

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정원석 소유물건(2025타경73124)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: 2509-1-002

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.

스마트감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 동 훈

감정평가액	사익삼천팔백사십이만사천사백원정(₩438,424,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정원석 (2025타경73124)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.11	2025.09.11	2025.09.16	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	366.3	토지	366.3	848,000	310,622,400
	건물	188.17	건물	188.17	600,000	112,902,000
	제시외건물	(49.7)	제시외건물	49.7	-	14,900,000
합계					₩438,424,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 신읍동 소재 “포천초등학교” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2025년 09월 11일 임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 09월 11일로 함.

5. 감정평가 근거 및 방법 적용

가. 감정평가 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

나. 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 감정평가 방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 건축물현황도 등을 기준으로 도시 하였는바 실제 이용상황과 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호1 건물 및 기호2 토지상에 지적개항도 및 사진용지와 같이 권원미상이나 소유자가 설치한 것으로 추정되는 제시외건물 등 ㉠~㉡이 소재하며, 외부관찰 등 개략적인 면적을 기준으로 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비, 관리상태 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하였으며, 소유권관계 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 본건은 지적도 및 개략적인 목측에 의하여 위치 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 별도의 지적측량이 필요한바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건의 소재지, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 건물

[경기도 포천시]

기호	소재지	층	공부상 용도 및 현황	구조	평가대상 면적(㎡)	사용승인일
1	신읍동 128-15 위지상	1,2층	주택	연와조 슬래브 및 기와지붕	1층 : 112.85㎡ 2층 : 75.32㎡ 합계 : 188.17㎡	1995.07.18

2. 평가대상 토지

[경기도 포천시]

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	공부면적(㎡)	평가면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가(원/㎡)
2	신읍동 128-15	대	366.3	366.3	주거용	2종일주	501,200

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

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

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 선정함.

[경기도 포천시]

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상 지세	도로 접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	신읍동 124-2	대	366.8	단독주택	사다리형 평지	세로(불)	2종일주	501,200

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 따라 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

소재지	용도 지역	산정기간	변동률	비교
경기도 포천시	주거 지역	2025.01.01 ~ 2025.09.11	0.563% (1.00563)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.423 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.103 $(1 + 0.00423) * (1 + 0.00103 * 42/31)$ ≈ 1.00563

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

#2) 토지 / 비교표준지 A			
비교 항목	격차율	비교요인	비고
가로 조건	1.00	가로의 폭 등 제반 가로조건에서 대등시됨.	-
접근 조건	1.00	인근 대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
환경 조건	1.00	인근환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.	-
획지 조건	1.02	접면도로의 상태(각지) 등 제반 획지조건에서 우세함.	-
행정적 조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기타 조건	1.00	본건과 표준지의 기타조건 등은 대체로 유사함.	-
격차 율 계	1.020		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로,

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점가격}} = \frac{\text{비교 선례 (사례)}}{\text{비교 표준지}} \times \frac{\text{시점 수정}}{\text{시점}} \times \frac{\text{지역 요인}}{\text{지역 요인}} \times \frac{\text{개별 요인}}{\text{개별 요인}} = \text{격차율}$$

3) 그 밖의 요인 분석

■ 인근 평가사례

[경기도 포천시]

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

구분	소재지	지목	평가면적 (㎡)	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역
평가 사례 1	신읍동 1**-*	대	44.9	2022-01-11	757,000	법원경매	2종일주
평가 사례 2	신읍동 1**-*	대	366.8	2023-08-11	663,000	담보	2종일주
평가 사례 3	군내면 구읍리 7**-*	대	448	2022-12-15	807,000	담보	2종일주

※ 상기 평가사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

■ 인근 거래사례

[경기도 포천시]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지 계약면적 (㎡)	거래금액 (원)
1	신읍동	1**~**	대	2024-10-22	805,978	204.8	170,000,000
2	신읍동	1**~**	대	2023-10-04	838,926	298	250,000,000

※ 거래사례 1 : 토지, 건물 일괄 거래사례로서 건물가격 배분후 토지만의 단가로 사정하였음.
 $\{170,000,000 - (700,000 \times 5(\text{관찰감가}) / 45 \times 63.46)\} / 204.8 \approx 805,978\text{원} / \text{㎡}$

※ 거래사례 2 : 토지만의 거래사례임.

