

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김종성 소유물건(2025타경71363)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: HS-250320-1012

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.

화성감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김수현

(인)

감정평가액	찰억팔천칠백사만일천원정 (₩787,041,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종성 (2025타경71363)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.28	2025.03.25 ~ 2025.03.28	2025.04.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,961	토지	10,961	-	721,657,000
	건물	305	건물	305	-	60,384,000
	(제시외물 건)	(1식)	(제시외물 건)	(1식)	-	5,000,000
합계					₩787,041,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 조종면 신상리 소재 "용수교" 북서측 인근 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.28.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의함.
2. 본건 기호(6),(7) 토지는 2개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 걸쳐 소재하나 대부분 농림지역으로서 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 타 용도지역(계획관리지역) 부분을 감안하여 평가하였음.
3. 기호(5) 토지는 공부상 지목 및 현황 “도로”로서 이를 감안하여 평가하였음.
4. 기호(6),(8) 지상 일부에 철거 등 용이한 제외 비닐하우스(2개동)가 소재하나, 토지의 사용수익처분에 영향이 없는 것으로 판단되어 이에 구애됨이 없이 평가하였음.
5. 본건 지상 일부에 석축 등은 일반적인 거래 관행에 의거 토지에 포함평가하였음.
6. 본건 지상에 다수의 자연림 및 수목, 대문 등이 소재하나 별도의 경제적 가치가 크지 아니한 것으로 판단되어 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였음.
7. 기호(2~4) 건물은 제시목록 및 관련공부상 “가평군 조종면 신상리 산35” 위 지상 소재하는 것으로 기재되어 있으나, 현황 토지분할로 “가평군 조종면 신상리 516-1” 위 지상 소재함.
8. 본건 건물 내부구조는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 이용상태 등을 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
9. 본건 기호(1) 지상 후첨 “사진용지”와 같이 제외물건 기호 ㉠(관정)이 소재하여, 이를 제외물건으로 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바라며, 정확한 소유관계, 깊이, 규격 등은 별도의 재확인을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

[ 개별공시지가 : 2024 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 가평군 조종면 신상리 516-1	1,285	목	계획 관리지역	건축사	세로(가)	부정형 환경사	49,200
5	경기도 가평군 조종면 신상리 516-3	1,209	도	계획 관리지역	도로등	세로(가)	부정형 환경사	13,100
6	경기도 가평군 조종면 신상리 516-4	2,414	임	농림 지역	조립	세로(가)	부정형 환경사	3,130
7	경기도 가평군 조종면 신상리 516-5	3,247	임	농림 지역	조립	맹지	부정형 환경사	2,460
8	경기도 가평군 조종면 신상리 516-2	2,806	목	계획 관리지역	건축사	세로(가)	부정형 환경사	49,200

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경기도 가평군 조종면 신상리 산35	강파이프조 및 블록조 외	동물 및 식물관련 시설	140	1/-	2006-09-26
3	경기도 가평군 조종면 신상리 산35	경량철골구조	관리사	99	1/-	2006-09-26
4	경기도 가평군 조종면 신상리 산35	경량철골구조	창고	66	1/-	2006-09-26

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[ 공시기준일 : 2025-01-01 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 가평군 조종면 신상리 495	3,031	전 전	계관 세로(불)	사다리 완경사	용수교 남서측 인근	40,300
나	경기도 가평군 조종면 신상리 산39	11,519	임 조립	농림 맹지	부정형 완경사	용수교 북서측 근거리	2,350

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

다. 시점수정(지가변동률)

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-03-28	경기도 가평균	계획 관리
2025.01.01 ~ 2025.02.28 2025.02.01 ~ 2025.02.28 누 계(2025.01.01 ~ 2025.03.28)	0.18% 0.098% x 28/28 0.278%( ≒ 1.00278)	2월까지 누계 2 월 지가변동률 : 0.098% (1 + 0.00180) * (1 + 0.00098 * 28/28)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-03-28	경기도 가평균	농림
2025.01.01 ~ 2025.02.28 2025.02.01 ~ 2025.02.28 누 계(2025.01.01 ~ 2025.03.28)	0.086% 0.033% x 28/28 0.119%( ≒ 1.00119)	2월까지 누계 2 월 지가변동률 : 0.033% (1 + 0.00086) * (1 + 0.00033 * 28/28)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

라. 지역요인 비교

-농경지대(전 지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

-임야지대

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1,5,8	가	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6,7	나	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 ( 농경지대(전지대) )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교항목 ( 임야지대 )

