

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황상하 외 1명 소유물건(2023타경7310)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: KY2023-12-007

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.

KY감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강영철

감정평가액	오십억일천칠백사십일만팔천이백원정(₩5,017,418,200.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황상하 외 1명 (2023타경7310)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.25	2023.12.26 ~ 2024.01.25	2024.02.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	20,709	토지	20,709	-	2,591,953,000
	건물	1,731.65	건물	1,731.65	-	2,420,442,200
	제시외건물	(170.6)	제시외건물	170.6	-	5,023,000
합계					₩5,017,418,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 영중면 거사리 소재 “백로주교” 서측 인근 및 근거리에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원의 경매목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 25 일자를 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일단지로 일괄하여 감정평가하였으며, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 토지는 동 규칙 제12조 및 제14조 등 규정에 따라 토지의 감정평가시 주된 방법인 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법(비교방식)으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(4) 본건 건물 및 제시외건물은 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 그 구조, 규모, 내구연한, 현상, 용재, 이용, 관리상태 및 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건 토지 중 일련번호(2),(5),(23) 토지는 전부 또는 일부가 하천구역(포천천)에 저촉되는 바 이러한 부분이 토지가치에 미치는 영향을 고려하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 중 일련번호(3),(4),(7),(10),(15),(16),(19),(21),(23) 토지는 건축법상 도로 및 현황 도로로 이용 중인 상태로서, 이러한 부분이 토지가치에 미치는 영향을 고려하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지 중 일련번호(20),(22)토지는 포천시청에 문의한 바에 의하면 건축허가를 득하였다는 답변이 있어 이러한 부분이 토지가치에 미치는 영향을 고려하여 감정평가하였는 바 경매참여시 건축인허가와 관련된 사항에 대하여 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 일련번호(20),(22) 토지는 건축허가를 득하고 공사 중에 있는 토지로서 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로 판단되어 일단지로 감정평가하였는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 일련번호(1),(18),(24) 토지는 일련번호(25)건물의 대지로서 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로 판단되어 일단지로 감정평가하였는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상의 수목, 울타리, 기초콘크리트 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 이를 토지 가격에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 본건 일련번호(25) 건물 주변으로 유치권행사중이라는 현수막들이 걸려 있는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 일련번호(25)건물 건축물현황도상 남동측 부분의 지상에서 2층 연결 통로 및 북서측 부분의 전망대 및 외부발코니는 건물가격에 포함하여 감정평가하였으며, 수변전설비는 (25)건물의 전기설비부분으로서 건물가격에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등과 관련하여 일련번호(13)건물은 현장조사시 만난 점유자의 진술 및 건축물현황도, 감정평가전례, 건물외관 관찰 등을 종합 참작하였으며, 일련번호(25)건물은 현장조사시 자칭 유치권행사 관계인을 만났으나 잠금장치 등으로 인하여 건물외관 및 유리창을 통한 내부관찰, 건축물현황도, 인근 탐문조사 등을 종합 참작하였는 바 경매참여시 내부구조 및 이용상황 등을 재확인하시기 바랍니다.
- 본건은 경매목적의 감정평가 건이며, 평가목적(보상, 담보 등)에 따라 감정평가액이 상이할 수 있는 바 경매참여시 참고하시기 바랍니다.
- 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 본건 토지 지상에 제시외건물 및 제시외컨테이너가 소재하나 평가목적 등에 의거 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으며, 제시외건물 및 제시외컨테이너의 구조, 면적, 철거 및 이동의 용이성 등을 종합참작할 때 토지가치에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됩니다.
- 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물 및 제시외컨테이너의 위치와 면적 등은 개략적으로 실측 사정하였으며, 경매시 소유권 및 일괄경매여부를 확인하시기 바랍니다.
- 본건 토지 및 건물의 위치와 경계 확인은 지적도면 및 육안 등에 의거 개략적으로 실측사정하였으며, 인접지번과의 침범여부 등 정확한 위치 및 경계확인을 위해서는 정밀한 지적측량이 요구되는 바 경매시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

#### 1. 토지

일련 번호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 포천시 영중면 거사리	90- 1	대	552	552	계획관리지역	122,200	-
2		88- 2	전	1,424	1,424	계획관리지역	35,700	-
3		87- 14	임야	299	299	계획관리지역	7,260	-
4		87- 15	임야	70	70	보전관리지역	8,340	-
5		85- 10	도로	72	72	보전관리지역	4,480	-
6		143	전	579	579	농림지역	26,400	-
7		143- 1	전	46	46	농림지역	9,600	-
8		143- 2	전	2,370	2,370	농림지역	26,400	-
9		753- 2	전	2,301	2,301	농림지역	23,100	-
10		754- 2	도로	13	13	농림지역	7,550	-
11		754- 4	전	1,874	1,874	농림지역	26,400	-
12		144- 1	대	660	660	농림지역	73,800	-
14		144- 4	전	4,185	4,185	농림지역	26,400	-
15		88- 3	도로	30	30	계획관리지역	30,200	-
16		89- 2	도로	20	20	계획관리지역	30,200	-
17		89- 3	잡종지	733	733	계획관리지역	40,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	지번	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
18	경기도 포천시 영중면 거사리	89- 1	대	1,945	1,945	계획관리지역	122,200	-
19		151- 3	잡종지	9	9	계획관리지역	41,200	-
20		151	잡종지	573	573	계획관리지역	41,200	-
21		152- 2	잡종지	20	20	계획관리지역	39,300	-
22		152- 1	잡종지	531	531	계획관리지역	39,300	-
23		88- 4	도로	70	70	계획관리지역	30,200	-
24		88	대	2,333	2,333	계획관리지역	122,200	-

### 2. 건물

일련 번호	소재지	지번	건물내역(구조, 층수등)	사용승인일	비고
13	경기도 포천시 영중면 거사리	144- 1 위 지상	경량판넬조 경량판넬지붕 단층 농가주택 1층 68.05㎡  블럭조 스테이트지붕 단층 창고 1층 66㎡	1998.08.08	-
25	경기도 포천시 영중면 거사리	88, 89- 1, 90- 1 위 지상	일반철골구조 기타지붕(판넬) 3층 제2종근린생활시설  지1층 34.24㎡ 1층 747.24㎡ 2층 551.38㎡ 3층 264.74㎡	2023.05.25	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 개요

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 시산가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	거사리 128- 1	대	448	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리평지	82,500	-
B	거사리 138- 5	전	1,010	농림지역	전	세로(가)	사다리평지	29,100	-
C	금주리 794	대	330	농림지역	단독주택	세로(가)	사다리평지	79,100	-

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 따라 평가대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 자가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

계획관리	<p><b>경기도 포천시 (24.01.01~24.01.25 ) (계획관리)</b></p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.048</p> <p>( 1 + 0.00048 * 25/31 )</p> <p>≒ <b>1.00039</b></p>
농림지역	<p><b>경기도 포천시 (24.01.01~24.01.25 ) (농림)</b></p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018</p> <p>( 1 + 0.00018 * 25/31 )</p> <p>≒ <b>1.00015</b></p>

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

##### - 상업지대

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형획지
	방위, 고저 등	맹지
		방위
		고저
	접면도로상태	경사지
각지		
2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 주택지대

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 공익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형획지
		맹지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
		2면획지
		3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제 (임체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 농경지대

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1, 18, 24	A	1.05	1.08	1.15	1.00	1.00	1.00	1.304
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						
2	A	0.80	0.80	0.90	0.80	0.33	1.00	0.152
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 형상, 경사 등 획지조건 및 하천구역 등 행정적조건에서 열세함.						
3	A	1.02	1.08	1.10	1.00	0.33	1.00	0.400
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
4	A	1.02	1.08	1.10	1.00	0.25	1.00	0.303
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 도로, 보전관리지역 등 행정적조건에서 열세함.						
5	A	0.80	0.80	0.90	0.80	0.25	1.00	0.115
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 형상, 경사 등 획지조건 및 하천구역, 보전관리지역 등 행정적조건에서 열세함.						
6	B	-	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
		형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
7	B	-	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.320
		형상, 경사 등 획지조건 및 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
8	B	-	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
		형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
9	B	-	0.92	1.00	0.97	1.00	1.00	0.892
		교통의 편부 등 접근조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
10	B	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		도로 등 행정적조건에서 열세함.						
11	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.						
12	C	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.040
		가로의 폭, 구조 등 가로조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						
14	B	-	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
		형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
15, 23	A	1.00	1.05	1.10	1.00	0.33	1.00	0.381
		교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
16, 19, 21	A	1.00	1.00	1.10	1.00	0.33	1.00	0.363
		인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
17	A	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.155
		교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						
20, 22	A	1.02	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.122
		가로의 폭, 구조 등 가로조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 "2003다 38207판결 (2004.05.14선고)", "2002두 5054(2003.07.25선고)", 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 참작하여 감정평가가격의 균형을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### (2) 인근지역 평가전례

구분	소재지	용도지역	지목	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	거사리 00-0	계획관리	대	담보	2021.05.13	182,000	감정평가 정보센터
2	거사리 000-0	농림지역	전	담보	2022.06.14	62,000	감정평가 정보센터
3	금주리 000-0	농림지역	대	담보	2020.11.17	148,000	감정평가 정보센터
4	거사리 00-0	계획관리	공장용지	담보	2023.04.17	249,000	감정평가 정보센터
5	거사리 000	농림지역	전	담보	2023.11.24	63,000	감정평가 정보센터
6	거사리 90-1외 본건(1,18,24)	계획관리	대	경매	2023.06.23	265,000	감정평가 정보센터
7	거사리 144-1 본건(12)	농림지역	대	경매	2022.01.26	150,000	감정평가 정보센터

