

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 제일여객자동차 주식회사  
소유물건(2025타경2807)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: IS-2025-07-8003

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.

인사이트감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 태 영

감정평가액	오십이억오천일백구만육천구백팔십원정(₩5,251,096,980.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	제일여객자동차 주식회사 (2025타경2807)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.22	2025.07.17 ~ 2025.07.22	2025.07.23	
감 정 평 가 내 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	5,271	토지	5,271	-	4,905,929,000
	건물	739.12	건물	739.12	-	330,142,980
	(제시외)	(186)	제시외	186	-	15,025,000
합 계					₩5,251,096,980	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 장흥면 부곡리 소재 <부곡1리 마을회관> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 토지

(소재지: 경기도 양주시 장흥면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상지세	2025년 개별지가(원/㎡)
1	부곡리 151	대	962	상업용	1종일주 생산관리	세로 (가)	부정형 평 지	387,600
3	부곡리 154	대	825	상업용	1종일주	세로 (가)	부정형 평 지	536,400
5	부곡리 154-11	도로	174	도로	1종일주	-	부정형 평 지	205,800
6	부곡리 154-12	주차장	901	주차장 (부속토지)	1종일주	세로 (가)	부정형 평 지	522,100
7	부곡리 154-13	도로	98	도로	1종일주	-	부정형 평 지	205,800
8	부곡리 154-14	대	2,311	상업용	1종일주	세로 (가)	부정형 평 지	525,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.2 건물

기호	소재지		경기도 양주시 장흥면 부곡리 151 (경기도 양주시 장흥면 가마골로 231 )				
	주구조		벽돌조 슬래브지붕		주용도	제2종 근린생활시설(사무소) 및 창고	
2	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	191.48	210.12	-	-	지상2층	1996.12.27	2개동
기호	소재지		경기도 양주시 장흥면 부곡리 154 (경기도 양주시 장흥면 가마골로 231 )				
	주구조		조적조 및 철근콘크리트조 경량판넬지붕		주용도	제2종 근린생활시설(사무소)	
4	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	199	199	24.12	24.12	지상1층	2003.12.03	-
기호	소재지		경기도 양주시 장흥면 부곡리 154-14				
	주구조		벽돌구조 및 일반철골구조 경량판넬지붕		주용도	공동주택(기숙사) 및 창고	
9	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	345.5	330	14.95	14.28	지상1층	2003.12.24	2개동

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.22일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.07.22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **4. 기준가치**

### **4.1 개요**

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### **4.2 기준가치 결정 및 그 이유**

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

## **5. 감정평가조건**

### **5.1 개요**

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### **5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토**

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가제 이론에 의거 감정평가하였음.

### 6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물) 마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

#### 6.1.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

#### 6.1.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장 현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 6.1.3 제시외건물 등

본건 토지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적으로 실측사정하여 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 7. 기타사항

### - 임대관계

미상임.

### - 물적동일성 여부 등

본건은 토지, 건물로서 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성을 확인하였음.

### - 기타사항 및 허가사항 등

본건 기호(1)토지는 토지이용계획확인서상 둘이상의 용도지역에 걸치나 생산관리지역 해당면적이 작아 가격형성에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 주된 용도지역을 기준으로 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 기호(1)(3)(5)(6)(8) 토지의 일부가 토지이용계획확인원상 도시계획시설 도로에 저촉되는 바, 그 면적은 개략적으로 도면 실측하여 공법상 제한 사항을 감안하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 기호(5)(7) 토지는 공부상 지목과 현황이 도로로 공법상 제한 사항을 감안하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(2) 건물은 등기사항전부증명서상 단독주택으로 기재되어 있으나, 일반건축물대장상 건축과-6231(2004.04.06.) 표시변경 주택=>제2종 근린생활시설(사무소)로 용도변경되어, 일반건축물대장상 근린생활시설 용도를 기준하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 기호(2)(4)(9) 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 확인하지 못하여, 본 감정평가서는 건축물대장상 현황도면, 외부관찰, 본건 평가전례 등을 기준으로 내부구조를 표기하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

기호(9) 건물 중 창고동의 바닥 정비피트(콘크리트)부분은 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 토지상 제시외㉔의 세차설비는 관리상태 및 내용년수 경과 등을 감안하여 제외하고 건물만을 평가하였으며, 제시외㉔ 내부 부대시설(물탱크 및 폐수처리기계실)은 내용년수 경과 및 철거 및 이동의 용이성 등을 감안하여 제외하고 건물과 외부 철근콘크리트조 폐수처리시설을 일괄하여 산정하였는 바, 경매진행 및 입찰시 참고바람.

본건 토지상에 제시외건물 ㉑~㉔의 권리관계 및 정확한 면적 등의 재확인을 요하며 경매진행 및 입찰시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경기도 양주시 장흥면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	부곡리 144-1	대	682	상업용	1종일주	소로각지	사다리 평 지	623,800

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목,주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 양주시 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01.~2025.06.30	0.688	2025년 6월 누계
2025.06.01.~2025.06.30	0.131	2025년 6월
2025.01.01.~2025.07.22	1.00785 (0.785%)	$( 1 + 0.00688 ) * ( 1 + 0.00131 * 22/30 ) \approx 1.00785$

## 2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.4 개별요인비교

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.85	0.92	0.95	0.85	0.90	1.00	0.568
3	A	0.88	0.95	0.98	0.98	0.99	1.00	0.795
5	A	0.88	0.95	0.98	0.98	1.00	0.33	0.265
6	A	0.85	0.93	0.96	0.98	0.97	1.00	0.721
7	A	0.85	0.93	0.96	0.98	1.00	0.33	0.245
8	A	0.85	0.92	0.95	0.94	0.98	1.00	0.684

기호(1)(3)(6)(8)토지는 비교표준지(A) 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(도로저축 등)에서 각각 열세임.

