

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최순이 소유물건(2022타경82420)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안현호

감정평가서번호: m3-227111803

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.



(주)명문감정평가법인 북부지

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김세열

김세열



(주)명문감정평가법인 북부지사장 김승철



감정평가액	이십칠억오천삼백칠십삼만육천원정 (₩2,753,736,000.-)		
-------	-------------------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안현호	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	의정부지방법원 경매10계	
소유자 (대상업체명)	최순이 (2022타경82420)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2022.11.23	2022.11.23	2022.11.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,330	토지	2,330	-	1,356,551,000
건물		1,251.87	건물	1,251.87	-	1,384,685,000
제시외물건		(250)	제시외물건	(250)	50,000	12,500,000
합계						₩2,753,736,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 : 감정평가사 *김승철*



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 내촌면 소학리 소재 “베어스타운 스키장” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 11월 23일로 하였음.

4. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

5. 감정평가방법의 결정

- 본건 토지는 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 부대설비 등을 참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 산정하는 원가법으로 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지 및 건물 현황

■ 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	포천시 내촌면 소학리 203	대	1,281	상업용	계획관리	세로 (가)	자루형 평지	354,500	
2	포천시 내촌면 소학리 203-6	대	1,049	주차장 (부속 토지)	계획관리	맹지	부정형 평지	330,000	

■ 건물

일련 번호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
가	포천시 내촌면 소학리 203	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	지하1층/ 지상6층	1층: 112.31 115.32 2~5층: 233.11 6층: 42.53 지하층: 49.27	숙박시설 및 근린생활시설	1996.06.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 외부관찰 및 건축물 현황도 등 공부에 의거하여 작성하였고 구조 및 설비 등은 본건의 평가전례 등을 참고하여 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 기호(2) 지상에 제시외물건인 철골조 판넬지붕(주차장) 2개동이 소재하여 이를 개략적으로 실측하여 원가법으로 평가하였고, 제시외물건의 구조, 용도, 규모 등으로 보아 본건에 미치는 영향이 미미할것으로 판단하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지의 일부분은 현황도로이며, 이를 개략적으로 산정한 면적(약15㎡)은 구분하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 지상 위 소재하는 수목은 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물은 건축물대장상 “위반건축물”로 등재되어 있는바 경매진행시 참고하시기 바람.
*2017.09.18. 건축과-38508호(2018.09.18.)에 의거 건축법 위반사항 통보로 시정지시[2007년경 지상1층/1동 강파이프, 천막15.96㎡ 가설위반, 2009년경 지상1층/1동 경량판넬 옥탑 21.7㎡ 신고 위반] (강파이프 천막은 기준시점 현재 멸실되었음.)
- 본건 건물은 기준시점 현재 유치권 행사중인바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함

2. 비교표준지의 선정

아래 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

(공시기준일: 2022.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#1	포천시 내촌면 소학리 203	대	1,281	상업용	계획관리	세로(가)	자루형 평지	354,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(경기도 포천시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.09.30	2.370	9월까지 누계
2022.09.01 ~ 2022.09.30	0.195	9월분
누 계 (2022.01.01 ~ 2022.11.23)	2.729 (1.02729)	경기도 포천시 (22.01.01~22.11.23) (계획관리) 2022.01.01 ~ 2022.09.30 : 2.370 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.195 $(1 + 0.02370) * (1 + 0.00195 * 54/30)$ ≒ 1.02729

※ 2022년 09월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2022년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

■ 본건 기호(1) / 비교표준지(#1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건이 표준지임.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건이 표준지임.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건이 표준지임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건이 표준지임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 표준지임.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지임.
		기타		
계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(2) / 비교표준지(#1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.94	본건은 표준지에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 7. 10선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누 16300)등 의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지 하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(1) 인근 평가사례

(한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (2022년)	기준시점	평가 목적
ㄱ	포천시 내촌면 소학리 000	대	1,186	계획관리 (상업용)	부정형/완경사 종로한면	650,000	515,200	2021.09.29	경매
ㄴ	포천시 내촌면 소학리 000	대	552	계획관리 (상업용)	사다리/평지 종로한면	665,000	569,400	2021.06.14	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 거래사례

(감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
가	포천시 내촌면 내리 ○○○	대	660	계획관리 (상업용)	부정형 평지	중로한면	600,000,000 (841,818)	2022.05.28	-
토지단가 : $[600,000,000 - \{(650,000 \times 12/35) \times 199.23\}] / 660 \approx 841,818\text{원}/\text{㎡}$ 건물면적 : 지상 199.23㎡ 건물주구조 : 경량철골조 사용승인일 : 1999.1.23									
나	포천시 내촌면 소학리 ○○○ 외5필지	대	3,537	계획관리 (주거나지)	세장형 평지	중로한면	2,531,000,000 (715,578)	2021.10.05	일괄 단가
토지만의 거래임.									

