

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이충구 소유물건(2025타경70039)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: KY2025-01-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

KY감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
강영철

(인)

|                            |                                       |                         |                         |             |                |             |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일십억삼천오백사십사만오천이백사십원정(₩1,035,445,240.-) |                         |                         |             |                |             |
| 의뢰인                        | 의정부지방법원<br>사법보좌관 박영민                  | 감정평가<br>목 적             | 법원경매                    |             |                |             |
| 제출처                        | 의정부지방법원 경매7계                          | 기준가치                    | 시장가치                    |             |                |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이충구<br>(2025타경70039)                  | 감정평가<br>조 건             | -                       |             |                |             |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록 등                              | 기준시점                    | 조 사 기 간                 | 작 성 일       |                |             |
| 기 타<br>참고사항                | -                                     | 2025.03.28              | 2025.01.17 ~ 2025.03.28 | 2025.04.04  |                |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 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         |
|                            | 토지                                    | 4<br>4,343x--<br>25     | 토지                      | 694.88      | 1,400,000      | 972,832,000 |
|                            | 건물                                    | 4<br>1,916.32x--<br>25  | 건물                      | 190.28      | -              | 13,149,340  |
|                            | 제시외건물                                 | 4<br>(2,204.5x--)<br>25 | 제시외건물                   | 352.7       | -              | 49,463,900  |
| 합 계                        |                                       |                         |                         |             | ₩1,035,445,240 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                       |                         |                         |             |                |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                       |                         |                         |             |                |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 덕계동 소재 “덕산초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 28일자를 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- (3) 본건 토지는 동 규칙 제12조 및 제14조 등 규정에 따라 토지의 감정평가시 주된 방법인 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법(비교방식)으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (4) 본건 건물 및 제시외건물은 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 그 구조, 규모, 내구연한, 현상, 용재, 이용, 관리상태 및 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였습니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 2025년 01월 17일부터 2025년 03월 28일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지 및 건물은 공유지분 토지 및 건물로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 감정평가하되, 소유지분비율에 의거 면적사정을 하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 담장, 대문 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 비추어 토지가격에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 본건 일련번호(2)건물 중 에이동 및 이동은 소재불명으로 감정평가에서 제외하였으며, 일련번호(2)건물은 사용승인일이 약 56년 전인 1969년으로서 감정평가전례, 현장조사시 구조, 면적 등을 종합참작하여 물적동일성 여부를 확인하였는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물이 소재하나 평가목적 등에 의거 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외건물로 인하여 토지의 소유권행사를 제한받는 경우 토지가격을 후첨 “토지건물감정평가명세표”상 비교란에 병기하였는 바 참고하시기 바랍니다.  
(제시외건물로 제한받는 경우 일련번호(1)토지가격 :  $694.88\text{㎡} \times 1,260,000\text{원}/\text{㎡} = 875,548,800\text{원}$ )
- 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물의 위치와 면적 등은 개략적으로 실측 사정하였으며, 경매시 소유권 및 일괄경매여부를 확인하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지, 건물, 제시외건물의 위치 및 경계확인은 지적도, 지형 등을 종합참작하여 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인을 위해서는 지적측량이 요구되는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 경매목적의 감정평가건이며, 감정평가목적(담보, 보상 등)에 따라 감정평가액이 상이할 수 있는 점 경매참여시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 및 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

#### 1. 토지

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지번     | 지목 | 공부<br>면적<br>(㎡) | 사정<br>면적<br>(㎡) | 용도지역          | 개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고                                      |
|----------|-------------------|--------|----|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---|
| 1        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682- 5 | 대  | 4,343           | 694.88          | 제1종일반<br>주거지역 | 641,800         | 매각지분<br>갑구 1번<br>25분의 4<br>이층구<br>지분 전부 |

#### 2. 건물

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지번             | 건물내역(구조, 층수등)  | 사용승인일 | 비고   |
|----------|-------------------|----------------|--|-------|--|
| 2        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682- 5<br>위 지상 | 연와조 양와 단층 주택 127.71㎡<br>철근콘크리트 슬라브 단층 지하실 127.71㎡<br><br>에이동(소재불명)<br>시멘트 부록조 스테트즘 단층 공장 693.0㎡<br><br>비동<br>시멘트 부록조 스테트즘 단층 공장 461.7㎡<br><br>시동<br>시멘트 부록조 스테트즘 단층 공장 195.7㎡<br><br>디동<br>시멘부록조 스테트지붕 단층<br>필림현상기제조공장 276.48㎡<br><br>이동(소재불명)<br>세멘브록조 스테트지붕 단층 공장 34.02㎡ | 1969년 | 매각지분<br>갑구<br>1,7,13,19<br>,25,31번<br>25분의 4<br>이층구<br>지분 전부 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 개요

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

| 기호 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통  | 형상 지세  | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------|----|--------|-------|-------|--------|--------|------------|----|
| A  | 덕계동 682- 21 | 대  | 269    | 1종일주  | 단독 주택 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 690,200    | -  |

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정 등에 따라 평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

경기도 양주시 (25.01.01~ 25.03.28 ) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

$$( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00094 * 28/28 ) \\ \approx \mathbf{1.00247}$$