기호(5)(7)토지는 비교표준지(A) 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 각각 열세임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5 그 밖의 요인 보정

### 2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(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.

감정평가전례(거래사례기준) : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인  
 비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

### 2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	부곡리 000	대	4,415	상업용	1종 일주	1,000,000	담보	2023.08.28
#2	부곡리 000-0	대	1,423	공업용	1종 일주	1,060,000	담보	2024.02.13
#3	부곡리 000-00	대	991	상업용	1종 일주	1,410,000	담보	2024.04.24
#4	부곡리 000-0	대	101	단독 주택	1종 일주	1,160,000	일반거래	2024.04.02
#5	부곡리 000-0	대	948	상업용	1종 일주	1,491,000	소송	2023.12.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.3 거래사례 등

### 가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	부곡리 000-00	대	991	단독 주택	1종 일주	1,370,000,000	1,382,000	2023.03.15

\* 지상 건물은 철근콘크리트구조 주상용 [사용승인일자: 1994.01.04.] 341.81㎡ 로 매입후 2023.10.24.철거하여 토지만의 거래로 기준함.

#2	부곡리 000-00외	대	726	단독 주택	1종 일주	750,000,000	1,033,000	2021.05.24
----	----------------	---	-----	----------	----------	-------------	-----------	------------

\* 지상 건물은 일반목구조 기와지붕 주택 [사용승인일자: 1950] 136.93㎡ 로 건물의 잔존가치가 미미하여 토지만의 거래로 기준함.

#3	부곡리 000-00외	대	1,455	주거 기타	1종 일주	7,281,151,000	1,242,000	2024.09.13
----	----------------	---	-------	----------	----------	---------------	-----------	------------

\* 구 조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 [사용승인일자: 2023.09.12]

\* 용 도: 노유자시설(노인복지시설)

\* 연 면 적: 1,994.76㎡

\* 건물가격산정:  $1,994.76 \times 2,744,000 (2,800,000 \times 49/50) \approx 5,473,621,440$ 원

\* 토지가격배분:  $7,281,151,000 - 5,473,621,440 \approx 1,807,529,560$ 원 [토지단가: @1,242,000]

#4	부곡리 000-0외	전, 도로	281, 91.05	주거 나지	1종 일주	325,000,000	1,044,000	2023.09.14
----	---------------	----------	---------------	----------	----------	-------------	-----------	------------

\* 기호#4 토지 중 도로부분은 토지가격의 1/3을 적용함.

## 2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	부곡리 000-00	대	991	단독 주택	1종 일주	1,370,000,000	1,382,000	2023.03.15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
1	1,382,000	1.01765	1.000	1.000	1,406,392		
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	623,800	1.00785	-	-	628,697		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정	1,406,392 / 628,697				2.237		
시점수정치	경기도 양주시 주거지역 (23.03.15~25.07.22): 1.01765						
지역요인 비교치	거래사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 거래사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지A는 거래사례#1과 비교하여, 전반적으로 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지	800,000 ~ 1,300,000원/㎡ 내외	주거지역 대지

## 2.5.7 경매통계분석

(자료출처:태인)

구분	용도	경기도		양주시		양주시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린상가	54.22	990	48.28	51	52.03	1
최근 6개월간 평균	근린상가	52.59	585	44.88	34	-	-
최근 1년간 평균	대지	59.25	275	45.45	20	50.90	2
최근 6개월간 평균	대지	57.35	141	44.64	9	-	-

## 2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	2.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	623,800	1.00785	1.000	0.568	2.23	796,333	796,000
3	623,800	1.00785	1.000	0.795	2.23	1,114,585	1,110,000
5	623,800	1.00785	1.000	0.265	2.23	371,528	371,000
6	623,800	1.00785	1.000	0.721	2.23	1,010,838	1,010,000
7	623,800	1.00785	1.000	0.245	2.23	343,489	343,000
8	623,800	1.00785	1.000	0.684	2.23	958,964	959,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1 거래사례 선정

#### 3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	부곡리 000-00	대	991	단독 주택	1종 일주	1,370,000,000	1,382,000	2023.03.15

\* 지상 건물은 철근콘크리트구조 주상용 [사용승인일자: 1994.01.04.] 341.81㎡ 로 매입후 2023.10.24.철거하여 토지만의 거래로 기준함.

#2	부곡리 000-00외	대	726	단독 주택	1종 일주	750,000,000	1,033,000	2021.05.24
----	----------------	---	-----	----------	----------	-------------	-----------	------------

\* 지상 건물은 일반목구조 기와지붕 주택 [사용승인일자: 1950] 136.93㎡ 로 건물의 잔존가치가 미미하여 토지만의 거래로 기준함.