(3) 비교사례 선정

상기 평가사례와 거래사례는 비교표준지와 비교가능성이 높은 사례인바, 평가사례 (ㄱ)을 본건 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

* 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 비교사례 시점수정

(경기도 포천시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.09.29 ~ 2022.11.23	3.572 (1.03572)	경기도 포천시 (21.09.29~22.11.23) (계획관리) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.304 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.286 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.263 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.249 2022.01.01 ~ 2022.09.30 : 2.370 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.195 $(1 + 0.00304 * 2/30) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.02370) * (1 + 0.00195 * 54/30)$ ≈ 1.03572

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

적용	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지 (#1)/ 비교사례 (ㄱ)	0.93	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.893
비교표준지는 비교사례에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건과 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건, 형상 등 획지조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 격차율 산정

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가액(표준지공시지가*시점수정)}}$$

- 비교사례(가) / 비교표준지(#1)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치 결정
비교사례(가) 기준 표준지가액	650,000	1.03572	1.00	0.893	601,184	1.651	1.65
비교표준지#1 기준시점 현재가액	354,500	1.02729	-	-	364,174		

(8) 인근 토지의 지가수준

현장에서 조사된 인근 토지의 지가수준은 계획관리지역내 상업용 토지의 경우 600,000원/㎡~700,000원/㎡ 내외이며, 도로접면 및 취락과의 접근성 등에 따라 가격이 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 비교표준지(#1)는 1.65배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	354,500	1.02729	1.00	1.000	1.65	600,888	601,000
2	354,500	1.02729	1.00	0.940	1.65	564,834	565,000

*적용단가는 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 인근 거래사례

(감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
가	포천시 내촌면 내리 000	대	660	계획관리 (상업용)	부정형 평지	중로한면	600,000,000 (841,818)	2022.05.28	-
토지단가 : $[600,000,000 - \{(650,000 \times 12/35) \times 199.23\}] / 660 \approx 841,818\text{원}/\text{㎡}$ 건물면적 : 지상 199.23㎡ 건물주구조 : 경량철골조 사용승인일 : 1999.1.23									
나	포천시 내촌면 소학리 000 외5필지	대	3,537	계획관리 (주거나지)	세장형 평지	중로한면	2,531,000,000 (715,578)	2021.10.05	일괄 단가
토지만의 거래임.									

2. 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 본건과 근거리에 위치하는 거래사례(가)를 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 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 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 비교사례 시점수정

(경기도 포천시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.05.28 ~ 2022.11.23	1.371 (1.01371)	경기도 포천시 (22.05.28~22.11.23) (계획관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.296 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.272 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.268 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.239 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.195 $(1 + 0.00296 * 4/31) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00195 * 54/30)$ ≈ 1.01371

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

■ 본건 기호(1) / 거래사례(가)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	본건은 거래사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 거래사례에 비해 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.80	본건은 거래사례에 비해 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			0.706	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호(2) / 거래사례(가)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.84	본건은 거래사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	0.98	본건은 거래사례에 비해 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.80	본건은 거래사례에 비해 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
계			0.659	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	841,818	1.00	1.01371	1.00	0.706	602,472	602,000
2	841,818	1.00	1.01371	1.00	0.659	562,364	562,000

*적용단가는 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지단가의 결정

1. 양 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	601,000	602,000
2	565,000	562,000

2. 토지단가의 결정

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상건물 개요

기호	건물소재지	용도	구조	층	면적(㎡)	사용승인일
가	포천시 내촌면 소학리 203	숙박시설 및 근린생활시설	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	지하1층/ 지상6층	1층: 112.31 115.32 2~5층: 233.11 6층: 42.53 지하층: 49.27	1996.06.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

- 건물표준단가 참고자료

[출처:한국부동산원 건물신축단가표(2021)]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (㎡)	내용연수
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,455,000	50 (45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,346,000	50 (45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,272,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준단가 결정

구분	층	용도 (이용상황)	구조	면적(㎡)	표준단가(원/㎡)
가	1~5층	숙박시설 및 근린생활시설	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	1,160.07	1,600,000
가	6층	기계실 등	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	42.53	650,000
가	지하층	보일러실	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	49.27	800,000

*한국건설기술연구원 발표 건설공사비지수를 감안한 표준단가임.