#### (3) 인근지역 지가수준

인근지역 본건과 유사한 토지의 지가수준은 위치, 규모, 획지조건 등에 따라 계획관리지역 대지 230,000 - 300,000원/㎡, 농림지역 대지 120,000 - 160,000원/㎡, 농경지 50,000 - 80,000원/㎡ 정도입니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가전례#3	<p><b>경기도 포천시 (20.11.17~24.01.25 ) (농림)</b></p> <p>2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.265                  2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.225                  2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.997                  2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.837                  2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.145                  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018</p> <p><math>( 1 + 0.00265 * 14/30 ) * ( 1 + 0.00225 ) * ( 1 + 0.01997 ) * ( 1 + 0.01837 ) * ( 1 + 0.00145 ) * ( 1 + 0.00018 * 25/31 )</math>  <math>\approx</math> <b>1.04399</b></p>
--------	--

③ 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

④ 개별요인 비교

표준지	평가 전례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A	#1	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.061
		가로의 폭, 구조 등 가로조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						
표준지B	#2	-	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		형상 등 획지조건에서 우세함.						
표준지C	#3	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
		인근환경 등 환경조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 격차율 산정

대상 표준지	기준	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	보정치
A	평가전례#1기준 표준지가격	182,000	1.05381	1.000	1.061	203,493	2.47
	기준시점의 표준지공시지가	82,500	1.00039			82,532	
B	평가전례#2기준 표준지가격	62,000	1.00979	1.000	1.030	64,485	2.22
	기준시점의 표준지공시지가	29,100	1.00015			29,104	
C	평가전례#3기준 표준지가격	148,000	1.04399	1.000	0.920	142,150	1.80
	기준시점의 표준지공시지가	79,100	1.00015			79,112	

**(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정**

상기 유사토지에 대한 평가전례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가전례, 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 2.47, 표준지B 2.22, 표준지C 1.80 으로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	82,500	1.00039	1.000	1.304	2.47	265,826	266,000	-
2	82,500	1.00039	1.000	0.152	2.47	30,986	31,000	-
3	82,500	1.00039	1.000	0.400	2.47	81,542	82,000	-
4	82,500	1.00039	1.000	0.303	2.47	61,768	62,000	-
5	82,500	1.00039	1.000	0.115	2.47	23,443	23,000	-
6	29,100	1.00015	1.000	0.920	2.22	59,443	59,000	-
7	29,100	1.00015	1.000	0.320	2.22	20,676	21,000	-
8	29,100	1.00015	1.000	0.920	2.22	59,443	59,000	-
9	29,100	1.00015	1.000	0.892	2.22	57,634	58,000	-
10	29,100	1.00015	1.000	0.330	2.22	21,322	21,000	-
11	29,100	1.00015	1.000	1.000	2.22	64,612	65,000	-
12	79,100	1.00015	1.000	1.040	1.80	148,097	148,000	-
14	29,100	1.00015	1.000	0.990	2.22	63,966	64,000	-
15	82,500	1.00039	1.000	0.381	2.47	77,669	78,000	-
16	82,500	1.00039	1.000	0.363	2.47	73,999	74,000	-
17	82,500	1.00039	1.000	1.155	2.47	235,452	235,000	-
18	82,500	1.00039	1.000	1.304	2.47	265,826	266,000	-
19	82,500	1.00039	1.000	0.363	2.47	73,999	74,000	-
20	82,500	1.00039	1.000	1.122	2.47	228,725	229,000	-
21	82,500	1.00039	1.000	0.363	2.47	73,999	74,000	-
22	82,500	1.00039	1.000	1.122	2.47	228,725	229,000	-
23	82,500	1.00039	1.000	0.381	2.47	77,669	78,000	-
24	82,500	1.00039	1.000	1.304	2.47	265,826	266,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 개요

거래사례비교법이란 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 말합니다.

### 나. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

구분	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
		건물					
㉠	거사리 00	대	992	계획관리	2022.02.17	381,048 (건물포함단가)	감정평가 정보체계
		건물	282.24				
㉡	거사리 000- 0	답	796	농림지역	2023.10.12	64,411	감정평가 정보체계
		건물	-				
㉢	성동리 000- 0	대	660	농림지역	2022.11.08	318,181 (건물포함단가)	감정평가 정보체계
		건물	213.38				

※ 거래사례 ㉠ 토지단가 산출

$$\text{건물가격} : 84.24 \times {}^1 389,000(\text{원}/\text{㎡}) + 198.00 \times {}^2 594,000(\text{원}/\text{㎡}) = 150,381,360\text{원}$$

$$\text{토지단가} : (378,000,000 - 150,381,360) \div 992\text{㎡} = \underline{\underline{229,454\text{원}/\text{㎡}}}$$

<sup>1</sup> 800,000 × (17/35) = 389,000 원/㎡ (경량철골조, 단독주택, 사용승인일 2003.05.12)

<sup>2</sup> 650,000 × (32/35) = 594,000 원/㎡ (기타강구조, 단독주택(참고), 사용승인일 2018.11.06)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례㉔	<p><b>경기도 포천시 (23.10.12~ 24.01.25 ) (농림)</b></p> <p>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.005                  2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.029                  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018</p> $( 1 + 0.00005 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00029 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00018 * 25/31 )$ <p style="text-align: center;">≒ <b>1.00065</b></p>
거래사례㉔	<p><b>경기도 포천시 (22.11.08~ 24.01.25 ) (농림)</b></p> <p>2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065                  2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.048                  2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.145                  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018</p> $( 1 + 0.00065 * 23/30 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00145 ) * ( 1 + 0.00018 * 25/31 )$ <p style="text-align: center;">≒ <b>1.00258</b></p>

### 마. 지역요인

선정된 거래사례와 본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1, 18, 24	㉠	1.05	1.03	1.05	1.00	1.00	1.00	1.136
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건 및 인근환경 등 환경조건에서 우세함.						
2	㉠	0.80	0.76	0.81	0.80	0.33	1.00	0.130
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 경사 등 획지조건 및 하천구역 등 행정적조건에서 열세함.						
3	㉠	1.02	1.03	1.00	1.00	0.33	1.00	0.347
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건에서 우세하며, 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
4	㉠	1.02	1.03	1.00	1.00	0.25	1.00	0.263
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건에서 우세하며, 도로, 보전관리지역 등 행정적조건에서 열세함.						
5	㉠	0.80	0.76	0.81	0.80	0.25	1.00	0.098
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 경사 등 획지조건 및 하천구역, 보전관리지역 등 행정적조건에서 열세함.						
6	㉡	-	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
7	㉡	-	1.00	1.00	0.99	0.33	1.00	0.327
		형상, 경사 등 획지조건 및 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
8	㉡	-	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
9	㉠	-	0.92	1.00	0.99	1.00	1.00	0.911
		교통의 편부 등 접근조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
10	㉠	-	1.00	1.00	1.02	0.33	1.00	0.337
		형상, 경사 등 획지조건에서 우세하며, 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
11	㉠	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		형상, 경사 등 획지조건에서 우세함.						
12	㉡	0.98	0.93	0.90	0.98	1.00	1.00	0.804
		가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통의 편부 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 열세함.						
14	㉠	-	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
		형상, 경사 등 획지조건에서 우세함.						
15, 23	㉢	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		도로 등 행정적조건에서 열세함.						
16, 19, 21	㉢	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314
		교통의 편부 등 접근조건 및 도로 등 행정적조건에서 열세함.						
17	㉢	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.						
20, 22	㉢	1.02	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.969
		가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 우세하며, 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	229,454	1.00	1.02540	1.000	1.136	267,281	267,000	-
2	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.130	30,587	31,000	-
3	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.347	81,643	82,000	-
4	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.263	61,879	62,000	-
5	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.098	23,058	23,000	-
6	64,411	1.00	1.00065	1.000	0.940	60,586	61,000	-
7	64,411	1.00	1.00065	1.000	0.327	21,076	21,000	-
8	64,411	1.00	1.00065	1.000	0.940	60,586	61,000	-
9	64,411	1.00	1.00065	1.000	0.911	58,717	59,000	-
10	64,411	1.00	1.00065	1.000	0.337	21,721	22,000	-
11	64,411	1.00	1.00065	1.000	1.020	65,742	66,000	-
12	187,873	1.00	1.00258	1.000	0.804	151,440	151,000	-
14	64,411	1.00	1.00065	1.000	1.010	65,097	65,000	-
15	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.330	77,643	78,000	-
16	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.314	73,879	74,000	-
17	229,454	1.00	1.02540	1.000	1.000	235,282	235,000	-
18	229,454	1.00	1.02540	1.000	1.136	267,281	267,000	-
19	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.314	73,879	74,000	-
20	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.969	227,988	228,000	-
21	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.314	73,879	74,000	-
22	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.969	227,988	228,000	-
23	229,454	1.00	1.02540	1.000	0.330	77,643	78,000	-
24	229,454	1.00	1.02540	1.000	1.136	267,281	267,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가격 검토 및 토지단가 결정

시산가격 검토란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가격을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가격에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 검토하는 작업으로, 평가방법의 적정성, 자료 및 계산 등의 정확성, 증거자료의 양과 신뢰성 등으로 판단합니다.

본건의 경우 평가대상(토지)의 특성에 적합한 평가방법의 선정, 신뢰성 높은 자료의 활용, 계산의 정확성 등이 인정되며, 각 방법에 의해 산정된 양자의 가격이 상호 지지되어 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단됩니다. 따라서 상기 시산가격의 적정가격 수렴을 인정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조의 규정 등에 의거 공시지가 기준가격으로 본 감정평가가격을 결정하였습니다.

