감 정 평 가 서

건　　명	김종운 소유물건(2024타경77662)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬(경매4계)
감정서번호	DS12406-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

동신감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 종 권

감정평가액	이백이십억이천팔백구십팔만구천오백팔십원정(₩22,028,989,580.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김종운 (2024타경77662)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.03	2024.06.28 ~ 2024.07.03	2024.07.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(부동산)감정평가표

	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감정평가내용	토지	1,965	토지	1,950	-	19,411,920,000
				15	-	평가외
	건물	3,844.08	건물	3,759.12	-	2,515,024,080
				84.96	-	멸실
	제시외건물	(402.65)	제시외건물	402.65	-	102,045,500
		이	하	여	백	
	합 계					₩22,028,989,580

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 인창동 소재 “덕산초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 감정평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
(2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024.07.03일자로 함.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 본건 토지는 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 지역요인 및 개별요인을 비교 조정하여 가격 결정하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정한 후「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호(1), (3) 토지중 일부는 토지이용계획확인서 상, 도시계획시설 도로에 저촉되나, 저촉정도가 미미하고 평가목적 등을 고려하여 개별요인 비교시 이를 감안하여 평가하였음.

(2) 본건 기호(3) 토지중 일부 약15㎡는 타인이 점유(건물:블록조 슬래브지붕,사무실 등) 사용중인 바, 평가목적 등을 감안하여 평가에서 제외하였으며, 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.

(3) 본건 귀 제시목록 중 기호(3) 지상에 소재하는 기호(4) 건물은 기준시점일 현재 멸실되었음.

(4) 본건 기호(3) 토지상에는 기준시점일 현재 일반건축물대장 상에 등재된 제시외건물(기호 ㉣, 일반철골구조 기타지붕철골조+인슈패널지붕 2층, 제2종근린생활시설(수리점), 연면적217.15㎡, 소유자:김종운)이 소재하나, 미등기 건물이며, 평가목적 등을 고려하여 일반건축물대장 상에 등재된 면적으로 사정평가하였으니, 일괄경매 여부 등은 경매 진행시 별도의 확인 바랍니다.

(5) 본건 기호(1), (3) 지상에는 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외건물(기호 ㉠~㉢, ㉤, ㉥)이 소재하는 바, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법에 의거 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측면적을 기준으로 사정 평가하였으며, 기호㉢은 이동가능한 컨테이너로 평가에서 제외하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 본건 토지상의 바닥포장, 담장, 철제계단 등은 거래관행에 의거 토지가치에 화체된 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다

(7) 본건 기호(2) 건물 중 일부는 도시계획시설 도로에 저촉되나, 그 저촉정도가 미미하고 사용수익에 큰 영향을 미치지 않다고 판단되므로 평가목적 등을 고려하여 이에 구애됨없이 평가하였음.

(8) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

(1) 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	인창동 517-3	대	397	주상용	2종일주	중로한면	사다리 평지	3,154,000

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역・지목・이용상황・주변환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 소재하는 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 구리시 : 주거지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.31	0.715% (1.00715)	2024년 05월까지 누계
2024.05.01. ~ 2024.05.31	0.186% (1.00186)	2024년 05월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.03)	0.914% (1.00914)	(1+0.00715) * (1+0.00186×33/31) ≒ 1.00914

※ 2024년 06월분 및 07월분 지가변동률이 미 고시되어 2024년 05월분 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.00	1.045
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태(3면각지/한면) 등)은 우세하나, 행정적조건(도시계획도로저촉 등) 등에서 열세함.							
2	가	1.00	1.00	1.00	1.07	0.95	1.00	1.017
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(2면각지/한면 등)은 우세하나, 행정적조건(도시계획도로저촉 등) 등에서는 열세함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38270판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 인근 토지 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#1	인창동 297-2	대	33.6 (지분)	2종일주 (주상나지)	14,709,151	494,227,500	2023.07.28
		건물	-				
#2 (선정)	인창동 516-3	대	60.43	2종일주 (상업나지)	11,171,709	675,090,738	2020.09.01
		건물	-				
#3	인창동 563-74	대	173	2종일주 (단독주택)	16,638,748	2,878,503,552	2021.08.17
		건물	-				
#4	인창동 266-9	대	623	2종일주 (주상용)	13,894,736	8,656,421,054	2021.05.03
		건물	-				

※ 토지단가 ≒ 거래가액 / 토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 및 인근 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적 / 기준시점
#1 (선정)	인창동 518-5	대	298	2종일주 (주상나지)	9,190,000	2,738,620,000	담보
		건물	-				2022.04.25
#2	인창동 527-32	대	1,458	2종일주 (상업용)	9,170,000	13,369,860,000	조세
		건물	-				2023.11.06
#3	인창동 576-77	대	199	2종일주 (상업용)	9,170,000	1,824,830,000	담보
		건물	-				2023.07.24
#4 (본건)	인창동 576-20외	대	1,965	2종일주 (상업용)	7,610,000 ~7,540,000	16,582,933,970	2020.05.28
		건물	3,681.75				담보

다. 격차율 산정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례 기호#1을 기준으로 격차율을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<비교표준지 기호(가) / 평가사례(#2)>

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호#1기준 표준지 기호(가)단가	9,190,000	1.00 (주1)	1.02993 (주2)	1.00	1.020 (주3)	9,654,357	≒ 3.03
표준지 기호(가)단가	3,154,000	-	1.00914	-	-	3,182,827	

* (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음.
* (주2) : 시점수정치 (2022.04.25 ~ 2024.07.03) 경기도 구리시 주거지역 지가변동률
* (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
가	#1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	비교표준지는 사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례가격과 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가전례 및 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(가)는 203%의 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨(3.03).

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,154,000	1.00914	1.00	1.045	3.03	10,077,946	10,080,000
2	3,154,100	1.00914	1.00	1.017	3.03	9,808,225	9,810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 기호#2를 선정함.

[출처 : 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#2 (선정)	인창동 516-3	대	60.43	2종일주 (상업나지)	11,171,709	675,090,738	2020.09.01
		건물	-				

※ 토지단가 ≒ 거래가액 / 토지면적

(2) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

(3) 시점수정

기호	시군구	용도지역	기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
사례#2	경기도 구리시	2종일주	2020.09.01 ~ 2024.07.03	10.759% (1.10759)	-

※ 2024년 06월분 및 07월분 지가변동률이 미고시되어 2024년 05월분 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#2	1.00	1.00	0.90	1.05	0.95	1.00	0.898
	본건은 거래사례 대비 획지조건(면적, 형상, 접면도로 상태 등)은 우세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(도시계획시설 저촉 등) 등에서는 열세함.							
2	#2	1.00	1.00	0.90	1.02	0.95	1.00	0.872
	본건은 거래사례 대비 획지조건(면적, 형상, 접면도로 상태 등)은 우세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(도시계획시설 저촉 등) 등에서는 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

〔6〕 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,171,709	1.000	1.10759	1.00	0.898	11,111,558	11,110,000
2	11,171,709	1.000	1.10759	1.00	0.872	10,789,843	10,790,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	10,080,000	11,110,000
2	9,810,000	10,790,000

(2) 토지 감정평가액 결정

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

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	1,046	10,080,000	10,543,680,000	
	2	904	9,810,000	8,868,240,000	
		15	-	-	타인점유부분
합계		1,965		19,411,920,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 대상건물 개요