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건 기호(가)에 적용할 재조달원가는 아래와 같이 결정함

구분	용도 (이용상황)	구조	재조달원가(원/㎡)
가 (1~5층)	숙박시설 및 근린생활시설	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	1,600,000
가 (6층)	기계실 등	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	650,000
가 (지하층)	보일러실	철근콘크리트조/ 평슬래브지붕	800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 산출

(1) 적용단가

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가(1~5층)	1,600,000	50	26	14	36/50	1,152,000
가(6층)	650,000	50	26	14	36/50	468,000
가(지하층)	800,000	50	26	14	36/50	576,000

*적용단가는 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

*유효경과년수는 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

(2) 건물가액

구분	층	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1~5층	1,160.07	1,152,000	1,336,401,000
가	6층	42.53	468,000	19,904,000
가	지하층	49.27	576,000	28,380,000

*건물가액은 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분		면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	1,266	601,000	760,866,000	-
		15	200,000	3,000,000	현황도로
토지	기호2	1,049	565,000	592,685,000	-
건물	기호 가	1,251.87	-	1,384,685,000	-
제시외 물건	㉠	150	50,000	7,500,000	
제시외 물건	㉡	100	50,000	5,000,000	
합 계				2,753,736,000	

※ 감정평가액은 천원단위까지 표시하고 그 이하에서 사사오입함.

※ 현황도로 부분은 기호1 토지단가의 1/3로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성, 건물은 원가법에 의해 산정된 건물가액의 합리성이 인정되므로 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 가	경기도 포천시 내촌면 소학리 동소 [도로명주소] 경기도 포천시 내촌면 금강로 2714-30	203	대	계획관리지역	1,281	1,266	601,000	760,866,000	현황도로	
		203외 1필지	숙박시설 및 근린생활 시설, 보일러실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 1층		15	200,000	3,000,000		
						112.31 115.32	1,160.07	1,152,000	1,336,401,000	관찰감가 1,600,000 x 36/50
					2-5층 각	233.11				관찰감가
					6층	42.53	42.53	468,000	19,904,000	650,000 x 36/50
			지하층	49.27	49.27	576,000	28,380,000	800,000 x 36/50		
2	동소	203-6	대	계획관리지역	1,049	1,049	565,000	592,685,000		
㉠	[제시외 물건] 동소	203-6 위 지상	주차장천막	철골조 판넬지붕	(150)	150	50,000	7,500,000		
㉡	동소	203-6 위 지상	주차장천막	철골조 판넬지붕	(100)	100	50,000	5,000,000		
합 계								₩2,753,736,000.-		
					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 포천시 내촌면 소학리 소재 "베어스타운 스키장" 북동측 근거리에 위치하며 주위는 숙박시설 및 음식점, 공장, 농경지, 임야 등이 혼재하는 국도변 상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 서측 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1: 인접토지와 대체로 등고평탄한 자루형 토지로 숙박시설 건부지로 이용중임.
- 기호2: 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로 기호(1)의 부속토지(주차장)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1: 서측 노선과 연결되는 폭 약4m 세로와 접함.
- 기호2: 지적도상 맹지이나 기호1 토지를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1: 계획관리지역 , 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 한강폐기물매립시설설치제한지역(인허가담당관실 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 -기호2: 계획관리지역 , 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,

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) | |

한강폐기물매립시설설치제한지역(인허가담당관실 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호2 지상위 ㉠주차장천막 (철골조 판넬지붕, 150㎡), ㉡주차장천막 (철골조 판넬지붕, 100㎡)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층, 지상6층 건물로
 외벽: 석재붙임 마감, 판넬마감, 철판붙임 마감 등,
 내벽: 몰탈위페인팅 마감 및 벽지도배, 일부타일붙임 마감 등,
 창호: 하이샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

숙박시설로 이용되었으나, 기준시점 현재 영업이 중단된 상태임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 주차장설비, 승강기 설비 등

(4) 부합물 및 중물

해당사항 없음.