일련번호	공시지가 기준가격(원/㎡)	비준가격(원/㎡)	결정가격(원/㎡)
1	266,000	267,000	266,000
2	31,000	31,000	31,000
3	82,000	82,000	82,000
4	62,000	62,000	62,000
5	23,000	23,000	23,000
6	59,000	61,000	59,000
7	21,000	21,000	21,000
8	59,000	61,000	59,000
9	58,000	59,000	58,000
10	21,000	22,000	21,000
11	65,000	66,000	65,000
12	148,000	151,000	148,000
14	64,000	65,000	64,000
15	78,000	78,000	78,000
16	74,000	74,000	74,000
17	235,000	235,000	235,000
18	266,000	267,000	266,000
19	74,000	74,000	74,000
20	229,000	228,000	229,000
21	74,000	74,000	74,000
22	229,000	228,000	229,000
23	78,000	78,000	78,000
24	266,000	267,000	266,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트형골	3	844,000	35 (30-40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트형골	4	661,000	35 (30-40)
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀/ 소골슬레이트	4	640,000	40 (35-45)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,478,000	40 (35-45)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,232,000	40 (35-45)

※ 한국감정평가사협회, 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	3	699,000	35 (30-40)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	4	565,000	35 (30-40)
5-1-4-2	창고	조적조(시멘트블록),목조 지붕틀 소골슬레이트잇기	5	487,000	35 (30-40)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조, 슬래브지붕	2	1,397,000	40 (35-45)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조, 슬래브지붕	3	1,128,000	40 (35-45)

※ 한국부동산원 건물건축단가표

### (2) 재조달원가 및 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도, 구조 건물의 표준단가를 기준하되 대상건물에 구비된 전기설비, 급배수설비, 기타 부대설비 및 사용자재의 품질, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

일련 번호	층	용도	구조	내용년수	재조달원가 (원/㎡)
13	1층	농가주택	경량판넬조	40	800,000
	1층	창고	블럭	35	350,000
25	지1층	저수조	철근콘크리트구조	40	500,000
	1-3층	근린생활시설	일반철골구조	40	1,520,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 감가수정 및 건물단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 감가수정시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	유효경과 년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
13	1층	농가 주택	800,000	40	25	15/40	300,000
		창고	350,000	35	25	10/35	100,000
25	지1층	저수조	500,000	40	0	40/40	500,000
	1층 - 3층	근린생활 시설	1,520,000	40	0	40/40	1,520,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액

구분	일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	552	266,000	146,832,000	-
	2	1,424	31,000	44,144,000	-
	3	299	82,000	24,518,000	-
	4	70	62,000	4,340,000	-
	5	72	23,000	1,656,000	-
	6	579	59,000	34,161,000	-
	7	46	21,000	966,000	-
	8	2,370	59,000	139,830,000	-
	9	2,301	58,000	133,458,000	-
	10	13	21,000	273,000	-
	11	1,874	65,000	121,810,000	-
	12	660	148,000	97,680,000	-
	14	4,185	64,000	267,840,000	-
	15	30	78,000	2,340,000	-
	16	20	74,000	1,480,000	-
	17	733	235,000	172,255,000	-
	18	1,945	266,000	517,370,000	-
	19	9	74,000	666,000	-
	20	573	229,000	131,217,000	-
	21	20	74,000	1,480,000	-
	22	531	229,000	121,599,000	-
	23	70	78,000	5,460,000	-
	24	2,333	266,000	620,578,000	-
	건물	13	68.05	300,000	20,415,000
66			100,000	6,600,000	창고
25		34.24	500,000	17,120,000	지1층
		1,563.36	1,520,000	2,376,307,200	1-3층
제시외 건물	제시외 건물		5,023,000	-	
<b>계</b>				<b>5,017,418,200</b>	-

#### 2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 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	경기도 포천시 영중면 거사리	90-1	대	계획관리지역	552	552	266,000	146,832,000	일련번호 (1), (18), (24) 일단지
2	경기도 포천시 영중면 거사리	88-2	전	계획관리지역	1,424	1,424	31,000	44,144,000	하천구역 현황 "하천"
3	경기도 포천시 영중면 거사리	87-14	임야	계획관리지역	299	299	82,000	24,518,000	현황 "도로"
4	경기도 포천시 영중면 거사리	87-15	임야	보전관리지역	70	70	62,000	4,340,000	현황 "도로"
5	경기도 포천시 영중면 거사리	85-10	도로	보전관리지역	72	72	23,000	1,656,000	하천구역 현황 "하천"
6	경기도 포천시 영중면 거사리	143	전	농림지역	579	579	59,000	34,161,000	
7	경기도 포천시 영중면 거사리	143-1	전	농림지역	46	46	21,000	966,000	현황 "도로"
8	경기도 포천시 영중면 거사리	143-2	전	농림지역	2,370	2,370	59,000	139,830,000	

## 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	
9	경기도 포천시 영중면 거사리	753-2	전	농림지역	2,301	2,301	58,000	133,458,000	
10	경기도 포천시 영중면 거사리	754-2	도로	농림지역	13	13	21,000	273,000	
11	경기도 포천시 영중면 거사리	754-4	전	농림지역	1,874	1,874	65,000	121,810,000	
12	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1	대	농림지역	660	660	148,000	97,680,000	
13	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1 위 지상	농가주택	경량판빌조 경량판빌지붕 단층	68.05	68.05	300,000	20,415,000	800,000 x 15/40
	[도로명주소] 경기도 포천시 영중면 금화봉2길 147-10		창고	블럭조 스레이트지붕 단층	66	66	100,000	6,600,000	350,000 x 10/35
14	경기도 포천시 영중면 거사리	144-4	전	농림지역	4,185	4,185	64,000	267,840,000	
15	경기도 포천시 영중면	88-3	도로	계획관리지역	30	30	78,000	2,340,000	

## 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	
16	경기도 포천시 영중면 거사리	89-2	도로	계획관리지역	20	20	74,000	1,480,000	
17	경기도 포천시 영중면 거사리	89-3	잡종지	계획관리지역	733	733	235,000	172,255,000	
18	경기도 포천시 영중면 거사리	89-1	대	계획관리지역	1,945	1,945	266,000	517,370,000	일련번호(1), (18),(24) 일단지
19	경기도 포천시 영중면 거사리	151-3	잡종지	계획관리지역	9	9	74,000	666,000	현황 "도로"
20	경기도 포천시 영중면 거사리	151	잡종지	계획관리지역	573	573	229,000	131,217,000	일련번호(20) ,(22) 일단지
21	경기도 포천시 영중면 거사리	152-2	잡종지	계획관리지역	20	20	74,000	1,480,000	현황 "도로"
22	경기도 포천시 영중면 거사리	152-1	잡종지	계획관리지역	531	531	229,000	121,599,000	일련번호(20) ,(22) 일단지
23	경기도 포천시 영중면	88-4	도로	계획관리지역	70	70	78,000	5,460,000	

# 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	
24	거사리 경기도 포천시 영중면 거사리	88	대	계획관리지역	2,333	2,333	266,000	620,578,000	일련번호(1), (18),(24) 일단지
25	경기도 포천시 영중면 거사리  [도로명주소] 경기도 포천시 영중면 백로주길 20	88, 89-1, 90-1 위 지상	제2종근린 생활시설	일반철골구조 기타지붕 (판넬) 3층  지1층  1층  2층  3층					
					34.24	34.24	500,000	17,120,000	500,000 x 40/40
					747.24	1,563.36	1,520,000	2,376,307,200	1,520,000 x 40/40
					551.38				
					264.74				
<b>소 계</b>								<b>₩5,012,395,200</b>	
ㄱ	[제시외건물] 경기도 포천시 영중면 거사리	144-1 위 지상	창고 등	블럭조 스레이트지붕 단층	(19.8)	19.8	70,000	1,386,000	관찰감가
ㄴ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1 위 지상	비가림시설	파이프조 스레이트지붕 단층	(40.7)	40.7	20,000	814,000	관찰감가
ㄷ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1 위 지상	전기온수기 실	판넬조 판넬지붕 단층	(1.0)	1.0	250,000	250,000	관찰감가
ㄹ	경기도 포천시	144-1 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕					

## 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	
	영중면 거사리			단층	(1.5)	1.5	200,000	300,000	관찰감가
ㄹ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1, 144-4 위 지상	창고 등	목조 비닐지붕 단층	(4.0)	4.0	20,000	80,000	관찰감가
ㅁ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1, 144-4 위 지상	창고 등	파이프조 차광막지붕 단층	(18.0)	18.0	20,000	360,000	관찰감가
ㅂ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-1, 144-4 위 지상	창고 등	목조 스레이트지붕 단층	(4.0)	4.0	20,000	80,000	관찰감가
ㅇ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-4 위 지상	가축사육장 등	목조 판넬지붕 단층	(1.4)	1.4	25,000	35,000	관찰감가
ㅅ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-4 위 지상	가축사육장 등	목조 판넬지붕 단층	(8.0)	8.0	25,000	200,000	관찰감가
ㅇ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-4 위 지상	창고 등	파이프조 비닐지붕 단층	(15.0)	15.0	20,000	300,000	관찰감가
ㅈ	경기도 포천시 영중면 거사리	144-4 위 지상	창고 등	파이프조 차광막지붕 단층	(24.0)	24.0	25,000	600,000	관찰감가
ㅊ	경기도 포천시	143-2 위 지상	창고 등	목조 비닐지붕					

## 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	
표	영중면 거사리	143-2 위 지상	창고 등	단층	(24.0)	24.0	20,000	480,000	관찰감가
	경기도 포천시 영중면 거사리			파이프조 차광막지붕 단층	(9.2)	9.2	15,000	138,000	관찰감가
								<b>₩5,023,000</b>	
								<b>₩5,017,418,200.-</b>	
				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 영중면 거사리 소재 "백로주교" 서측 인근 및 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(18),(24)토지 : 3필 일단의 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임  
 일련번호(2),(5) : 하천구역 내 하천임.  
 일련번호(3),(4),(7),(10),(15),(16),(19),(21),(23) : 현황 도로 및 건축법상 도로임.  
 일련번호(6),(8),(9),(11),(14) : 부정형의 토지로서 전 및 목전 상태임.  
 일련번호(12) : 장방형의 대체로 등고평탄한 토지로서 주택 건부지임.  
 일련번호(17) : 사다리형의 대체로 등고평탄한 토지로서 일련번호(25)건물의 부속토지 상태로 목측됨.  
 일련번호(20),(22) : 2필 일단의 부정형의 대체로 등고평탄한 건축허가지로서 공사 중 중단된 상태로 목측됨.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(18),(24) : 동측 및 남측으로 폭 약 4미터내외의 도로에 접함.  
 일련번호(2),(5),(9) : 맹지임.  
 일련번호(3),(4),(7),(10),(15),(16),(19),(21),(23) : 현황 도로 및 건축법상 도로임.  
 일련번호(6) : 동측으로 폭 약 2-3미터내외의 도로에 접함.  
 일련번호(8) : 서측으로 폭 약 2-3미터내외의 도로에 접함.

