (전)	233,516	340,000	실거래 자료	2023.10.30
		건물	-					
#4	어둔동 369-*	대	118	개발제한 자연녹지 (주거기타)	1,271,186	150,000	실거래 자료	2021.06.12
		건물	-					
#5	어둔동 115-1*	전	674	개발제한 자연녹지 (전)	272,403	183,600	실거래 자료	2023.11.02
		건물	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가(원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#6	어둔동 33**	전	1,243	개발제한 자연녹지 (전)	328,000	407,704,000	시가참고
		건물	-				2022.12.07
#7	어둔동 36*외	대	330	개발제한 자연녹지 (상업용)	594,000	196,020,000	담보
		건물	-				2024.02.08
#8	어둔동 377-*	전	212	개발제한 자연녹지 (전)	256,000	54,272,000	시가참고
		건물	-				2022.10.21
#9	어둔동 321-*	전	170	개발제한 자연녹지 (전)	310,000	52,700,000	담보
		건물	-				2023.03.23
#10	어둔동 377-*	답	294	개발제한 자연녹지 (도로)	84,000	24,696,000	시가참고
		건물	-				2022.10.21

### (3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건외의 건부지	위치에 따라 650,000 ~ 750,000원/㎡ 내외
본건 주변 세로변 농지	위치에 따라 280,000 ~ 320,000원/㎡ 내외

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

#### ㉠ 비교사례의 선정

비교표준지 (A),(B)의 인근지역 안에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 매매 사례 기호 #1 및 평가사례 기호#6을 비교사례로 선정하였습니다.

#### ㉡ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2021.06.12 ~ 2024.05.17	5.401 (1.05401)	양주시 녹지지역
#6	2022.12.07 ~ 2024.05.17	0.620 (1.00620)	양주시 녹지지역

#### ㉢ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래 및 인근시세를 잘 반영한 적정한 평가로서 별도의 보정요인은 없습니다(1.00).

#### ㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다(1.00).

#### ㉤ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#1)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#1	1.00	0.93	1.00	0.95	1.00	1.00	0.884
비교표준지(A)는비교사례 #1과 비교할 때, 접근조건 (교통시설 및 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠-1 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(B/#6)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#1	1.00	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
		비교표준지(B)는비교사례 #6과 비교할 때, 접근조건(교통시설 및 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						

### ㉡ 사례지 대비 비교표준지 단가 격차율

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#1 /A	801,886	1.00	1.05401	1.00	0.884	747,153	1.860 (1.86)
	400,500	-	1.00256	-	-	401,525	

### ㉠-1 사례지 대비 비교표준지 단가 격차율

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#1 /A	328,000	1.00	1.00620	1.00	0.931	307,261	2.496 (2.50)
	122,800	-	1.00256	-	-	123,114	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A(대상토지 1)에 대하여는 약 86%, 비교표준지 B(대상토지 기호 3~8)에 대하여는 약 150% 만큼의 상향 보정률을 적용함이 타당하다고 판단하였음.

(그 밖의 요인 보정치 : 기호 1 : 1.86, 기호 3~8 : 2.50)

### 7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	400,500	1.00256	1.00	1.02	1.86	761,773	762,000
3,5	122,800	1.00256	1.00	0.90	2.50	277,007	277,000
4,6,8	122,800	1.00256	1.00	1.03	2.50	317,019	317,000
7	122,800	1.00256	1.00	0.33	2.50	101,569	102,000

## 3. 시산가액의 결정의견 및 감정평가액 결정

### 1) 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액이 시산가액의 합리성 검토를 통하여 그 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 토지 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호 1	330	762,000	251,460,000
	기호 3	5	277,000	1,385,000
	기호 4	688	317,000	218,096,000
	기호 5	28	277,000	7,756,000
	기호 6	2,863	317,000	907,571,000
	기호 7	86	102,000	8,772,000
	기호 8	69	317,000	21,873,000
	합계	4,069	-	1,416,913,000