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(1)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.13	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 우세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.11	형상, 경사 등 열세하나, 이용상황 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.254		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(5)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.13	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 우세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.11	형상, 경사 등 열세하나, 이용상황 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
<b>누계</b>			<b>0.413</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(6)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 입도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	1.00	1.19	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 인근 취락과의 접근성 등 우세함.
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안립 사방지 지정 등의 규제 기타규제	1.00	1.04	본건은 일부 계획관리지역임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.238		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(7)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 입도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안립 사방지 지정 등의 규제 기타규제	1.00	1.04	본건은 일부 계획 관리지역임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.040		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(8)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.13	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 우세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.92	형상, 경사 등 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.040		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 가평군 조종면 신상리 ***-*	1,063	답	계획 관리지역 답	담보 2024-08-07	160,000	
선2	경기도 가평군 조종면 신상리 ***-*	870	목	계획 관리지역 답창고	시가참고 2020-08-06	125,000	
선3	경기도 가평군 조종면 신상리 산**	19,636	임	농림 지역 임야기타	공매 2022-04-22	12,000	
선4	경기도 가평군 조종면 신상리 산**-*	11,075	임	농림 지역 조림	공매 2024-04-29	21,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

(나) 거래사례

( 출처 : 등기사항전부증명서 )

기호	소재지	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비고
		건물면적(㎡)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/㎡)	
거1	경기도 가평군 조종면 신상리 ***-*	1,132	답	계획 관리지역	2024-07-30	165,000,000	
		-	-	-		145,760	
-토지만의 거래임. -토지단가:(165,000,000)÷(1,132)≒@145,760							
거2	경기도 가평군 조종면 신상리 ***-*	319	전	계획 관리지역	2022-04-27	57,640,000	
		-	-	-		180,689	
-토지만의 거래임. -토지단가:(57,640,000)÷(319)≒@180,689							
거3	경기도 가평군 조종면 신상리 산**	1,686	임야	농림 지역	2020-06-12	20,000,000	
		-	-	-		11,862	
-토지만의 거래임. -토지단가:(20,000,000)÷(1,686)≒@11,862							
거4	경기도 가평군 조종면 신상리 산***-**	1,768	임야	농림 지역	2021-11-26	37,350,000	
		-	-	-		21,125	
-토지만의 거래임. -토지단가:(37,350,000)÷(1,768)≒@21,125							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- (3) 그 밖의 요인 보정치의 산정
  - (가) 산식

$$\text{사례 기준 표준지가액} = \text{사례 가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$


---


$$\text{시점수정한 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

- (다) 그 밖의 요인 보정치 산정
  - 표준지(가)

비교사례	구분	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가 (원/㎡)						
선2	①사례 기준 표준지가액	125,000	-	1.08293	1.000	0.935	126,567	3.132
가	②시점수정한 표준지가액	40,300	-	1.00278	-	-	40,412	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-
	시점수정	경기도 가평군 계획 관리지역 (2020-08-06~2025-03-28)						1.08293
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계
		-	1.10	1.00	0.85	1.00	1.00	0.935
		표준지는 선례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 우세하고 획지조건(이용상황 등) 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

-표준지(나)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)													
		공시지가 (원/㎡)																			
선3	①사례 기준 표준지가액	12,000	-	1.02316	1.000	1.080	13,260	5.635													
나	②시점수정한 표준지가액	2,350	-	1.00119	-	-	2,353														
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-													
	시점수정	경기도 가평군 농림 지역 (2022-04-22~2025-03-28)						1.02316													
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000													
	개별요인	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>가로</th> <th>접근</th> <th>환경(자연)</th> <th>획지</th> <th>행정적</th> <th>기타</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0.90</td> <td>1.20</td> <td>-</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.080</td> </tr> </tbody> </table>	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계	-	0.90	1.20	-	1.00	1.00	1.080	표준지는 선례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 열세하나, 자연조건(지세 등) 우세함.				
가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계															
-	0.90	1.20	-	1.00	1.00	1.080															

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지번호	산출 보정치	그밖의요인 보정치 결정	비고
가	3.132	3.13	
나	5.635	5.63	

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가선례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작할 때 상기의 그 밖의 요인 보정치는 적정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	40,300	1.00278	1.00	1.254	3.13	158,618	159,000
5	가	40,300	1.00278	1.00	0.413	3.13	52,240	52,000
6	나	2,350	1.00119	1.00	1.238	5.63	16,399	16,000
7	나	2,350	1.00119	1.00	1.040	5.63	13,776	14,000
8	가	40,300	1.00278	1.00	1.040	3.13	131,549	132,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 가평군 조종면 신상리 516-1	1,285.00	159,000	204,315,000
5	경기도 가평군 조종면 신상리 516-3	1,209.00	52,000	62,868,000
6	경기도 가평군 조종면 신상리 516-4	2,414.00	16,000	38,624,000
7	경기도 가평군 조종면 신상리 516-5	3,247.00	14,000	45,458,000
8	경기도 가평군 조종면 신상리 516-2	2,806.00	132,000	370,392,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

기호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비교
		건물면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물구조		토지단가(원/m <sup>2</sup> )	
거1	경기도 가평군 조종면 신상리 ***-*	1,132	답	계획 관리지역	2024-07-30	165,000,000	
		-	-	-		145,760	
-토지만의 거래임. -토지단가:(165,000,000)÷(1,132)≒@145,760							
거3	경기도 가평군 조종면 신상리 산**	1,686	임야	농림 지역	2020-06-12	20,000,000	
		-	-	-		11,862	
-토지만의 거래임. -토지단가:(20,000,000)÷(1,686)≒@11,862							

