

# 감정평가서

건명	문성철 소유물건(2024타경79152)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	청솔2024-06-05

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

청솔감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
장지덕

(인)

감정평가액	오천삼백오십육만칠천이백이십원정(₩53,567,220.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문성철 (2024타경79152)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.18	2024.06.18	2024.06.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 720x- 9	토지	79.99	-	35,597,120
	건물	1 242.2x- 9	건물	26.91	640,000	17,222,400
	제시외건물	1 (40.9)x- 9	제시외건물	4.5	-	747,700
합계					₩53,567,220	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 포천시 군내면 좌의리 소재 “좌의교차로” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대상 토지와 건물의 개요는 다음과 같습니다.

#### (가) 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
2	포천시 군내면 좌의리 450-3	대	436 중 48.44	단독주택	계획관리	193,600
3	포천시 군내면 좌의리 451	전	284 중 31.55	전	계획관리	120,200

#### (나) 대상건물의 개요

기호	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
1	일반철골구조 아스팔트싱글지붕 2층	1층:108 1층:26.8 2층:107.4 중 26.91	1층:단독주택(창고), 계단실 등 2층:단독주택	2011.06.15

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

## **2. 기준시점 결정 및 그 이유**

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지, 건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 18일로 하였습니다.

## **3. 실지조사 실시기간 및 내용**

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 06월 18일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## **4. 기준가치 및 감정평가조건**

대상토지와 건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

## **5. 그 밖의 사항**

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등에 근거하였으므로 실제 현황과 다소 상이 할수도 있으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 본건 토지 및 건물은 공유지분으로 의뢰부분(문성철 소유)이 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균가격으로 평가하였으며, 공유지분비율에 의거 면적사정하였습니다.
- 3) 본건 기호 2 지상에 제시외건물(㉠,㉡)이 소재하나 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 본건 제시외건물(㉠,㉡)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

5) 본건 기호 3 지상에 소재하는 제시외 컨테이너박스 1동은 철거 및 이동이 용이한 바, 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 평가하였습니다.(별첨 “사진용지” 참조)

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출근거

#### [가] 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### [나] 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	군내면 좌의리 499	대	360	단독주택	계획관리	세로 (불)	사다리/평지	168,500
B	군내면 좌의리 440	전	2,768	전	계획관리	세로 (가)	부정형/완경사	101,500

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## [다] 시점수정

(경기도 포천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.18	0.502%(1.00502)	-

2024년 05월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## [라] 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

## [마] 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 가로의 구조 및 상태
접근조건	인근 상가와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 정작의 편부
행정적조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

## (2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
2	A	1.08	1.08	1.08	1.00	1.00	1.00	1.259
검토 의견	표준지 대비 가로의 폭 및 구조, 접근성, 주변환경 등에서 우등함.							
3	B	-	1.10	1.00	1.08	1.00	1.00	1.188
검토 의견	표준지 대비 간선도로와의 접근성, 토지의 면적 등에서 우등함.							

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (바) 그 밖의 요인의 보정

### (1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

$$\text{산 식 : } \frac{\text{사례기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{사례가격} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

### (2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

#### ㉠ 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
#1	좌의리 16-*	대	1,356	계획관리	나지	393,347	533,379	2021.08.30
#2	좌의리 44*	전	1,342	계획관리	전	298,062	400,000	2023.08.24

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### ㉔ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#3	좌의리 24-*외	공장 용지	계획관리	공업용	514,000	경매	2024.01.30
#4	좌의리 44*	공장 용지	계획관리	공업용	481,000	담보	2024.04.08
#5	좌의리 430-*	전	계획관리	전	285,000	담보	2023.04.21
#6	좌의리 22*	전	계획관리	전	304,000	담보	2022.03.03

### (3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	위치 및 형상에 따라 대지 및 공장용지 480,000원 ~ 520,000원/㎡ 내외 수준
가격수준	위치 및 형상에 따라 농경지 350,000원 ~ 370,000원/㎡ 내외 수준

### (4) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였습니다.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
A	#1	2
B	#2	3

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #1 (2024.06.18 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	393,347	1.00	1.04610	1.00	0.970	399,135	2.356
표준지 가격	168,500	-	1.00502	-	-	169,345	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 포천시 계획관리지역, 2021.08.30 ~ 2024.06.18) : 1.04610 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	표준지가 가로의 폭 및 구조 등에서 열등함					0.97
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	대등함					1.00
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						0.970

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

표준지 B : 사례 #2 (2024.06.18 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	298,062	1.00	1.00704	1.00	0.999	299,860	2.939
표준지 가격	101,500	-	1.00502	-	-	102,009	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 포천시 계획관리지역, 2023.08.24 ~ 2024.06.18) : 1.00704 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)							
개별 요인 비교	접근조건	표준지가 접근성 등에서 열등함.					0.97
	자연조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상 등에서 우등함					1.03
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						0.999