(5) 공부와의 차이

등기사항전부증명서상 203번지 및 203-5번지로 소재지번이 등재되어있으나, 현황은 203번지에 소재함(203-5번지는 203번지에 합병됨.)

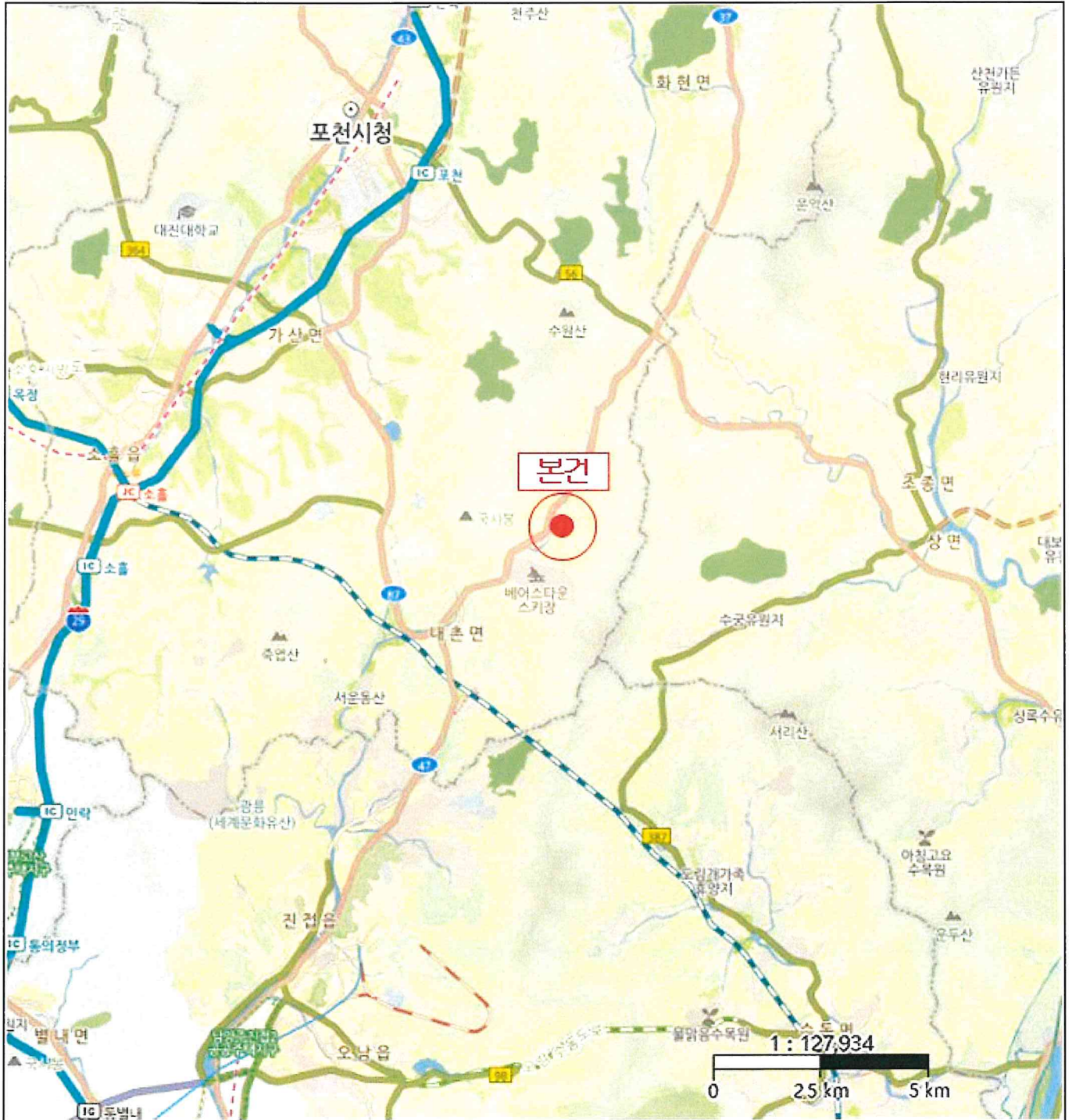
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

