

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

건 명 | 이인영 소유물건(2025타경1293)

감정평가서 No. | DH250403-026

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

다산혜가 감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박혜민

박혜민



감정평가액	삼익구천팔백이십만사천원정 (₩398,204,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이인영 (2025타경1293)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.07	2025.04.04 ~ 2025.04.07	2025.04.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	874	-	874	-	316,904,000
	제시외건물	(180)	제시외건물	180	-	81,300,000
		이	하	여	백	
합계					₩398,204,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 776-11 외 4필지		
물건종류	토지	건물구조	—
용도지역	자연녹지지역	이용상황	상업용 등
개별공시지가	기호1: 58,100원/m ² 기호2: 297,400원/m ² 기호3: 58,100원/m ² 기호4: 101,200원/m ² 기호5: 297,400원/m ²	도로조건	중로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가격구성비(%)
토지	874	—	316,904,000	약 79.58
제시외건물	180	—	81,300,000	약 20.42
합계			398,204,000	이인영

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
자연녹지	상업용 등	상업용 등	중로한면	380,000 ~ 420,000	실거래가자료 및 현장조사 등

Appraisal Summary

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 연천군 전곡읍 은대리 소재 전곡읍행정복지센터 북서측에 위치하는 부동산 (토지)으로서 의정부지방법원의 경매(2025타경1293)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 본건 제시외건물 중 기호 ㄱ은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하되, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

- 4) 본건 제시외건물 중 기호 ㄴ은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장 탐문 및 목측을 통해 개략적으로 산출하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 07일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 04일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 04월 07일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 그 구조 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.
- 본건 제시외건물 중 기호ㄱ은 건물등기사항 전부증명서 등이 존재하며, 그 이용상황 및 내부구조는 건축물대장 등 공부, 관련 감정평가 전례 및 내외부관찰 등을 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 타인소유 물건의 본건 토지 점유 혹은 본건 건물 등의 타인소유 토지 점유 등이 발생할 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 기호2 및 기호5 위 지상에 제시외 건물 ㄱ ~ ㄴ이 소재하는 바, 제시외건물ㄱ의 등기사항전부증명서와 일반건축물대장 등 관련 공부를 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.(토지건물 감정평가명세표 참고)
- 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

경기도 연천군 전곡읍 은대리									
토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	776-11	도로	33	도로 등	자연녹지	중로 한면	사다리 평지	58,100
	2	776-23	대	405	상업용	자연녹지	중로 한면	세장형 평지	297,400
	3	776-26	전	81	도로 등	자연녹지	중로 한면	사다리 평지	58,100
	4	776-27	도로	8	도로 등	자연녹지	중로 한면	세장형 평지	101,200
	5	777	대	347	상업용	자연녹지	중로 한면	세장형 평지	297,400
	합 계				874	—			
제시외 건물	기호	구조		면적 (m ²)	용도		비고		
	ㄱ	일반철골구조 경사지붕		135	소매점		1층		
	ㄴ	비닐하우스		45	창고 등		—		
	합 계				180	—			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 경기도 연천군 전곡읍 은대리 소재 전곡읍행정복지센터 북서측에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하고, 서측으로 37번 국도(동서로) 및 동측으로 3번국도(평화로)가 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측 인근에 버스정류장이 소재하며 대중교통이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 인근은 전, 답 등의 농경지와 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지방도주변 농경지대 및 지방도변 상가지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지(기호1, 2, 3, 4, 5) 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 및 세장형 토지임.
이 용 상 황	기호1, 3, 4: 도로 등으로 이용중임. 기호2, 5: 제1종근린생활시설(소매점)의 건부지 등으로 이용중임.
인접도로상태	본건 북측으로 그 상태가 보통인 폭 약 25M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 1, 3 : 도시지역, 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-1)(접합), 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임16m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>임. 기호2, 4, 5 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임16m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>임.
제시 외 물건	기호2 및 기호5 위 지상에 제시외 건물 ㄱ~ㄴ 이 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상 세 위 치 도	사 진 (본 건 전 경)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【경기도 연천군 전곡읍】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	은대리 776-3	대	1,270	상업용	자연녹지	중로각지	가장형 평 지	310,800
#B	은대리 588-18	대	402	상업용	자연녹지	중로한면	사다리 평 지	290,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지인 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

