

감정평가서

건명	신건호 소유물건(2024타경81081)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민(경매6계)
감정서번호	DS12409-02



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.

동신감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김종권

감정평가액	이십칠억칠천칠백삼만육천일백칠십원정(₩2,777,036,170.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매(임의경매)		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신건호 (2024타경81081)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.09 ~ 2024.09.13	2024.10.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,250	토지	6,250	-	1,857,054,000
	건물	823.96	건물	823.96	-	787,374,170
	제시외건물	248.60	제시외건물	248.60	-	84,608,000
	제시외물건	1식	제시외물건	1식	-	48,000,000
합계					₩2,777,036,170	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 상면 행현리 소재 “행현2리마을회관” 남측 인근에 소재하는 부동산 (토지 및 건물)에 대한 평가로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자 인 2024.09.13일자로 함.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지는 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 지역요인 및 개별요인을 비교 조정하여 가격 결정하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호(1) 토지는 산지전용허가를 득하여 조성하였으나, 가평군청에 확인결과 허가가 취소된 상태로 조사되었으며, 자세한 인허가사항 및 권리승계여부 등은 경매 진행시 별도의 확인 바랍니다.

(2) 본건 기호(1) 토지는 공부상 지목이 “임야” 이나, 산지전용허가를 득하여 토목공사가 일부 진행된 토지(나지 및 전)로서, 조성의 정도 등을 고려하여 평가하였음.

(3) 본건 건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여, 일반건축물대장 상의 건축물현황도 및 경매, 담보 평가선례, 인근 탐문조사 등에 의하였는 바, 실제 구조 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니, 경매 진행시 재확인 바랍니다.

(4) 본건 지상에는 후첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물 및 제시외물건(기호㉠~㉡)이 소재하는 바, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법에 의거 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측면적을 기준으로 사정 평가하였음.

(5) 본건 지상 일부에 식재된 수목 및 지장물(조경석, 철제계단, 간판, 데크 등)은 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함 평가하되, 토지의 개별요인비교시 기타조건에서 이를 반영하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

(6) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산 개황

1. 대상토지의 개요

(2024.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	행현리 456-4	임야	2,518	나지, 전	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	35,000
2	행현리 456-7	대	2,037	주상용 (펜션)	계획관리	소로한면	부정형 완경사	191,000
3	행현리 456-9	대	82	주상용 (펜션)	계획관리	소로한면	부정형 완경사	191,000
9	행현리 456-3	대	1,613	주거용	계획관리	소로한면	부정형 완경사	191,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

(1) 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	행현리 19-2	답	2,479	전	농림지역	세로(불)	부정형 평지	42,300
나	행현리 492-4	대	504	단독주택	계획관리	소로한면	부정형 완경사	189,200

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 가평군 : 농림지역)

기 간	자가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.520% (1.00520)	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.071% (1.00071)	2024년 08월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.09.13)	0.550% (1.00550)	$(1+0.00520) * (1+0.00071 \times 13/31)$ ≈ 1.00550

※ 2024년 09월분 자가변동률이 미 고시되어, 08월분 자가변동률을 연장 적용함.

(경기도 가평군 : 계획관리지역)

기 간	자가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.945% (1.00945)	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.126% (1.00126)	2024년 08월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.09.13)	0.998% (1.00998)	$(1+0.00945) * (1+0.00126 \times 13/31)$ ≈ 1.00998

※ 2024년 09월분 자가변동률이 미 고시되어, 08월분 자가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.90	1.00	1.10	1.00	1.00	0.990
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)은 열세하나, 획지조건(이용상황, 조성의 정도 등) 등에서 우세함.							
2,3	나	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.10	1.155
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 기타조건(수목, 조경석 등 포함) 등에서 우세함.							
9	나	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.10	1.177
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 기타조건(수목, 조경석 등 포함) 등에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38270판결 (2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 인근 유사토지의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물					
#1	행현리 17	답	2,406	농림지역 (전)	120,532	290,000,000	2023.01.05
		건물	-				
#2	행현리 536-13	대	682	계획관리 (상업나지)	495,014	337,600,000	2023.06.15
		건물	-				

※ 토지단가 = 거래가액 / 토지면적

나. 인근 유사 토지의 평가사례

[출처:한국감정평가사협회감정평가정보(KAPAHUB)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					기준시점
#3	행현리 40-1	답	1,464	농림지역 (전)	110,000	161,040,000	담보
		건물	-				2023.08.11
#4	행현리 435-4	대	948	계획관리 (단독주택)	376,000	356,448,000	경매
		건물	-				2023.06.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 격차율 산정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례 기호#3, 기호#4를 기준으로 격차율을 산정함.

<비교표준지 기호(가)>

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호#3기준 표준지 기호(가)단가	110,000	1.00 (주1)	1.00713 (주2)	1.00	0.922 (주3)	102,143	≙ 2.40
표준지 기호(가)단가	42,300	-	1.00550	-	-	42,532	

* (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음.

* (주2) : 시점수정치 (2023.08.11 ~ 2024.09.13) 경기도 가평군 농림지역 지가변동률

* (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
가	#3	-	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 면적 등) 등에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<비교표준지 기호(나)>

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호#4기준 표준지 기호(가)단가	376,000	1.00 (주1)	1.01429 (주2)	1.00	0.966 (주3)	368,406	≒ 1.93
표준지 기호(가)단가	189,200	-	1.00998	-	-	191,088	

- * (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음.
- * (주2) : 시점수정치 (2023.06.19 ~ 2024.09.13) 경기도 가평군 계획관리지역 지가변동을
- * (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
나	#4	1.05	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.966
비교표준지는 사례대비 가로조건(교통시설과의 접근성 등)은 우세하나, 획지조건(형상, 면적 등)에서는 열세함.								