# 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) |                |

일련번호(11) : 북동측으로 폭 약 4미터내외의 도로에 접함.  
 일련번호(12),(14) : 서측으로 폭 약 4미터내외의 도로에 접함.  
 일련번호(17) : 남측으로 폭 약 4미터내외의 도로에 접함.  
 일련번호(20),(22) : 북동측으로 폭 약 4미터내외의 도로에 접하며, 동측으로 건축법상 도로에 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(17),(18),(19),(21),(24) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(포천천)<하천법>임.

일련번호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(4) : 보전관리지역, 성장관리계획구역(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(5) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(포천천)<하천법>임.

일련번호(6),(7),(8),(10),(12),(14) : 농림지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.



# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

### 일련번호(13)

경량판넬조 경량판넬지붕 단층 농가주택으로서

외벽 : 드라이비트 등 마감.

내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감.

창호 : 샤시창호임.

블럭조 스테이트지붕 단층 창고로서

내,외벽 : 블럭 등 노출 마감.

### 일련번호(25)

일반철골구조 기타지붕(판넬) 3층 제2종근린생활시설로서

외벽 : 징크판넬, 치장벽돌 등 마감.

내벽 : 치장벽돌, 타일, 페인팅 등 마감.

창호 : 강화유리 마감 등임.

## (2) 이용상태

일련번호(13) : 농가주택 및 창고임.

(후첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조)

일련번호(25) : 근린생활시설임.(현황 공실상태로 목측됨).

(후첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조)

## (3) 설비내역

일련번호(13) : 농가주택에 급·배수설비, 전기설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

일련번호(25) : 급·배수설비, 전기설비, 위생설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 건물 감정평가요항표

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

**(4) 부합물 및 종물**

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조

**(5) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

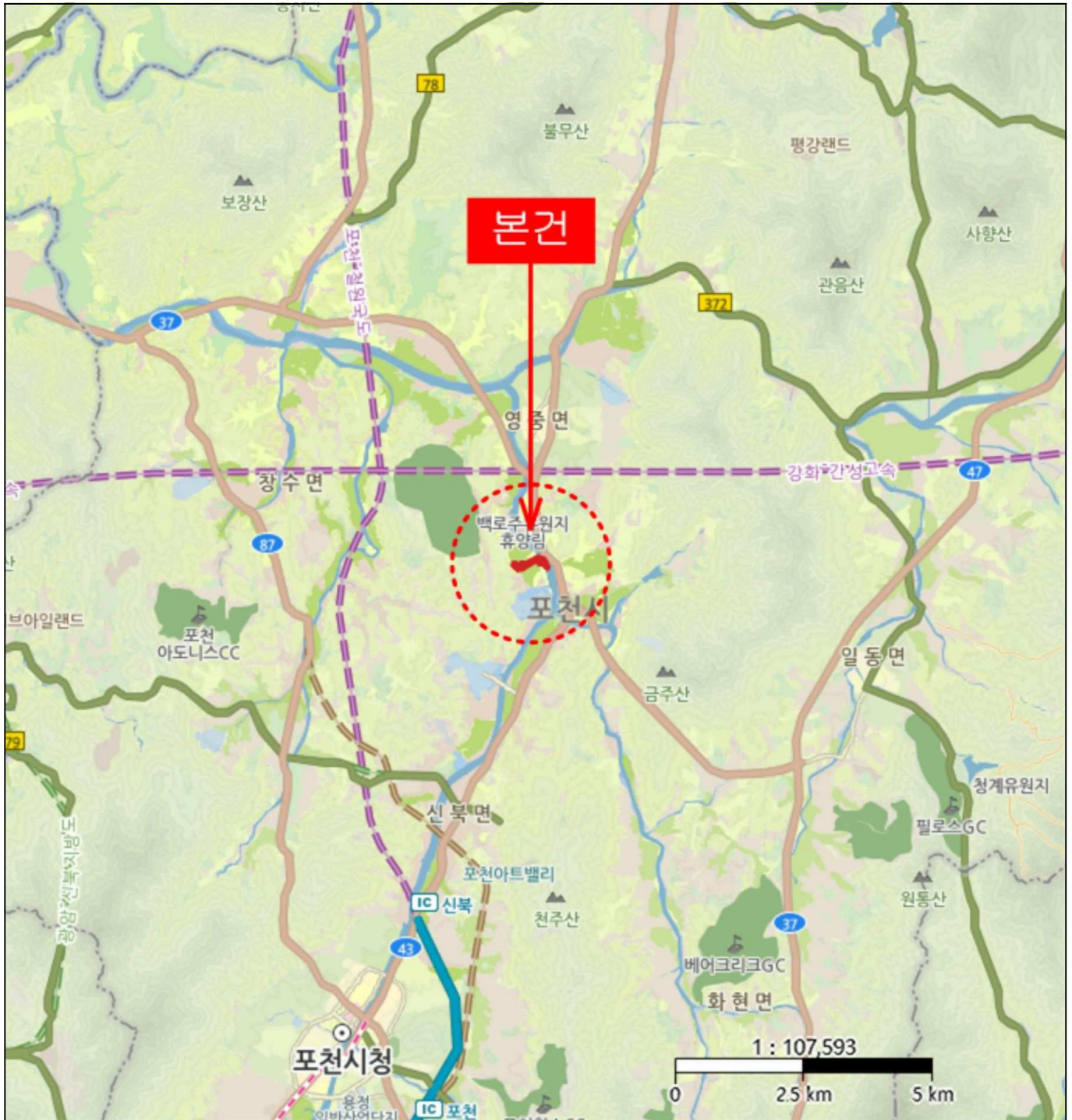
임대관계 : 미상임.

기 타 : -.

# 광역위치도



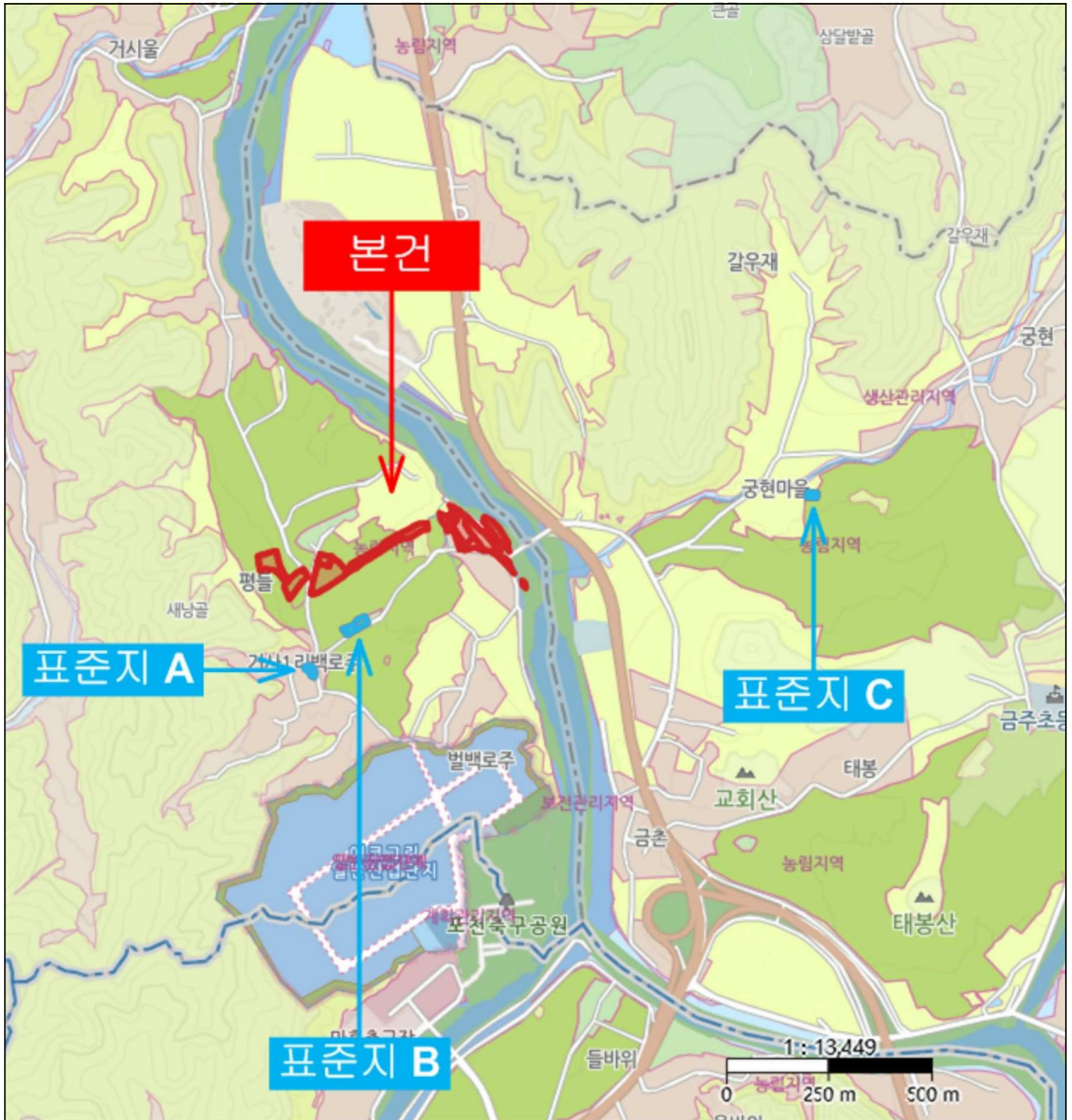
소재지	경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외
-----	-----------------------



