

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임채훈 소유물건(2025타경71470)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JS12504-003

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

정심감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이종환

감정평가액	삼억오백만삼천오백팔십원정 (₩305,003,580.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임채훈 (2025타경71470)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.09 ~ 2025.04.14	2025.04.15		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	456	토지	456	302,000	137,712,000
	건물	111.06	건물	111.06	1,443,000	160,259,580
	제시외 건물	(45.3)	제시외 건물	45.3	-	4,032,000
	제시외수목	(26주)	제시외수목	26주	-	3,000,000
<b>합계</b>					<b>₩305,003,580</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 가평군 상면 연하리 소재 “연하2리마을회관” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 부동산 임의경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

별도의 제시된 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가 방법

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 14일자임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 건물에 대항 현장답사시 소유자 또는 이해관계인의 부재로 내부 조사를 실시하지 못하였으나 외부에서 관찰된 사항, 평가전례 및 건축물 현황도 등을 참고로하여 대상 건물을 평가하였으므로 경매업무에 참고 하시기 바랍니다.
- 나. 대상토지상에 소재하는 제시외건물은 개략적인 실측면적으로 평가에 포함하였음.
- 다. 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받을 경우의 토지가액은 ₩123,120,000.-이므로 경매업무에 참고하시기 바랍니다.
- 라. 지상에 소재하는 조경수는 제시외 수목으로 분류하여 평가에 포함하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 토지가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상토지 개요

(개별공시지가 기준일 : 2024.1.1.)

일련 번호	소재지	지 목/ 용 도	면 적 (㎡)	용도지역, 구조	개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	경기도 가평군 상면 연하리 423-10	대	456	자연녹지지역	144,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지 선정

#### (1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

#### (2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기 호	소재지	지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	가평군 상면 연하리 442-3	대	274	단독 주택	자연녹지지역	세로 (가)	사다리 평 지	158,700

#### (3) 선정이유

상기의 선정기준에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

구분	지가변동률	시점수정치 산정
경기도 남양주시 가평군 자연녹지지역	0.236%	산정기간 : 2025.01.01.~2025.04.14 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.122% 2025.03.01 ~ 2025.04.14 : 0.114% $(1.00122) \times (1 + 0.00071 \times 45/28)$ $\approx 1.00236$
2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2월의 지가변동률을 연장 적용함.(이하 동일)		

## 다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세항목	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	
		계통 및 연속	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리, 편의성	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지	
		맹지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 용적제한, 고도제한	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향,기타	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 개별요인 비교치

대상토지와 비교표준지의 제반 가치형성요인을 비교하여 다음과 같이 격차율을 산정하였음.

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	0.97	1.00	1.02	1.00	1.00	0.989

\*대상토지는 비교표준지에 비하여 접근조건(마을중심 및 중심가로와의 접근성 등)에서 다소 열세하나 획지조건(비교표준지는 일면가로에 접하나 대상토지는 양면가로에 접함.)에서 다소 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 비교표준지와의 비교사례 선정

#### 1) 인근지역내 유사 토지의 가격자료

[인근지역내 유사 토지의 감정평가사례]

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목 (도로)	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
평가 사례 ㉑	가평균 상면 연하리 422-*	대 (세로(가))	373	자연녹지	301,000	경매
						2023.10.16
평가 사례 ㉒	동 소 237-*	대 (맹지)	26	자연녹지	302,000	공매
						2024.07.18
평가 사례 ㉓	동 소 228-*	대 (세로(가))	401	자연녹지	308,000	담보
						2022.07.11

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[인근지역내 유사토지의 거래사례]

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
		건물용도	연면적	건물구조			
거래 사례 ㉓	가평균 상면 연하리 423-**	대	400	자연녹지	2024.07.16	205,000,000 (토지,건물 일괄거래)	291,000
		주택	97.64	경량철골조			
거래 사례 ㉔	가평균 상면 연하리 42*	대	410	자연녹지	2023.04.18	185,000,000 (토지,건물 일괄거래)	376,000
		주택	59.35	일반목구조			

\*상기의 거래사례는 토지와 건물을 일괄거래한 사례로서 토지만의 거래단가 산출을 위하여 다음과 같이 건물에 귀속되는 건물가액을 공제하여 토지의 거래단가를 산출함.

