

감정평가서

건명	김학수 소유물건(2024타경79958)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	L2024-07-07

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.

법천감정평가사사무소

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이건세

감정평가액	사십구억오백사십팔만칠천원정(₩4,905,487,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김학수 (2024타경79958)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.01	2024.08.01	2024.08.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,427	토지	3,427	-	4,187,032,000
	건물	794.21	건물	794.21	-	698,972,000
	제시외건물	(143.8)	제시외건물	143.8	-	19,483,000
합계					₩4,905,487,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 가평군 가평읍 대곡리 소재 “가평중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대상 토지와 건물의 개요는 다음과 같습니다.

[가] 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	가평군 가평읍 대곡리 263-1	대	305	단독주택	2종일주	390,400
2	가평군 가평읍 대곡리 263-2	대	228	단독주택	2종일주	390,400
3	가평군 가평읍 대곡리 265	대	240	단독주택	2종일주	390,400
5	가평군 가평읍 대곡리 263-3	대	795	상업용	2종일주	678,000
7	가평군 가평읍 대곡리 263-4	임야	169	도로	2종일주	173,200
8	가평군 가평읍 대곡리 264-1	대	377	상업용	2종일주	670,600
9	가평군 가평읍 대곡리 264-3	도로	59	도로	2종일주	173,200
10	가평군 가평읍 대곡리 265-1	대	1,218	상업용	2종일주	670,600
11	가평군 가평읍 대곡리 265-2	전	36	잡종지	2종일주	291,200

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 대상건물의 개요

기호	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
4-가	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 1층	1층 : 23.40	창고 (현황 주택)	2000.07.20
4-나	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 1층	1층 : 11.7	창고 (현황 주택 및 창고)	2000.07.20
4-다	조적조 스라브지붕 1층	1층 : 127.71	단독주택	2000.07.20
6	경량철골구조 평지붕 (경량철골구조) 1층	1층 : 136.6	제2종근린생활시설	2019.02.28
12	일반철골구조 기타지붕 1층	1층 : 469.23 1층 : 25.57	제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설	2022.11.16

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지, 건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 01일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 08월 01일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지와 건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등에 근거하였으므로 실제 현황과 다소 상이 할수도 있으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 본건 기호 7,9 토지는 현황 “도로”로서 인근토지의 3분의1 이내에서 가격 결정하였습니다.
- 3) 본건 제시외건물(㉠~㉡)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 4) 제시외건물의 포함 여부는 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

[가] 토지의 감정평가방법의 적용

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

[나] 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	가평읍 대곡리 249-1	대	307	주상용	2종일주	중로 한면	사다리/평지	815,900

[다] 시점수정

(경기도 가평군 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.01	0.798%(1.00798)	-

2024년 07월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

(마) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신 기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토지오염	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
1,2,3	A	0.84	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.798
검토 의견	표준지 대비 가로의 폭 및 구조, 지세 등에서 열세함							
5	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.902
검토 의견	표준지 대비 가로의 폭 및 구조, 지세 등에서 열세함							
8,10	A	0.84	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.756
검토 의견	표준지 대비 가로의 폭 및 구조, 지세 및 형상 등에서 열세함							
11	A	0.76	1.00	1.00	0.92	0.85	1.00	0.594
검토 의견	표준지 대비 가로의 폭 및 구조, 지세 및 형상, 지목에서 열세함							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

$$\text{산 식 : } \frac{\text{사례기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{사례가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

㉠ 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
		건물						
#1	대곡리 277-*	대	218	2종일주	주상용	1,511,766	460,000	2022.08.19
		건물	260.87					
#2	대곡리 195-*	대	312	2종일주	주상용	1,888,420	900,000	2022.08.23
		건물	666.98					