구분	구 조	층별	면적(㎡)	용 도	사용승인일
2	철근콘크리트조 평슬래브지붕	지1층 /지상5층	3,759.12	근린생활시설 및 의료시설 (요양병원)	1996.01.12. (2012.10.30. 지1층,2층~4층), 용도변경 (2013.05.04.5층) 용도변경
4	연와조 경사스라브지붕	1층	84.96	근린생활시설	현황:멸실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
10-01-05-09	병원	철근콘크리트조/ 소형(5,000㎡이하)/평지붕	3	1,542,000	50 (45~55)
10-01-05-09	병원	철근콘크리트조/ 소형(5,000㎡이하)/평지붕	4	1,302,000	50 (45~55)

(2) 건물 부대설비 보정단가

부대설비	용도	보정단가	적용단가(원/㎡)	적용대상
위생설비	상가	52,000 ~ 65,900	50,000	1층
위생설비	병원(소)	62,400 ~ 80,900	60,000	지층, 2층~5층
난방설비	병원(소)	133,000 ~ 182,000	150,000	지층, 2층~5층
소화설비	병원(소)	19,700 ~ 25,500	표준단가에 포함평가	지층, 2층~5층
승강기설비 (15인승)	병원(소)	54,300 ~ 62,400/대	10,000	지층~5층
자동차용 승강기	주차타워	55,500 ~ 60,100	표준단가에 포함	지층~5층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 부대설비 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층별	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	지층	의료시설 등	철근콘크리트조	1,000,000	220,000	1,220,000
	1층	근린생활시설 등	철근콘크리트조	1,200,000	50,000	1,250,000
	2층~5층	의료시설	철근콘크리트조	1,500,000	220,000	1,720,000
	옥탑	물탱크실 등	철근콘크리트조	500,000	-	500,000

4. 건물단가 결정

구분	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	지층	1,220,000	22	50	536,800	536,000
	1층	1,250,000	22	50	550,000	550,000
	2층~5층	1,720,000	22	50	756,000	756,000
	옥탑	500,000	22	50	220,000	220,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,3	1,950	-	19,411,920,000	-
		15	-	평가외	타인점유
건물	2	3,759.15	-	2,515,024,080	
	4	84.96	-	-	멸실
제시외건물	㉠	(27)	200,000	5,400,000	관찰감가
	㉡	(6)	400,000	2,400,000	관찰감가
	㉢	(12)	-	평가외	컨테이너
	㉣	(315.05)	-	91,239,500	관찰감가
	㉤	(27.6)	60,000	1,656,000	관찰감가
	㉥	(15)	90,000	1,350,000	관찰감가
감정평가액(합계)				22,028,989,580	

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

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 구리시 인창동	576-20	대	제2종 일반주거지역	1,046	1,046	10,080,000	10,543,680,000	
2	경기도 구리시 인창동	576-20 위지상	근린생활시설 및 관람집회시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층					
	[도로명주소] 경기도 구리시 동구릉로 56			지층	710.53	710.53	536,000	380,844,080	1,220,000 x 22/50
				1층	626.62	626.62	550,000	344,641,000	1,250,000 x 22/50
				2층	586.15	586.15	756,000	443,129,400	1,720,000 x 22/50
				3층	586.15	586.15	756,000	443,129,400	1,720,000 x 22/50
				4층	586.15	586.15	756,000	443,129,400	1,720,000 x 22/50
				5층	586.15	586.15	756,000	443,129,400	1,720,000 x 22/50
				옥탑	77.37	77.37	220,000	17,021,400	500,000 x 22/50
3	경기도 구리시 인창동	576-22	대	제2종 일반주거지역	919	904	9,810,000	8,868,240,000	
						15	-	평가외	타인점유 부분

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
4	경기도 구리시 인창동 [도로명주소] 경기도 구리시 동구릉로 50	576-22 위지상	근린생활 시설	연와조 경사스라브 지붕 단층 1층	84.96	-	-	-	멸실
	소 계							₩21,926,944,080	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 구리시 인창동	576-20 위지상	사무실	경량철골조 판넬지붕 옥탑층 소재	(27)	27	200,000	5,400,000	관찰감가
㉡	동 소	576-20 위지상	계단실	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 옥탑층 소재	(6)	6	400,000	2,400,000	관찰감가
㉢	동 소	576-22 위지상	세차장 (사무실)	컨테이너	(12)	12	-	평가외	
㉣	동 소	576-22 위지상	근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 (인슈패널) 2층					
				1층	(163.25)	163.25	330,000	53,872,500	관찰감기
				2층	(53.9)	53.9	330,000	17,787,000	관찰감가
				중2층	(97.9)	97.9	200,000	19,580,000	관찰감가
㉤	동 소	576-22 위지상	창고	철파이프조 렉산지붕 1층	(27.6)	27.6	60,000	1,656,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉥	동 소	576-22 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	(15)	15	90,000	1,350,000	
	소 계							₩102,045,500	
	합 계							₩22,028,989,580.-	
				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 구리시 인창동 소재 "인창초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 및 병원, 생활편의시설 등이 혼재하는 노선상가지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입 용이하며, 인근에 전철(경의중앙선) "구리역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)
인접 토지 및 인접 도로대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서,
의료시설(구리효요양병원) 및 근린생활시설용 건부지로 이용중임.

기호(3)
인접 토지 및 인접 도로대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서,
제2종근린생활시설(카센터)용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)
북서측으로 노폭 약25미터, 북동측으로 노폭 약15미터, 남서측으로 노폭 약15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(3)
북서측으로 노폭 약25미터, 북동측으로 노폭 약15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

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)	

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)
도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(집산도로)(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(건원초등학교/학교환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청에 재)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인창초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청 협의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>.

기호(3)
도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(집산도로)(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인창초등학교/학생환경위생정화구역은 반드시 구리남양주교육청 협의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(3) 지상에는 일반건축물대장에 등재된 제시외건물(㉣)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(3) 토지중 일부를 타인이 점유사용 중임.

(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

기호(2) : 철근콘크리트조 평스라브지붕 5층건으로서
(사용승인일 : 1996 01 12)
외 벽 : 몰탈위 석재붙임 마감.
내 벽 : 내부 인테리어 마감 및 일부 타일 붙임 마감.
창 호 : 하이새시 창호임.

(2) 이용상태

기호(2) : 의료시설(구리"효"요양병원) 및 근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2)
기본적인 위생시설 및 급배수시설, 자동차용 승강기설비 등이 되어 있으며, 지층,
지상2층 ~ 5층에는 냉난방설비, 소화설비, 승강기설비(병원용, 15인승) 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물 개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

(1) 본건 기호(2) 건물의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 용도는 근린생활시설 및 관람집회시설이나, 일반건축물대장 상 지1층 및 2층~4층은 2012년10월30일, 5층은 2013년 05월 04일자로 의료시설(요양병원)로 용도변경 되었음.

