

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오세남 외 3명
소유물건(2025타경72614)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: IS-2025-07-8005

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

인사이트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김태영

감정평가액	이억일천육백일십사만팔천원정 (₩216,148,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오세남 외 3명 (2025타경72614)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.18 ~ 2025.07.25	2025.07.25		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,147	토지	1,147	-	182,338,000
	건물	69.33	건물	-	-	평가외
	(제시외)	(114)	제시외	114	-	33,810,000
합계					₩216,148,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 연천군 연천읍 통현리 소재 <연천BIX 은통일반산업단지> 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경기도 연천군 연천읍 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상지세	2025년 개별지가(원/㎡)
1	통현리 91	전	658	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	49,500
2	통현리 83-1	대	215	단독 주택	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	136,600
4	통현리 83-4	도로	23	도로 등	계획관리	세로 (가)	부정형 평 지	137,900
5	통현리 83-8	대	76	주거나지	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	137,900
6	통현리 83-7	대	175	부속토지, 도로 등	계획관리	세로 (가)	부정형 평 지	137,900

2.2 건물

기호	소재지	경기도 연천군 연천읍 통현리 83-1 (도로명 주소 : 경기도 연천군 연천읍 통현길 90)			
	주구조	목조 슬레이트지붕	주용도	농가주택 및 창고	
3	건축면적 (㎡)	용도	층수	사용승인일	비고
	40.53	농가주택	지상1층	1963	
	28.80	창고	지상1층	1963	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.25일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.07.25일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물) 마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.1.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.1.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장 현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 기호(3)은 현장조사시 멸실 상태로 감정평가외하였음.

6.1.3 제시외건물 등

본건 토지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적으로 실측사정하여 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

7. 기타사항

- 임대관계
미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지,건물로서 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등) 및 현장조사, 이해관계인 탐문 등을 통해 물적동일성을 확인하였음.

- 기타사항 및 허가사항 등

본건 기호(1) 토지상에 분묘1기가 소재하여 이로 인해 토지에 미치는 영향을 감안한 토지단가는 토지건물 명세표 비교란에 기재하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 기호(3) 목조 스투트 지붕 농가주택 및 창고는 현장조사와 이해관계인 탐문시 노후로 철거 후 제시외 ㉠㉡ 판넬조 판넬지붕 주택과 창고를 신축한 것으로 현장 조사되었는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 기호(2) 토지상에 기호(3) 목조 스투트지붕 농가주택 및 창고 철거 후 지상에 제시외 ㉠㉡ 주택과 창고가 소재함으로 인해 토지에 미치는 영향을 감안한 토지단가는 토지건물명세표 비교란에 기재하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

기호(6) 토지는 공부상 지목은 대지이나 현황 일부 주택 부속토지와 일부 도로로 이용중인 것으로 보여지는 바 개략적인 면적과 제반 사항을 참작하여 감정평가하였으며, 공부상 지목에 따른 토지단가는 토지건물명세표 비교란에 기재하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 토지의 정확한 경계, 이용상황에 따른 면적 및 제시외 건물의 위치 등은 경계측량을 요하는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고바람.

본건 토지상에 제시외건물 ㉠~㉡의 권리관계 및 정확한 면적 등의 재확인을 요하며 경매진행 및 입찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경기도 연천군 연천읍 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	통현리 87	전	8,486	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	58,300
B	통현리 83-1	대	215	단독 주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	136,600

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목,주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기도 연천군 계획관리)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01.~2025.06.30	0.360	2025년 6월 누계
2025.06.01.~2025.06.30	0.080	2025년 6월
2025.01.01.~2025.07.25	1.00427 (0.427%)	$(1 + 0.00360) * (1 + 0.00080 * 25/30) \approx 1.00427$

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
5	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6	B	1.00	1.00	1.00	0.56	1.00	1.00	0.560

기호(1) 토지는 비교표준지(A) 대비 접근조건(도로의 폭, 교통 및 편익시설접근성 등)에서 열세함.