- #1 : 1978.07.15 사용승인된 시멘벽돌조 및 철근콘크리트구조 시멘기와 및 철근콘크리트지붕 3층, 주택 및 근린생활시설, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가함
 재조달원가 1,500,000원/㎡, 감가수정 15/45, 단가 500,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.
 $(460,000,000\text{원} - 260.87\text{㎡} \times 500,000\text{원}) / 218\text{㎡} \approx 1,511,766\text{원}/\text{㎡}$
- #2 : 1990.12.01 사용승인된 철근콘크리트조 슬라브 단층, 근린생활시설 및 주택,
 재조달원가 1,500,000원/㎡, 감가수정 14/45, 단가 466,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.
 $(900,000,000\text{원} - 666.98\text{㎡} \times 466,000\text{원}) / 312\text{㎡} \approx 1,888,420\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉞ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#3	대곡리 31*	대	2종일주	상업용	1,632,000	경매	2023.06.21
#4	대곡리 277-*	대	2종일주	주상용	1,510,000	담보	2022.08.31
#5	대곡리 263-*외	대	2종일주	단독주택	1,120,000	담보	2022.05.10
#6	대곡리 258-*	대	2종일주	주상용	1,380,000	담보	2021.03.05

(3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	위치 및 형상에 따라 1,200,000원 ~ 1,500,000원/㎡ 내외 수준
------	--

(4) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였습니다.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
A	#1	1,2,3,5,8,10,11

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #1 (2024.08.01 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	1,511,766	1.00	1.00661	1.00	1.050	1,597,846	1.942
표준지 가격	815,900	-	1.00798	-	-	822,410	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 가평군 주거지역, 2022.08.19 ~ 2024.08.01) : 1.00661 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	대등함					1.00
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	표준지가 주변환경 등에서 우세함					1.05
	획지조건	대등함					1.00
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						1.050

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지 기호	격차율	보정치
A	1.942	1.94

[사] 토지의 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,3	815,900	1.00798	1.00	0.798	1.94	1,273,190	1,270,000
5	815,900	1.00798	1.00	0.902	1.94	1,439,120	1,440,000
8,10	815,900	1.00798	1.00	0.756	1.94	1,206,180	1,210,000
11	815,900	1.00798	1.00	0.594	1.94	947,713	948,000

※ 기호 7,9 토지는 현황 “도로”로서 기호 1,2,3 토지의 1/3 범위내인 @423,000원/㎡으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(아) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정하여 ‘그 밖의 요인’ 보정을 하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정은 생략하였습니다.

(자) 토지의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	305	1,270,000	387,350,000	기호(1,2,3) 일단지
2	228	1,270,000	289,560,000	기호(1,2,3) 일단지
3	240	1,270,000	304,800,000	기호(1,2,3) 일단지
5	795	1,440,000	1,144,800,000	-
7	169	423,000	71,487,000	현황 “도로”
8	377	1,210,000	456,170,000	기호(8,10) 일단지
9	59	423,000	24,957,000	“도로”
10	1,218	1,210,000	1,473,780,000	기호(8,10) 일단지
11	36	948,000	34,128,000	-
합계	3,427	-	4,187,032,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

(가) 건물의 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에서 물리적·기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려한 감가수정을 하여 대상건물의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

(나) 재조달원가의 산정

(1) 유사건물의 표준단가 검토

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브위시멘트기와잇기	3	1,770,000	45 (40~50)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 검토하여 일반적인 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
4-가, 4-나	1,200,000
4-다	1,800,000
6	750,000
12	1,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(다) 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
4-가, 4-나, 4-다	45	24	21	21/45
6	40	5	35	35/40
12	40	1	39	39/40

(라) 적용단가의 산정

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
4-가, 4-나	1,200,000	45	24	21	21/45	560,000
4-다	1,800,000	45	24	21	21/45	840,000
6	750,000	40	5	35	35/40	656,000
12	1,000,000	40	1	39	39/40	975,000

