감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : (주)OSB저축은행

건 명 : 경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 230403-00-031

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

230403-00-031

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인
대 표 이 사 양 기 철 (인)

감 정 평 가 사
박 종 복 (인)

감정평가액	오십칠억일천육십칠만칠천오백원정 (₩5,710,677,500.-)			
의 뢰 인	(주)OSB저축은행	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	-	
소 유 자 (대상업체명)	신영부동산신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 04. 05	2023. 04. 05	2023. 04. 10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토 지	4,239.0	토 지	4,818.0	-	1,527,125,000
		193 645x--- 215				
	건 물	2,015.85	건 물	2,015.85	-	4,183,552,500
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,710,677,500.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 가평읍 이화리 소재 '이화교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)OSB저축은행에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2023년 04월 05일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 04월 05일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 일련번호1) 일부는 접도구역으로 지정되어 있으나 면적이 과소하여 가격에 미치는 영향이 미미한바, 별도로 감안하지 않았음.

② 일련번호2)는 신영부동산신탁(주), 송명진 공유 토지중 신영부동산신탁(주) 소유지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의거하였으며, 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였음.

③ 일련번호6)은 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였음.

④ 일련번호7),8)은 공부상 일단의 건부지로서, 일단지로 평가하였으며, 일부가 접도구역에 해당하는바, 이를 이를 감안하여 평가하였음.

⑤ 일련번호 9),10)은 국토의계획및이용에관한법률상 둘이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 걸쳐있어 이를 토지의 행정적요인에서 감안하였음.

⑥ 일련번호가)~라)는 공부상 246-12, 246-13, 246-18 삼지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 2022.11.07일자로 246-13, 246-18번지가 246-12번지로 합필되어 현황 246-12번지 단일 지상에 소재함.

⑦ 일련번호마)는 246-16 및 246-22 양지상, 일련번호바)는 246-19 및 246-23 양지상에 소재하나 246-22번지(대, 2㎡, 소유자 - 이강수), 246-23번지(대, 4㎡, 소유자 - 이강수)는 타인소유 토지로서 매각대상에서 제외되어 있는바, 공매 진행시 참고바람.

⑧ 기준시점 현재 일련번호가)~아)는 위탁경영 등으로 인해 내부 확인이 불가하여 귀 행과 협의 하여 일반건축물대장 상 건축물현황도를 기준으로 내부표기하였는바, 공매 진행시 참고바람.

⑨ 본건은 인근 탐문시 일부 건축물 등의 공사비가 미납된 것으로 탐문된 바, 추후 유치권행사 등의 문제가 발생할 있으니, 공매 진행시 참고바람.

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 가평군 가평읍 이화리	246-12	대	계획관리지역	2,642	2,642	378,000	998,676,000	
가	상동 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 호반로 2355-7	246-12, 246-13, 246-18 삼지상 1동	숙박시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층					합필로 인해 246-12 단일 지상 소재
				1층	85.1	255.3	2,100,000	536,130,000	2,100,000 x 50/50
				2층	85.1				
				3층	85.1				
나	상동	246-12, 246-13, 246-18 삼지상 2동	숙박시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층					합필로 인해 246-12 단일 지상 소재
				1층	85.1	255.3	2,100,000	536,130,000	2,100,000 x 50/50
				2층	85.1				
				3층	85.1				
다	상동	246-12, 246-13, 246-18 삼지상 3동	숙박시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층					합필로 인해 246-12 단일 지상 소재
				1층	85.1	255.3	2,100,000	536,130,000	2,100,000 x 50/50
				2층	85.1				
				3층	85.1				

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
라	상동	246-12, 246-13, 246-18 삼지상 4동	숙박시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층					합필로 인해 246-12 단일 지상 소재
				1층	85.1	255.3	2,100,000	536,130,000	2,100,000 x 50/50
				2층	85.1				
				3층	85.1				
2	상동	246-14	도로	계획관리지역	193 645x---215	579	114,000	66,006,000	신영부동산신탁(주) 지분
3	상동	246-16	대	계획관리지역	305	305	328,000	100,040,000	
마	상동 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 호반로 2355-22	246-16, 246-22 양지상	숙박시설	철근콘크리트구조 경사지붕 3층					
				1층	85.1	255.3	2,050,000	523,365,000	2,100,000 x 49/50
				2층	85.1				
				3층	85.1				
4	상동	246-19	대	계획관리지역	236	236	344,000	81,184,000	

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
바	상동 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 호반로 2355-12	246-19, 246-23 양지상	숙박시설	철근콘크리트구조 경사지붕 3층 1층 2층 3층	76.25 76.25 76.25	228.75	2,050,000	468,937,500	2,100,000 x 49/50
5	상동	246-24	대	계획관리지역	272	272	344,000	93,568,000	
사	상동 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 호반로 2355-20	246-24 지상	숙박시설	철근콘크리트구조 경사지붕 3층 1층 2층 3층	85.1 85.1 85.1	255.3	2,050,000	523,365,000	2,100,000 x 49/50
6	상동	246-25	도로	계획관리지역	84	84	114,000	9,576,000	
7	상동	246-26	대	계획관리지역	330	471	366,000	172,386,000	일단지
8	상동	246-27	대	계획관리지역	141				

(토지 · 건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
아	상동 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 호반로 2355-10	246-26, 246-27 양지상	숙박시설	철근콘크리트구조 경사지붕 3층 1층 2층 3층	85.1 85.1 85.1	255.3	2,050,000	523,365,000	2,100,000 x 49/50
9	상동	산228-9	임야	농림지역 계획관리지역	193	193	25,000	4,825,000	
10	상동	산228-15	임야	농림지역 계획관리지역	36	36	24,000	864,000	
	합 계							**₩5,710,677,500.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역
	이용상황	단독주택 및 도로, 자연림 등
	지 목	대, 도로, 임야 등
	면 적	4,818 ㎡
건 물	구 조	일련번호가)~라) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 일련번호마)~아) 철근콘크리트구조 경사지붕
	주 용 도	숙박시설
	사용승인	일련번호가)~라) 2022.05.09 일련번호)마)~사) 2022.03.18 일련번호아) 2022.03.21
	연 면 적	(일괄) 2,015.85 ㎡

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2022년 개별공시지가(원/㎡)
1	이화리 246-12	2,642	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	105,200
2	이화리 246-14	645 중 215 분의 193	도로	도로	계획관리	-	-	32,800
3	이화리 246-16	305	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	115,400
4	이화리 246-19	236	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	115,400
5	이화리 246-24	272	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	115,400
6	이화리 246-25	84	도로	도로	계획관리	-	-	35,900
7	이화리 246-26	330	대	단독주택	계획관리	소로한면	사다리 완경사	127,300
8	이화리 246-27	141	대		계획관리			127,300
9	이화리 산228-9	193	임야	조림	농림지역	맹지	사다리 급경사	4,870
10	이화리 산228-15	36	임야	조림	농림지역	맹지	사다리 급경사	7,070

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

① 련번호2)는 신영부동산신탁(주), 송명진 공유 토지중 신영부동산신탁(주) 소유지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의거하였으며, 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였음.

② 일련번호6)은 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 평가하였음.

③ 일련번호7),8)은 공부상 일단의 건부지로서, 일단지로 평가하였으며, 일부가 접도구역에 해당하는바, 이를 이를 감안하여 평가하였음.