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례가격과 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가전례 및 인근 유사 토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 기호(가)는 약140%(2.40), 기호(나)는 약93%(1.93)의 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[7] 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	42,300	1.00550	1.00	0.990	2.40	101,057	101,000
2,3	189,200	1.00998	1.00	1.155	1.93	425,964	426,000
9	189,200	1.00998	1.00	1.177	1.93	434,077	434,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 기호#1, 기호#2를 선정함.

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#1	행현리 17	답	2,406	농림지역 (전)	120,532	290,000,000	2023.01.05
		건물	-				
#2	행현리 536-13	대	682	계획관리 (상업나지)	495,014	337,600,000	2023.06.15
		건물	-				

(2) 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

(3) 시점수정

기호	시군구	용도지역	기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
사례#1	경기도 가평군	농림지역	2023.01.05 ~ 2024.09.13.	1.010% (1.01010)	-
사례#2	경기도 가평군	계획관리지역	2023.06.15 ~ 2024.09.13.	1.436% (1.01436)	-

※ 2024년 09월분 지가변동률이 미 고시되어 08월분 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#1	-	0.85	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
	본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)은 열세하나, 획지조건(이용상황, 조성의 정도 등)은 우세함.							
2,3	#2	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.10	0.913
	본건은 거래사례 대비 및 획지조건(면적, 형상, 경사도 등)은 열세하나, 기타조건(수목, 조경석 등 포함)에서는 우세함.							
9	#2	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.10	0.935
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 형상, 경사도 등)은 열세하나, 기타조건(수목, 조경석 등 포함)에서는 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[6] 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	120,532	1.00	1.01010	1.00	0.893	108,722	109,000
2,3	495,014	1.00	1.01436	1.00	0.913	458,437	458,000
9	495,014	1.00	1.01436	1.00	0.935	469,484	469,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	101,000	109,000
2,3	426,000	458,000
9	434,000	469,000

(2) 토지 감정평가액 결정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의거 산정된 시산가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	2,518	101,000	254,318,000	-
	2	2,037	426,000	867,762,000	-
	3	82	426,000	34,932,000	-
	9	1,613	434,000	700,042,000	-
합계	6,250		<u>1,857,054,000</u>		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 대상건물 개요

구분	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일	비고
4	철근콘크리트구조 경사지붕 1층	140.0	근린생활시설	2011.12.02	에이동
	철근콘크리트구조 경사지붕 2층	110.16	단독주택	2011.12.02	
	철근콘크리트구조 경사지붕 3층	46.35	단독주택	2011.12.02	
5	철근콘크리트구조 경사지붕 1층	33.8	단독주택	2011.12.02	비동
	철근콘크리트구조 경사지붕 2층	33.8	단독주택	2011.12.02	
6	철근콘크리트조 경사지붕 1층	36.3	단독주택	2011.12.02	씨동
	철근콘크리트조 경사지붕 2층	34.2	단독주택	2011.12.02	
	철근콘크리트조 경사지붕 3층	30.0	단독주택	2011.12.02	
7	철근콘크리트조 경사지붕 1층	33.8	단독주택	2011.12.02	디동
	철근콘크리트조 경사지붕 2층	33.8	단독주택	2011.12.02	
8	일반목구조 목조지붕 1층	76.1	단독주택	2004.02.09.	에이동
	일반목구조 목조지붕 2층	66.91	단독주택	2004.02.09.	
	일반목구조 목조지붕 1층	81.83	단독주택	2004.032.09	비동
	일반목구조 목조지붕 2층	66.91	단독주택	2004.02.09.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 건축물재조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕 /아스팔트싱글	4	1,446,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 부대설비 등을 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

재조달원가(원/㎡)	근린생활시설 : 1,350,000원/㎡ 단독주택(펜션) : 1,450,000원/㎡
------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

구분	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호(4)	1층	1,350,000	38/50	1,026,000	근린생활시설
	2,3층	1,450,000	38/50	1,102,000	단독주택
기호(5)	1,2층	1,450,000	38/50	1,102,000	단독주택
기호(6)	1,2,3층	1,450,000	38/50	1,102,000	단독주택
기호(7)	1,2층	1,450,000	38/50	1,102,000	단독주택
기호(8) A동	1,2층	1,450,000	20/40	725,000	다가구주택
기호(8) B동	1,2층	1,450,000	20/40	725,000	다가구주택

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호 (1~3,9)	6,250	-	1,857,054,000	-
건물	기호 (4~8)	823.96	-	787,374,170	-
제시외건물	기호㉠~㉡-1	(247.5)	-	84,608,000	-
제시외물건	기호㉢-1	1식	-	48,000,000	-
감정평가액(합계)				<u>2,777,036,170</u>	

2. 결정의견

상기 거래사레가격과 인근 감정평가전례 및 인근 부동산의 탐문조사 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 행현리	456-4	임야	농림지역	2,518	2,518	101,000	254,318,000	현황:나지 및 전	
2	경기도 가평군 상면 행현리	456-7	대	계획관리지역	2,037	2,037	426,000	867,762,000		
3	경기도 가평군 상면 행현리	456-9	대	계획관리지역	82	82	426,000	34,932,000		
4	경기도 가평군 상면 행현리 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 수목원로 203	456-7, 456-9 위지상 에이동 호	단독주택 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 경사지붕 (경량철골구조) 3층						
					1층	125.6	140	1,026,000	143,640,000	1,350,000 x 38/50
					1층	14.4				
					2층	110.16	156.51	1,102,000	172,474,020	1,450,000 x 38/50
					3층	46.35				
5	경기도 가평군 상면 행현리 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 수목원로 203	456-7, 456-9 위지상 비동호	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (경량철골구조) 2층						
					1층	33.8	67.6	1,102,000	74,495,200	1,450,000 x 38/50
					2층	33.8				

