

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 서해원 소유물건(2025타경72108)

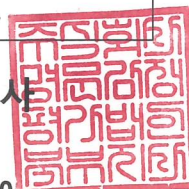
의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정서번호 : m3-257042307

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 북부지사

TEL. 031-823-3000 FAX. 031-823-3300



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김승철

徐宗權



(주)명문감정평가법인 북부지사장 김승철

(서명날인)



감정평가액	철억사천삼백육만구천팔백원정 (₩743,069,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	서해원 (2025타경72108)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
부 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.30	2025.05.02	
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
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		서 증 권		徐宗權 (인)	

(부동산)감정평가표

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	496	토지	496	339,000	168,144,000
	건물	199.8	건물	199.8	621,000	124,075,800
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	448,000,000
	제시외건물	(1.5)	제시외건물	1.5	식	300,000
	제시외수목	(11주)	제시외수목	11주	일괄	2,550,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩743,069,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건 일련번호(1)은 경기도 양주시 광사동 소재 '광사초등학교' 서측 인근에 위치하는 '해동마을신도브래뉴' 제104동 제804호에 대한 의정부지방법원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계는 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ⑤ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지-건물명	경기도 양주시 광사동 713 해동마을신도브래뉴 제104동			
도로명주소	경기도 양주시 고읍남로39번길 48 (광사동)			
	주용도	공동주택(아파트) 58세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2009.11.27		
	건물규모	층수	-/지상 15층	
		연면적	8,439.1941 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	104동/ 8/804	아파트	134.9657	99.6521	234.6178	84.1257	57.53
합계 (1개호)			134.9657	99.6521	234.6178	84.1257	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	광사동 ○○○	114/ 5/○○○	아파트	134.9657	234.6178	430,000,000 (@3,185,995)	2024.02.21 (2009.11.27)	-
#2	광사동 ○○○	105/ 3/○○○	아파트	132.4408	230.4951	405,000,000 (@3,057,970)	2024.07.22 (2009.11.27)	-
#3	광사동 ○○○	103/ 11/ ○○○○	아파트	134.9657	234.6178	480,000,000 (@3,556,459)	2022.10.28 (2009.11.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 아파트 단지 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.02.21 / 2025.04.30	
경기 경원권 양주시 아파트	-0.827% (0.99173)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.01	84.6
			기준시점 당시 지수	2025.03	83.9
		산식		$1 + (83.9 - 84.6) / 84.6$ ≈ 0.99173	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	104/8 /804	134.9657	#1	3,185,994	1.000	0.99173	1.050	3,320,000	448,086,124	448,000,000
합계		134.9657	-	-	-	-	-	-	-	448,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 세자리 미만에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)
본건과 유사한 아파트	3,000,000-3,500,000

층별효용, 위치별효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 발생함.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	광사동 000 101/14/0000	아파트	159.6214	278.1736	568,000,000	2024.10.29 (2009.11.27)	법원경매
					(@3,558,420)		
(2)	광사동 000 103/12/0000	아파트	134.9657 x 1/2	234.6178 x 1/2	240,000,000	2024.08.30 (2009.11.27)	법원경매
					(@3,556,459)		
(3)	광사동 000 103/3/000	아파트	134.9657	234.6178	446,000,000	2023.03.22 (2009.11.27)	법원경매
					(@3,304,543)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 양주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	42,183,000,000	36,628,206,271	86.8	326	146	44.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제104동 제8층 제804호	134.9657	84.1257	448,000,000
합계		134.9657	84.1257	448,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건 일련번호(2),(3)은 경기도 연천군 미산면 아미리 소재 '백학저수지' 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)으로서, 의정부지방법원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계는 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건 건물의 내부구조는 폐문 및 이해관계인 부재로 건축물현황도 등 공부 및 외부관찰에 의거하여 작성하였고 건물구조 및 설비 등은 건축물대장 등을 참고하여 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 토지상의 축대, 담장, 대문 및 기타 가치 희박한 수목 등은 시장 거래관행에 따라 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 토지는 일부(약 6%)가 접도구역에 저축되어 있는바, 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였음.
- ⑤ 본건 건물에 부합하여 제시외건물 ㉠이 소재하는바 개략적인 면적을 조사하여 구조 등을 고려해 관찰감을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 토지상에 권원 미상의 제시외수목㉡(소나무, 철쭉 등, 약11주)이 소재하여 현장조사 시 육안으로 파악되는 수목의 개략적인 수량, 규격 등을 조사하여 일괄 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람에 필요시 재확인하시기 바람.
- ⑥ 본건 토지상에 천막창고 1식이 소재하나 이동 및 철거가능성 등을 고려하여 평가외 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	상업용
	지 목	대
	면 적	496 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트조
	주 용 도	제2종근린생활시설
	사용승인	1998.04.14
	연 면 적	199.8 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
3	미산면 아미리 790-1	496	대	상업용	계획관리	소로한면	사다리 평지	175,500