(마) 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
4-가	23.40	560,000	13,104,000
4-나	11.7	560,000	6,552,000
4-다	127.71	840,000	107,276,400
6	136.6	656,000	89,609,600
12	494.8	975,000	482,430,000
합계	794.21	-	698,972,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1~3,5,7~11	3,427	-	4,187,032,000	-
건물	기호 4,6,12	794.21	-	698,972,000	-
	제시외건물 (㉠~㉢)	(143.8)	-	19,483,000	-
토지와 건물 합계		-	-	4,905,487,000	-

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액과 원가법을 적용하여 산정한 대상건물의 감정평가액(제시외건물 포함)이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용 **4,905,487,000원**을 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 가평군 가평읍 대곡리	263-1	대	제2종일반 주거지역	305	305	1,270,000	387,350,000	기호(1,2,3) 일단지
2	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-2	대	제2종일반 주거지역	228	228	1,270,000	289,560,000	기호(1,2,3) 일단지
3	경기도 가평군 가평읍 대곡리	265	대	제2종일반 주거지역	240	240	1,270,000	304,800,000	기호(1,2,3) 일단지
4-가	경기도 가평군 가평읍 대곡리	265 263-1 263-2 위지상	창고	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층	23.40	23.40	560,000	13,104,000	1,200,000 x 21/45
4-나	[도로명주소] 경기도 가평군 가평읍		창고	시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층	11.7	11.7	560,000	6,552,000	1,200,000 x 21/45
4-다	석봉로 117-18		단독주택	조적조 스라브지붕	127.71	127.71	840,000	107,276,400	1,800,000 x 21/45
5	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-3	대	제2종일반 주거지역	795	795	1,440,000	1,144,800,000	
6	경기도 가평군 가평읍 대곡리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍	263-3 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 평지붕 (경량철골구조) 단층 1층	136.6	136.6	656,000	89,609,600	750,000 x 35/40

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	
7	석봉로 117-14 경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-4	임야	제2종일반 주거지역	169	169	423,000	71,487,000	현황"도로"
8	경기도 가평군 가평읍 대곡리	264-1	대	제2종일반 주거지역	377	377	1,210,000	456,170,000	기호(8,10) 일단지
9	경기도 가평군 가평읍 대곡리	264-3	도로	제2종일반 주거지역	59	59	423,000	24,957,000	
10	경기도 가평군 가평읍 대곡리	265-1	대	제2종일반 주거지역	1,218	1,218	1,210,000	1,473,780,000	기호(8,10) 일단지
11	경기도 가평군 가평읍 대곡리	265-2	전	제2종일반 주거지역	36	36	948,000	34,128,000	
12	경기도 가평군 가평읍 대곡리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 석봉로 117-20	265-1 264-1 264-2	제1종 근린생활 시설 및 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층 1층 1층	469.23 25.57	494.8	975,000	482,430,000	1,000,000 x 39/40
소 계								₩4,886,004,000	

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	
㉠	(제시외건물) 경기도 가평군 가평읍 대곡리	265 지상	창고	판널조 판널지붕 단층	(9.3)	9.3	120,000	1,116,000	관찰감가
㉡	경기도 가평군 가평읍 대곡리	265 지상	처마	철파이프조 선라이트지붕 단층	(13.7)	13.7	50,000	685,000	관찰감가
㉢	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-1 263-2 지상	창고	판널조 판널지붕 단층	(7.7)	7.7	120,000	924,000	관찰감가
㉣	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-3 지상	창고	판널조 판널지붕 단층	(6.9)	6.9	120,000	828,000	관찰감가
㉤	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-3 지상	처마	철파이프조 판널지붕 단층	(19.2)	19.2	150,000	2,880,000	관찰감가
㉥	경기도 가평군 가평읍 대곡리	263-3 지상	야외식당 및 통로	철파이프조 천막지붕 단층	(87)	87	150,000	13,050,000	관찰감가
소 계								₩19,483,000	
합 계								₩4,905,487,000.-	
				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 경기도가평읍 가평읍 대곡리 "가평중학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택, 공동주택 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지역으로서 제반 주변환경 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2,3 : 3필지 일단의 부정형 토지로서, 동하향 완경사를 평탄하게 조성한 주거용 건부지임.

