

감정평가서

건명	오은미 소유물건(2025타경71308)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	WS2025-02-01

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

우신감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
배 원 용

감정평가액	삼억팔천칠백삼십사만팔천오백구십원정(₩387,348,590.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	오은미 (2025타경71308)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.18 ~ 2025.02.19	2025.02.20

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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지, 건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	674	토지	881.66	-	361,295,350
	토지	47 130x---				
	토지	195 1 529x-				
	토지	3				
	건물	20평9작	건물	66.42	-	14,745,240
	제시외건물	(91.10)	제시외건물	91.10	-	8,808,000
	제시외 태양광시설	(1식)		1식	-	2,500,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩387,348,590

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경기도 연천군 연천읍 통현리 소재 “통현사거리” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건이며 물건의 내용은 아래와 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01기준, 원/㎡)
1	통현리 256-10	대	674	단독 주택	1종 일주	사다리 평지	219,500
2	통현리 255-4	대	130중 31.33	도로 등	1종 일주	부정형 평지	205,700
4	통현리 256-8	전	529중 176.33	도로	1종 일주	부정형 평지	170,600

(2) 대상 건물의 개요

기호	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일
1	세멘트 부력조 와가 평가건	1층 : 20평 9작 66.42㎡	단독주택	1978년도

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 현장조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 19일로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 02월 18일 ~ 19일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상태는 소유자 및 이해관계인 부재로 외부관찰 및 기평가 선례 등을 참고하여 표기하였습니다.
- 2) 본건 토지 기호 2,4 는 공유지분 토지로서 의뢰부분에 대한 위치 특정이 되지 아니하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하되, 면적은 공부상 지분비율에 의거하여 사정하였으며, 현행 도로 등으로 이용 중인 바, 공법상 제한의 정도 및 이용의 불리함 등을 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 제시외건물 및 태양광 시설(기호 ㉠~㉡)등은 현장실사시 개략적인 실측면적으로 사정하였으며, 관리상태, 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

5. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	통현리 256-13	대	232	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형평지	202,000

(3) 시점수정

(경기도 연천군 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.024	2024년 12월분
2025.01.01 ~ 2025.02.19	0.039 (1.00039배)	$(1+0.00024 \times 50/31) \approx 1.00039$

※2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월의 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하므로, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	도로의 폭, 구조 및 상태, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 공공 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 유형과 노선
환경조건	인근토지의 이용상황 및 적합성 등, 자연환경, 인근환경 공공 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저, 접면도로 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정(기호 1 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 1	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.10	도로의 폭 등에서 우세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가 및 교통시설과의 편의성	인근 상가와 거리 및 편의성	1.00	1.07	주 도로 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의시설과의 접근성	편의시설, 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	대등함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설	기반시설(전기, 가스, 상하수도)			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장, 고압선 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.05	도로접면 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	1.236	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-1, 개별요인 비교치 결정(기호 2 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.10	도로의 폭 등에서 우세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가 및 교통시설과의 편의성	인근 상가와 거리 및 편의성	1.00	1.07	주 도로 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	편익시설, 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	대등함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설	기반시설(전기, 가스, 상하수도)			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장, 고압선 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	현황 도로로 행정적조건 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.388	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-2, 개별요인 비교치 결정(기호 4 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 4	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가 및 교통시설과의 편의성	인근 상가와 거리 및 편의성	1.00	1.07	주 도로 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
	인근 교통시설과의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설 과의 접근성	편의시설, 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	대등함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설	기반시설(전기, 가스, 상하수도)			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장, 고압선 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	현황 도로로 행정적조건 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 계			1.00	0.353	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	통현리 253-2*	대	181	1종일주 (주거기타)	486,187	88,000	실거래 자료	2021.08.06
		건물	-					
#2	통현리 244-2*	대	31	1종일주 (주상용)	516,129	16,000	실거래 자료	2021.04.05
		건물	-					
#3	통현리 245-2*	대	34	1종일주 (단독)	470,588	16,060	실거래 자료	2023.07.20
		건물	-					
#4	통현리 244-1*	대	28	1종일주 (주거용)	428,571	12,000	실거래 자료	2024.03.19
		건물	-					