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	미산면 아미리 790-6	492	대	상업용	계획관리	소로한면	부정형 평지	169,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.229	경기도 연천군 (25.01.01~25.04.30)
		2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.167
		2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064
$(1 + 0.00167) * (1 + 0.00064 * 30/31) \approx 1.00229$		

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	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	1.05	본건은 비교표준지 대비 접면너비, 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건은 비교표준지 대비 접도구역 저축 비율에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	지방도변 상가지대	소로변	300,000-350,000	계획관리

접면도로, 획지조건 등에 따라 가격 차이가 발생함.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	백학면 두일리 ○○-○	427	계획관리	대 주상용	2024.04.03	법원경매	319,000	-
(2)	백학면 두일리 ○○○○	330	계획관리	대 단독주택	2023.04.13	담보	226,000	-
(3)	백학면 두일리 ○○-○	1,222	계획관리	대 주거나지	2023.03.23	법원경매	211,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미산면 아미리 ○○○ -○○	계획관리 대/주거나지	145,000,000원 (@ 335,000원/m ²)	2024.06.28 -	433m ² -	일부 접도구역 저촉
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 145,000,000원 / 433m ² ≈ 335,000원/m ²				
#2	미산면 아미리 ○○○-○	계획관리 대/단독주택	160,000,000원 (@ 321,000원/m ²)	2024.03.26 2005.07.28	388m ² 80.82m ²	-
	의견	1) 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 단독주택 건물단가 : 900,000원/m ² X 17년/35년 ≈ 437,000원/m ² 건물가격 : 437,000원/m ² X 80.82m ² ≈ 35,318,340원 2) 토지가격 : (160,000,000원 - 35,318,340원) / 388m ² ≈ 321,000원/m ²				
#3	백학면 두일리 ○○○-○	계획관리 대/주상용	82,000,000원 (@ 280,000원/m ²)	2022.08.18 1981.01.01	271m ² 82.4m ²	-
	의견	1) 연와조 스라브지붕 1층 근린생활시설 건물단가 : 850,000원/m ² X 4년/45년 ≈ 75,000원/m ² 건물가격 : 75,000원/m ² X 82.4m ² ≈ 6,180,000원 2) 토지가격 : (82,000,000원 - 6,180,000원) / 271m ² ≈ 280,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 연천군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	17,189,530,330	10,033,247,060	58.4	303	73	24.1
대지	2,571,469,000	1,017,683,000	39.6	21	6	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	319,000	1.00819	1.000	1.016	326,758	1.925	1.92
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	169,300	1.00229	-	-	169,687		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.04.03 ~ 2025.04.30, 연천군 계획관리지역) : 0.819% (1.00819)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 :

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.08	1.00	1.00	0.95	0.99	1.00	1.016

비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등) 및 행정적 조건(일부 접도구역 저축 등)에서 열세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
3	A	169,300	1.00229	1.000	1.040	1.92	338,832	339,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	
#1	미산면 아미리 ○○○ -○○	계획관리 대/주거나지	145,000,000원 (@ 335,000원/m ²)	2024.06.28 -	433m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 145,000,000원 / 433m ² ≈ 335,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고	
#1 계획관리	0.604	경기도 연천군 (24.06.28~25.04.30)	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.090	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.077	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.059	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.049	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.061	
		2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.167	
		2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064	
		$(1 + 0.00060 * 3/30) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00064 * 30/31) \approx 1.00604$	

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	0.98	본건이 사례 대비 접면도로의 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.04	본건이 사례 대비 접도구역 저축 비율 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.019	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
3	#1	335,000	1.000	1.00604	1.000	1.019	343,426	343,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
3	339,000	343,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	공부상 용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	2층	철근콘크리트조 스라브지붕	제2종근린생활시설	199.8	1998.04.14	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트조 스라브지붕	1,350,000	-	1,350,000	50	1층 (근린생활시설) (현황 주택)
		1,350,000	-	1,350,000	50	2층 (사무소)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕 (치장벽돌벽)	3	1,634,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕 (치장벽돌벽)	4	1,505,000	50 (45~55)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (근린생활시설) (현황 주택)	1,350,000	50	27	27	23	23/50	621,000	-
2	2층 (사무소)	1,350,000	50	27	27	23	23/50	621,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	168,144,000
	건 물	124,075,800
	제시외건물Ⓞ	300,000
	제시외수목Ⓞ	2,550,000
	합 계	295,069,800

결정의견	<p>거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.</p>
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		해동마을신도브래뉴 제104동 제8층 제804호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	경기도 양주시 광사동	713 해동마을신 도브래뉴 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 양주시 고읍남로39번 길 48			1층 2층 3층 ~ 10층 각 11층 ~ 15층 각	621.1251 603.4323 695.3719 330.3323			
	상동	713	대	제2종 일반주거지역	49,980.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	134.9657	134.9657	448,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 234.6178㎡
				1 소유권대지권	49,980.8 x----	84.1257		
					49,980.8	84.1257		
	합 계						₩448,000,000.-	
				이 하	여	백		

