

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원
사법보좌관 정호경

건명 : 유옥순 소유물건 (2025타경2814)

번호 : 삼창제 H20252-07061 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동
526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 임종기 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 경기북부지사장 최희정 (서명 또는 인)

감정평가액	일억사백사십일만삼백이십원정 (₩104,410,320.-)					
의뢰인	의정부지방법원 정호경 사법보좌관님	감정평가 목적	경매			
제출처	의정부지방법원	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유옥순 (2025타경2814)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 07. 10	2025. 07. 10	2025. 07. 10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	449	토지	449	192,000	86,208,000
	건물	99.02	건물	99.02	-	8,115,360
	제시외물건	(116.34)	제시외물건	116.34	-	10,086,960
합계					₩104,410,320	
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 소재 '묘장초등학교' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일 반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치 확인은 '지적도 등 관련공부 및 현장조사시 목측'에 의하였으며, 정확한 경계확인 등은 정밀측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 대상토지 지상에 타인소유건물(화장실)이 소재하는 것으로 추정되나, 전체 면적 중 차지하는 비율이 낮아 가치에 미치는 영향이 미미하여 별도 감가하지 아니하였으며, 정확한 점유위치는 정밀측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 대상토지 지상에 후첨 '건물이용상황 및 임대상황', '사진용지'와 같이 소재하는 제시외 건물은 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가 하되, 구조, 용도, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 감정평가하고, 제반 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행 시 소유권 관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 라. 일련번호 가) 중 축사(부속사)는 공부상 축사(부속사)로 등재되어 있으나, 현황 '주택'으로 이용되어 이를 기준으로 하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 마. 대상토지상에 자생하는 입목 등은 경제적 가치가 미미하고 거래 관행상 토지와 일체로 거래되므로 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1)	철원읍 대마리 55-1	449	449	대	계획관리	단독주택	세각(가)	가장형 평 지	67,100	-
합계	-	449	449	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 55-1 (강원특별자치도 철원군 철원읍 대마길 75-16)					
	주구조	시멘트벽돌조, 시멘트블록조 시멘트기와, 스레트지붕			주용도	주택, 축사	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		99.02	22.05	99.02	22.05	-/1	1979.11.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 7월 10일로 함.

나. 실지조사(2025년 7월 10일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	철원읍 대마리 157-21	435	대	계획관리	주거나지	세각(가)	사다리 평지	67,100

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	강원특별자치도 철원군 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.07.10	0.076	1.00076	2025년 5월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	가로의 폭 및 계통 등에서 다소 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	철원읍 대마리 00-00	대	448	계획 관리	단독 주택	법원경매	2023.02.24	186,000	59,400	3.13
②	철원읍 대마리 00-00	대	457	계획 관리	단독 주택	법원경매	2023.02.24	227,000	87,500	2.59
③	철원읍 대마리 000-00	대	195	계획 관리	단독 주택	조세	2025.02.28	198,000	65,700	3.01
④	철원읍 대마리 000-00	대	270	계획 관리	단독 주택	조세	2024.11.08	202,000	64,200	3.15
⑤	철원읍 대마리 00-00	대	271	계획 관리	단독 주택	담보	2024.01.11	235,000	88,100	2.67

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	철원읍 대마리 000-00 외	대	계획관리	523	단독주택	102,800,000	약 196,000	2022.03.29	58,500
㉡	철원읍 대마리 00-00	대	계획관리	356	단독주택	87,000,000 (건물포함)	약 195,000	2024.02.07	88,100
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 세멘벽돌(사용승인일 : 1979.01.01), 면적 : 65.12㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(87,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/45(\text{관찰감가}) \times 65.12\text{㎡})] / 356\text{㎡} \approx 195,000\text{원}/\text{㎡}$									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	단독주택	세로변	190,000원/㎡~200,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	강원			철원군			철원읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	61.01	67.64	85	42.04	56.84	6	0	0	0
주택/단독주택	58.86	64.65	151	83.32	67.26	4	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≙
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	강원특별자치도 철원군 '계획관리지역'	2023.02.24~2025.07.10	1.097	1.01097	2025년 5월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	가로의 폭 및 계통 등에서 열세함.
	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등		
접 근 조 건	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등	0.95	제반 접근성 등에서 열세함.
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	②	227,000	1.01097	1.000	0.855	196,214