④ 일련번호 9),10)은 국토의계획및이용에관한법률상 둘이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 걸쳐있어 이를 토지의 행정적요인에서 감안하였음.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2023년 공시지가(원/㎡)
A	이화리 366-4	844	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	99,100
B	이화리 산231	21,322	임야	조림	농림지역	맹지	부정형 급경사	2,560

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1)~(8), 일련번호(B)- 일련번호(9),(10)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 계획 관리지역	0.037	경기도 가평군 (2023.01.01~2023.04.05) 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.023 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.011 (1 + 0.00023) × (1 + 0.00011 × 36/28) ≒ 1.00037
B) 농림지역	0.037	경기도 가평군 (2023.01.01~2023.04.05) 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.020 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.013 (1 + 0.00020) × (1 + 0.00013 × 36/28) ≒ 1.00037

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.13	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.305	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.393	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 3)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.98	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세하나, 계통 및 연속성 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 4)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.190	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 5)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.190	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 6)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.393	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 7),8)(일단지)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.13	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 비교표준지 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	본건 중 일부는 접도구역으로서 비교표준지 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.266	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 9)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.30	본건이 비교표준지 대비 인근지역 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 비교표준지 대비 경사도 및 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.14	본건 면적의 약 16%가 계획관리지역에 해당하는바, 비교표준지 대비 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.927	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 10)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.30	본건이 비교표준지 대비 인근지역 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 비교표준지 대비 경사도 및 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.11	본건 면적의 약 13%가 계획관리지역에 해당하는바, 비교표준지 대비 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.876	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 대지	순수농촌지대	세로변	270,000~300,000원/㎡	계획관리
인근 대지	순수농촌지대	소로변	360,000~390,000원/㎡	계획관리

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 2년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	이화리 392-14	계획관리	대 단독주택	2022.11.29	경매	290,000	-
(2)	이화리 391-4	계획관리	대 단독주택	2022.08.19	경매	289,000	-
(3)	이화리 261	계획관리	대 단독주택	2022.11.08	담보	339,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(4)	상색리 산21-7	농림지역 보전관리	임야 자연림	2020.07.22	공매	13,000	-
(5)	이화리 산211-1	농림지역	임야 자연림	2021.05.07	공매	5,700	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	이화리 366-2외	계획관리 대/단독주택	420,000,000 원 (@ 286,000원/㎡)	2022.05.12 2006.01.26	1,087㎡ 140.8㎡	도로 89㎡ 포함.
	의 견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,320,000원/㎡ × 34년/50년 ≒ 897,000원/㎡ 건물가격: 897,000원/㎡ × 140.8㎡ ≒ 126,297,600원 2) 토지가격 : (420,000,000원 - 126,297,600원) / (998+89X1/3)㎡ ≒ 286,000원/㎡				
#2	이화리 388-1	계획관리 대/단독주택	121,920,000 원 (@ 290,000원/㎡)	2021.11.30 -	420㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 121,920,000원 / 420㎡ ≒ 290,000원/㎡				
#3	이화리 233외	계획관리 대/단독주택	330,000,000 원 (@ 330,000원/㎡)	2022.03.22 -	1,000㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 330,000,000원 / 1,000㎡ ≒ 330,000원/㎡				
#4	이화리 산86	농림지역 임야/조림	8,000,000 원 (@ 12,000원/㎡)	2022.07.28 -	694㎡ -	지분거래 19,261분의 694
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 8,000,000원 / 694㎡ ≒ 12,000원/㎡				
#5	하색리 산55	농림지역 보전관리 임야/자연림	300,000,000 원 (@ 9,500원/㎡)	2022.09.15 -	31,438㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 31,438㎡ ≒ 9,500원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 가평군 2022년 04월 ~ 2023년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	22,451,177,990	14,733,885,421	65.6	78	29	37.2
근린주택	4,068,516,690	2,546,560,000	62.6	7	2	28.6
단독주택	14,528,525,280	9,993,545,421	68.8	59	24	40.7
근린상가	0	0	0	7	0	0
특수부동산	6,329,662,260	3,566,880,000	56.4	18	5	27.8
토지	48,210,512,963	32,645,623,947	67.7	557	154	27.6
대지	4,538,555,800	3,393,346,700	74.8	32	13	40.6
임야	26,318,516,609	16,815,558,154	63.9	326	79	24.2
기타토지	233,012,900	128,056,400	55	17	5	29.4
도로	32,654,000	22,985,000	70.4	14	4	28.6

(출처: 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	290,000	1.00072	1.000	1.000	290,208		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.927	2.92
	99,100	1.00037	-	-	99,136		

[1]평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.
[2]시점수정(2022.11.29 ~ 2023.04.05, 경기도 가평군 계획관리) : 0.072% (1.00072)
[3]지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.
[4]개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1)과 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	13,000	1.04692	1.000	0.941	12,806		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	5.002	5.00
	2,560	1.00037	-	-	2,560		

[1]평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

[2]시점수정(2020.07.22 ~ 2023.04.05, 경기도 가평군 농림) : 4.692% (1.04692)

[3]지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(4) 대비 접근조건(인근지역 및 취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(사례면적의 약 3%가 보전관리에 해당함)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근	자연	행정	기타	
0.95	1.00	0.99	1.00	0.941

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	99,100	1.00037	1.000	1.305	2.92	377,770	378,000	-
2	A	99,100	1.00037	1.000	0.393	2.92	113,765	114,000	-
3	A	99,100	1.00037	1.000	1.132	2.92	327,690	328,000	-
4	A	99,100	1.00037	1.000	1.190	2.92	344,480	344,000	-
5	A	99,100	1.00037	1.000	1.190	2.92	344,480	344,000	-
6	A	99,100	1.00037	1.000	0.393	2.92	113,765	114,000	-
7,8	A	99,100	1.00037	1.000	1.266	2.92	366,480	366,000	일단지
9	B	2,560	1.00037	1.000	1.927	5.00	24,674	25,000	-
10	B	2,560	1.00037	1.000	1.876	5.00	24,021	24,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#4

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	1.232	경기도 가평군 (2022.05.12~2023.04.05) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.209 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.203 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.232 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.198 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.209 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.127 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.054 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.023 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.011 (1 + 0.00209 * 20/31) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00011 * 36/28) ≒ 1.01232

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 농림지역	0.493	경기도 가평군 (2022.07.28~2023.04.05) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.168 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.152 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.134 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.075 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.030 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.043 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.020 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.013 (1 + 0.00168 * 4/31) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00013 * 36/28) ≒ 1.00493

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.13	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.305	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.393	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 3)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.98	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세하나, 계통 및 연속성 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 4)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.190	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 5)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.190	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 6)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.03	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 및 현황 '도로'로서 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.393	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 7),8)(일단지)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.13	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건이 사례 대비 주간선도로와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 조망 및 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	본건 중 일부는 접도구역으로서 사례 대비 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.266	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 9)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.40	본건이 사례 대비 인근지역 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 사례 대비 경사도 및 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.14	본건 면적의 약 16%가 계획관리지역에 해당하는바, 사례 대비 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.075	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 10)/비교사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.40	본건이 사례 대비 인근지역 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 사례 대비 경사도 및 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.11	본건 면적의 약 13%가 계획관리지역에 해당하는바, 사례 대비 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	1.305	377,828	378,000
2	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	0.393	113,782	114,000
3	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	1.132	327,740	328,000
4	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	1.190	344,532	345,000
5	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	1.190	344,532	345,000
6	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	0.393	113,782	114,000
7,8	#1	286,000	1.000	1.01232	1.000	1.266	366,536	367,000
9	#4	12,000	1.000	1.00493	1.000	2.075	25,022	25,000
10	#4	12,000	1.000	1.00493	1.000	2.020	24,359	24,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	378,000	378,000	-
2	114,000	114,000	-
3	328,000	328,000	-
4	344,000	345,000	-
5	344,000	345,000	-
6	114,000	114,000	-
7,8	366,000	367,000	-
9	25,000	25,000	-
10	24,000	24,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물관리상태		
가	지상3층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	숙박시설	255.3	2022.05.09	상	**중**	하
나	지상3층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	숙박시설	255.3	2022.05.09	상	**중**	하
다	지상3층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	숙박시설	255.3	2022.05.09	상	**중**	하
라	지상3층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	숙박시설	255.3	2022.05.09	상	**중**	하
마	지상3층	철근콘크리트구조 경사지붕	숙박시설	255.3	2022.03.18	상	**중**	하
바	지상3층	철근콘크리트구조 경사지붕	숙박시설	228.75	2022.03.18	상	**중**	하
사	지상3층	철근콘크리트구조 경사지붕	숙박시설	255.3	2022.03.18	상	**중**	하
아	지상3층	철근콘크리트구조 경사지붕	숙박시설	255.3	2022.03.21	상	**중**	하