# 위치도



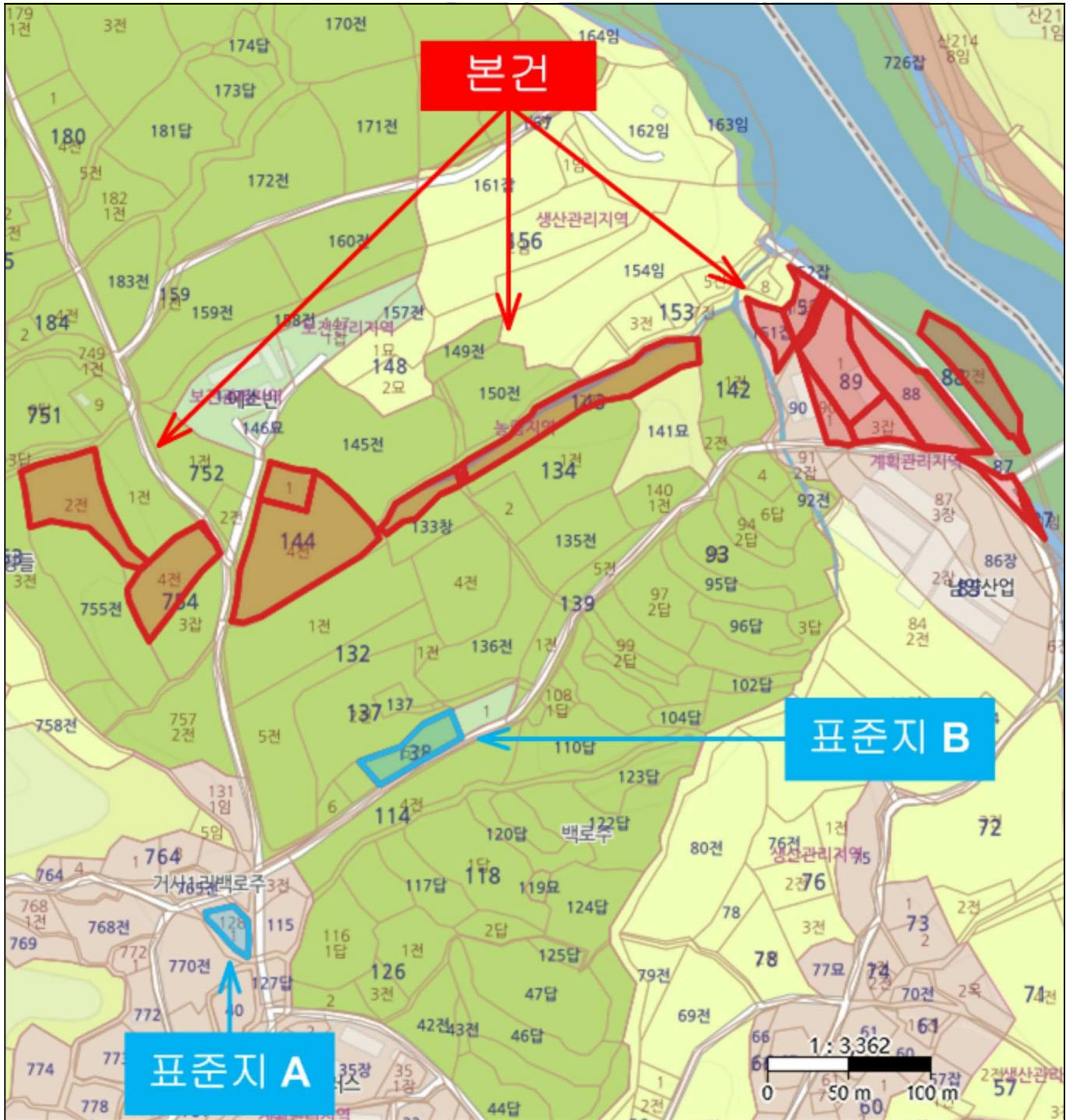
소재지	경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외
-----	-----------------------



# 지 번 약 도



소 재 지	경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외
-------	-----------------------



# 지 번 약 도

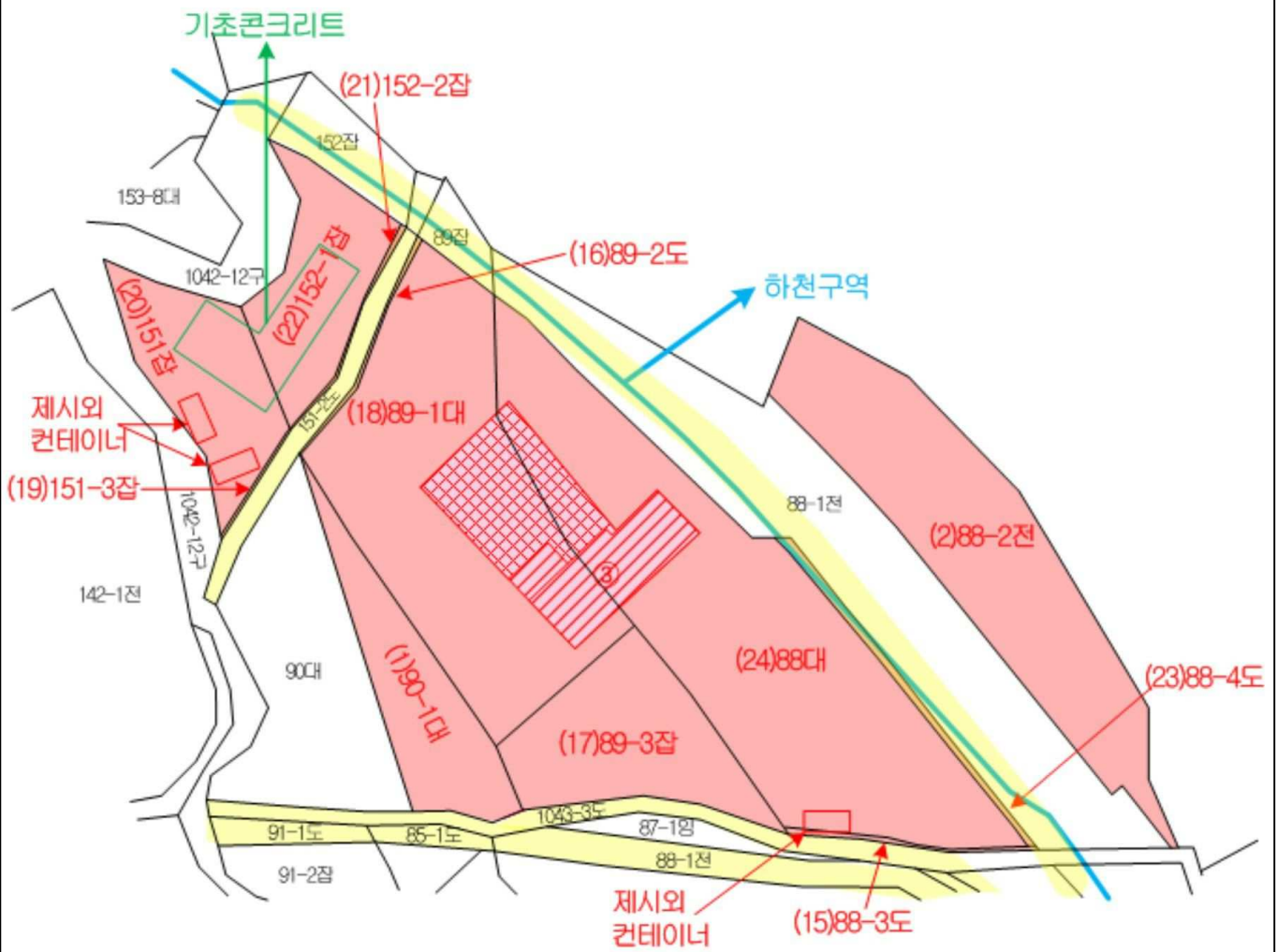


소재지	경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외
-----	-----------------------