산식 : [거래가액- (건물 재조달원가 x 감가수정 x 건물면적)] / 토지면적 = 토지단가

거래사례(1) : [205,000,000 - (@1,250,000/m<sup>2</sup> x 29/40 x 97.64m<sup>2</sup>)] ÷ 400m<sup>2</sup> = @291,000/m<sup>2</sup>

거래사례(2) : [185,000,000 - (@1,200,000/m<sup>2</sup> x 15/35 x 59.35m<sup>2</sup>)] ÷ 410m<sup>2</sup> = @376,000/m<sup>2</sup>

## 2) 비교사례 선정 및 그 이유

비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 보다 높다고 판단되는 감정평가사례 기호㉓을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치

### 1) 산 식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### 2) 감정평가사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 평가사례 기호㉠ 기준 비교표준지 <A> 가격

평가사례 기준 표준지가격							
표준지 기호	평가사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
A	㉠	301,000	1.000	1.01796	1.000	1.000	306,406

- 사정보정 : 정상적인 절차에 의한 감정평가사례로서 사정보정요인은 없음(1.000).
- 시점수정 : 가평균 자연녹지지역 (2023.10.16~2025.04.14) : 1.796%(1.01796)
- 지역요인 : 평가사례 기호㉠과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함 (1.000).
- 개별요인

표준지 기호	평가사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
A	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

\*비교표준지는 평가사례 기호㉠토지와 가로조건 등 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가				
표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
158,700	1.00236	--	--	159,075

### ③ 그 밖의 요인 격차율

① 거래사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
306,406	159,075	1.926

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 감정평가사례를 기준하여 비교표준지 공시지가와의 격차율이 산정되었으며 인근지역내 유사 토지의 거래사례, 평가사례 및 인근 부동산 시장동향 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(A)에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 **1.92배**로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

대상토지 기호	표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A 158,700	1.00236	1.000	0.989	1.92	302,063	302,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지 기호	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	456	302,000	137,712,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 인근지역내 유사토지의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원KAIS]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
		건물용도	연면적	건물구조			
거래 사례 ㉓	가평균 상면 연하리 423-**	대	400	자연녹지	2024.07.16	205,000,000 (토지, 건물 일괄거래)	291,000
		주택	97.64	경량철골조			
거래 사례 ㉔	가평균 상면 연하리 42*	대	410	자연녹지	2023.04.18	185,000,000 (토지, 건물 일괄거래)	376,000
		주택	59.35	일반목구조			

#### 2) 대상토지와 비교할 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 지리적 위치 및 가치형성요인의 비교성이 높다고 판단되는 거래사례 기호㉓를 비교사례로 선정함.

### 나. 사정보정

거래사례 기호㉓는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

[선정된 거래사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지의 지가변동률]

거래사례	용도지역	지가변동률	시점수정치
기호㉔	가평군 자연녹지지역	0.763%	산정기간 : 2024.07.16.~2025.04.14. 시점수정치 : 1.00763

## 라. 지역요인 비교

대상토지와 선정된 거래사례 기호㉔토지는 인근지역에 소재하며 지역적 특성을 공유하므로 지역요인은 대등함(1.000).

## 마. 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 준 율
1	㉔	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

\*대상토지는 거래사례 기호㉔토지에 비하여 획지조건(대상토지는 세로 각지, 사례토지는 세로 한면.)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

(1) 거래사례를 기준한 대상토지의 토지단가 산정

대상 토지 기호	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	기호 ㉗	291,000	1.000	1.00763	1.000	1.020	299,085	299,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지 기호	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	456	299,000	136,344,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지 기호	공시지가기준가액(원)	비준가액(원)	비 고
1	137,712,000	136,344,000	

### 나. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

#### (1) 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」제14조에서는 토지평가에 있어 공시지가기준법을 원칙으로 규정하고 있음.

본건 토지평가의 경우 공시지가기준가액과 비준가액을 비교하여 볼 때 그 차이가 근소하여 공시지가기준가액의 적정성이 지지되며 인근 유사부동산 평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 볼 때 타당성이 인정된다고 판단되는 바 공시지가기준가액에 의하여 대상토지의 감정평가액을 결정함.

