

감정평가서

건명	이우선 소유물건(2025타경70262)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	WS2025-01-09

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.

우신감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
배 원 용

감정평가액	칠억일천일백구십구만팔천이백사십원정(₩711,998,240.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이우선 (2025타경70262)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.01.31	
감 정 평 가 내 용	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	1,374	토지	1,374	-	416,606,000
	건물	251.83	건물	251.83	-	287,024,240
	제시외건물	(63.20)	제시외건물	63.20	-	8,368,000
합 계						₩711,998,240
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경기도 가평군 설악면 설곡리 소재 “설곡리노인회관” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가건이며 물건의 내용은 아래와 같습니다.

(1) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01기준, 원/㎡)
1	설곡리 526-3	대	754	주거 기타	계획 관리	사다리 완경사	86,700
3	설곡리 526-9	전	620	전기타 (부속토지)	계획 관리	부정형 평지	86,700

(2) 대상 건물의 개요

기호	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	일반철골구조 경사지붕 2층	1층 : 31.56 2층 : 26.14	다가구 (펜션)	2009.01.08
4	일반철골구조 경사지붕 2층 부속건물 : 경량철골구조 경사지붕 단층	1층 : 67.91 2층 : 45.96 1층 : 22.56	다가구 (펜션) 창고	
5	일반철골구조 경사지붕 2층	1층 : 31.56 2층 : 26.14	다가구 (펜션)	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상물건의 현장조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 01월 23일 ~ 24일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상태는 소유자 및 이해관계인 부재로 일반건축물대장상의 건축물 현황도를 기준하여 표기하였습니다.
- 2) 본건 건물 기호 3의 공부상 지목은 “전” 이나, 현황 마당 등의 부속토지(잡종지 상태)로 이용 중입니다.
- 3) 본건 제시외건물 (기호 ㉠~㉡)은 현장실사시 개략적인 실측면적으로 사정하였으며, 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.
- 4) 본건 기호 1,3 지상에는 별첨 사진용지에서와 같이 조경수(주목, 둥근 소나무, 전나무, 단풍나무 등)은 개별요인(기타요인)에 반영하여 평가하였습니다.
- 5) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치기준 및 감정평가조건

대상물건에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	설곡리 686-4	대	869	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	106,300
B	설곡리 716-3	답	1,650	답	계획관리	세로(가)	가장형평지	55,800

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(경기도 가평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.12.01 ~ 2024.12.31	0.110	2024년 12월분
2025.01.01 ~ 2025.01.24	0.085 (1.00085배)	$(1+0.00110 \times 24/31) \approx 1.00085$

※2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월의 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하므로, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	도로의 폭, 구조 및 상태, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 공공 및 편익시설과의 접근성, 대중교통의 유형과 노선
환경조건	인근토지의 이용상황 및 적합성 등, 자연환경,인근환경 공공 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저, 접면도로 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정(기호 1 /A)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 A	기호 1	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가 및 교통시설과의 편의성	인근 상가와 거리 및 편의성	1.00	0.98	접근성에서 열세함
	인근 교통시설과의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	편의시설, 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	대등함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설	기반시설(전기, 가스, 상하수도)			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장, 고압선 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.05	조경 등에서 우세함
		기타			
격차율 계			1.00	1.029	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나)-1 개별요인 비교치 결정(기호 3 /B)

개 별 요 인 비 교			격차율		비 고
조 건	항 목	세항목	표준지 B	기호 3	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.05	가로의 구조 등에서 우세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가 및 교통시설과의 편의성	인근 상가와 거리 및 편의성	1.00	0.98	접근성에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	편의시설, 관공서 등과의 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	대등함
	인근 환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설	기반시설(전기, 가스, 상하수도)			
	위험 및 혐오시설	변전소, 오수처리장, 고압선 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.25	형상, 이용 상태 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.05	조경 등에서 우세함
		기타			
격차율 계			1.00	1.351	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인의 보정

(가) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	설곡리 537*	전	613	계획관리 (전)	199,836	122,500	실거래 자료	2024.09.10
		건물	-					
#2	설곡리 734-1*	대	132	계획관리 (주거나지)	340,903	45,000	실거래 자료	2021.04.30
		건물	-					
#3	설곡리 734-*	대	884	계획관리 (단독)	235,294	208,000	실거래 자료	2024.09.26
		건물	-					
#4	설곡리 182-*	대	615	계획관리 (단독)	221,138	136,000	실거래 자료	2023.02.27
		건물	-					

