

감정평가서

건명	이경환 외 1명 소유물건(2024타경85083)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
감정서번호	S2024-11-02

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.

두륜감정평가사사무소

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신승희

감정평가액	이십일억팔천팔백오십사만일천사백원정(₩2,188,541,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경환 외 1명 (2024타경85083)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.11	2024.11.11	2024.11.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지 · 건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	[2,574	토지	2,929.1	-	786,180,000
		559				
		400x--- 720 401 58x--- 522				
건물	753.59	건물	753.59	1,860,000	1,401,677,400	
제시외건물	(6)	제시외건물	6	-	684,000	
	이	하	여	백		
합계						₩2,188,541,400

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지권의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 가평군 조종면 신하리 소재 '신하리마을회관' 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 조종면 신하리 102-1	대	359	단독주택	계획관리	78,600
3	가평군 조종면 신하리 102-2	대	365	단독주택	계획관리	78,600
5	가평군 조종면 신하리 102-5	대	501	단독주택	계획관리	79,400
7	가평군 조종면 신하리 102-6	대	411	단독주택	계획관리	79,400
9	가평군 조종면 신하리 102-7	대	414	단독주택	계획관리	79,400
11	가평군 조종면 신하리 103	전	524	전	계획관리	63,600
12	가평군 조종면 신하리 102-4	도로	400 중 310.55	도로	계획관리	16,200
13	가평군 조종면 신하리 103-1	도로	58 중 44.55	도로	계획관리	16,200

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 대상건물의 개요

기호	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트)	1층 : 91.65 2층 : 50.32	단독주택	2022.11.25
4	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트)	1층 : 91.65 2층 : 50.32	단독주택	2022.11.25
6	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트)	1층 : 86.47 2층 : 53.56 3층 : 16	단독주택	2022.11.25
8	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트)	1층 : 84.24 2층 : 51.11 3층 : 21.46	단독주택	2022.12.21
10	철근콘크리트구조 경사지붕 (철근콘크리트)	1층 : 84.24 2층 : 51.11 3층 : 21.46	단독주택	2022.12.22

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지, 건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 11일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 11월 11일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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 5 지상에 소재하는 제시외건물(㉠)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 3) 본건 기호 7 지상에 소재하는 컨테이너박스 1동은 이동 및 철거 용이하여 평가하지 아니하였습니다.(별첨 “사진참조”)
- 4) 본건 기호 1,3,5,7,9 지상에 소재하는 조경수(소나무, 단풍나무)는 토지에 포함 평가하였습니다.(별첨 “사진참조”)
- 5) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(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	조종면 신하리 100	대	1,601	단독주택	계획관리	세각 (가)	부정형 완경사	79,400
B	조종면 신하리 80	전	3,499	전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	49,200

(다) 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.11.	1.134%(1.01134)	-

2024년 10월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

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, 정보통신기반시설 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
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(농경지대)

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
		농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등
	고저 등	고저(경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
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
1,3,5,7,9	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
검토 의견	표준지 대비 토지의 형상 등에서 우세함.							
기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
11	B	1.08	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.134
검토 의견	표준지 대비 농로의 상태, 토지의 형상 및 면적 등에서 우세함.							

(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.

사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인
 산 식 : -----
 비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(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	신하리 77-*	대	696	계획관리	단독주택	298,312	343,000	2024.02.19
		건물	99.54					
#2	신하리 67-3*	대	280	계획관리	단독주택	290,542	187,500	2023.12.07
		건물	75.82					
#3	신하리 162-*	전	414	계획관리	전	256,038	106,000	2024.06.05
		건물	-					

- #1 : 2009.09.24 사용승인된 철근콘크리트조 경사지붕 단층, 단독주택,
 재조달원가 1,900,000원/㎡, 감가수정 36/50, 단가 1,360,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.
 $(343,000,000원 - 99.54㎡ \times 1,360,000원) / 696㎡ \approx 298,312원/㎡$
- #2 : 2013.03.18 사용승인된 목구조 경사지붕 단층, 단독주택,
 재조달원가 1,800,000원/㎡, 감가수정 35/45, 단가 1,400,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.
 $(187,500,000원 - 75.82㎡ \times 1,400,000원) / 280㎡ \approx 290,542원/㎡$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#4	신하리 76-1*	전	계획관리	단독주택	280,000	경매	2024.10.02
#5	신하리 99-*	대	계획관리	단독주택	238,000	담보	2024.01.15
#6	신하리 102-*	대	계획관리	단독주택	228,000	담보	2023.04.24
#7	신하리 95-*	전	계획관리	전	181,000	보상	2021.06.30

(3) 인근 유사토지의 지가수준

계획관리지역 내 세로(가) 대지	위치 및 개별요인에 따라 : 270,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡ 내외 수준
계획관리지역 내 세로(가) 농경지	위치 및 개별요인에 따라 : 220,000원/㎡ ~ 250,000원/㎡ 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	1,3,5,7,9
B	#3	11