(나) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회KAPAHUB』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#5	통현리 250-2*	대	306	1종일주 (주상나지)	485,000	148,410,000	담보
		건물	-				2024.02.22
#6	통현리 256-1*	대	674	1종일주 (단독)	321,000	216,354,000	담보
		건물	-				2021.05.14
#7	통현리 254-1*	도	41	1종일주 (도로)	125,000	5,125,000	협의보상
		건물	-				2020.10.16
#8	통현리 254-2*	대	21	1종일주 (주거나지)	338,000 (평균단가)	7,098,000	수용재결
		건물	-				2021.11.22

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 소로변 건부지	위치에따라 @ 450,000원 ~ 500,000원/㎡ 내외
------------------	----------------------------------

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	통현리 253-2*	대	181	1종일주 (주거기타)	486,187	88,000	실거래 자료	2021.08.06
		건물	-					

비교표준지와 용도지역이 같고 이용상태 등으로 보아 물적 유사성이 높은 매매사례
기호 #1을 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 사정보정

매매 당사자간의 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.0)

㉢ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비고
#1	2021.08.06 ~ 2025.02.19	4.291 (1.04291)	연천군 주거지역

㉣ 지역요인 비교

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.0)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비교표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
A	#1	0.92	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.787
검토의견	비교표준지 A는 비교사례 #1과 비교할 때, 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(도로접면 등)에서 열세합니다.							

㉡ 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
A/#1	비교사례 기준	486,187	1.00	1.04291	1.00	0.787	399,047	1.974 (1.97)
	비교표준지 기준	202,000	-	1.00039	-	-	202,078	

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례를 고려할 때 대상토지의 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 97% 상향 보정하였습니다.(그 밖의 요인 보정치 기호 1,2,4 : 1.97)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	202,000	1.00039	1.00	1.236	1.97	492,045	492,000
2	202,000	1.00039	1.00	0.388	1.97	154,460	154,000
4	202,000	1.00039	1.00	0.353	1.97	140,527	141,000

(8) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정하여, 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액 산정 후의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적정한 사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

(9) 토지평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
기호 1	674	492,000	331,608,000
기호 2	31.33	154,000	4,824,820
기호 4	176.33	141,000	24,862,530
합계	881.66		361,295,350

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용 하였습니다.

(2) 재조달원가의 산정

㉠ 표준단가의 검토

[출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023.01 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,037,000	40 (35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

㉡ 재조달원가의 결정

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

구 분	기 호 3
재조달원가(원/㎡)	1,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 감가수정

구분	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율
기호 3	45	47	10 (관찰감가)	10/45

㉟ 건물 시산가액의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 3	1,000,000	45	47	10 (관찰감가)	10/45 (관찰감가)	222,000

㊱ 건물 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 3	66.42	222,000	14,745,240
합계	66.42		14,745,240

3. 감정평가 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액과 원가법으로 산정한 대상건물(제시외건물 및 태양광시설 포함)의 시산가액이 각각 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기호	면 적(원/㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1,2,4	881.66	-	361,295,350	1종일반주거지역 기호 2,4 지분평가
건물	3	66.42	222,000	14,745,240	단독주택
제시외 건물	㉠~㉡	(91.1)	-	8,808,000	참고 외
제시외 태양광시설	㉢	(1식)	-	2,500,000	옥상거치형
합 계		-		387,348,590	

2. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 연천군 연천읍 통현리	256-10	대	제1종 일반주거지역	674	674	492,000	331,608,000	
2	경기도 연천군 연천읍 통현리	255-4	대	제1종 일반주거지역	47 130x— 195	31.33	154,000	4,824,820	현황 도로 매각지분 195분의47 오은미 지분전부
3	경기도 연천군 연천읍 통현리 [도로명 주소] 경기도 연천군 연천읍 현문로 12	256-10 위지상	주택	세멘트 부력조 와가 평가건 건평	20평9작	66.42	222,000	14,745,240	관찰감가 1,000,000 x 10/45 일반건축물 대장기준
4	경기도 연천군 연천읍 통현리	256-8	전	제1종 일반주거지역	1 529x- 3	176.33	141,000	24,862,530	현황 도로 매각지분 3분의1 오은미 지분전부
소 계								₩376,040,590	
㉠	[제시외건물] 경기도 연천군 연천읍 통현리	256-10	창고	세멘블록조 기와지붕 단층	(33)	33	100,000	3,300,000	관찰감가

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	
㉠	경기도 연천군 연천읍 통현리	256-10	창고	세멘블록조 슬레이트지붕 단층	(8.1)	8.1	80,000	648,000	관찰감가
㉡	동소	"	화장실	세멘벽돌조 슬래브지붕 단층	(2.0)	2.0	300,000	600,000	관찰감가
㉢	동소	"	창고	세멘벽돌조 슬래브지붕 단층	(5.6)	5.6	210,000	1,176,000	관찰감가
㉣	동소	"	현관	세멘벽돌조 판넬지붕 단층	(10)	10	220,000	2,200,000	관찰감가
㉤	동소	"	다용도실 일부	판넬조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	60,000	288,000	관찰감가
㉥	동소	"	통로	벽체이용 및 목조 슬레이트지붕 단층	(4.4)	4.4	30,000	132,000	관찰감가
㉦	동소	"	가추	파이프조 슬레이트지붕 단층	(23.2)	23.2	20,000	464,000	관찰감가
소 계								₩8,808,000	

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	
㊦	[제시외 태양광시설] 경기도 연천군 연천읍 통현리	256-10	태양광 시설	옥상거치형 철골조 집열판지붕 (2m×1m, 8매) 태양전지모듈 인버터 접속반 기타부대설비 포함	(1식)	1식	-	2,500,000	관찰감가
소 계								₩2,500,000	
합 계								₩387,348,590.-	
				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 연천군 연천읍 통현리 소재 "통현사거리" 동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설, 주거나지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1은 사다리형의, 기호 2,4는 부정형의 토지로서, 인접도로와 평탄하며 기호1은 단독주택 건부지로, 기호 2,4는 현황 도로 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 1은 북측으로 2차선 포장도로(소로) 및 동측으로 폭 약 3미터의 포장도로에 접하며, 기호 2는 북측으로 2차선 포장도로(본건 포함)에, 기호 4은 본건 자체가 폭 약 3미터의 포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,4 : 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역), 제한보호구역, 제한보호구역(행정위임 10m), 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(제 3종구역).

기호 2 : 제1종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전 축종 제한지역), 제한보호구역, 제한보호구역(행정위임 10m), 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(제 3종구역).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 2의 공부상 지목은 "대", 기호 4의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 공히 "도로" 등(기호 2는 인도 및 도로 옆 가장자리 등)으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

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

구 조 : 세멘트 부력조 와가 평가건으로 (기호 3, 건물사용승인일 : 1978년도)
 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
 내 벽 : 벽지도배 및 타일마감 등.
 창 호 : 샷시 창호 마감 등

(2) 이용상태

단독주택(방 3, 거실, 주방, 창고, 다용도실, 보일러실 등)으로 이용 중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(3) 설비내역

상하수도, 급배수설비, 난방설비 등 기본적인 설비를 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조(㉠~㉡)

(5) 공부와의 차이

없 음.