기호 5 : 부정형 토지로서, 동하향 완경사를 평탄하게 조성한 상업용 건부지임.

기호 7,9 : 부정형 토지로서, 동하향 완경사의 "도로"임.

기호 8,10 : 2필지 일단의 부정형 토지로서, 동하향 완경사를 평탄하게 조성한 상업용 건부지임.

기호 11 : 부정형 토지로서, 동하향 완경사를 평탄하게 조성한 잡종지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1,2,3 : 남측으로 폭 약 4미터~5미터 내외의 포장도로에 접함.

기호 5 : 동측으로 왕복4차선 포장도로와 연계되어 있음.

기호 7,9 : "도로"임.

기호 8,10 : 동측으로 폭 약 4미터~5미터 내외의 포장도로에 접함.

기호 11 : 지적도상 맹지임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2,3,5,9,10,11 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 상대 보호구역, 자연보전권역.

기호 7 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 상대보호구역, 준보전산지, 자연보전권역.

기호 8 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 상대보호구역, 자연 보전권역, [추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

기호 7 토지는 공부상 지목 '임야'이나 현황 "도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상
기 타 : -

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호 4-가, 4-나 : 시멘트블럭조 시멘트기와지붕(칼라강판지붕) 단층건
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감.
내벽 : 벽지 도배 및 타일 등 마감.
창호 : 목재 및 샹시창호 등임.
- 기호 4-다 : 조적조 스라브지붕 단층건
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감.
내벽 : 벽지 도배 및 타일 등 마감.
창호 : 목재 및 샹시창호 등임.
- 기호 6 : 경량철골구조 평지붕(경량철골구조) 단층건
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감.
내벽 : 몰탈위페인팅 및 타일 등 마감.
창호 : 샹시창호 등임.
- 기호 12 : 일반철골구조 기타지붕 단층건
외벽 : 복합판넬 등 마감.
내벽 : 인테리어 및 타일 등 마감.
창호 : 샹시창호 등임.

(2) 이용상태

- 기호 4-가, 4-다 : 주택임.
기호 4-나 : 주택 및 창고임.
기호 6 : 근린생활시설(숯불갈비통큰무한삼겹 가평읍지점)임.
기호 12 : 근린생활시설(가평스크린골프)임.
("지적 및 건물개황도와 건물이용상태" 참조)

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

기호 4-가, 4-나, 4-다 : 기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비 되어 있음.
 기호 6 : 기본적인 급배수설비, 위생설비 등 되어 있음.
 기호 12 : 기본적인 급배수설비, 위생설비, 냉난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도와 건물이용상태(제시외건물 ㉠~㉡) 참조.

(5) 공부와의 차이

기호 4-가 건물은 공부상 '창고'이나 현황은 "주택"임.
 기호 4-나 건물은 공부상 '창고'이나 현황은 "주택 및 창고"임.