【경기도 연천군 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.117	2025년도 02월 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.050	2025년도 02월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.07)	0.185	$(1+0.00117) \times (1+0.00050 \times 38/28)$ ≈ 1.00185

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건과 비교표준지 각각 인근지역에 소재하고 있는바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(상업지대)

조건	항목	세 항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향,
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)이 각각 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.						
2 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)이 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.						
3 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)이 각각 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.						
4 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)이 각각 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.						
5 / A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)이 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 576-13				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	859	290,500	529,573,500
건 물	—		—	—	2024.03.14	
토지단가	$529,573,500 / 859 \approx 617,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	중로각지, 사다리형, 평지					
기타사항	토지11필지 및 건물1건의 거래사례 중 해당필지의 신고내역					

거래 사례 # 2	소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 2497-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	576	252,000	260,442,000
건 물	—		—	—	2024.05.21	
토지단가	$260,442,000 / 576 \approx 452,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세각(가), 정방형, 평지					
기타사항	토지 2필지의 거래사례 중 해당필지의 신고내역					

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

【경기도 연천군 전곡읍】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가목적
							기준시점
#1	은대리 762-6	대	4,459	자연녹지 (상업기타)	368,000	1,640,912,000	담보
							2024.12.20
#2	은대리 762-7	대	1,530	자연녹지 (공업용)	408,000*	619,650,000	협의보상
							2022.06.20

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ #2의 경우 2곳 이상의 감정평가기관에서 평가한 평균단가임.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	상업용 등	상업용 등	중로한면	380,000 ~ 420,000	실거래가자료 및 현장조사 등

※ 토지의 경우 가로조건, 접면너비, 면적, 경사 및 주위토지 이용상황 등에 따라 편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #1
적용 표준지	A
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례#1	368,000	1.00	1.00220	1.000	1.106	407,903	1.310
#A	310,800	—	1.00185	—	—	311,374	
사정보정	비교사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 연천군 녹지지역】 2024.12.20. ~ 2025.04.07						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.13	1.00	0.95	1.03	1.00	1.00	1.106
표준지는 사례에 대비하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등)이 각각 우세하고, 환경조건(인근환경 등) 이 열세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인 비교치는 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.31
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 31% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	310,800	1.00185	1.000	0.323	1.31	131,752	132,000
2	310,800	1.00185	1.000	0.980	1.31	399,743	400,000
3	310,800	1.00185	1.000	0.323	1.31	131,752	132,000
4	310,800	1.00185	1.000	0.323	1.31	131,750	132,000
5	310,800	1.00185	1.000	0.980	1.31	399,743	400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	33	132,000	4,356,000	—
2	405	400,000	162,000,000	—
3	81	132,000	10,692,000	—
4	8	132,000	1,056,000	—
5	347	400,000	138,800,000	—
합계	874	—	₩316,904,000	이인영

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 선정의견	다음의 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재 하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높아 비교사례로 선정함.					
거래 사례 # 1	소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 576-13				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	859	290,500	529,573,500
	건 물	—		—	—	2024.03.14
토지단가	$529,573,500 / 859 \approx 617,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	중로각지, 사다리형, 평지					
기타사항	토지11필지 및 건물1건의 거래사례 중 해당필지의 신고내역					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 연천군 녹지지역	2024.03.14. ~ 2025.04.07	1.184	1.01184

