

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임명옥 소유물건(2025타경71501)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: D2025-01-0201

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

더드림 감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최태준

감정평가액	일억오천오백오십팔만일천일백원정(₩155,581,100.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임명옥 (2025타경71501)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.18 ~ 2025.02.19	2025.02.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	496	토지	496	98,000	48,608,000
	제시외건물	(198.9)	제시외건물	198.9	-	106,973,100
		이	하	여	백	
합계					₩155,581,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 철원군 근남면 육단리 소재 "하문수동마을" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 19일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 2월 18일~2025년 2월 19일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 현황 등을 확인하고 가격자료를 수집하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래 사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

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.

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 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 물적 사항은 귀 제시목록 및 관련 공부서류에 의거하였음.

나. 본건 토지는 기준시점 현재 일부가 토지이용계획확인서상 접도구역에 저촉되어 행정적요인에 반영하여 감정평가하였음.

다. 후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 소유자 미상의 제시외건물 ㄱ)~ㄴ)이 소재하는 바, 감정평가 목적을 고려하여 그 구조, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하되, 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병행하였고, 구조, 면적 및 이용상태 등은 목측에 의하여 개략적으로 산정하였으며, 정확한 면적 및 위치 등은 지적측량을 요하며, 제시외건물의 소재로 인하여 소유권행사를 제한받을 경우의 단가를 토지건물감정평가명세표에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 제시외건물 중 ㄹ)은 목측상 인접토지에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치 등은 지적측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 개요

(강원특별자치도 철원군 근남면, 공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)	비고
1	육단리 405	전	496	단독	계획관리	소로한면	사다리 평지	66,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인 및 인접필지와의 상관관계, 기여도 등을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	육단리 406	2,924	전	전	계획관리	소로한면	부정형 평지	32,500

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

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 고시 최종월 연장적용)

[강원특별자치도 철원군 계획관리 2025.01.01 ~ 2025.02.19]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	-0.044	2024년 12월 지가변동율
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.19)	-0.071 (0.99929)	(1 - 0.00044 * 50/31) ≒ 0.99929

라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의정도
		규제의 정도
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.00	1.25	1.12	0.96	1.00	1.344
대상은 비교표준지 대비 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 부정형지, 각지 등)에서 우세하나, 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조제2항, 대법원 판례[2003다38207(2004.05.14.), 2002두5054(2003.07.25)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471(1999.06.21)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

2) 인근 평가사례 - 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

기호	소재지	용도 지역	지목	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
㉠	서면 자등리 418-1	계획관리	전	61,000	2023-09-21	담보	-
㉡	근남면 육단리 117	계획관리	전	43,000	2023-08-09	공매	-
㉢	서면 자등리 418-7	계획관리	대	137,000	2023-09-21	담보	-
㉣	서면 자등리 427-5	계획관리	대	135,000	2022-04-27	민사소송	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 거래사례 - 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액	거래단가 (원/m ²)	거래시점	자료출처
①	근남면 잠곡리 317-1	계획관리	전	12,000,000	54,794	2024-04-26	실거래 자료
②	근남면 사곡리 180-6	계획관리	전	270,000,000	60,402	2022-07-30	실거래 자료
③	근남면 잠곡리 316-10	계획관리	대	57,160,000	126,740	2024-03-16	실거래 자료

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

[출처 : 감정평가정보체계 및 부동산경매]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
강원특별자치도 철원군	최근 1년	전체	80.51	20
		단독주택	0	0
		전	53.92	8

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [평가사례나 거래사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{사정보정치} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 평가사례 및 거래사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례③을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 격차율 산정(비교표준지 A - 비교사례 기호 ㉠)

- 비교사례기준 표준지가액

비교사례기준 표준지가액					
구분	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정1)	지역요인2)	개별요인3)	산정단가 (원/㎡)
㉠	43,000	1.00839	1.000	1.688	73,193

- 시점수정한 표준지가액

시점수정한 표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	32,500	0.99929	-	-	32,477