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

| 개 별 요 인     |                        |                                     | 격차율   |       | 비고                    |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------|-------|-----------------------|
| 조건          | 항 목                    | 세 항 목                               | 표준지   | 본건    |                       |
| 가로 조건       | 가로의 폭, 구조 등의 상태        | 폭                                   | 1.00  | 1.02  | 가로의 폭 등에서 우세함.        |
|             |                        | 포장                                  |       |       |                       |
|             |                        | 보도                                  |       |       |                       |
|             |                        | 계통 및 연속성                            |       |       |                       |
| 접근 조건       | 교통시설과의 접근성             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.              |
|             | 상가와의 접근성               | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |       |       |                       |
|             | 공공 및 공익시설과의 접근성        | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |       |       |                       |
| 환경 조건       | 일조 등                   | 일조, 통풍 등                            | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.              |
|             | 자연환경                   | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |       |       |                       |
|             | 인근환경                   | 인근토지의 이용상황                          |       |       |                       |
|             |                        | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |       |       |                       |
|             | 공급시설 및 처리시설의 상태        | 상수도                                 |       |       |                       |
|             |                        | 하수도                                 |       |       |                       |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스                   |                                     |       |       |                       |
|             | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |                                     |       |       |                       |
| 획지 조건       | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등     | 특별고압선 등과의 거리                        | 1.00  | 0.97  | 형상, 면적, 접면너비 등에서 열세함. |
|             |                        | 면적                                  |       |       |                       |
|             |                        | 접면너비                                |       |       |                       |
|             |                        | 깊이                                  |       |       |                       |
|             |                        | 부정형지                                |       |       |                       |
|             |                        | 삼각지                                 |       |       |                       |
|             | 자루형획지                  |                                     |       |       |                       |
|             | 방위, 고저 등               | 맹지                                  |       |       |                       |
|             |                        | 방위                                  |       |       |                       |
|             |                        | 고저                                  |       |       |                       |
|             | 접면도로 상태                | 경사지                                 |       |       |                       |
|             |                        | 각지                                  |       |       |                       |
|             |                        | 2면획지                                |       |       |                       |
| 3면획지        |                        |                                     |       |       |                       |
| 행정적 조건      | 행정상의 규제정도              | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.              |
|             |                        | 기타규제 (입체이용제한 등)                     |       |       |                       |
| 기타 조건       | 기타                     | 장래의 동향                              | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.              |
|             |                        | 기타                                  |       |       |                       |
| 누계치         |                        |                                     | 1.000 | 0.989 | -                     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 "2003다 38207판결 (2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 참작하여 감정평가가격의 균형을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### (2) 인근지역 평가전례

| 구분 | 소재지         | 용도지역 | 지목   | 감정평가 목적 | 기준시점       | 토지단가 (원/㎡) | 비고        |
|----|-------------|------|------|---------|------------|------------|-----------|
| 1  | 덕계동 000- 0  | 1종일주 | 대    | 담보      | 2024.10.14 | 1,410,000  | 감정평가 정보센터 |
| 2  | 덕계동 000- 00 | 1종일주 | 공장용지 | 공매      | 2024.06.05 | 1,220,000  | 감정평가 정보센터 |
| 3  | 덕계동 000- 00 | 1종일주 | 공장용지 | 담보      | 2022.10.25 | 1,310,000  | 감정평가 정보센터 |

#### (3) 인근지역 지가수준

인근지역 본건과 유사한 토지의 지가수준은 위치, 규모, 획지조건 등에 따라 1,300,000 – 1,500,000 원/㎡ 정도입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 격차율 산정

#### ① 사례의 선정

감정평가전례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례#1 을 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 선정하였습니다.

#### ② 시점수정

##### 경기도 양주시 (24.10.14~ 25.03.28 ) (주거)

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.072

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.153

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094

$$( 1 + 0.00085 * 18/31 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00072 ) * ( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00094 * 28/28 ) \\ \approx \mathbf{1.00422}$$

#### ③ 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 개별요인 비교

| 개 별 요 인     |                        |                                     | 격차율   |       | 비고             |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------|-------|----------------|
| 조건          | 항 목                    | 세 항 목                               | 전례    | 표준지   |                |
| 가로 조건       | 가로의 폭, 구조 등의 상태        | 폭                                   | 1.00  | 0.98  | 가로의 폭 등에서 열세함. |
|             |                        | 포장                                  |       |       |                |
|             |                        | 보도                                  |       |       |                |
|             |                        | 계통 및 연속성                            |       |       |                |
| 접근 조건       | 교통시설과의 접근성             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.       |
|             | 상가와의 접근성               | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |       |       |                |
|             | 공공 및 공익시설과의 접근성        | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |       |       |                |
| 환경 조건       | 일조 등                   | 일조, 통풍 등                            | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.       |
|             | 자연환경                   | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |       |       |                |
|             | 인근환경                   | 인근토지의 이용상황                          |       |       |                |
|             |                        | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |       |       |                |
|             | 공급시설 및 처리시설의 상태        | 상수도                                 |       |       |                |
|             |                        | 하수도                                 |       |       |                |
| 도시가스        |                        |                                     |       |       |                |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |                                     |       |       |                |
|             | 특별고압선 등과의 거리           |                                     |       |       |                |
| 획지 조건       | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등     | 면적                                  | 1.00  | 1.02  | 형상 등에서 우세함.    |
|             |                        | 접면너비                                |       |       |                |
|             |                        | 깊이                                  |       |       |                |
|             |                        | 부정형지                                |       |       |                |
|             |                        | 삼각지                                 |       |       |                |
|             |                        | 자루형획지                               |       |       |                |
|             | 방위, 고저 등               | 맹지                                  |       |       |                |
|             |                        | 방위                                  |       |       |                |
|             |                        | 고저                                  |       |       |                |
|             | 접면도로 상태                | 경사지                                 |       |       |                |
|             |                        | 각지                                  |       |       |                |
|             |                        | 2면획지                                |       |       |                |
| 행정적 조건      | 행정상의 규제정도              | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.       |
|             |                        | 기타규제 (입체이용제한 등)                     |       |       |                |
| 기타 조건       | 기타                     | 장래의 동향                              | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.       |
|             |                        | 기타                                  |       |       |                |
| 누계치         |                        |                                     | 1.000 | 1.000 | -              |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 격차율 산정

| 대상 표준지 | 기준             | 단가 (원/㎡)  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정가격 (원/㎡) | 보정치  |
|--------|----------------|-----------|---------|-------|-------|------------|------|
| A      | 평가전례#1기준 표준지가격 | 1,410,000 | 1.00422 | 1.000 | 1.000 | 1,415,950  | 2.05 |
|        | 기준시점의 표준지공시지가  | 690,200   | 1.00247 |       |       | 691,905    |      |

**(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정**

상기 유사토지에 대한 평가전례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가전례, 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 2.05 로 결정하였습니다.