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #1 (2024.11.11 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	298,312	1.00	1.01010	1.00	0.970	292,285	3.639
표준지 가격	79,400	-	1.01134	-	-	80,300	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 가평군 계획관리지역, 2024.02.19 ~ 2024.11.11) : 1.01010 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	대등함					1.00
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상 등에서 열세함					0.97
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						0.970

감정평가액 산출근거 및 결정의견

표준지 B : 사례 #3 (2024.11.11 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	256,038	1.00	1.00608	1.00	0.874	225,137	4.524
표준지 가격	49,200	-	1.01134	-	-	49,757	
사정보정 : 적절한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시정수정 : (지가변동률 : 가평균 계획관리지역, 2024.06.05 ~ 2024.11.11) : 1.00608 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	표준지가 농로의 상태 등에서 열세함					0.92
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상 및 면적 등에서 열세함					0.95
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						0.874

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	3.639	3.64
B	4.524	4.52

[사] 토지의 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,3,5,7,9	79,400	1.01134	1.00	1.030	3.64	301,062	301,000
11	49,200	1.01134	1.00	1.134	4.52	255,043	255,000

※ 기호 12,13 토지는 “도로”로서 기호 1,3,5,7,9 토지의 1/3 범위내인 @100,000원/㎡으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(가) 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	359	301,000	108,059,000	-
3	365	301,000	109,865,000	-
5	501	301,000	150,801,000	-
7	411	301,000	123,711,000	-
9	414	301,000	124,614,000	-
11	524	255,000	133,620,000	-
12	310.55	100,000	31,055,000	“도로”
13	44.55	100,000	4,455,000	“도로”
합계	2,929.1	-	786,180,000	-

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
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트씽글지붕	2	1,978,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트씽글지붕	3	1,815,000	50 (45~55)

(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/㎡)
2,4,6,8,10	1,900,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

[다] 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	비고
2,4,6,8,10	50	1	49	49/50	-

[라] 적용단가의 산정

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2,4,6,8,10	1,900,000	50	1	49	49/50	1,860,000

[마] 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	141.97	1,860,000	264,064,200
4	141.97	1,860,000	264,064,200
6	156.03	1,860,000	290,215,800
8	156.81	1,860,000	291,666,600
10	156.81	1,860,000	291,666,600
합계	753.59	-	1,401,677,400

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1,3,5,7,9,11,12,13	2,929.1	-	786,180,000	-
건물	기호 2,4,6,8,10	753.59	1,860,000	1,401,677,400	-
	제시외건물 (㉠)	(6)	-	684,000	-
토지와 건물 합계		-	-	2,188,541,400	-

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 2,188,541,400원을 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 조종면 신하리	102-1	대	계획관리지역	359	359	301,000	108,059,000	
2	경기도 가평군 조종면 신하리 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 연인산로 150번길 62-6	102-1 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 2층 1층 2층	91.65	141.97	1,860,000	264,064,200	1,900,000 x 49/50
3	경기도 가평군 조종면 신하리	102-2	대	계획관리지역	365	365	301,000	109,865,000	
4	경기도 가평군 조종면 신하리 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 연인산로 150번길 62-8	102-2 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 2층 1층 2층	91.65	141.97	1,860,000	264,064,200	1,900,000 x 49/50
5	경기도 가평군 조종면 신하리	102-5	대	계획관리지역	501	501	301,000	150,801,000	

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	
6	경기도 가평군 가평군 신하리 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 연인산로 150번길 62-9	102-5 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 3층 1층 2층 3층	86.47 53.56 16	156.03	1,860,000	290,215,800	1,900,000 x 49/50
7	경기도 가평군 조종면 신하리	102-6	대	계획관리지역	411	411	301,000	123,711,000	
8	경기도 가평군 조종면 신하리 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 연인산로 150번길 62-7	102-6 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 3층 1층 2층 3층	84.24 51.11 21.46	156.81	1,860,000	291,666,600	1,900,000 x 49/50
9	경기도 가평군 조종면 신하리	102-7	대	계획관리지역	414	414	301,000	124,614,000	

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	
10	경기도 가평군 조종면 신하리 [도로명주소] 경기도 가평군 조종면 연인산로 150번길 62-5	102-7 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (철근콘크리트) 3층 1층 2층 3층	84.24 51.11 21.46	156.81	1,860,000	291,666,600	1,900,000 x 49/50
11	경기도 가평군 조종면 신하리	103	전	계획관리지역	524	524	255,000	133,620,000	
12	경기도 가평군 조종면 신하리	102-4	도로	계획관리지역	479 400x--- 720	310.55	100,000	31,055,000	'김주관' 지분 '이경환' 지분
13	경기도 가평군 조종면 신하리	103-1	도로	계획관리지역	80 400x--- 720 343 58x--- 522 58 58x--- 522	44.55	100,000	4,455,000	'김주관' 지분 '이경환' 지분
소 계								₩2,187,857,400	
㉠	(제시외건물) 경기도 가평군 조종면 신하리	102-5 지상	처마	철파이프구조 1층	(6)	6	114,000	684,000	관찰감가
소 계								₩684,000	
합 계								₩2,188,541,400.-	