부대설비 내역									
일련번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
가~아	○	-	○	○	-	○	-	-	○

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가~라	철근콘크리트구조 평스라브지붕	2,000,000	100,000	2,100,000	50	1층~3층 (숙박시설)
마~아	철근콘크리트구조 경사지붕	2,000,000	100,000	2,100,000	50	1층~3층 (숙박시설)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 · 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-07	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	1,939,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,741,000	50 (45~55)
02-06-05-07	테라스하우스	철근콘트리트조/박공지붕/오지기와	2	1,832,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	-	-	50	50/50	2,100,000
나	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	-	-	50	50/50	2,100,000
다	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	-	-	50	50/50	2,100,000
라	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	-	-	50	50/50	2,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
마	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	1	1	49	49/50	2,050,000
바	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	1	1	49	49/50	2,050,000
사	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	1	1	49	49/50	2,050,000
아	1층~3층 (숙박시설)	2,100,000	50	1	1	49	49/50	2,050,000

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,527,125,000 원
	건 물	4,183,552,500 원
	합 계	5,710,677,500 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 가평군 가평읍 이화리 소재 '이화교' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 인근은 단독주택, 펜션(풀빌라), 근린생활시설, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역로서 제반 입지적 여건은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도75호선)<도로법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>. ■ 일련번호 2) 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도75호선)<도로법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함). ■ 일련번호 3)~6) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>. ■ 일련번호 7) 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도75호선)<도로법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>. ■ 일련번호 8) 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도75호선)<도로법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>. ■ 일련번호 9) 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>. ■ 일련번호 10) 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
형세 및 이용상황	인접도로 및 인접필지 대비 남동측 하향의 완경사지를 계단식으로 자체평탄화한 부정형(일련번호1),2)) 및 사다리형(일련번호3)~10))의 토지로서, 단독주택(숙박시설) 건부지(일련번호1),3)~5),7),8)) 및 진입도로(일련번호2),6)), 자연림(일련번호9),10)) 등으로 이용 중임.
도 로 상 태	일련번호1) 북측으로 노폭 약 6m 내외의 도로(일련번호2))와 접하며 남동측 일부로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함. 일련번호2),6)) 도로임. 일련번호3) 서측 일부로 노폭 약 6m 내외의 도로(일련번호6))와 접함. 일련번호4) 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 도로(일련번호2))와 접함. 일련번호5) 남측 및 북측으로 노폭 약 6m 내외의 도로(일련번호2),6))와 접함. 일련번호7),8) 일단지로 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 도로(일련번호2))와 접하며 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함. 일련번호9),10) 지적상 맹지이나 동일소유자의 인접토지를 통해 진입가능함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	"건물 감정평가요항표" 참조.
기 타 사 항	-.

(건 물) 감정평가요항표

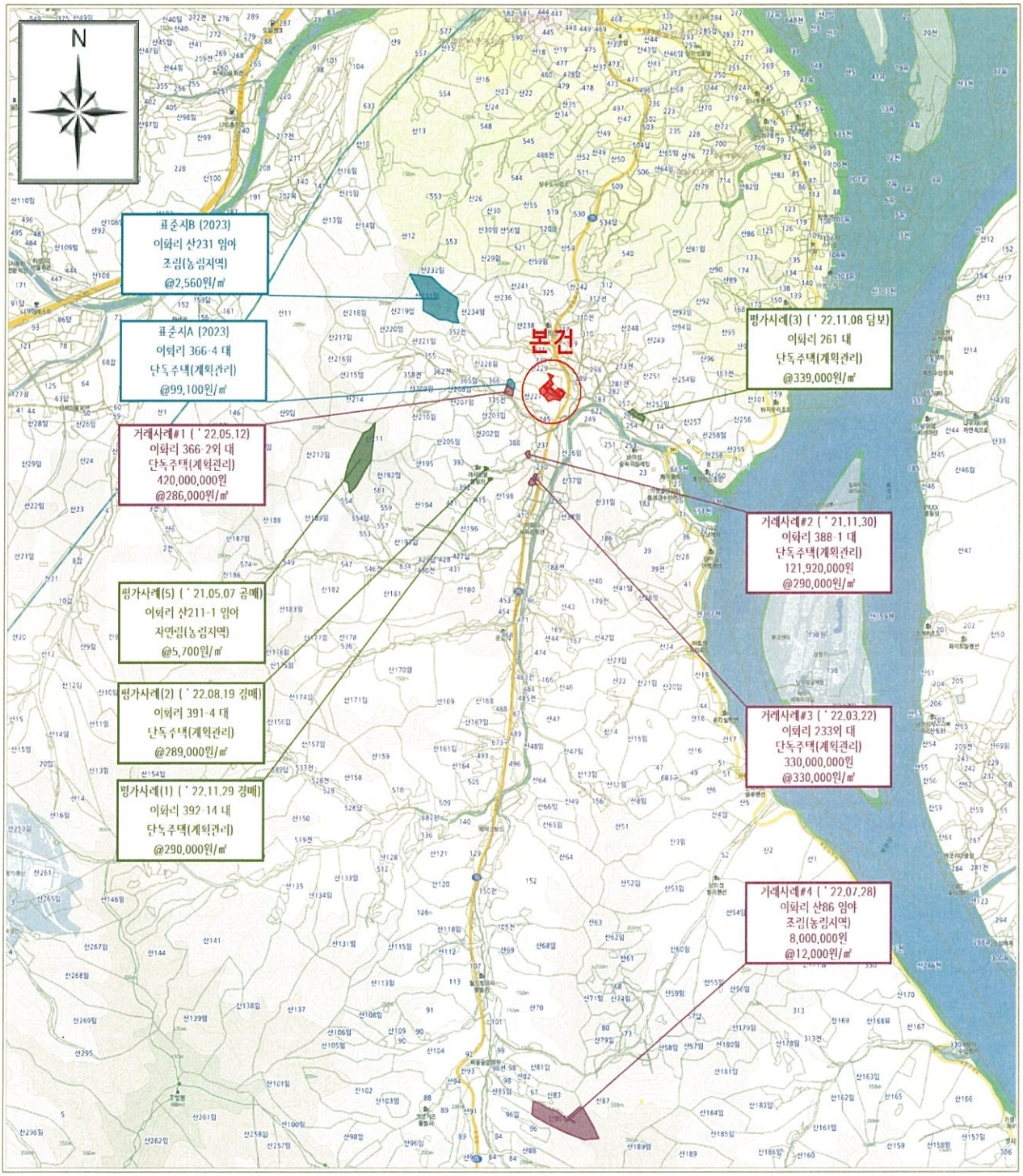
기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호가)~라) 공히 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 건 및 일련번호마)~아) 공히 철근콘크리트구조 경사지붕 3층 건으로서, 외벽 : 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등, 바닥 : 강마루깔기 및 타일깔기 마감 등, 창호 : 플라스틱 및 알루미늄 프레임의 창호임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	ㄱ) 컨테이너박스조 일련번호1) 지상소재 사무실 약 27㎡ ㄴ) 컨테이너박스조 일련번호1) 지상소재 창고 약 27㎡ ㄷ) 판넬조 판넬지붕 일련번호가) 1층 소재 보일러실 약 4㎡ ㄹ) 판넬조 판넬지붕 일련번호바) 1층 소재 보일러실 약 2.5㎡ ㅁ) 판넬조 판넬지붕 일련번호사) 1층 소재 보일러실 약 6㎡ ㅂ) 판넬조 판넬지붕 일련번호아) 1층 소재 보일러실 약 4.5㎡ ㅅ) 판넬조 판넬지붕 일련번호8) 지상소재 물탱크실 약 12.5㎡ ㄱ) ~ ㅅ)은 구조 및 규모, 이용상황 등을 고려할 때, 토지의 사용 · 수익 · 처분 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료됨.
공부와의 차이	-.
이 용 상 태	일련번호가)~아) 공히 숙박시설(풀빌라)로 이용 중임. ※ 후첨 '건물개황도 및 내부구조도' 참조.
위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급·배수시설과 LPG가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
기타설비	화재탐지기 및 일부 급탕설비 등이 되어 있음.
임대사항	본건의 임대사항은 미상임.
기타사항	-.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