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례 자료로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	145,760	1.00	1.00867	1.00	1.131	166,284
5	거1	145,760	1.00	1.00867	1.00	0.373	54,840
6	거3	11,862	1.00	1.06320	1.00	1.290	16,269
7	거3	11,862	1.00	1.06320	1.00	1.148	14,478
8	거1	145,760	1.00	1.00867	1.00	0.939	138,055

㉠ 사정보정

기호	사례 기호	사정보정	비고
1,5,8	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
6,7	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2024-07-30 ~ 2025-03-28	경기도 가평군 계획관리	1.00867
거3	2020-06-12 ~ 2025-03-28	경기도 가평군 농림	1.06320

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

㉔ 지역요인

-농경지대(전 지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

-임야지대

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	지역요인	비고
1,5,8	거1	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
6,7	거3	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- ㉔ 개별요인
  - 기호(1)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.12	본건은 사례 대비 형상, 경사 등 열세하나, 이용상황 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.01	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(사례 일부 소하천 저축) 다소 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			1.131		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(5)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.12	본건은 사례 대비 형상, 경사 등 열세하나, 이용상황 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.01	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(사례 일부 소하천 저축) 다소 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	0.33	도로임.
누계			0.373		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(6)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 입도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	1.00	1.24	본건은 사례 대비 경사 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안립 사방지 지정 등의 규제 기타규제	1.00	1.04	본건은 일부 계획 관리지역임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.290		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(7)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 입도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	1.00	0.89	본건은 사례 대비 가로폭 등 열세함.
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	1.00	1.24	본건은 사례 대비 경사 등 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안립 사방지 지정 등의 규제 기타규제	1.00	1.04	본건은 일부 계획관리지역임.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.148		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

- 기호(8)

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.93	본건은 사례 대비 형상, 경사 등 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.01	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(사례 일부 소하천 저축) 다소 우세함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대등함.
누계			0.939		

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 가평군 조종면 신상리 516-1	1,285.00	166,000	213,310,000
5	경기도 가평군 조종면 신상리 516-3	1,209.00	54,000	65,286,000
6	경기도 가평군 조종면 신상리 516-4	2,414.00	16,000	38,624,000
7	경기도 가평군 조종면 신상리 516-5	3,247.00	14,000	45,458,000
8	경기도 가평군 조종면 신상리 516-2	2,806.00	138,000	387,228,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

### 3. 기타 참고자료

#### 가. 기타 참고자료

(가) 본건 토지의 개별공시지가

[ 개별공시지가 : 2024 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	조중면 신상리 516-1	1,285	목	49,200	63,222,000
5	조중면 신상리 516-3	1,209	도	13,100	15,837,900
6	조중면 신상리 516-4	2,414	임	3,130	7,555,820
7	조중면 신상리 516-5	3,247	임	2,460	7,987,620
8	조중면 신상리 516-2	2,806	목	49,200	138,055,200

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 가평균	목장용지	0	0	0	최근1년
	임야	68.2	40	14.13	
	목장용지	0	0	0	최근6개월
	임야	62.06	16	10.96	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사래비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	159,000	166,000	159,000
5	52,000	54,000	52,000
6	16,000	16,000	16,000
7	14,000	14,000	14,000
8	132,000	138,000	132,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사래 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## 다. 토지감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	1,285.00	159,000	204,315,000
5	1,209.00	52,000	62,868,000
6	2,414.00	16,000	38,624,000
7	3,247.00	14,000	45,458,000
8	2,806.00	132,000	370,392,000
합계	10,961	-	721,657,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 제조달원가의 산정

#### 가. 건물 제조달원가 자료집

[ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 기준 ]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
05-04-04-02	일반창고	블록조/철골지붕틀 (층고4.5m)/소골슬레이트	5	571,000	40(35~45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀 (층고5.5m)/아스팔트싱글	4	604,000	35(30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	733,000	35(30~40)

#### 나. 건물신축단가표

[ 출처 : 한국부동산원 2024년 기준 ]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
5-1-4-4	일반창고	조적조(시멘트블록)/철골지붕 틀 소골슬레이트잇기	5	438,000	35(30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	4	609,000	35(30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

다. 표준단가

기호	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)	비고
2	1층	115	강파이프조 외	축사	100,000	
2	1층	25	블록조 외	퇴비사	400,000	
3	1층	99	경량철골구조	관리사	800,000	
4	1층	66	경량철골구조	창고	500,000	

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
2	1층	115	강파이프조 외	축사	100,000	-	100,000
2	1층	25	블록조 외	퇴비사	400,000	-	400,000
3	1층	99	경량철골구조	관리사	800,000	표준단가에 포함	800,000
4	1층	66	경량철골구조	창고	500,000	-	500,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