■ 적용 사례 선정

적용사례	거래사례1 / 비교표준지A
적용사례 선정의견	상기 인근지역내 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 격차율 산정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
							산출	결정
거래사례기준 표준지가격	1	805,978	1.00696 ^㉑	1.000 ^㉒	1.029 ^㉓	835,124	1.657	1.65
표준지공시지가 기준시점가격	A	501,200	1.00563			504,022		
<요인 내역> * 정상적인 거래로 판단되는바 별도의 사정보정은 없음.(1.00)								
㉑ 시점수정	(지가변동률)	1.00696	포천시 주거지역, 2024.10.22. ~ 2025.09.11					
㉒ 지역요인		1.00	인근지역에 위치하여 유사함.					
㉓ 개별요인	가로조건	0.98	가로의 폭 및 계통의 연속성 등 제반 가로조건에서 열세함.					
	접근조건	1.00	인근 대중교통시설 및 인근상가와와의 거리 및 편의성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.					
	환경조건	1.00	인근환경 등 환경조건에서 대등시됨.					
	획지조건	1.05	형상 등 제반 획지조건에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

	행정적조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.
	기타조건	1.00	장래의 동향 등 제반 기타조건에서 대등시됨.
	(요인 소계)	1.029	

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.65

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#2	501,200	1.00563	1.00	1.020	1.65	848,269	848,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	366.3	848,000	310,622,400	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[경기도 포천시]

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 등]

기호	소재지	지번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	토지 계약면적 (㎡)	거래금액 (원)
1	신읍동	1**-**	대	2024-10-22	805,978	204.8	170,000,000
2	신읍동	1**-**	대	2023-10-04	838,926	298	250,000,000

※ 거래사례 1 : 토지, 건물 일괄 거래사례로서 건물가격 배분후 토지만의 단가로 사정하였음.
 $\{170,000,000 - (700,000 \times 5(\text{관찰감가}) / 45 \times 63.46)\} / 204.8 \approx 805,978\text{원} / \text{㎡}$

※ 거래사례 2 : 토지만의 거래사례임.

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 상기의 《거래사례 2》를 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	기간	시점수정치	비고
#1	2023.10.04.~2025.09.11	1.397% (1.01397배)	포천시 주거지역

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

바. 개별요인 비교

#2) 토지 / 거래사례 2			
비교 항목	격차율	비교 요인	비고
가로 조건	1.00	가로의 폭 등 제반 가로조건에서 대등시됨.	-
접근 조건	1.00	인근 대중교통시설 및 인근상가와와의 거리 및 편의성 등 제반 접근조건에서 대등시됨.	-
환경 조건	1.00	인근환경 등 제반 환경조건에서 대등시됨.	-
획지 조건	1.02	접면도로의 상태(각지) 등 제반 획지조건에서 우세함.	-
행정적 조건	1.00	용도지역 등 제반 행정적조건에서 대등시됨.	-
기타 조건	1.00	본건과 사례의 기타조건 등은 대체로 유사함.	-
격차율 계	1.020		

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#2	838,926	1.00	1.01397	1.00	1.020	867,659	868,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	366.3	868,000	317,948,400	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
#2	310,622,400	317,948,400	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
#2	366.3	848,000	310,622,400	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 산정

가. 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월)」의 표준단가 >

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,575,000	45 (40~50)
일반주택	벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,508,000	45 (40~50)
일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)

나. 보정단가

본건 건물에 구비된 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공의 정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용 할 “재조달원가”와 물리적 내용년수를 기준으로 대상건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 “경제적 내용년수”를 아래와 같이 결정함.

기호	용도	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
1	주택	1,2층	1,800,000	45

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 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, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

구분	사용승인일	기준시점	경과연수	잔존연수	내용연수
1	1995.07.18	2025.09.11	30	15	45

4. 건물가액의 산정

가. 건물단가 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	잔존연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,800,000	45	15	600,000	600,000	주택(1,2층)

나. 건물가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	600,000	112.85	67,710,000	주택(1층)
	600,000	75.32	45,192,000	주택(2층)
합 계		188.17	<u>112,902,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	366.3	848,000	310,622,400	-
건 물	188.17	600,000	112,902,000	-
제시외건물 등 ㉠~㉡	49.7	-	14,900,000	-
합 계			438,424,400	-