가 격 참 고 도

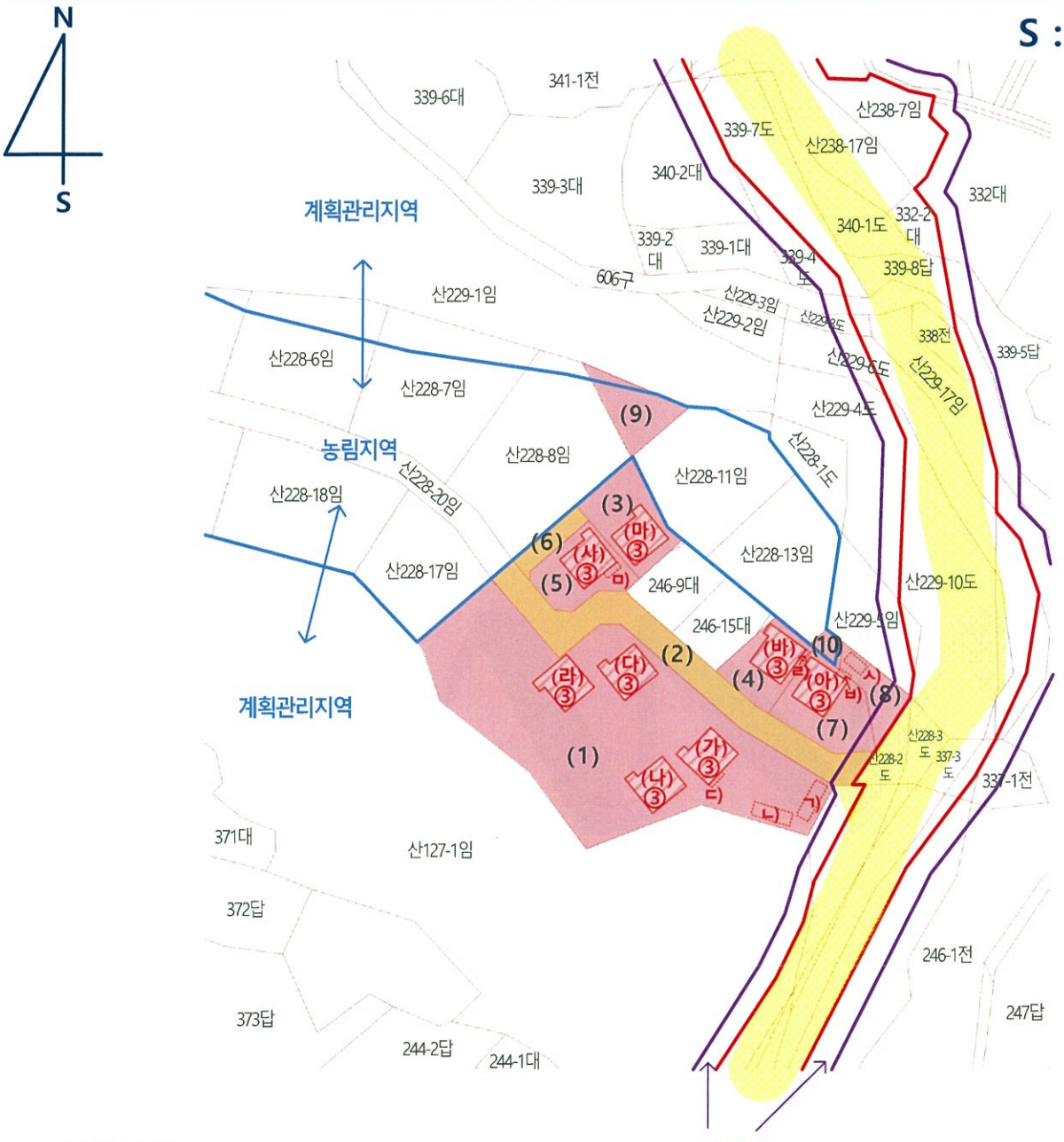
소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지



[범 례] | ■ 본 건 | ■ 표준지 | ■ 평가사례 | ■ 거래사례

지 적 도

S : 1 / 1,500



[토지목록]

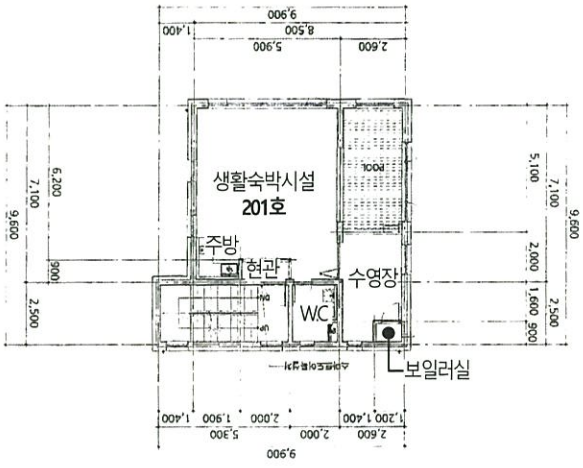
(1) 246-12 (공부 대 2,642㎡)
(2) 246-14 (공부 도로 645㎡ 중 193/215 신영부동산신탁㈜ 지분)
(3) 246-16 (공부 대 305㎡)
(4) 246-19 (공부 대 236㎡)
(5) 246-24 (공부 대 272㎡)
(6) 246-25 (공부 도로 84㎡)
(7) 246-26 (공부 대 330㎡)
(8) 246-27 (공부 대 141㎡)
(9) 산228-9 (공부 임야 193㎡)
(10) 산228-15 (공부 임야 36㎡)

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

[일련번호(가) 1층 (공부 85.1㎡)]



[일련번호(가) 2층 (공부 85.1㎡)]

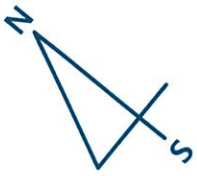
[일련번호(가) 3층 (공부 85.1㎡)]

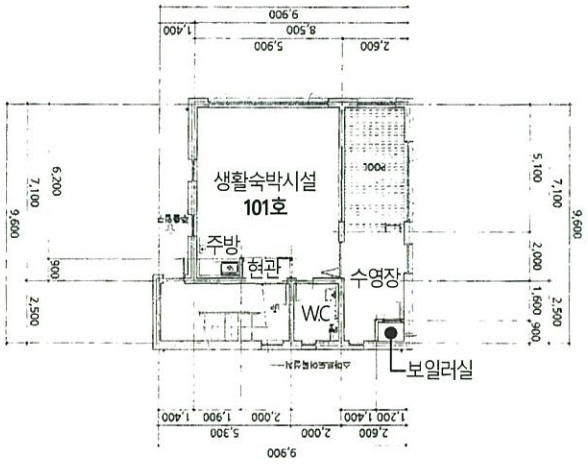
[부합물 및 종물]