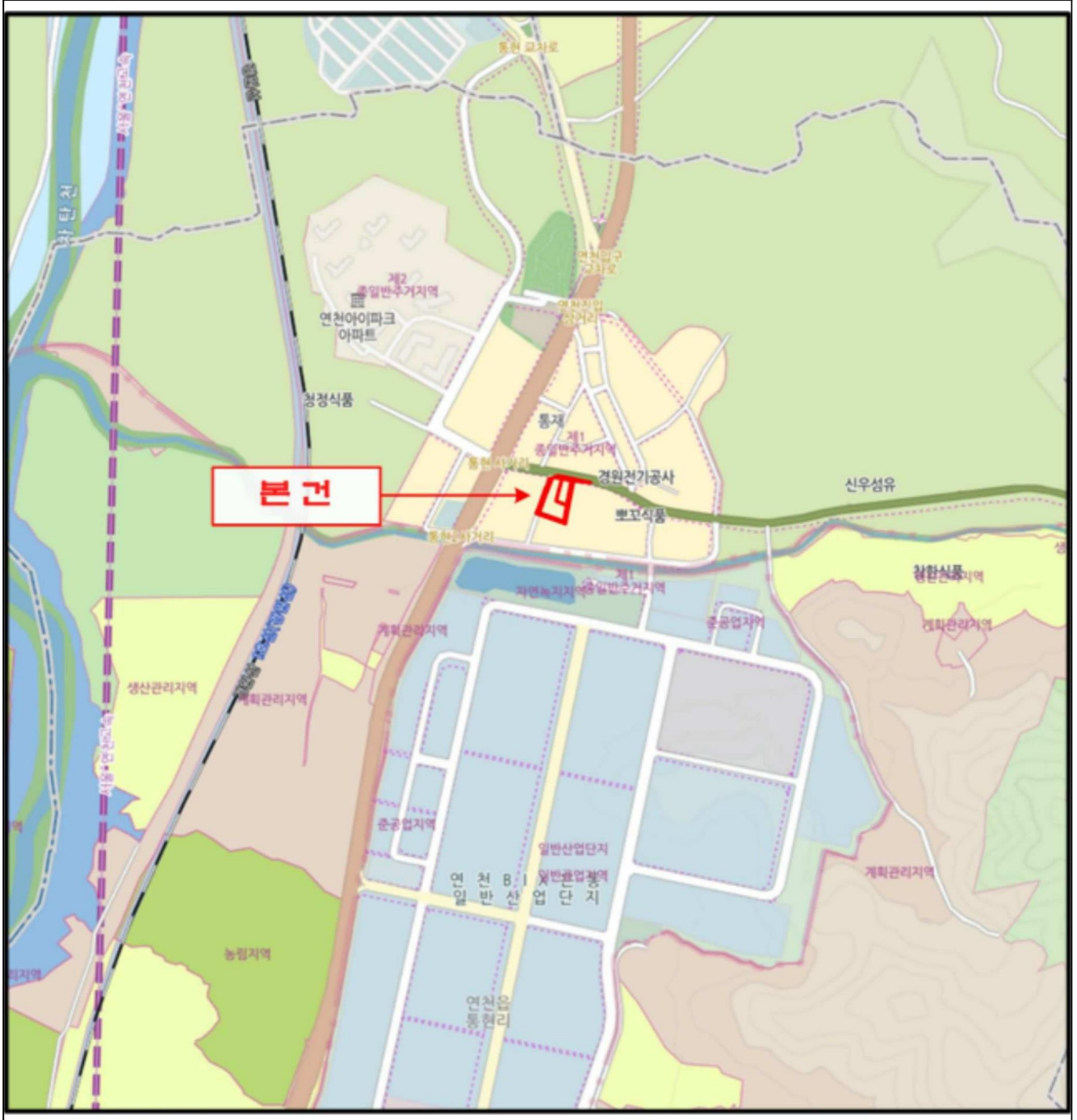
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
 기 타 : -.