- 격차율 산정

감정평가사례기준 표준지가액과 시점수정한 표준지가액의 격차율		
비교사례기준 표준지가액	시점수정한 표준지가액	격차율
73,193	32,477	2.25

※ 1) 시점수정 : 경기도 강원특별자치도 철원군 계획관리(2023.08.09 ~ 2025.02.19)

2) 지역요인 비교 : 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

3) 개별요인 비교

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.00	1.35	1.25	1.00	1.00	1.688

비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(인근토지의 이용상황 등),
획지조건(면적, 부정형지, 각지 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 125% 상향 보정함. (2.25)

사. 토지단가 결정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	32,500	0.99929	1.000	1.344	2.25	98,210	98,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	시산가액 (원)	비고
1	98,000	496	48,608,000	-
합계			48,608,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 그 밖의 가치형성요 인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선택 (출처 : 한국감정원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ①을 선택하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래시점	자료출처
①	근남면 잠곡리 317-1	계획관리	전	12,000,000	54,794	2024-04-26	실거래 자료
②	근남면 사곡리 180-6	계획관리	전	270,000,000	60,402	2022-07-30	실거래 자료
③	근남면 잠곡리 316-10	계획관리	대	57,160,000	126,740	2024-03-16	실거래 자료

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음. (1.000)

라. 시점수정

[강원특별자치도 철원군 계획관리]

기간	지가변동률(%)	시점수정치
2024.04.26 ~ 2025.02.19	0.507	1.00507

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

거래사례와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.000)

바. 개별요인 비교치

일련 번호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.25	1.30	1.17	0.96	1.00	1.825
본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 부정형지, 각지 등)에서 우세하나, 행정적조건(규제의 정도 등)에서 열세함.						

사. 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	54,794	1.000	1.00507	1.000	1.825	100,506	101,000

아. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	시산가액 (원)	비고
1	101,000	496	50,096,000	-
합계			50,096,000	

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액 (試算價額)

일련번호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
1	48,608,000	50,096,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

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	강원특별자치도 철원군 근남면 육단리	405	전	계획관리지역	496	496	98,000	48,608,000	제시외건물 로 인하여 소유권행사 제한받을 경우의단가 @68,000
ㄱ)	<제시외건물> 동 소	405 위지상	창고 등	조적조/브릭조 판넬지붕 단층	(32.3)	32.3	-	18,152,600	
ㄴ)	"		창고	목조 철제지붕 단층	(24.5)	24.5	-	2,450,000	
ㄷ)	"		주택 등	벽돌조/목조 기와지붕 단층	(48.7)	48.7	-	28,879,100	
ㄹ)	"		주택 등	조적조 아스팔트싱글 지붕단층	(84)	84	-	52,500,000	
ㅁ)	"		창고 등	조적조/브릭조 판넬지붕 단층	(9.4)	9.4	-	4,991,400	
합 계								₩155,581,100.-	
				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 강원특별자치도 철원군 근남면 육단리 소재 "하문수동마을" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 전 등이 소재하는 지방도변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 10M의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 도로(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(국가지원지방도56호)<도로법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 소유자 미상의 제시외건물 (ㄱ)~(ㄴ)이 소재함.

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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 토지는 기준시점 현재 일부가 토지이용계획확인서상 접도구역에 저촉되어 행정적요인에 반영하여 감정평가하였음.