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 상면 행현리 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 수목원로 203	456-7, 456-9 위지상 씨동호	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (경량철골구조) 3층						
					36.3	100.5	1,102,000	110,751,000	1,450,000 x 38/50	
					34.2					
30										
7	경기도 가평군 상면 행현리 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 수목원로 203	456-7, 456-9 위지상 디동호	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (경량철골구조) 2층						
					33.8	67.6	1,102,000	74,495,200	1,450,000 x 38/50	
					33.8					
8	경기도 가평군 상면 행현리 [도로명주소] 경기도 가평군 상면 수목원로 201	456-3 위지상 에이동	다가구주택	일반목구조 목조지붕 2층						
					76.1	143.01	725,000	103,682,250	1,450,000 x 20/40	
					66.91					
9	경기도 가평군 상면 수목원로 201	에이동	다가구주택	일반목구조 목조지붕 2층					건축물대장 및 현황 비동	
					81.83	148.74	725,000	107,836,500		1,450,000 x 20/40
					66.91					

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	
9	경기도 가평군 상면 행현리	456-3	대	계획관리지역	1,613	1,613	434,000	700,042,000	
소 계								₩2,644,428,170	
㉠	[제시외건물] 경기도 가평군 상면 행현리	456-7 위지상	보일러실	세멘블록조 아스팔트층 지붕 단층	(4.9)	4.9	300,000	1,470,000	관찰감가
㉡	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트층 지붕 1,2층 소재	(11.4)	11.4	150,000	1,710,000	관찰감가
㉢	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트층 지붕 단층	(14.8)	14.8	150,000	2,220,000	관찰감가
㉣	동 소	"	점포일부	목구조 슬래브지붕 단층	(12.7)	12.7	800,000	10,160,000	관찰감가
㉤	동 소	"	테라스	철파이프조 렉산지붕 2층소재	(4.2)	4.2	100,000	420,000	관찰감가
㉥	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트층 지붕 2,3층 소재	(24.7)	24.7	150,000	3,705,000	관찰감가
㉦	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트층 지붕 1,2층 소재	(10.2)	10.2	150,000	1,530,000	관찰감가

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	
㉔	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 1,2 3층 소재	(22.5)	22.5	150,000	3,375,000	관찰감가
㉕	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 1,2층 소재	(10.2)	10.2	150,000	1,530,000	관찰감가
㉖	동 소	456-4 위지상	정자	목조 아스팔트형글 지붕 단층	(4)	4	120,000	480,000	관찰감가
㉗	동 소	456-3 위지상	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 단층	(5.4)	5.4	150,000	810,000	관찰감가
㉘	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 단층	(4.6)	4.6	150,000	690,000	관찰감가
㉙	동 소	"	방,창고	목구조 슬래브지붕 단층	(29.7)	29.7	800,000	23,760,000	관찰감가
㉚	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 단층	(10.8)	10.8	150,000	1,620,000	관찰감가
㉛-1	동 소	"	테라스	목구조 합판지붕 단층	(6.4)	6.4	90,000	576,000	관찰감가
㉜-1	동 소	"	방	목구조 슬래브지붕 2층소재	(20.2)	20.2	900,000	18,180,000	관찰감가

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	
㉔-1	동 소	"	창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(33.8)	33.8	300,000	10,140,000	관찰감가
㉔-1	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 단층	(4.6)	4.6	150,000	690,000	관찰감가
㉔-1	동 소	"	테라스	목구조 아스팔트형글 지붕 단층	(5.4)	5.4	130,000	702,000	관찰감가
㉔-1	동 소	456-7 위지상	정자	목조 아스팔트형글 지붕 단층	(7)	7	120,000	840,000	관찰감가
㉔-1	[제시외물건] 경기도 가평군 상면 행현리	456-7 위지상	수영장 데크 및 부대설비 일체	철근콘크리트조	(200)	200	240,000	48,000,000	관찰감가
소 계								₩132,608,000	
합 계								₩2,777,036,170.-	
				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 경기도 가평군 상면 행현리 소재 "행현2리마을회관" 남측 인근에 위치하고, 주변지역은 주로 펜션, 카페, 전원주택 및 식당 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근까지 대중버스가 운행되나 운행빈도 등으로 보아 대중교통은 다소 불편한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)

서측으로 하향 경사의 토지를 계단식으로 조성한 부정형의 토지로서 "나지" 및 "전"으로 이용중임.

기호(2),(3)

서측 및 북측으로 하향 경사의 토지를 계단식으로 조성한 부정형의 토지로서, "주상용" 건부지로 이용중임.

기호(9)

서측 및 북측으로 하향 경사의 토지를 계단식으로 조성한 부정형의 토지로서, "다가구주택" 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북서측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로에 접함,

기호(2),(3),(9) : 본건 서측으로 노폭 약10미터 ~ 약12미터 내외의 포장도로에 접함.

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)

농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(2), (3)

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

기호(9)

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

"지적 및 건물개황도' 참조.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(1) 토지의 공부상 지목은 "임야"이나, 현황은 "나지" 및 "전"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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)~(7)

구 조 : 철근콘크리트구조 경사지붕 2층 및 3층건으로(사용승인일:2011.12.02)

외 벽 : 몰탈위 드라이비트 마감.

내 벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감

창 호 : 하이새시 창호임.