기호(2) 토지가 비교표준지(B)인 바 대등함.

기호(4) 토지는 비교표준지(B) 대비 기타조건(현황 도로 등)에서 열세임.

기호(5) 토지는 비교표준지(B) 대비 전반적으로 대등함.

기호(5) 토지는 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상, 깊이, 접면도로상태, 일부 현황 도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례기준) : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	통현리 000-0	전	828	전	계획관리	102,000	경매	2024.12.26
#2	통현리 00	전	7,842	전	계획관리	113,000	담보	2024.04.17
#3	통현리 00-0	대	279	상업용	계획관리	259,000	담보	2024.09.20
#4	고문리 000-0 000-00	대	1,141	주상용	계획관리	312,000	담보	2025.03.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	통현리 000-00 000-00	전	423	전	계획관리	60,000,000	142,000	2025.02.28
#2	통현리 000	전	1,058	전	계획관리	110,000,000	104,000	2023.11.17
#3	통현리 000-0	전	1,155	전	계획관리	122,000,000	106,000	2021.10.30
#4	고문리 000-0, 000-00	대	1,141	주상용	계획관리	450,000,000	334,000	2023.10.07

- * 구 조: 경량철골구조(조립식판넬조) 및 벽돌조 기타지붕 [사용승인일자: 1995.02.02]
- * 용 도: 단독주택, 근린생활시설, 창고, 화장실
- * 연 면 적: 229.03㎡
- * 건물가격산정: $229.03 \times 300,000(1,000,000 \times 12/40) \approx 68,709,000$ 원
- * 토지가격배분: $450,000,000 - 68,709,000 \approx 381,291,000$ 원 [토지단가: @334,000]
- ※ 총 거래금액 중 KAIS상 473-5,473-12번지 신고금액을 기준으로 배분법 적용함.

#5	통현리 000-00	대	265	단독 주택	계획관리	120,000,000	307,000	2022.03.27
----	---------------	---	-----	----------	------	-------------	---------	------------

- * 구 조: 경량철골구조(샌드위치판넬조) 아스팔트싱글지붕 [사용승인일자: 2001.12.11]
- * 용 도: 단독주택
- * 연 면 적: 70.4㎡
- * 건물가격산정: $70.4 \times 550,000(1,100,000 \times 20/40) \approx 38,720,000$ 원
- * 토지가격배분: $120,000,000 - 38,720,000 \approx 81,280,000$ 원 [토지단가: @307,000]

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <평가전례#1>과<거래사례#5>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	통현리 108-2	전	828	전	계획관리	102,000	경매	2024.12.26

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#5	통현리 000-00	대	265	단독 주택	계획관리	120,000,000	307,000	2022.03.27

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	102,000	1.00439	1.000	1.097	112,385
5	307,000	1.03287	1.000	0.922	292,358
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	58,300	1.00427	-	-	58,549
B	136,600	1.00427	-	-	137,183

그 밖의 요인 보정치 격차율 산정	112,385 / 58,549	1.919
	292,358 / 137,183	2.131
시점수정치	경기도 연천군 계획관리 (24.12.26~25.07.25): 1.00439	
	경기도 연천군 계획관리 (22.03.27~25.07.25): 1.03287	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역요인 비교치	평가전례와 거래사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 평가전례#1	-	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.097
비교표준지B/ 거래사례#5	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	1.00	0.922

비교표준지A는 평가전례#1과 비교하여, 접근조건(도로의 폭, 및 교통 및 편익시설접근성 등), 자연조건(주변이용상황 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세임.