**사. 공시지가기준법에 의한 토지단가**

| 일련 번호 | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고   |
|-------|------------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|------|
| 1     | 690,200          | 1.00247 | 1.000 | 0.989 | 2.05    | 1,402,802  | 1,400,000  | 표준지A |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 나. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

| 구분 | 소재지            | 토지   | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 거래시점       | 거래단가<br>(원/㎡)         |
|----|----------------|------|-----------|------|------------|-----------------------|
|    |                | 건물   |           |      |            |                       |
| ㉠  | 덕계동<br>000- 00 | 대    | 131       | 1종일주 | 2023.02.14 | 2,175,572<br>(건물포함단가) |
|    |                | 건물   | 211.86    |      |            |                       |
| ㉡  | 덕계동<br>000- 00 | 공장용지 | 831       | 1종일주 | 2022.10.17 | 1,203,369             |
|    |                | 건물   | -         |      |            |                       |

※ 거래사례 ㉠ 토지단가 산출

건물가격 : 211.86(단독주택)×<sup>\*1</sup>427,000(원/㎡) = 90,464,220원

토지단가 : (285,000,000 - 90,464,220) ÷ 131 = **1,485,006원/㎡**

<sup>\*1</sup> 1,600,000 × (12/45) = 427,000 원/㎡ (벽돌구조, 단독주택, 사용승인일 1990.01.05)

#### (2) 선정이유

평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 ㉠ 을 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 사정보정

선정된 거래사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됩니다.

### 라. 시점수정

#### 경기도 양주시 (23.02.14~ 25.03.28 ) (주거)

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 2023.02.01 ~ 2023.02.28 | : - 0.006 |
| 2023.03.01 ~ 2023.03.31 | : - 0.007 |
| 2023.04.01 ~ 2023.04.30 | : - 0.015 |
| 2023.05.01 ~ 2023.05.31 | : - 0.008 |
| 2023.06.01 ~ 2023.06.30 | : - 0.009 |
| 2023.07.01 ~ 2023.07.31 | : - 0.009 |
| 2023.08.01 ~ 2023.08.31 | : - 0.011 |
| 2023.09.01 ~ 2023.09.30 | : 0.001   |
| 2023.10.01 ~ 2023.10.31 | : 0.054   |
| 2023.11.01 ~ 2023.11.30 | : 0.123   |
| 2023.12.01 ~ 2023.12.31 | : 0.155   |
| 2024.01.01 ~ 2024.12.31 | : 0.693   |
| 2025.01.01 ~ 2025.02.28 | : 0.153   |
| 2025.02.01 ~ 2025.02.28 | : 0.094   |

$$( 1 - 0.00006 * 15/28 ) * ( 1 - 0.00007 ) * ( 1 - 0.00015 ) * ( 1 - 0.00008 ) * ( 1 - 0.00009 ) * ( 1 - 0.00009 ) * ( 1 - 0.00011 ) * ( 1 + 0.00001 ) * ( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00123 ) * ( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00693 ) * ( 1 + 0.00153 ) * ( 1 + 0.00094 * 28/28 ) \\ \approx \mathbf{1.01215}$$

### 마. 지역요인

선정된 거래사례와 본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인

| 개 별 요 인     |  |                                     | 격차율   |       | 비고                        |
|-------------|--|-------------------------------------|-------|-------|---------------------------|
| 조건          | 항 목                                    | 세 항 목                               | 사례    | 본건    |                           |
| 가로 조건       | 가로의 폭, 구조 등의 상태                        | 폭                                   | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|             |  | 포장                                  |       |       |                           |
|             |  | 보도                                  |       |       |                           |
|             |  | 계통 및 연속성                            |       |       |                           |
| 접근 조건       | 교통시설과의 접근성                             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|             | 상가와의 접근성                               | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |       |       |                           |
|             | 공공 및 공익시설과의 접근성                        | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |       |       |                           |
| 환경 조건       | 일조 등                                   | 일조, 통풍 등                            | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|             | 자연환경                                   | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |       |       |                           |
|             | 인근환경                                   | 인근토지의 이용상황                          |       |       |                           |
|             |  | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |       |       |                           |
|             | 공급시설 및 처리시설의 상태                        | 상수도                                 |       |       |                           |
|             |  | 하수도                                 |       |       |                           |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스                                   |                                     |       |       |                           |
|             | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |                                     |       |       |                           |
| 획지 조건       | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등                     | 면적                                  | 1.00  | 0.95  | 면적, 형상, 접면너비, 각지 등에서 열세함. |
|             |  | 접면너비                                |       |       |                           |
|             |  | 깊이                                  |       |       |                           |
|             |  | 부정형지                                |       |       |                           |
|             |  | 삼각지                                 |       |       |                           |
|             |  | 자루형획지                               |       |       |                           |
|             |  | 맹지                                  |       |       |                           |
|             | 방위, 고저 등                               | 방위                                  |       |       |                           |
|             |  | 고저                                  |       |       |                           |
|             |  | 경사지                                 |       |       |                           |
|             | 접면도로 상태                                | 각지                                  |       |       |                           |
|             |  | 2면획지                                |       |       |                           |
|             |  | 3면획지                                |       |       |                           |
| 행정적 조건      | 행정상의 규제정도                              | 용도지역, 지구, 구역 등                      | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|             |  | 기타규제 (입체이용제한 등)                     |       |       |                           |
| 기타 조건       | 기타                                     | 장래의 동향                              | 1.00  | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|             |  | 기타                                  |       |       |                           |
| 누계치         |  |                                     | 1.000 | 0.950 | -                         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 거래사례      | 사정보정 | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출가격<br>(원/㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 비고  |
|----------|-----------|------|---------|----------|----------|---------------|---------------|-----|
| 1        | 1,485,006 | 1.00 | 1.01215 | 1.000    | 0.950    | 1,427,896     | 1,430,000     | 사례㉠ |

### 3. 시산가격 검토 및 토지단가 결정

시산가격 검토란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가격을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가격에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 검토하는 작업으로, 평가방법의 적정성, 자료 및 계산 등의 정확성, 증거자료의 양과 신뢰성 등으로 판단합니다.