(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					
2	경기도 연천군 미산면 아미리 [도로명주소] 경기도 연천군 미산면 청정로 697	790-1 위 지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 1층 2층	99.90 99.90	199.8	621,000	124,075,800	1,350,000 x 23/50				
3	상동	790-1	대	계획관리지역	496	496	339,000	168,144,000	일부 접도구역 저축				
㉠	[제시외건물] 상동	790-1 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(1.5)	1.5	식	300,000	관찰감가				
㉡	[제시외수목] 상동	790-1 위 지상	수목	소나무, 철쭉 등	(11주)	11주	일괄	2,550,000					
합 계								₩295,069,800.-					
이 하 여 백													

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건 일련번호(1)은 경기도 양주시 광사동 소재 '광사초등학교' 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 단독주택, 근린생활시설, 근린공원 등이 혼재하는 주거지대로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호 (1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제8층 제804호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 다용도실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 등고평탄한 토지로서 현황 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측의 폭 약 12미터 내외의 포장도로를 통해 아파트로 진입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

광사동 713 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해당교육청에문의바랍니다)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 연천군 미산면 아미리 소재 '백학저수지' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 근린생활시설, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있어 주위환경은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 가능하며 본건 남동측으로 372번 지방도에 접하고 있고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(3): 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임11m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도372호선)<도로법>
형세 및 이용상황	사다리형의 평지로서 현황 상업용 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 남동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접하고 있음.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	제시외수목㉠이 소재하고 있음.
공부와의 차이	없음.
임대사항	임대관계는 미상임.
기 타 사 항	-.

(건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호(2) : 철근콘크리트조 슬라브지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 치장벽돌쌓기 등 마감, 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등 마감, 창호 : 새시 창호임.
부합물 및 증물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	본건 건물에 부합하여 제시외건물○(판넬조 판넬지붕 보일러실, 약 1.5m ²)이 소재하고 있음.
공부와의 차이	공부상 근린생활시설이나 1층은 현황 주택으로 이용중임.
이 용 상 태	1층 : 현황 주택(건축물현황도상 방2, 화장실, 주방, 홀 등)으로 이용중임. 2층 : 사무소(건축물현황도상 사무실6, 화장실 등)으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 기름보일러 설비 등을 갖추었음.
기타설비	-
임대사항	임대관계 미상임.
기타사항	-

광역위치도

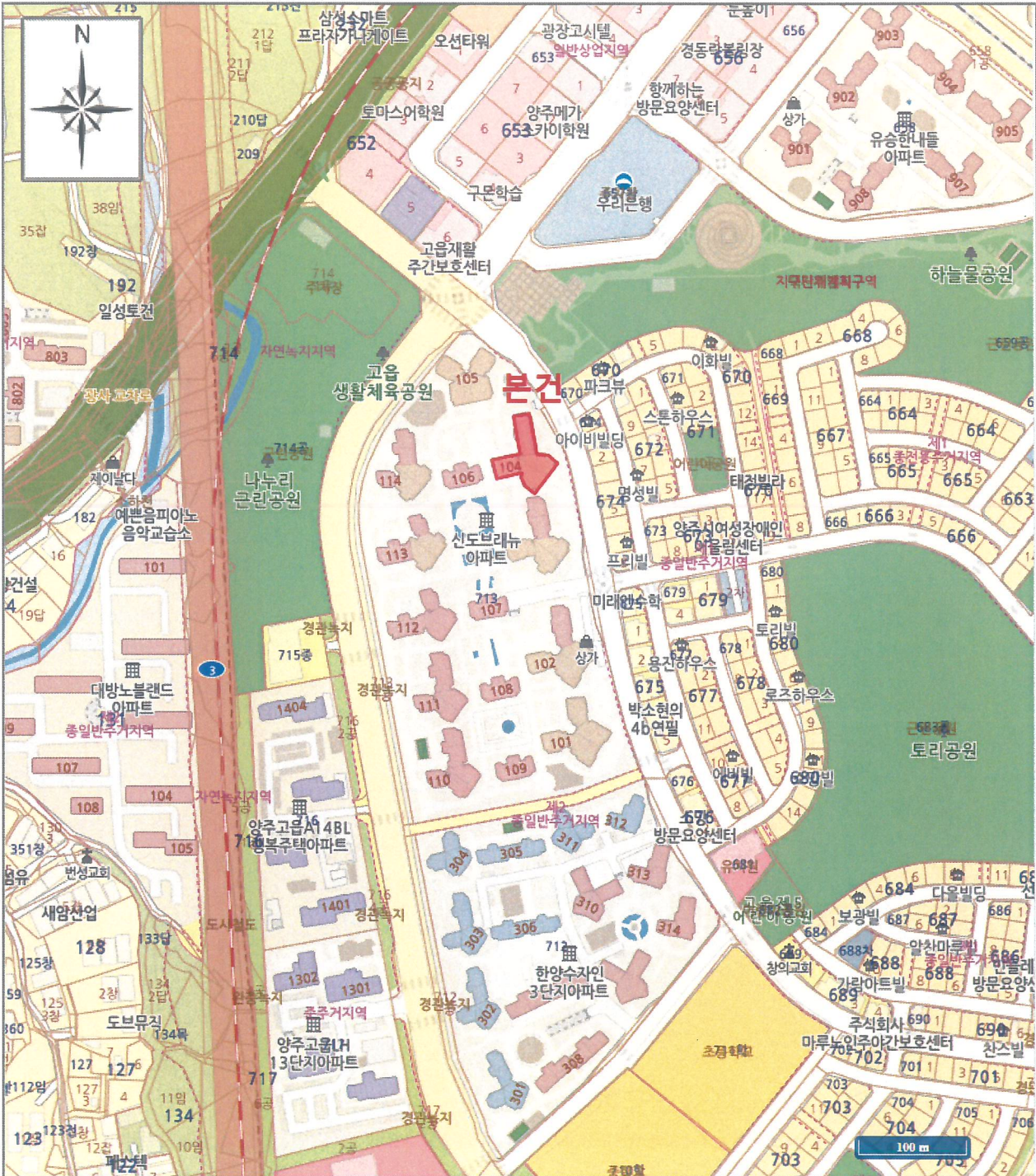
소재지	경기도 양주시 광사동 713 해동마을신도브래뉴 제104동 제8층 제804호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지 경기도 양주시 광사동 713 해동마을신도브래뉴
제104동 제8층 제804호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사레 ■ 거래사레