(2) 본건 기호(4) 건물은 멸실 되었음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

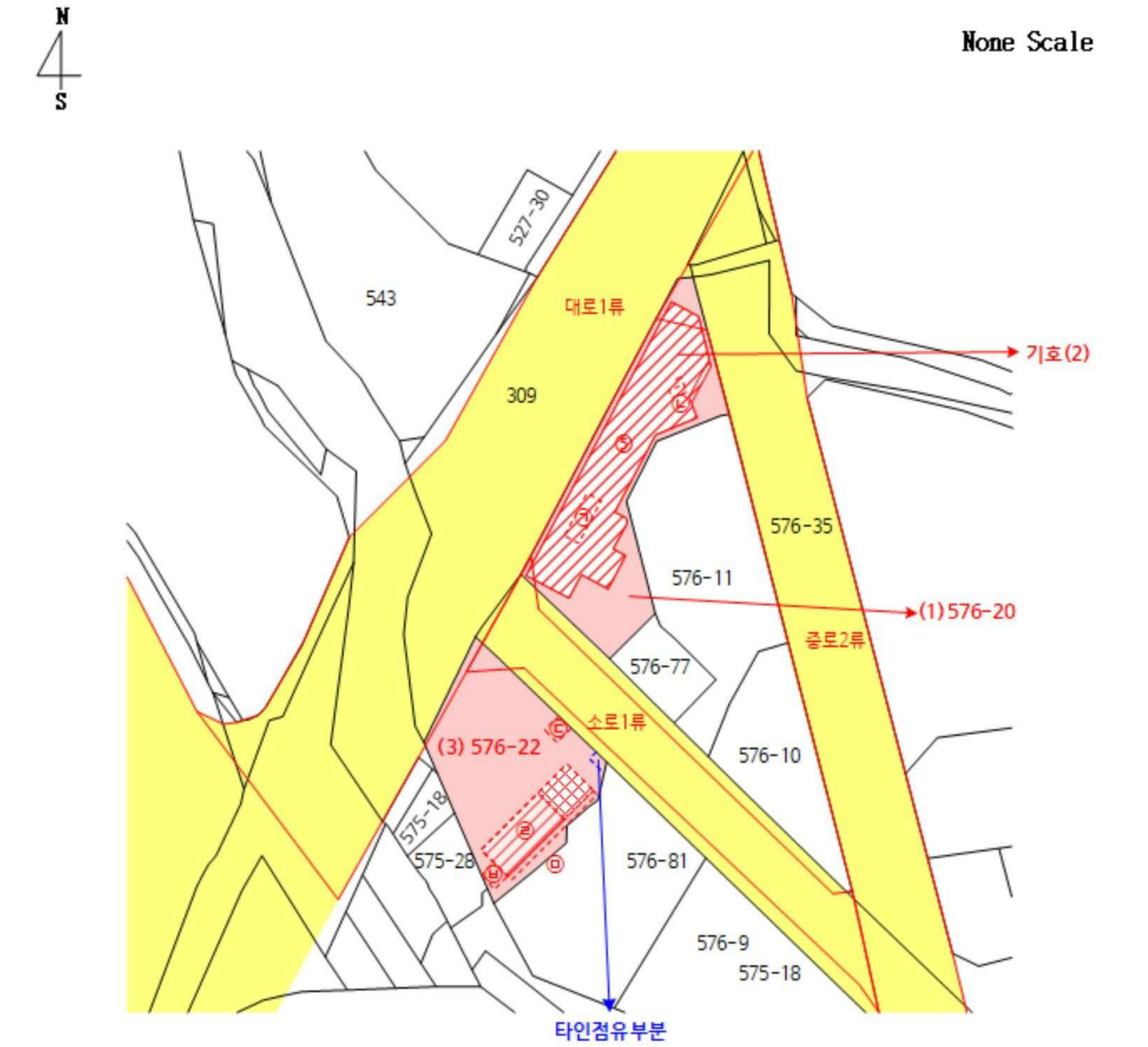
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 인창동 576-20외