본건의 경우 평가대상(토지)의 특성에 적합한 평가방법의 선정, 신뢰성 높은 자료의 활용, 계산의 정확성 등이 인정되며, 각 방법에 의해 산정된 양자의 가격이 상호 지지되어 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단됩니다. 따라서 상기 시산가격의 적정가격 수렴을 인정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조의 규정 등에 의거 공시지가 기준가격으로 본 감정평가가격을 결정하였습니다.

| 일련번호 | 공시지가 기준가격<br>(원/㎡) | 비준가격<br>(원/㎡) | 결정가격<br>(원/㎡) |
|------|--------------------|---------------|---------------|
| 1    | 1,400,000          | 1,430,000     | 1,400,000     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 검토

| 분류번호           | 용도   | 구조                           | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수           |
|----------------|------|------------------------------|----|-----------|----------------|
| 01- 01- 03- 01 | 일반주택 | 치장벽돌조/박공지붕/<br>시멘트기와         | 3  | 1,685,000 | 45<br>(40- 50) |
| 05- 01- 04- 02 | 일반공장 | 블록조/목조지붕틀(층고4<br>.5m)/소골슬레이트 | 5  | 670,000   | 35<br>(30- 40) |

※ 한국감정평가사협회, 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집

| 분류번호       | 용도   | 구조                            | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수           |
|------------|------|-------------------------------|----|-----------|----------------|
| 1- 1- 3- 6 | 일반주택 | 조적조(연와)/목조지붕틀<br>시멘트기와잇기      | 3  | 1,534,000 | 45<br>(40- 50) |
| 6- 1- 4- 4 | 일반공장 | 조적조(시멘트블록)/철골<br>지붕틀 소골슬레이트잇기 | 5  | 767,000   | 35<br>(30- 40) |

※ 한국부동산원 건물신축단가표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 재조달원가 및 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도, 구조 건물의 표준단가를 기준하되 대상건물에 구비된 전기설비(수변전설비 등 포함), 급배수설비(관정 등 포함), 기타 부대설비 및 사용자재의 품질, 시공의 정도, 관리 및 이용 상태, 유지보수의 정도, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

| 일련<br>번호 | 층        | 용도  | 구조      | 내용년수 | 재조달원가<br>(원/㎡) |
|----------|----------|-----|---------|------|----------------|
| 2        | 1층       | 주택  | 연와조     | 45   | 1,600,000      |
|          | 지하1층     | 지하실 | 철근콘크리트  | 45   | 700,000        |
|          | 비동,시동,디동 | 공장  | 시멘트 부록조 | 40   | 700,000        |

### (3) 감가수정 및 건물단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 감가수정시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

| 일련<br>번호 | 층            | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용년수 | 유효경과년수 | 잔존가치율 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------|----------------|------|--------|-------|---------------|
| 2        | 1층           | 1,600,000      | 45   | 40     | 5/45  | 178,000       |
|          | 지하1층         | 700,000        | 45   | 40     | 5/45  | 78,000        |
|          | 비동,시동,<br>디동 | 700,000        | 40   | 37     | 3/40  | 53,000        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액

| 구분    | 일련번호  | 사정면적<br>(㎡) | 단가(원/㎡)   | 감정평가액(원)      | 비고                    |
|-------|-------|-------------|-----------|---------------|-----------------------|
| 토지    | 1     | 694.88      | 1,400,000 | 972,832,000   | 이층구 지분                |
| 건물    | 2     | 20.43       | 178,000   | 3,636,540     | 이층구 지분<br>(주택 1층)     |
|       |       | 20.43       | 78,000    | 1,593,540     | 이층구 지분<br>(지하실)       |
|       |       | 110.88      | -         | -             | 이층구 지분<br>(에이동- 소재불명) |
|       |       | 73.87       | 53,000    | 3,915,110     | 이층구 지분<br>(비동- 공장)    |
|       |       | 31.31       | 53,000    | 1,659,430     | 이층구 지분<br>(시동- 공장)    |
|       |       | 44.24       | 53,000    | 2,344,720     | 이층구 지분<br>(디동- 공장)    |
|       |       | 5.44        | -         | -             | 이층구 지분<br>(이동- 소재불명)  |
| 제시외건물 | 제시외건물 |             |           | 49,463,900    | -                     |
| 합계    |       |             |           | 1,035,445,240 | -                     |