광역위치도



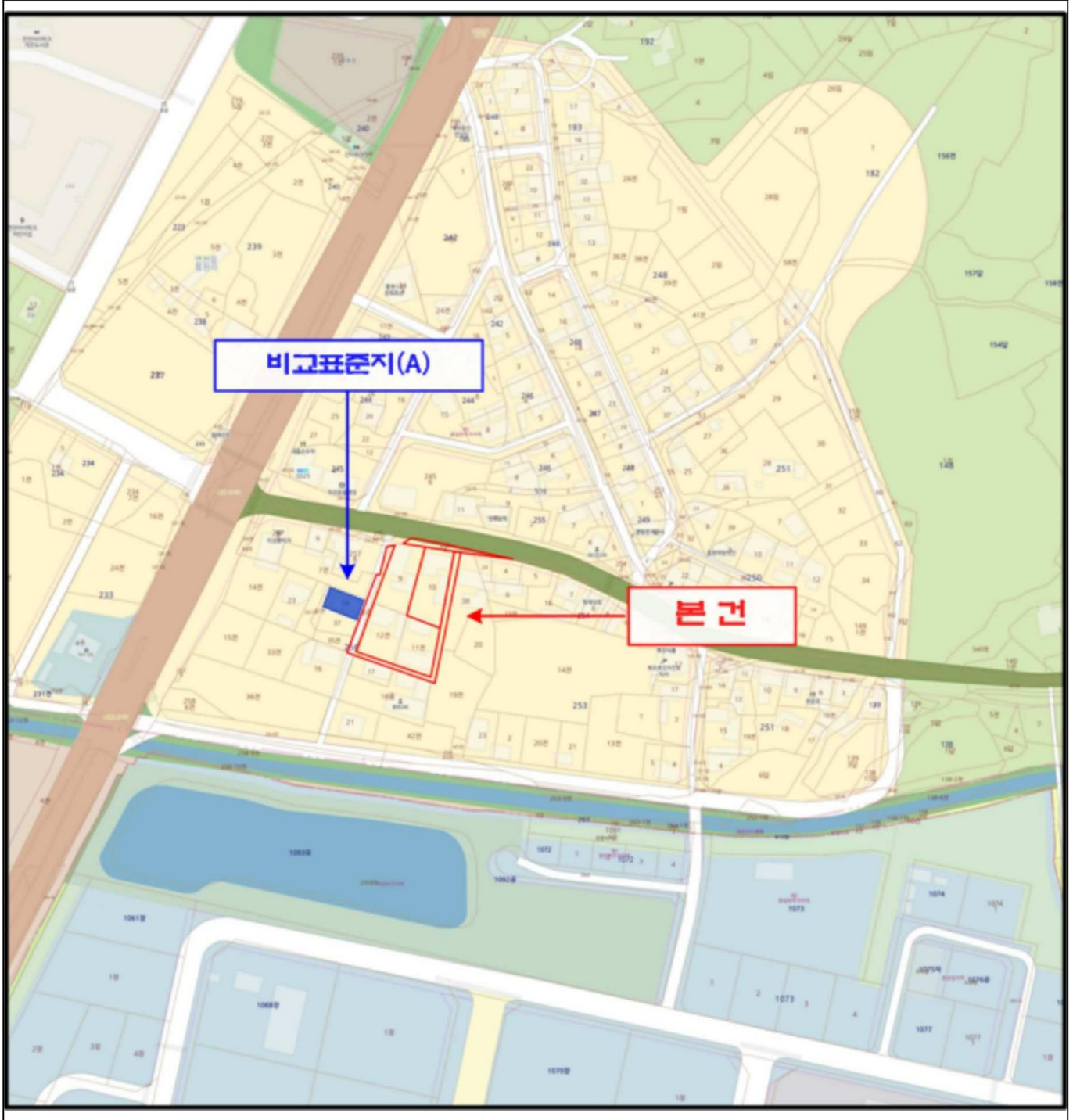
소재지	경기도 연천군 연천읍 통현리 256-10외
-----	-------------------------