(나) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회KAPAHUB』

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#5	설곡리 534-*	대	330	계획관리 (단독)	290,000	95,700,000	담보
		건물	-				2022.04.18
#6	설곡리 534-*	답	1,686	계획관리 (부속토지)	272,000	458,592,000	경매
		건물	-				2020.08.03
#7	설곡리 526-*	대	529	계획관리 (단독)	178,000	94,162,000	담보
		건물	-				2021.10.20
#8	설곡리 534-1*	답	218	계획관리 (부속토지)	260,000	56,680,000	담보
		건물	-				2022.04.18

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(다) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건의 토지	위치에 따라 @ 280,000원 ~ 320,000원/㎡ 내외
-------------------	-----------------------------------

(라) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#5	설곡리 534-*	대	330	계획관리 (단독)	290,000	95,700,000	담보
		건물	-				2022.04.18

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	설곡리 537*	전	613	계획관리 (전)	199,836	122,500	실거래 자료	2024.09.10
		건물	-					

비교표준지와 용도지역이 같고 이용상태 등으로 보아 물적 유사성이 높은 평가사례 기호 #5와 매매사례 기호 #1을 각각의 비교사례로 선정하였습니다.

㉡ 사정보정

적정한 평가 및 정상적인 거래로서 별도의 보정요인은 없습니다.(1.0)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	비고
#5	2022.04.18 ~ 2025.01.24	3.543 (1.03543)	가평균 계획관리지역
#1	2024.09.10 ~ 2025.01.24	0.470 (1.00470)	가평균 계획관리지역

㉕ 지역요인 비교

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일합니다.(1.0)

㉖ 개별요인 비교

비교표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
A	#5	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
검토의견	비교표준지 A는 비교사례 #5와 비교할 때, 제조조건 유사하나 접근조건(접근성 등)에서 우세합니다.							

㉖-1 개별요인 비교

비교표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
B	#1	0.99	1.05	1.02	0.99	1.00	1.00	1.050
검토의견	비교표준지 B는 비교사례 #1과 비교할 때, 가로조건(도로의 구조등), 및 획지조건(형상 등)은 열세이나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세합니다.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

구분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A/#5	비교사례 기준	290,000	1.00	1.03543	1.00	1.030	309,282	2.907 (2.91)
	비교표준지 기준	106,300	-	1.00085	-	-	106,390	

㉠-1 격차율 산정

구분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B/#1	비교사례 기준	199,836	1.00	1.00470	1.00	1.050	210,813	3.774 (3.77)
	비교표준지 기준	55,800	-	1.00085	-	-	55,847	

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례를 고려할 때 대상토지의 공시지가와 시세와의 차이가 인정되므로 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인으로 기호 1은 191%, 기호 3은 277% 상향 보정하였습니다.

(그 밖의 요인 보정치 기호 1 : 2.91, 기호 3 : 3.77)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	106,300	1.00085	1.00	1.029	2.91	318,574	319,000
3	55,800	1.00085	1.00	1.351	3.77	284,446	284,000

(8) 시산가액 조정 및 합리성 검토

본건 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정하여, 시산가액 비교 및 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액 산정 후의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 적정한 사례를 선정하여 그 밖의 요인을 보정하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 산정과정을 생략하였습니다.

(9) 토지평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액
기호 1	754	319,000	240,526,000
기호 3	620	284,000	176,080,000
합계	1,374	-	416,606,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용 하였습니다.

(2) 재조달원가의 산정

㉠ 표준단가의 검토

[출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023.01 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 이스팔트 씬글지붕	3	1,815,000	50 (45~55)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

㉡ 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	기호 2,4,5	기호 4 부속건물
재조달원가(원/㎡)	1,800,000	1,450,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉔ 감가수정

구분	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율
기호 2,4,5	45	16	29	29/45

㉕ 건물 시산가액의 결정

구분	제조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 2,4,5	1,800,000	45	16	29	29/45	1,160,000
기호 4 부속건물	1,450,000	45	16	29	29/45	934,000

㉖ 건물 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 2	57.7	1,160,000	66,932,000
기호 4	113.87	1,160,000	132,089,200
기호 4 부속건물	22.56	934,000	21,071,040
기호 5	57.7	1,160,000	66,932,000
합계	251.83		287,024,240