#### (2) 토지의 감정평가액 결정

대상토지 기호	면 적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	456	302,000	137,712,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 대상건물의 개요

대상건물 기호	소재지	구 조	용 도	면 적 (㎡)	사용승인일
2	가평군 상면 연하리 423-10	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트구조) 2층	단독주택	1층 : 75.11 2층 : 35.95	2013.09.13

### 3. 재조달원가의 산정

#### 가. 개 요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로서 표준단가와 부대설비 보정단가를 검토하여 산정함.

#### 나. 표준단가

(한국감정평가사협회 건축물재조달원가 자료집 2024년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/아스팔트싱글	4	1,528,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상건물의 재조달원가 산정

상기 표준단가를 참고로하여 대상건물의 제반 현상 및 부대설비를 고려하여 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

대상건물 기호	층 별	용 도 (현황)	구조	표준원가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,700,000	150,000	1,850,000
	2층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,700,000	150,000	1,850,000

\*대상건물의 부대설비는 위생설비, 기본적인 전기설비, 급배수설비, 개별보일러설비 등임.

## 4. 감가수정

### 가. 개 요

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

### 나. 감가수정방법의 결정

대상건물의 감가수정은 경제적 내용연수 및 경과년수를 기준으로한 정액법에 의하였음.

### 다. 감가수정

대상건물 기호	기준시점	사용승인일	경과년수	잔존년수	내용년수	잔존가치율
2	2025.04.14	2013.09.13	11	39	50	39/50

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 건물가액의 결정

#### 가. 건물단가의 결정

대상건물 기호	층 별	용 도 (현황)	구조	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존가치율	건물단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,850,000	39/50	1,443,000
	2층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,850,000	39/50	1,443,000

#### 나. 건물가액의 결정

대상건물 기호	층 별	용 도 (현황)	구조	건물단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물면적 (m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )
3	1층	단독주택 (창고)	철근콘크리트 구조	1,443,000	75.11	108,383,730
	2층	단독주택	철근콘크리트 구조	1,443,000	35.95	51,875,850
합 계					111.06	₩160,259,580.-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 대상부동산의 감정평가액

구 분	면 적(m <sup>2</sup> ) 수 량	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	456	302,000	137,712,000	
건 물	111.06	1,443,000	160,259,580	
제시외 건물	(45.3)	-	4,032,000	토지건물평가 명세표 참조
제시외 수목 (조경수)	(26주)	-	3,000,000	토지건물평가 명세표 참조
합 계			<b>₩305,003,580.-</b>	

### 2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련법규의 규정에 따라 적정하게 산출된 토지 및 건물의 감정평가액으로 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 상면 연하리	423-10	대	자연녹지지역	456	456	302,000	137,712,000	제시외건물 감안시 토지단가 @270,000
2	동 소 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 역촌길 16-27	423-10	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근 콘크리트구조) 2층					
				1층	75.11	75.11	1,443,000	108,383,730	1,850,000 x 39/50
				2층	35.95	35.95	1,443,000	51,875,850	1,850,000 x 39/50
<b>소 계</b>								<b>₩297,971,580</b>	
(ㄱ)	제시외 건물 경기도 가평군 상면 연하리	423-10	참고	판넬조 판넬지붕 단층	(18.3)	18.3	180,000	3,294,000	
(ㄴ)	동 소	423-10	실외데크	목재	(13.2)	13.2	35,000	462,000	
(ㄷ)	동 소	423-10	실외데크	목재	(13.8)	13.8	20,000	276,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,032,000</b>	
(ㄹ)	제시외 수목 경기도 가평군 상면 연하리	423-10	조경수	측백나무 (Ø4~7cm, (h)3~4m) 황금측백 (소경목)	(13주)  (2주)	13주  2주	일괄	3,000,000	

## 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	
				반송 (소경목)	(1주)	1주			
				구상나무 (소경목)	(2주)	2주			
				사철나무 (소경목)	(2주)	2주			
				기타 수목 및 관목류	(6주)	6주			
	소 계 합 계							₩3,000,000 ₩305,003,580.-	
				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 상면 연하리 소재"연하2리마을회관"남서측 인근에 위치하며 주변지역은 전원주택, 농경부락 및 농경지대 등으로 형성된 교외농촌지역임.