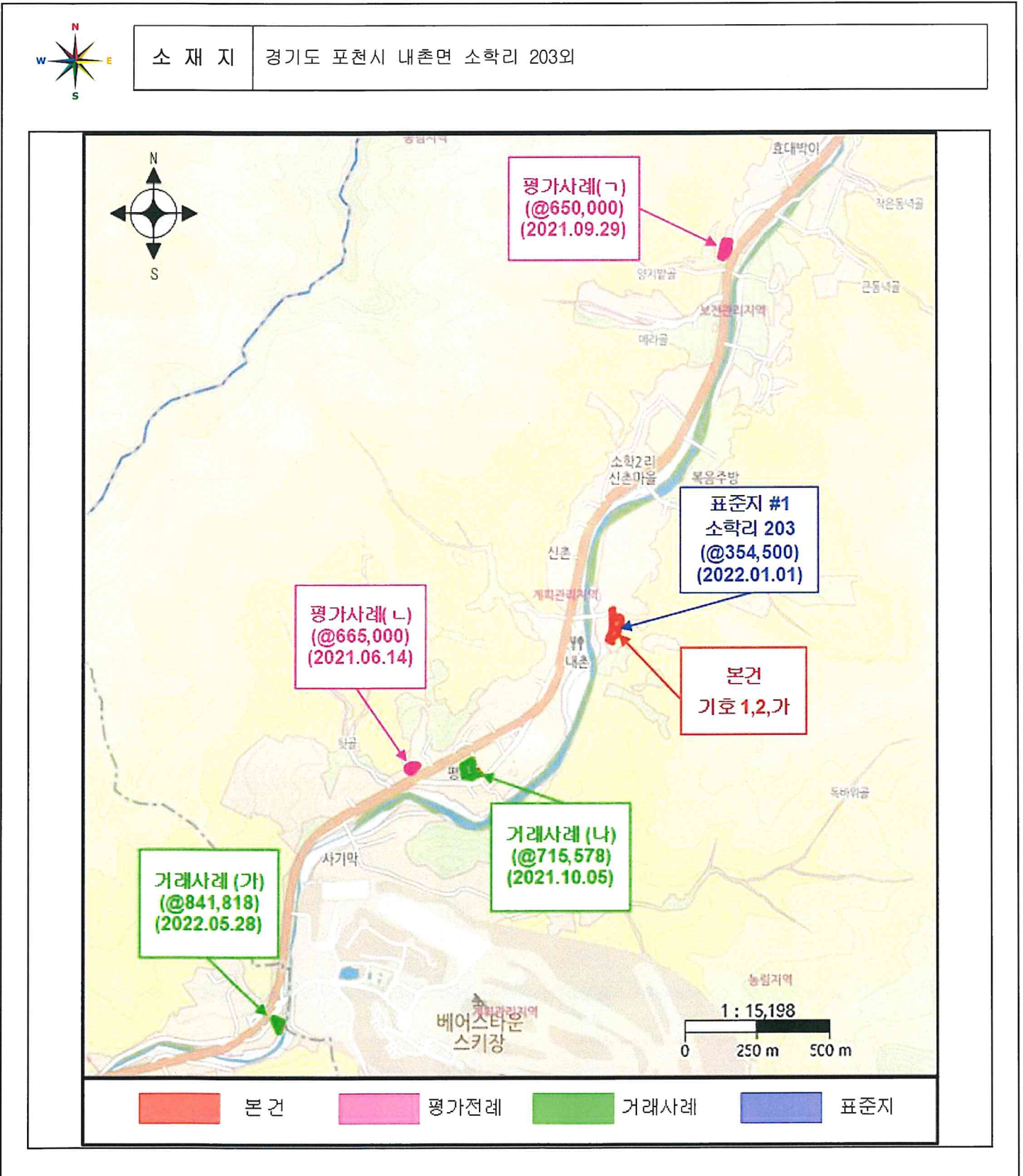
광역 위치도



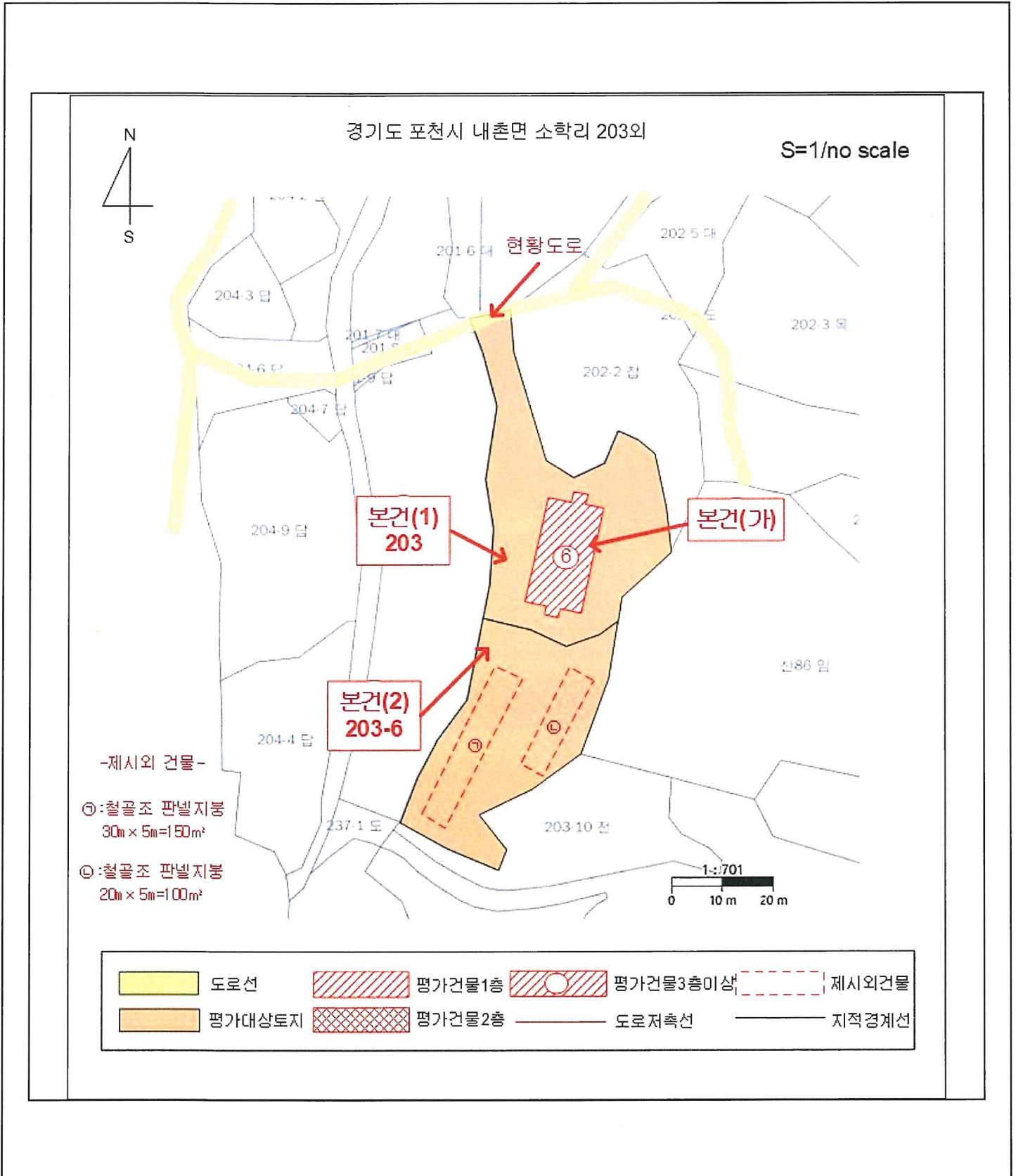
소재지 경기도 포천시 내촌면 소학리 203외



위 치 도



지 적 도

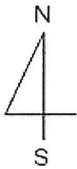


내부구조도

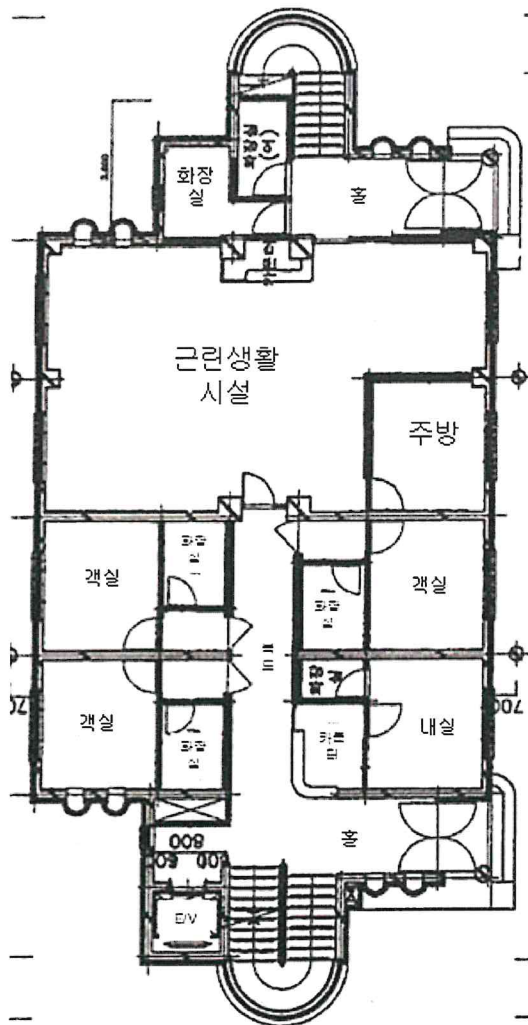