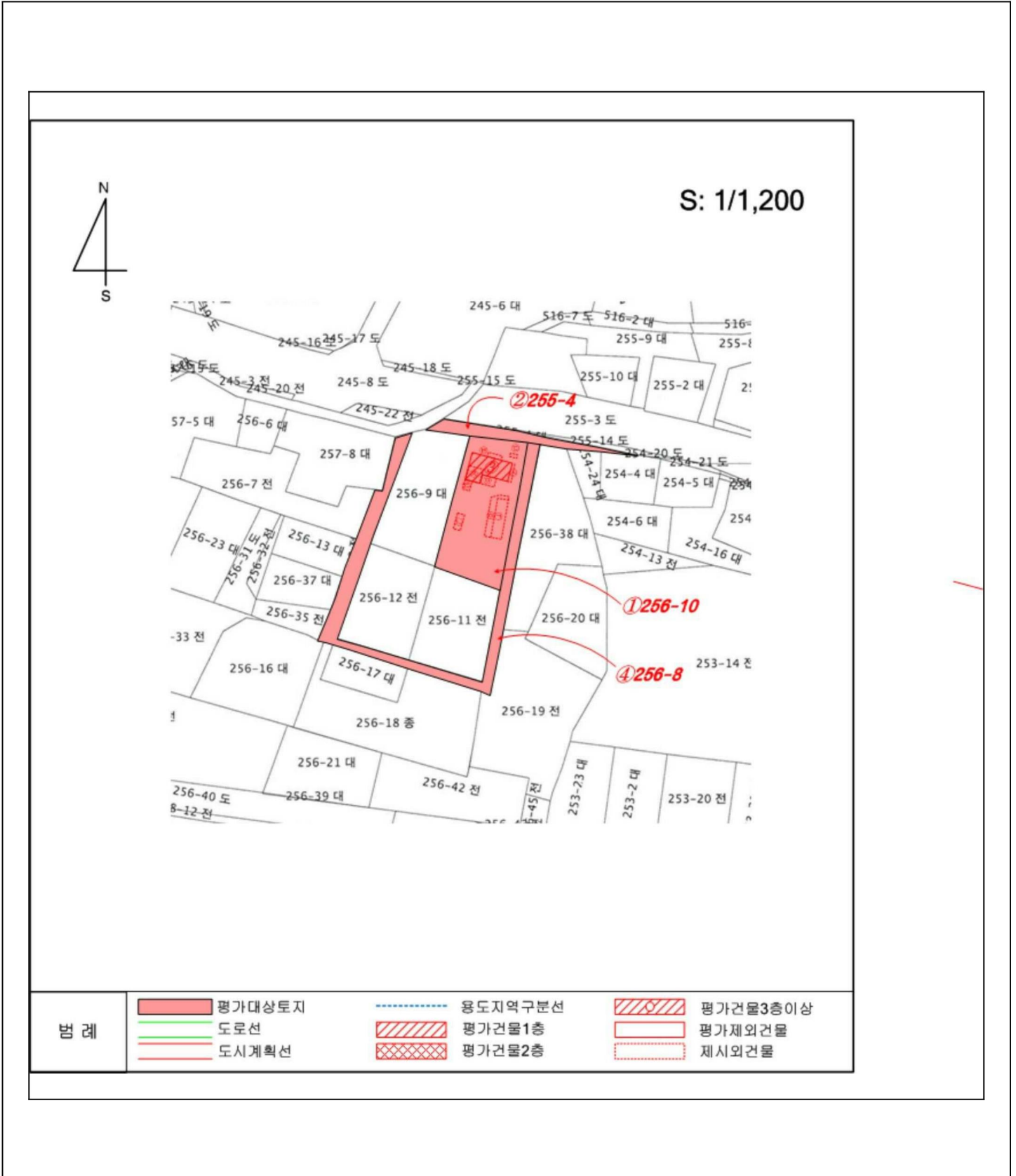
위치도



소재지 경기도 연천군 연천읍 통현리 256-10외



지 적 도



내부 구조도



소재지 경기도 연천군 연천읍 통현리 256-10외



사 진 용 지



주변 전경



본건 및 주변

사 진 용 지



기호 2 토지(도로 등)



기호 3 건물



기호 4 토지(도로)



제시외건물 기호 ㉠

사진용지



제시외건물 기호 ㉞



제시외건물 기호 ㉟



제시외건물 기호 ㉡



제시외건물 기호 ㉢

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉞



제시외건물 기호 ㉟



제시외건물 기호 ㊱



제시의 태양광시설 기호 ㊲