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

### (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지 기호	격차율	보정치
A	2.356	2.36
B	2.939	2.94

### (사) 토지의 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	168,500	1.00502	1.00	1.259	2.36	503,167	503,000
3	101,500	1.00502	1.00	1.188	2.94	356,290	356,000

### (아) 시산가액의 합리성 검토

본 평가는 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정하여 ‘그 밖의 요인’ 보정을 하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정은 생략하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## [자] 토지의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	48.44	503,000	24,365,320	-
3	31.55	356,000	11,231,800	-
합계	79.99	-	35,597,120	-

## 2. 건물 감정평가액의 산출근거

### [가] 건물의 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에서 물리적·기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려한 감가수정을 하여 대상건물의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### [나] 재조달원가의 산정

#### (1) 유사건물의 표준단가 검토

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬 조립식샌드위치판넬	3	731,000	35 (30~40)
1-1-8-9	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치잇기	3	721,000	35 (30~40)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 검토하여 일반적인 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
1	900,000

### [다] 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
1	45	13	32	32/45

### [라] 적용단가의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
1	900,000	45	13	32	32/45	640,000

### [마] 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	26.91	640,000	17,222,400
합계	26.91		17,222,400

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 2,3	79.99	-	35,597,120	-
건물	기호 1	26.91	-	17,222,400	-
	제시외건물 (㉠, ㉡)	4.5	-	747,700	-
토지와 건물 합계		-	-	53,567,220	-

### 2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액과 원가법을 적용하여 산정한 대상건물의 감정평가액(제시외건물 포함)이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용 53,567,220원을 감정평가액으로 결정합니다.

# 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 포천시 군내면 좌의리 [도로명주소] 경기도 포천시 군내면 포천로1160번길 22	450-3 위지상	단독주택	일반철골구조 아스팔트 싱글지붕 2층	1	26.91	640,000	17,222,400	900,000 x 32/45 '문성철' 지분	
					108x- 9					1층
					26.8x- 9					1층
				2층	107.4x- 9					
2	경기도 포천시 군내면 좌의리	450-3	대	계획관리지역	436x- 9	48.44	503,000	24,365,320	'문성철' 지분	
3	경기도 포천시 군내면 좌의리	451	전	계획관리지역	284x- 9	31.55	356,000	11,231,800	'문성철' 지분	
<b>소 계</b>								<b>₩52,819,520</b>		
㉠	(제시외건물) 경기도 포천시 군내면 좌의리	450-3 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	1 (19.9)x- 9	2.2	251,000	552,200	관찰감가	
㉡	경기도 포천시 군내면 좌의리	450-3 지상	차고	철파이프조 판넬지붕 단층	1 (21)x- 9	2.3	85,000	195,500	관찰감가	
<b>소 계</b>								<b>₩747,700</b>		



# 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 군내면 좌의리 소재 "좌의교차로" 남측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 공장, 농경지 등으로 형성된 마을주변 소규모 공장지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근 대중교통 수단의 운행 빈도 등으로 보아 전반적인 교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 2 : 부정형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 주거용건부지임.  
기호 3 : 사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 전임.

## (4) 인접 도로상태

기호 2,3 : 북측으로 폭 약 4~5미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2,3 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역.

## (6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도" 참조

# 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 : 미상.

기 타 : -

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 1 : 일반철골구조 아스팔트싱글지붕 2층건  
(사용승인일 : 2011.06.15)  
외벽 : 목재 사이딩 마감 등  
내벽 : 벽지, 타일 및 판넬 등 마감.  
창호 : 샤시 창호임.

## (2) 이용상태

1층은 창고로, 2층은 단독주택으로 이용중임.(내부구조는 별첨"건물이용상태"참조)

## (3) 설비내역

기본적인 급배수시설 및 위생설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도: (㉠,㉡)" 참조

## (5) 공부와의 차이

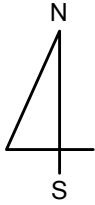
없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.  
기 타 : -