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	거래사례와 본건 토지는 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / #1	0.95	0.85	0.85	0.95	0.33	1.00	0.224
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심 교통시설과의 편의성 등) 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						
2 / #1	0.95	0.85	0.85	0.99	1.00	1.00	0.680
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심 교통시설과의 편의성 등) 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						
3 / #1	0.95	0.85	0.85	0.95	0.33	1.00	0.224
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심 교통시설과의 편의성 등) 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						
4 / #1	0.95	0.85	0.85	0.99	0.33	1.00	0.224
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심 교통시설과의 편의성 등) 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						
5 / #1	0.95	0.85	0.85	0.99	1.00	1.00	0.680
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심 교통시설과의 편의성 등) 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	617,000	1.00	1.01184	1.000	0.224	139,844	140,000
2	617,000	1.00	1.01184	1.000	0.680	424,528	425,000
3	617,000	1.00	1.01184	1.000	0.224	139,844	140,000
4	617,000	1.00	1.01184	1.000	0.224	139,844	140,000
5	617,000	1.00	1.01184	1.000	0.680	424,528	425,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	33	140,000	4,620,000	—
2	405	425,000	172,125,000	—
3	81	140,000	11,340,000	—
4	8	140,000	1,120,000	—
5	347	425,000	147,475,000	—
합계	874	—	₩336,680,000	이인영

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	316,904,000	336,680,000	—

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	33	132,000	4,356,000	—
2	405	400,000	162,000,000	—
3	81	132,000	10,692,000	—
4	8	132,000	1,056,000	—
5	347	400,000	138,800,000	—
합계	874	—	₩316,904,000	이인영

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 제시외건물 가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2024년 기준]

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조 /경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)
04-01-06-10	사무실 (조립식사무실)	경량철골조 /경량철골지붕틀 /샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
제시외건물ㄱ	일반철골구조 경사지붕	700,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/m ²)	비 고
제시외건물ㄱ	—	—

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
제시외건물ㄱ	700,000	—	700,000	—

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 내용연수를 기준으로 한 정액법을 기준으로 결정하였음.

2) 잔존연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
제시외건물ㄱ	2018.05.28	35	6	29	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
제시외건물 ㄱ	제1종 근린생활시설 (소매점)	700,000	29	35	580,000	—

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
제시외건물 ㄱ	135	580,000	₩78,300,000	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가격구성비(%)
토 지	874	—	316,904,000	약 79.58
제시외건물	180	—	81,300,000	약 20.42
합 계			398,204,000	이인영

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

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 전곡읍 은대리	776-11	도로	자연녹지지역	33	33	132,000	4,356,000	
2	"	776-23	대	"	405	405	400,000	162,000,000	법정지상권 등 성립할 경우, 해당면적의 단가 280,000원/㎡
3	"	776-26	전	"	81	81	132,000	10,692,000	
4	"	776-27	도로	"	8	8	132,000	1,056,000	
5	"	777	대	"	347	347	400,000	138,800,000	법정지상권 등 성립할 경우, 해당면적의 단가 280,000원/㎡
ㄱ	"	776-23 ,777 위 지상	1종 근린생활 시설 (소매점)	일반철골구조 경사지붕	(135)	135	580,000	78,300,000	700,000 x 29/35
ㄴ	"	776-23 ,777 위 지상	창고 등	비닐하우스	(45)	45	-	3,000,000	비닐하우스 및 펜스 등 일체 포함
합 계								₩398,204,000.-	
				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 경기도 연천군 전곡읍 은대리 소재 전곡읍행정복지센터 북서측에 위치하며, 그 인근은 전, 답 등의 농경지와 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지방도주변 농경지대 및 지방도변 상가지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 서측으로 37번 국도(동서로) 및 동측으로 3번국도(평화로)가 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 사다리형 및 세장형 토지이며,
 기호1, 4: 도로 등으로 이용중임.
 기호2, 5: 제1종근린생활시설(소매점)의 건부지 등으로 이용중임.
 기호3: 전기타(현황주차장) 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 그 상태가 보통인 폭 약 25M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3 :
 도시지역, 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-1)(접합), 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임16m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>임.