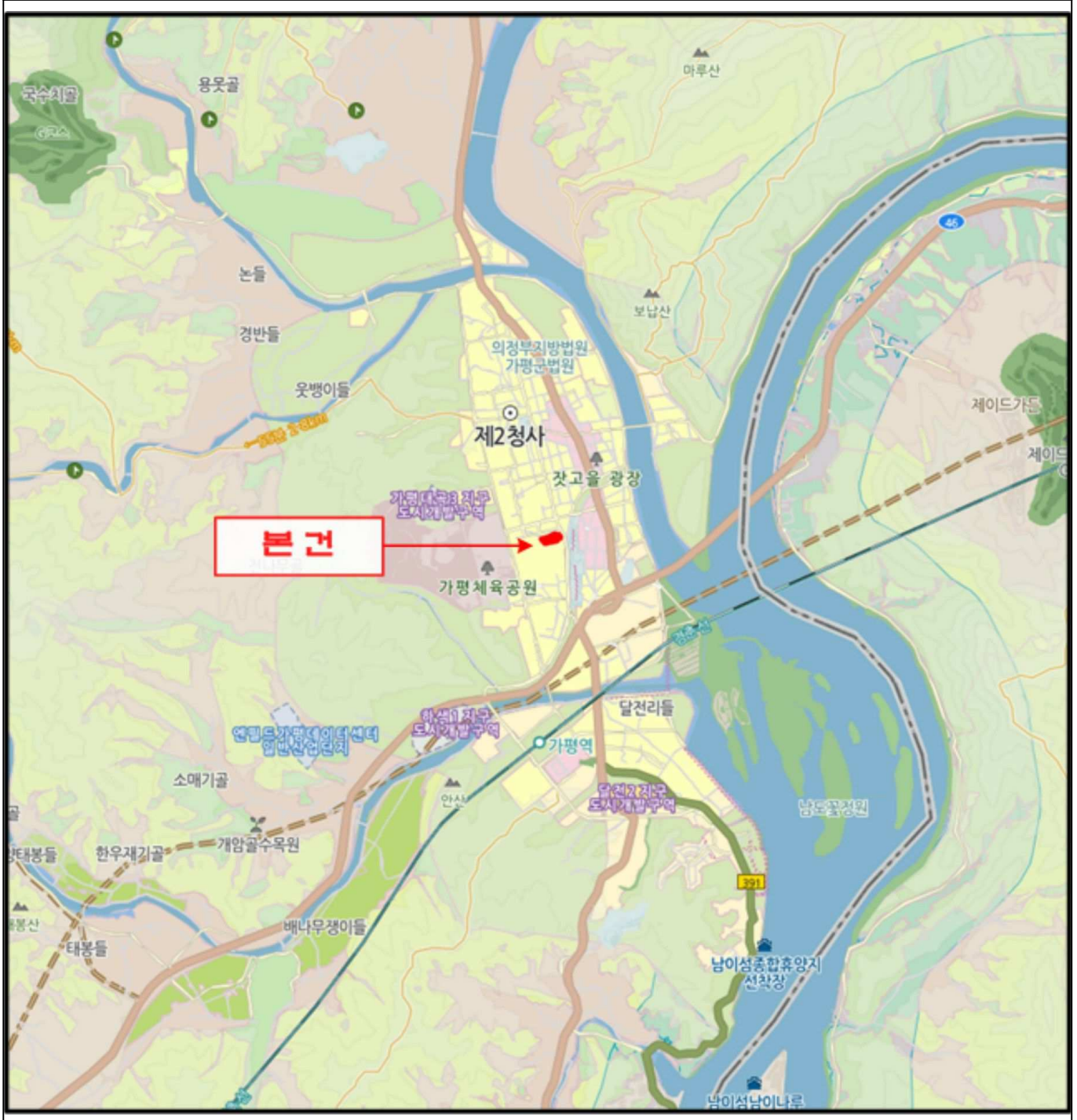
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
 기 타 : -