# 지 적 개 황 도

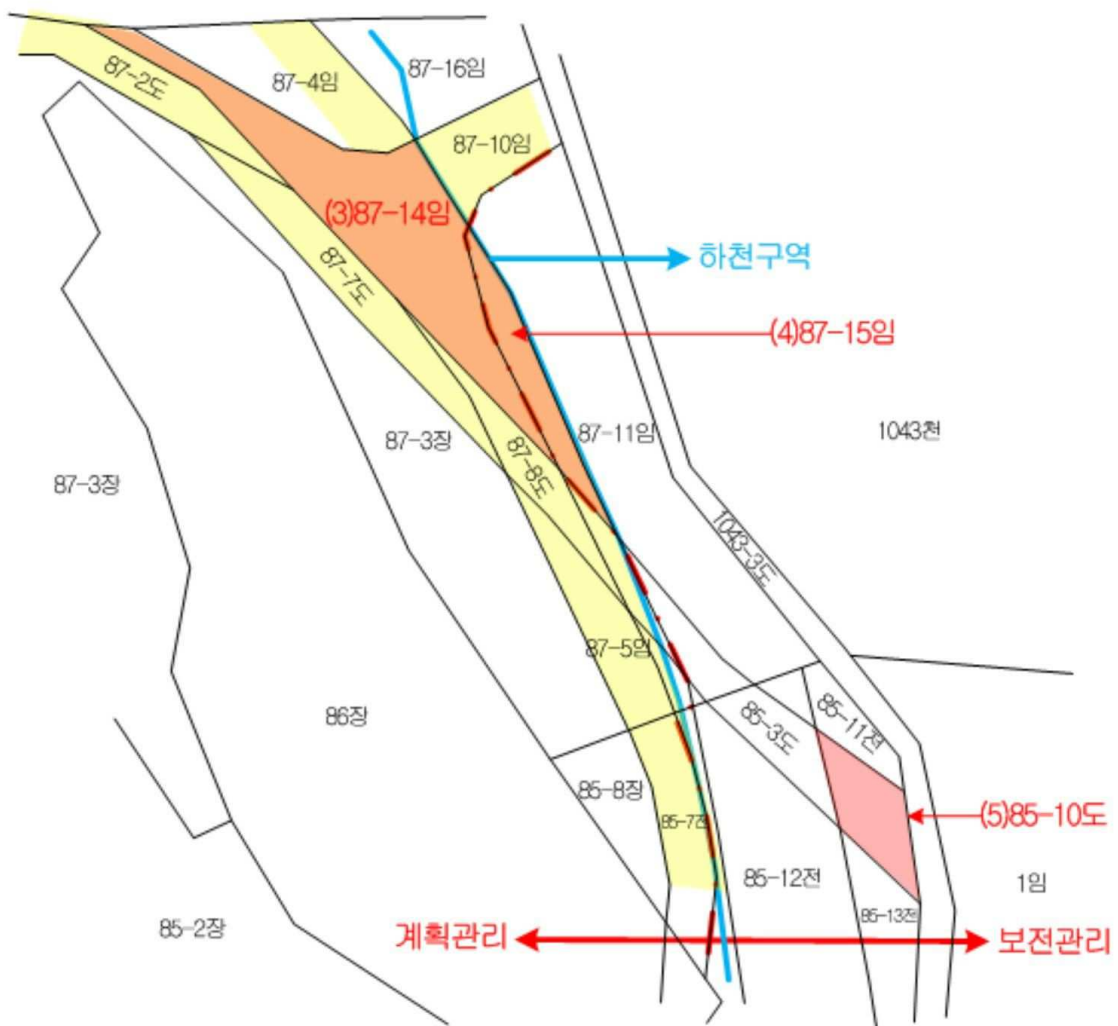
【축척없음】



범 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상	평가제외건물	제시외건물	용도지역선

# 지 적 개 황 도

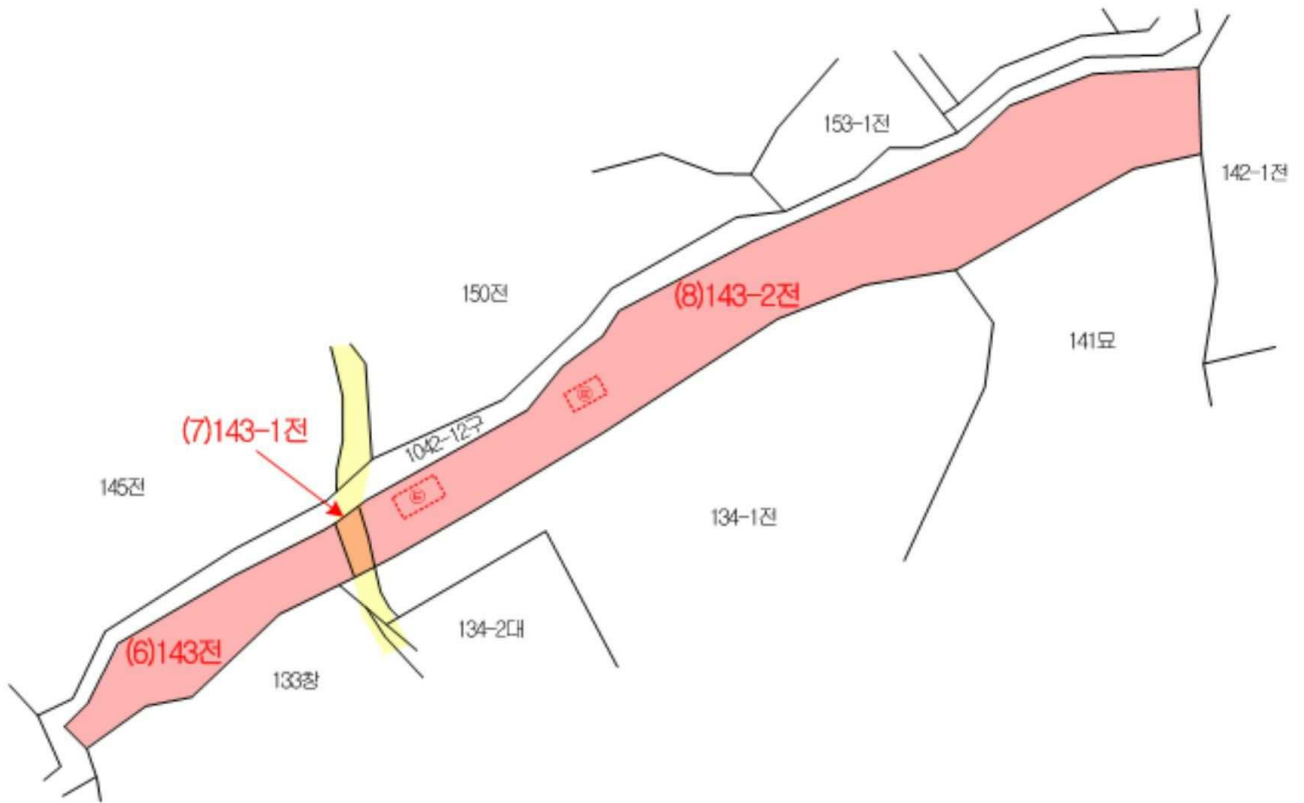
【축척없음】



범례		평가대상토지		평가건물1층		평가제외건물
		도로선		평가건물2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물3층이상		용도지역선

# 지 적 개 황 도

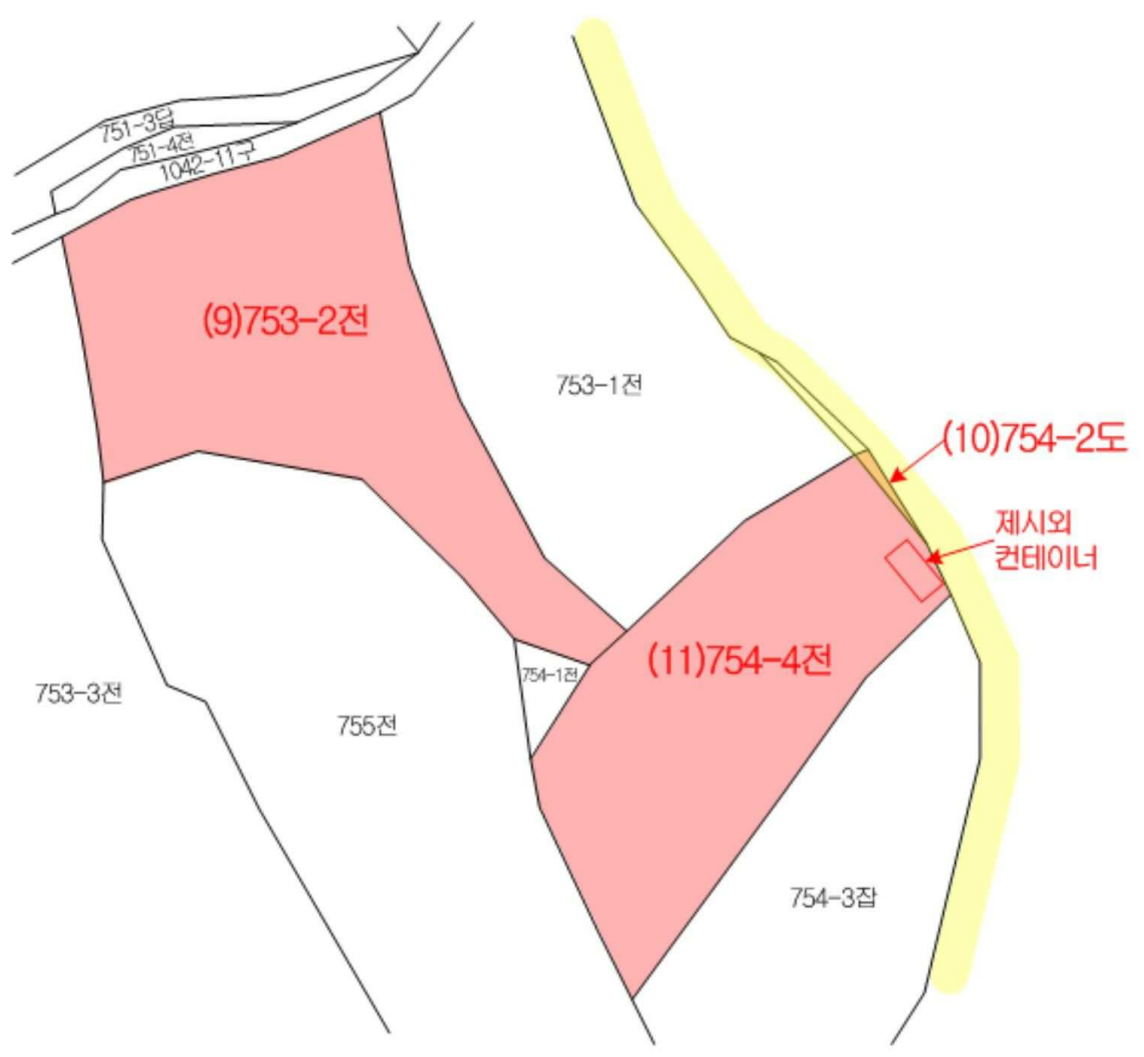
【축척없음】



범례		평가대상토지		평가건물1층		평가제외건물
		도로선		평가건물2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물3층이상		용도지역선