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 신하리 소재 "신하리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 등으로 형성된 농촌지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입은 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,3,5,7,9 : 사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 주거용건부지임.
 기호 11 : 부정형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 '전'이며 휴경지 상태임.
 기호 12,13 : 부정형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 '도로'임.

(4) 인접 도로상태

기호 1,3 : 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호 5,7,9 : 남서측 및 북동측으로 폭 약 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호 11 : 북측 및 북동측으로 폭 약 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호 12,13 : '도로'임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3,5,7,9,11~13 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전 권역, 공장설립제한지역(공장설립제한지역).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2,4 : 철근콘크리트구조 경사(철근콘크리트)지붕 2층건으로

외벽 : 드라이비트 및 일부 대리석마감 등.

내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일붙임 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

기호 6,8,10 : 철근콘크리트구조 경사(철근콘크리트)지붕 3층건으로

외벽 : 드라이비트 및 일부 대리석마감 등.

내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일붙임 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

기호 2,4,6,8,10 : 단독주택으로 이용중임.(내부구조는 별첨 '건물이용상태' 참조)

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 기본적인 설비를 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

기호 5 지상에 제시외건물㉠이 소재함.

기호 7 지상에 컨테이너박스 1동이 소재함.

("지적 및 건물개황도와 건물이용상태", "사진참조")

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

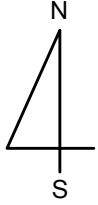
(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