비교표준지B는 거래사례#5와 비교하여, 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등)에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 본건과 유사한 조건의 토지	200,000 ~ 300,000원/㎡ 내외	계획관리지역 대지
	90,000 ~ 130,000원/㎡ 내외	계획관리지역 농경지

2.5.7 경매통계분석

(자료출처:태인)

구분	용도	경기도		연천군		연천읍	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	단독주택	59.72	369	86.46	3	-	-
최근 6개월간 평균	단독주택	56.55	205	70.64	2	-	-
최근 1년간 평균	대지	58.83	275	42.89	8	-	-
최근 6개월간 평균	대지	56.67	140	60.87	5	-	-
최근 1년간 평균	전	61.12	472	41.06	23	48.37	5
최근 6개월간 평균	전	58.20	255	42.38	14	48.37	5

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지A	1.91
비교표준지B	2.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	58,300	1.00427	1.000	0.900	1.91	100,646	101,000
2	136,600	1.00427	1.000	1.000	2.13	292,200	292,000
4	136,600	1.00427	1.000	0.330	2.13	96,426	96,000
5	136,600	1.00427	1.000	1.000	2.13	292,200	292,000
6	136,600	1.00427	1.000	0.560	2.13	163,632	164,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
#1	통현리 000-00 000-00	전	423	전	계획관리	60,000,000	142,000	2025.02.28
#2	통현리 000	전	1,058	전	계획관리	110,000,000	104,000	2023.11.17
#3	통현리 000-0	전	1,155	전	계획관리	122,000,000	106,000	2021.10.30
#4	고문리 000-0, 000-00	대	1,141	주상용	계획관리	450,000,000	334,000	2023.10.07

* 구 조: 경량철골구조(조립식판넬조) 및 벽돌조 기타지붕 [사용승인일자: 1995.02.02]

* 용 도: 단독주택, 근린생활시설, 창고, 화장실

* 연 면 적: 229.03m²

* 건물가격산정: 229.03×300,000(1,000,000×12/40) ≒ 68,709,000원

* 토지가격배분: 450,000,000 - 68,709,000 ≒ 381,291,000원 [토지단가: @334,000]

※ 총 거래금액 중 KAIS상 473-5,473-12번지 신고금액을 기준으로 배분법 적용함.

#5	통현리 000-00	대	265	단독 주택	계획관리	120,000,000	307,000	2022.03.27
----	---------------	---	-----	----------	------	-------------	---------	------------

* 구 조: 경량철골구조(샌드위치판넬조) 아스팔트싱글지붕 [사용승인일자: 2001.12.11]

* 용 도: 단독주택

* 연 면 적: 70.4m²

* 건물가격산정: 70.4×550,000(1,100,000×20/40) ≒ 38,720,000원

* 토지가격배분: 120,000,000 - 38,720,000 ≒ 81,280,000원 [토지단가: @307,000]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1,#4>를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

(경기도 연천군 계획관리)

기간	지가변동률	비고
2025.02.28 ~ 2025.07.25	$(1 + 0.00054 * 1/28) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 25/30) \approx 1.00326$	-
2023.10.07 ~ 2025.07.25	$(1 + 0.00019 * 25/31) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00080 * 25/30) \approx 1.01506$	-

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금·용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오 시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	-	0.90	0.95	0.88	1.00	1.00	0.752
2	4	0.95	0.95	0.97	1.00	1.01	1.00	0.884
4	4	0.95	0.95	0.97	1.00	1.01	0.33	0.292
5	4	0.95	0.95	0.97	1.00	1.01	1.00	0.884
6	4	0.95	0.95	0.97	0.56	1.01	1.00	0.495

기호(1)토지는 거래사례#1과 비교하여 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 자연조건(주변이용상황 등) 및 획지조건(형상, 면적, 접면도로 상태 등)에서 각각 열세임.

기호(2)(5)토지는 거래사례#4와 비교하여 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등) 및 환경조건(주변이용상황 등)에서 열세하고 행정적조건(사례 일부 접도구역 등)에서 다소 우세임.

기호(4)토지는 거래사례#4와 비교하여 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등) 및 기타조건(현황 도로 등)에서 열세하고, 행정적조건(사례 일부 접도구역 등)에서 다소 우세임.

