감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건 명	주식회사 제이엔지니어링 소유물건(2024타경82862)
감정서번호	GB2024-1-113

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

고봉감정평가사사무소

TEL. 031-855-1005 FAX. 031-879-0680

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

송 병 채

감정평가액	사억이천구만삼천원정(₩420,093,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 제이엔지니어링 (2024타경82862)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.25	2024.09.24 ~ 2024.09.25	2024.09.25

감정평가내용	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
	토지	499.50	토지	499.50	-	127,863,000
	건물	129.88	건물	129.88	2,250,000	292,230,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩420,093,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 설악면 묵안리 소재 "묵안교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)의 감정평가로서 경매를 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 토지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 대상토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태 등 가격형성상의 제반요인을 고려하고 인근 유사 토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작한 그 밖의 요인을 적용하여 평가하되 동일 또는 유사용도의 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 평가가격을 결정하였습니다.

나. 건물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상황 등을 종합하여 원가법으로 가격산출하였고, 대상물건의 특성등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 및 기타

가. 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일자인 2024년 9월 25일입니다.

나. 본건 토지 중 기호 4)는 현황 도로로서 인근토지가격의 1/3 이내로 가격산출하였고, 공유지분 토지로서 위치가 특정되지 않아 전체 면적에 대한 평균단가를 적용하였고, 지분비율에 의거 가격산출하였습니다.

다. 본건 토지는 일단지로서 전체면적을 기준으로 가격산출하였으며, 본건 건물은 전체면적에 대한 평균단가를 적용하였습니다.

라. 본건 건물의 내부구조는 폐문부재로 건축물현황도면에 의하였는 바, 현황과 상이할 수 있음에 경매시 유의하시기 바랍니다.

마. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산출

가. 감정평가방법의 적용

「부동산 가격공시에 관한 법률」제8조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	묵안리 509-3	442	대	단독	보전관리	세로(가)	부정형 평 지	91,500

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 인근지역 또는 동일수급권(유사지역)에 소재하고 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

1) 지가변동률

(경기도 가평군)

기 간	지가변동률		비 고
2024.01.01. ~2024.09.25	보전관리	0.431% (1.00431)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.412 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.024 (1+0.00412)*(1+0.00024*25/31)≒1.00431

※2024년 9월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

2) 생산자물가상승률(2015=100, 자료:한국은행)

$$\frac{\text{2024년 08월}}{\text{2023년 12월}} = \frac{119.41}{117.56} \fallingdotseq 1.01574(1.574\%)$$

3) 시점 수정치 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 유사지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 자연환경, 인근환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		묵안리 509-3	묵안리 509	
1	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.02	형상에서 우세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.020	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		묵안리 509	묵안리 509-18	
2	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.02	형상에서 우세합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.020	

기호	비교조건	비교표준지	대상토지	비고
		묵안리 509	묵리리 509-17 인근토지	
4	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제17조, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등에서 인정되는 점을 참작하고, 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래사례 및 가격수준 등과의 형평성을 유지하고 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

가) 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
A	묵안리 ***	대	보전관리	322	214,000	담보	2024.01.24
B	설곡리 ***	대	보전관리	380	254,000	담보	2023.04.07
C	묵안리 ***	전	보전관리	268	240,000	담보	2023.04.17

나) 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡)	거래가액(원)	자료출처	거래시점
가	묵안리 ***-*	대	442	보전관리	271,493 (토지잔여법)	120,000,000 (건물 51.31㎡ 포함)	등기사항전부증명서	2023.11.17
나	묵안리 ***-*	대	222	보전관리	270,405	60,030,000	등기사항전부증명서	2022.10.01
다	묵안리 ***	대	268	보전관리	261,194	70,000,000	등기사항전부증명서	2023.05.04

가:[120,000,000-(1,240,000x51.31)]÷442≒271,493/㎡(철근콘크리트구조, 2011.12.27. 사용승인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 사례를 통한 그 밖의 요인의 산정

(가) 인근 사례의 선택

거래사례 “기호 가”의 물적 비교성이 가능 높은 것으로 판단되었습니다.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 사정보정

사례가격은 거래가능한 가격으로서 별도의 사정보정요인이 없습니다(1.00).