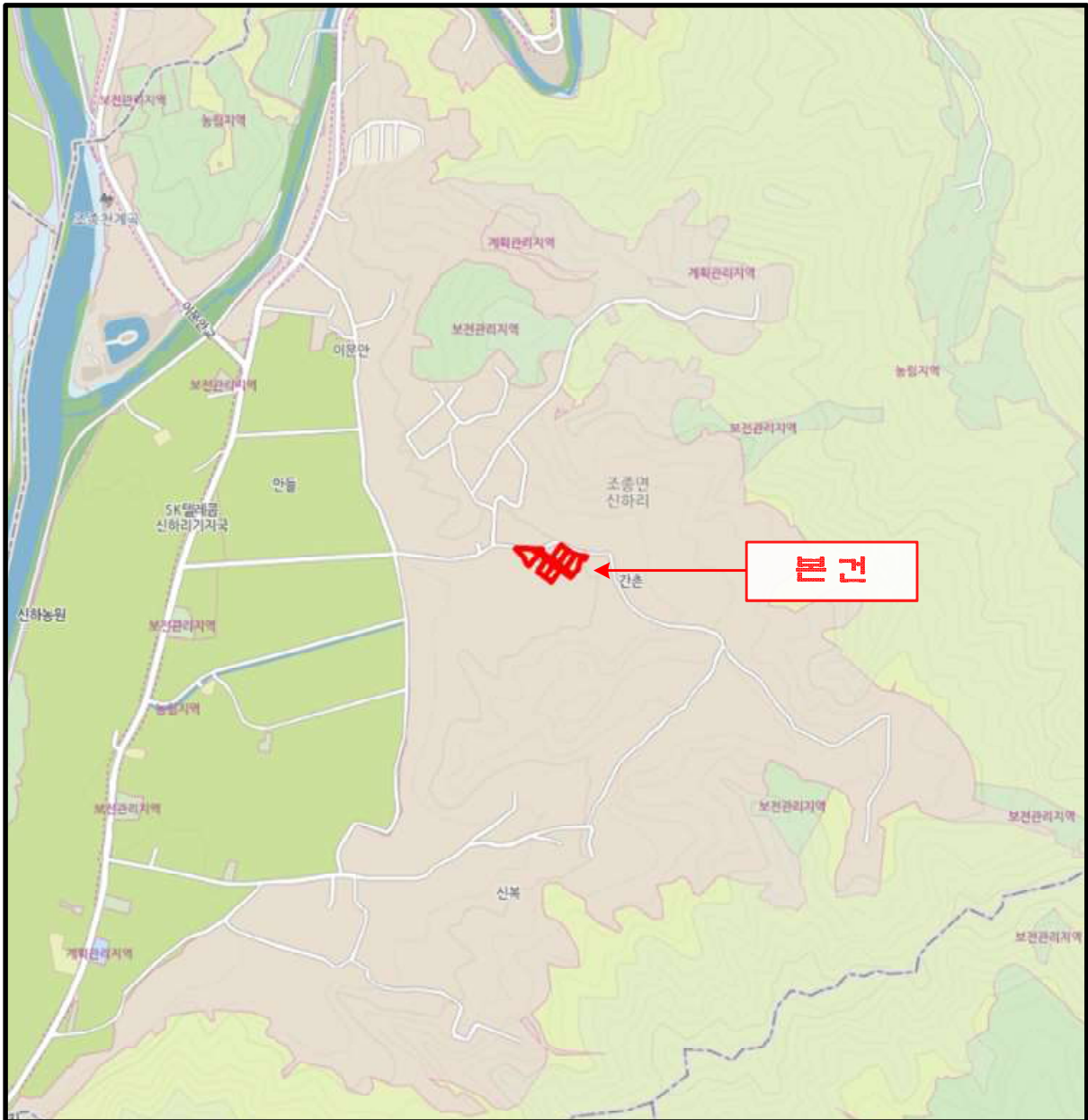
임대관계 : 미상
기 타 : -

위 치 도

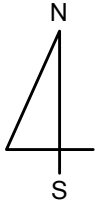


소재지

경기도 가평군 조종면 신하리 102-1 외

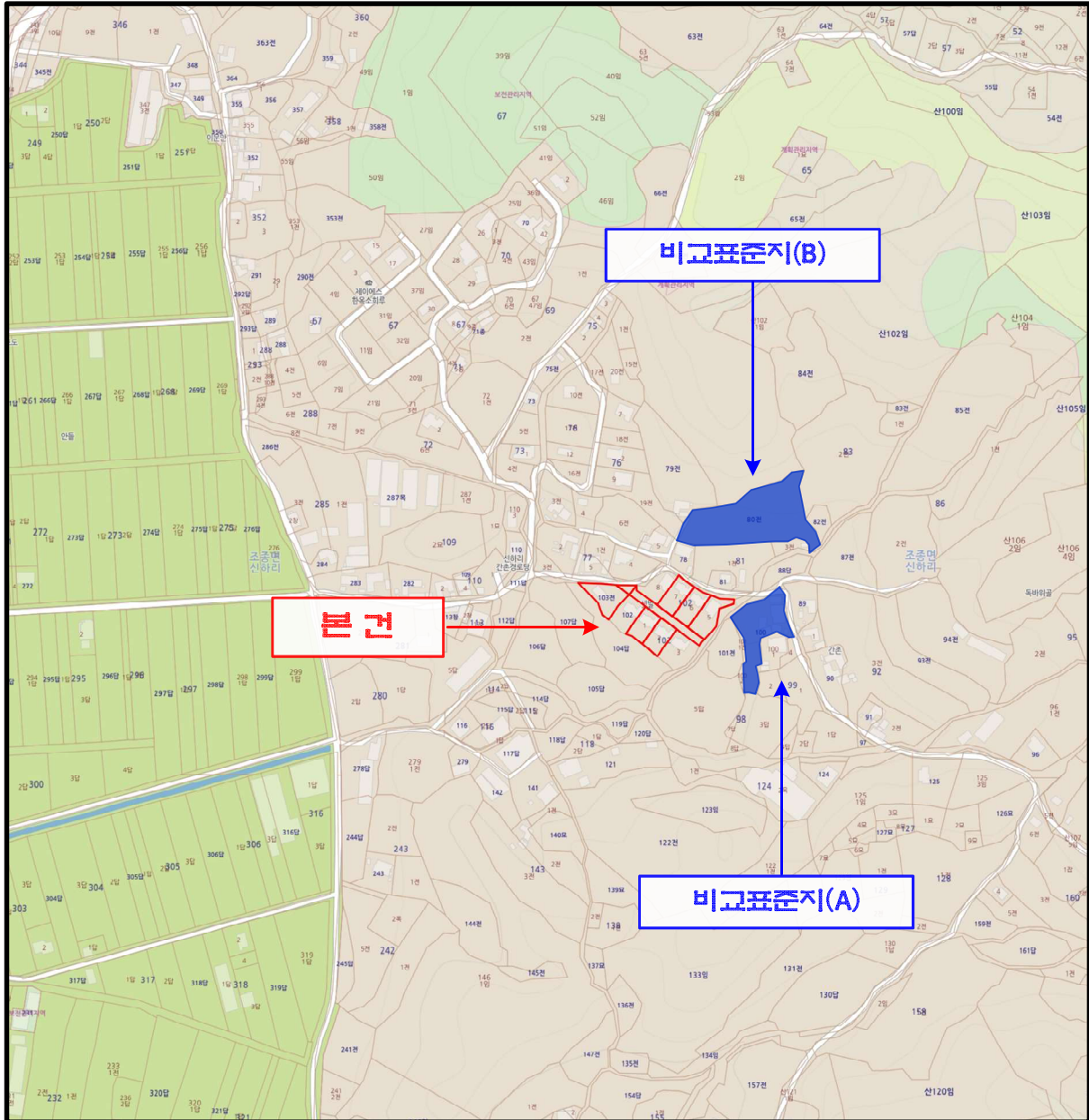


위 치 도



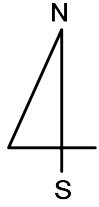
소재지