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 시산가액의 조정 검토

대상토지에 관한 인근 유사토지의 지가수준과 인근 매매사례 및 평가선례 등을 검토할 때 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액과 원가법으로 산정한 대상건물(제시외 건물 포함)의 시산가액이 각각 타당한 것으로 인정되므로 이를 감정평가액으로 결정합니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기호	면 적(원/㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1,3	1,374	-	416,606,000	계획관리지역
건물	2,4,5	251.83	-	287,024,240	다가구 (펜션)
제시외 건물	㉠~㉡	(63.20)	-	8,368,000	휴게실 외
합 계		-		711,998,240	

2. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 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 설악면 설곡리	526-3	대	계획관리지역	754	754	319,000	240,526,000	
2	경기도 가평군 설악면 설곡리 [도로명 주소] 경기도 가평군 설악면 봉미산안길 7번길 71	526-3 위지상 씨동호	다가구 주택	일반철골구조 경사지붕 2층 1층 2층	31.56 26.14	57.7	1,160,000	66,932,000	1,800,000 x 29/45
3	경기도 가평군 설악면 설곡리	526-9	전	계획관리지역	620	620	284,000	176,080,000	현황 잡종지상태
4	경기도 가평군 설악면 설곡리 [도로명 주소] 경기도 가평군 설악면 봉미산안길 7번길 71	526-3 위지상 에이 동호	다가구 주택 부속건물 창고	일반철골구조 경사지붕 2층 1층 2층 경량철골구조 경사지붕 단층 1층	67.91 45.96 22.56	113.87 22.56	1,160,000 934,000	132,089,200 21,071,040	1,800,000 x 29/45 1,450,000 x 29/45 (건축물 대장상 디동호)

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	
5	경기도 가평군 설악면 설곡리 [도로명 주소] 경기도 가평군 설악면 봉미산안길 7번길 71	526-3 위지상 비동호	다가구 주택	일반철골구조 경사지붕 2층 1층 2층	31.56 26.14	57.7	1,160,000	66,932,000	1,800,000 x 29/45
소 계								₩703,630,240	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 가평군 설악면 설곡리	526-3	휴게실	목조 및 알루미늄 샷시조 렉산지붕 단층	(16)	16	150,000	2,400,000	관찰감가
㉡	동소	"	창고	벽체이용 함석조 단층	(2.0)	2.0	60,000	120,000	관찰감가
㉢	동소	"	창고	목조 썬라이트지붕 단층	(4.0)	4.0	60,000	240,000	관찰감가
㉣	동소	"	차양 (통로)	목조 및 알루미늄 샷시조 렉산지붕 단층	(11)	11	80,000	880,000	관찰감가
㉤	동소	"	화장실	벽체이용 판넬조 단층	(2.0)	2.0	210,000	420,000	관찰감가

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	
㊸	경기도 가평군 설악면 설곡리	526-3	간이쉼터	목조 판넬지붕 단층	(5.1)	5.1	140,000	714,000	관찰감가
㊹	동소	"	간이쉼터	목조 판넬지붕 단층	(5.1)	5.1	140,000	714,000	관찰감가
㊺	경기도 가평군 설악면 설곡리	526-9	창고 휴게실	목조 싱글지붕 단층	(18.0)	18.0	160,000	2,880,000	관찰감가
소 계								₩8,368,000	
합 계								₩711,998,240.-	
				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 설악면 설곡리 소재 "설곡리노인회관" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 자연취락, 전원주택, 펜션, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입은 가능하나, 대중교통 여건은 버스정류장의 위치 및 운행빈도 등으로 보아 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1은 사다리형에 가까운 토지로서, 남향의 경사지를 평탄하게 부지조성 한 후 단독주택 건부지로 이용중이며, 기호 3은 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 평탄하며 마당 등의 부속토지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1은 남서측으로 폭 약 4미터의, 기호 3은 남서측 및 남동측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 자연보전권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

본건 기호 3의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 마당 등의 부속토지(잡종지 상태)로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

구조 : 일반철골구조 경사지붕 2층으로 (기호 2,4,5) 및 경량철골구조 단층으로 (기호 4 부속건물), (건물사용승인일 : 2009.01.08)
외 벽 : 비닐사이딩 마감 등
내 벽 : 벽지도배 및 타일마감 등.
창 호 : 샷시 창호 마감 등

(2) 이용상태

공부상 다가구 주택 및 창고(펜션 및 부속건물)로 이용 중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조(건축물대장 건물현황도 기준).