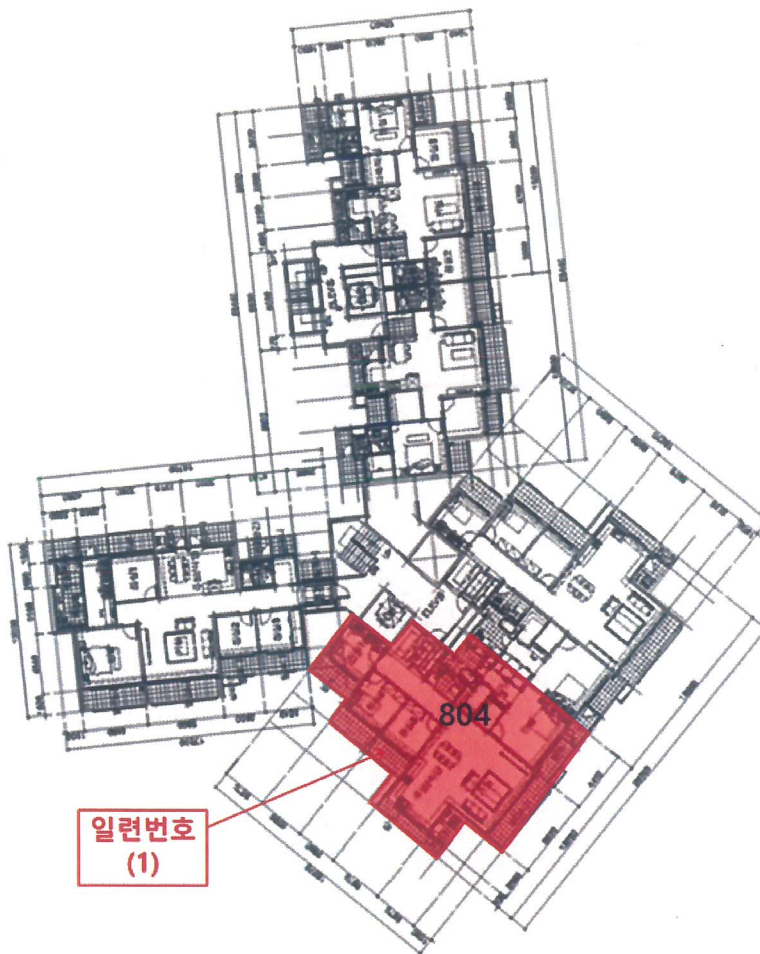
내부구조도

소재지

경기도 양주시 광사동 713 해동마을신도브레뉴
제104동 제8층 제804호



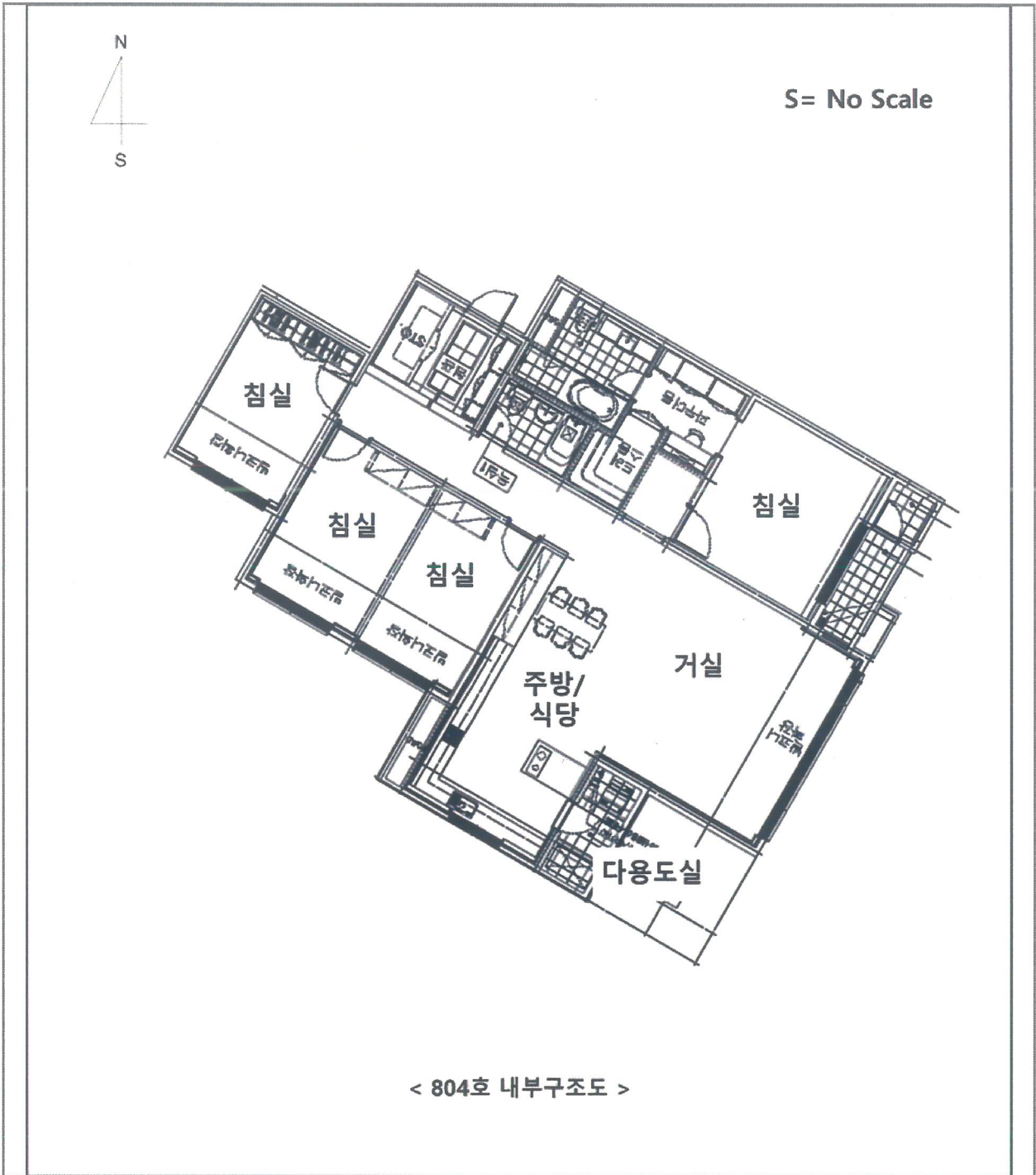
S= No Scale