#3	부곡리 000-00외	대	1,455	주거 기타	1종 일주	7,281,151,000	1,242,000	2024.09.13
----	----------------	---	-------	----------	----------	---------------	-----------	------------

\* 구 조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 [사용승인일자: 2023.09.12]

\* 용 도: 노유자시설(노인복지시설)

\* 연 면 적: 1,994.76㎡

\* 건물가격산정:  $1,994.76 \times 2,744,000 (2,800,000 \times 49/50) \approx 5,473,621,440$ 원

\* 토지가격배분:  $7,281,151,000 - 5,473,621,440 \approx 1,807,529,560$ 원 [토지단가: @1,242,000]

#4	부곡리 000-0외	전, 도로	281, 91.05	주거 나지	1종 일주	325,000,000	1,044,000	2023.09.14
----	---------------	----------	---------------	----------	----------	-------------	-----------	------------

\* 기호#4 토지 중 도로부분은 토지가격의 1/3을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#3>을 선정하였음.

### 3.2 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 3.3 시점수정

(경기도 양주시 장흥면)

기간	지가변동률	비고
2024.09.13 ~ 2025.07.22	$( 1 + 0.00040 * 18/30 ) * ( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00072 ) * ( 1 + 0.00688 ) * ( 1 + 0.00131 * 22/30 ) \doteq 1.01021$	주거 지역

### 3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.5 개별요인비교

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	3	1.00	0.90	0.94	0.85	0.90	1.00	0.647
3	3	1.03	0.93	0.97	0.98	0.99	1.00	0.901
5	3	1.03	0.93	0.97	0.98	1.00	0.33	0.300
6	3	1.00	0.91	0.95	0.98	0.97	1.00	0.822
7	3	1.00	0.91	0.95	0.98	1.00	0.33	0.280
8	3	1.00	0.90	0.94	0.94	0.98	1.00	0.779

기호(1)(6)(8)토지는 거래사례#3과 비교하여 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(도로저축 등)에서 각각 열세임.

기호(3)토지는 거래사례#3과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하고, 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(도로저축 등)에서 각각 열세임.

기호(5)토지는 거래사례#3과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하고, 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 각각 열세임.

기호(7)토지는 거래사례#3과 비교하여 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등), 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 각각 열세임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.647	811,778	812,000
3	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.901	1,130,467	1,130,000
5	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.300	376,404	376,000
6	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.822	1,031,348	1,030,000
7	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.280	351,311	351,000
8	1,242,000	1.000	1.01021	1.000	0.779	977,396	977,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	962	796,000	765,752,000	812,000	781,144,000
3	825	1,110,000	915,750,000	1,130,000	932,250,000
5	174	371,000	64,554,000	376,000	65,424,000
6	901	1,010,000	910,010,000	1,030,000	928,030,000
7	98	343,000	33,614,000	351,000	34,398,000
8	2,311	959,000	2,216,249,000	977,000	2,257,847,000
합계	5,271	-	4,905,929,000	-	4,999,093,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4.2 토지 시산가액검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	962	796,000	765,752,000	-
3	825	1,110,000	915,750,000	-
5	174	371,000	64,554,000	도로
6	901	1,010,000	910,010,000	-
7	98	343,000	33,614,000	도로
8	2,311	959,000	2,216,249,000	-
합계	5,271	-	4,905,929,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 재조달원가

#### 2.1 표준단가 결정

##### 2.1.1 표준단가수준

(출처:2024년 기준 한국부동산연구원 한국감정평가사협회 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조 평지붕	4	1,115,000	45 (40~50)
			5	977,000	
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조 평지붕	4	1,193,000	45 (40~50)
04-01-03-09	사무실 (5층이하)	치장벽돌조 5층이하 평지붕	3	1,285,000	45 (40~50)
			4	1,105,000	
04-01-06-10	사무실 (조립식사무실)	경량철골조 경량철골지붕틀 샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조 평지붕 4.5m	3	906,000	40 (35~45)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.1.2 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	1층	벽돌조 슬래브지붕	1,100,000	1996.12.27	근린생활시설
	2층		1,100,000	1996.12.27	근린생활시설
	1층	벽돌조 슬래브지붕	950,000	1996.12.27	참고
4	1층	조적조 및 철근콘크리트조 경량판넬지붕	900,000	2003.12.03	근린생활시설
9	1층	벽돌구조 및 일반철골구조 경량판넬지붕	900,000	2003.12.24	공동주택(기숙사)
	1층		800,000	2003.12.24	참고

## 2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비, 난방설비 등	표준단가에 포함	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	1층	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000	1996.12.27	근린생활시설
	2층	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000	1996.12.27	근린생활시설
	1층	950,000	표준단가에 포함	950,000	1996.12.27	참고
4	1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	2003.12.03	근린생활시설
9	1층	900,000	표준단가에 포함	900,000	2003.12.24	공동주택 (기숙사)
	1층	800,000	표준단가에 포함	800,000	2003.12.24	참고

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
2	근생,참고	45	28	28	17	1996.12.27
4	근생	45	21	21	24	2003.12.03
9	공동주택,참고	45	21	21	24	2003.12.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,100,000	17	45	415,556	415,000	-
	2층	1,100,000	17	45	415,556	415,000	-
	1층	950,000	17	45	358,889	358,000	-
4	1층	900,000	24	45	480,000	480,000	-
9	1층	900,000	24	45	480,000	480,000	-
	1층	800,000	24	45	426,667	426,000	-