기호(6)토지는 거래사례#4와 비교하여 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등), 환경조건(주변이용상황 등) 및 획지조건(형상, 깊이, 접면도로상태, 일부 현황 도로 등)에서 열세하고 행정적조건(사례 일부 접도구역 등)에서 다소 우세임.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	142,000	1.000	1.00326	1.000	0.752	107,132	107,000
2	334,000	1.000	1.01506	1.000	0.884	299,703	300,000
4	334,000	1.000	1.01506	1.000	0.292	98,997	99,000
5	334,000	1.000	1.01506	1.000	0.884	299,703	300,000
6	334,000	1.000	1.01506	1.000	0.495	167,820	168,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	658	101,000	66,458,000	107,000	70,406,000
2	215	292,000	62,780,000	300,000	64,500,000
4	23	96,000	2,208,000	99,000	2,277,000
5	76	292,000	22,192,000	300,000	22,800,000
6	175	164,000	28,700,000	168,000	29,400,000
합계	1,147	-	182,338,000	-	189,383,000

4.2 토지 시산가액검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	658	101,000	66,458,000	-
2	215	292,000	62,780,000	-
4	23	96,000	2,208,000	-
5	76	292,000	22,192,000	-
6	175	164,000	28,700,000	-
합계	1,147	-	182,338,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	658	101,000	66,458,000	-
	2	215	292,000	62,780,000	-
	4	23	96,000	2,208,000	-
	5	76	292,000	22,192,000	-
	6	175	164,000	28,700,000	-
	소 계	1,147	-	182,338,000	-
건물	3	40.53	-	-	멸실
		28.8	-	-	멸실
	소 계	69.33	-	-	-
토지 건물 합계			-	182,338,000	
제시외 건물	ㄱ	72	400,000	28,800,000	주택
	ㄴ	24	150,000	3,600,000	창고
	ㄷ	7.5	90,000	675,000	창고및차양
	ㄹ	6	70,000	420,000	창고
	ㅁ	4.5	70,000	315,000	화장실
	소 계	114	-	33,810,000	-
합 계				216,148,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지건물 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 연천군 연천읍 통현리	91	전	계획관리지역	658	658	101,000	66,458,000	분묘소재로 토지에미치는 영향감안토지 단가 @95,000
2	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-1	대	계획관리지역	215	215	292,000	62,780,000	제시외건물 소재로토지에 미치는영향 감안토지단가 @204,000
3	경기도 연천군 연천읍 통현리 [도로명주소] 경기도 연천군 연천읍 통현길90	83-1 위 지상	농가주택 창고	목조 스레트지붕 농가주택 창고	40.53	-	-	감정평가외	멸실
					28.8	-	-	감정평가외	멸실
4	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-4	도로	계획관리지역	23	23	96,000	2,208,000	현황 도로
5	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-8	대	계획관리지역	76	76	292,000	22,192,000	
6	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-7	대	계획관리지역	175	175	164,000	28,700,000	일부현황도로 지목'대'기준 토지단가 @204,000
	소 계							₩182,338,000	
(ㄱ)	(제시외) 경기도 연천군 연천읍 통현리	83-1 위 지상	주택	판넬조 판넬지붕 단층	(72)	72	400,000	28,800,000	관찰감가