기호(8)

구 조 : 목구조 목조지붕 2층건으로(사용승인일:2004.02.09)

외 벽 : 목재싸이딩 마감.

내 벽 : 벽지 및 목재판넬 등 실내인테리어 마감.

창 호 : 하이새시 창호임.

(2) 이용상태

기호(4)

근린생활시설 및 단독주택(펜션)으로 이용중임.

기호(5), (6), (7)

단독주택(펜션)으로 이용중임.

기호(8)

다가구주택(펜션)으로 이용중임.

(상세내역은 후첨 "내부구조도" 참조)

(3) 설비내역

상.하수도시설 및 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물 개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

기호(8-나)는 귀 제시목록상 에이동 1층 81.83㎡, 2층 66.91㎡로 되어 있으나, 건축물대장 상에는 비동 1층 81.83㎡, 2층 66.91㎡로 등재 되어있음.

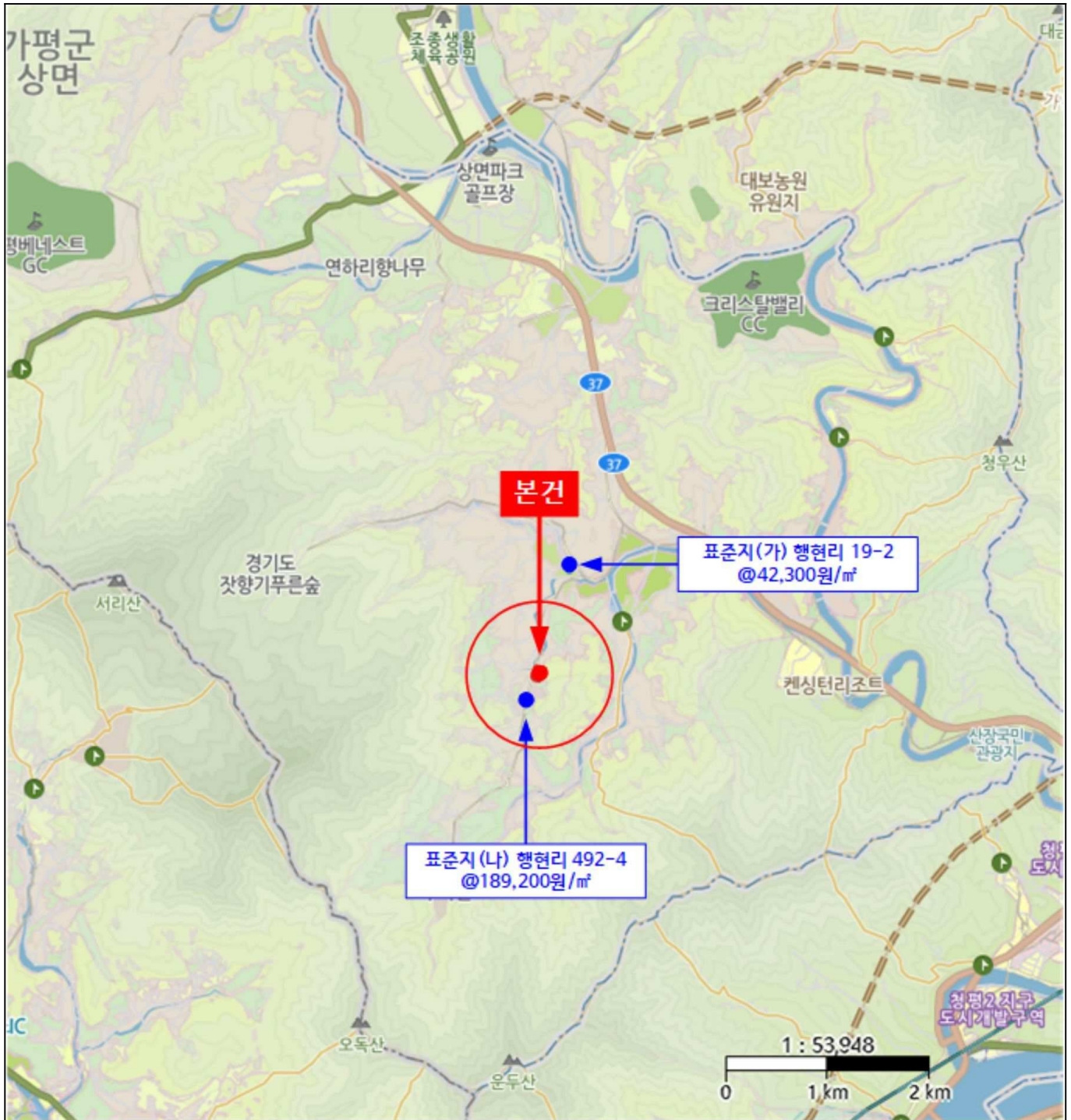
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 가평군 상면 행현리 456-4외
-----	-----------------------