#### 2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지번           | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조      | 면 적 (㎡)               |        | 감 정 평 가 액 |             | 비 고  |
|----------|---|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|--------|-----------|-------------|--|
|          |   |              |                 |                       | 공 부                   | 사 정    | 단 가       | 금 액         |  |
| 1        | 경기도<br>양주시<br>덕계동   | 682-5        | 대               | 제1종일반<br>주거지역         | 4<br>4,343 × -<br>25  | 694.88 | 1,400,000 | 972,832,000 | 매각지분<br>갑구 1번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부<br><br>제시외건물로<br>제한받는경우<br>토지가액<br>875,548,800<br>원. |
| 2        | 경기도<br>양주시<br>덕계동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>양주시<br>평화로1429번길<br>3-23 | 682-5<br>제1호 | 주택              | 연와조 양와<br>단층          | 4<br>127.71 × -<br>25 | 20.43  | 178,000   | 3,636,540   | 1,600,000<br>x 5/45<br>관찰감가<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부     |
|          |   |              | 지하실             | 철근콘크리트<br>스라브<br>단층   | 4<br>127.71 × -<br>25 | 20.43  | 78,000    | 1,593,540   | 700,000<br>x 5/45<br>관찰감가<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부       |
|          |   |              | 에이동<br>공장       | 시멘트 부록조<br>스레트층<br>단층 | 4<br>693.0 × -<br>25  | -      | -         | -           | 소재불명<br>매각지분   |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번 | 지 목<br>및<br>용 도     | 용도지역<br>및<br>구 조      | 면 적 (㎡)               |       | 감 정 평 가 액 |           | 비 고   |
|----------|-----|----|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------|-----------|---|
|          |     |    |                     |                       | 공 부                   | 사 정   | 단 가       | 금 액       |   |
|          |     |    | 비동<br>공장            | 시멘트 부록조<br>스레트층<br>단층 | 4<br>461.7 × -<br>25  | 73.87 | 53,000    | 3,915,110 | 갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부<br><br>현황<br>판넬지붕<br>700,000<br>x 3/40<br>관찰감가<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부 |
|          |     |    | 시동<br>공장            | 시멘트 부록조<br>스레트층<br>단층 | 4<br>195.7 × -<br>25  | 31.31 | 53,000    | 1,659,430 | 현황<br>판넬지붕<br>700,000<br>x 3/40<br>관찰감가<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부  |
|          |     |    | 디동<br>필름현상기<br>제조공장 | 시멘부록조<br>스레트지붕<br>단층  | 4<br>276.48 × -<br>25 | 44.24 | 53,000    | 2,344,720 | 현황<br>판넬지붕<br>700,000<br>x 3/40<br>관찰감가<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분  |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지               | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조      | 면 적 (㎡)            |      | 감 정 평 가 액 |                     | 비 고   |
|------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------|------|-----------|---------------------|---|
|            |                   |               |                 |                       | 공 부                | 사 정  | 단 가       | 금 액                 |   |
|            |                   |               | 이동<br>공장        | 세멘트블록조<br>스레트지붕<br>단층 | 4<br>34.02×-<br>25 | -    | -         | -                   | 전부<br><br>소재불명<br>매각지분<br>갑구 1,7,13,<br>19,25,31번<br>25분의 4<br>이충구 지분<br>전부 |
| <b>소 계</b> |                   |               |                 |                       |                    |      |           | <b>₩985,981,340</b> |   |
|            | [제시외건물]           |               |                 |                       |                    |      |           |                     |   |
| ㄱ          | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 보일러실등           | 블록조<br>스레트지붕<br>단층    | 4<br>6.8×-<br>25   | 1.1  | 63,000    | 69,300              | 관찰감가  |
| ㄴ          | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 기숙사 등           | 판넬조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>64.9×-<br>25  | 10.4 | 154,000   | 1,601,600           | 관찰감가  |
| ㄷ          | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 공장 등            | 철골조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>408.0×-<br>25 | 65.3 | 200,000   | 13,060,000          | 관찰감가  |
| ㄹ          | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 공장 등            | 철골조<br>판넬지붕<br>2층     | 4                  |      |           |                     |   |
|            |                   |               |                 | 1층                    | 4<br>578.0×-<br>25 | 92.5 | 200,000   | 18,500,000          | 관찰감가  |
|            |                   |               |                 | 2층                    | 4<br>374.0×-<br>25 | 59.8 | 129,000   | 7,714,200           | 관찰감가  |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조      | 면 적 (㎡)           |      | 감 정 평 가 액 |           | 비 고  |
|----------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------|-----------|-----------|------|
|          |                   |               |                 |                       | 공 부               | 사 정  | 단 가       | 금 액       |      |
| ㄹ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 철골조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>35.8×-<br>25 | 5.7  | 43,000    | 245,100   | 관찰감가 |
| ㅁ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 사무실 등           | 판넬조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>94.3×-<br>25 | 15.1 | 171,000   | 2,582,100 | 관찰감가 |
| ㄴ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 컨테이너<br>1층소재          | 4<br>15.0×-<br>25 | 2.4  | 21,000    | 50,400    | 관찰감가 |
|          |                   |               |                 | 컨테이너<br>2층소재          | 4<br>15.0×-<br>25 | 2.4  | 21,000    | 50,400    | 관찰감가 |
| ㅇ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 철골조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>45.0×-<br>25 | 7.2  | 51,000    | 367,200   | 관찰감가 |
| ㅈ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 공장 등            | 블록조<br>스레트지붕<br>단층    | 4<br>75.0×-<br>25 | 12.0 | 45,000    | 540,000   | 관찰감가 |
| ㅊ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 철골조 등<br>판넬지붕 등<br>단층 | 4<br>70.0×-<br>25 | 11.2 | 43,000    | 481,600   | 관찰감가 |
| ㅋ        | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 철골조<br>판넬지붕<br>단층     | 4<br>15.0×-<br>25 | 2.4  | 34,000    | 81,600    | 관찰감가 |
|          |                   |               |                 |                       | 4                 |      |           |           |      |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호           | 소재지               | 지번            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                      | 면 적 (㎡)            |      | 감 정 평 가 액 |   | 비 고  |
|--------------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------|------|-----------|---|------|
|                    |                   |               |                 |                                       | 공 부                | 사 정  | 단 가       | 금 액                                     |      |
| ㉮                  | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 컨테이너                                  | 20.0×-<br>25       | 3.2  | 21,000    | 67,200                                  | 관찰감가 |
| ㉯                  | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 창고 등            | 파이프조 및<br>판널조<br>천막지붕 및<br>판널지붕<br>단층 | 4<br>260.0×-<br>25 | 41.6 | 43,000    | 1,788,800                               | 관찰감가 |
| ㉺                  | 경기도<br>양주시<br>덕계동 | 682-5<br>위 지상 | 다락              | 연와조<br>경사지붕<br>2층소재                   | 4<br>127.7×-<br>25 | 20.4 | 111,000   | 2,264,400                               | 관찰감가 |
| <b>소 계<br/>합 계</b> |                   |               |                 |                                       |                    |      |           | <b>₩49,463,900<br/>₩1,035,445,240.-</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 양주시 덕계동 소재 "덕산초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립 및 다세대주택, 근린생활시설, 중소규모 공장 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 대체로 등고평탄한 토지로서 주택 및 공장 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 5-6미터내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : -.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

연와조 양와 단층 주택 및 철근콘크리트 슬라브 단층 지하실로서  
외벽 : 치장벽돌, 석재붙임 등 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 일부타일 등 마감.  
창호 : 샷시창호임.

에이동 시멘트 부록조 스투트즙 단층 공장으로서 소재불명 상태임.

비동 시멘트 부록조 스투트즙 단층 공장으로서  
외벽, 내벽 : 시멘트 부록 마감.  
창호 : 샷시창호임.

시동 시멘트 부록조 스투트즙 단층 공장으로서  
외벽, 내벽 : 시멘트 부록 마감.  
창호 : 샷시창호임.

디동 시멘부록조 스투트지붕 단층 공장으로서  
외벽, 내벽 : 시멘트 부록 마감.  
창호 : 샷시창호임.

이동 세멘부록조 스투트지붕 단층 공장으로서 소재불명 상태임.

## (2) 이용상태

공부상 주택 및 공장임. (후첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조)

## (3) 설비내역

급·배수설비, 전기설비, 위생설비, 난방설비(주택부분) 등이 되어 있음.