### 4. 건물 감정평가액의 산출근거

#### 1) 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가의 검토

『출처 : 2023.01 한국부동산원 건물신축단가표』

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브위 시멘트기와잇기	3	1,77,000	45 (40~50)
1-1-1-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치 판넬잇기	4	569,000	35 (30~40)

#### (2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	기호 2-가	기호 2-나
재조달원가 (원/㎡)	1,750,000	240,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
2-가	45	24	21	21/45
2-나	30	24	6	6/30

### (4) 건물 시산단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 2-가	1,750,000	45	24	21	21/45	816,000
기호 2-나	240,000	30	24	6	6/30	48,000

### (5) 건물 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 2-가	99.65	816,000	81,314,400
기호 2-나	66.0	48,000	3,168,000
합계	165.65	-	84,482,400

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가 시산가액의 조정

대상토지 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액과 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액 (제시외건물 및 수목, 조경석 포함) 가격이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

기 호		면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,3~8	4,069	-	1,416,913,000	개발제한구역 자연녹지지역
건물	2-가,나	165.65	-	84,482,400	단독주택,부속사
제시외 건물	㉠~㉡	(13.90)	-	2,277,000	참고 외
제시외수목 조경석 등	㉢	(1식)	-	45,000,000	소나무외 45주 조경석 21개 외 기타
합 계				1,548,672,400	

### 2. 결정의견

대상토지 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액과 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액 (제시외건물, 수목, 조경석 포함) 가격이 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

# 토지, 건물 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 어둔동	383-2	대	개발제한구역 자연녹지지역	330	330	762,000	251,460,000	
2-가	경기도 양주시 어둔동 [도로명 주소] 경기도 양주시 양주산성로 807번길 107	383-2 위지상 에이동	주택	조적조 경사슬래브 지붕 단층	99.65	99.65	816,000	81,314,400	1,750,000 x 21/45
2-나		" 비동	부속사	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	66.0	66.0	48,000	3,168,000	240,000 x 6/30
3	경기도 양주시 어둔동	383-5	답	개발제한구역 자연녹지지역	5	5	277,000	1,385,000	현황 잡종지상태
4	경기도 양주시 어둔동	383-6	답	개발제한구역 자연녹지지역	688	688	317,000	218,096,000	현황 전
5	경기도 양주시 어둔동	383-7	답	개발제한구역 자연녹지지역	28	28	277,000	7,756,000	현황 잡종지상태
6	경기도 양주시 어둔동	383	답	개발제한구역 자연녹지지역	2,863	2,863	317,000	907,571,000	현황 전
7	경기도 양주시 어둔동	383-3	답	개발제한구역 자연녹지지역	86	86	102,000	8,772,000	현황 도로

# 토지, 건물 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	
8	경기도 양주시 어둔동	383-9	답	개발제한구역 자연녹지지역	69	69	317,000	21,873,000	현황 전
<b>소 계</b>								<b>₩1,501,395,400</b>	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 양주시 어둔동	383-2	창고 등	벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 단층	(8.1)	8.1	210,000	1,701,000	관찰감가
㉡	동소	"	비가람	목조 목조지붕 단층	(2.0)	2.0	60,000	120,000	관찰감가
㉢	동소	"	창고	벽체이용 및 목조 목제지붕 단층	(3.8)	3.8	120,000	456,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩2,277,000</b>	
	[제시외수목 및 조경석]								
㉣	경기도 양주시 어둔동	383-2	조경석	W0.8m, H0.7m	(1개)	1개	-	350,000	관찰감가
		383-6	수목	* 소나무 Φ400×H5.0m	(1주)	1주	일괄	29,300,000	관찰감가
				Φ300×H7.0m	(3주)	3주			