## 5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
2	1층	415,000	155.22	64,416,300	근린생활시설
	2층	415,000	18.64	7,735,600	근린생활시설
	1층	358,000	36.26	12,981,080	참고
4	1층	480,000	199	95,520,000	근린생활시설
9	1층	480,000	165	79,200,000	공동주택(기숙사)
	1층	426,000	165	70,290,000	참고
합계			739.12	330,142,980	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	962	796,000	765,752,000	-
	3	825	1,110,000	915,750,000	-
	5	174	371,000	64,554,000	도로
	6	901	1,010,000	910,010,000	-
	7	98	343,000	33,614,000	도로
	8	2,311	959,000	2,216,249,000	-
	합계	5,271	-	4,905,929,000	-
건물	2	155.22	415,000	64,416,300	근린생활시설
		18.64	415,000	7,735,600	근린생활시설
		36.26	358,000	12,981,080	참고
	4	199	480,000	95,520,000	근린생활시설
	9	165	480,000	79,200,000	공동주택(기숙사)
		165	426,000	70,290,000	참고
	소 계	739.12	-	330,142,980	-
<b>토지 건물 합계</b>			-	<b>5,236,071,980</b>	-
제시외 건물	ㄱ	18	35,000	630,000	참고
	ㄴ	7.5	250,000	1,875,000	보일러실
	ㄷ	9	30,000	270,000	차양
	ㄹ	15	30,000	450,000	참고
	ㅁ	3	150,000	450,000	보일러실
	ㅂ	40	20,000	800,000	차양
	ㅅ	20	20,000	400,000	차양
	ㅇ	16	25,000	400,000	참고
	ㅈ	17.5	100,000	1,750,000	세차장
	ㅊ	40	200,000	8,000,000	참고
	소 계	186	-	15,025,000	-
<b>합 계</b>				<b>5,251,096,980</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 토지건물 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 장흥면 부곡리	151	대	제1종일반주거 지역 생산관리지역	962	962	796,000	765,752,000	
2	경기도 양주시 장흥면 부곡리	151 위 지상	단독주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로231		부속건물 창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	155.22	173.86	415,000	72,151,900	1,100,000 x 17/45
					18.64				
					36.26	36.26	358,000	12,981,080	950,000 x 17/45
3	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154	대	제1종일반주거 지역	825	825	1,110,000	915,750,000	
4	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154 위 지상	제2종 근린생활 시설 (사무소)	조적조 및 철근콘크리트조 경량판빌지붕 단층	199	199	480,000	95,520,000	900,000 x 24/45
	[도로명주소] 경기도 양주시 장흥면 가마골로231								
5	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154-11	도로	제1종일반주거 지역	174	174	371,000	64,554,000	

# 토지건물 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		
6	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154-12	주차장	제1종일반주거 지역	901	901	1,010,000	910,010,000		
7	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154-13	도로	제1종일반주거 지역	98	98	343,000	33,614,000		
8	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154-14	대	제1종일반주거 지역	2,311	2,311	959,000	2,216,249,000		
9	경기도 양주시 장흥면 부곡리	154-14 위 지상	공동주택 및 창고	벽돌구조 및 일반철골구조 경량판넬지붕 단층						
				공동주택 (기숙사)	1층	165	165	480,000	79,200,000	900,000 x 24/45
				창고	1층	165	165	426,000	70,290,000	800,000 x 24/45
<b>소 계</b>								<b>₩5,236,071,980</b>		
(ㄱ)	(제시외) 경기도 양주시 장흥면 부곡리	151 위 지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	18	18	35,000	630,000	관찰감가	
(ㄴ)	동 소	151 위 지상	보일러실	벽돌조 스라브지붕 단층	7.5	7.5	250,000	1,875,000	관찰감가	
(ㄷ)	동 소	151 위 지상	차양	목조 썬라이트지붕 단층	9	9	30,000	270,000	관찰감가	

# 토지건물 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	
(ㄹ)	동 소	151 위 지상	창고	목조 썬라이트지붕 단층	15	15	30,000	450,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	151 위 지상	보일러실	샤시조 판넬지붕 단층	3	3	150,000	450,000	관찰감가
(ㄷ)	동 소	154 위 지상	차양	철골조 단층	40	40	20,000	800,000	관찰감가
(ㄸ)	동 소	154 위 지상	차양	철골조 단층	20	20	20,000	400,000	관찰감가
(ㄹ)	동 소	154-14 위 지상	창고	철골조 스레트지붕 단층	16	16	25,000	400,000	관찰감가
(ㄺ)	동 소	154-14 위 지상	세차장	판넬조 판넬지붕 단층	17.5	17.5	100,000	1,750,000	관찰감가
(ㄻ)	동 소	154-14 위 지상	세차창고	철골조 판넬지붕 단층	40	40	200,000	8,000,000	관찰감가 (콘크리트조 폐수처리시설 포함)
<b>소 계</b>								<b>₩15,025,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩5,251,096,980.-</b>	
				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 장흥면 북곡리 소재 '부곡1리 마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택, 소규모 공장 및 창고, 농경지 및 임야 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 동측 인근으로 버스정류장이 소재하나 노선 및 배차간격 등을 고려시 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) 인접토지 대비 평탄한 부정형 토지로 근린생활시설(사무소) 및 창고 건부지로 이용중임.  
 기호(3) 인접토지 대비 평탄한 부정형 토지로 근린생활시설(사무소) 건부지로 이용중임.  
 기호(5)(7) 인접토지 대비 평탄한 부정형의 토지로, 공부상 지목 및 현황 도로로 이용중임.  
 기호(6) 인접토지 대비 평탄한 부정형의 토지로, 지목 주차장으로 부속토지로 이용중임.  
 기호(8) 인접토지 대비 평탄한 부정형 토지로 공동주택(기숙사) 및 창고 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) 남측으로 노폭 약 3~4m 내외의 도로에 접함.  
 기호(3) 동측으로 기호(5)도로에 접함.  
 기호(5)(7) 본건이 현황도로임.  
 기호(6) 동측으로 기호(7)도로에 접함.  
 기호(8) 북동측으로 기호(7)도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