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 구리시 인창동 576-20외

지적 및 건물개황도

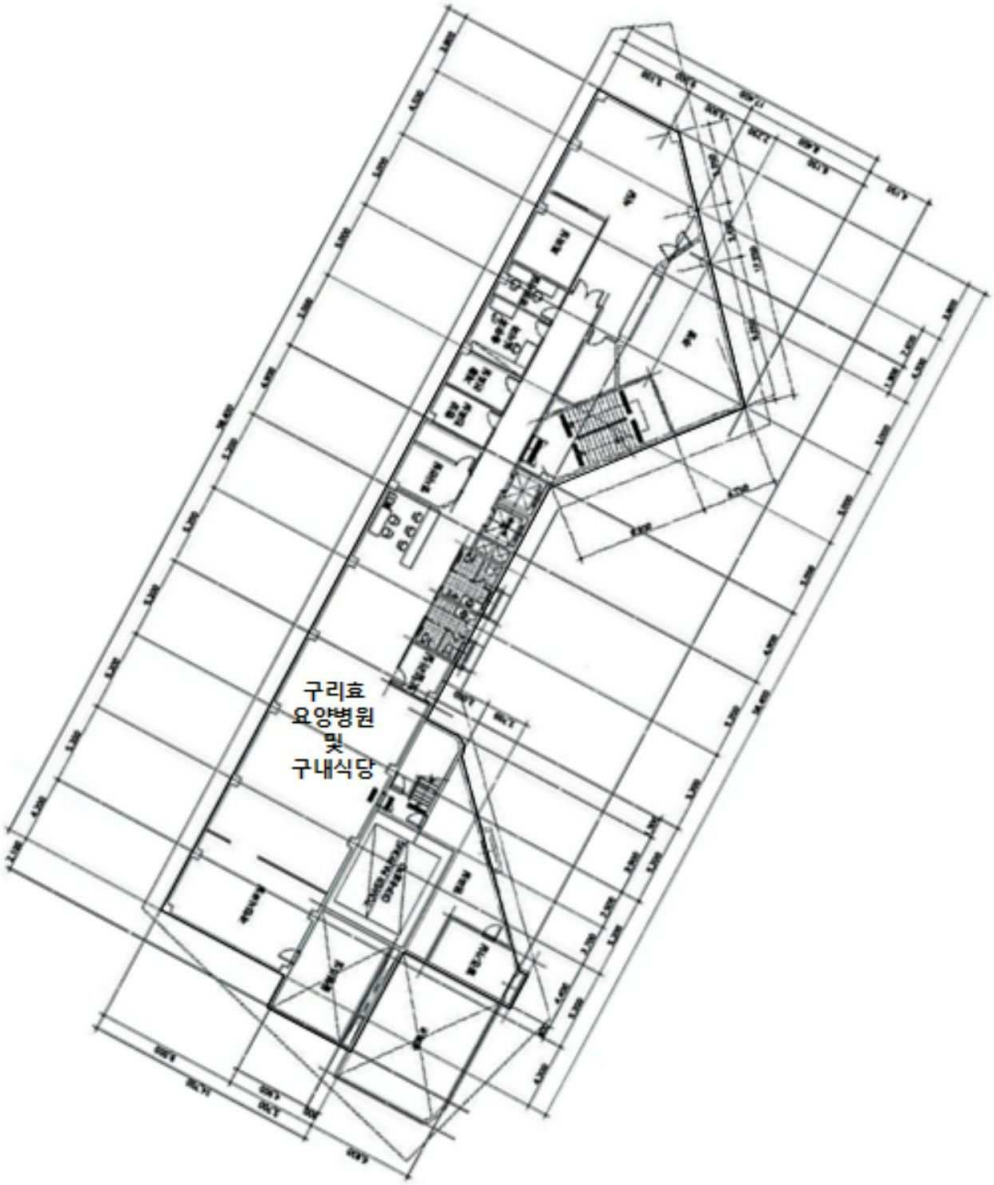


범 례			
	평가대상토지	도시계획선	평가건물 3층 이상
	도로선	평가건물 1층	제시외건물(미등기)
	용도지역선	평가건물 2층	평가제외건물

건물개황 및 내부구조도

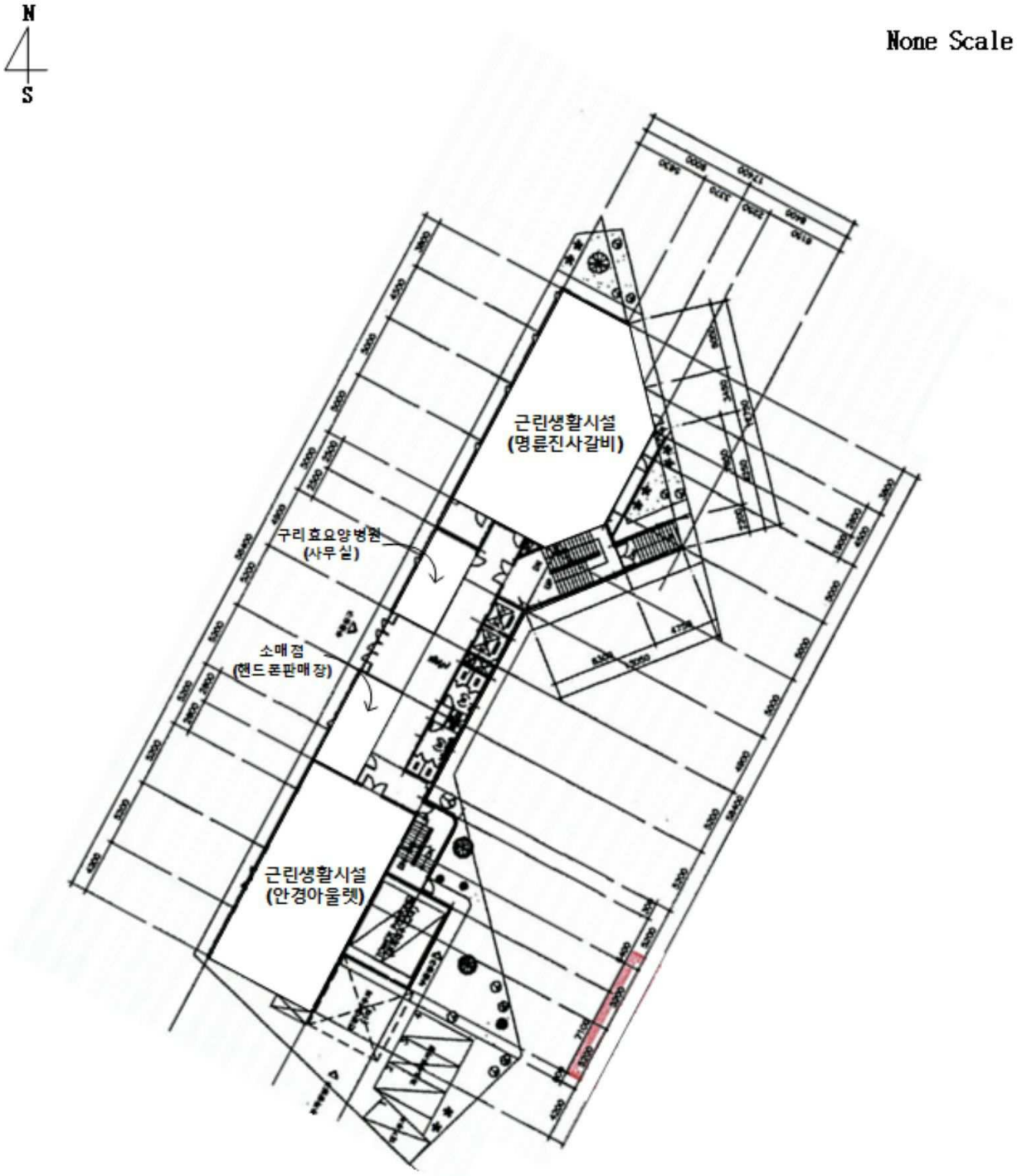