ㄷ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(가) 1층소재 보일러실 약 4㎡

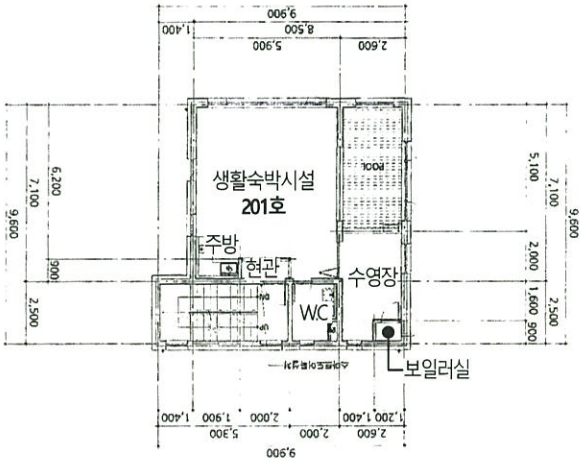
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

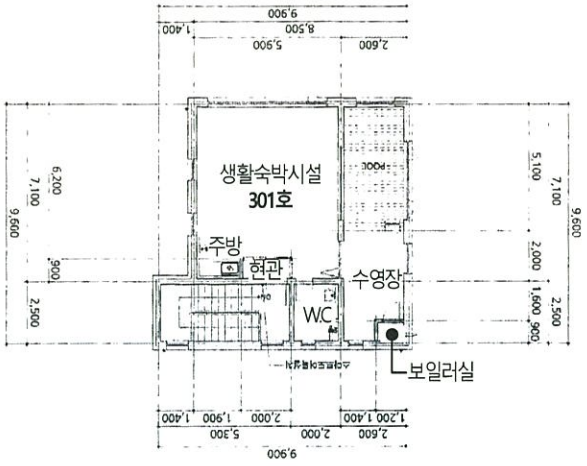




[일련번호(나) 1층 (공부 85.1㎡)]



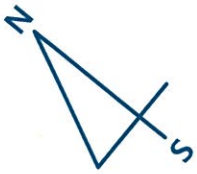
[일련번호(나) 2층 (공부 85.1㎡)]

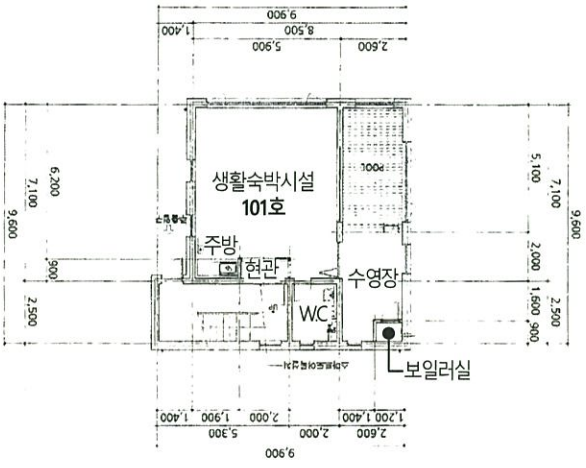


[일련번호(나) 3층 (공부 85.1㎡)]

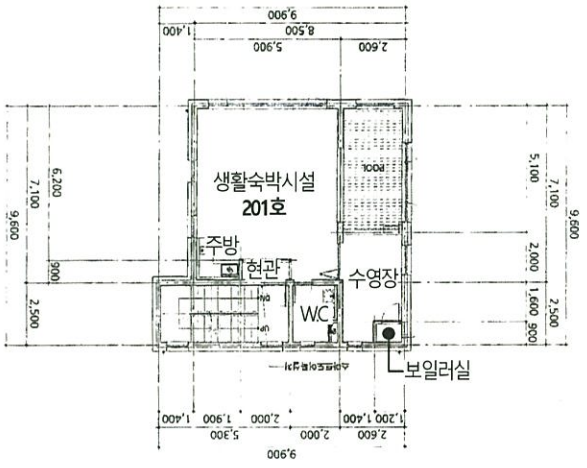
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

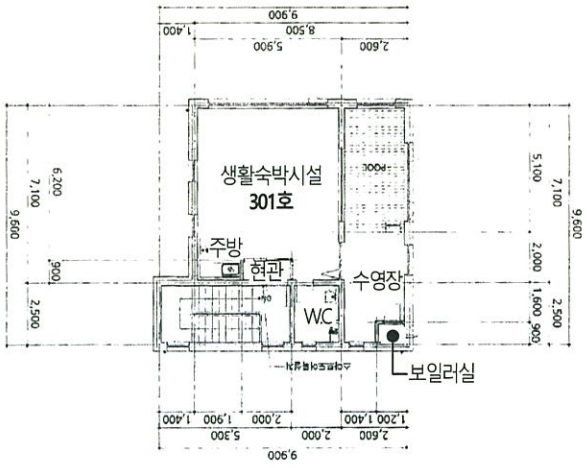




[일련번호(다) 1층 (공부 85.1㎡)]



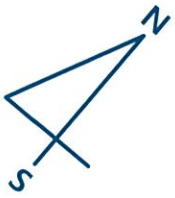
[일련번호(다) 2층 (공부 85.1㎡)]

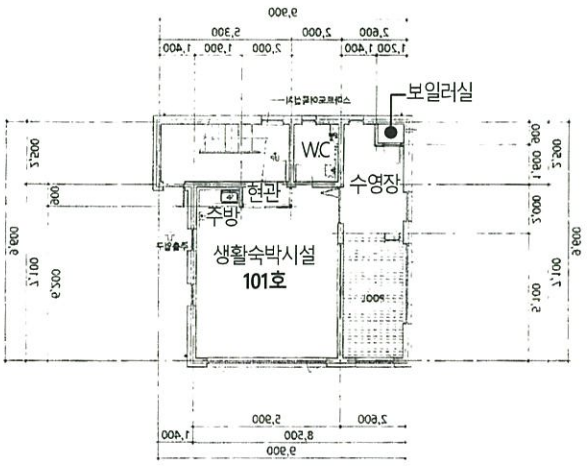


[일련번호(다) 3층 (공부 85.1㎡)]

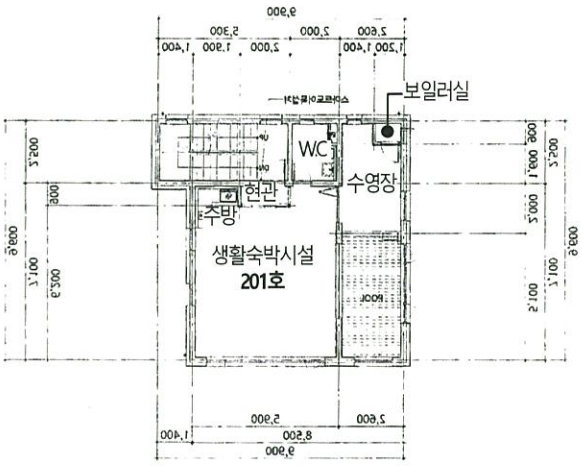
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