# 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) |                |

기호(1) 생산관리지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(부곡1지구),  
 종로3류(폭12m~15m)(저축), 가축사육제한구역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역임.

기호(3)(5)(6)(8) 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(부곡1지구),  
 종로3류(폭12m~15m)(저축), 가축사육제한구역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역임.

기호(7) 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(부곡1지구), 가축사육제한구역,  
 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

지적도 및 건물개황도 참조.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

-

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로  
제2종근린생활시설(사무실)로, (사용승인일:1996.12.27)  
외벽: 돌붙임마감 등  
창호: 하이새시창호 등임.

기호(4) 조적조 및 철근콘크리트조 경량판널지붕 단층 건물로  
제2종근린생활시설(사무실)로, (사용승인일:2003.12.03)  
외벽: 몰탈위페인트마감 등  
창호: 하이새시창호 등임.

기호(9) 벽돌구조 및 일반철골구조 경량판널지붕 단층 건물로 공동주택(기숙사) 및  
창고로, (사용승인일:2003.12.24)  
외벽: 몰탈위페인트마감 등  
창호: 하이새시창호 등임.

## (2) 이용상태

기호(2) ① 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무실)로 기재되어 있으나. 외관상 주거용  
이용으로 보여지며, ② 창고로 이용중인 것으로 외부관찰됨.  
기호(4) 근린생활시설(사무실, 숙소, 창고, 화장실 등)임.  
기호(9) 공동주택(직원휴게실, 직원숙소, 화장실 등) 및 창고(정비소)임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등 설비를 갖춘.

## (4) 부합물 및 증물

# 건물 감정평가요항표

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

지적 및 건물개황도 참조.

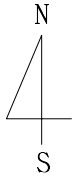
## (5) 공부와의 차이

기호(2) 건물은 등기사항전부증명서상 단독주택이나 일반건축물대장상 제2종 근린생활시설(사무소)로 용도변경되었는 바 참고바람.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

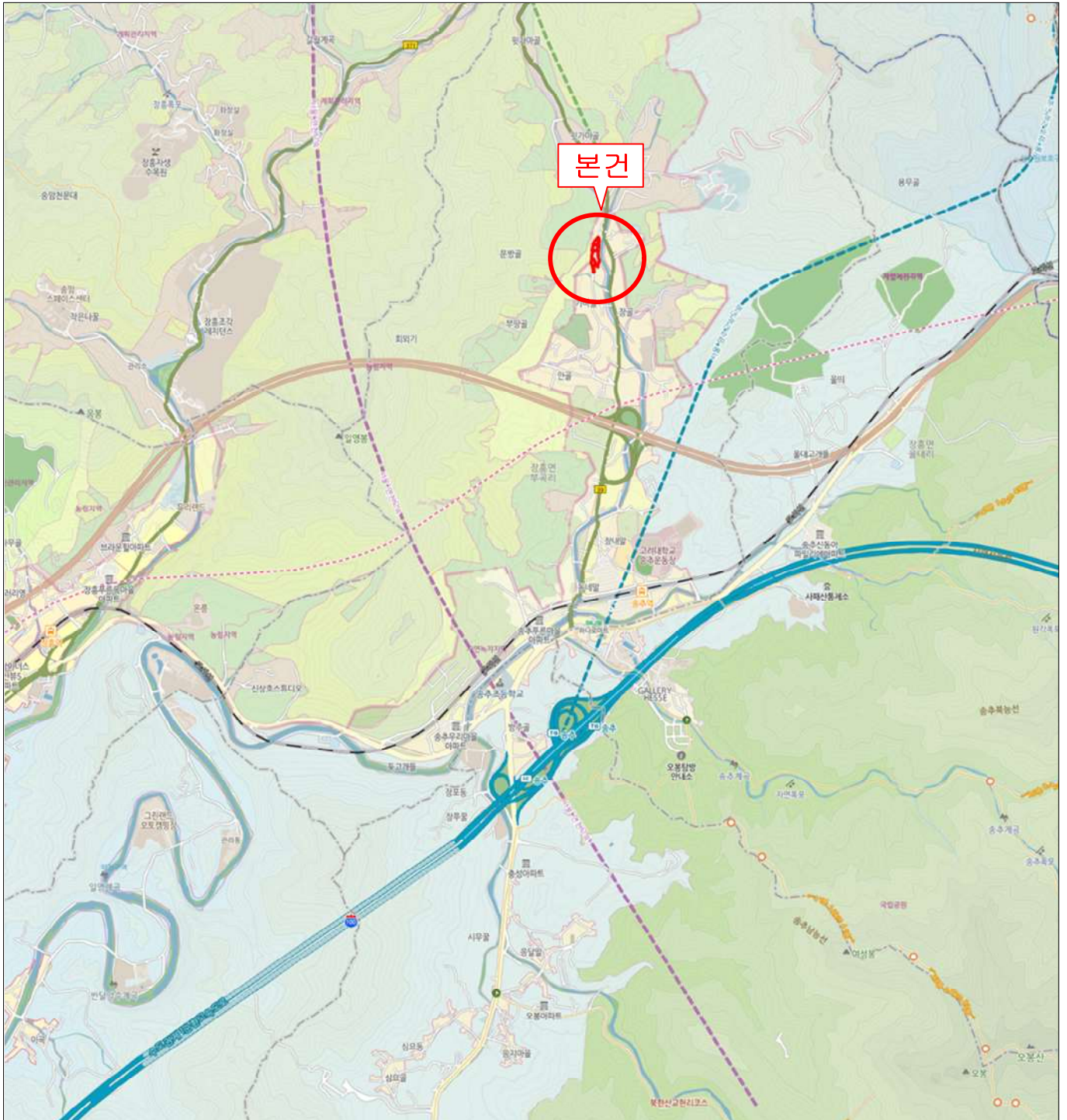
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 양주시 장흥면 부곡리 151 외  
(경기도 양주시 장흥면 가마골로 231)