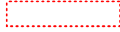
경기도 가평군 조종면 신하리 102-1 외



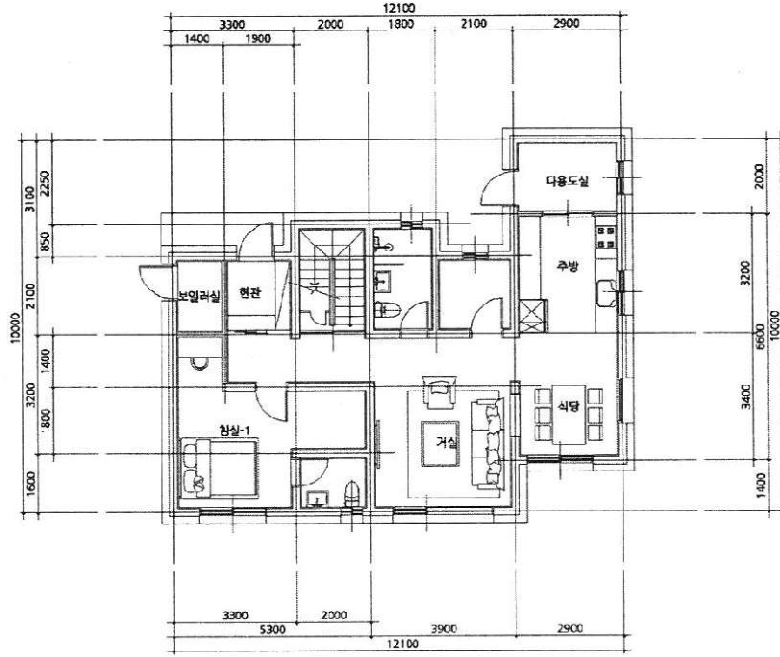
지적 및 건물개황도

S: 1/1,200

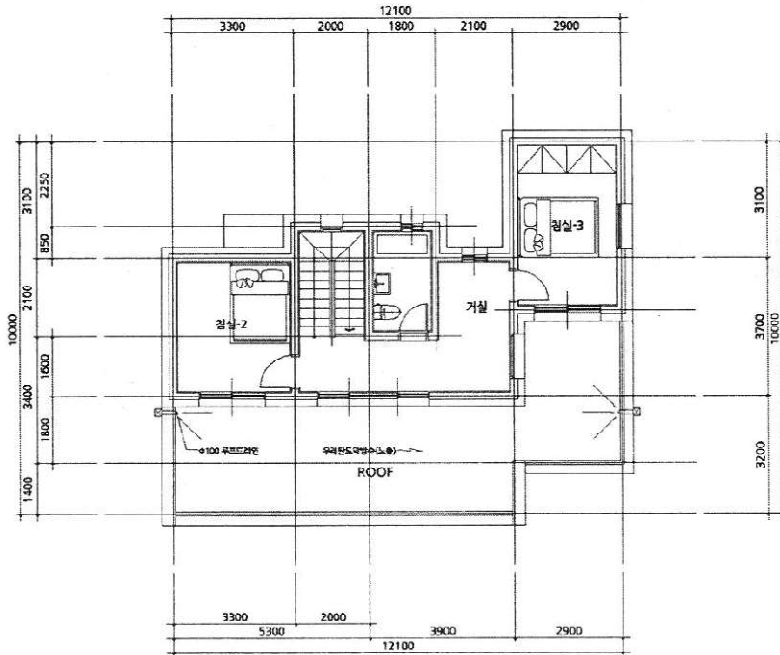


범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

건물 이용상태

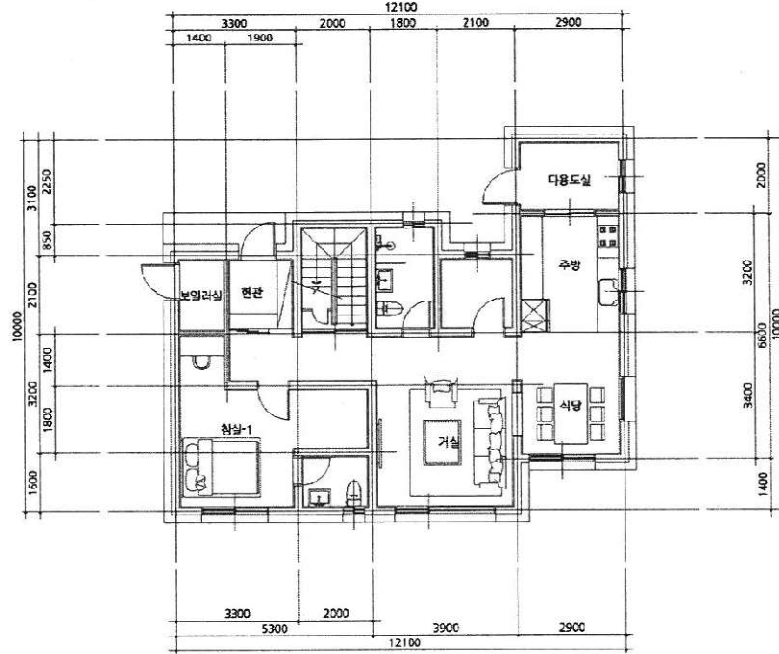