# 건물감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조

## (5) 공부와의 차이

에이동 및 이동은 소재불명 상태이고, 비동,시동,디동의 공부상 지붕은 스텔트즘, 스텔트지붕이며, 현황 판넬지붕임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

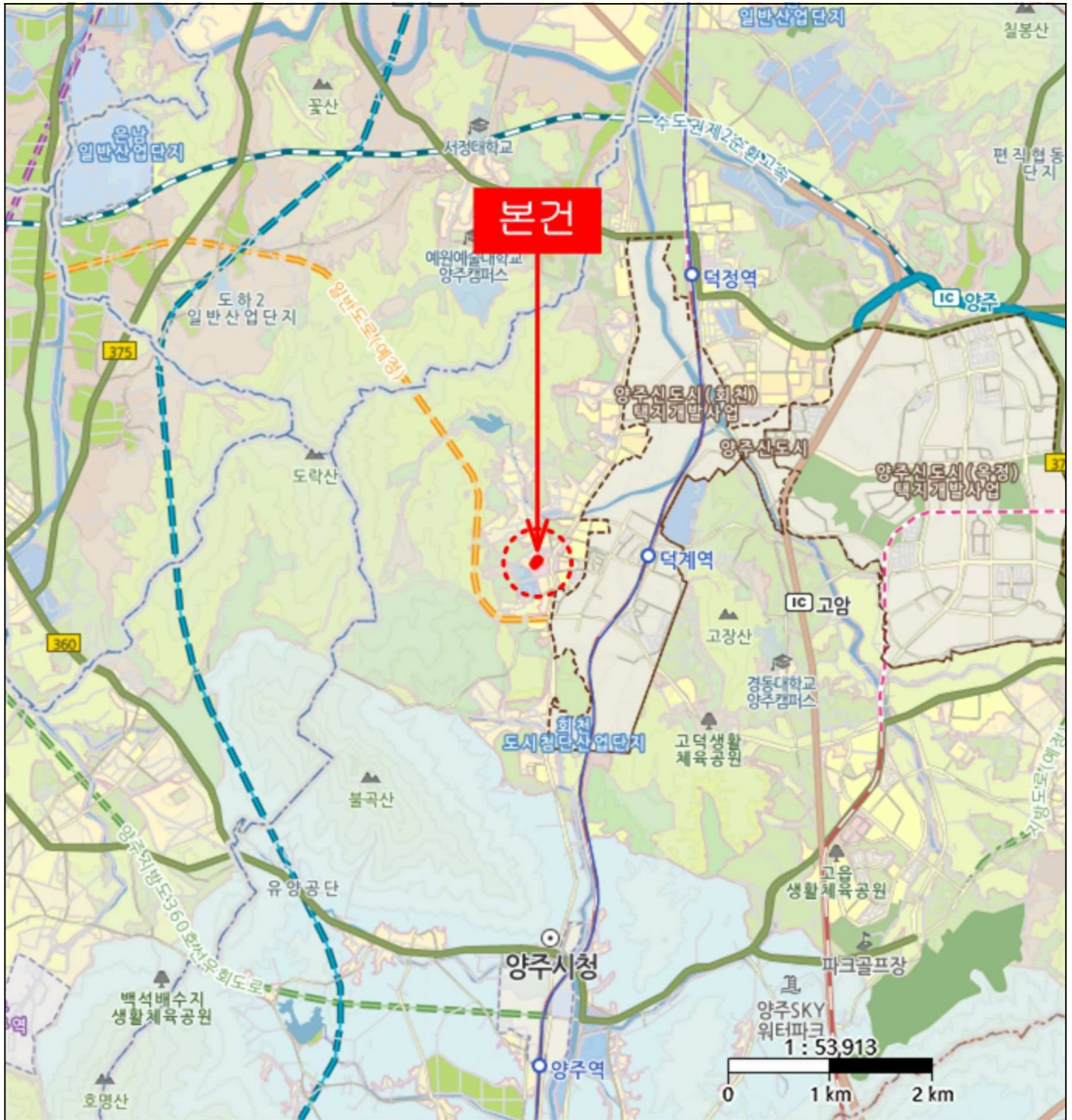
임대관계 : 미상임.

기 타 : -.

# 광역 위치도



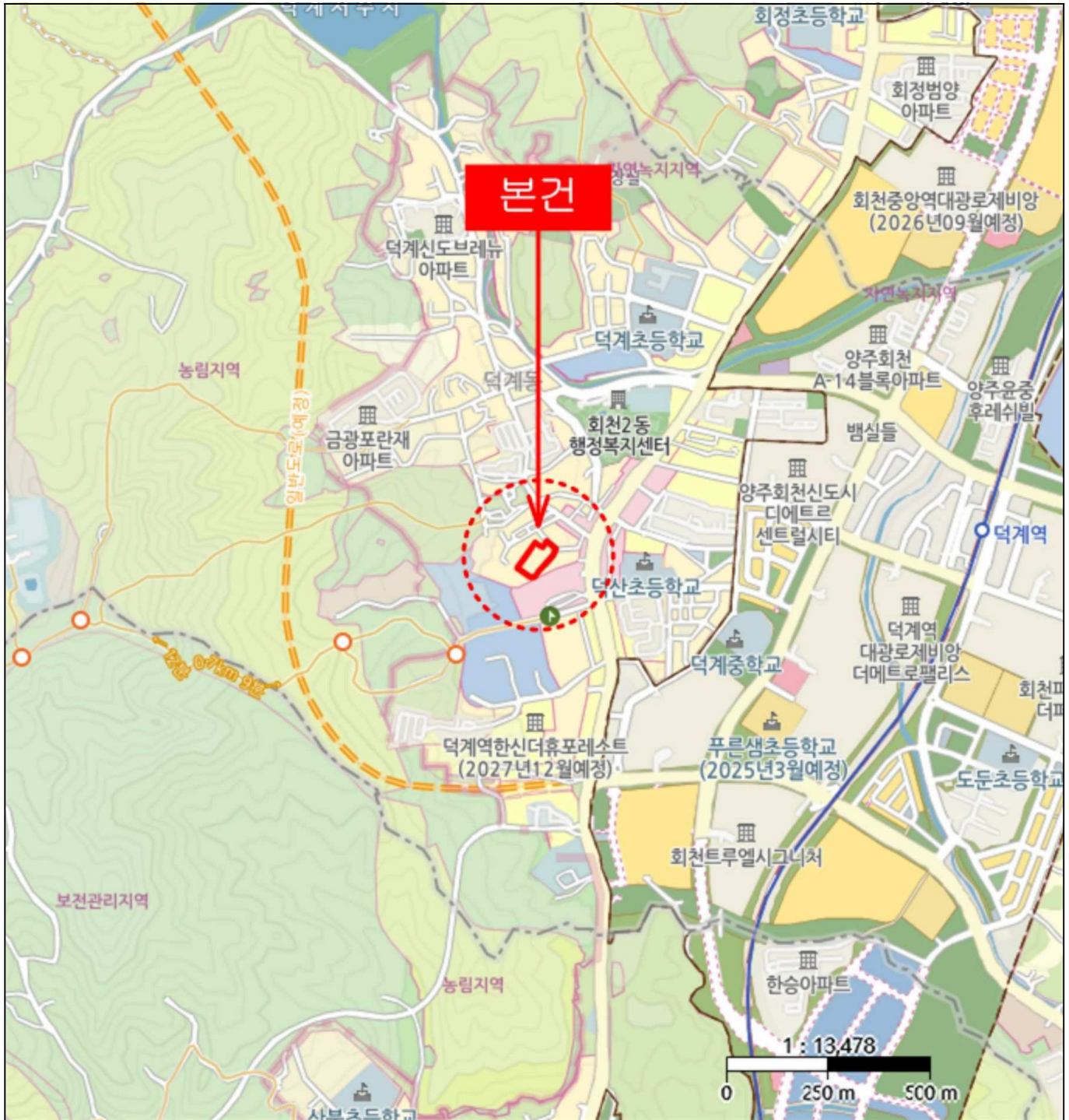
|     |                   |
|-----|-------------------|
| 소재지 | 경기도 양주시 덕계동 682-5 |
|-----|-------------------|