## (2) 교통상황

37번 국도변에 가까운 위치로서 본건까지 차량출입 가능하며 인근에 대중버스 운행되고 있으나 대중교통은 다소 불편한 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 형태로서 인접도로와 등고 평탄한 지반을 이루고 있으나 북측 및 동측 인접지보다 지반이 약간 높은 편이며 주택부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

로폭 3~4미터의 포장도로에 양면으로 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든 축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 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

철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트구조) 2층으로  
외벽 : 드라이비트 등 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감.  
창호 : 새시 유리창호.  
사용승인일 : 2013.09.13

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.  
(별첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조)

## (3) 설비내역

급수 및 배수설비, 전기설비, 위생설비, 난방설비 등임.

## (4) 부합물 및 종물

소규모 제시외 건물이 있으며 실측면적에 의하여 평가에 포함하였음.

## (5) 공부와의 차이

해당 없음.

# 건물감정평가요항표

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

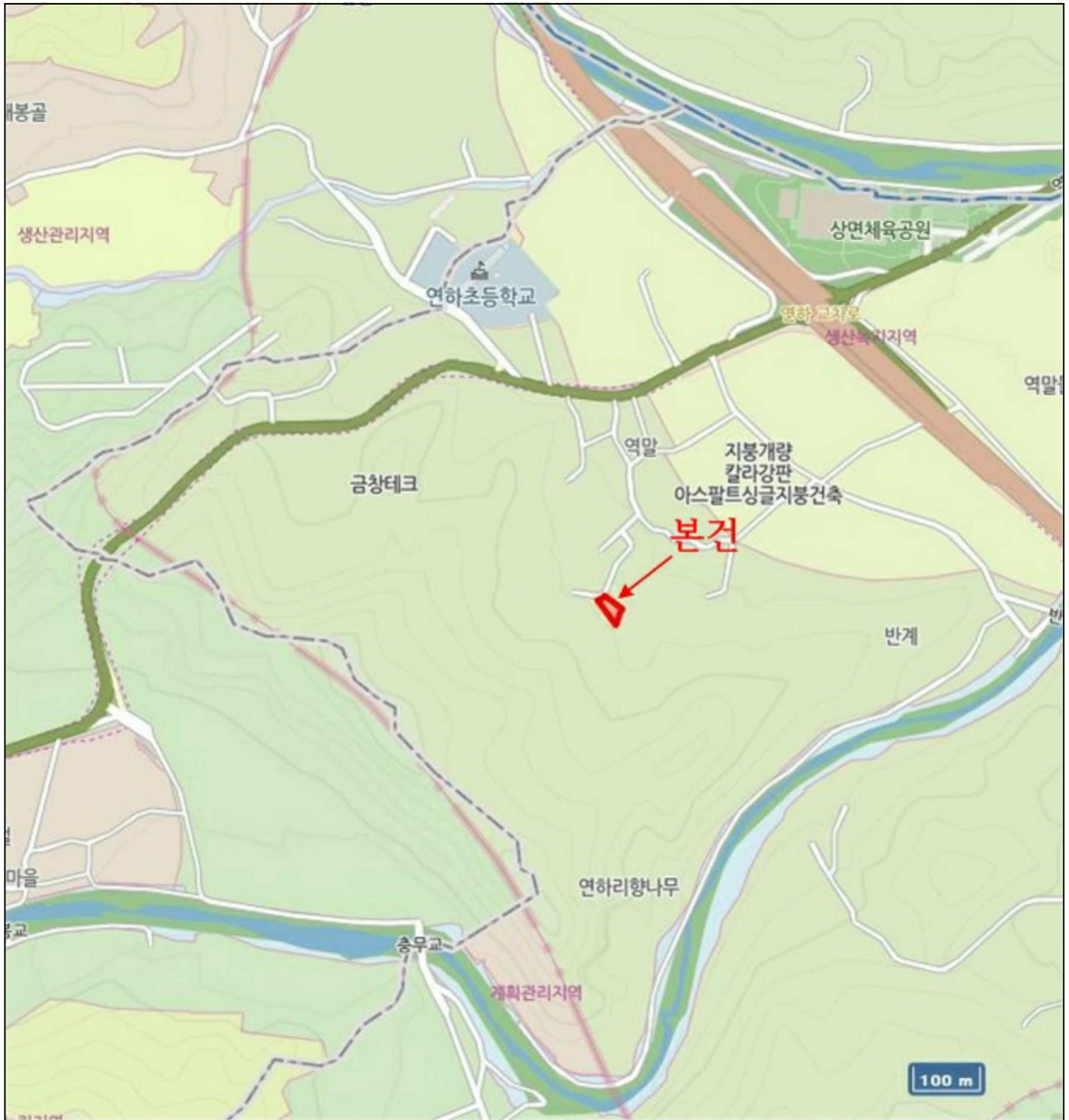
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 가평군 상면 연하리 423-10
-----	-----------------------