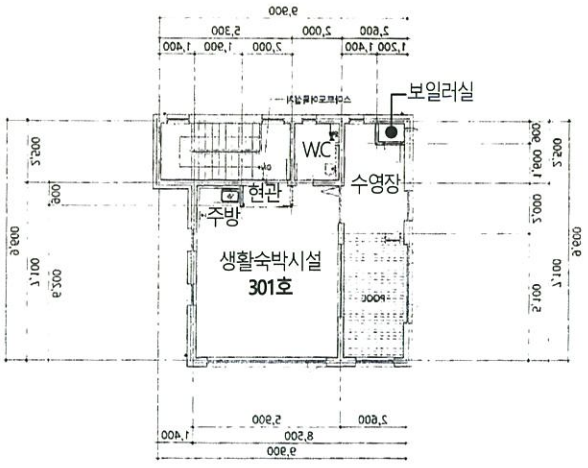




[일련번호(라) 1층 (공부 85.1㎡)]



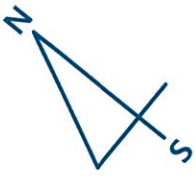
[일련번호(라) 2층 (공부 85.1㎡)]

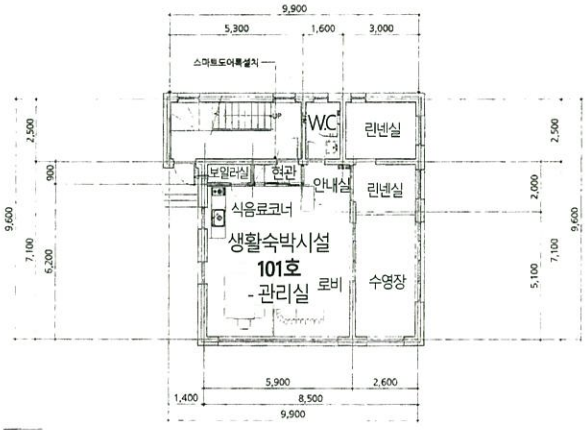


[일련번호(라) 3층 (공부 85.1㎡)]

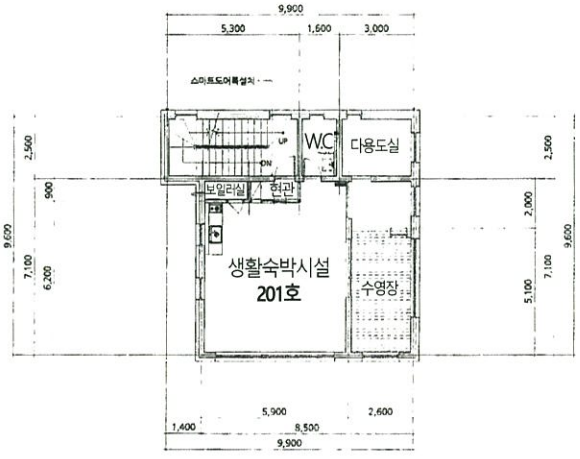
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

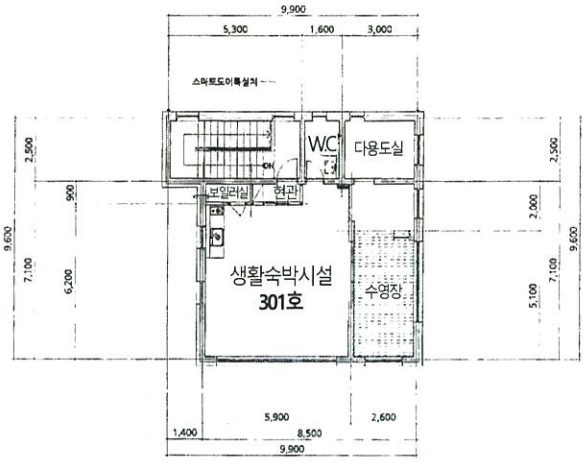




[일련번호(마) 1층 (공부 85.1㎡)]



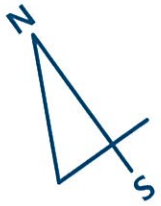
[일련번호(마) 2층 (공부 85.1㎡)]

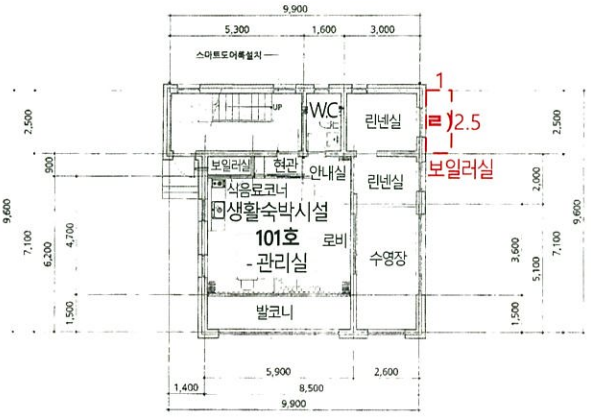


[일련번호(마) 3층 (공부 85.1㎡)]

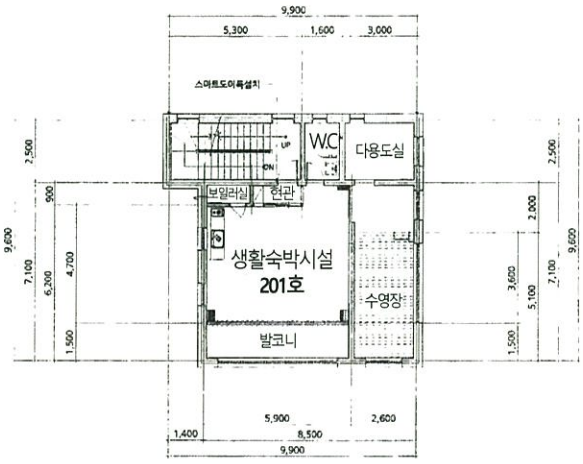
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

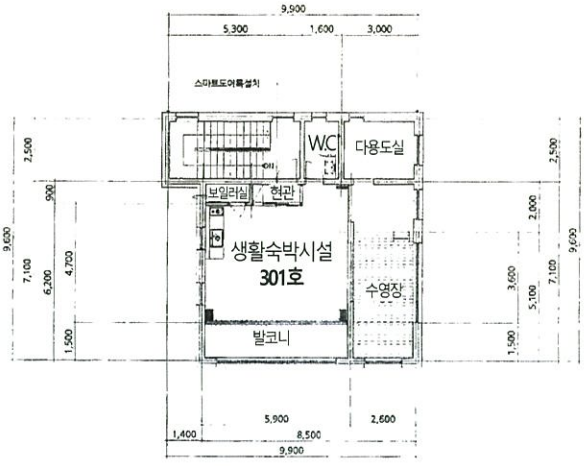




[일련번호(바) 1층 (공부 76.25㎡)]



[일련번호(바) 2층 (공부 76.25㎡)]



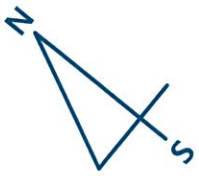
[일련번호(바) 3층 (공부 76.25㎡)]

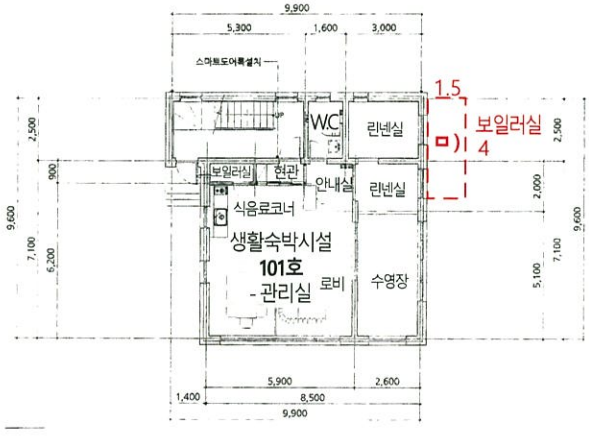
[부합물 및 종물]

