

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송민호 소유물건(2022타경3199(2))

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: LYH23082301

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.

이용희감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 용 희

감정평가액	삼억삼천구백사십삼만오백원정 (₩339,430,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송민호 (2022타경3199(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2022.07.01	2022.07.01 ~ 2022.07.01	2022.07.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	343	토지	343	404,000	138,572,000
	건물	148.38	건물	148.38	-	170,720,100
	제시외 건물	(26.22)	제시외 건물	(26.22)	-	22,328,400
	제시외 수목	(4)주	제시외 수목	(4)주	-	7,810,000
합 계					₩339,430,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원도 철원군 동송읍 이평리 소재 '에너지 공원' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적의 평가건입니다.

2. 기준시점

가. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 7월 1일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 부동산은 2022년 7월 1일 현장을 방문하여 대상물건의 확인 및 가격수준파악 등 실지조사를 실시하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부를 확인하지 못하여 일반건축물대장, 건축물 현황도면, 주변관측, 외부관찰 및 목측 등에 의하였는 바, 실제 건물 수치, 실제 구조 및 이용상황 등과 상이할 수 있으며 내부마감 및 관리상태는 통상적인 경우를 기준으로 하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지상에 후면 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물이 소재하는 바, 원가법에 의거 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며 면적사정은 개략적인 목실측 면적을 기준으로 사정 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 포함 여부를 확인하시기 바랍니다.
- 본건 토지상에 “사진용지”와 같이 제시외 수목이 소재하는 바, 수목은 수종, 수량, 규격, 성장 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 포함 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 소재하는 잔디, 담장 등은 거래관행 등에 비추어 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 본 평가는 기존 발급된 감정평가서(감정서 번호 : LYH22062901)에 재평가명령(보완감정)에 의거 제시외수목(2023.08.21.현장조사)만 추가된 감정평가서입니다.
- 본건 토지의 지적경계 등의 확인은 지적도 및 현장에서의 목측 등에 의거하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요할 수 있습니다.
- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에는 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제28조(그 밖의 감정평가 기준)

이 규칙에서 규정하는 사항 외에 감정평가법인등이 감정평가를 할 때 지켜야 할 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

다. 본건의 평가방법

1) 토지의 평가방법

- ① 본건 토지의 평가는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2) 건물의 평가방법

- ① 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2022.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	이평리 840-39	170	대	단독	제2종 일반주거지역	소로 한면	사다리 평지	275,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	계산식
가	강원도 철원군 (2022.01.01~2022.07.01)	주거지역	0.450% (1.00450)	$2022.01.01 \sim 2022.05.31 : 0.327$ $2022.05.01 \sim 2022.05.31 : 0.123$ $(1 + 0.00327) * (1 + 0.00123 * 31/31)$ ≈ 1.00450

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 표준지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것임.

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ (표준지(가) : 본건 기호(1,2))

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	가	0.96	0.99	1.00	0.97	1.00	1.05	0.968
	결정의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 열세, 접근조건(교통 및 상업시설과의 접근성 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세, 기타조건(토지관리상태 등) 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 또는 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
#①	이평리 85***	대	단독	제2종 일반주거지역	231	200,000,000	393,074	2022.06.21
	<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 ⇒ 사용승인일 : 2002.06.17, 면적 : 218.40㎡ ○ 건물가격 : 1,000,000원/㎡ × 20/40 ≒ 500,000, 500,000 × 218.4㎡ = 109,200,000 ○ 토지 추정단가 : [(200,000,000원-(109,200,000))÷231㎡]≒393,074원/㎡							
#②	이평리 84****	대	단독	제2종 일반주거지역	286	210,000,000	533,793	2021.07.21
	<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 ⇒ 사용승인일 : 1990.08.23, 면적 : 지하 9.9㎡, 1,2층 132.28㎡ ○ 건물가격 : 1,250,000원/㎡ × 15/45 ≒ 416,000, 416,000 × 132.28㎡ = 55,028,480 700,000원/㎡ × 15/45 ≒ 233,000, 233,000 × 9.9㎡ = 2,306,700 ○ 토지 추정단가 : [(210,000,000원-(55,028,480+2,306,700))÷286㎡]≒533,793원/㎡							
#③	이평리 84***	대	주거용	제2종 일반주거지역	1,011	396,500,000	392,186	2020.09.23