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례② 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{196,214}{67,100 \times 1.00076} \approx 2.921$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.92

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	67,100	1.00076	1.000	0.980	2.92	192,159	192,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	철원읍 대마리 000-00외	대	계획관리	523	단독주택	102,800,000	약 196,000	2022.03.29	58,500

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	강원특별자치도 철원군 '계획관리지역'	2022.03.29~2025.07.10	2.158	1.02158	2025년 5월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	제한 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	196,000	1.000	1.02158	1.000	0.960	192,220	192,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	192,000	192,000	192,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 55-1	449	449	192,000	86,208,000	-
합 계		449	449	-	86,208,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	주택, 축사	시멘트벽돌조, 시멘트블록조 시멘트기와, 스투트지붕	99.02	-/1

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	5	1,180,000	45 (40~50)
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층	주택	800,000	중	-
	1층	축사(부속사)	600,000	중	현황 '주택'

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하되, 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수 (관찰감가)	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	800,000	(5)	45	88,888	88,000	1979.11.15
	1층	600,000	(5)	45	66,666	66,000	1979.11.15

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층	71.82	71.82	88,000	6,320,160	-
	1층	27.2	27.2	66,000	1,795,200	-
합 계		99.02	99.02	-	8,115,360	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	86,208,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	8,115,360	
제시외건물	10,086,960	
합 계	104,410,320	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고		
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)			
1	강원특별 자치도 철원군 철원읍 대마리	55-1	대	계획관리지역	449	449	192,000	86,208,000			
가	동소 [도로명주소] 강원특별 자치도 철원군 철원읍 대마길 75-16	55-1	주택및 축사	시멘트벽돌조및 시멘트블록조 시멘트기외지방및 스레트지붕 단층							
					주택 (시멘트 벽돌조 시멘트 기외)	1층	71.82	71.82	88,000	6,320,160	관찰감가 800,000 x5/45
					축사 (부속사) (시멘 블록조 스레트)	1층	27.2	27.2	66,000	1,795,200	관찰감가 600,000 x5/45 현황 '주택'
	소계							₩94,323,360			
㉠	(제외물건) 동소	55-1	화장실	콘크리트 슬래브지붕 단층	(6)	6	125,000	750,000	관찰감가		

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉠	동소	55-1	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(2.88)	2.88	70,000	201,600	관찰감가
㉡	동소	55-1	창고	목조 스레트지붕 단층	(31.68)	31.68	20,000	633,600	관찰감가
㉢	동소	55-1	보일러실	목조 및 판넬조 스레트지붕 단층	(12.78)	12.78	42,000	536,760	관찰감가
㉣	동소	55-1	창고	컨테이너 단층	(18)	18	140,000	2,520,000	관찰감가
㉤	동소	55-1	창고	컨테이너 단층	(18)	18	140,000	2,520,000	관찰감가
㉥	동소	55-1	창고	컨테이너 단층	(18)	18	140,000	2,520,000	관찰감가
㉦	동소	55-1	비가림대	파이프조 판넬지붕 단층	(9)	9	45,000	405,000	관찰감가
소계								₩10,086,960	
합계								₩104,410,320.-	
					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

대상물건은 강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 소재 '묘장초등학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 전,답 등의 농경지 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건으로 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지 및 일부 현황 '도로'로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

북동측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접하며, 지적도상 북서측 도로는 비포장 도로임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-18),
가축사육제한구역(2021-01-00)(일부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

■ 임대관계 : 미상임.

■ 기타 : 없음.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

시멘트벽돌조및시멘블록조 시멘트 기와지붕 및 스테트지붕 단층 건물로서,
외벽: 타일붙임 등 마감.
내벽: 벽지 및 타일 등 마감.
창호: 알루미늄 샤시 등 마감.