소재지

경기도 포천시 내촌면 소학리 203외



<NO SCALE>

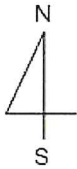


<제1층 평면도>

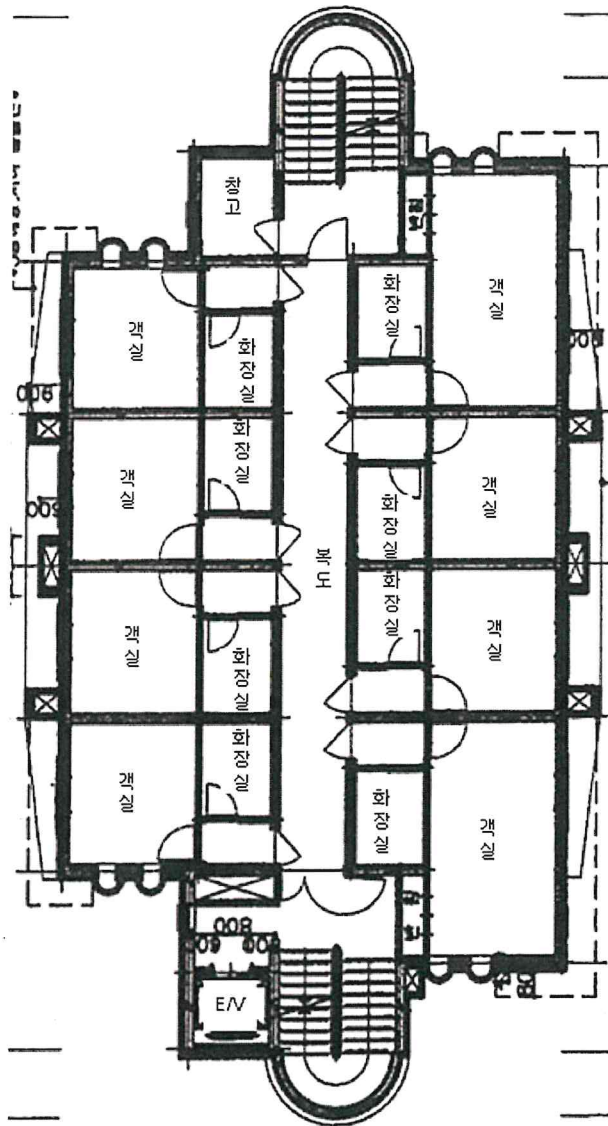
내 부 구조 도



소재지 경기도 포천시 내촌면 소학리 203외



<NO SCALE >