N
S

None Scale



【 기호(2) 지층 공부면적 : 710.53㎡ 】

건물개황 및 내부구조도

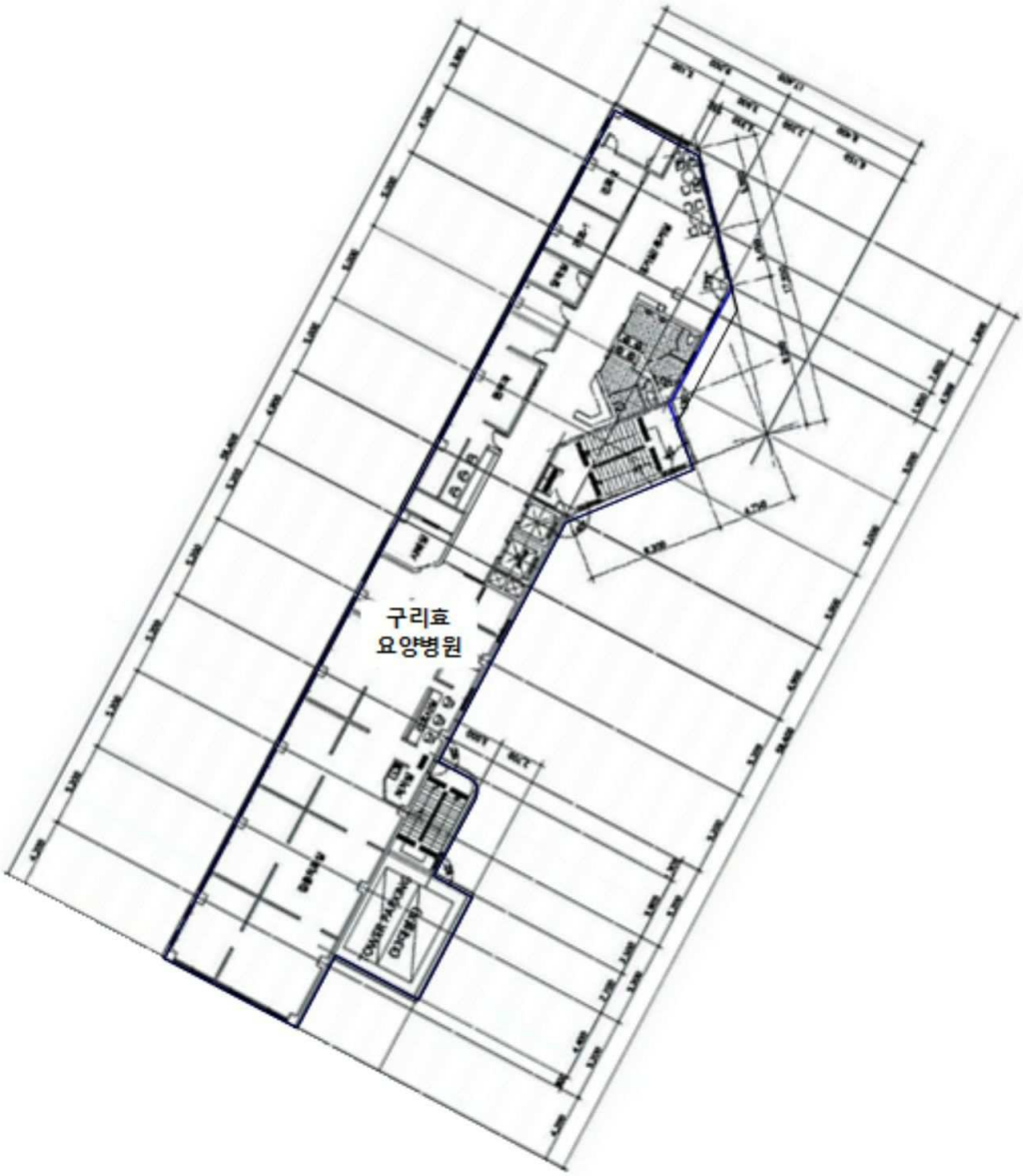


【 기호(2) 1층 공부면적 : 626.62㎡ 】

건물개황 및 내부구조도

N
S

None Scale

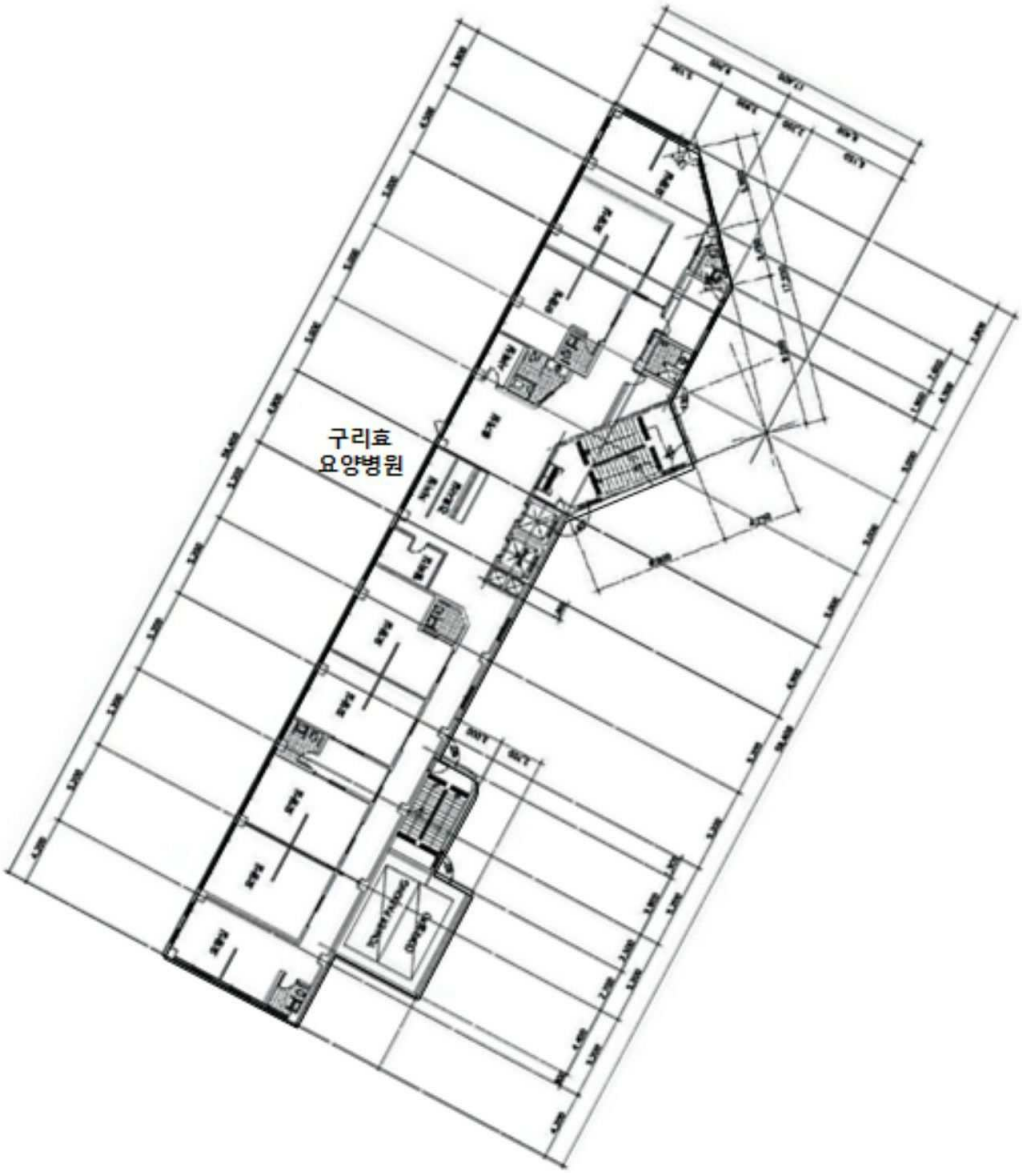


【 기호(2) 2층 공부면적 : 586.15㎡ 】

건물개황 및 내부구조도