토지, 건물 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 신읍동 [도로명주소] 경기도 포천시 신읍길 33-6	128-15 위지상	주택	연와조 슬래브 및 기와지붕 2층					1,800,000 x 15/45	
					1층	112.85	188.17	600,000		112,902,000
					2층	75.32				
2	동 소	128-15	대	제2종 일반주거지역	366.3	366.3	848,000	310,622,400		
소 계								₩423,524,400		
<제시외건물>										
㉠	경기도 포천시 신읍동	128-15 위지상	창고 1층소재	판넬조 판넬 및 철판지붕	(11.2)	11.2	-	900,000	관찰감가	
㉡	동 소	128-15 위지상	창고 1층소재	판넬조 판넬 및 철판지붕	(4.0)	4.0	-	200,000	관찰감가	
㉢	동 소	128-15 위지상	주택 1층소재	벽돌조 슬래브지붕	(34.5)	34.5	-	13,800,000	관찰감가	
소 계								₩14,900,000		
합 계								₩438,424,400.-		
				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 신읍동 소재 "포천초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 창고, 근린생활시설, 학교, 관공서 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용 편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 노폭 약3미터 및 약2미터 내외의 포장도로와 각 각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-05-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등, 용도주택, 국토교통부공고제2025-1058호, 포천시공고제2025-2452호, 문의1533-2200))임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 건물감정평가요항표 참조.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

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

연와조 슬래브 및 기와지붕 2층건으로서,
 외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 마감 등,
 바닥 : 장판지 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 새시창호 등 임.

(2) 이용상태

1층,2층 공히 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

통상의 위생급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 지적도 및 사진용지와 같이 제시외건물 등 소재함.

- ㉠ 판넬조 판넬 및 철판지붕, 1층, 창고, 약 11.2㎡
- ㉡ 판넬조 판넬 및 철판지붕, 1층, 창고, 약 4.0㎡
- ㉢ 벽돌조 슬래브지붕, 1층, 주택, 약 34.5㎡

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 이상임.