# 지 적 개 황 도

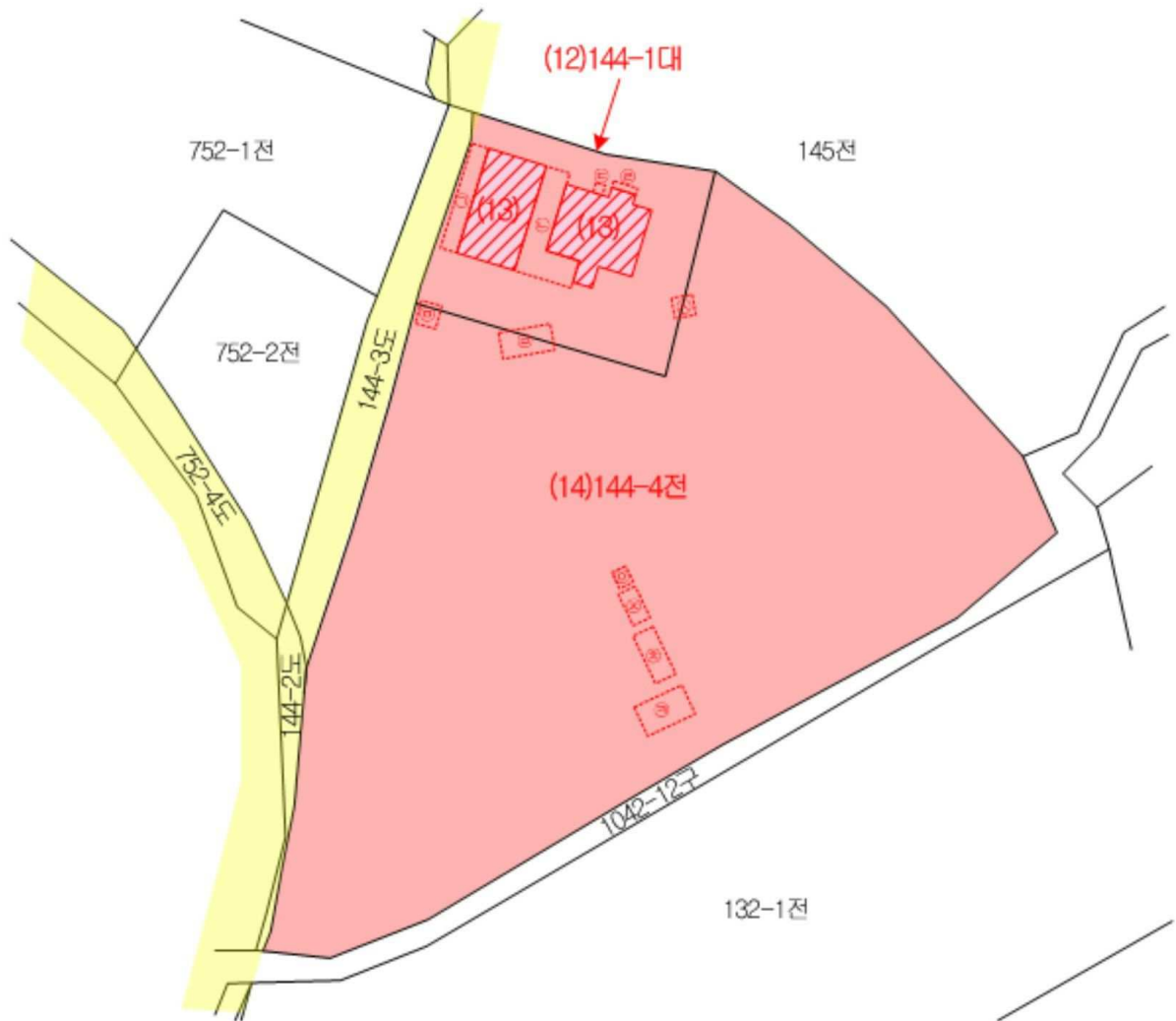
【축척없음】



범례	평가대상토지	평가건물1층	평가제외건물
	도로선	평가건물2층	제시외건물
	계획도로선	평가건물3층이상	용도지역선

# 지 적 개 황 도

【축척없음】



범례

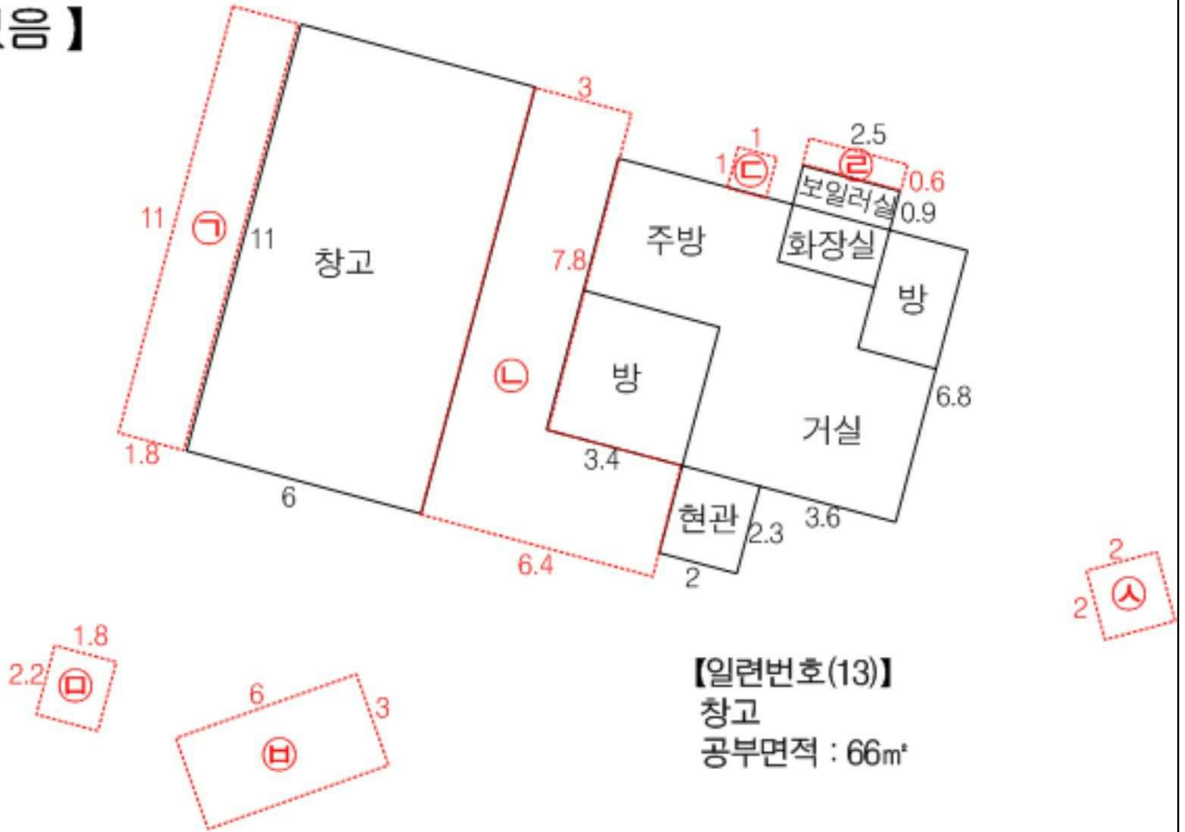
- |        |          |        |
|--------|----------|--------|
| 평가대상토지 | 평가건물1층   | 평가제외건물 |
| 도로 선   | 평가건물2층   | 제시외건물  |
| 계획도로선  | 평가건물3층이상 | 용도지역선  |

# 건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외

## 【축척없음】



### 【일련번호(13)】

창고  
공부면적 : 66㎡

### 【일련번호(13)】

농가주택  
공부면적 : 68.05㎡

## 【제시외건물】

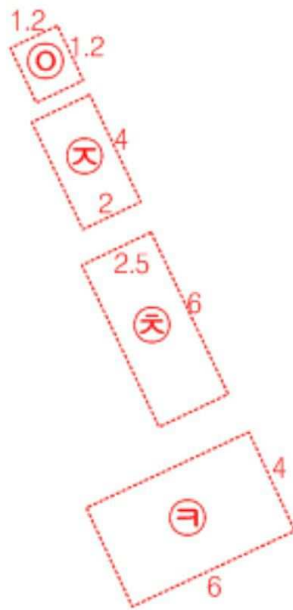
- ㉠ 블럭조 스테이트지붕 단층(창고 등) ≒ 19.8㎡
- ㉡ 파이프조 스테이트지붕 단층(비가림시설) ≒ 40.7㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(전기온수기실) ≒ 1.0㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) ≒ 1.5㎡
- ㉤ 목조 비닐지붕 단층(창고 등) ≒ 4.0㎡
- ㉥ 파이프조 차광막지붕 단층(창고 등) ≒ 18.0㎡
- ㉦ 목조 스테이트지붕 단층(창고 등) ≒ 4.0㎡