ㄹ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(바) 1층소재 보일러실 약 2.5㎡

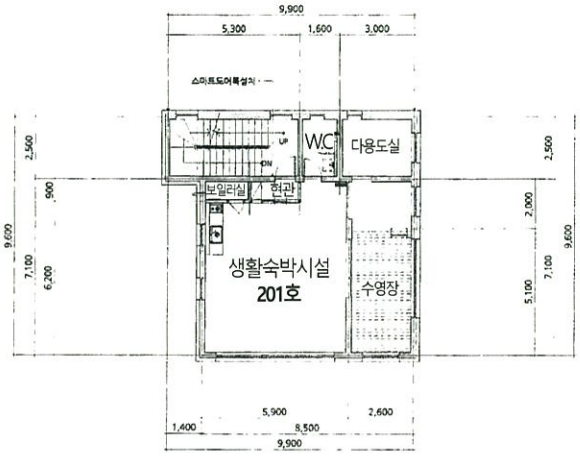
건물 개황도 및 내부구조도

S : 1 / 300

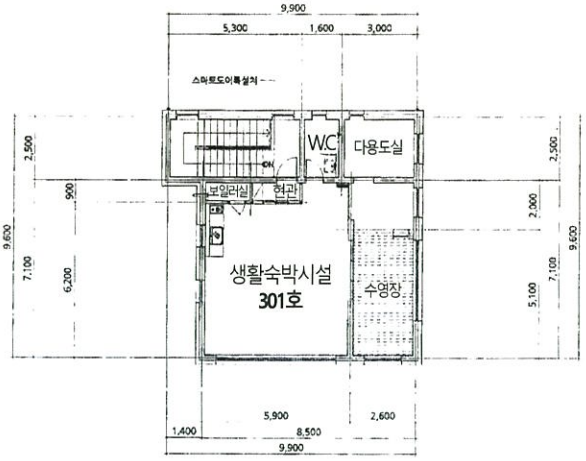




[일련번호(사) 1층 (공부 85.1㎡)]



[일련번호(사) 2층 (공부 85.1㎡)]



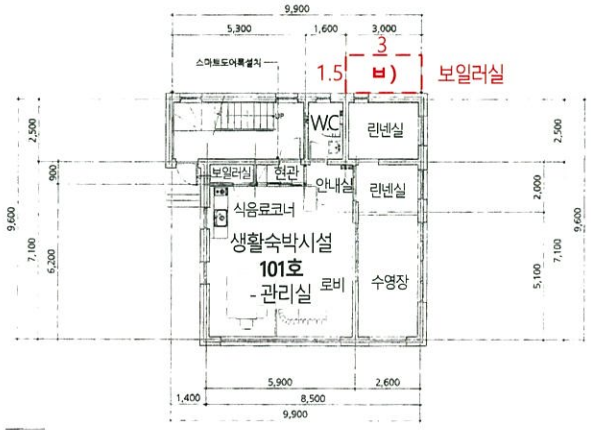
[일련번호(사) 3층 (공부 85.1㎡)]

[부합물 및 종물]

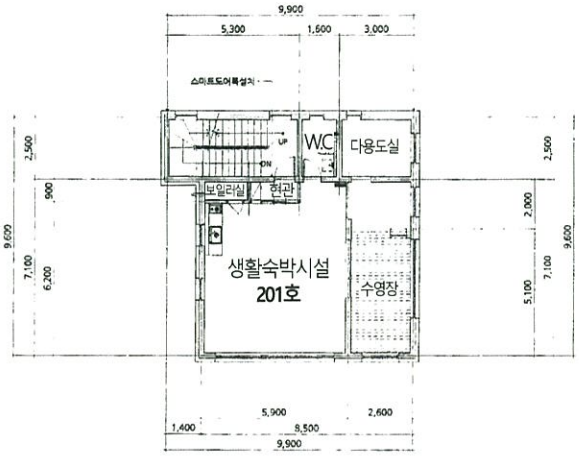
ㅁ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(사) 1층소재 보일러실 약 6㎡

건물 개황도 및 내부구조도

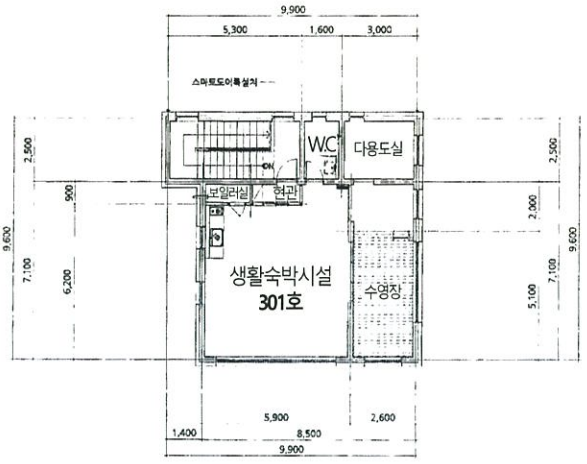
S : 1 / 300



[일련번호(아) 1층 (공부 85.1㎡)]



[일련번호(아) 2층 (공부 85.1㎡)]



[일련번호(아) 3층 (공부 85.1㎡)]

[부합물 및 종물]

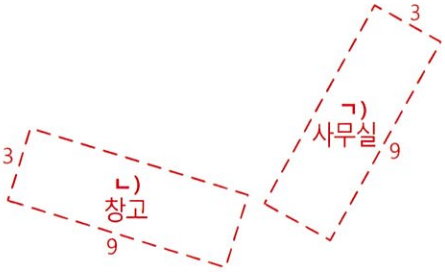
ㅂ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(아) 1층소재 보일러실 약 4.5㎡

건물 개황도 및 내부구조도

N

S

S : 1 / 300



[부합물 및 종물]

ㄱ) 컨테이너박스 일련번호(1) 지상소재 사무실 약 27㎡

ㄴ) 컨테이너박스 일련번호(1) 지상소재 창고 약 27㎡

ㅅ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(8) 지상소재 물탱크실 약 12.5㎡

사 진 용 지

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

본건 전경

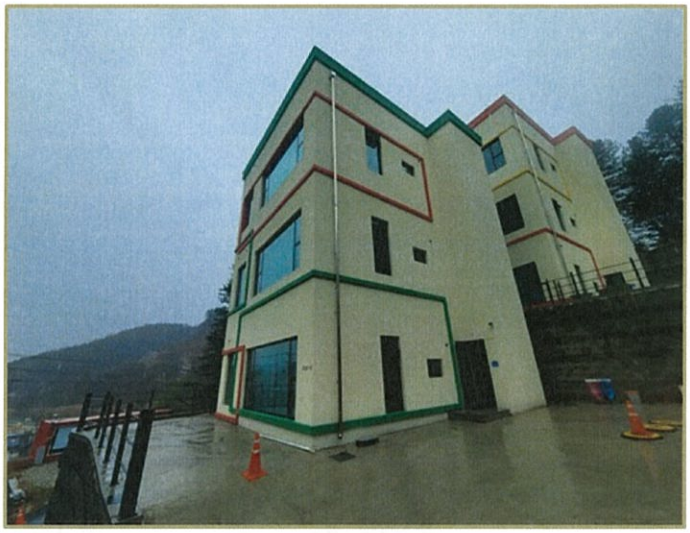
주위 환경

본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

일련번호1)



일련번호가)

일련번호나)