-후첨 '사진용지'와 같이 본건 지상에 소유자 미상의 제시외건물 (ㄱ)~(ㄴ)이 소재하는 바, 감정평가목적에 고려하여 그 구조, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병행하였고, 구조, 면적 및 이용상태 등은 목적에 의하여 개략적으로 산정하였으며, 정확한 면적 및 위치 등은 지적측량을 요하며, 제시외건물의 소재로 인하여 소유권행사를 제한받을 경우의 단가를 토지건물감정평가명세표에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

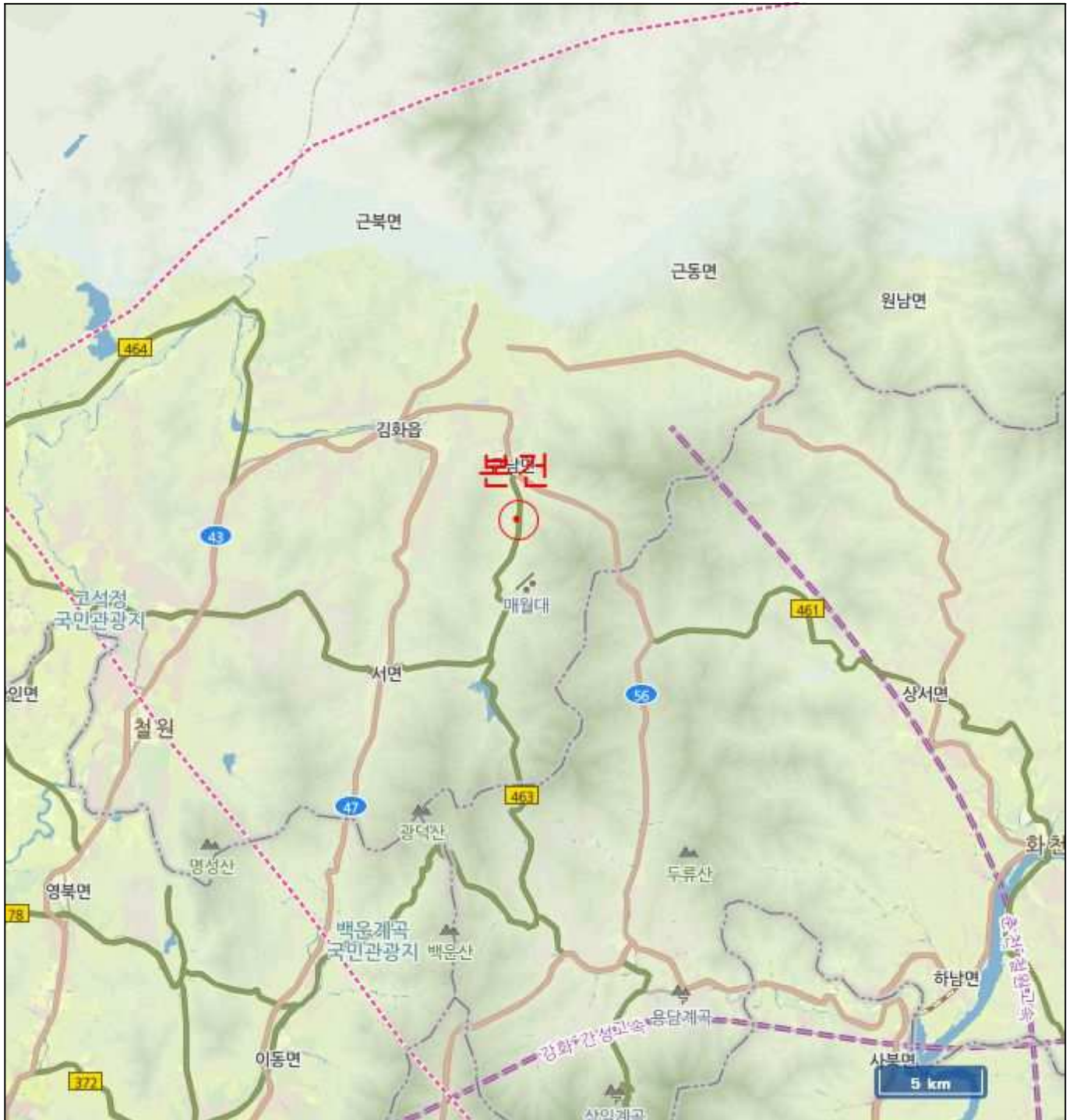
-제시외건물 중 (ㄴ)은 목적상 인접토지에 걸쳐 소재하는 것으로 판단되며, 정확한 위치 등은 지적측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 철원군 근남면 육단리 405