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 기본적인 설비를 갖추었음.

(4) 부합물 및 중물

지적 및 건물개황도 참조(㉠~㉡)

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

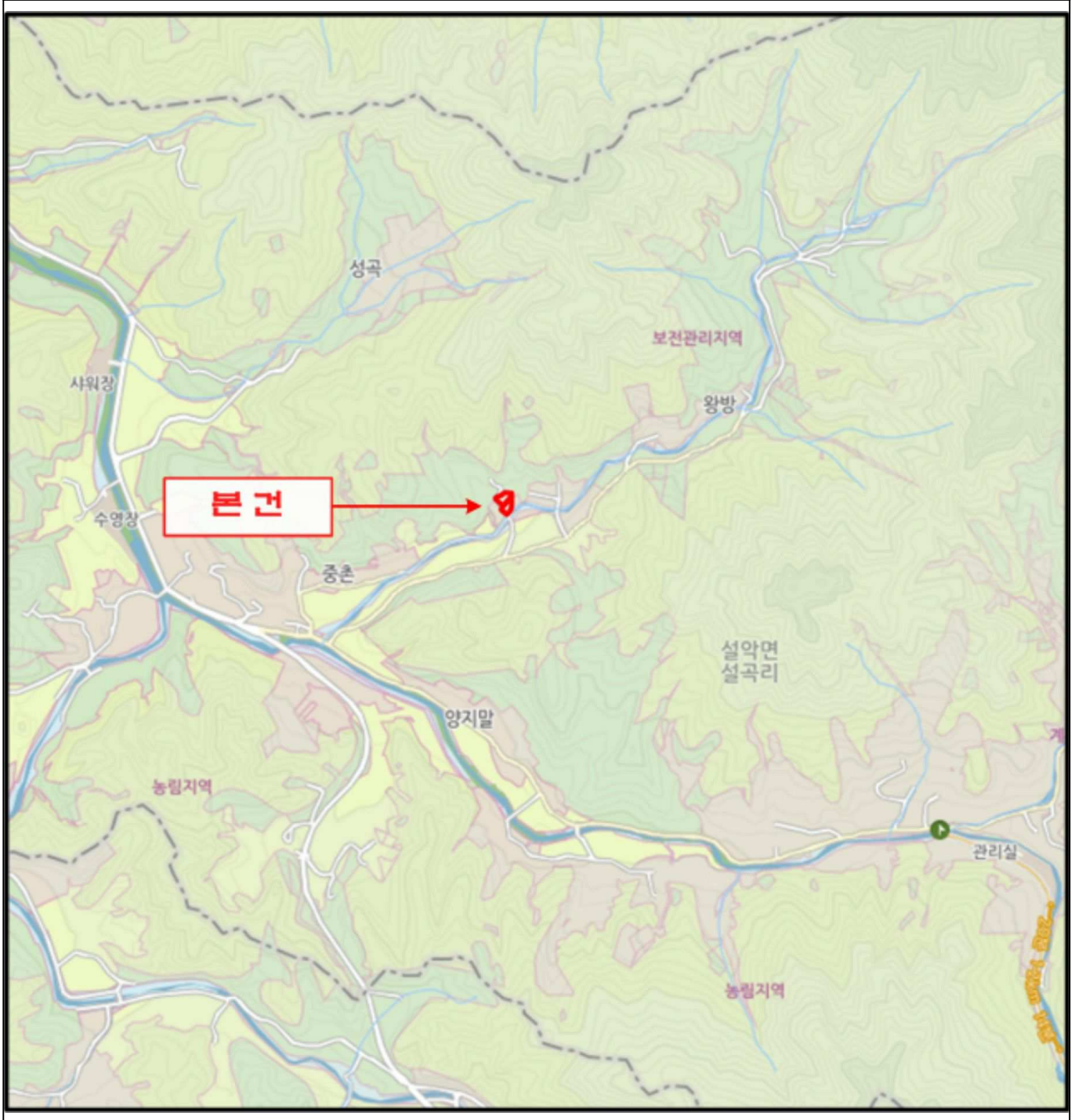
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -.