# 토지, 건물 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	
				Φ 250 × H4.0m	(1주)	1주			
				Φ 250 × H3.0m	(1주)	1주			
				Φ 300 × H4.5m	(1주)	1주			
				Φ 250 × H2.5m	(1주)	1주			
				* 단풍나무 Φ 100~250 H4.0~5.0m	(4주)	4주			
				* 주목, 철쭉 외 추가	(1식)	1식			
			조경석	* 조경석 W0.5m~1.8m H0.5m~1.2m	(141개)	14개			
		383-7	수목	* 소나무 Φ 400 × H4.5m	(1주)	1주	일괄	5,500,000	관찰감가
			조경석	조경석 W1.8m H0.8m	(1개)	1개			
		383	수목	* 벚나무 Φ 150~250 H4m~6.0m	(10주)	10주	일괄	7,800,000	관찰감가
				* 단풍나무 Φ 100~250 H4m~5.0m	(6주)	6주			
				* 매실나무 Φ 100~150 H2.0m	(3주)	3주			

# 토지, 건물 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	
				* 자두나무 Φ 150~200 H4m~5.0m	(6주)	6주			
				* 사과나무 Φ 100×H2.0m	(1주)	1주			
				* 대추나무 Φ 150×H2.5m	(1주)	1주			
				* 모과나무 Φ 150×H3.0m	(1주)	1주			
				* 복숭아나무 Φ 150×H2.0m	(1주)	1주			
		383-9	수목	* 벚나무 Φ 150×H3.0m	(1주)	1주	일괄	2,050,000	관찰감가
				* 단풍나무 Φ 100×H3.0m	(1주)	1주			
			조경석	* 조경석 W0.5m~0.8m H0.5m~1.0m	(5개)	5개			
			소 계					₩45,000,000	
			합 계					₩1,548,672,400.-	
				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 어둔동 소재 "어둔리저수지" 서측 근거리에 위치하며, 주위는 자연 취락, 축사, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1은 사다리형의, 기호 3~8은 대부분 부정형의 토지로서 인접지와 평탄하며, 기호 1은 단독주택 건부지로, 기호 3,5는 도로변 마당 등의 부속토지(현 잡종지 상태)로, 기호 4,6,8은 현황 전으로, 기호 7은 현황 도로 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1,3,5는 북측으로 폭 약 3~4미터의 비포장 도로가 개설되어 있으며(기호 7 토지 포함), 기호 4,6,8은 기호 1,7 토지를 통하여 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3~8 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한), 개발제한구역, 성장관리권역

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상 기호 1,4,5,6,8 지상에는 제시외 수목(소나무 외) 및 조경석 다수가 소재하고 있음(기호 ☹).

# 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

본건 토지 기호 3~8의 공부상 지목은 "답"이나, 기호 3,5는 도로변 마당 등의 잡종지 상태이며, 기호 4,6,8은 현황 전, 기호 7은 현황 도로 등으로 이용중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.  
기 타 : -.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

구조 : 조적조 경사슬래브지붕 단층(기호 2-가) 및 경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층(기호 2-나)으로, (건물사용승인일 : 2000.01.03).  
외 벽 : 붉은벽돌 치장쌓기(기호 2-가).(기호 2-나는 벽체없음).  
내 벽 : 벽지도배, 일부 타일 마감(기호 2-가).  
창 호 : 샷시 창호임(기호 2-가).

## (2) 이용상태

주택 및 창고(기호 2-가 : 방2, 주방/식당, 거실, 욕실경화장실, 현관 등,  
기호 2-나 : 창고)로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