< 8층 호별배치도 >

내부구조도

소재지	경기도 양주시 광사동 713 해동마을신도브레뉴 제104동 제8층 제804호
-----	--



광역위치도

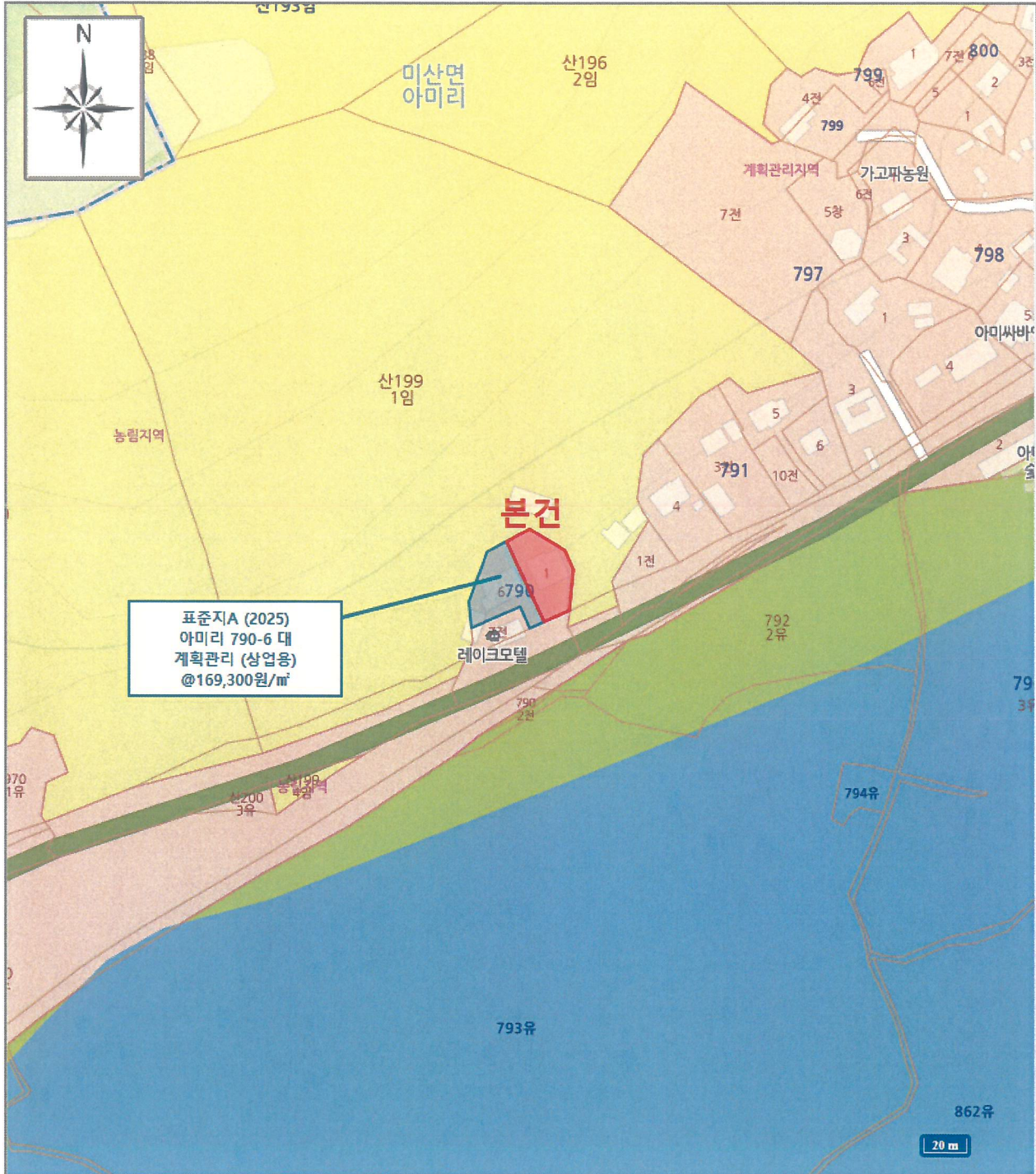
소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