광역 위치도



소재지	경기도 가평군 가평읍 대곡리 263-1외
-----	------------------------



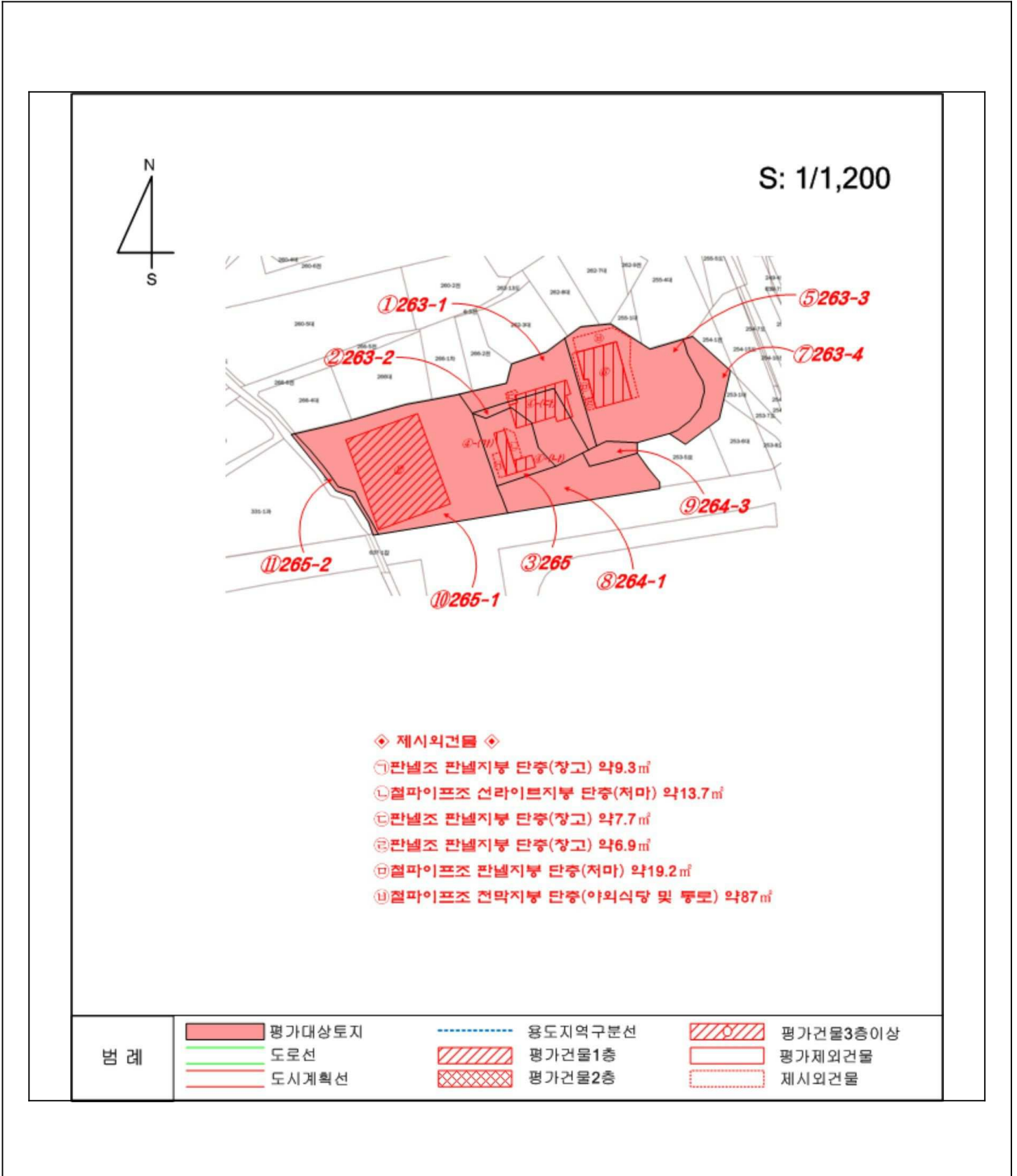
위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 대곡리 263-1외