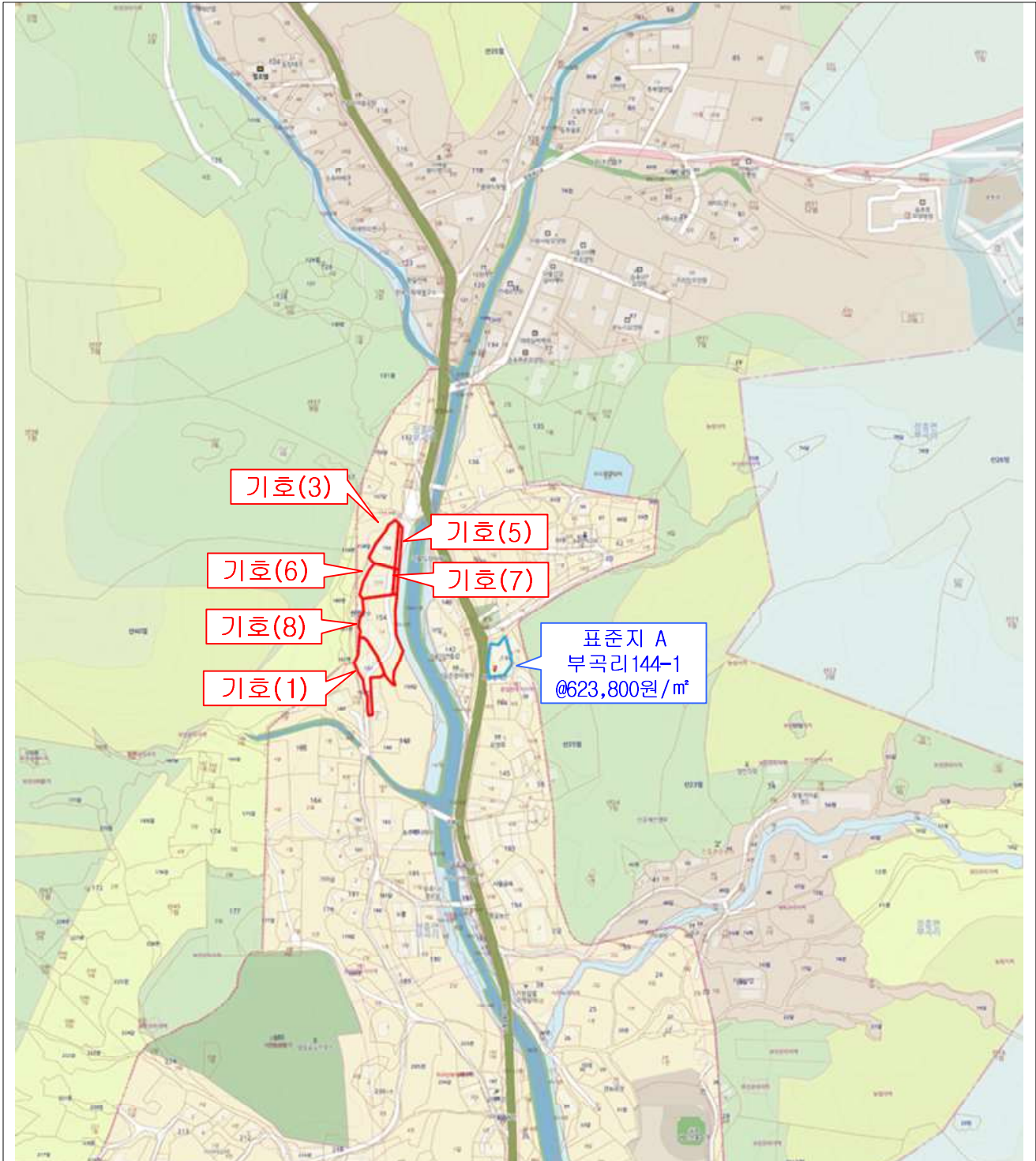


# 상세 위치도



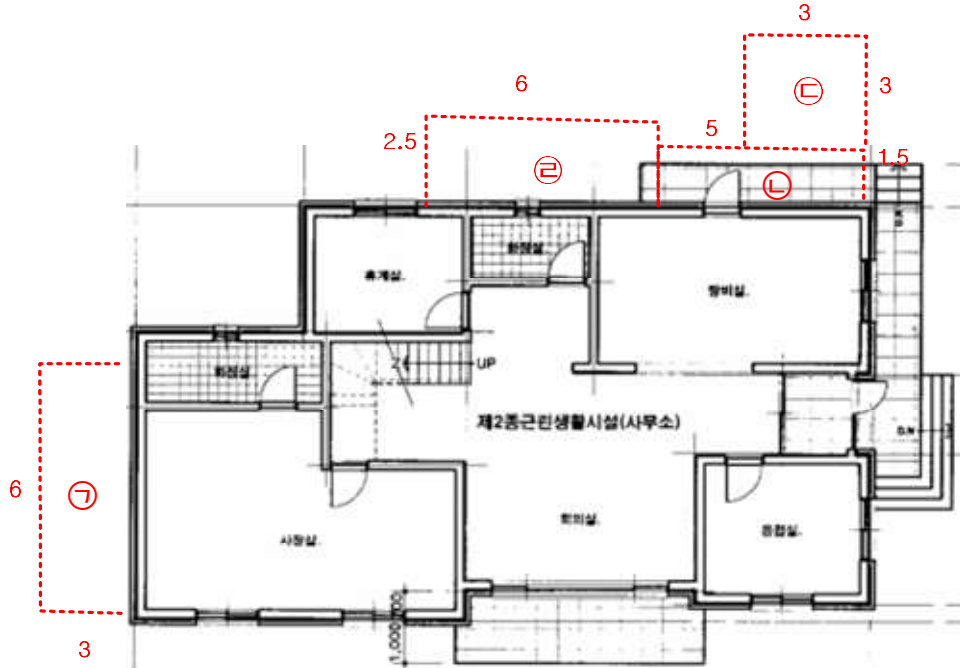
소재지

경기도 양주시 장흥면 부곡리 151 외  
(경기도 양주시 장흥면 가마골로 231)