상세 위치도

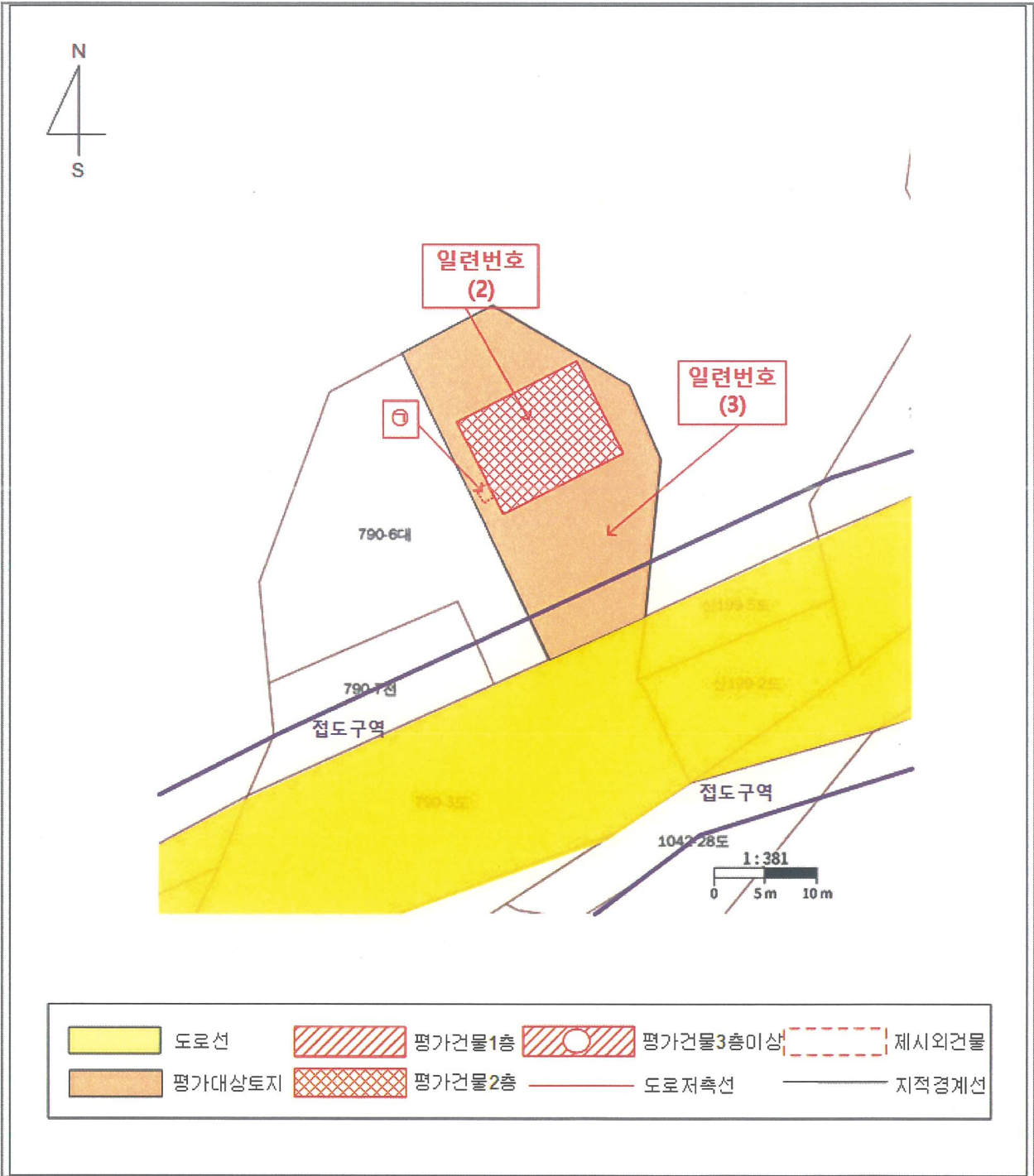
소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	-------	--------	--------