토지건물 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	
(ㄴ)	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-1 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(24)	24	150,000	3,600,000	관찰감가
(ㄷ)	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-1 위 지상	창고 및 차양	판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	90,000	675,000	관찰감가
(ㄹ)	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-8 위 지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	(6)	6	70,000	420,000	관찰감가
(ㄿ)	경기도 연천군 연천읍 통현리	83-8 위 지상	화장실	조적조 슬래브지붕 단층	(4.5)	4.5	70,000	315,000	관찰감가
소 계								₩33,810,000	
합 계								₩216,148,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 연천군 연천읍 통현리 소재 <연천BIX 은통일반산업단지> 남동측 인근에 위치하고, 주위는 산업단지, 농가주택, 농경지 및 임야 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하고 서측 근거리에는 3번국도와 버스정류장이 소재하며 배차간격 등을 고려시 대중교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 인접토지 대비 완경사지의 부정형 토지로 전 및 분묘 등으로 이용중임.
 기호(2) 인접토지 대비 평탄한 사다리형의 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.
 기호(4) 인접토지 대비 평탄한 부정형의 토지로 공부상 지목 및 현황 도로임.
 기호(5) 인접토지 대비 평탄한 사다리형의 토지로 주거나지 상태임.
 기호(6) 인접토지 대비 평탄한 부정형의 토지로 일부 주택부속토지 및 일부 비포장도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 지적상 맹지임.
 기호(2)(5)(6)는 북측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.
 기호(4) 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)(2)(4)(5)(6) 계획관리지역, 가축사육제한구역, 제한보호구역, 제한보호구역(행정위임 30m), 군사격장(대형)소음대책구역 제3종구역, 공장설립제한지역임.
 기호(1)(2)(4) 역사문화환경보존지역.

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) | |

기호(4) <추가기재> 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도 참조.

(7) 공부와의 차이

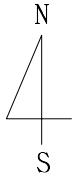
기호(6) 토지의 공부상 지목은 대이나 현황 일부 주택부속토지 및 일부 비포장도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

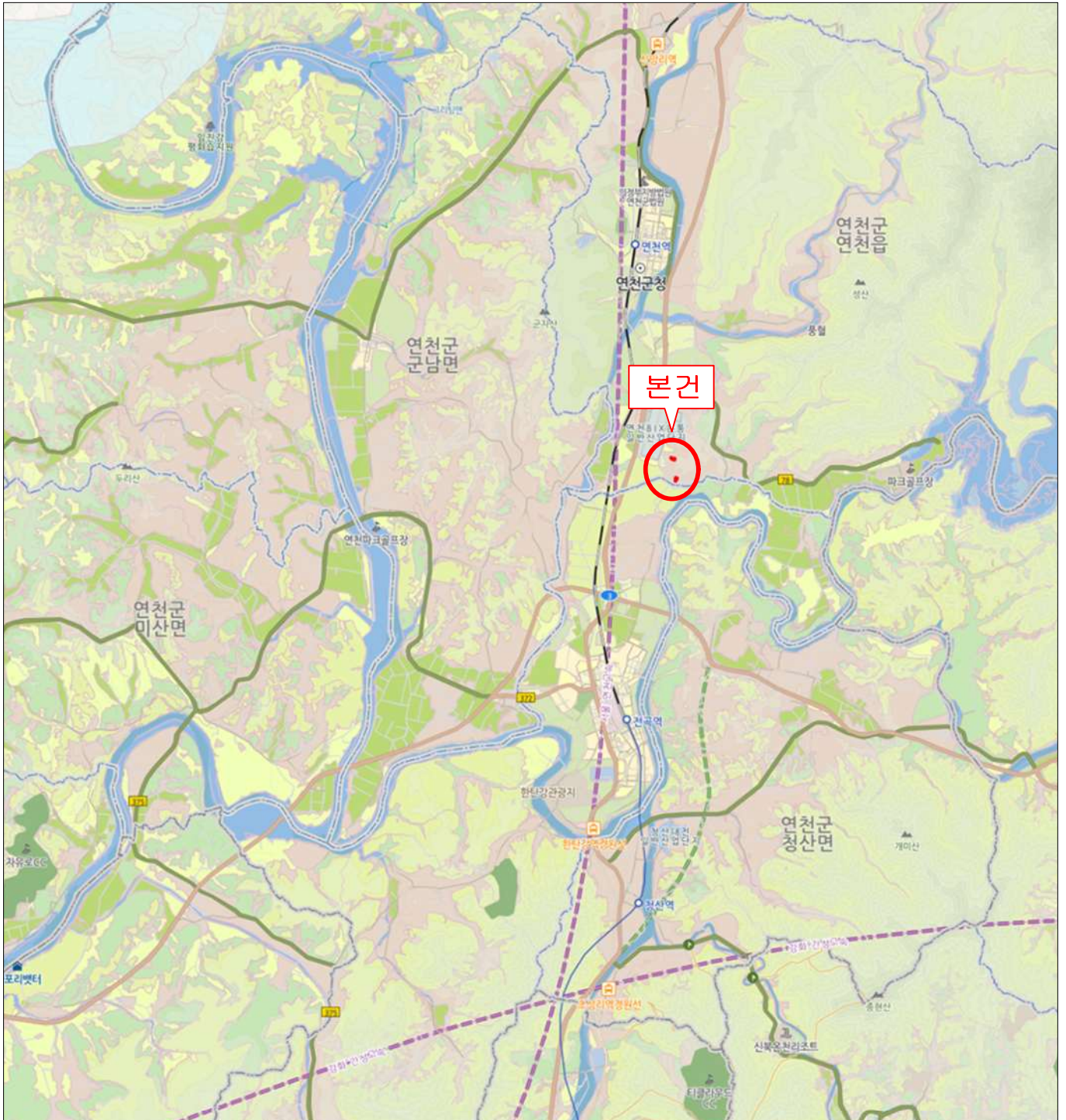
임대관계 미상임.