## (3) 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비(기호 2-가) 등을 갖추었음.

## (4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 참조(㉠~㉢).

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

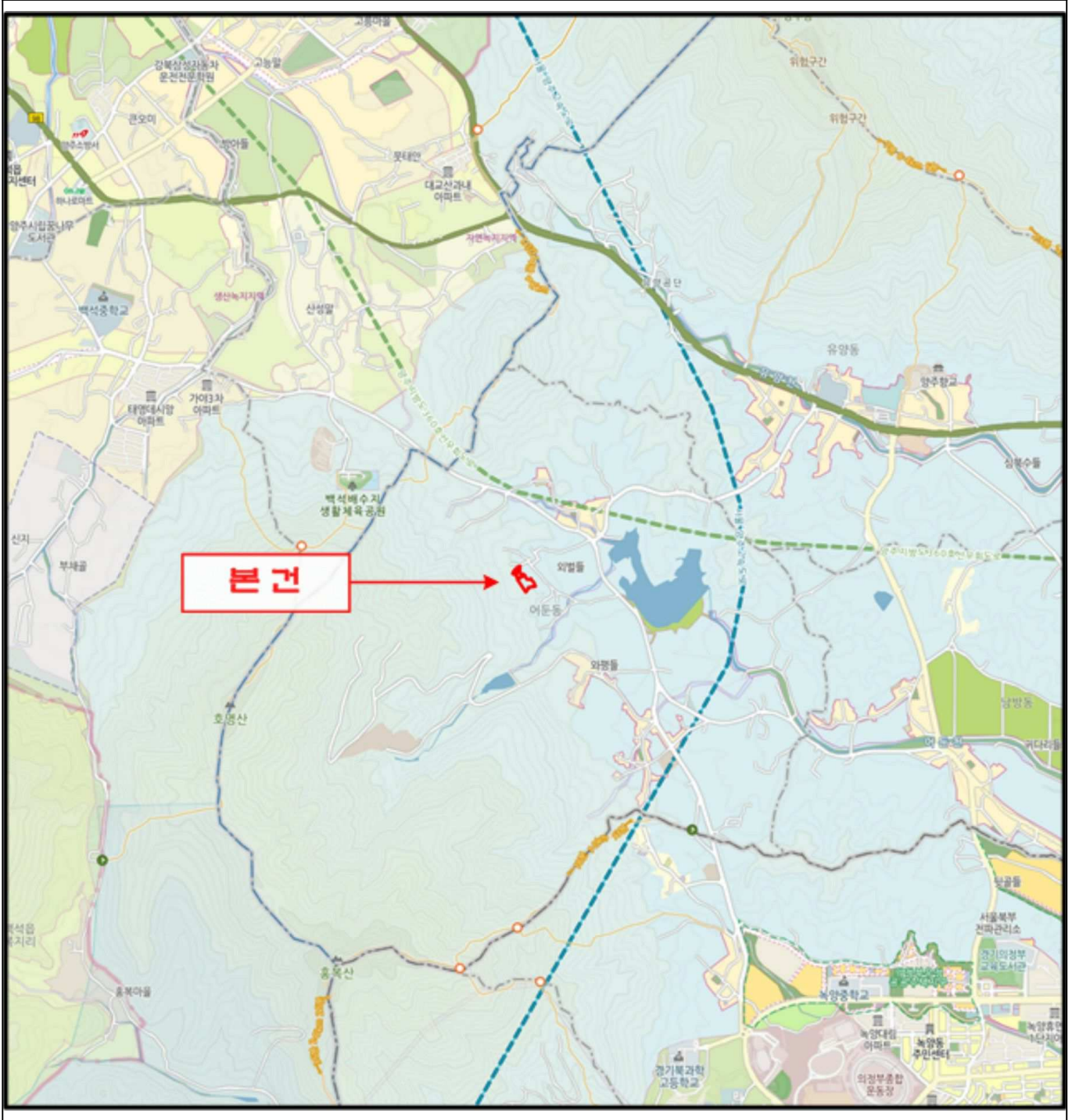
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