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#㉠	이평리 84*~**	대	82.38	제2종 일반주거지역	주거용	405,000	2021.06.11	경매
#㉡	이평리 84*~**	대	160	제2종 일반주거지역	주거용	262,000	2022.06.02	공매
#㉢	이평리 84*~**	대	132	제2종 일반주거지역	주상용	360,000	2020.12.22	경매

다) 격차율 산정방식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정}}$$

라) 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
#1,2	가	#㉠

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 기준시점의 비교사례를 기준한 표준지 가격과 표준지가격의 격차율 산정

■ 표준지 가

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#㉠	① 사례기준 표준지 공시지가	405,000	1.00837	1.000	1.020	416,558	1.508
가	② 기준시점의 표준지 공시지가	275,000	1.00450	1.000	1.000	276,238	

사례기준 표준지 공시지가 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	강원도 철원군 (2021.06.11~2022.07.01) 주거지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접면도로 등) 열세, 접근조건(교통 및 상업시설과의 접근성) 우세, 획지조건(남향 등) 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		0.98	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	가	1.51

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1,2	가	275,000	1.00450	1.000	0.968	1.51	403,771	404,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본 건 기호	비교사례 선정
1,2	#①

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
	이평리 85***	대	단독	제2종 일반주거지역	231	200,000,000	393,074	2022.06.21
#①	<토지단가 산출개요> ○ 건물 개요 ⇒ 사용승인일 : 2002.06.17, 면적 : 218.40㎡ ○ 건물가격 : 1,000,000원/㎡ × 20/40 ≒ 500,000, 500,000 × 218.4㎡ = 109,200,000 ○ 토지 추정단가 : [(200,000,000원 - (109,200,000)) ÷ 231㎡] ≒ 393,074원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래된 사례로서 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

비교사례	시군구	용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
#①	강원도 철원군	제2종 일반주거지역	2022.06.21 ~ 2022.07.01	0.044% (1.00044)	-

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

지역요인의 비교는 평가대상 토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 거래사례가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것임.

결정의견	본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ (거래사례 ① : 본건 기호(1,2))

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거 래 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	①	1.02	1.00	1.00	0.96	1.00	1.04	1.018
	결정의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 우세, 획지조건(형상 등) 열세, 기타조건(토지관리상태 등) 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1,2	#①	393,074	1.000	1.00044	1.000	1.018	400,325	400,000

IV 토지 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	404,000	400,000	404,000

나. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 유사하게 산정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1,2	343	404,000	138,572,000
합계	343	-	138,572,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 가액의 결정의견

본건 토지의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정에 의거 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 재조달원가는 건물신축단가표(건축물 재조달원가)를 참고로 하여 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 결정하였습니다.

가. 표준단가

(출처 : 건축물 재조달원가, 한국부동산연구원, 2021년도 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	3	1,510,000	40 (35~45)

나. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가의 산정건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액을 으로서, 상기의 건물신축단가표(건축물 재조달원가)를 기준으로 사용자 재의 품질, 구조, 용도, 시공 방법 및 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
3	1층	단독주택	일반철골구조	1,300,000
	2층	단독주택	경량철골구조	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본 건물의 부대설비인 전기설비, 위생설비, 냉난방설비, 급배수설비 등은 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 참작하여 재조달원가에 포함하였습니다.

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

기호	구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수 (관찰감가)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
3	1층	주택	1,300,000	40	4	4	36/40	1,170,000	1,170,000
	2층	주택	1,250,000	40	4	4	36/40	1,125,000	1,120,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

3. 건물가액의 결정

기호	구 분	용 도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	1층	주택	90.69	90.69	1,170,000	106,107,300
	2층	주택	57.69	57.69	1,120,000	64,612,800
합계			148.38	148.38		170,720,100

4. 감정평가 가액의 결정의견

본건 건물의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 「원가법」 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 적정하게 감정평가액을 결정하였습니다.