광역 위치도



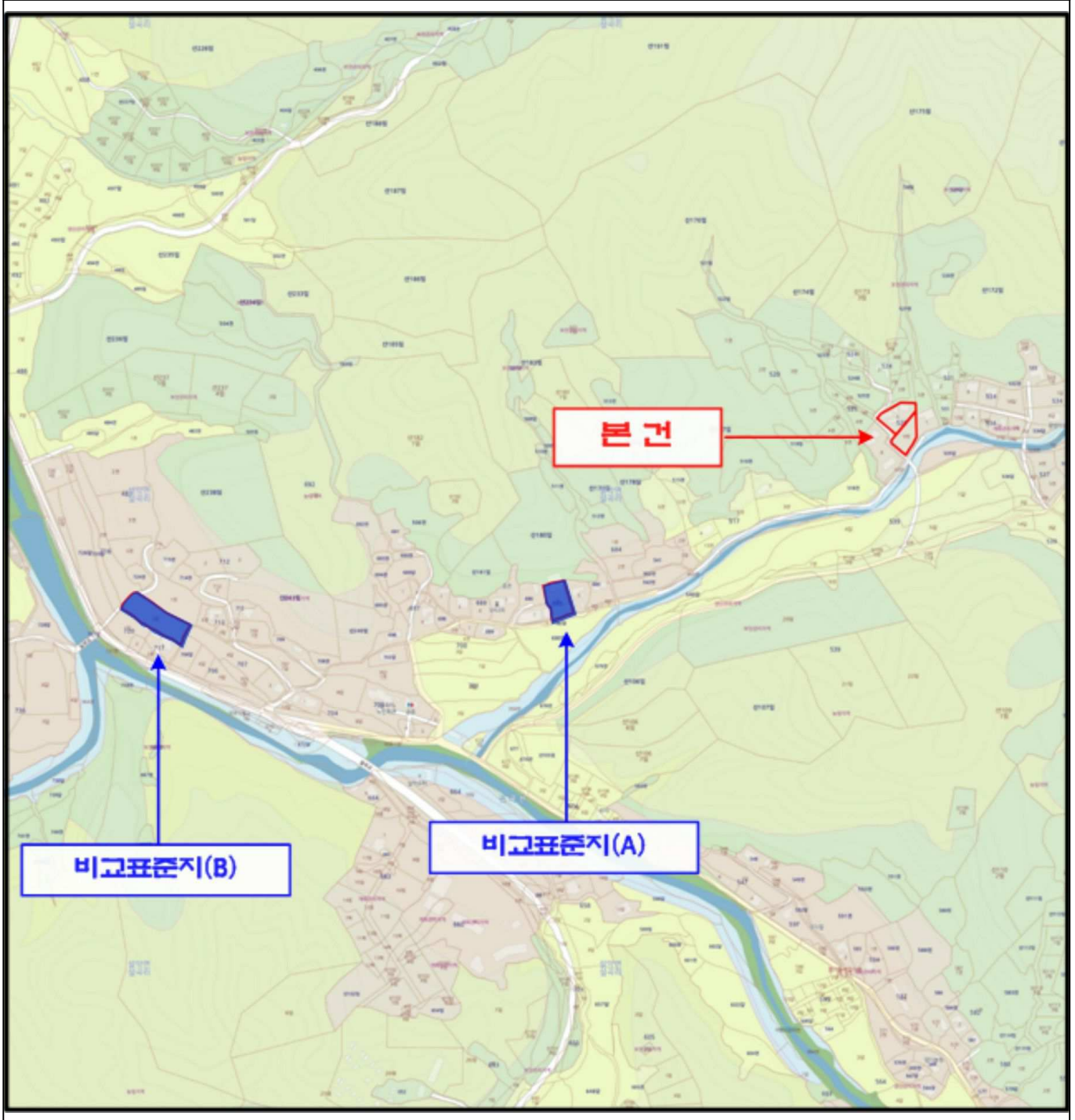
소재지	경기도 가평군 설악면 설곡리 526-3외
-----	------------------------