### 3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	잔존 년수	잔가율	비고
2	1층	115	강파이프조 외	축사	20	2	2/20	
2	1층	25	블록조 외	퇴비사	35	17	17/35	
3	1층	99	경량철골구조	관리사	35	17	17/35	
4	1층	66	경량철골구조	창고	35	17	17/35	

### 4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	115	100,000	20	2	2/20	10,000	1,150,000
2	1층	25	400,000	35	17	17/35	194,000	4,850,000
3	1층	99	800,000	35	17	17/35	388,000	38,412,000
4	1층	66	500,000	35	17	17/35	242,000	15,972,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-03-28 )

## IV. 감정평가액의 결정

토지는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

종류	기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,285.00	166,000	213,310,000	
	5	1,209.00	54,000	65,286,000	
	6	2,414.00	16,000	38,624,000	
	7	3,247.00	14,000	45,458,000	
	8	2,806.00	138,000	387,228,000	
소계		10,961	-	721,657,000	-
건물	2	115	10,000	1,150,000	
	2	25	194,000	4,850,000	
	3	99	388,000	38,412,000	
	4	66	242,000	15,972,000	
소계		305.00	-	60,384,000	-
제시의물건		1식	-	5,000,000	
합계		-	-	787,041,000	-

# 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	
1	경기도 가평군 조종면 신상리	516-1	목장용지	계획관리지역	1,285	1,285	159,000	204,315,000	
2	경기도 가평군 조종면 신상리	산35 위지상 에이동	동물 및 식물관련 시설	강파이프조 및 블럭조 경량철골조 (샌드위치판넬) 지붕 단층  (축사)	115	115	10,000	1,150,000	토지분할 516-1 소재 100,000 x 2/20
				(퇴비사)	25	25	194,000	4,850,000	토지분할 516-1 소재 400,000 x 17/35
3	경기도 가평군 조종면 신상리	산35 위지상 비동	동물 및 식물관련 시설	경량철골조 경량철골조 (샌드위치판넬) 지붕 단층	99	99	388,000	38,412,000	토지분할 516-1 소재 800,000 x 17/35
4	경기도 가평군 조종면 신상리	산35 위지상 씨동	창고	경량철골조 경량철골조 (샌드위치판넬) 지붕 단층	66	66	242,000	15,972,000	토지분할 516-1 소재 500,000 x 17/35
5	경기도 가평군 조종면 신상리	516-3	도로	계획관리지역	1,209	1,209	52,000	62,868,000	

# 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 가평군 조종면 신상리	516-4	임야	계획관리지역, 농림지역	2,414	2,414	16,000	38,624,000	
7	경기도 가평군 조종면 신상리	516-5	임야	계획관리지역, 농림지역	3,247	3,247	14,000	45,458,000	
8	경기도 가평군 조종면 신상리	516-2	목장용지	계획관리지역	2,806	2,806	132,000	370,392,000	
<b>소 계</b>								<b>₩736,583,000</b>	
ㄱ	[제시외물건] 경기도 가평군 조종면 신상리	516-1 위지상	(관정)	지하수	(1식)	1식	-	5,000,000	부대시설 포함
<b>합 계</b>								<b>₩787,041,000.-</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 가평군 조종면 신상리 소재 "용수교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동측 하천변을 따라 펜션, 전원주택, 농경지 및 임야가 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나 운행노선 및 운행빈도 등 대중교통상황은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1),(8): 부정형의 토지로서 목장용지임.  
 기호(5): 경사지의 도로임.  
 기호(6),(7): 남동하향 완경사지 부정형의 토지로서, 임야임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(6),(8): 노폭 약 4미터 내외의 기호(5) 토지와 접함.  
 기호(7): 지적상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(5),(8):  
 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

# 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) |                |

기호(6):

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

기호(7):

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기 타: --.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2): 강파이프조 및 블럭조 경량철골조(샌드위치판넬)지붕 단층 건물로서,  
(사용승인일: 2006.09.26)

외벽: 블럭 및 무벽체(철망) 등,  
바닥: 콘크리트 마감 등임.

기호(3): 경량철골조 경량철골조(샌드위치판넬)지붕 단층 건물로서,  
(사용승인일: 2006.09.26)

외벽: 샌드위치 판넬 마감 등,  
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등(탐문),  
창호: 새시 창호임.

기호(4): 경량철골조 경량철골조(샌드위치판넬)지붕 단층 건물로서,  
(사용승인일: 2006.09.26)

내외벽: 샌드위치 판넬 마감,  
창호: 새시 창호임.

## (2) 이용상태

기호(2): 축사 및 창고,  
기호(3): 관리사,  
기호(4): 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(3) 건물 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 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

제시외물건 ㉠ 및 비닐하우스(2개동) 소재함.  
(후첨 "사진용지" 등 참조)

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.  
-기 타: 기호(2~4) 건물은 제시목록 및 관련공부상 "가평군 조종면 신상리 산35" 위 지상 소재하는 것으로 기재되어 있으나, 현황 토지분할로 "가평군 조종면 신상리 516-1" 위 지상 소재함.