VI 감정평가액 합계

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	138,572,000	
건 물	170,720,100	
제시외건물	22,328,400	
제시외수목	7,810,000	
합 계	339,430,500	

토지건물감정평가명세표

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	강원도 철원군 동송읍 이평리	850-82	대	제2종 일반주거지역	56	343	404,000	138,572,000	일단지
2	강원도 철원군 동송읍 이평리	850-75	대	제2종 일반주거지역	287				
3	강원도 철원군 동송읍 이평리	850-75, 850-82 위 양지상	단독주택	일반철골구조 기타지붕 2층					
	[도로명주소] 강원도 철원군 동송읍 이평1로12번길 33		1층 (단독주택)	일반철골구조	90.69	90.69	1,170,000	106,107,300	1,300,000 x 36/40
			2층 (단독주택)	경량철골구조	57.69	57.69	1,120,000	64,612,800	1,250,000 x 36/40
소 계								₩309,292,100	
㉠	제시외건물 강원도 철원군 동송읍 이평리	850-75, 850-82 위 양지상	주택일부	철골조 기타지붕 2층소재	(19.32)	19.32	1,120,000	21,638,400	
㉡	동소	"	창고 등	판넬조 판넬지붕 1층	(6.9)	6.9	100,000	690,000	
소 계								₩22,328,400	
㉢	제시외수목 강원도	850-75,	정원수	소나무	(1)주	1주	7,000,000	7,000,000	

토지건물감정평가명세표

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	
	철원군 동송읍 이평리	850-82 위 양지상							
㉔	동소	"	정원수	단풍나무	(2)주	2주	280,000	560,000	
㉕	동소	"	정원수	대추나무	(1)주	1주	250,000	250,000	
소 계								₩7,810,000	
합 계								₩339,430,500.-	
				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 강원도 철원군 동송읍 이평리 소재 '에너지공원' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 공원 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 북동측 인근의 동송시외버스 공용터미널의 대중교통시설 이용이 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 부정형상으로 주거용으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 4미터 이상의 아스팔트포장 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 소유자미상의 제시외건물 및 제시외수목이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 기호(1)과 기호(2)는 양 지상에 주택이 소재하는, 일단지로 이용중인 것으로 판단됨.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕 2층으로
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지마감 등
창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 단독주택임.(내부구조는 건축물대장상 건축물현황도면을 참고하였음)