# 건물개황도 및 내부구조도

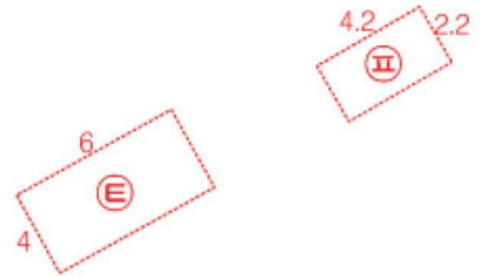


소재지 경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외

## 【축척없음】



【일련번호(14)토지 소재】



【일련번호(8)토지 소재】

## 【제시외건물】

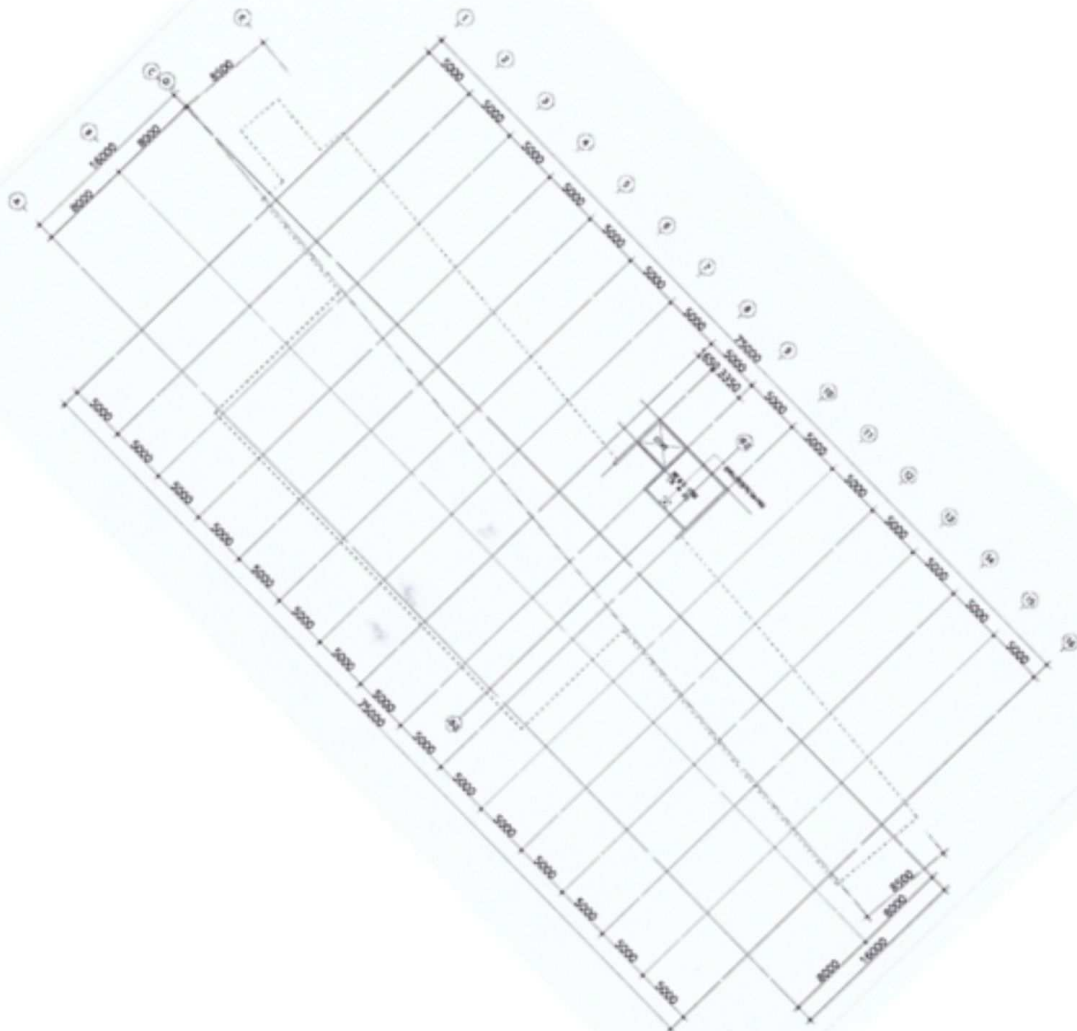
- ㉠ 목조 판넬지붕 단층(가축사육장 등) ≍ 1.4㎡
- ㉡ 목조 판넬지붕 단층(가축사육장 등) ≍ 8.0㎡
- ㉢ 파이프조 비닐지붕 단층(창고 등) ≍ 15.0㎡
- ㉣ 파이프조 차광막지붕 단층(창고 등) ≍ 24.0㎡
- ㉤ 목조 비닐지붕 단층(창고 등) ≍ 24.0㎡
- ㉦ 파이프조 차광막지붕 단층(창고 등) ≍ 9.2㎡

# 건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외

**【축척없음】**



**【일련번호(25)-지1층】**

공부면적 : 34.24㎡

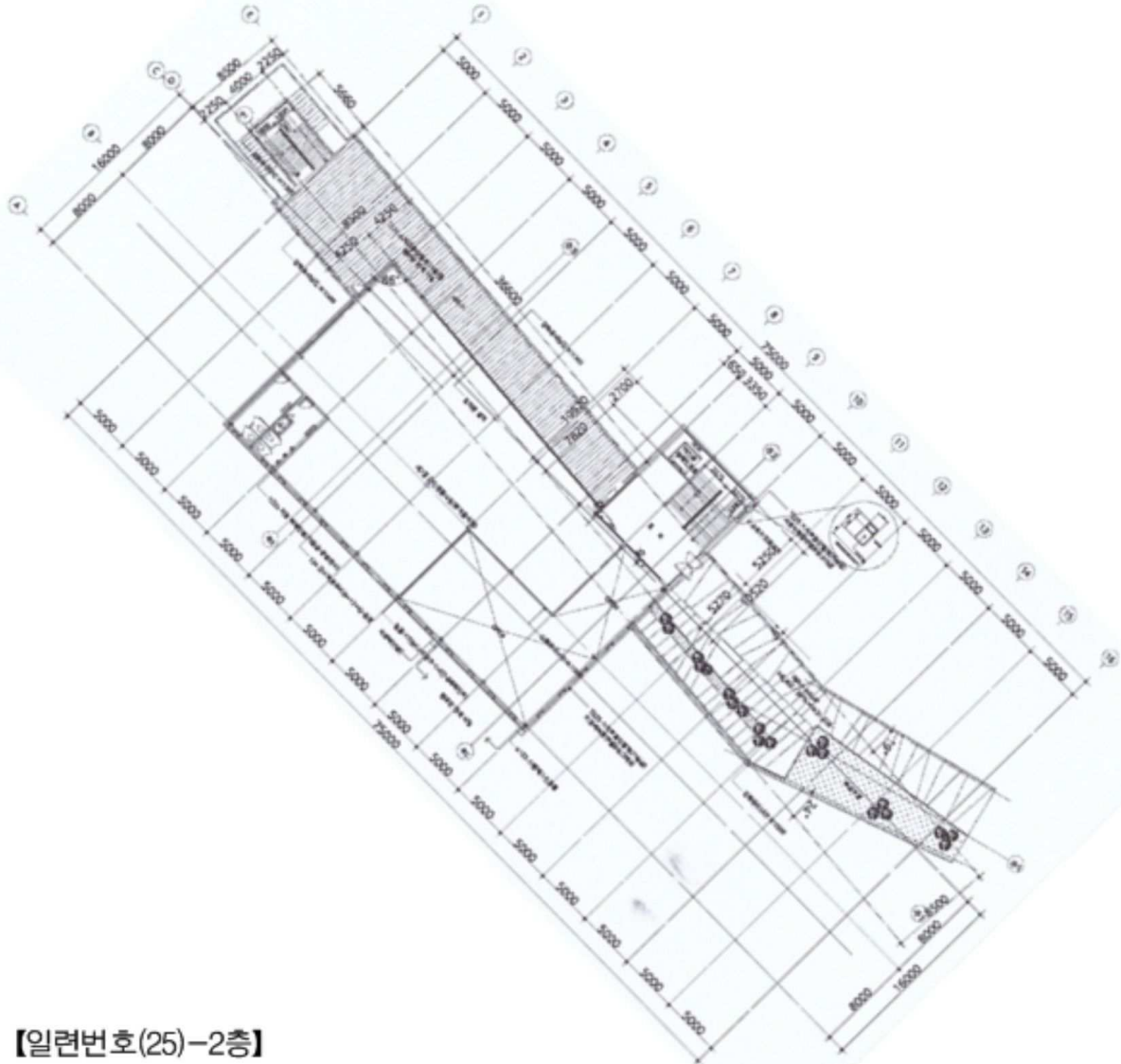


# 건물개황도 및 내부구조도



소재지 경기도 포천시 영중면 거사리 90-1외

【축척없음】



【일련번호(25)-2층】

공부면적 : 551.38㎡







(1), (15), (17), (18), (23), (24) , (25)



(1)



(2)



(3), (4)



(5)



(6), (7), (8)



(6)



(7)



(8)



(8)



(9), (10), (11)



(9)



(9)



(10), (11)



(12), (14)      (13)



(12) , (13)



(12) , (13)



(14)



(15), (17), (23), (24) (25)



(16), (18) (22)



(17), (18), (1)



(18) (25)



(25)



(25)



(25)



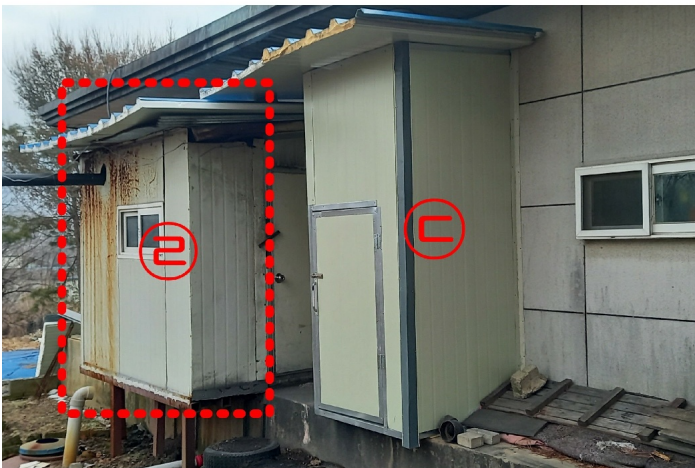
(25)



(25)



(25)









(11)



(20)

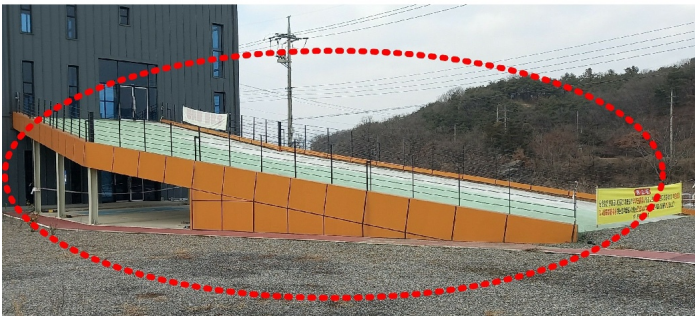


(24)





(20), (22)



2