N
S

None Scale

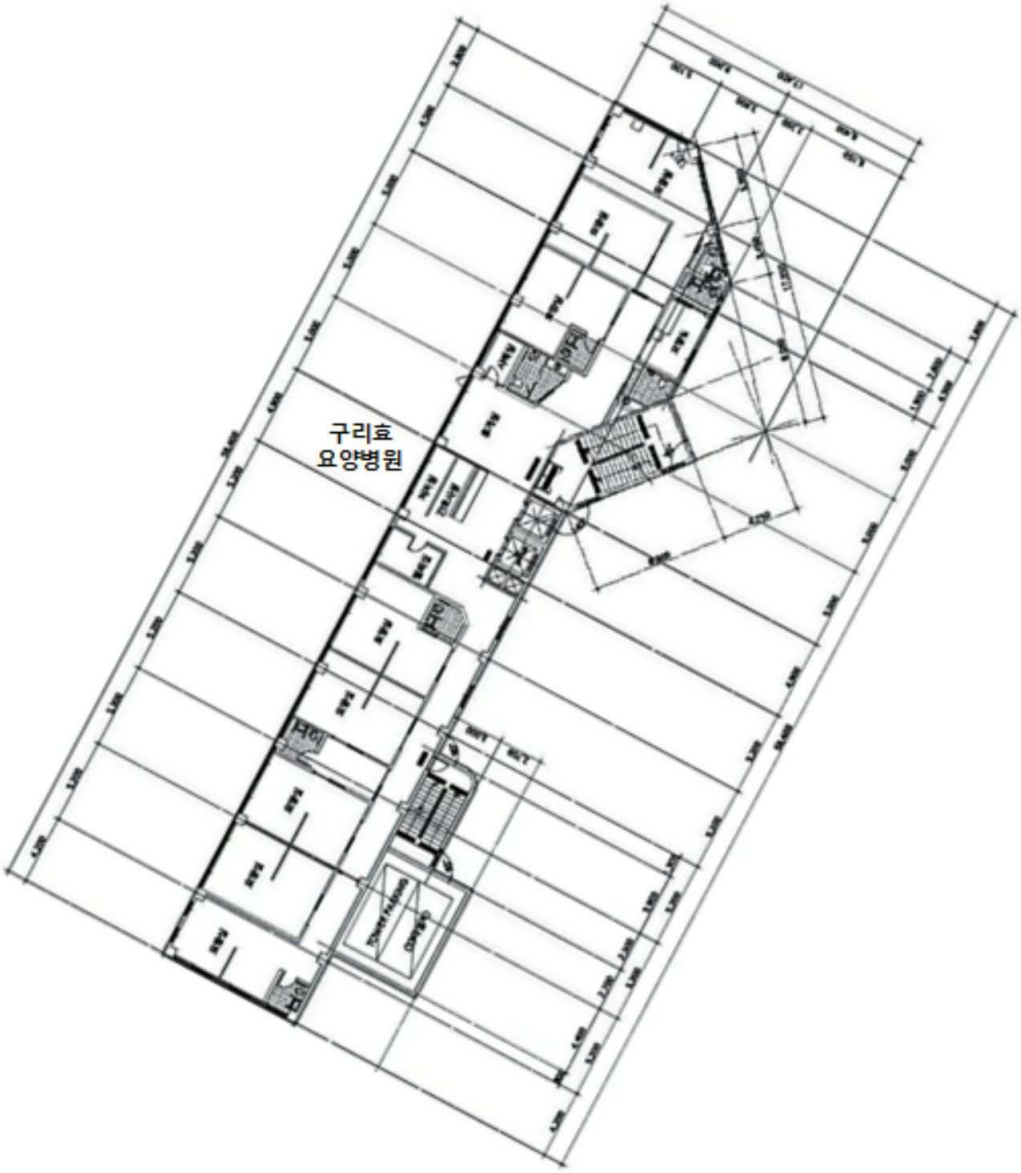


【 기호(2) 3층 공부면적 : 586.15㎡ 】

건물개황 및 내부구조도

N
S

None Scale

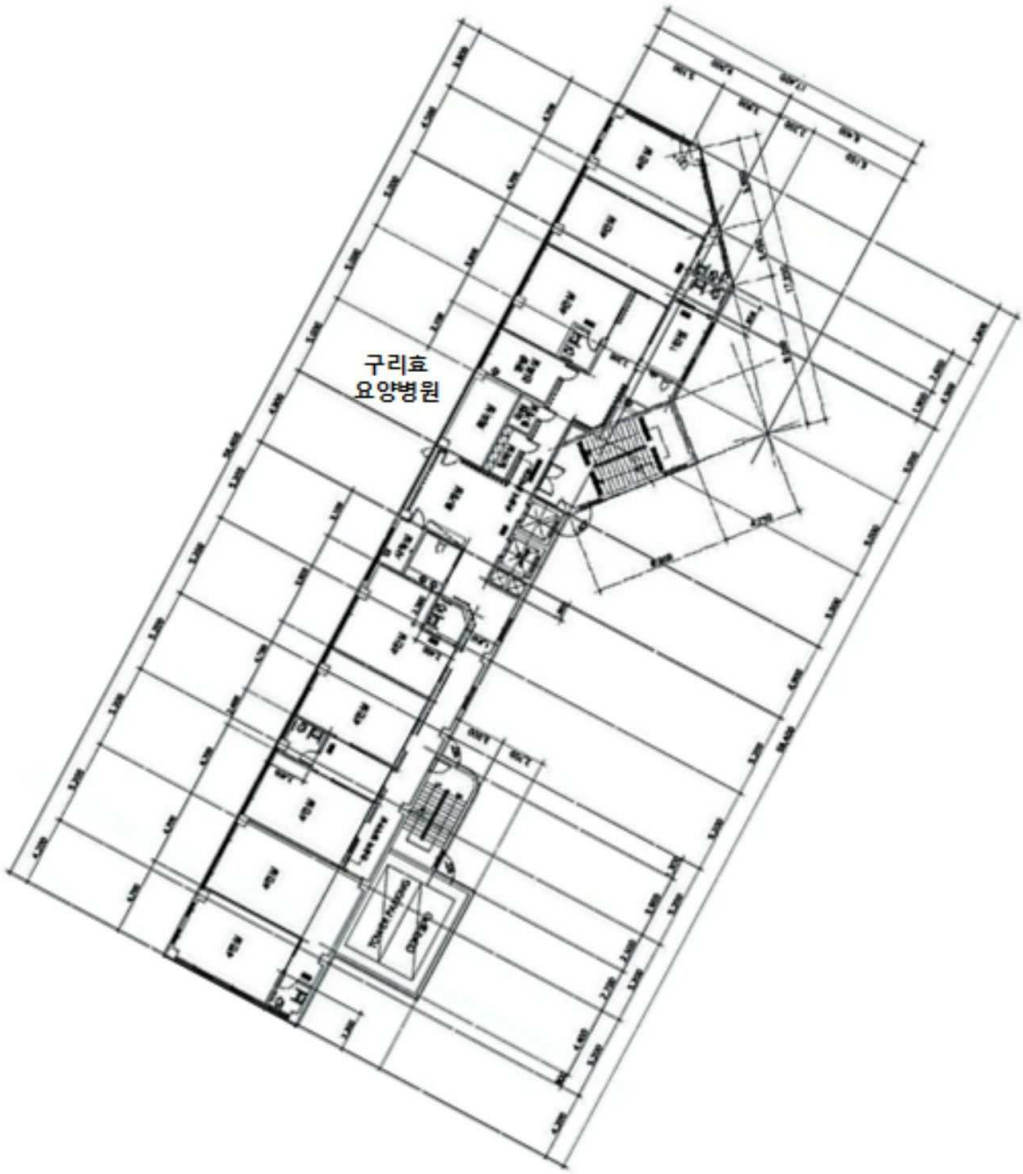


【 기호(2) 4층 공부면적 : 586.15㎡ 】

건물개황 및 내부구조도

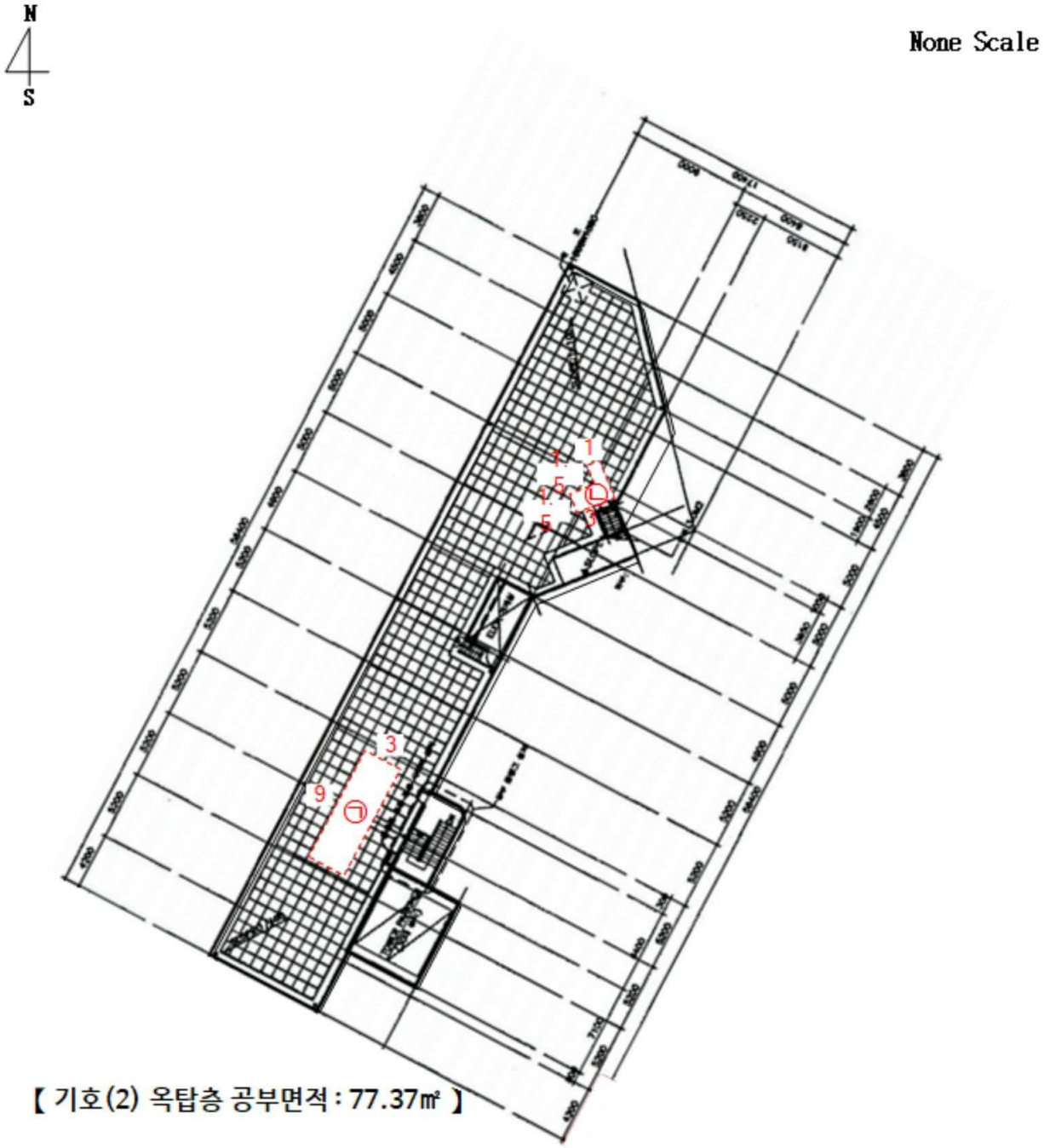