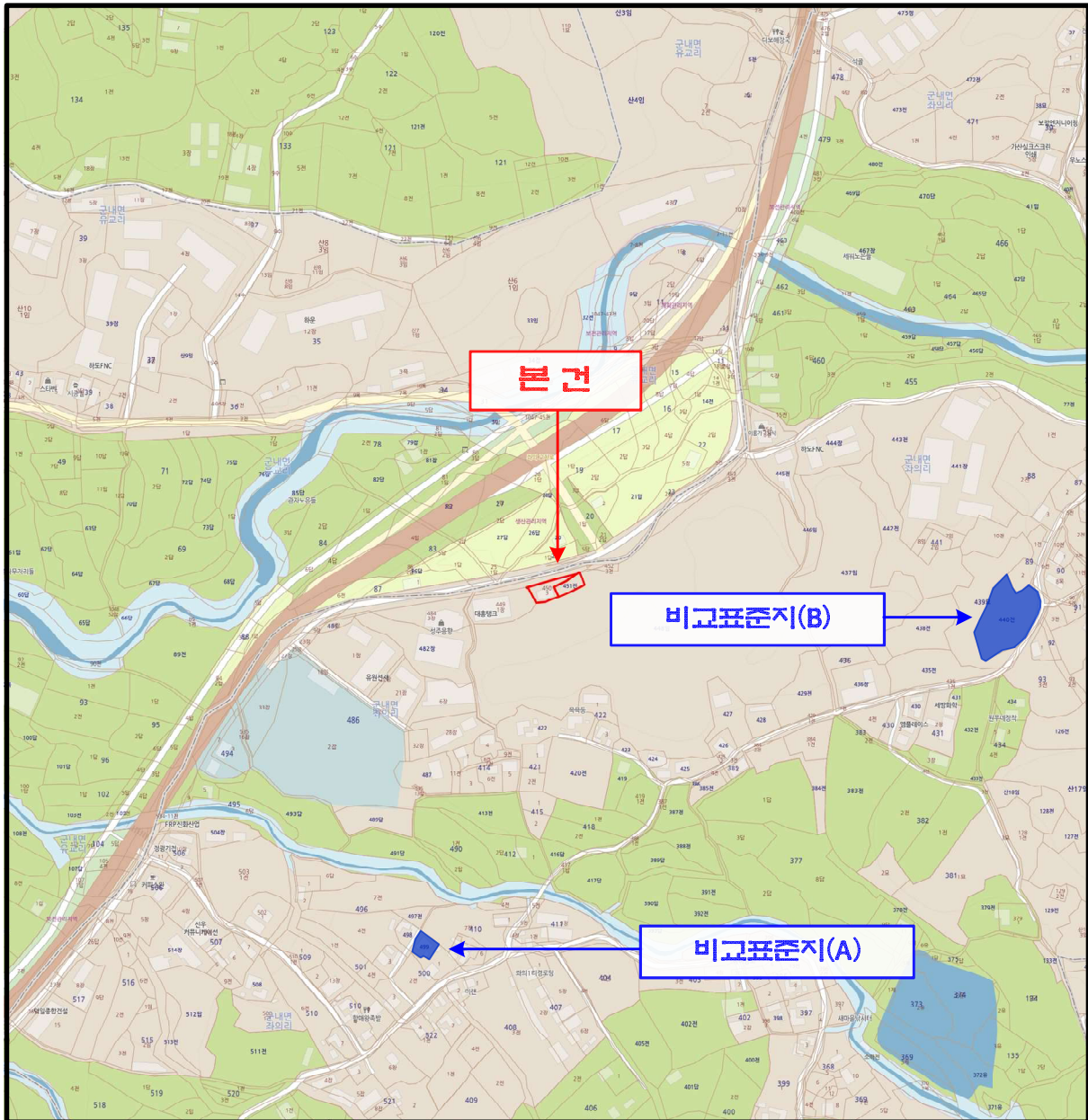


# 위 치 도



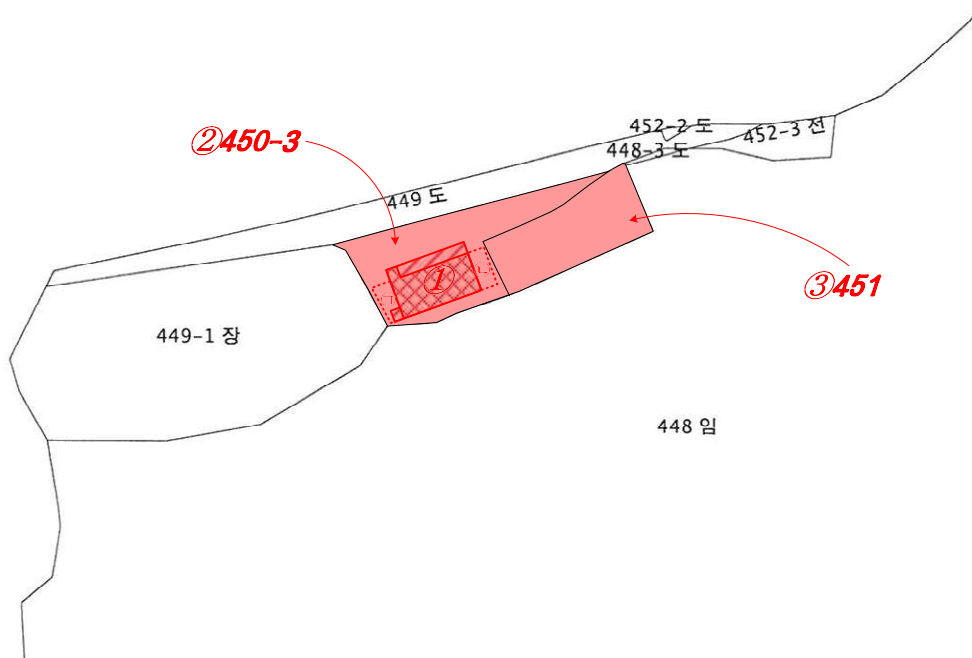
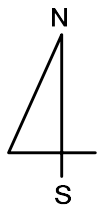
소재지