-

광역위치도



소재지	경기도 연천군 연천읍 통현리 91외
-----	---------------------

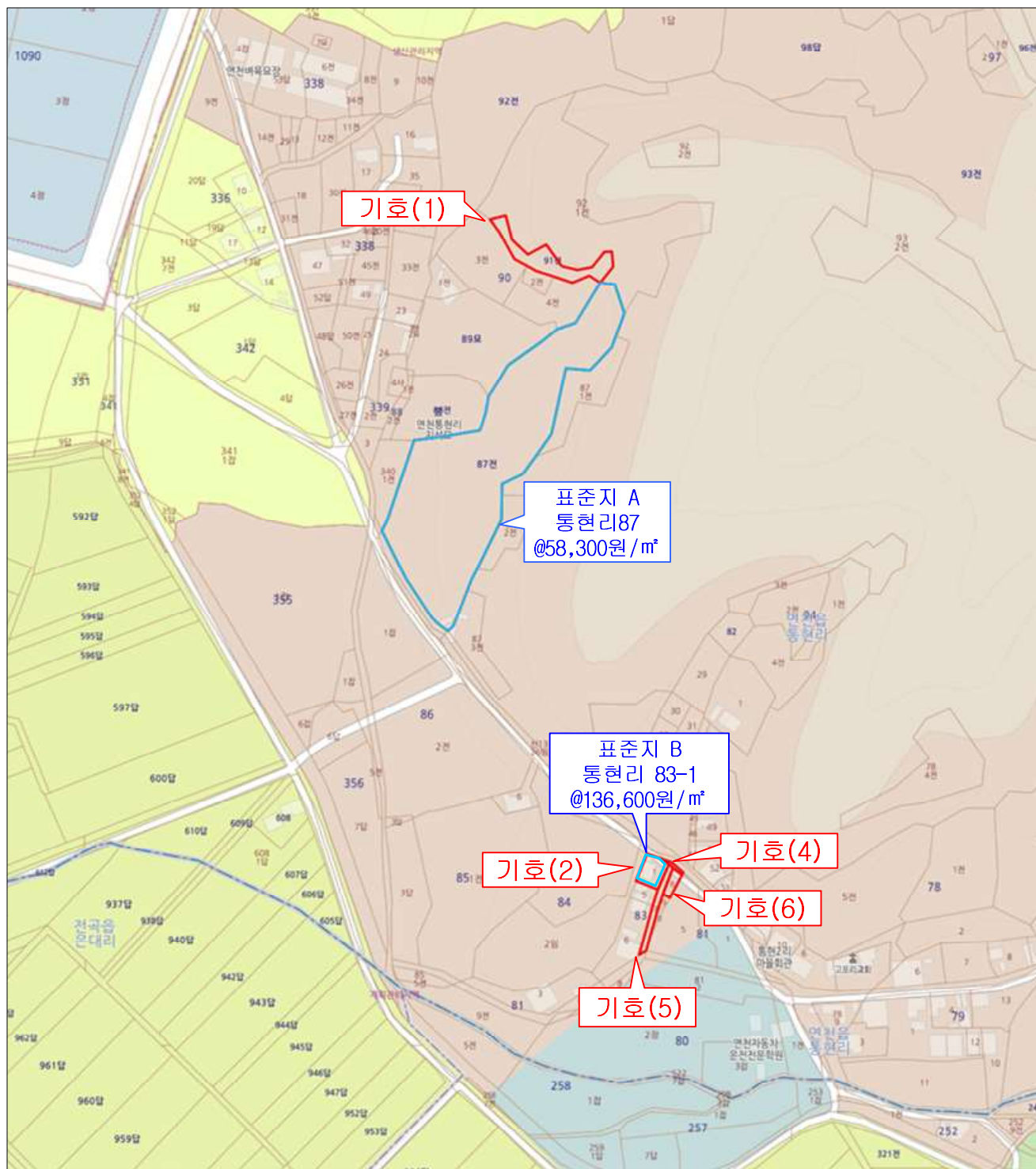


상세위치도



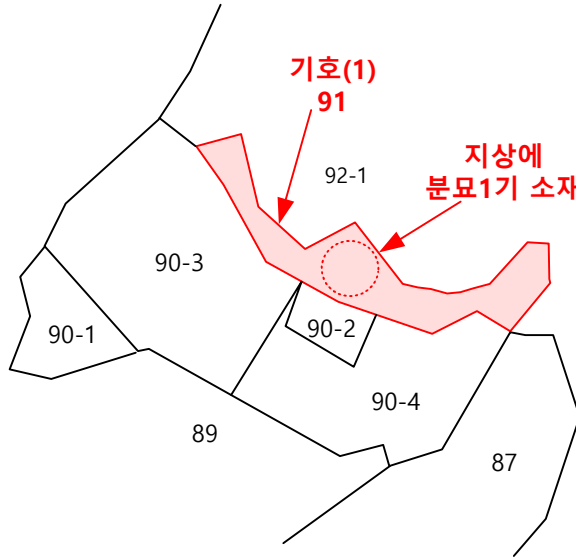
소재지

경기도 연천군 연천읍 통현리 91외



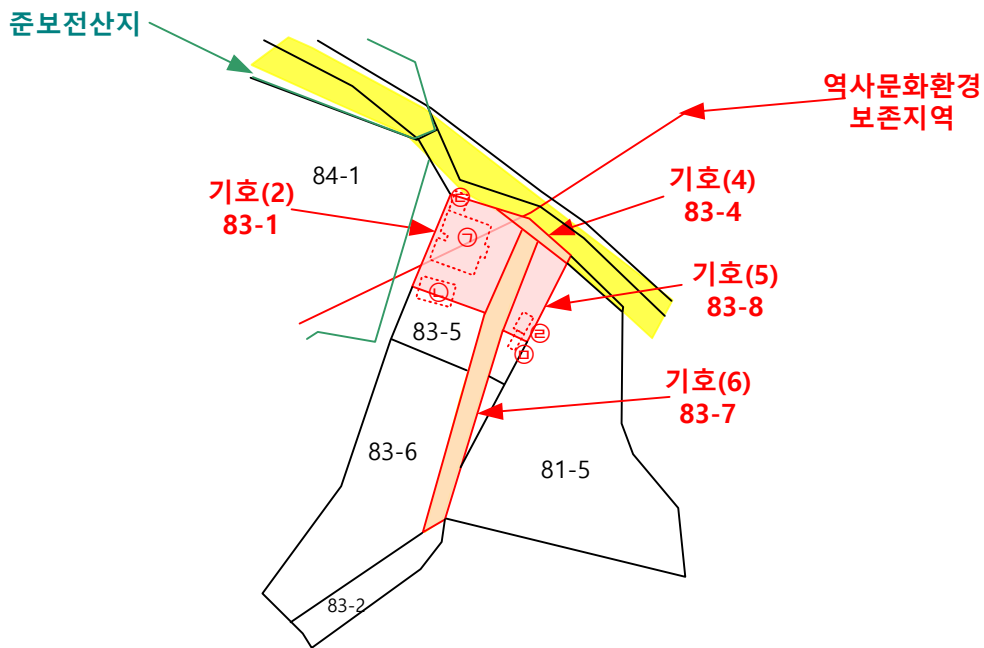
지 적 개 황 도

S = 1 : 1,500