# 광역 위치도



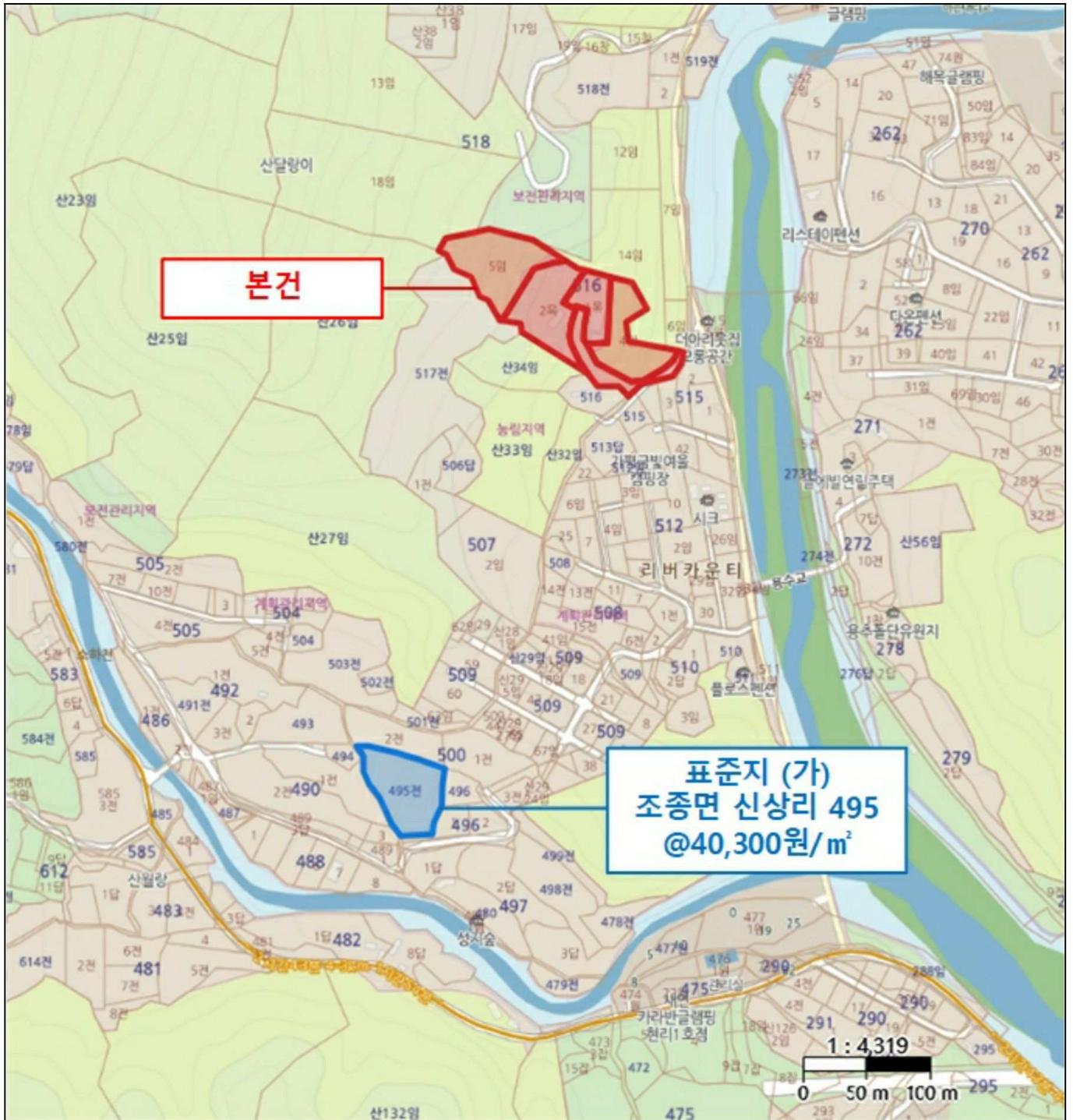
소재지	경기도 가평군 조종면 신상리 516-1외
-----	------------------------