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) | |

기호2, 4, 5 :

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(행정위임16m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호2 및 기호5 위 지상에 제시외 건물 ㄱ~ㄴ이 소재함.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 그 구조 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.

본건 제시외건물 중 기호ㄱ은 건물등기사항 전부증명서 등이 존재하며, 그 이용상황 및 내부구조는 건축물대장 등 공부, 관련 감정평가 전례 및 내외부관찰 등을 기준으로 평가하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 타인소유 물건의 본건 토지 점유 혹은 본건 건물 등의 타인소유 토지 점유 등이 발생할 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

본건 기호2 및 기호5 위 지상에 제시외 건물 ㄱ ~ ㄴ이 소재하는 바, 제시외건물ㄱ의

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) | |

등기사항전부증명서와 일반건축물대장 등 관련 공부를 경매진행 및 참여시 참고하시기
바람.(토지건물 감정평가명세표 참고)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 연천군 전곡읍 은대리 776-11 외



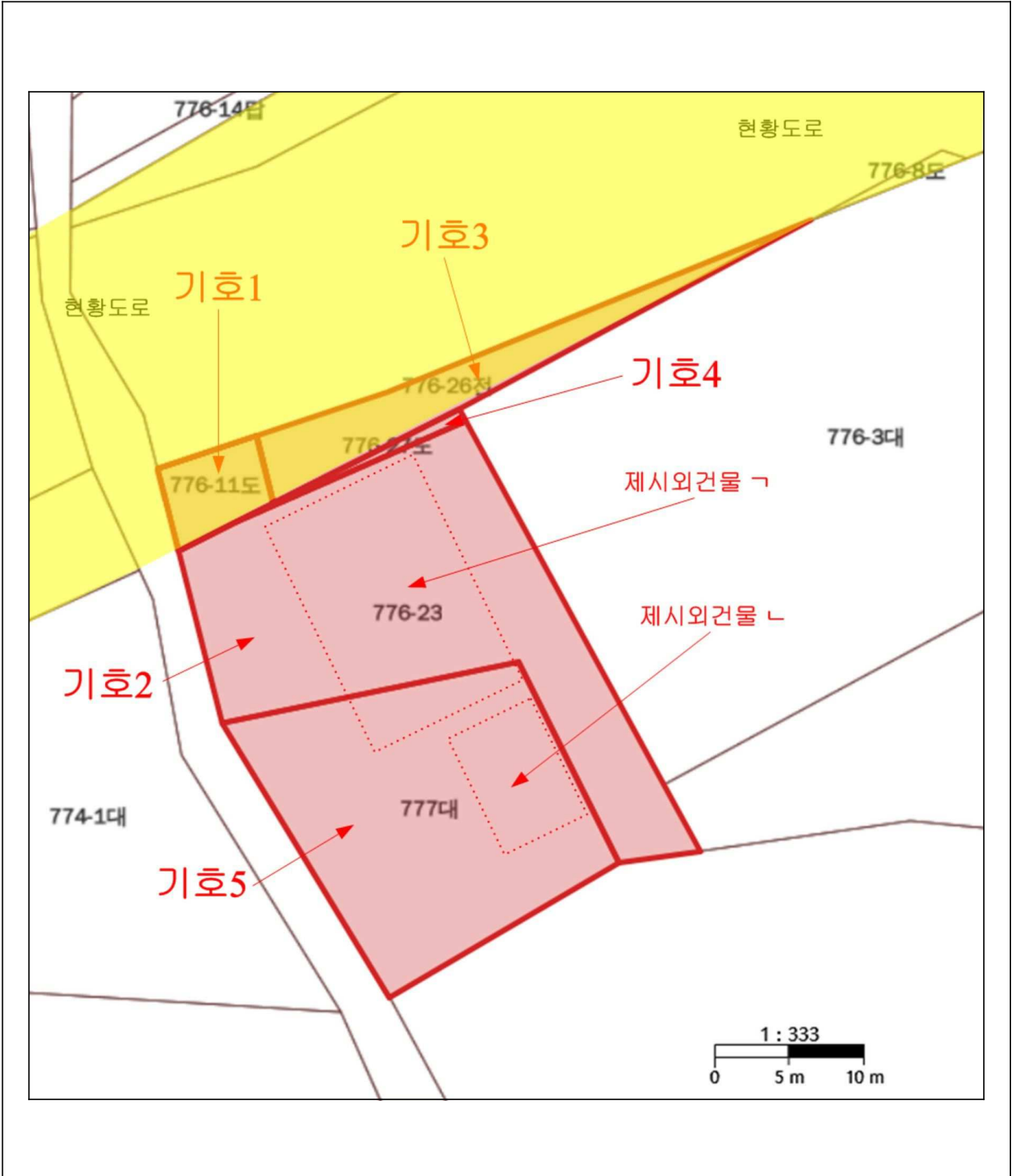
위치도



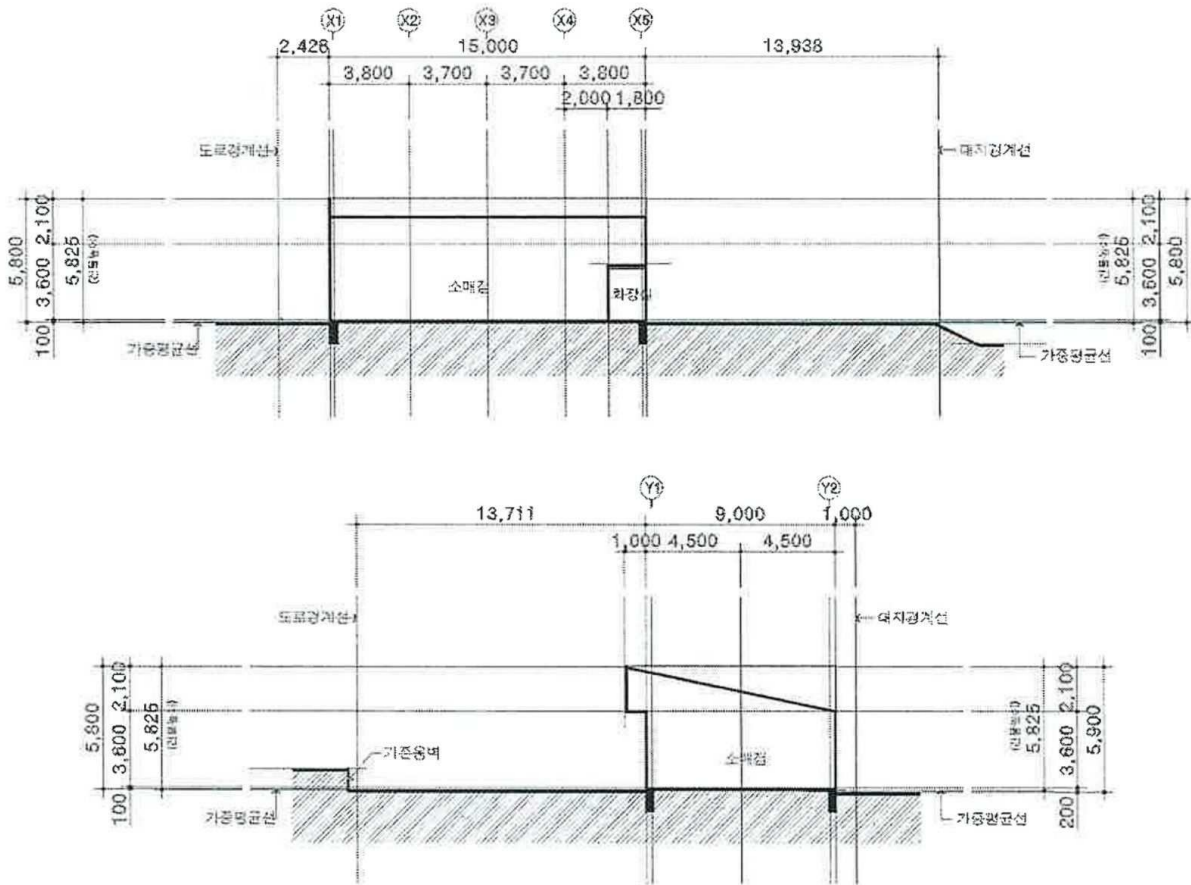
소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 776-11 외
-----	--------------------------