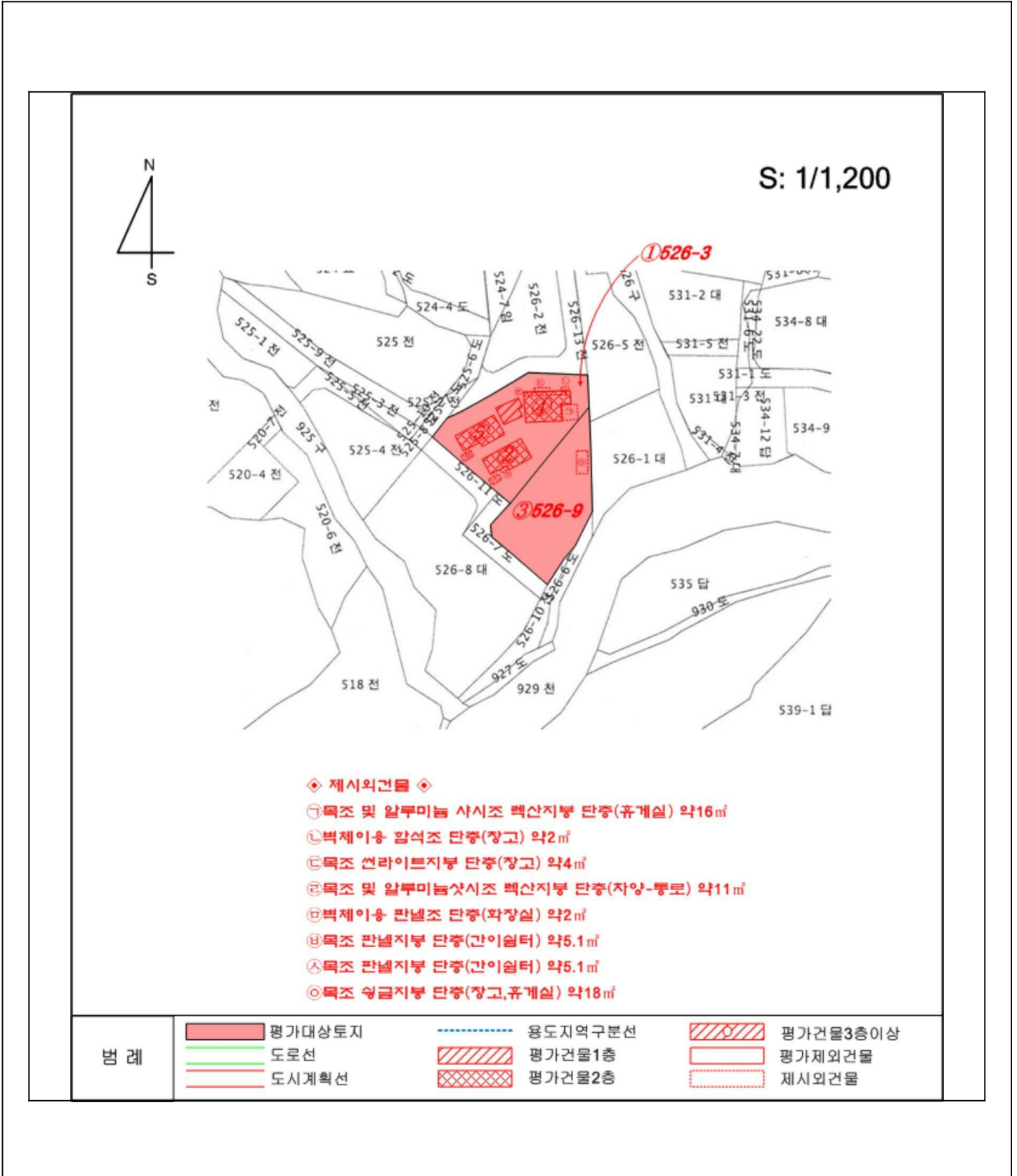
위치도



소재지 경기도 가평군 설악면 설곡리 526-3외



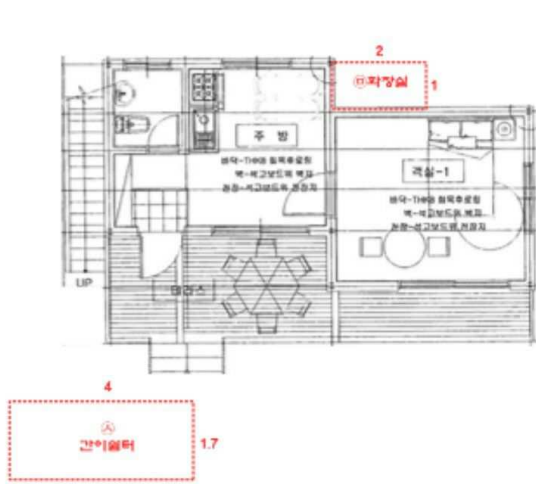
지 적 도



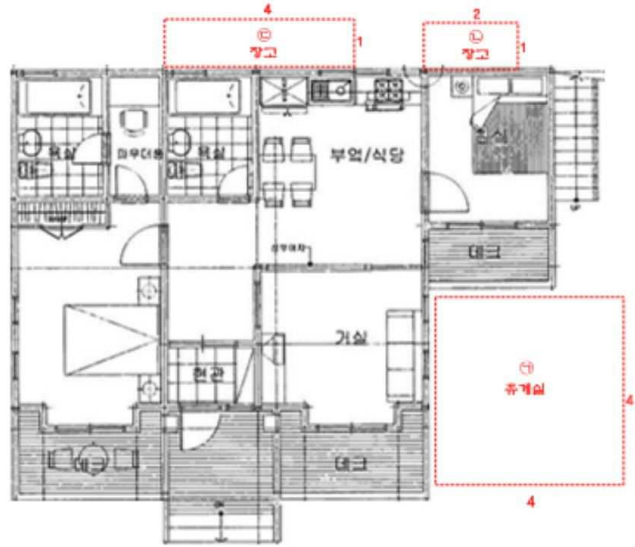
내부 구조도



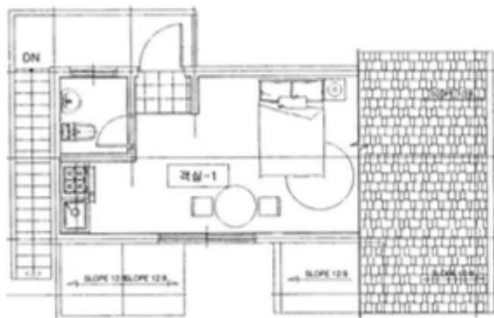
소재지 경기도 가평군 설악면 설곡리 526-3외



[기호 ②-1층 공부상면적 : 31.56㎡]