2. 이용상태

공부상 주택은 주택(방3, 주방, 거실, 화장실 겸 욕실, 현관 등)으로, 공부상 축사(부속사)는 현황 '주택(방2)'으로 이용 된 것으로 판단됨.

3. 설비내역

개별난방설비, 위생설비 및 급배수설비 등이 되어 있으나 장기간 거주하지 아니하여 시설의 일부가 망실됨.

4. 부합물 및 중물

해당사항 없음.

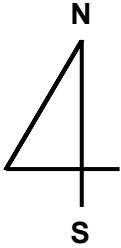
5. 공부와의 차이

공부상 축사(부속사)는 현황 '주택'으로 사용 된 것으로 판단됨.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 후첨 '임대내역 조사표' 참조.
- 기타 : 없음.

광역 위치도

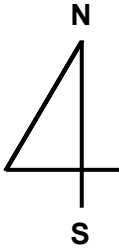


소재지

강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 55-1

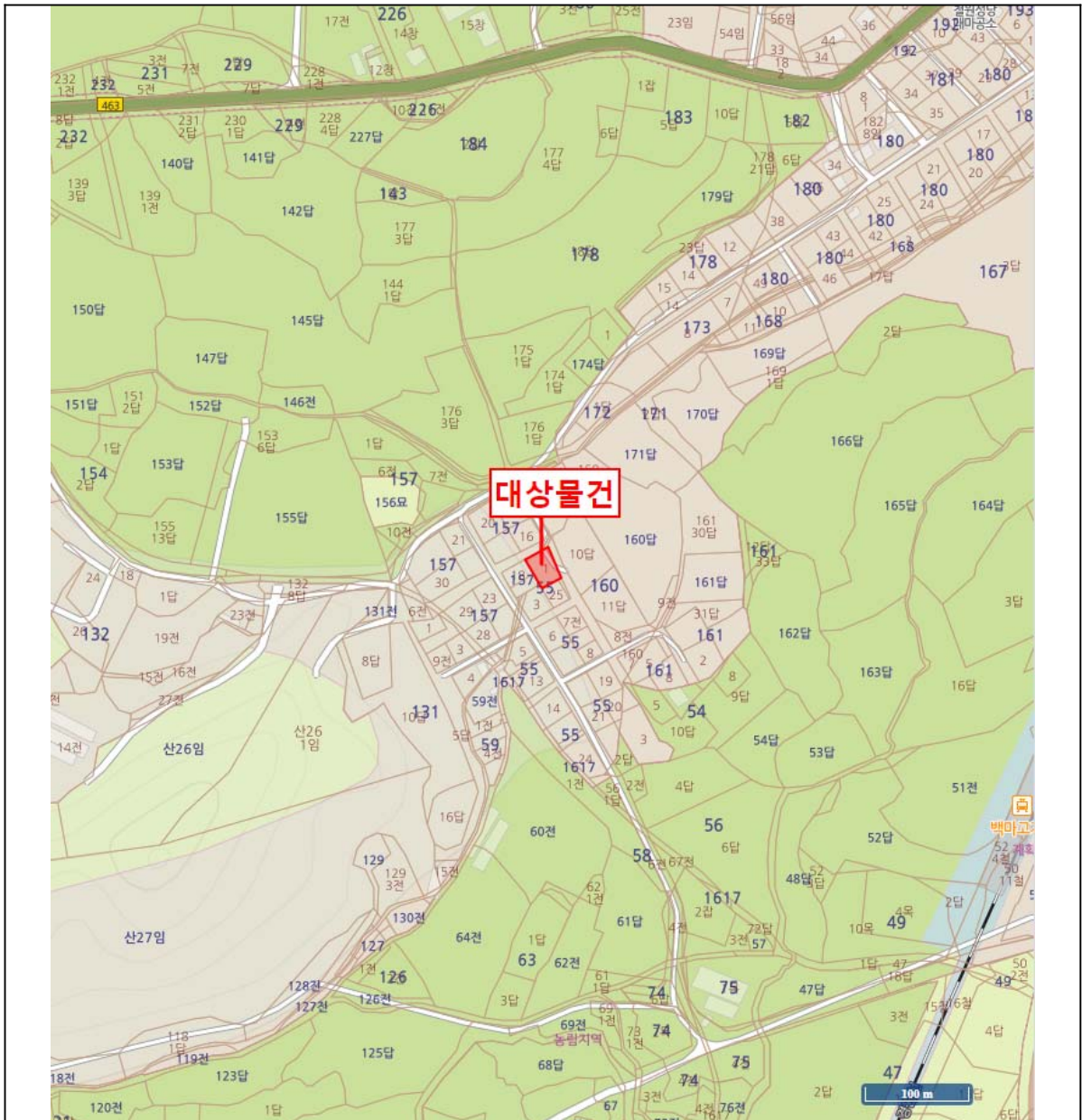


상세 위치도



소재지

강원특별자치도 철원군 철원읍 대마리 55-1



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[일련번호 가) 및 제시외(ㄹ) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 가) 내부 전경]



[일련번호 가) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호 가) 내부 전경]



[제시외건물(ㄱ) 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄴ) 전경]



[제시외건물(ㄷ) 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄷ) 내부 전경]



[제시외건물(ㄹ) 내부 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄹ~사) 전경]



[경계침범(추정) 타인소유건물(화장실)]

사 진 용 지



[주위 전경]



(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 의정부지방법원
(경 유) 정호경 사법보좌관님
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.07.09자로 귀법원께서 제 2025타경2814호로 의뢰하신『2025타경2814』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인
경기북부지사장

시 행 삼창H20252-07061호 (2025. 07. 10)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>

수수료 청구서

의정부지방법원 정호경 사법보좌관님 귀하

삼창 제 H20252-07061 호

—금오십이만오천팔백원정

₩525,800

의뢰문서번호 : 2025타경2814

의뢰일자 : 2025.07.09