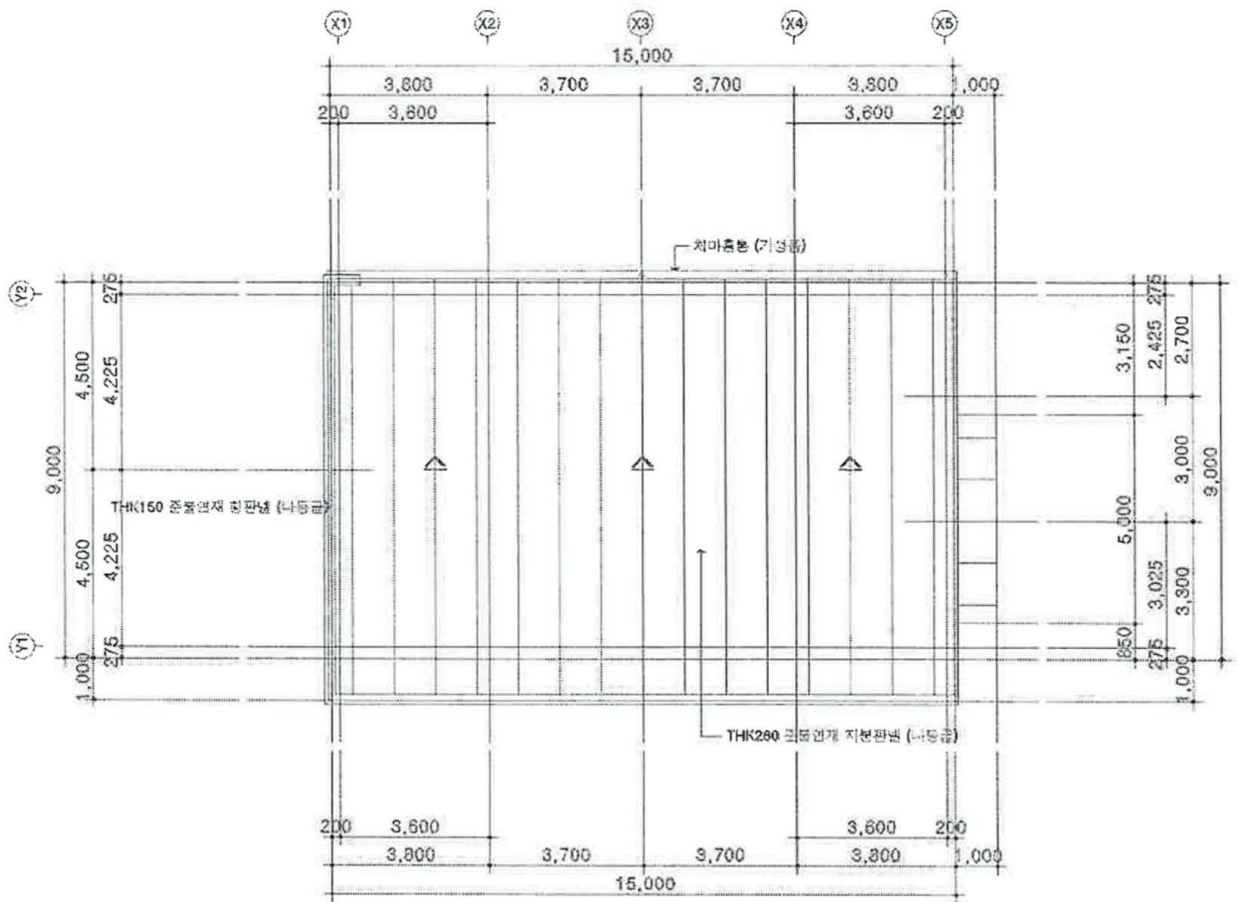
지 적 도



개 황 도



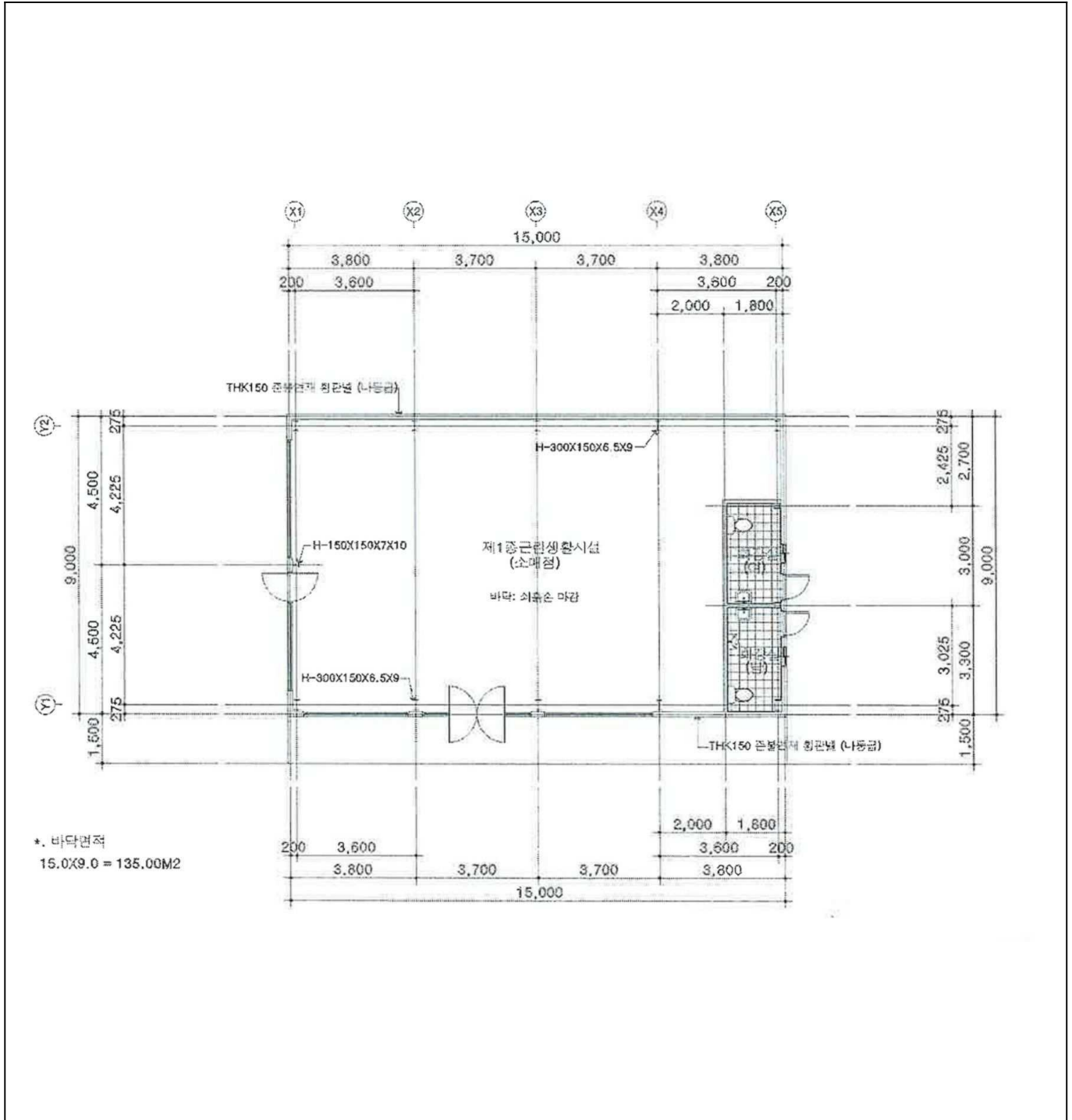
개 황 도



내부 구조도



소재지 경기도 연천군 전곡읍 은대리 776-11 외