경기도 포천시 군내면 좌의리 450-3 외



# 지적 및 건물개황도

S: 1/1,200

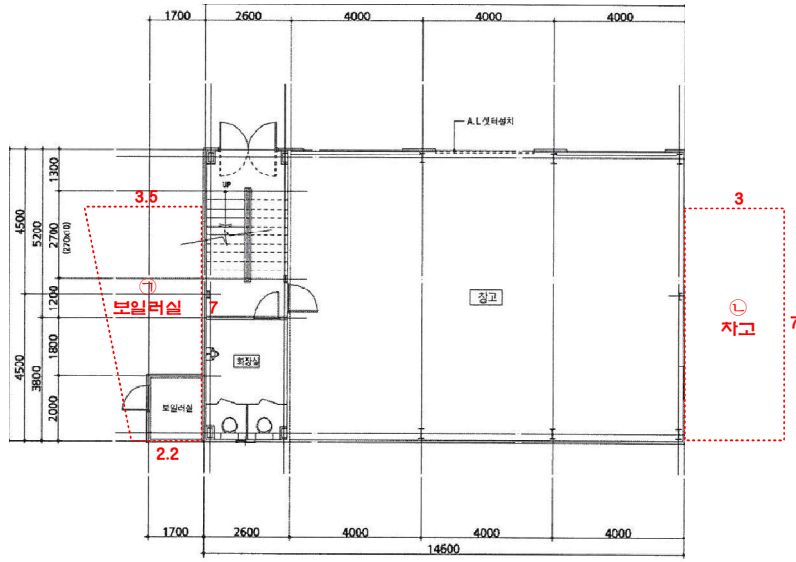


◆ 제시외건물 ◆

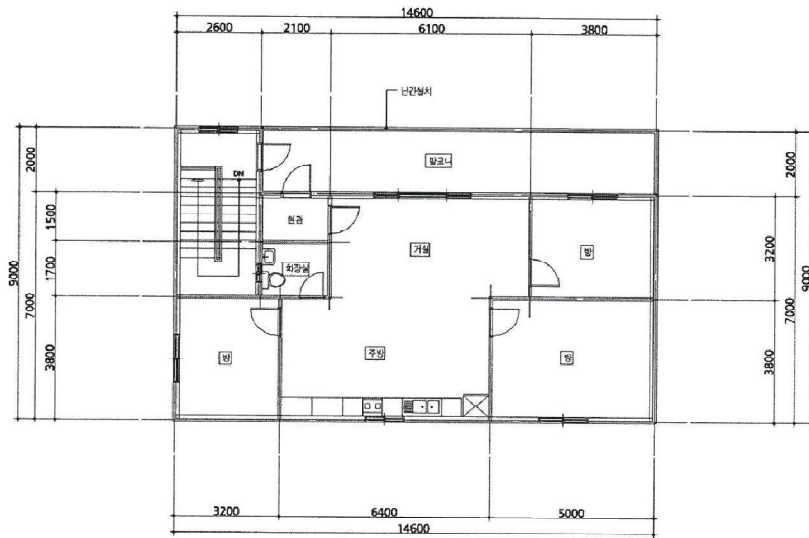
- ① 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) 약19.9㎡
- ② 철파이프조 판넬지붕 단층(차고) 약21㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물 이용상태



[ 기호 ①-1층 공부상면적 : 108㎡, 26.8㎡ ]



[ 기호 ①-2층 공부상면적 : 107.4㎡ ]

# 사 진 용 지



기호 1 건물, 기호2 토지



기호1 건물, 제시외건물㉠

# 사 진 용 지



기호1 건물, 제시외건물㉠



기호 3 토지

# 사 진 용 지



기호 3 토지



기호 3 토지의 지상에 소재하는 제시외 컨테이너박스1동