# 위치도



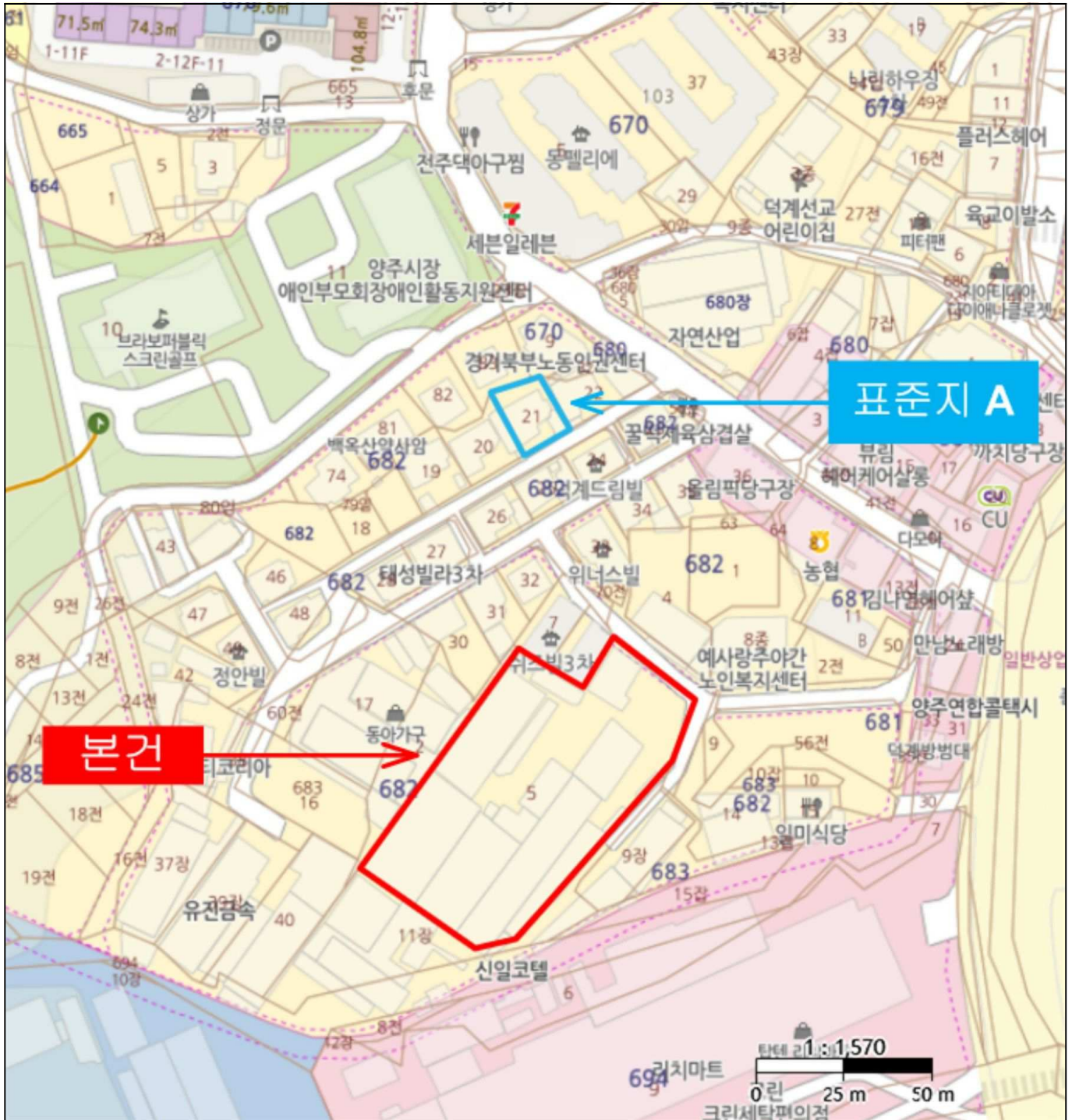
소재지 경기도 양주시 덕계동 682-5



# 지 번 약 도

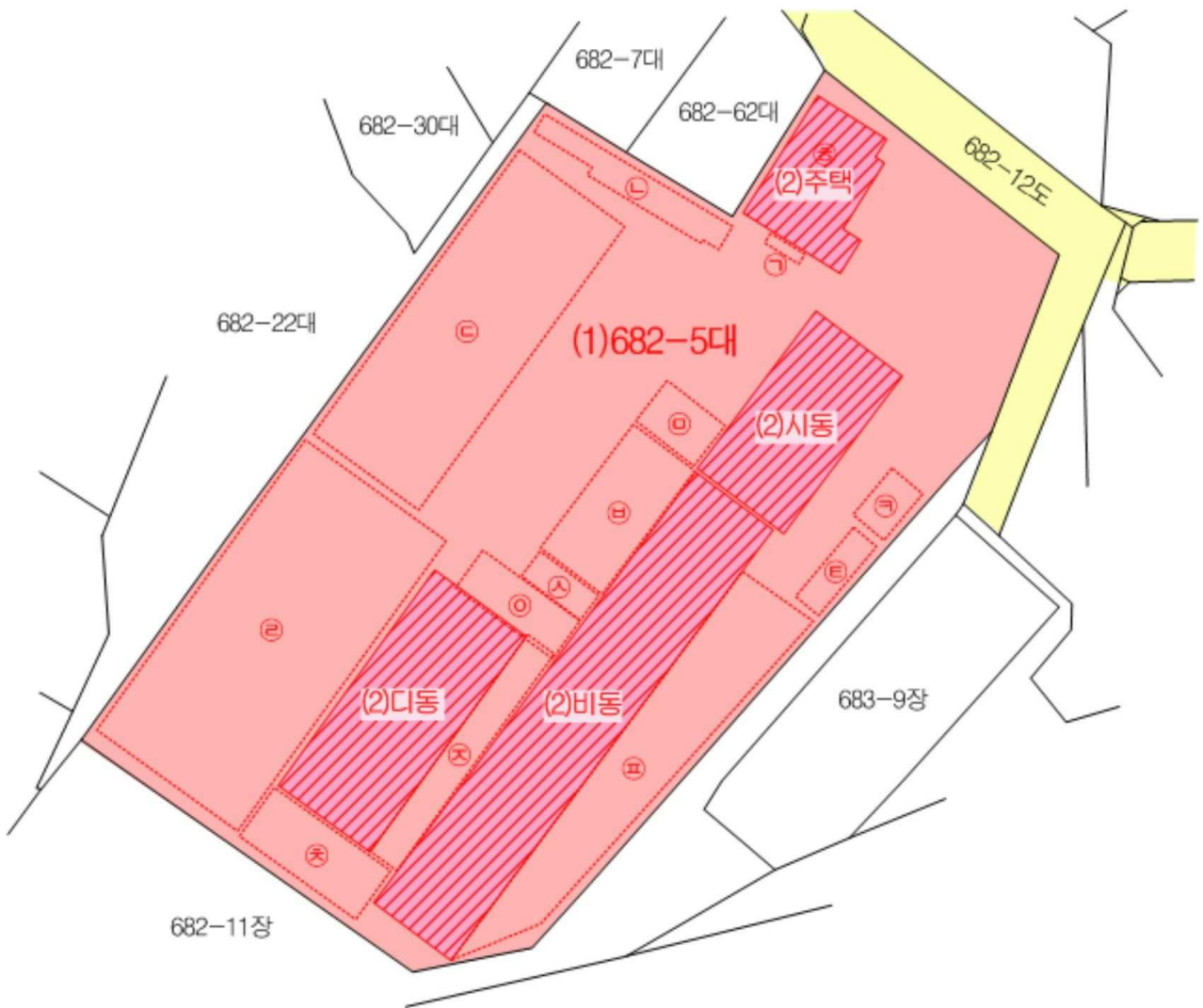


소재지 경기도 양주시 덕계동 682-5



# 지 적 개 황 도

【축척없음】



|    |        |          |        |
|----|--------|----------|--------|
| 범례 | 평가대상토지 | 평가건물1층   | 평가제외건물 |
|    | 도로선    | 평가건물2층   | 제시외건물  |
|    | 계획도로선  | 평가건물3층이상 | 용도지역선  |

# 건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 양주시 덕계동 682-5

【축척없음】



# 건물개황도 및 내부구조도



**소재지** 경기도 양주시 덕계동 682-5

## 【일련번호(2)】

주택 : 1층 실측면적 :  $11 \times 4 + 9 \times 7.5 + 8 \times 2 \approx 127.5\text{m}^2$  (공부면적 :  $127.71\text{m}^2$ )  
 지하실 실측면적 :  $11 \times 4 + 9 \times 7.5 + 8 \times 2 \approx 127.5\text{m}^2$  (공부면적 :  $127.71\text{m}^2$ )

에이동 : 소재불명(공부면적 :  $693.0\text{m}^2$ )

비동 : 실측면적 :  $52 \times 9 \approx 468.0\text{m}^2$  (공부면적 :  $461.7\text{m}^2$ )

시동 : 실측면적 :  $17.5 \times 11.5 \approx 201.3\text{m}^2$  (공부면적 :  $195.7\text{m}^2$ )