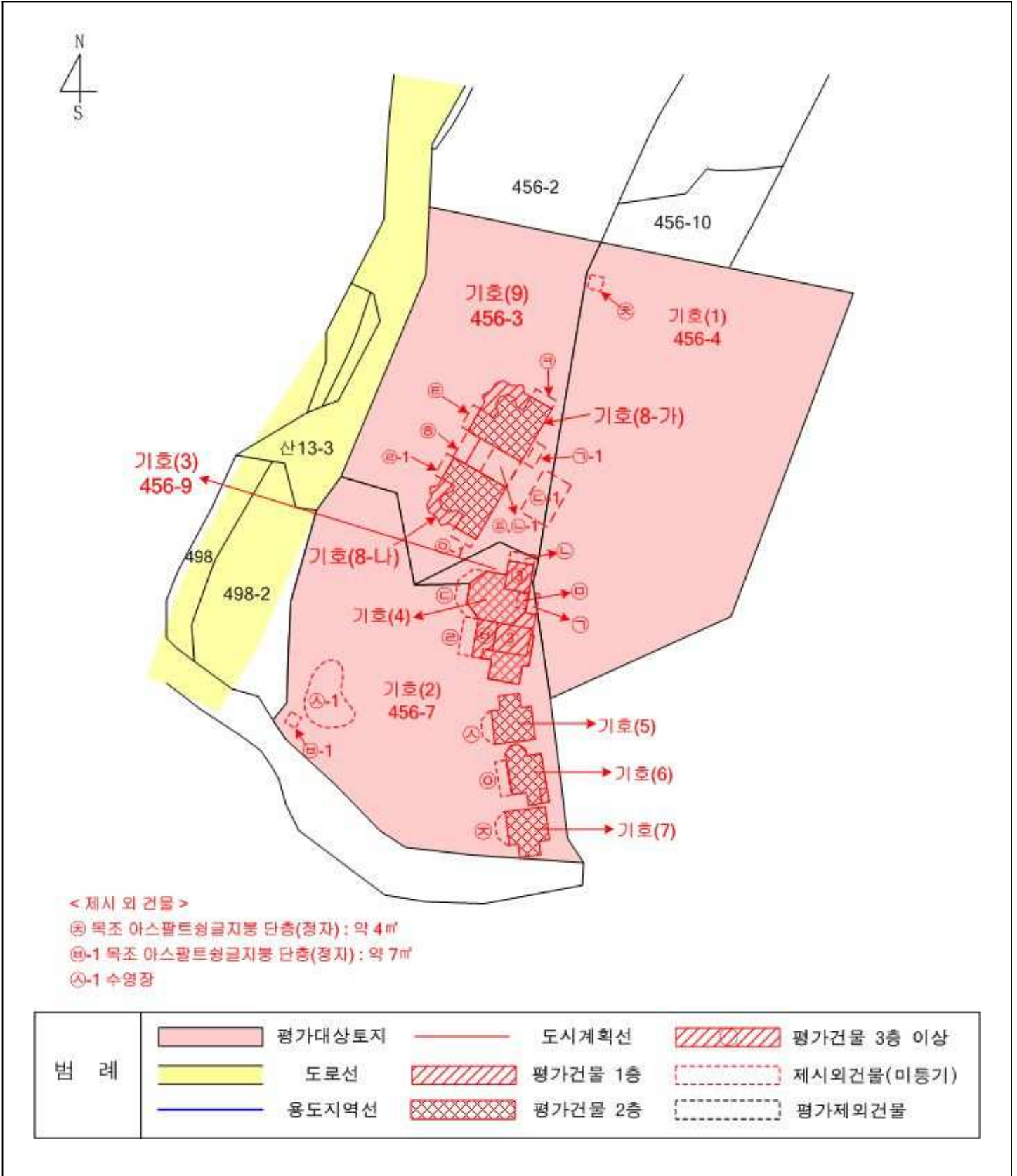
상 세 위 치 도



소 재 지	표준지(가) 경기도 가평군 상면 행현리 19-2
-------	----------------------------



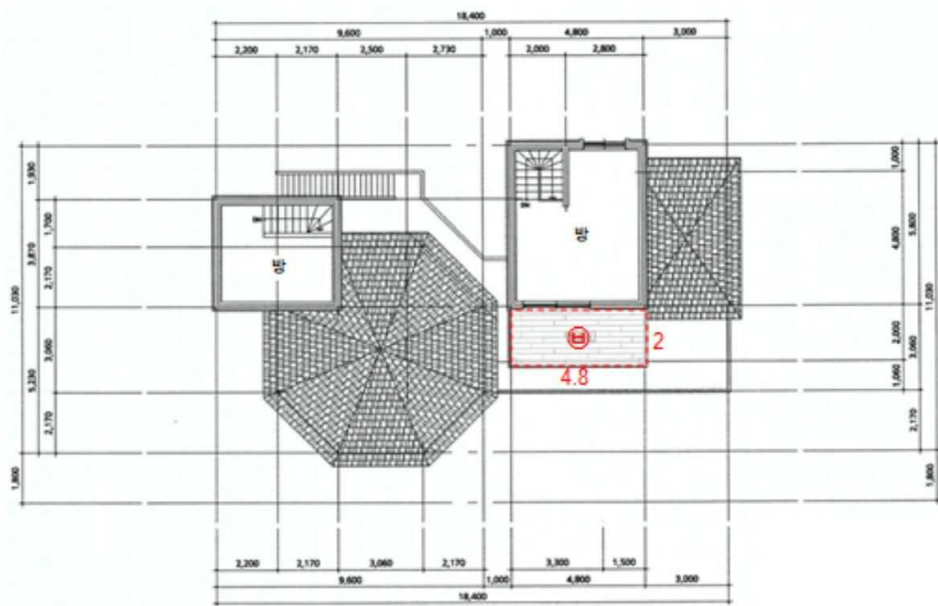
지적 및 건물개황도



건물개황 및 내부구조도



None Scale



【기호(4) 3층 공부면적 : 46.35㎡】

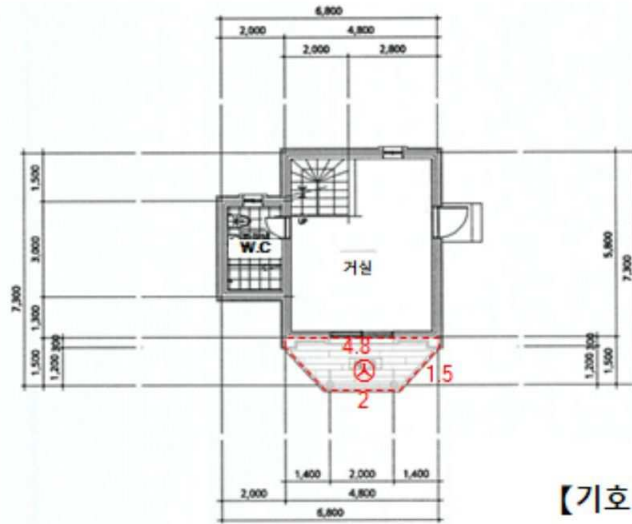
<제시 외 건물 >

- ㉑ 세멘블록조 아스팔트형글지붕 단층(보일러실) : 약 4.9㎡
- ㉒ 목구조 아스팔트형글지붕 1,2층소재(테라스) : 약 11.4㎡
- ㉓ 목구조 아스팔트형글지붕 단층(테라스) : 약 14.8㎡
- ㉔ 목구조 슬래브지붕 단층(점포일부) : 약 12.7㎡
- ㉕ 철파이프조 렉산지붕 2층소재(테라스) : 약 4.2㎡
- ㉖ 목구조 아스팔트형글지붕 2,3층소재(테라스) : 약 24.7㎡