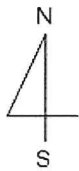


<제2,3,4,5층 평면도 >

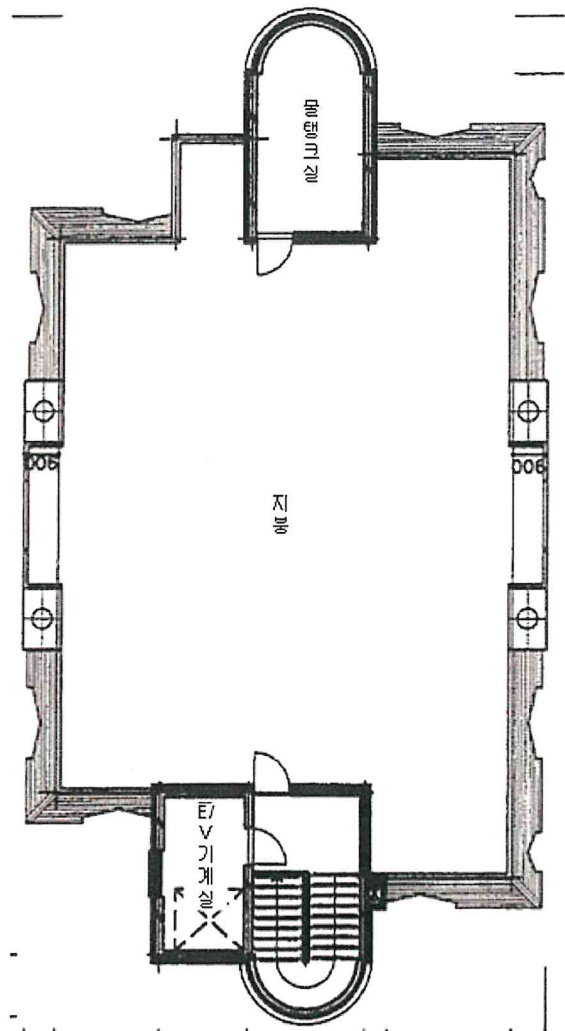
내부구조도



소재지 경기도 포천시 내촌면 소학리 203외



<NO SCALE>



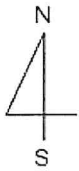
<제6층 평면도>

내 부 구조 도