㉡ 시점수정

기 간	지가변동률		비 고
2023.11.17 ~2024.09.25	보전관리 (경기도 가평군)	0.539% (1.00539)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.069 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.412 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.024 (1+0.00069*14/30)*(1+0.00073)*(1+0.00412)*(1+0.00024*25/31)≒1.00539

※2024년 9월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

㉢ 지역요인 비교치

인근지역에 소재하여 지역요인 비교치는 대체로 대등합니다(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉣ 개별요인 비교치

비교조건	사례토지	비교표준지	비고
	묵안리 ***-*	묵안리 509-3	
가로조건	1.00	1.00	대등합니다
접근조건	1.00	1.00	대등합니다
환경조건	1.00	1.00	대등합니다
획지조건	1.00	1.00	대등합니다
행정적조건	1.00	1.00	대등합니다
기타조건	1.00	1.00	대등합니다
비교치	1.000	1.000	

㉤ 사례기준 비교표준지의 가격

사례		사정	시점	지역	개별요인	사례기준단가	비고
번호	단가	보정치	수정치	요인			
가	271,493	1.00	1.00539	1.00	1.000	272,956	

㉥ 비교표준지 수정 가격

표준지 공시지가(원/㎡)	지가변동률(%)	시점수정한 표준지공시지가(원/㎡)
91,500	1.00431	91,894

㉦ 그 밖의 요인 보정치의 산정

사례 기준가격(㉠)	비교표준지 수정가격(㉡)	그 밖의 요인 보정치 (비율)(㉠/㉡)
272,956	91,894	2.970

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 대체, 경쟁관계에 있는 인근 유사토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는 바, 부동산의 인근 평가선례, 거래가격 수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 다음과 같이 상향조정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
가	2.97	

사. 적용단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	도로 여부	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	91,500	1.00431	1.00	1.020	2.97	1.00	278,385	278,000
2	91,500	1.00431	1.00	1.020	2.97	1.00	278,385	278,000
4	91,500	1.00431	1.00	1.000	2.97	0.33	90,066	90,000

아. 시산가액의 산출

기호	면적(㎡)	지분	지분면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	322	1/1	322	278,000	89,516,000	
2	119	1/1	119	278,000	33,082,000	
4	117	1/2	58.5	90,000	5,265,000	주식회사 제이엔지니어링 매각지분
합계	558	-	499.5	-	127,863,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 토지가격을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

“부동산거래신고등에관한법률”에 따라 신고된 실제거래이고, 거래사정이 정상적이라고 판단되며, 제반조건이 해당 감정평가와 유사한 사례인 것으로 판단되는 사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래단가(원/㎡)	거래가액(원)	자료출처	거래시점
가	묵안리 ***-*	대	222	보전관리	270,405	60,030,000	등기사항전부증명서	2022.10.01

다. 사정보정

당사자간 거래가능한 가격수준인 것으로 판단하였습니다(1.00).

라. 시점수정

기 간	지가변동률		비 고
2022.10.01 ~2024.09.25	보전관리 (경기도 가평군)	1.102% (1.01102)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.096 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.025 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.518 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.412 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.024 (1+0.00096)*(1+0.00025)*(1+0.00028)*(1+0.00518)*(1+0.00412)*(1+0.00024*25/31)≒1.01102

※2024년 9월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 지역요인

인근지역에 소재하여 지역요인 비교치는 대체로 대등합니다(1.00).