N
S

None Scale



【 기호(2) 5층 공부면적 : 586.15㎡ 】

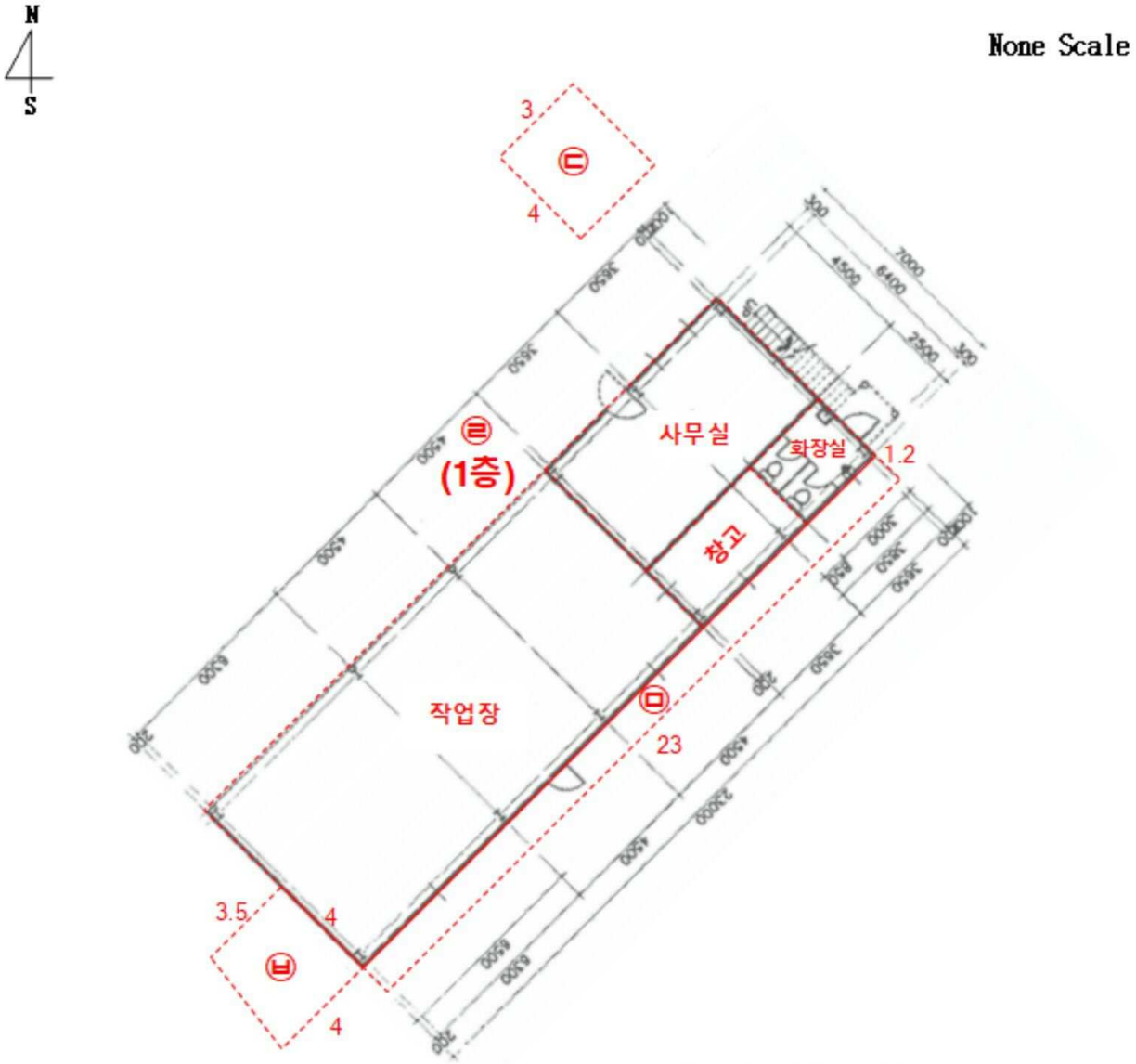
건물개황 및 내부구조도



【 기호(2) 옥탑층 공부면적 : 77.37㎡ 】

< 제시 외 건물 >
㉠ 경량철골조 판넬지붕 옥탑층소재(사무실) : 약 27㎡
㉡ 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 옥탑층소재(계단실) : 약 6㎡