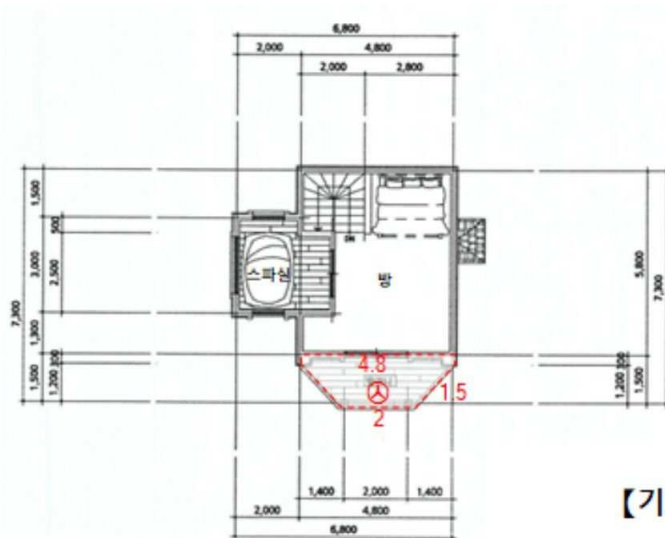
건물개황 및 내부구조도



None Scale



【기호(5) 1층 공부면적 : 33.8㎡】



【기호(5) 2층 공부면적 : 33.8㎡】

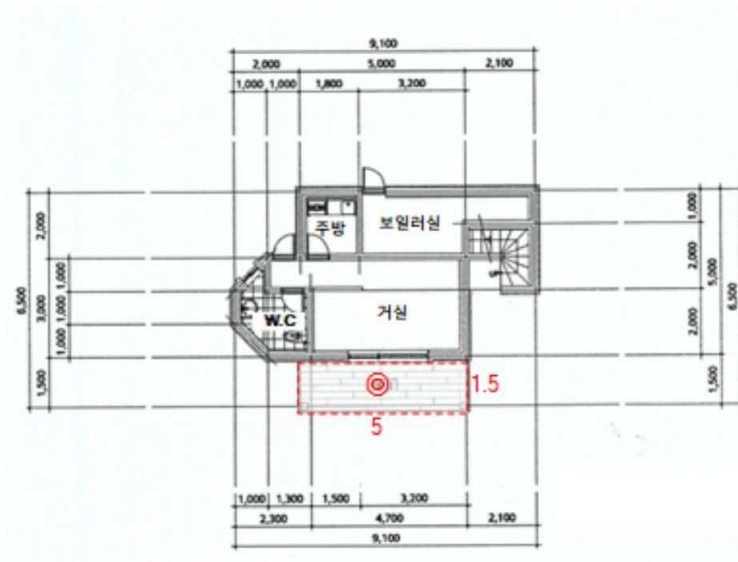
<제시 외 건물 >

Ⓞ 목구조 아스팔트싱글지붕 1,2층소재(테라스) : 약 10.2㎡

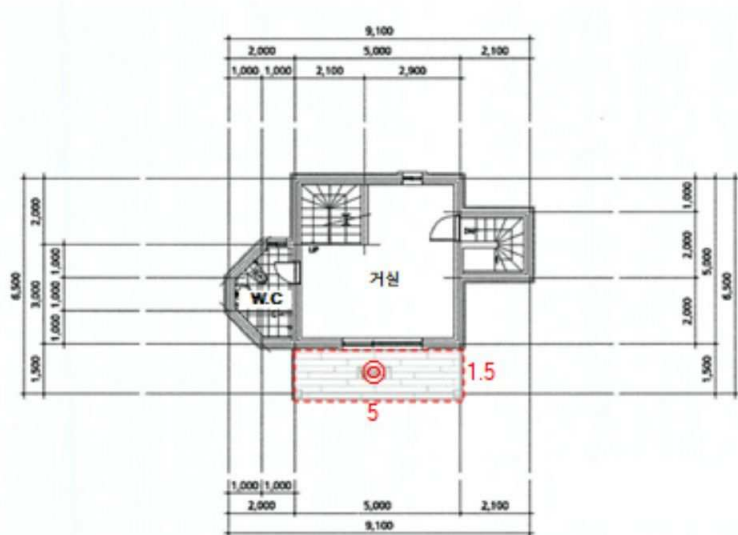