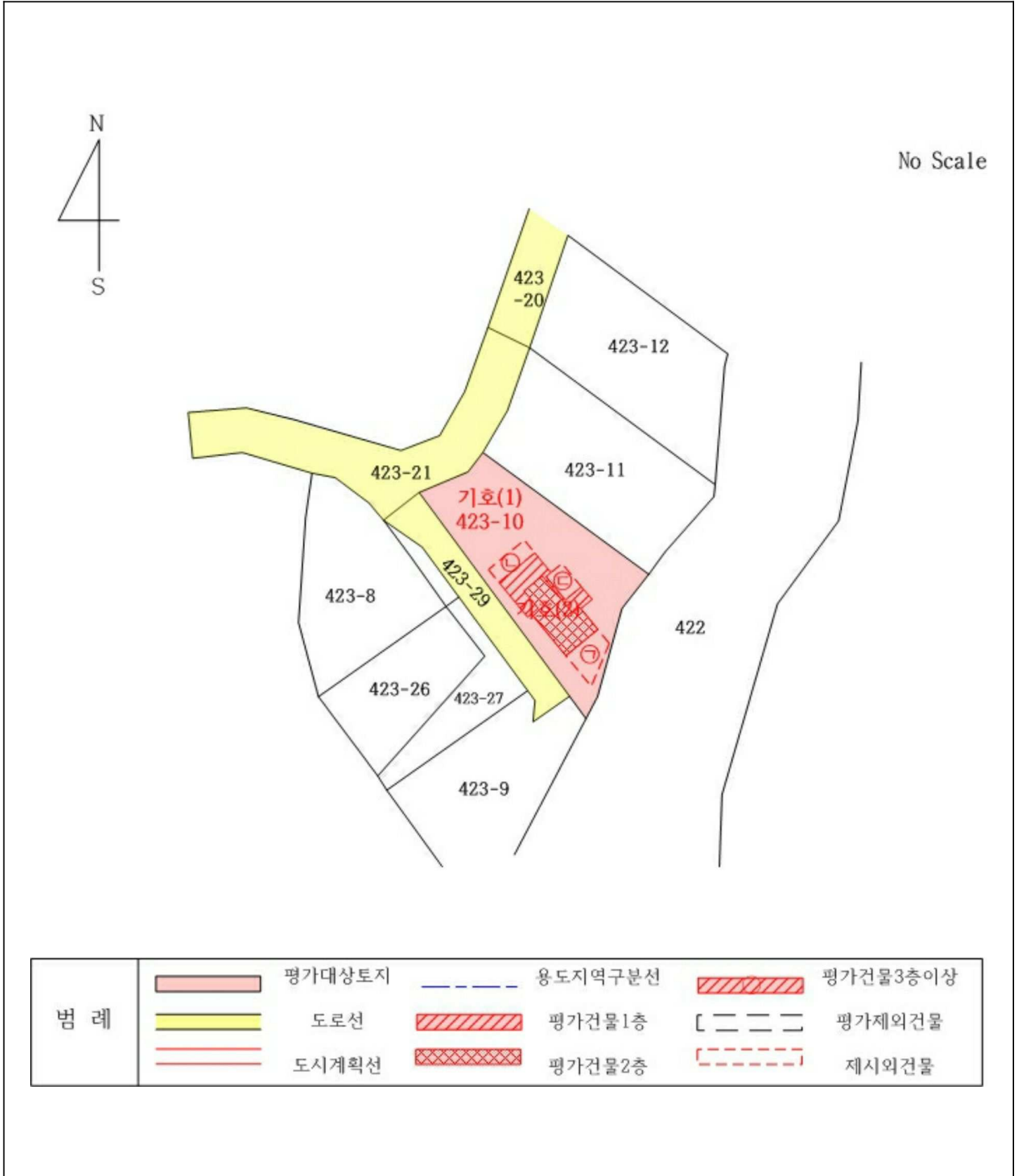
# 위치도



소재지 경기도 가평군 상면 연하리 423-10



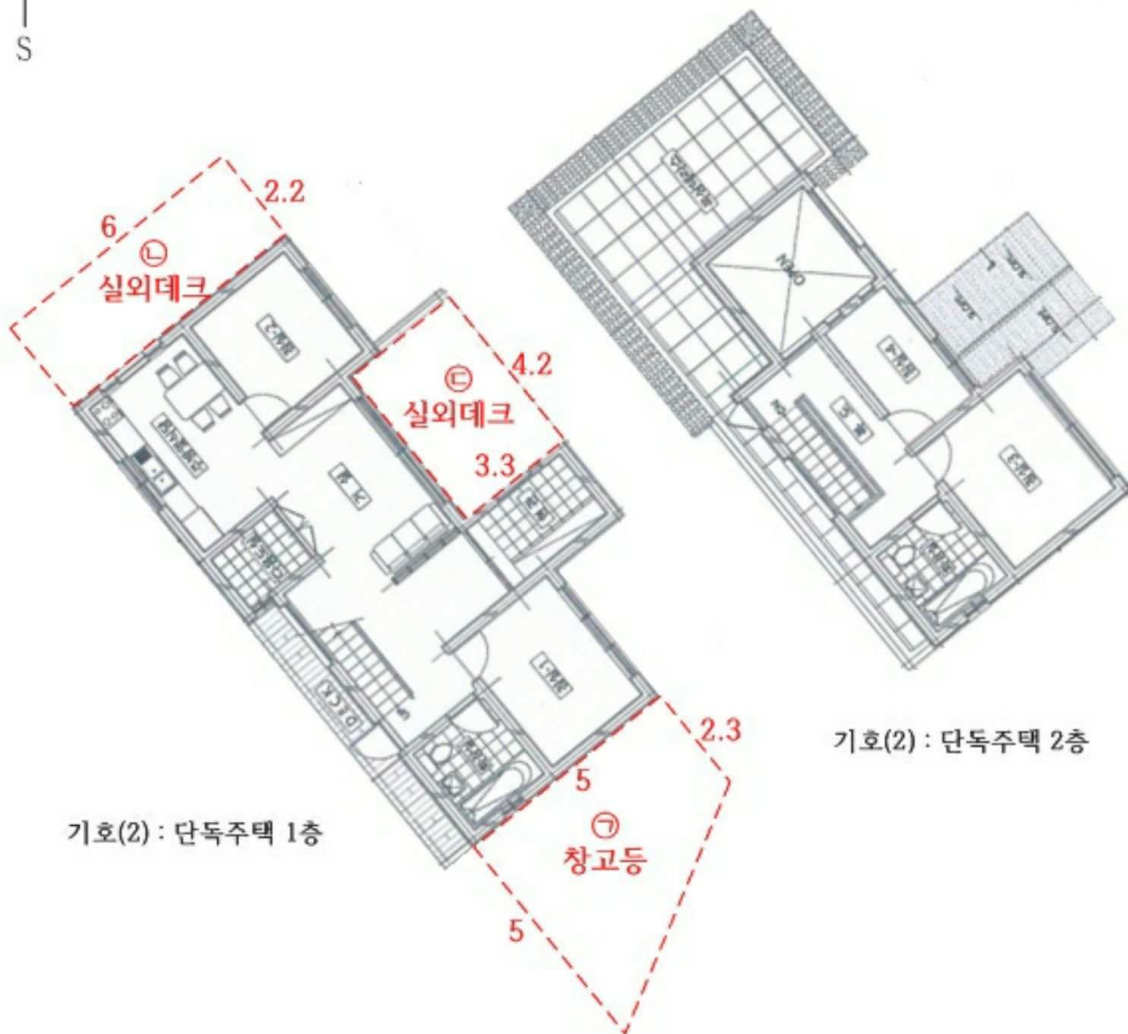
# 지 적 도



# 건물개황도



No Scale



기호(2) : 단독주택 1층

기호(2) : 단독주택 2층

### <면적 산출 근거>

기호(2) 1층 : 75.11㎡  
 기호(2) 2층 : 35.95㎡

### <제시 외 건물>

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 (창고등) : 약 18.3㎡
- ㉡ 목재 실외데크 : 약 13.2㎡
- ㉢ 목재 실외데크 : 약 13.8㎡





( ) /



( ) /



( ) /



( )



( )