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

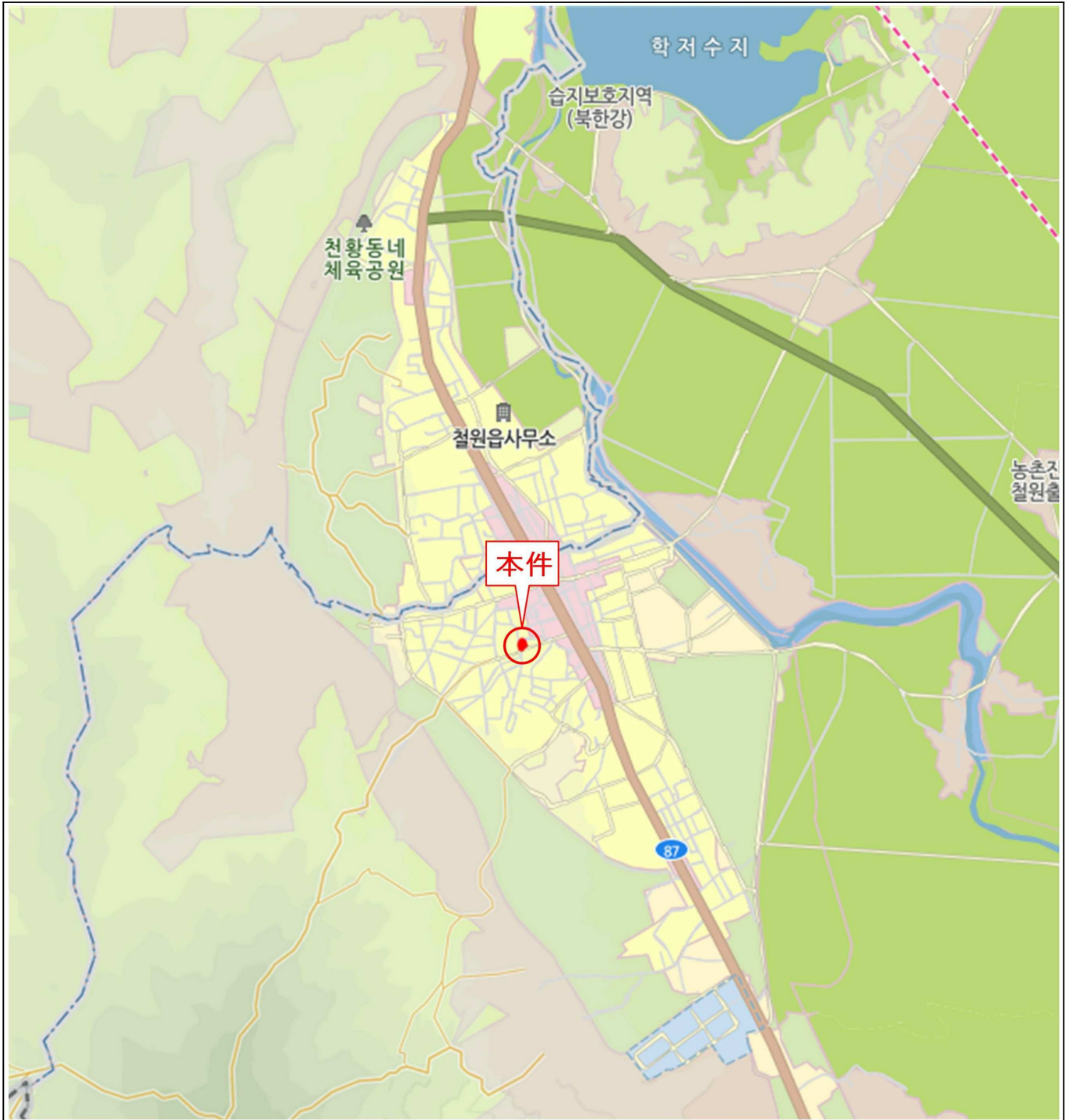
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : -

광역위치도



소재지	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 850-82외
-----	-----------------------------



위치도

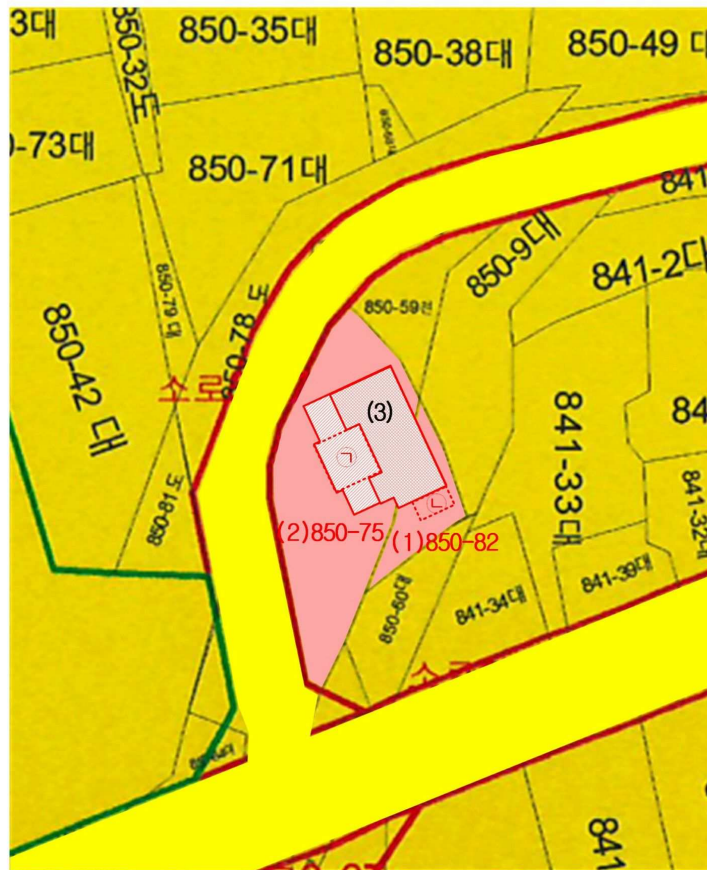
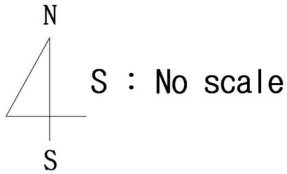