건물개황 및 내부구조도



None Scale

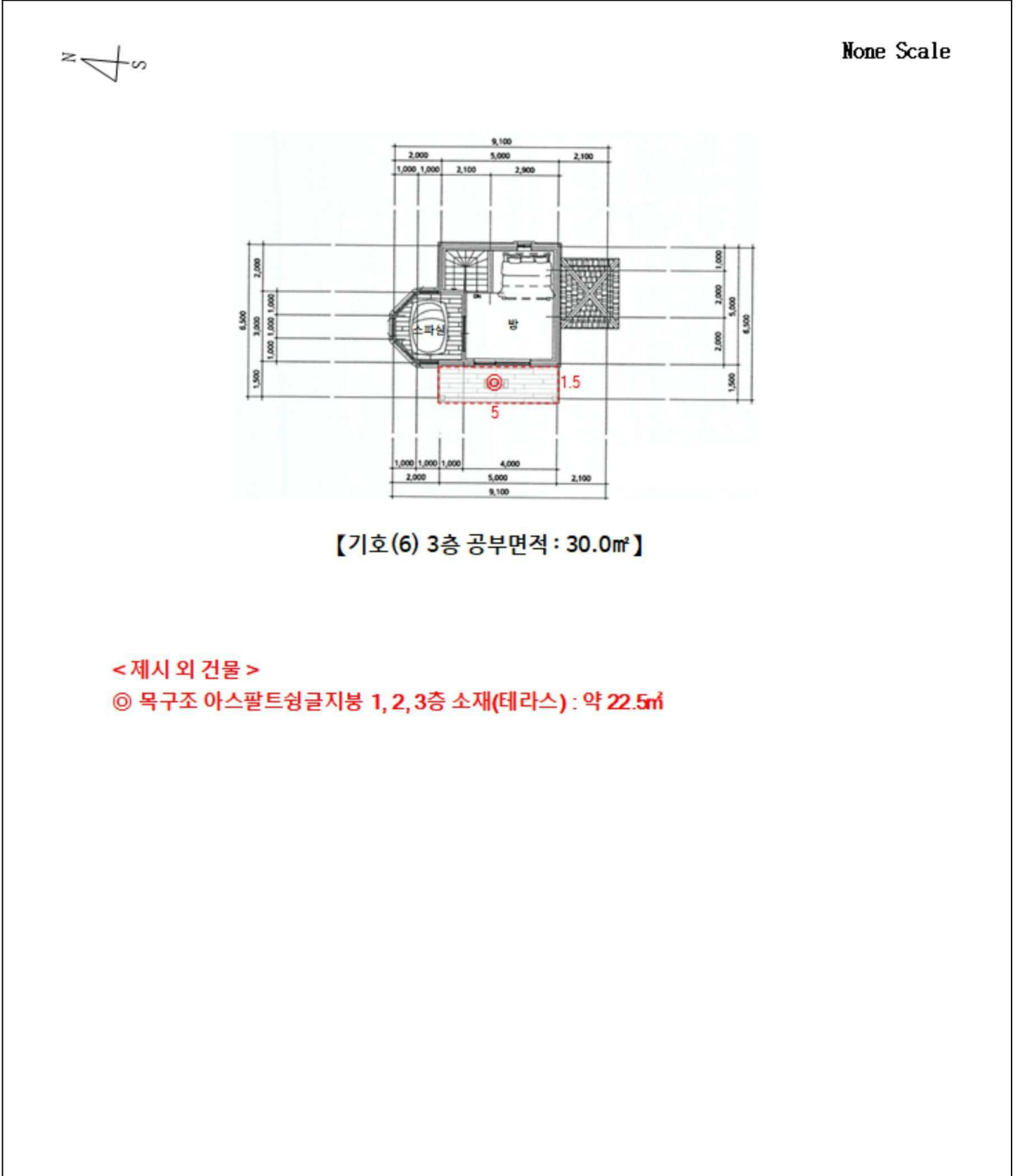


【기호(6) 1층 공부면적 : 36.3㎡】



【기호(6) 2층 공부면적 : 34.2㎡】

건물개황 및 내부구조도



【기호(6) 3층 공부면적 : 30.0㎡】

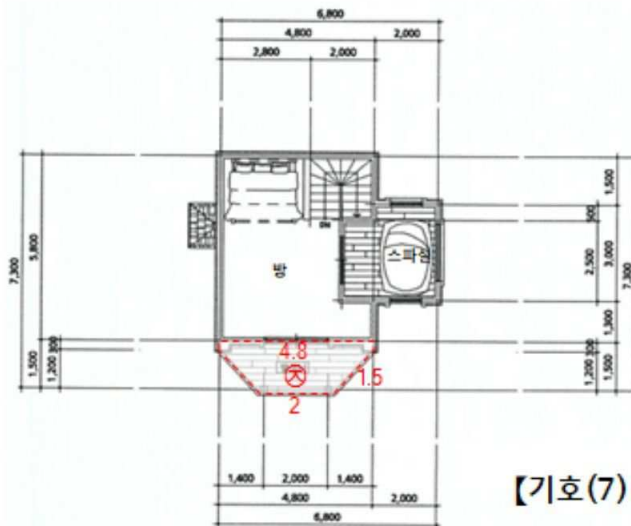
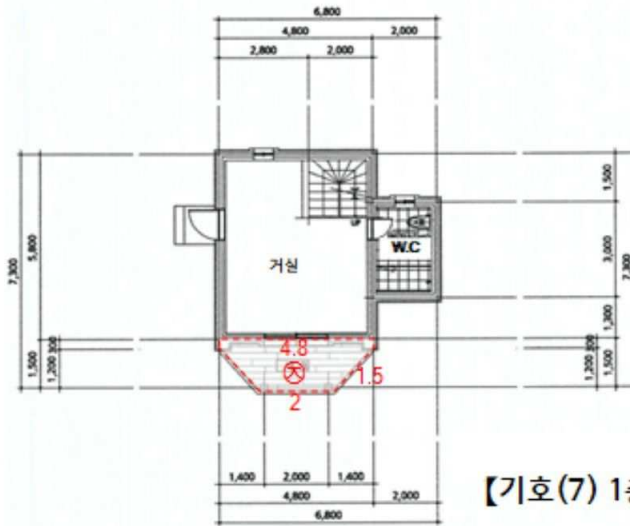
<제시 외 건물 >