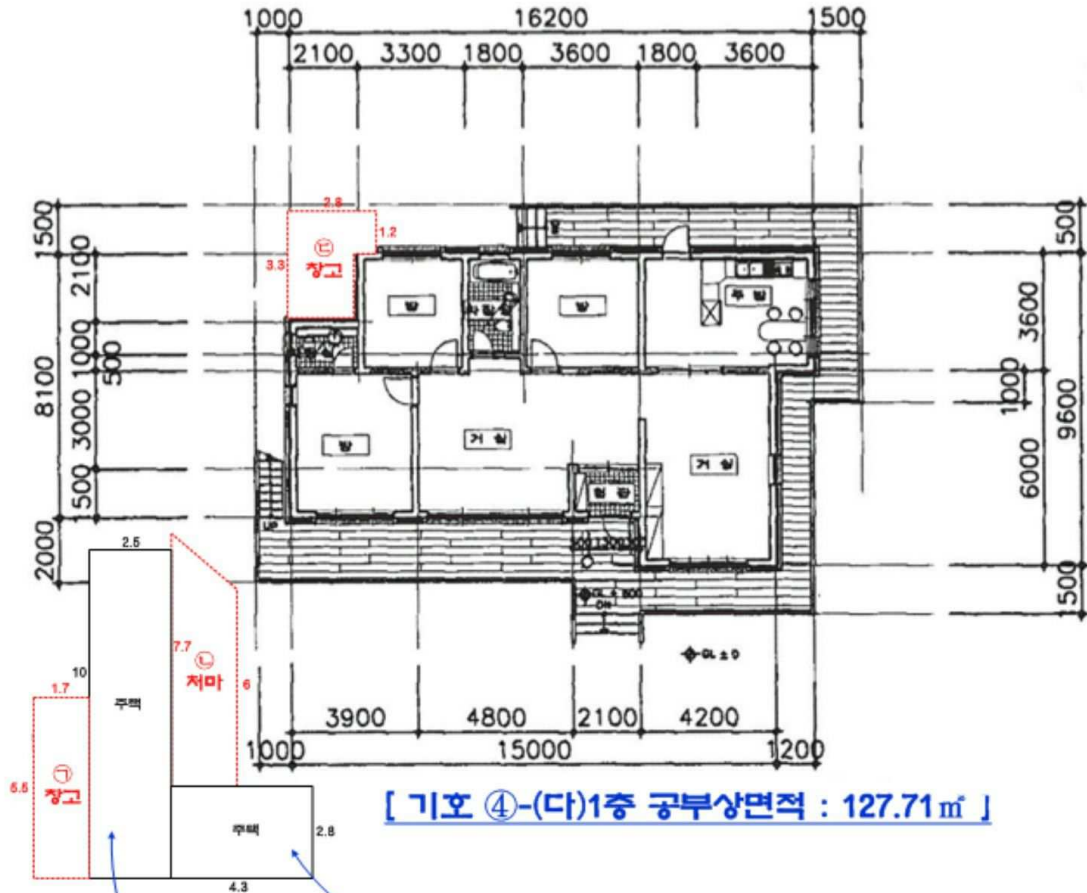
지 적 도



내부 구조도



소재지 경기도 가평군 가평읍 대곡리 263-1외



[기호 ④-(다)1층 공부상면적 : 127.71㎡]

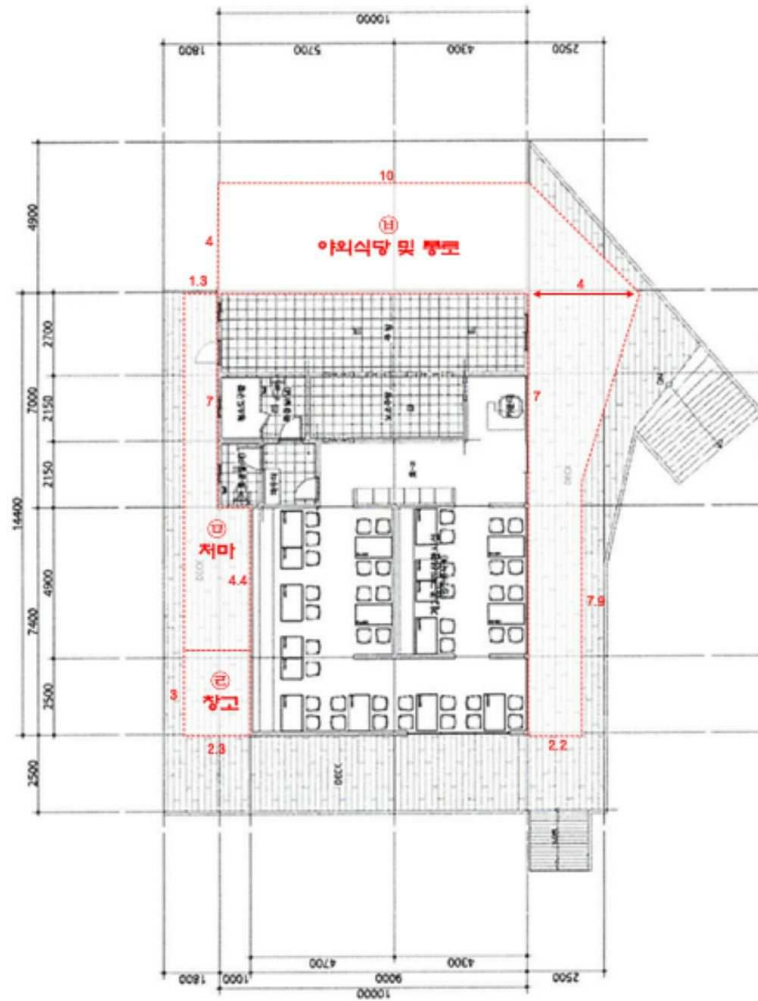
[기호 ④-(나)1층 공부상면적 : 11.7㎡]