바. 개별요인

기호	비교조건	사례토지	대상토지	비고
		묵안리 ***-*	묵안리 509	
1	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.000	

기호	비교조건	사례토지	대상토지	비고
		묵안리 ***-*	묵안리 509-18	
2	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	비교조건	사례토지	대상토지	비고
		묵안리 ***-*	묵안리 509-17 인근토지	
4	가로조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	접근조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	환경조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	획지조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	행정적조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	기타조건	1.00	1.00	대체로 대등합니다
	비교치	1.000	1.000	

사. 시산단가의 결정

기호	거래가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	도로 여부	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	270,405	1.01102	1.00	1.000	1.00	1.00	273,385	273,000
2	270,405	1.01102	1.00	1.000	1.00	1.00	273,385	273,000
4	270,405	1.01102	1.00	1.000	1.00	0.33	90,217	90,000

아. 시산가액의 산출

기호	면적(㎡)	지분	지분면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	322	1/1	322	273,000	87,906,000	
2	119	1/1	119	273,000	32,487,000	
4	117	1/2	58.5	90,000	5,265,000	주식회사 제이엔지니어링 매각지분
합계	558	-	499.5	-	125,658,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격의 결정

가. 접근방법별 시산가액의 산출

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원)
1	89,516,000	87,906,000
2	33,082,000	32,487,000
4	5,265,000	5,265,000
합계	127,863,000	125,658,000

나. 시산가액의 합리성 검토

1) 감정평가에 관한 규칙 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래당시의 시장상황을 반영한 가격으로 거래당사자간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등과 같은 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으나 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되었습니다.

다. 토지가액의 결정

감정평가금액 산출의 정도와 자료의 품등을 종합할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가격의 객관성과 합리성이 높은 것으로 판단되어 토지가액을 다음과 같이 최종결정하였습니다.

기호	토지가액(원)	비고
1,2,4	127,863,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

기호	구조	층	구분	면적(㎡)	용도	사용승인일자
3	철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트)	1층	철근콘크리트구조	83.52	단독주택	2024.01.11
		2층	철근콘크리트구조	46.36	단독주택	
		합계	-	129.88		

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 결정

1) 가격자료(건축물재조달원가 자료집, 한국부동산연구원, 2023)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-07	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	2,055,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)
01-02-05-01	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	2	3,241,000	50 (45~55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 표준단가의 결정

상기 사항을 기준으로 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 본건에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분		표준단가(원/㎡)	비고
3	1,2층	2,250,000	

3) 부대설비의 보정

표준단가에 포함하였습니다.

4) 재조달원가의 산정

표준단가와 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분		표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
3	1,2층	2,250,000	-	2,250,000	

4. 건물 적용단가의 산출

구 분	층별	재조달원가(㎡)	(총)내용연수	유효경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
3	1층	2,250,000	50	0	50/50	2,250,000	
	2층	1,650,000	50	0	50/50	2,250,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 건물가격의 산출

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격(원)	비고
3	1층	83.52	2,250,000	187,920,000	
	2층	46.36	2,250,000	104,310,000	
	합계	129.88	-	292,230,000	

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	499.5	-	127,863,000	
건 물	129.88	2,250,000	292,230,000	
감정평가액(합계)	-	-	420,093,000	

2. 결정의견

거래사례가격과 인근 감정평가전례 및 인근 부동산의 탐문조사가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 가평군 설악면 묵안리	509	대	보전관리지역	322	322	278,000	89,516,000	
2	"	509-18	대	보전관리지역	119	119	278,000	33,082,000	
3	" [도로명주소] 경기도 가평군 설악면 묵안로 803	509, 509-18	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 2층 1층	83.52	129.88	2,250,000	292,230,000	2,250,000 x 50/50
				2층	46.36				
4	경기도 가평군 설악면 묵안리	509-17	도로	보전관리지역	117x-2	58.5	90,000	5,265,000	주식회사 제이 엔지니어링 매각지분
	합 계							**₩420,093,000.-**	
				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 경기도 가평군 설악면 묵안리 소재 "묵안교" 북서측 인근에 위치하고, 부근은 전원주택, 농경지 및 임야등이 혼재되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편은 비교적 무난한 상태입니다.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 토지로 주택건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약 4미터 내외의 도로와 접해 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 보전관리지역, 가축사육제한구역, 자연보전권역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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)

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

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

2024.01.11. 사용승인된 철근콘크리트구조 경사지붕(철근콘크리트) 2층건으로
외벽: 몰탈위페인트,
창호: 샷시창입니다.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