건명 : 유옥순 소유물건 (2025타경2814)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나. 여비	175,000	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	3,000	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 토지등기부 1,000 / 건물등기부 1,000
기타실비		
특별용역비		
소계	188,000	
공급가액	478,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	47,800	
합계	525,800	
기납부착수금		
정산청구액	525,800	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-의정부중앙기업금융 : 140-006-963910

(주) 삼창감정평가법인 경기북부지사

(주)삼창감정평가법인
경기북부지사장

수수료산정내역서

의정부지방법원 정호경 사법보좌관님 귀하

삼창 제 H20252-07061 호

기초가격 감정평가액		1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
		₩104,410,320			₩104,410,320
일반감정평가액		-			₩104,410,320
기 초 수 료	감정평가액		산 식	적용가액	산정금액
		5천만원까지	기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000
		5천만원초과 5억원까지	11/10,000	54,410,320	59,851
		5억원초과 10억원까지	9/10,000	-	-
		10억원초과 50억원까지	8/10,000	-	-
		50억원초과 100억원까지	7/10,000	-	-
		100억원초과 500억원까지	6/10,000	-	-
		500억원초과 1,000억원까지	5/10,000	-	-
		1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000	-	-
		3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000	-	-
		6,000억원초과 1조원까지	2/10,000	-	-
		1조원 초과	1/10,000	-	-
		계		104,410,320	309,851
감 정 평 가 수 료	1.0배	기본수수료 ≈290,000원			247,880
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				290,000
실 비	여 비				175,000
	물건조사비	1동 x 10,000			10,000
	공부발급비	토지이용계획 1,000 / 토지등기부 1,000 / 건물등기부 1,000			3,000
	기타 실비				
	특별용역비				
	소 계				188,000
공 급 가 액		감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			478,000
부가가치세					47,800
합 계		공급가액 + 부가가치세			525,800
기납부 착수금					
정산청구액		합계 - 착수금			₩525,800