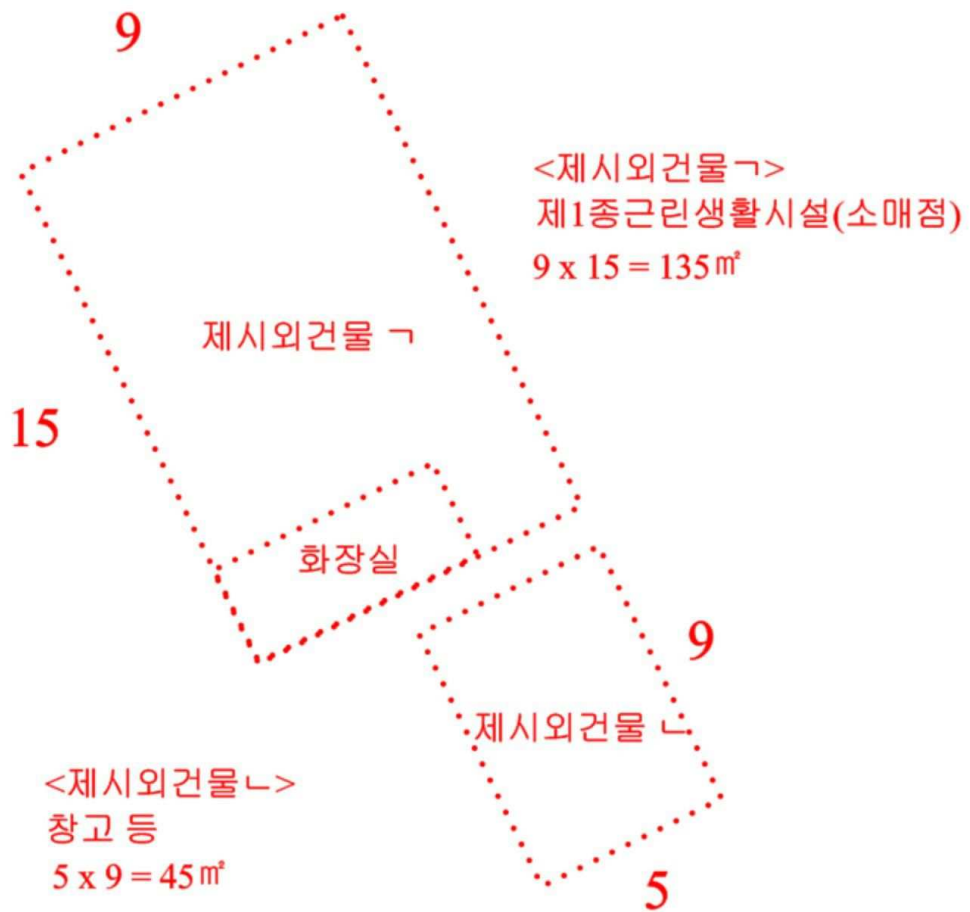


내부구조도



소재지	경기도 연천군 전곡읍 은대리 776-11 외
-----	--------------------------

NO SCALE



※본건 내부구조는 탐문 및 일반건축물대장 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.





1



2



2



2



2



2



2









3



4



5



5