지적 및 건물개황도

소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



내부구조도

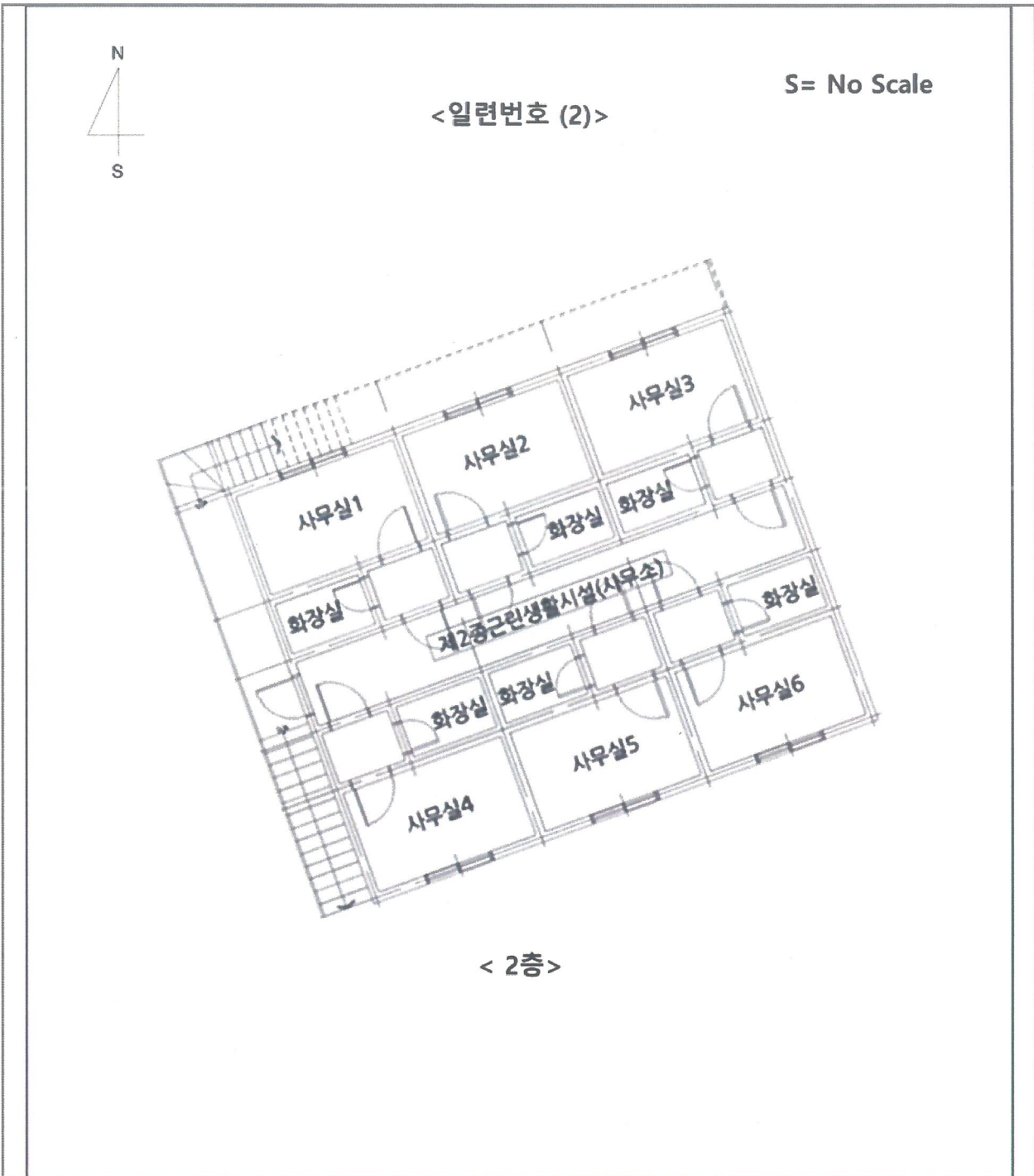
소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