디동 : 실측면적 :  $25 \times 11 \approx 275\text{m}^2$  (공부면적 :  $276.48\text{m}^2$ )

이동 : 소재불명(공부면적 :  $34.02\text{m}^2$ )

## 【제시외건물】

- ㉠ 블록조 스테이지붕 단층(보일러실 등)  $\approx 6.8\text{m}^2$
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(기숙사 등)  $\approx 64.9\text{m}^2$
- ㉢ 철골조 판넬지붕 단층(공장 등)  $\approx 408.0\text{m}^2$
- ㉣ 철골조 판넬지붕 2층(공장 등) 1층  $\approx 578.0\text{m}^2$ , 2층  $\approx 374.0\text{m}^2$
- ㉤ 철골조 판넬지붕 단층(창고 등)  $\approx 35.8\text{m}^2$
- ㉥ 판넬조 판넬지붕 단층(사무실 등)  $\approx 94.3\text{m}^2$
- ㉦ 컨테이너 (창고 등) 1층소재  $\approx 15.0\text{m}^2$ , 2층소재  $\approx 15.0\text{m}^2$
- ㉧ 철골조 판넬지붕 단층(창고 등)  $\approx 45.0\text{m}^2$
- ㉨ 블록조 스테이지붕 단층(공장 등)  $\approx 75.0\text{m}^2$
- ㉩ 철골조등 판넬지붕등 단층(창고 등)  $\approx 70.0\text{m}^2$
- ㉪ 철골조 판넬지붕 단층(창고 등)  $\approx 15.0\text{m}^2$
- ㉫ 컨테이너(창고 등)  $\approx 20.0\text{m}^2$
- ㉬ 파이프조 및 판넬조 천막지붕 및 판넬지붕 단층(창고 등)  $\approx 260.0\text{m}^2$
- ㉭ 연와조 경사지붕 2층소재(다락)  $\approx 127.7\text{m}^2$

# 건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 양주시 덕계동 682-5

**【축척없음】**