[기호 ②-1층 공부상면적 : 91.65㎡]

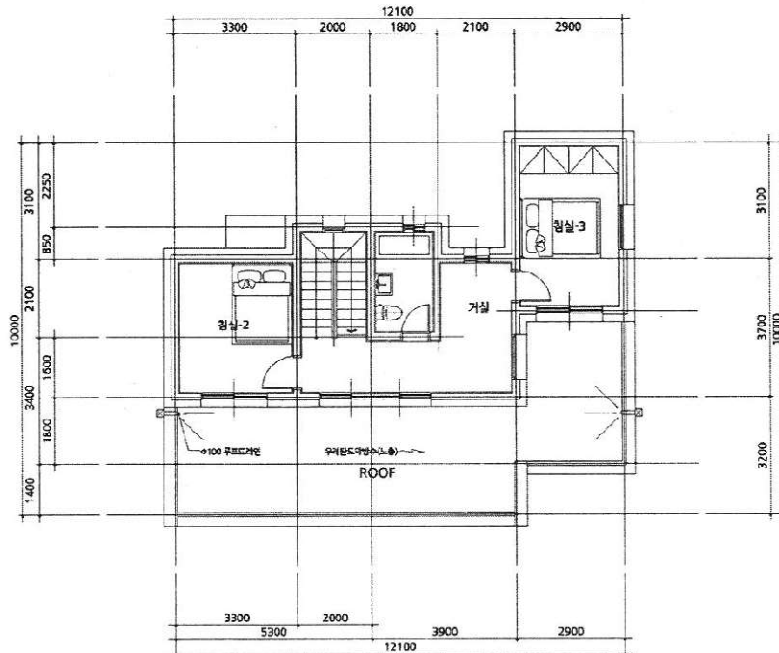


[기호 ②-2층 공부상면적 : 50.32㎡]

건물 이용상태

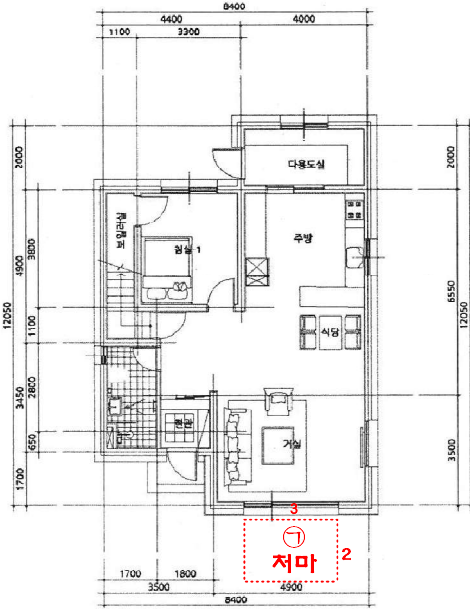


[기호 ④-1층 공부상면적 : 91.65㎡]

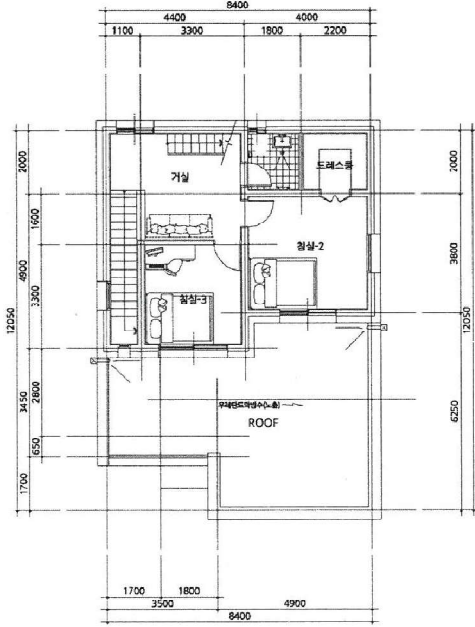


[기호 ④-2층 공부상면적 : 50.32㎡]