내부구조도

경기도 연천군 미산면 아미리 790-1

소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



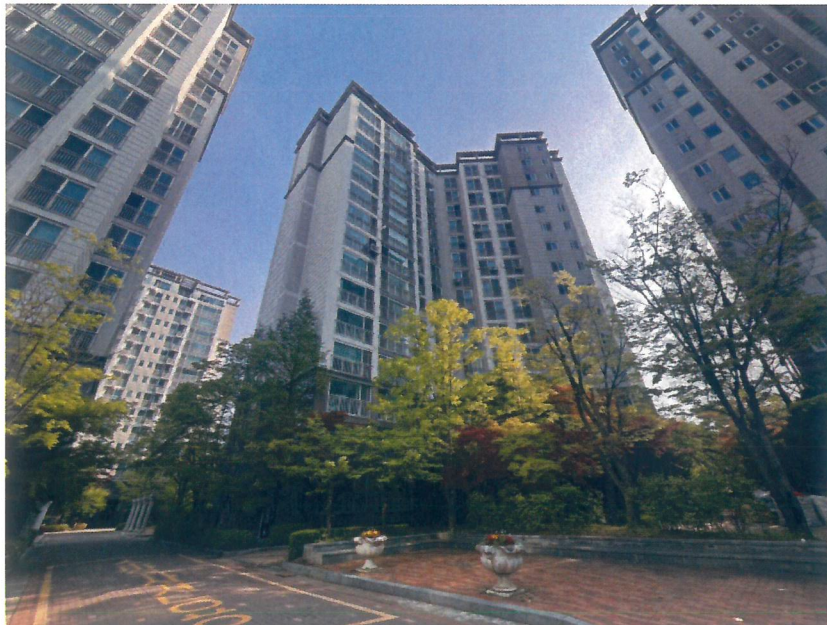
사 진 용 지

소재지

경기도 양주시 광사동 713



일련번호 (1) 104동 전경



일련번호 (1) 104동 전경

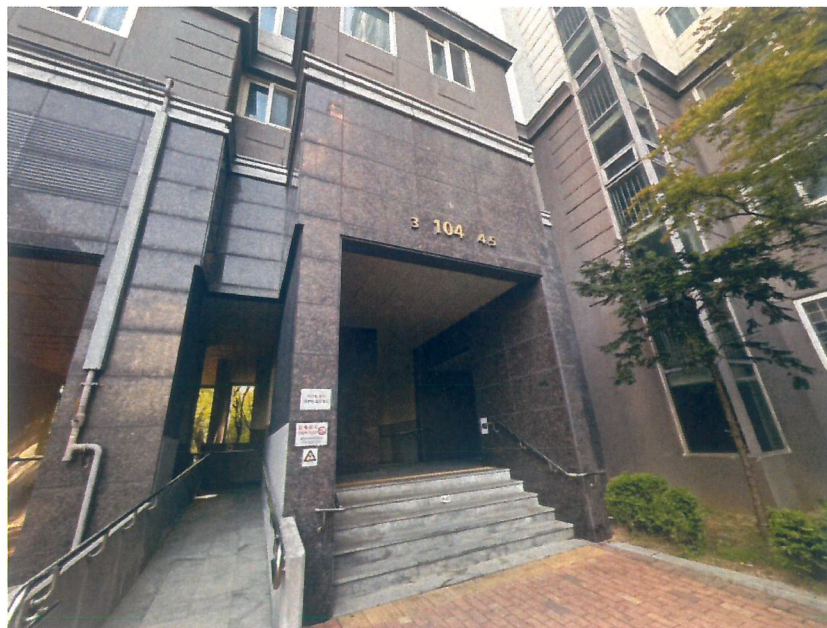
사 진 용 지

소재지

경기도 양주시 광사동 713



일련번호 (1) 아파트 정문 및 진입도로



일련번호 (1) 104동 3~5호라인 공동현관

사 진 용 지

소재지	경기도 양주시 광사동 713
-----	-----------------



일련번호(1) 804호 현관

사 진 용 지

소재지	경기도 연천군 미산면 아미리 790-1
-----	-----------------------



본건 일련번호(2),(3) 전경



일련번호(2) 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 연천군 미산면 아미리 790-1



제시외건물 ㄱ 전경



제시외수목 ㄴ 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 연천군 미산면 아미리 790-1



제시외수목 L 전경



제시외수목 L 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 연천군 미산면 아미리 790-1



본건 인접 도로



주위환경