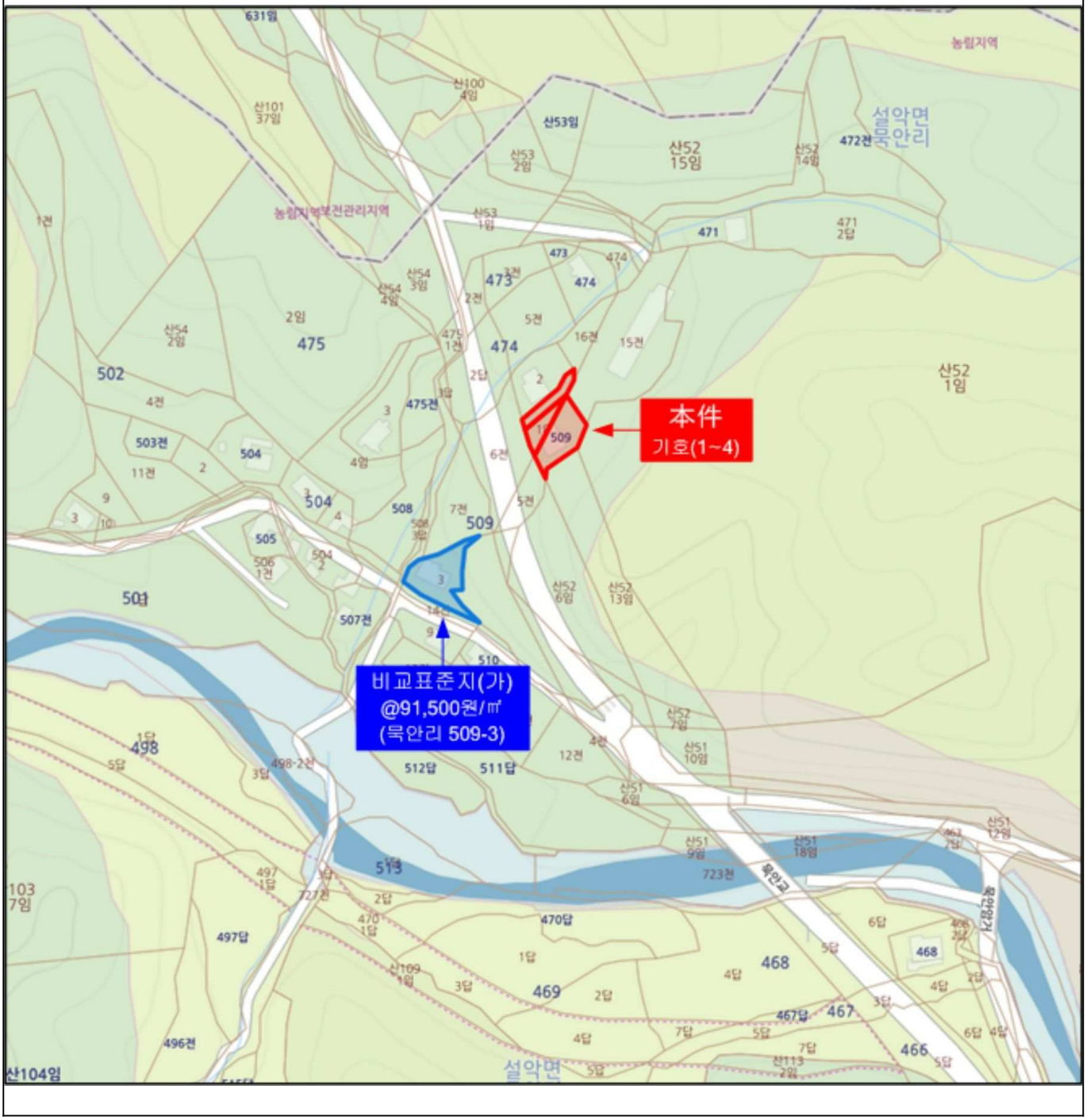
임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