# 광역위치도



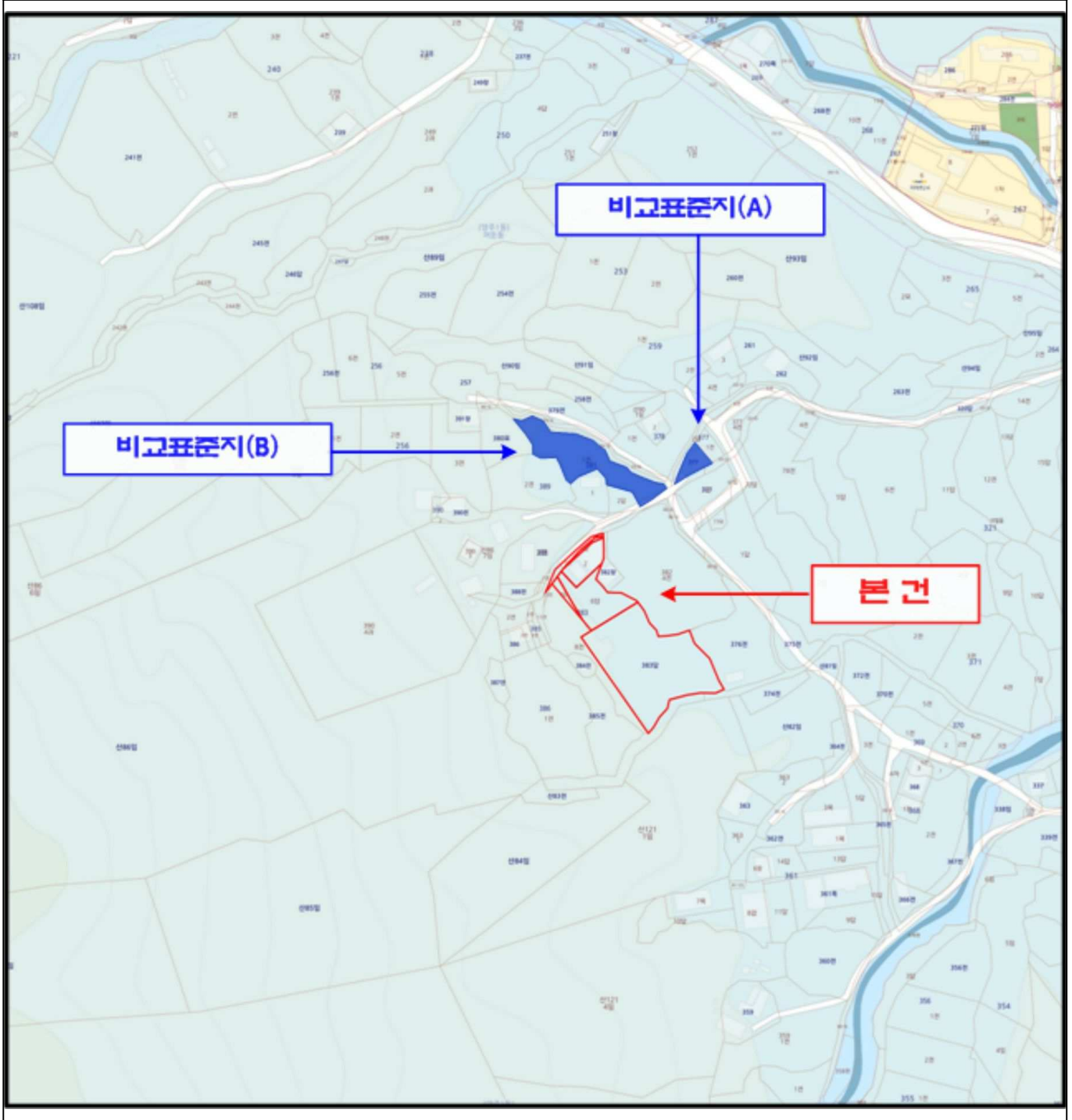
소재지	경기도 양주시 어둔동 383-2외
-----	--------------------