건물 이용상태



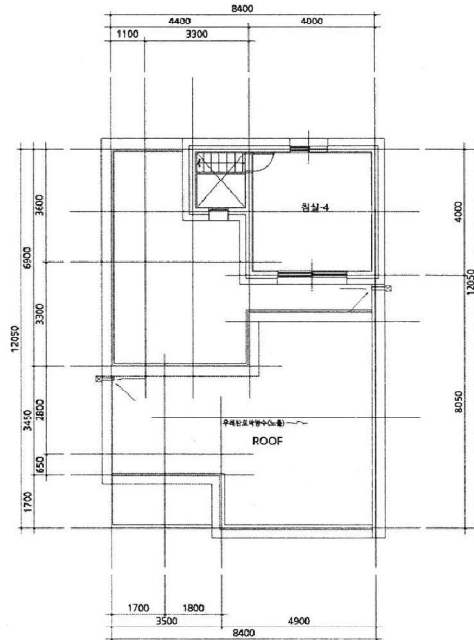
[기호 ⑥-1층 공부상면적 : 86.47㎡]



[기호 ⑥-2층 공부상면적 : 53.56㎡]

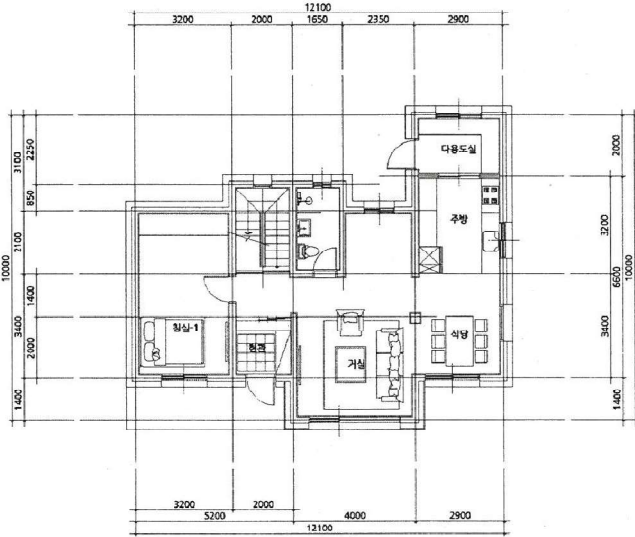
◆ 제시외건물 ◆

①철파이프구조 1층(저마) 약6㎡

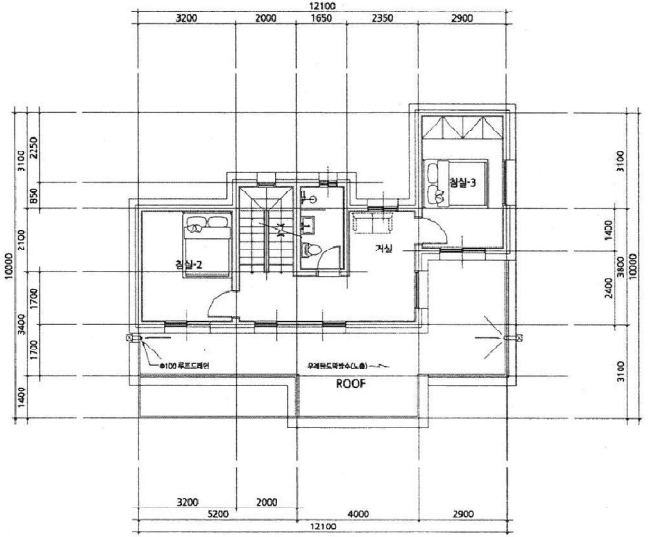


[기호 ⑥-3층 공부상면적 : 16㎡]

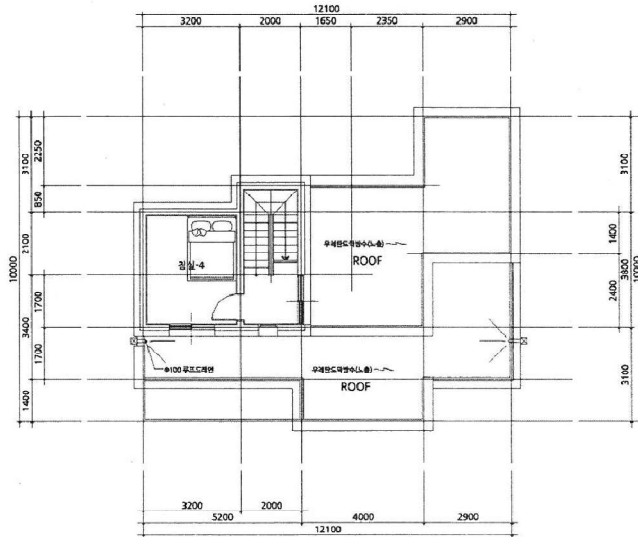
건물 이용상태



[기호 ⑧-1층 공부상면적 : 84.24㎡]