[기호 ④-1층 공부상면적 : 67.91㎡]



[기호 ④-부속건물 1층 공부상면적 : 22.56㎡]

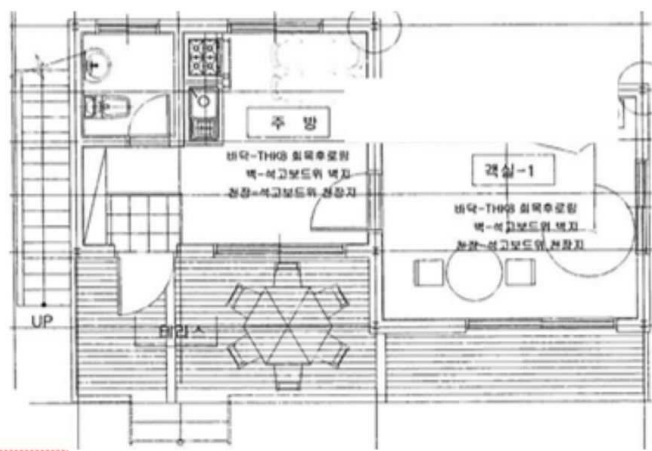


[기호 ④-2층 공부상면적 : 45.96㎡]

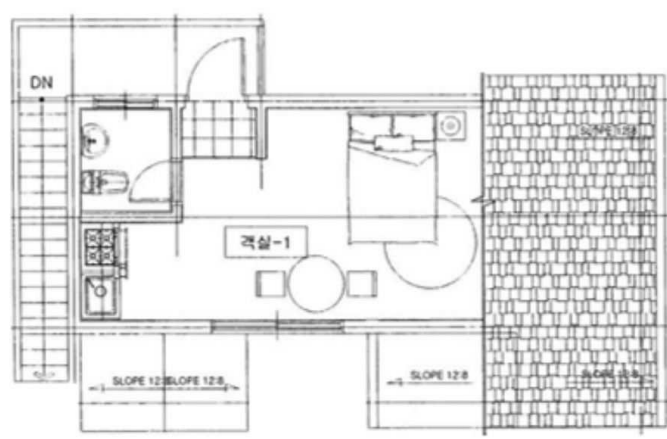
내부 구조도



소재지 경기도 가평군 설악면 설곡리 526-3외



[기호 ⑤-1층 공부상면적 : 31.56㎡]



[기호 ⑤-2층 공부상면적 : 26.14㎡]



(1 2,4,5)



3



2



4



4



5