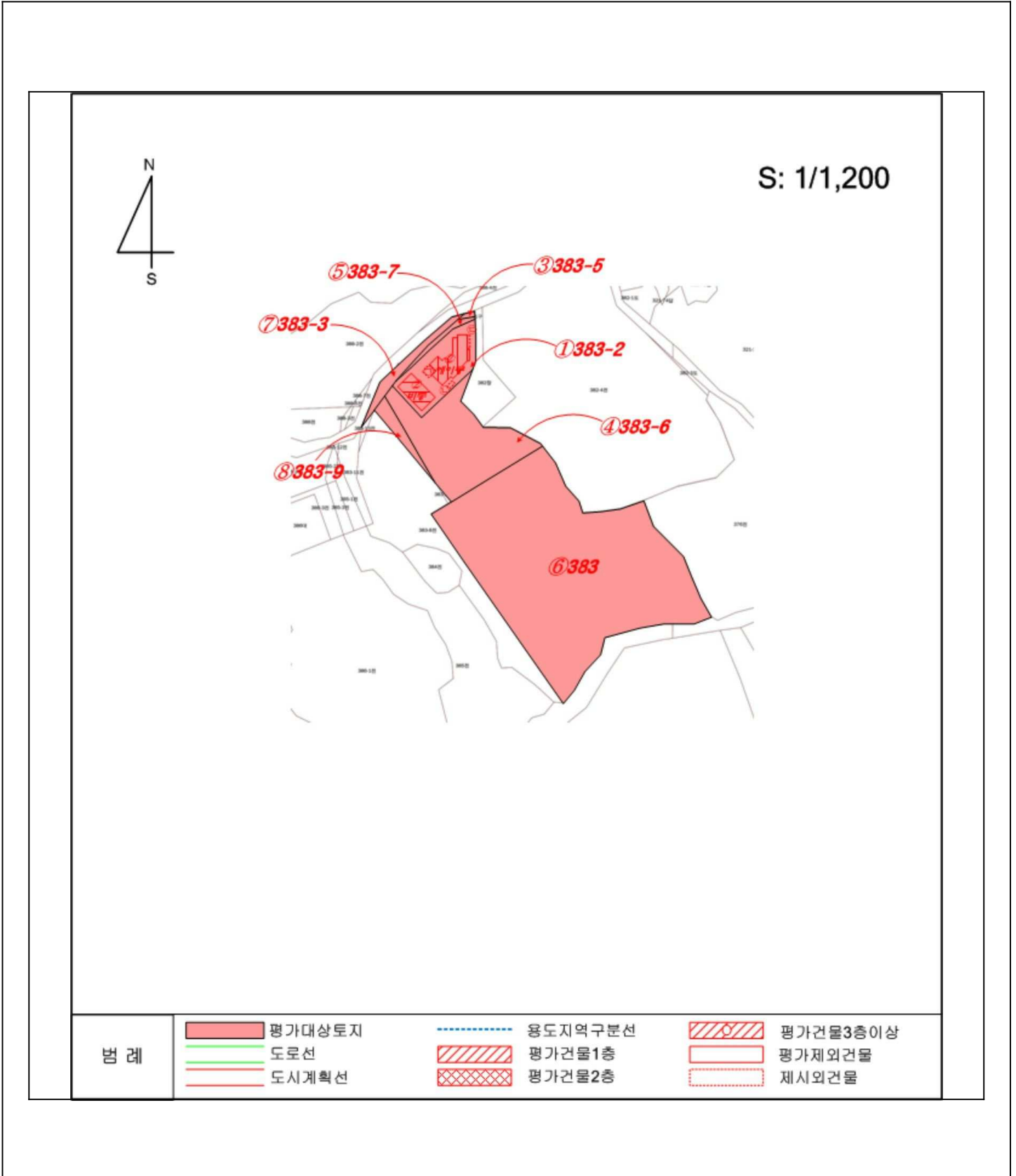
# 위치도



소재지 경기도 양주시 어둔동 383-2외



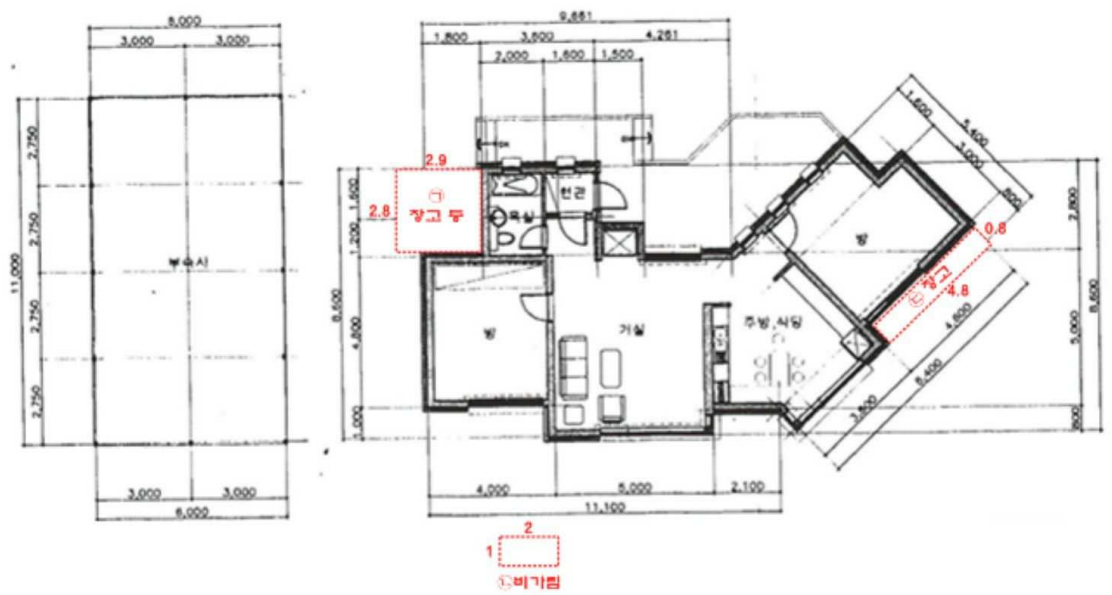
# 지 적 도



# 내부 구조도



소재지 경기도 양주시 어둔동 383-2외



**[ 기호 ②-비동(부속사)  
공부상면적 : 66㎡ ]**

**[ 기호 ②-에이동 공부상면적 : 99.65㎡ ]**

- ◆ 제시외건물 ◆