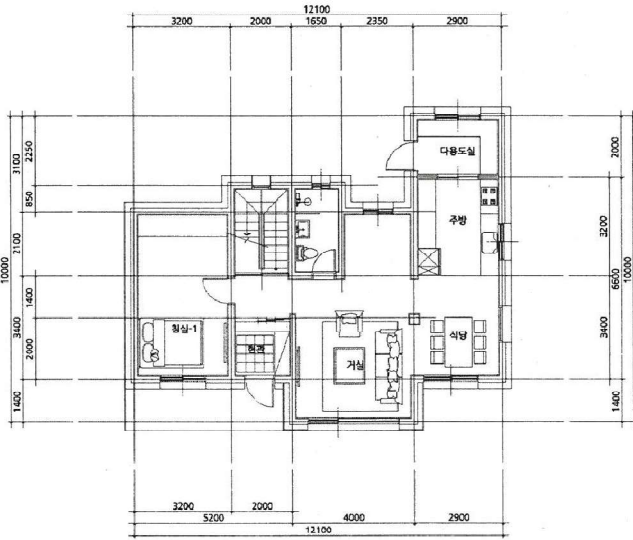


[기호 ⑧-2층 공부상면적 : 51.11㎡]

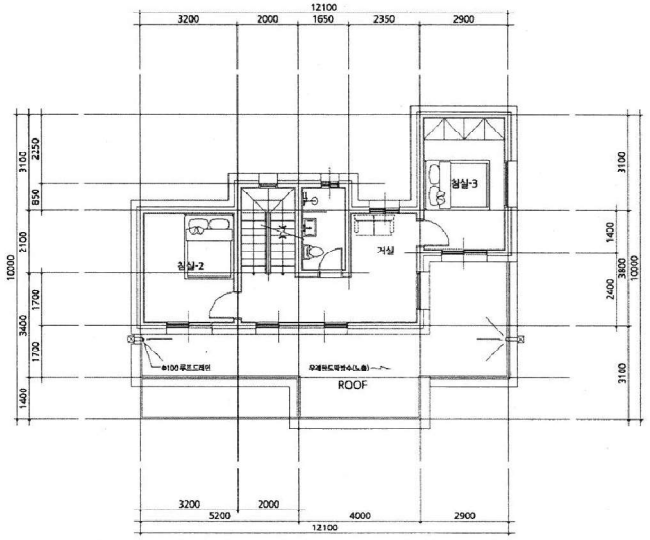


[기호 ⑧-3층 공부상면적 : 21.46㎡]

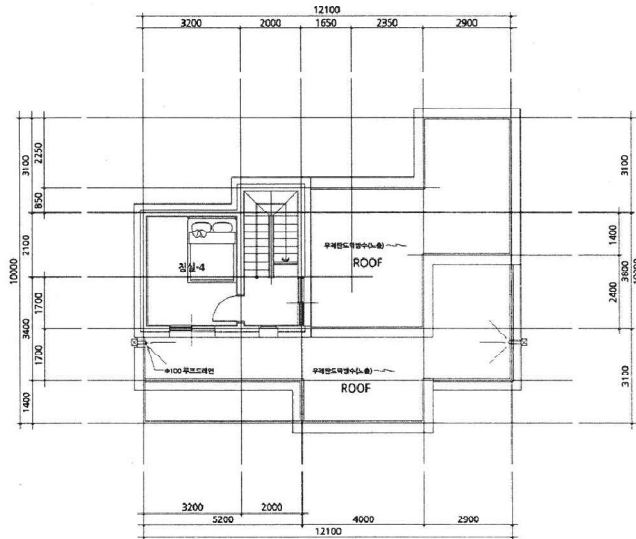
건물 이용상태



[기호 ⑩-1층 공부상면적 : 84.24㎡]



[기호 ⑩-2층 공부상면적 : 51.11㎡]



[기호 ⑩-3층 공부상면적 : 21.46㎡]

사 진 용 지



기호 1,3 토지 및 기호 2,4 건물(동측에서 촬영)



기호 1,3 토지 및 기호 2,4 건물(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 1 토지 및 기호 2 건물(북측에서 촬영)



기호 3 토지 및 기호 4 건물(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 5,7,9 토지 및 기호 6,8,10 건물(서측에서 촬영)



기호 5,7,9 토지 및 기호 6,8,10 건물(동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 5,7,9 토지 및 기호 6,8,10 건물(남측에서 촬영)



기호 5 토지 및 기호 6 건물(남측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 7 토지 및 기호 8 건물(북측에서 촬영)



기호 9 토지 및 기호 10 건물(북측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물㉠



컨테이너박스 1동

사 진 용 지



기호 11 토지(동측에서 촬영)



기호 12, 13 토지(남동측에서 촬영)