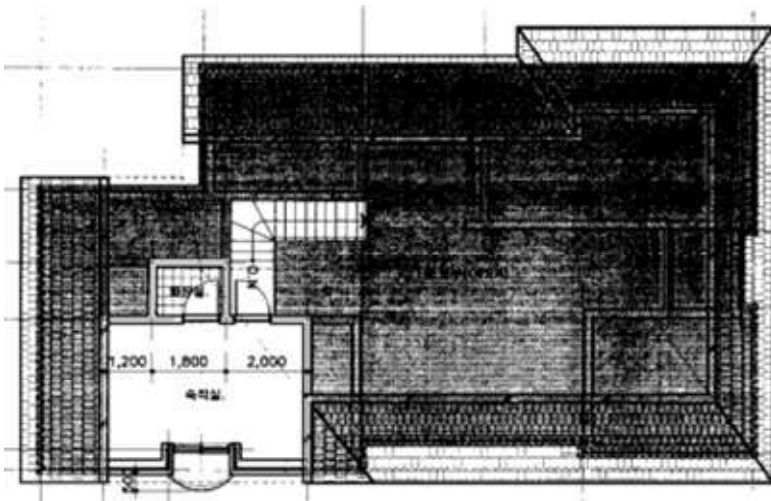




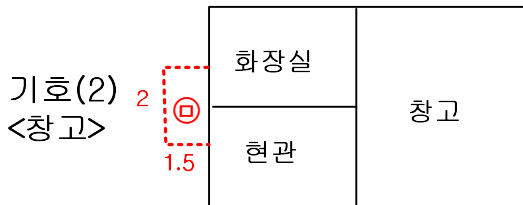
# 지 적 및 건물 개 황 도



기호(2)  
<1층>



기호(2)  
<2층>



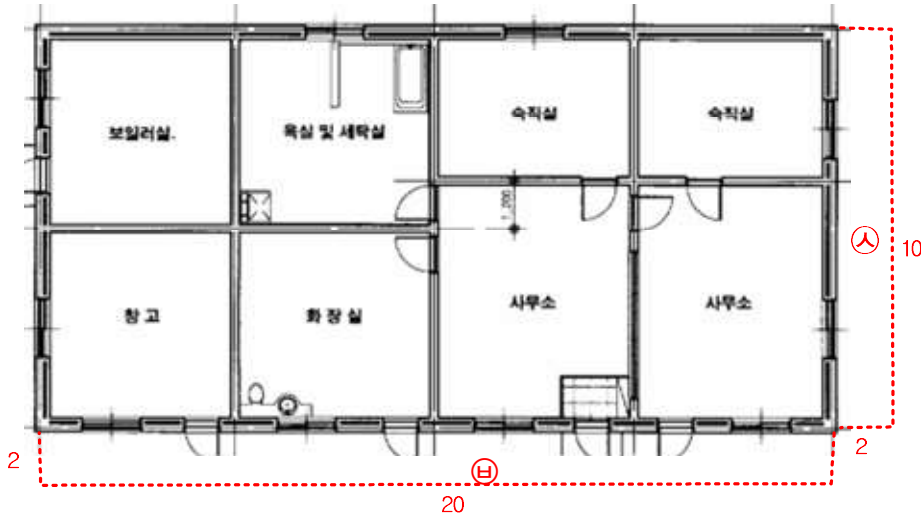
(제시외)