[기호 ④-(가)1층 공부상면적 : 23.4㎡]

내부 구조도



소재지 경기도 가평군 가평읍 대곡리 263-1외

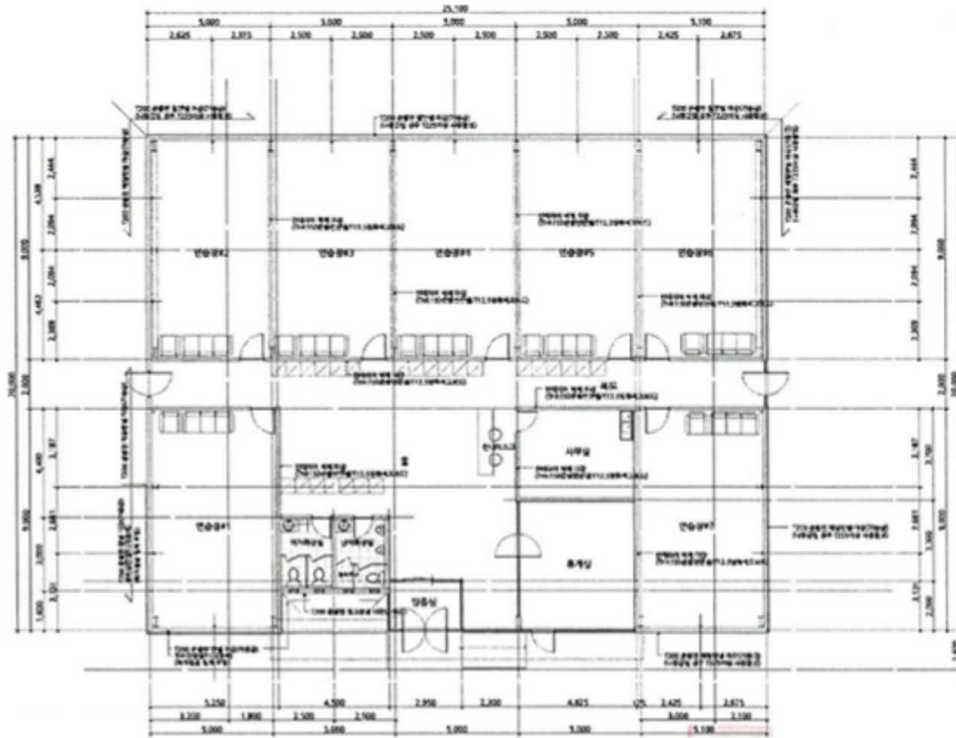


[기호 ⑥-1층 공부상면적 : 136.6㎡]

내부 구조도



소재지 경기도 가평군 가평읍 대곡리 263-1외



[기호 ㉓-1층 공부상면적 : 469.23㎡, 25.57㎡]





1, 2, 3 4, 4 ,



1, 2, 3 4, 4 ,



1, 2, 3

4



1, 2, 3

4



4 ,



5 6 ,



5

6







10 , 12



8



7



11