광역 위치도

소재지	경기도 포천시 신읍동 128-15
-----	--------------------

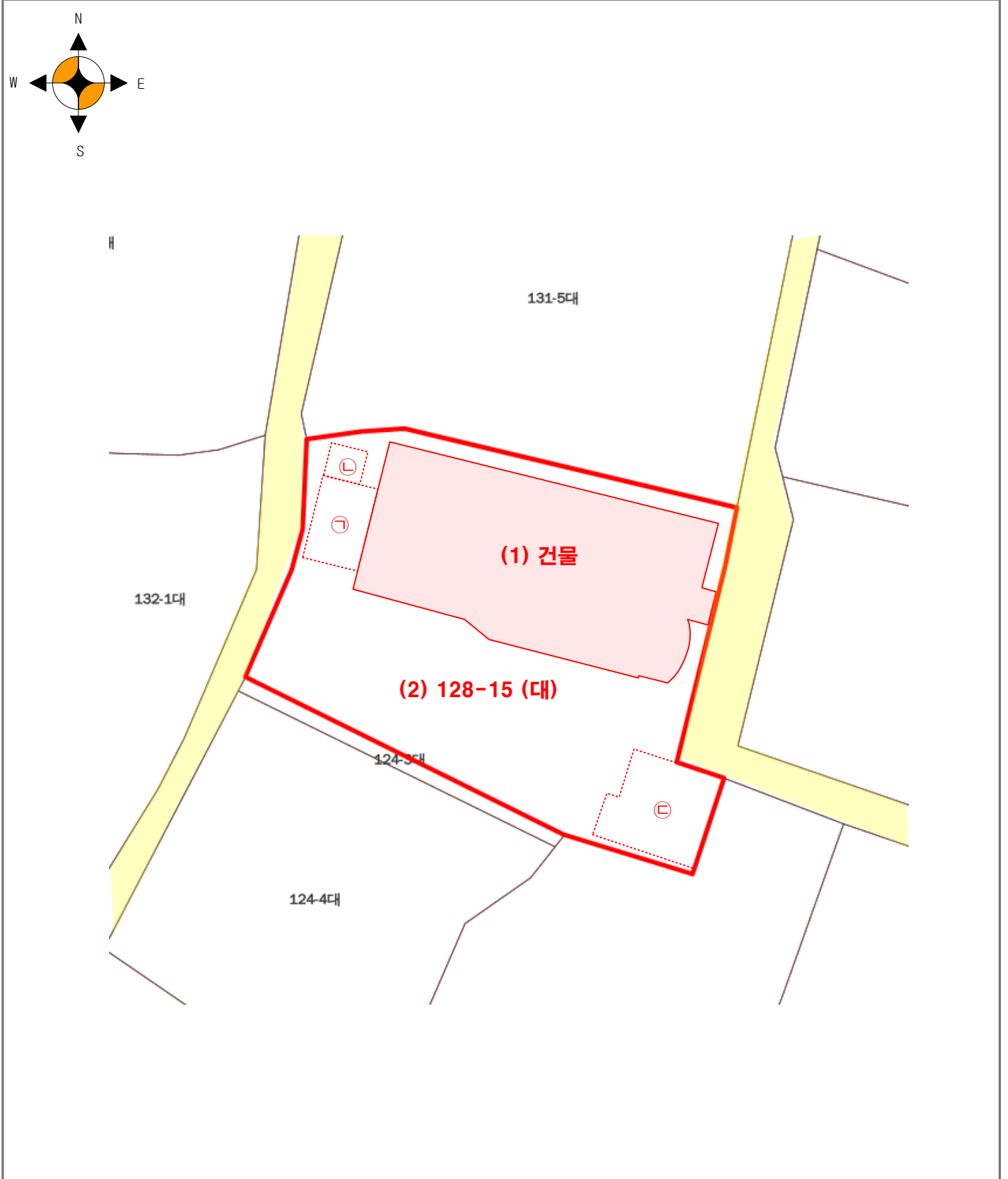


상세위치도

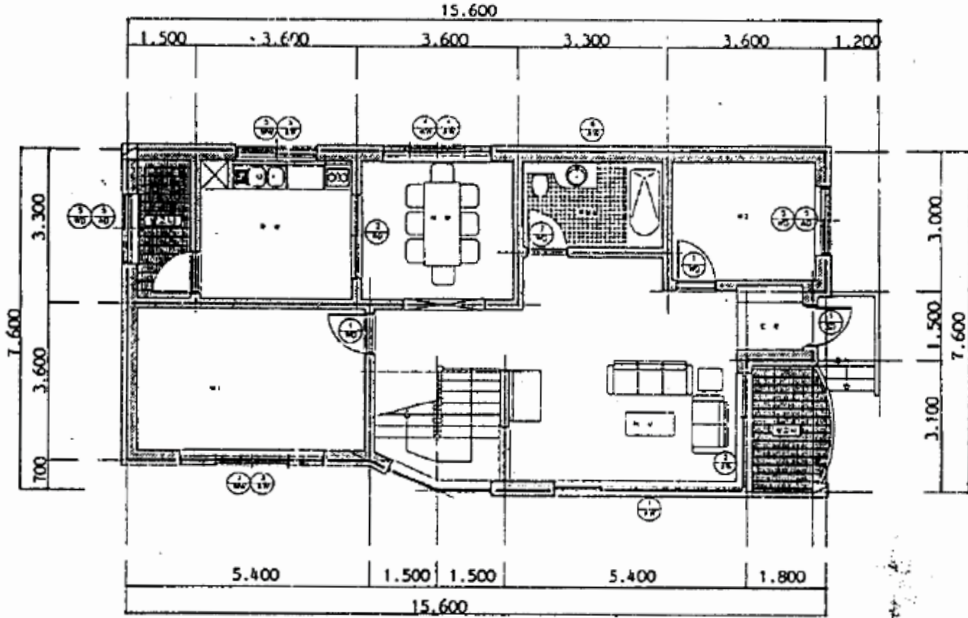
소재지 경기도 포천시 신읍동 128-15



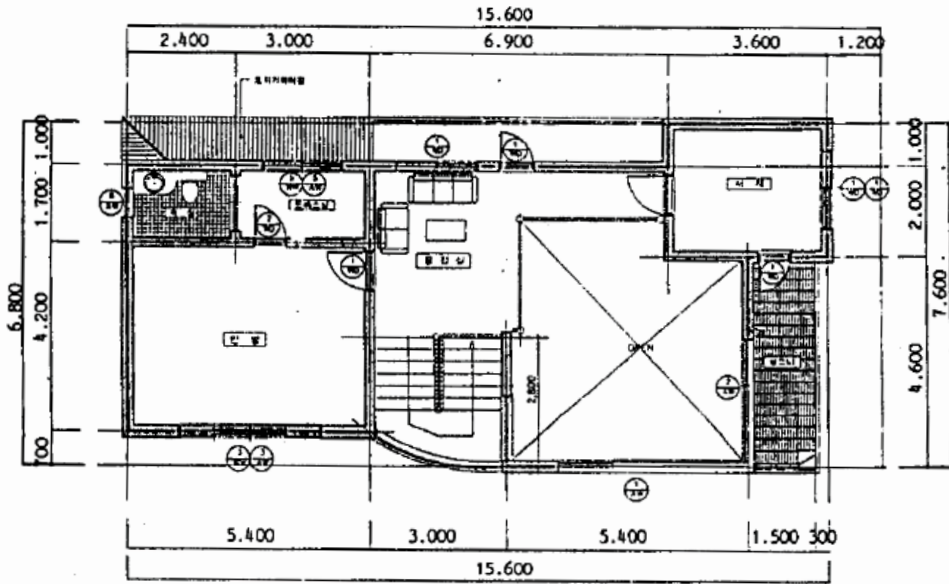
지 적 개 황 도



건물개황도