# 위 치 도

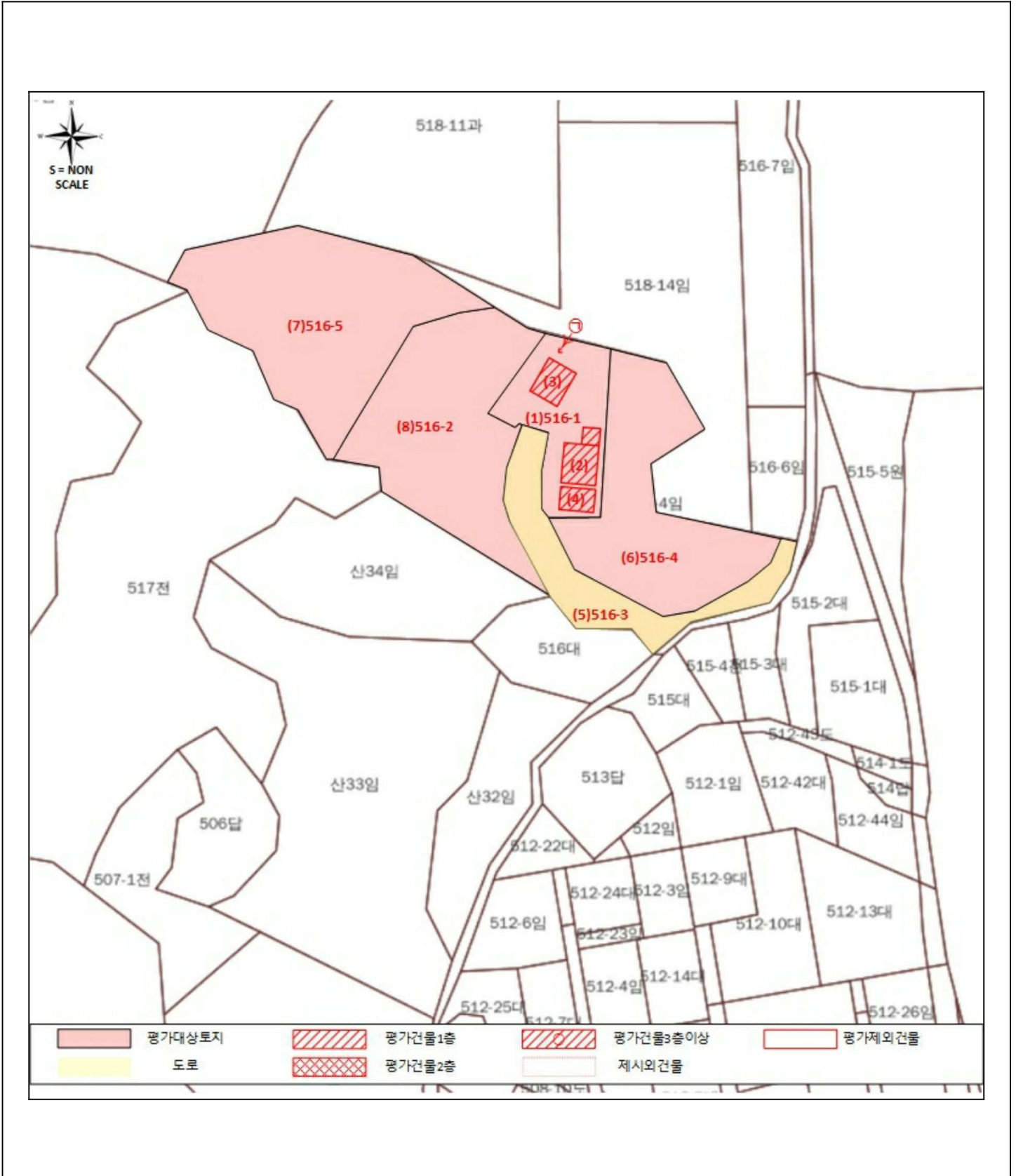


소재지 경기도 가평군 조종면 신상리 516-1외





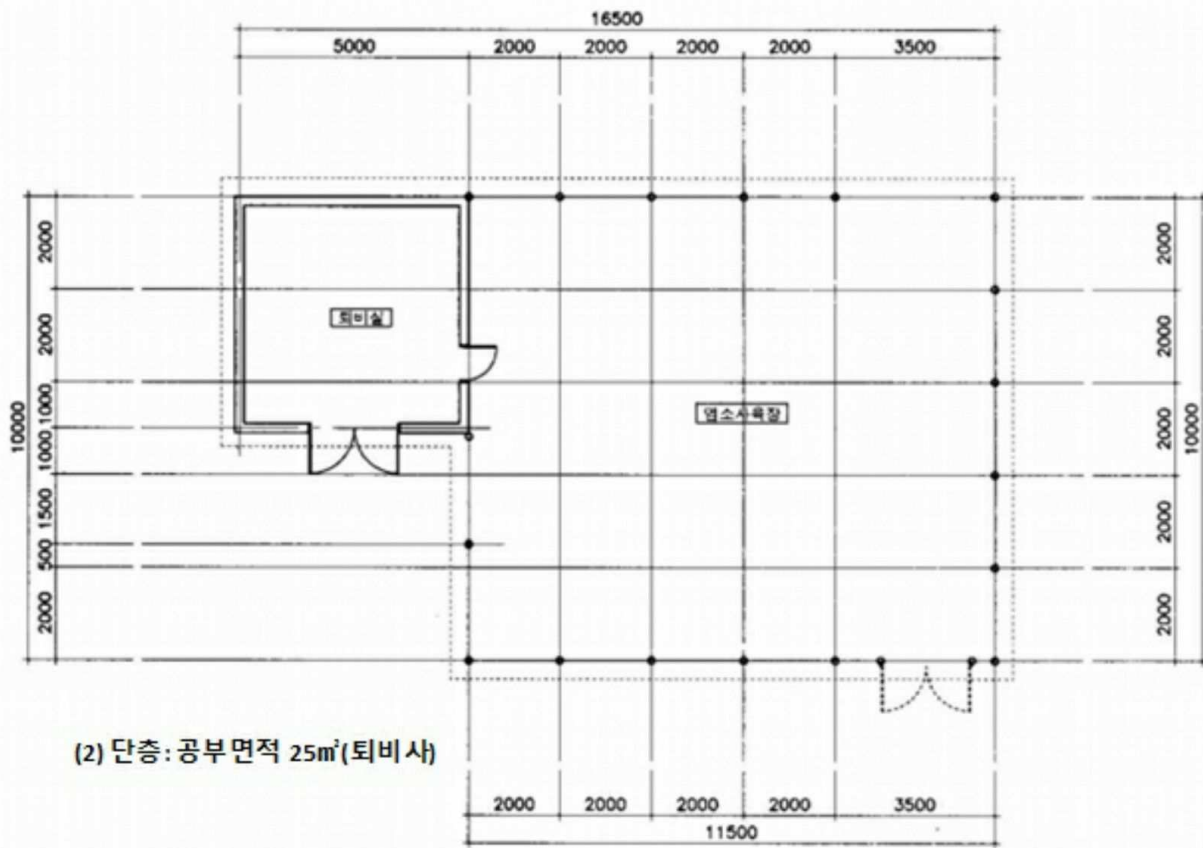
# 지 적 도



# 건물개황도