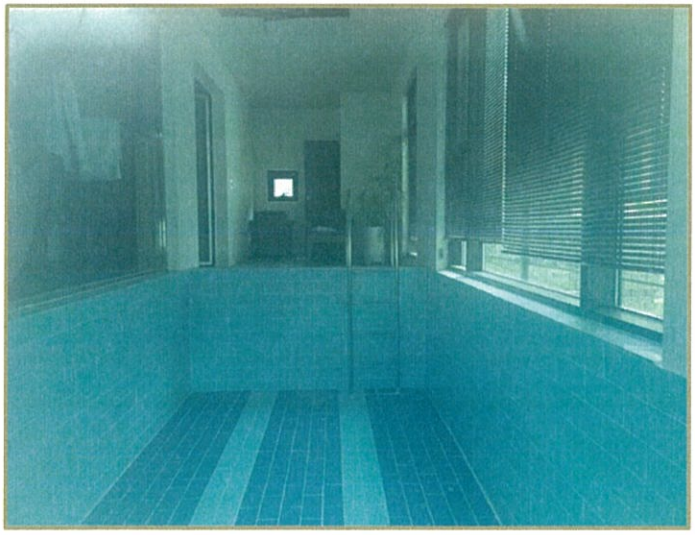
일련번호다)

사 진 용 지

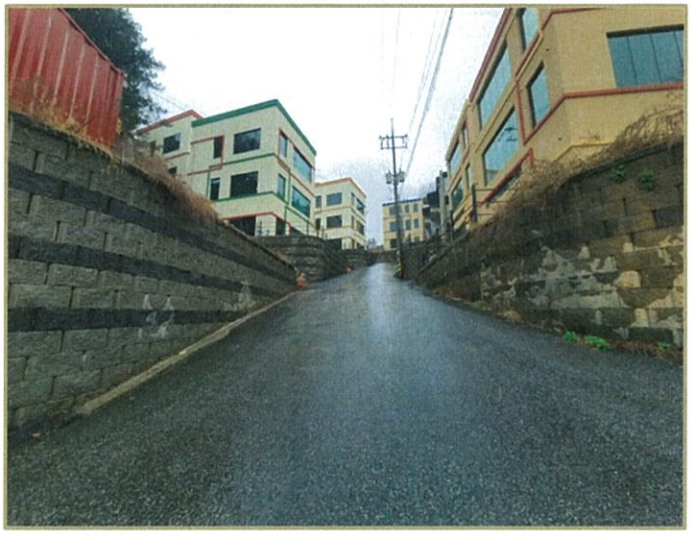
소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

일련번호다) 내부

일련번호라)



일련번호라) 내부



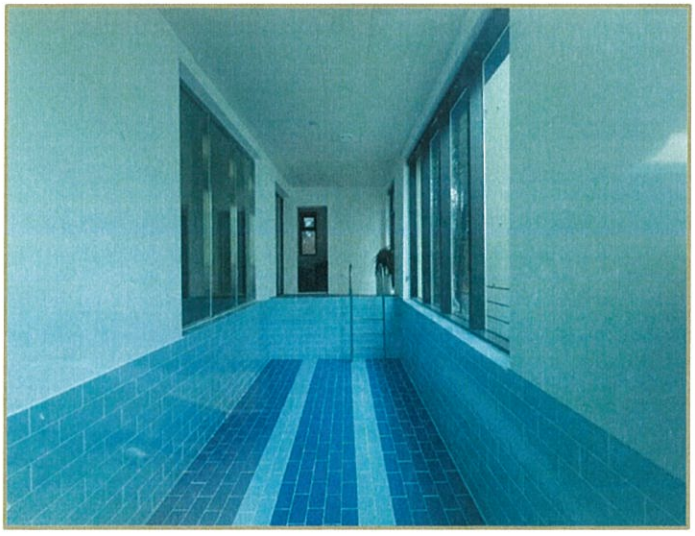
일련번호2)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

일련번호3),일련번호마)

일련번호마) 내부

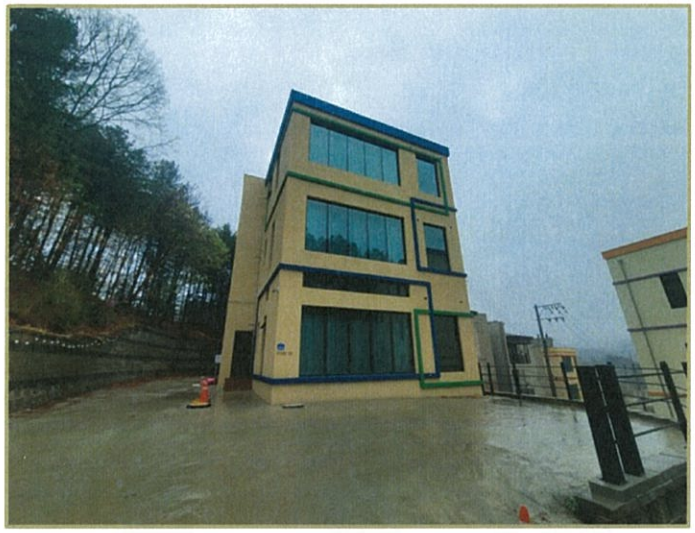


일련번호마) 내부

일련번호4),일련번호바)

사 진 용 지

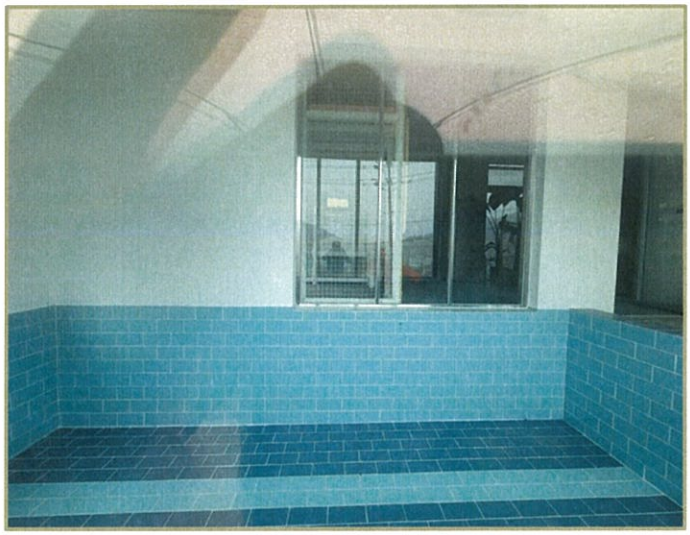
소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지



일련번호5),일련번호사)

일련번호6)

일련번호7),일련번호아)



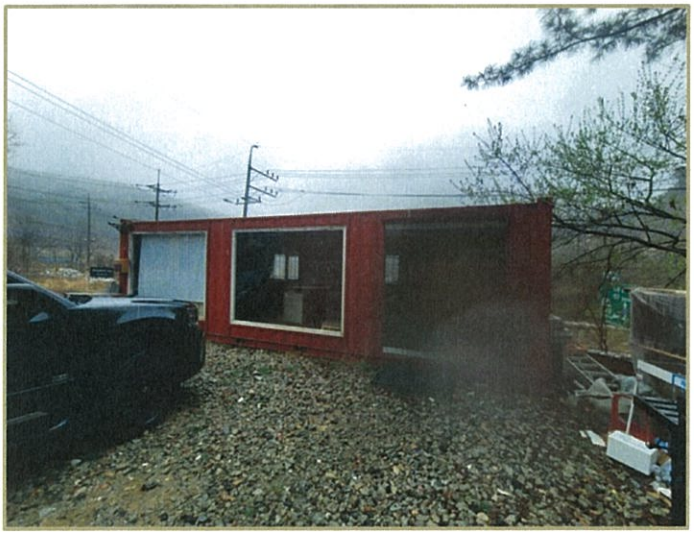
일련번호아) 내부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

일련번호9)

일련번호10)



부합물 및 종물ㄱ)

부합물 및 종물ㄴ)

사 진 용 지

소 재 지	경기도 가평군 가평읍 이화리 246-12외 9필지

부합물 및 종물ㄷ)

부합물 및 종물ㄹ)

부합물 및 종물ㅁ)

부합물 및 종물ㅂ),ㅅ)