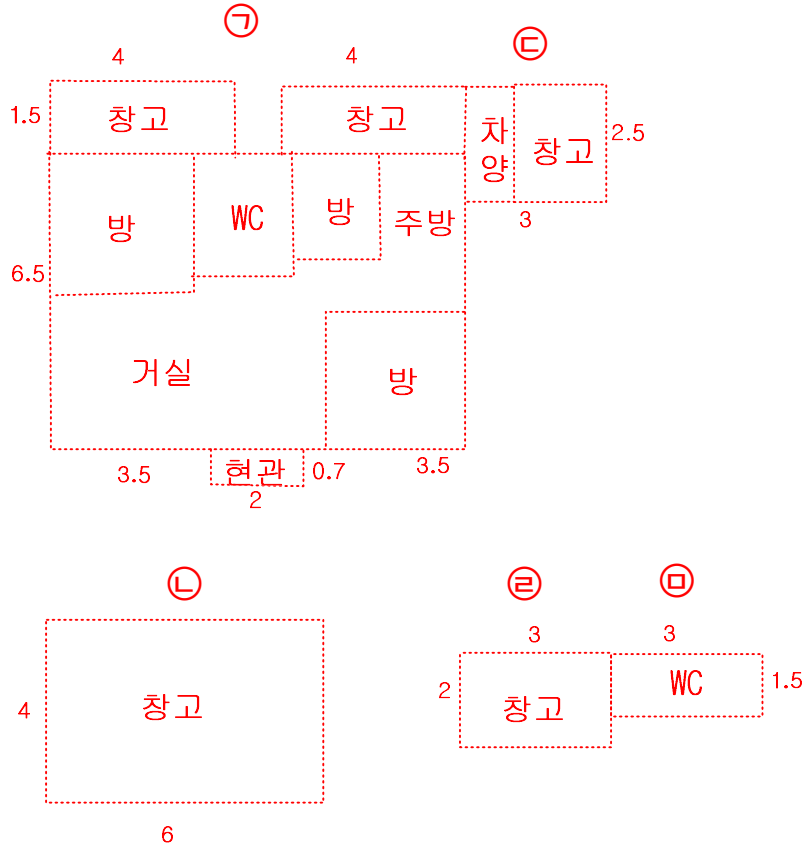
< 경기도 연천군 연천읍 통현리 91 >

S = 1 : 1,300



< 경기도 연천군 연천읍 통현리 83-1 외 3필지 >

지 적 및 건물 개 황 도



(제시외)

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 (주택) 1층 소재 면적 약 72m²
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 (창고) 1층 소재 면적 약 24m²
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 (창고 및 차양) 1층 소재 면적 약 7.5m²
- ㉣ 블록조 스투트지붕 (창고) 1층 소재 면적 약 6m²
- ㉤ 조적조 슬래브지붕 (화장실) 1층 소재 면적 약 4.5m²

< 경기도 연천군 연천읍 통현리 91외 >



(1)



(1)



(2)-(6)



(2)-(6)



(6)



()



()



()



(), ()