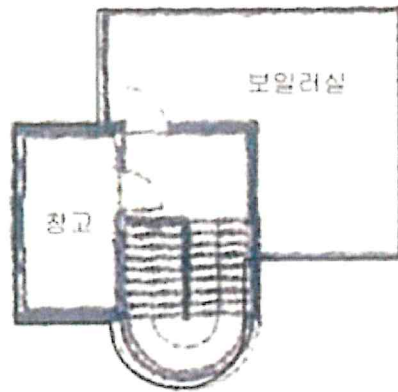


소재지

경기도 포천시 내촌면 소학리 203외



<NO SCALE >



<지하층 평면도 >

사 진 용 지

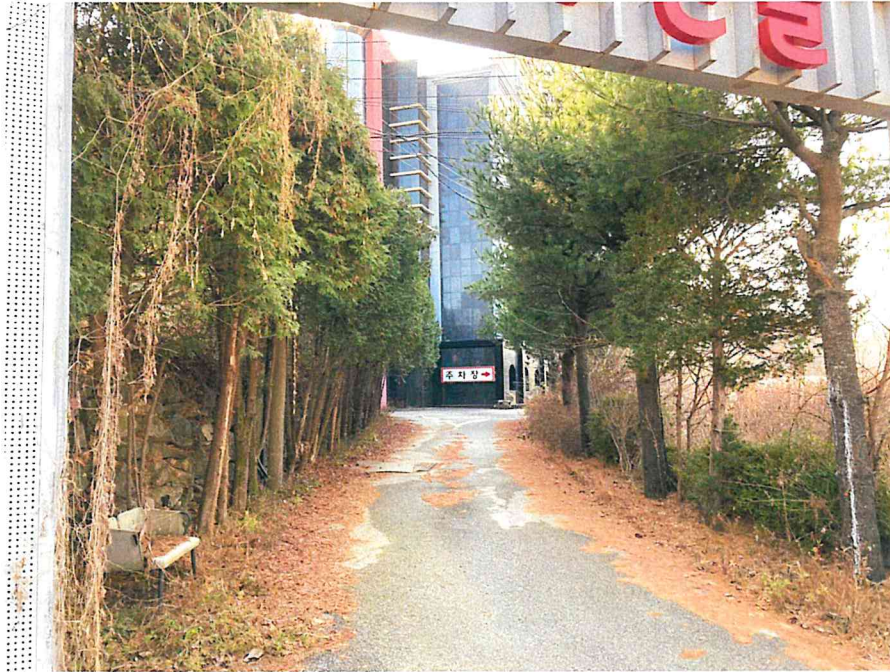


본건 전경



접면도로 및 본건 입구

사 진 용 지



본건 기호1 토지 입구



본건 기호2 토지 및 제시외 물건