위치도

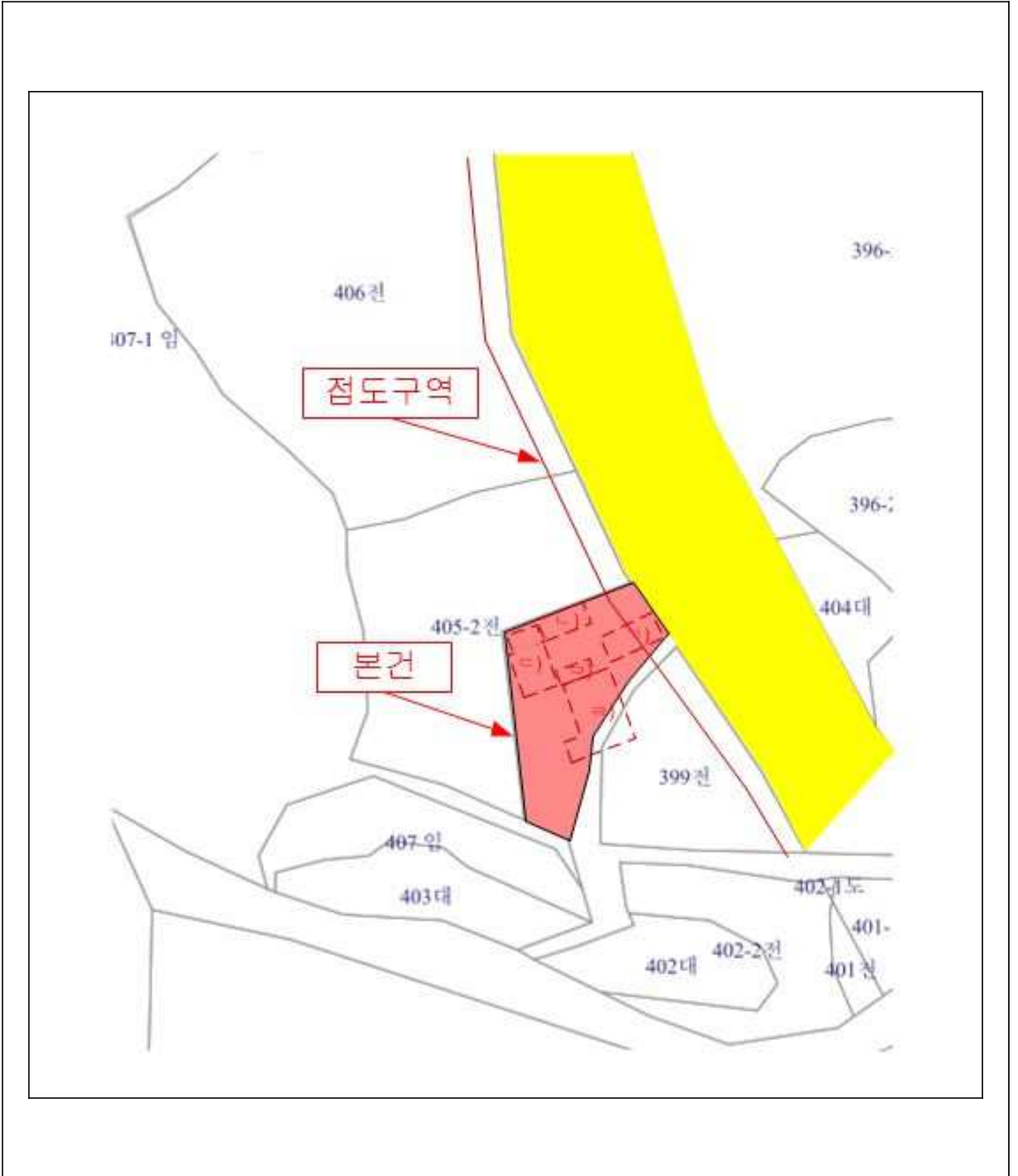


소재지

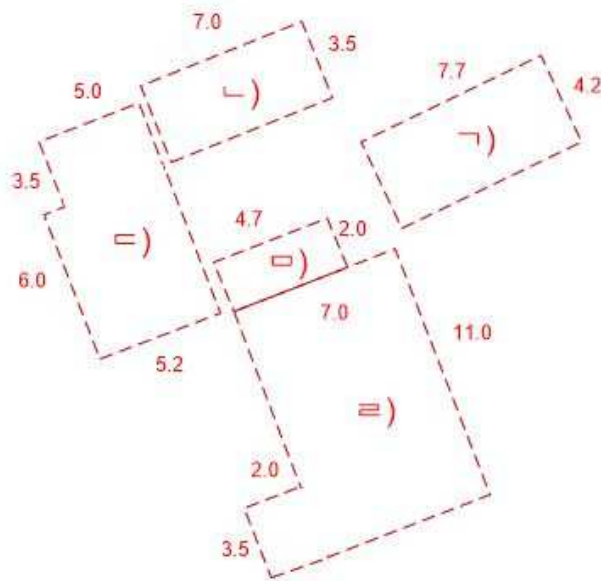
강원특별자치도 철원군 근남면 육단리 405



지 적 도

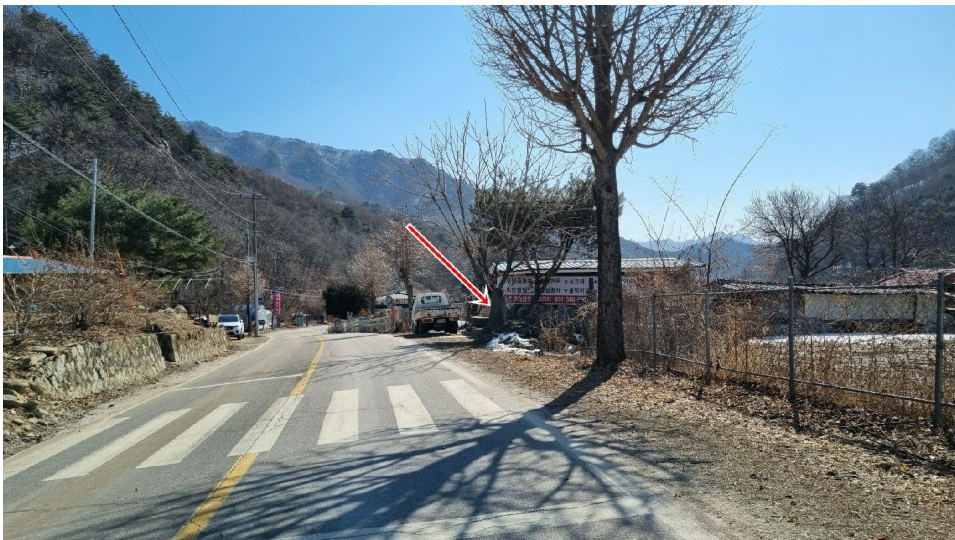


지 적 도



제시외건물

- 가) 조적조/브릭조 판넬지붕 단층 (창고 등) $7.7 \times 4.2 \approx 32.3 \text{ m}^2$
- 나) 목조 철제지붕 단층 (창고) $7.0 \times 3.5 \approx 24.5 \text{ m}^2$
- 다) 벽돌조/목조 단층 (주택 등) $5.0 \times 3.5 + 6.2 \times 6.0 \approx 48.7 \text{ m}^2$
- 라) 조적조 아스팔트형골지붕 (주택 등) $11.0 \times 7.0 + 2.0 \times 3.5 \approx 84 \text{ m}^2$
- 마) 조적조/브릭조 판넬지붕 (창고 등) $4.7 \times 2.0 \approx 9.4 \text{ m}^2$





)



)



)



)