◎ 목구조 아스팔트씽글지붕 1,2,3층 소재(테라스) : 약 22.5㎡

건물개황 및 내부구조도



None Scale



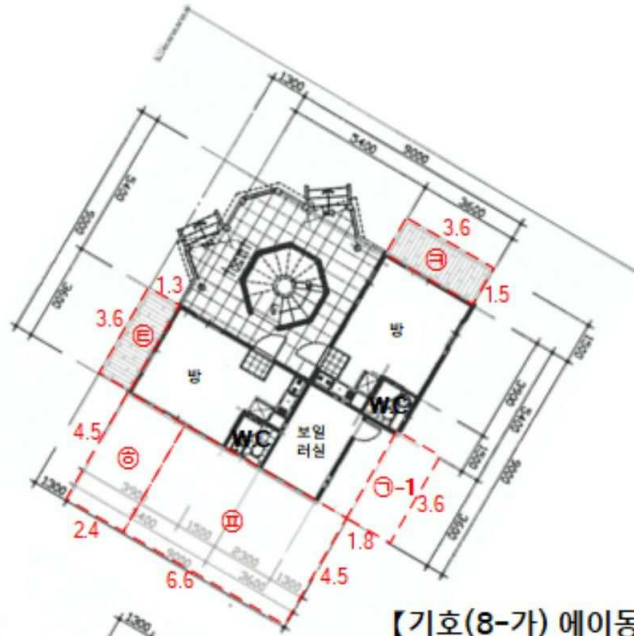
<제시 외 건물 >

⊗ 목구조 아스팔트싱글지붕 1,2층소재(테라스) : 약 10.2㎡

건물개황 및 내부구조도



None Scale



【기호(8-가) 에이동 1층 공부면적 : 76.1㎡】



【기호(8-가) 에이동 2층 공부면적 : 66.91㎡】

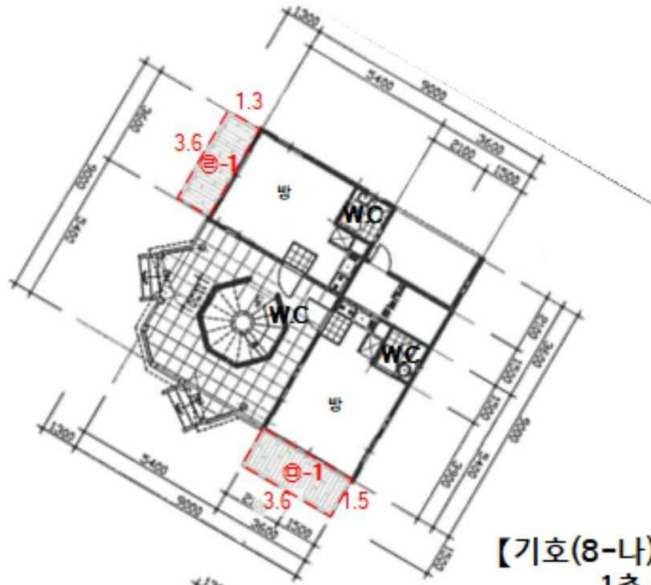
<제시 외 건물 >

- ㊸ 목구조 아스팔트씰글지붕 단층(테라스) : 약 5.4㎡
- ㊹ 목구조 아스팔트씰글지붕 단층(테라스) : 약 4.6㎡
- ㊺ 목구조 슬래브지붕 단층(방, 창고) : 약 29.7㎡
- ㊻ 목구조 아스팔트씰글지붕 단층(테라스) : 약 10.8㎡
- ㊼-1 목구조 합판지붕 단층(테라스) : 약 6.4㎡
- ㊽-1 목구조 슬래브지붕 2층소재(방) : 약 20.2㎡

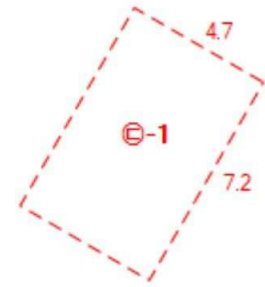
건물개황 및 내부구조도



None Scale



【기호(8-나) 에이동(건축물대장상 비동)
1층 공부면적 : 81.83㎡】



【기호(8-나) 에이동(건축물대장상 비동)
2층 공부면적 : 66.91㎡】

<제시 외 건물 >

- ㉠-1 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층(창고) : 약 33.8㎡
- ㉠-1 목구조 아스팔트윙글지붕 단층(테라스) : 약 4.6㎡
- ㉠-1 목구조 아스팔트윙글지붕 단층(테라스) : 약 5.4㎡



(1)



(1)
()



(2), (3)



(9)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



()



()



(), ()



()



()



()



()



()



()



()



()



(), (), (-1)



(-1)



(-1)



(-1)



(-1)



(-1)