소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 850-82외



지 적 및 건물 개 황 도

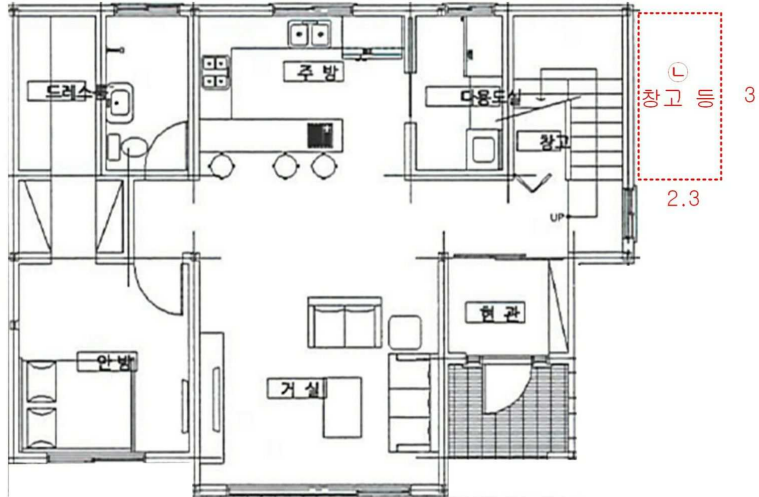


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

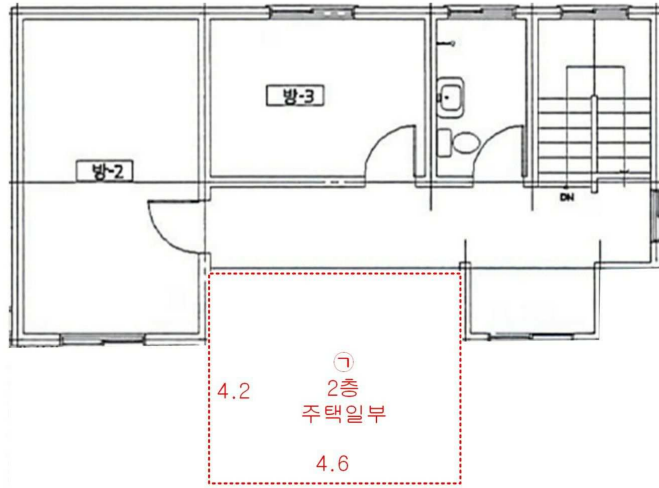
건물 개황 및 내부 구조도

S : No scale

기호(3) 1층



기호(3) 2층



< 면 적 산 출 근 거 >

기호(3) 1층 : (공부면적:90.69㎡)
 기호(3) 2층 : (공부면적:57.69㎡)

< 제 시 외 건 물 >

㉑ 철골조 기타지붕 2층소재(주택일부) 약 19.32㎡
 ㉒ 판넬조 판넬지붕 1층(창고 등) 약 6.9㎡

사 진 용 지



본건 전경-남측에서 촬영



본건 북측에서 촬영



본건 주위 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㉠(2층 소재)



제시외 건물 ㉡

사 진 용 지



제시외 수목 ©, ©(2023.08.21.촬영)



제시외 수목 ©(2023.08.21.촬영)