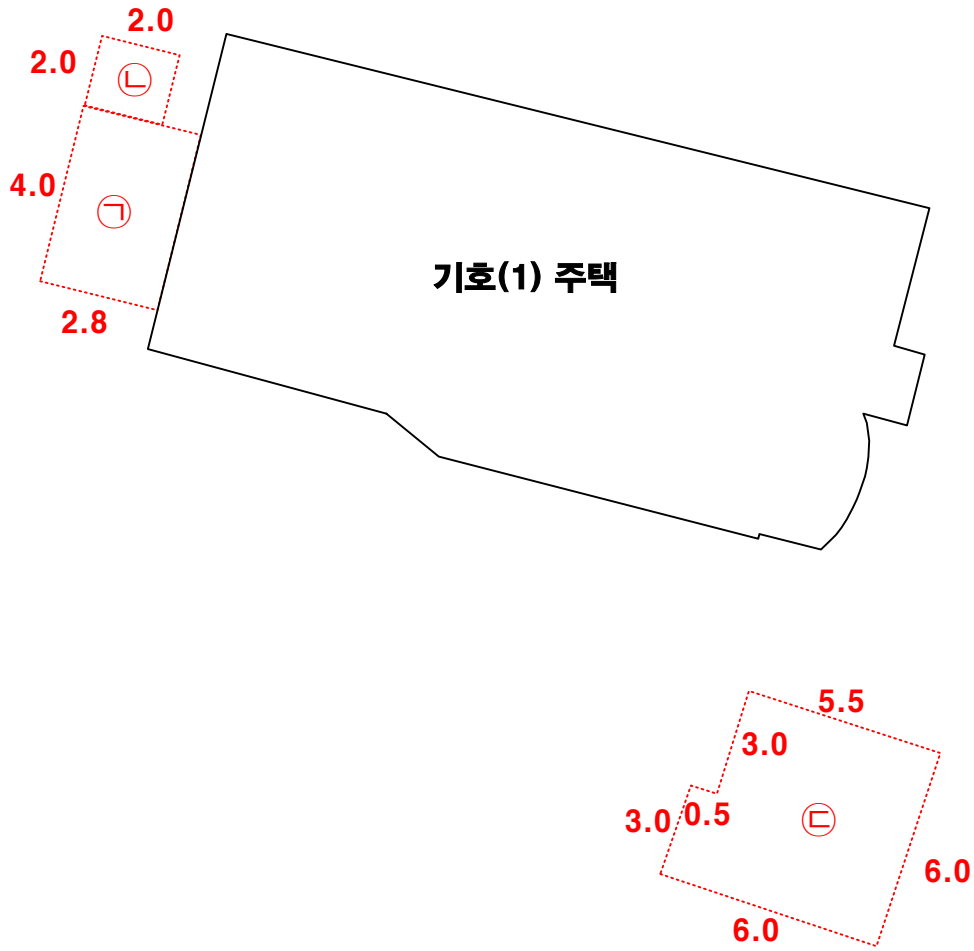


[기호 (1) 1층- 공부면적 112.85㎡]



[기호 (1) 2층- 공부면적 75.32㎡]

제시외건물



[제시외건물]

- ㉠ 판넬조 판넬 및 철판지붕, 1층, 창고, 약 11.2m²
- ㉡ 판넬조 판넬 및 철판지붕, 1층, 창고, 약 4.0m²
- ㉢ 벽돌조 슬래브지붕, 1층, 주택, 약 34.5m²



(1 2)



1