- ㄱ) 파이프조 천막지붕 (창고) 1층 소재 면적 약 18m<sup>2</sup>
- ㄴ) 벽돌조 스라브지붕 (보일러실) 1층 소재 면적 약 7.5m<sup>2</sup>
- ㄷ) 목조 썬라이트지붕 (차양) 1층 소재 면적 약 9m<sup>2</sup>
- ㄹ) 목조 썬라이트지붕 (창고) 1층 면적 약 15m<sup>2</sup>
- ㅁ) 사시조 판넬지붕 (보일러실) 1층 면적 약 3m<sup>2</sup>

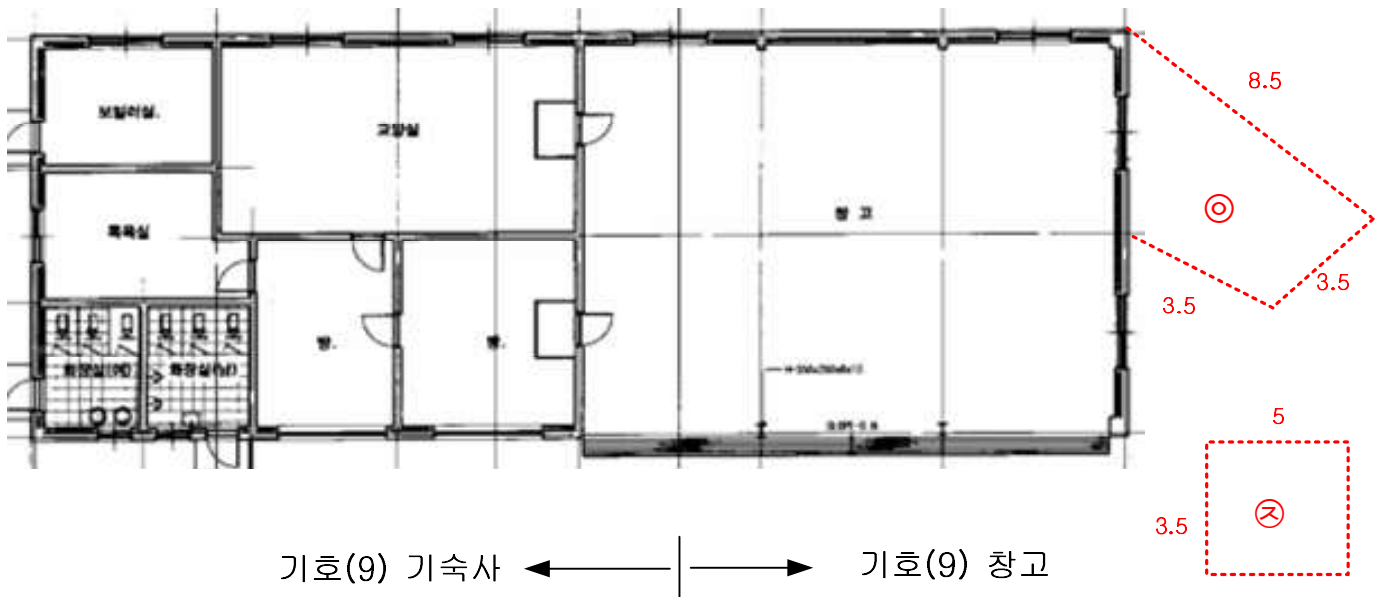
< 경기도 양주시 장흥면 부곡리 151 >

# 지 적 및 건물개 황 도

기호(4)  
<1층>



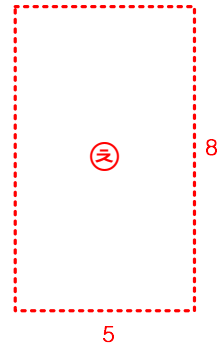
< 경기도 양주시 장흥면 부곡리 154 >



< 경기도 양주시 장흥면 부곡리 154-14 >

(제시외)

- ㄴ) 철골조 판넬지붕 (차양) 1층 소재 면적 약 40㎡
- ㄷ) 철골조 판넬지붕 (차양) 1층 소재 면적 약 20㎡
- ㉠) 철골조 스텔지붕 단층 (창고) 1층 소재 면적 약 16㎡
- ㉡) 판넬조 판넬지붕 단층 (세차장) 면적 약 17.5㎡
- ㉢) 판넬조 판넬지붕 단층 (창고: 물탱크실 및 폐수처리기계실 등) 면적 약 40㎡





(1)(2)



(1)(2)



( )



( ) ( ) ( )



(2) , ( )



(3)~(9)



(3)(6)(8)



(4), ( )( )



(5) (7)



(9), ( )



( )



( )