건물개황 및 내부구조도



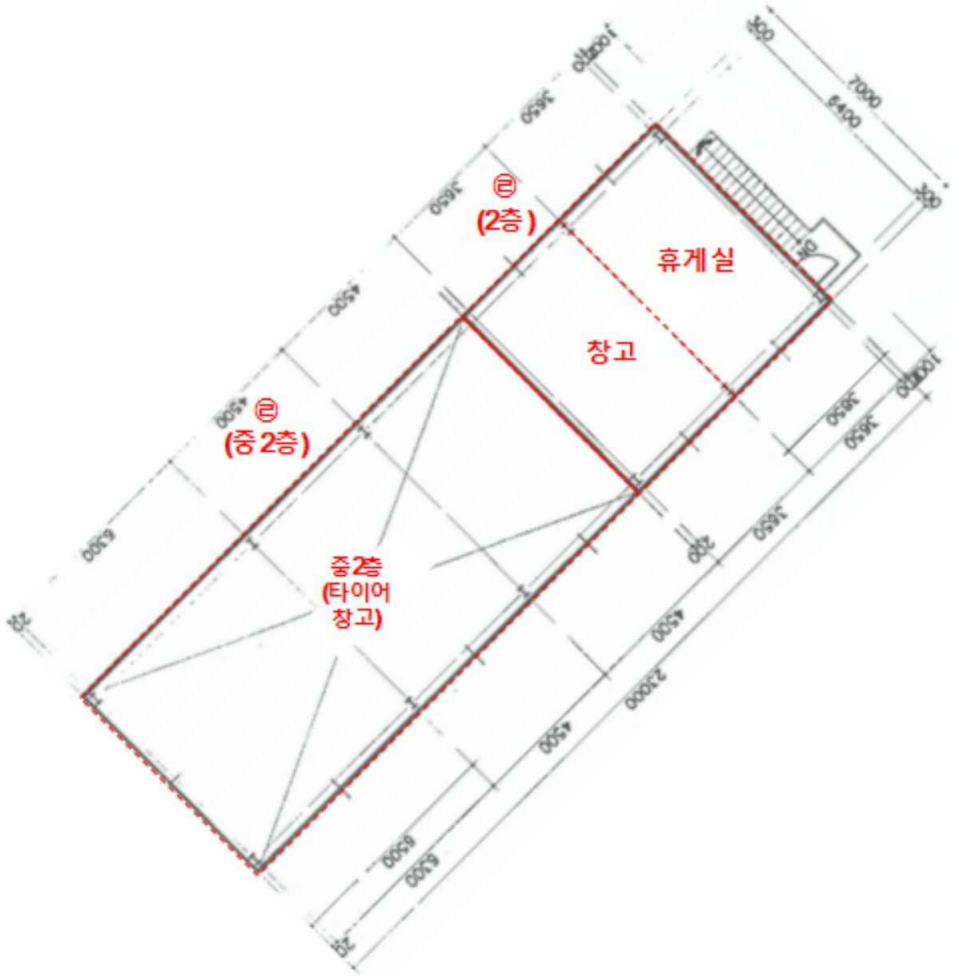
< 평가 외제시 외 건물 >
㉢ 컨테이너(세차장 사무실) : 약 12㎡

< 제시 외 건물 >
㉣ 일반철골구조 기타지붕(인슈패널) 2층(근린생활시설(카센터))
1층(사무실, 작업장, 창고, 화장실 등) : 약 163.25㎡
2층(휴게실, 창고) : 약 53.9㎡
중2층(타이어창고) : 약 97.9㎡
㉤ 철파이프조 렉산지붕 1층(창고) : 약 27.6㎡
㉥ 판넬조 판넬지붕 1층(창고) : 약 15㎡

건물개황 및 내부구조도

N
S

None Scale



< 제시 외 건물 >
㉣ 일반철골구조 기타지붕(인슈패널) 2층(카센터)
1층(사무실, 작업장, 창고, 화장실 등) : 약 163.25㎡
2층(휴게실, 창고) : 약 53.9㎡
중2층(타이어창고) : 약 97.9㎡

(1)
( )

(1)
( )

(3)
( )

(3)
( )

(2)

(2)
( )

(2)
( )

(2)
( )

(2)
( )

(2)
( )

LG

( )

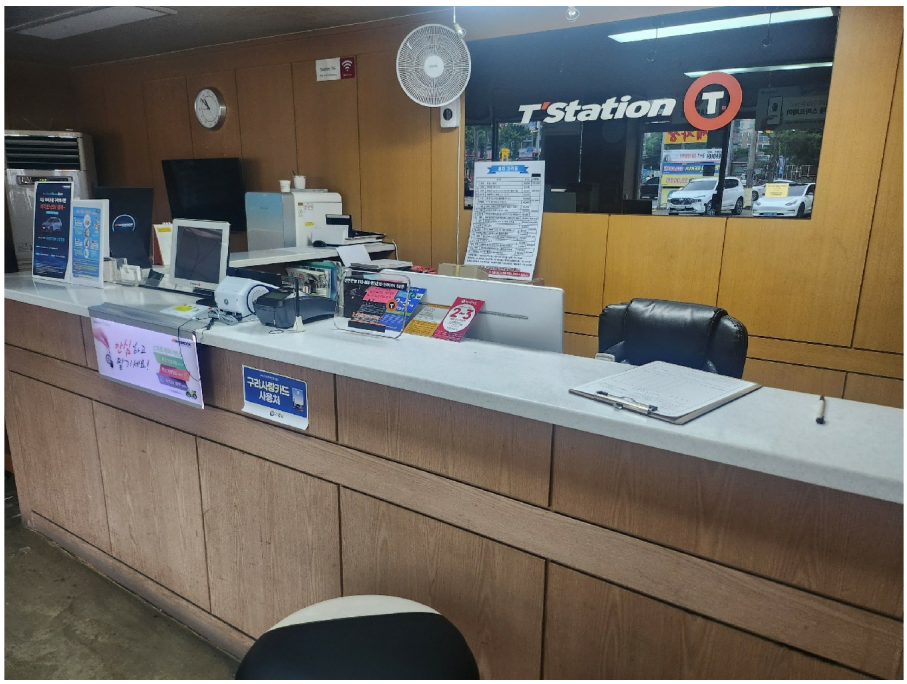
( )

유리막코팅·광택·실내크리닝
010-2423-0049
발수코팅 50,000
기계광택 50,000
타르제거 100,000
실내스팀 100,000

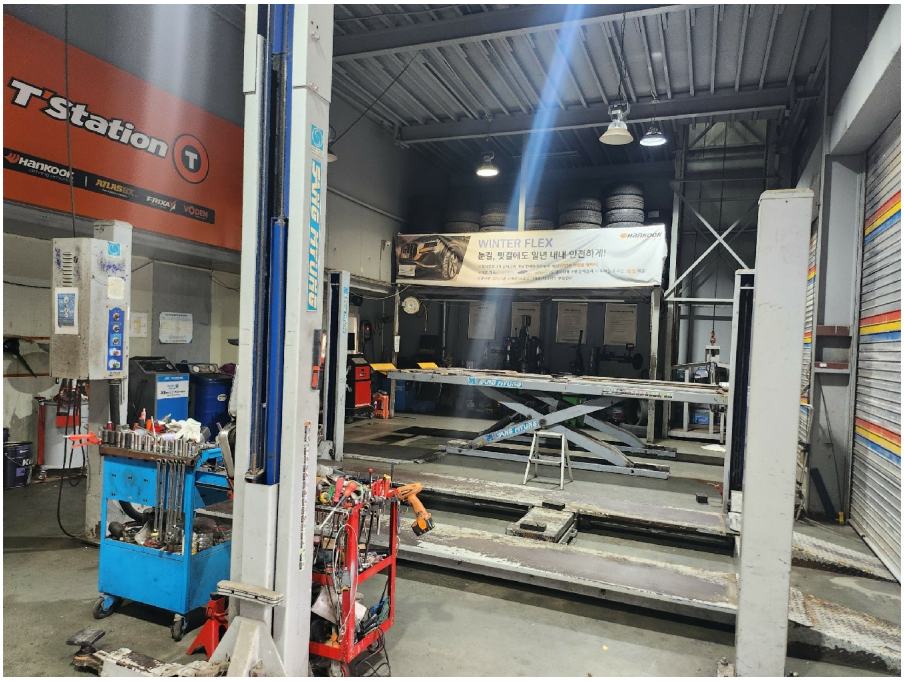
( )

r'station
Tire & Technology
hankook
EV 특화 기술로 완성된
최초의 전기차 전용 타이어
한국타이어 iON
교문사거리점 | 556-0909

( )



( )
(1 ,)



( )
(1 ,)

( )
(2 -)

( )
(2 -)

( )

( )

( )

엘리트
사무용가구
씽 크 대
혼수장전문
1.558-4946 (식탁 쇼파 침대)

가구아울렛

( )