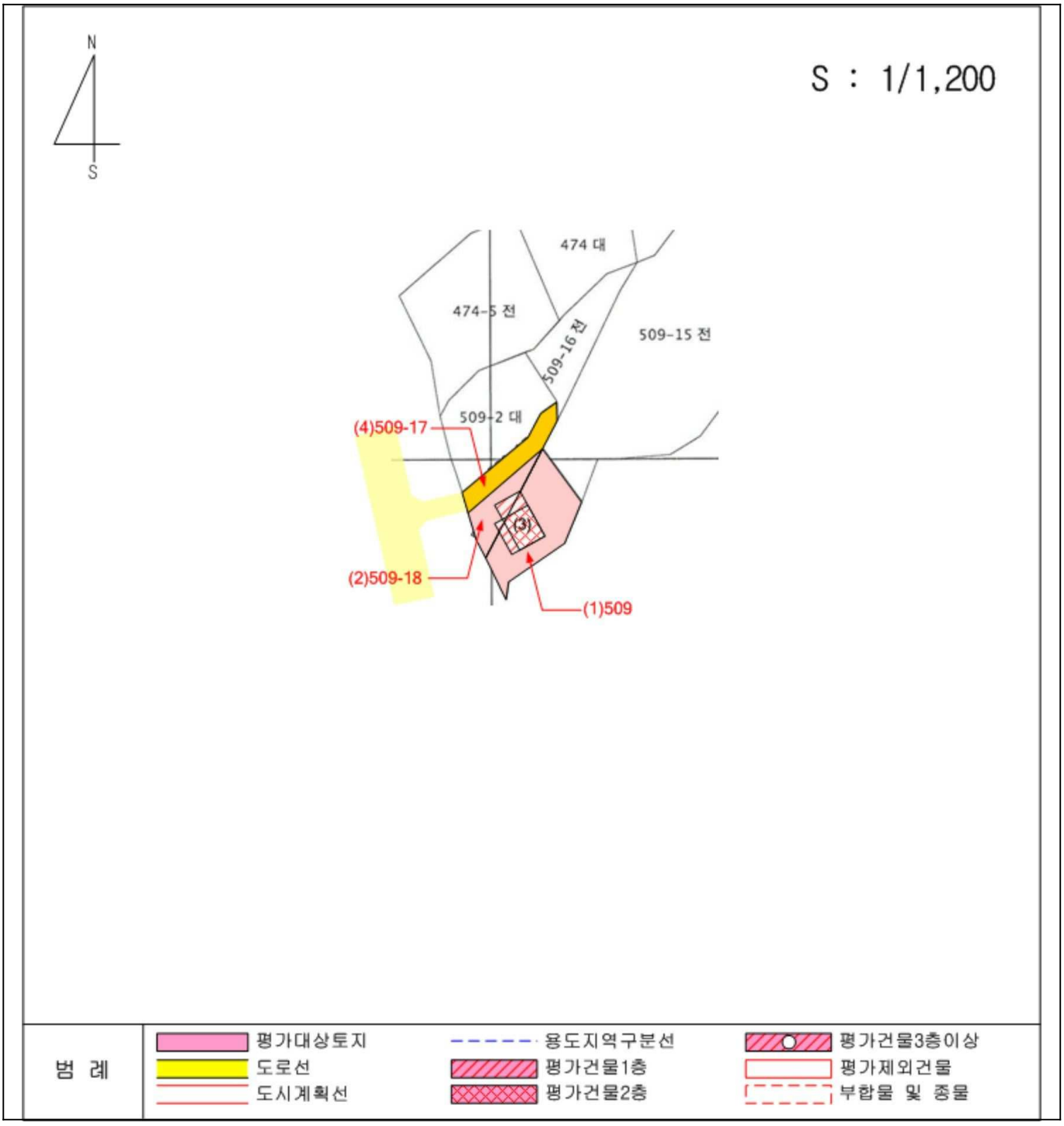
소 재 지	경기도 가평군 설악면 묵안리 509외

위 치 도

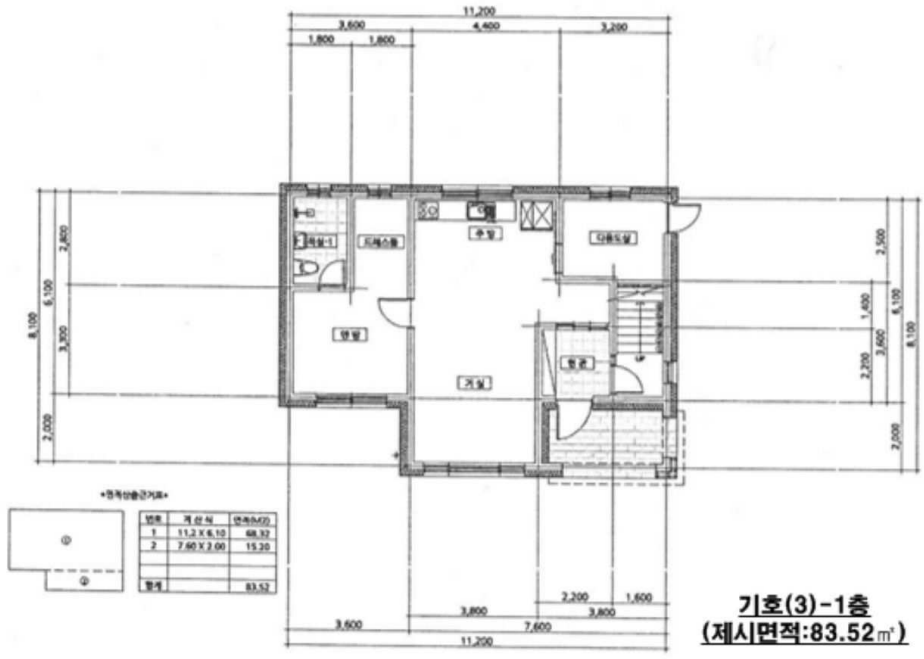
소 재 지	경기도 가평군 설악면 묵안리 509외



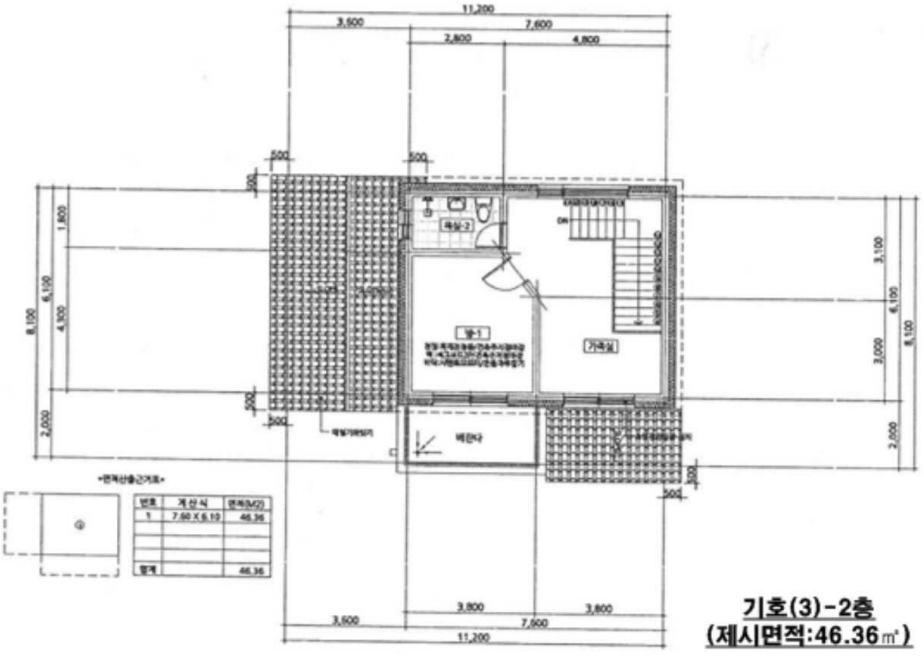
지 적 도


N
S
S : 1/1,200
474 대
474-5 전
509-16 전
509-15 전
509-2 대
(4)509-17
(3)
(2)509-18
(1)509
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
부합물 및 종물

건 물 개 황 도



기호(3)-1층
(제시면적:83.52㎡)



기호(3)-2층
(제시면적:46.36㎡)

1. (1,2,3)

2. (4)

3.