- ㉠벽체이용 및 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약8.1㎡
- ㉡목조 목조지붕 단층(비가림) 약2.0㎡
- ㉢벽체이용 및 목조 목재지붕 단층(창고) 약3.8㎡







2-



3, 5, 7



4, 6



7



8





, ( )



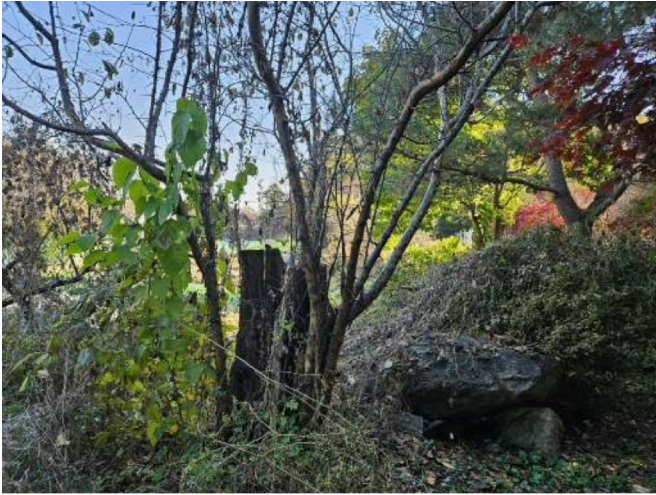
, ( )



, ( )



, ( )



, ( )



, ( )



,



,