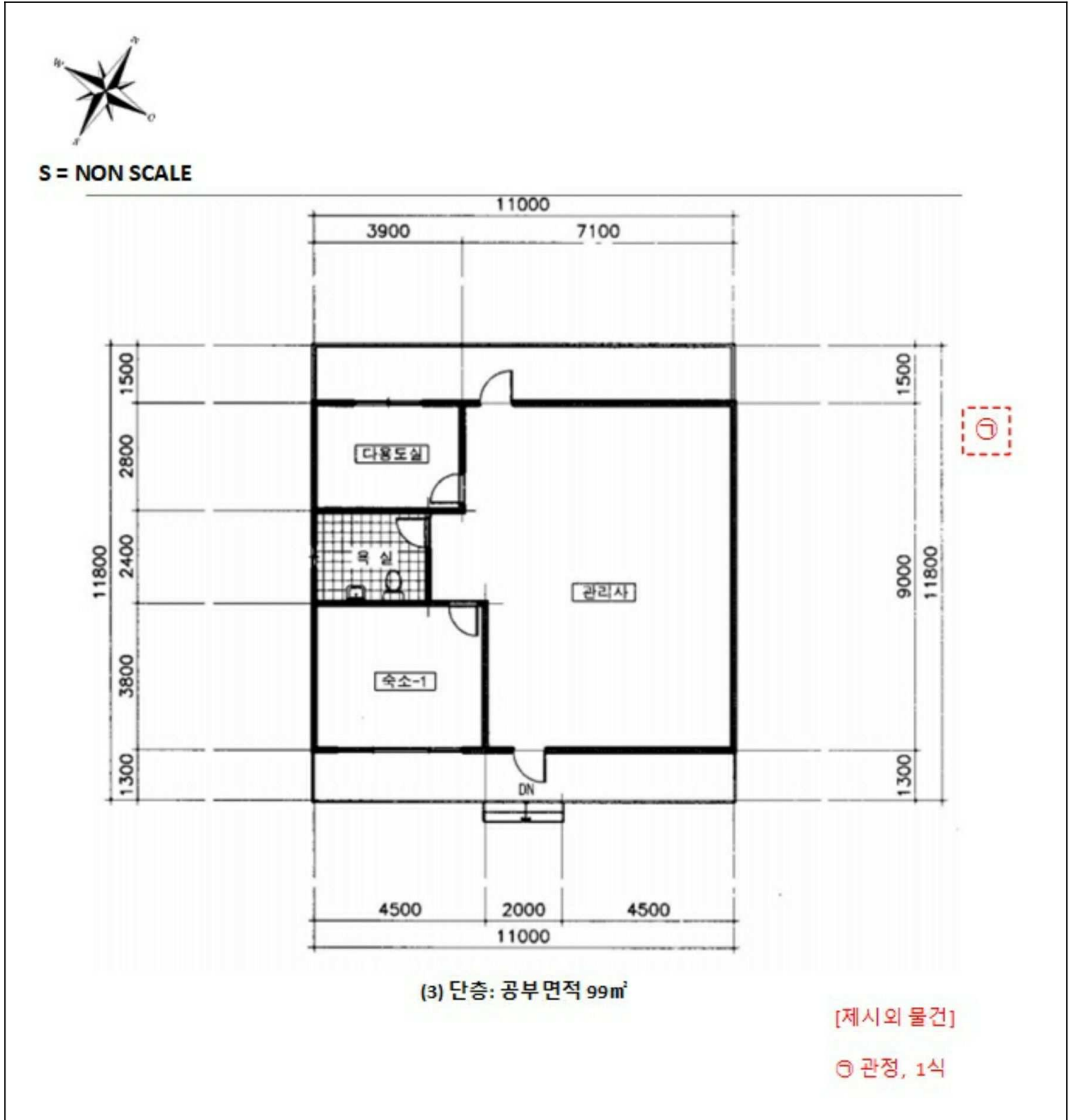
S = NON SCALE



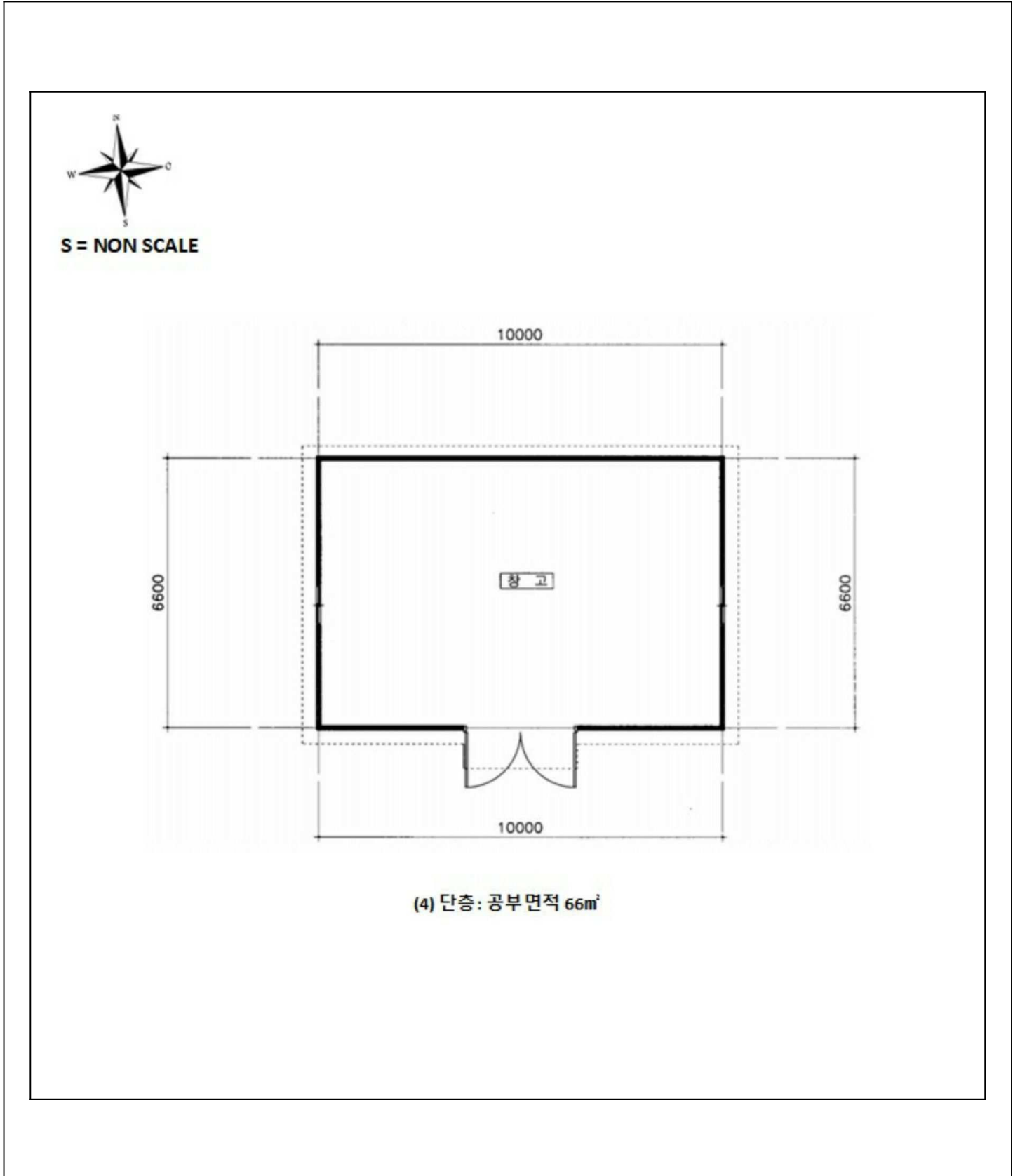
(2) 단층: 공부면적 25m<sup>2</sup>(퇴비사)

(2) 단층: 공부면적 115m<sup>2</sup>(축사)

# 건물개황도



# 건물개황도





( 1 )



( 1 )



( 2 )



( 3 )



( 3 )



( 4 )



( 5 )



( 6 )



( 6 )



( 7 )



( 8 )



( 8 )



