

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김성빈 소유물건(2024타경3322)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: YJ2024-A0601



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.

영진감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임영진

감정평가액	팔억팔천팔백팔십삼만삼천사백원정(₩888,833,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성빈 (2024타경3322)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.05	2024.05.31 ~ 2024.06.05	2024.06.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	52,549	토지	52,549	-	794,549,400
	건물	98.40	건물	98.40	-	79,704,000
	제시외건물	(105)	제시외건물	105	-	14,580,000
합계					₩888,833,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 포천시 영중면 금주리 소재 "금주저수지" 북동측 원거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### 가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	도로 교통	용도 지역	2024 개별공시지가(원/㎡)	소유자
1	경기도 포천시 영중면 금주리	10	전	3,260	세로 (가)	보전 관리	23,900	김성빈
2	경기도 포천시 영중면 금주리	12-9	대	360	세로 (가)	보전 관리	68,100	김성빈
4	경기도 포천시 영중면 금주리	산121	임야	48,929	맹지	농림 지역	1,460	김성빈
합계		-		52,549		-		김성빈

#### 나. 건물

기호	층별	용도	구조(공부상)	면적(㎡)	사용승인일
3	1층	창고	철근콘크리트구조	49.20	2003.11.24
	2층	단독주택	경량철구조	49.20	2003.11.24
	합 계	-	-	98.4	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

## 4. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 05일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2024년 06월 03일 ~ 2024년 06월 05일로서, 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등 임.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 건 부동산의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.

나. 본 건 건물의 건물외관 및 내부구조는 현장조사시 거주인 및 이해관계인의 폐문 및 조사거부로 부득이하게 명확하게 외관 및 내부를 확인하지 못하여 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도 등에 의한 것인 바, 이는 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰시 유의하시기 바람.

다. 본 건 제시외건물 (㉠, ㉡, ㉢)은 토지 및 건물의 내부출입 거부로 인하여 외부에서 목측으로 관찰한 개략적인 면적, 구조, 용도 및 이용상황 등인 바, 이는 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰시 유의하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본 건 토지 기호(4) 지상에는 "별지 사진용지"와 같이 현장조사일 현재에는 무성한 수풀로 인하여 육안으로 확인이 어려우나 위성사진으로는 확인 가능한 소유자 미상의 "분묘 수기"가 소재하며, 본 건 처럼 광평수(48,929㎡=14,800평)인 임야의 특성상 이외의 분묘도 있을 수 있으므로 경매 입찰시 참고하시기 바람.

마. 본 건 토지 기호(1) 지상에 다수의 정원수 등이 식재되어 있는 바 추후 경매 입찰시에 참고하시기 바라며, 기호(4) 지상의 입목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

바. 본 건은 경매 목적의 감정평가로써 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표 준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 지가수준

토지 용도	용도지역	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
전	보전관리	세로변	60,000~100,000	면적, 형상, 지세, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차 있음.
주거용	보전관리	세로변	150,000~200,000	면적, 형상, 지세, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차 있음.
임야	농림지역	맹지	6,000~9,000	면적, 형상, 지세, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차 있음.

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래자료)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
가	금주리 237-*	전	농림지역 전	세로 (불)	479	86,938,500	182,000	2024.01.24	-
					-				
나	만세교리 8*	대	보전관리 전기타	세로 (가)	3,822	609,000,000	159,000	2022.12.26	-
					-				
다	금주리 산133-*	임야	농림지역 자연림	맹지	8,265	50,000,000	6,000	2023.08.06	-
					-				

의견 기호(가~다)는 토지만의 거래사례임.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	금주리 7*	전	보전관리 전	세로 (불)	1,107	145,000	22,200	2024.05.10	담보
ㄴ	만세교리 81-*	대	보전관리 주상나지	세로 (가)	1,527	160,000	68,200	2021.12.15	담보
ㄷ	금주리 산11*	임야	농림지역 자연림	맹지	20,331	7,000	2,100	2019.09.26	법원 경매

※ 개별공시지가의 기준년도는 평가당시년도의 공시지가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상  
황·주변환경 등이 동일한 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.01.01 )

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	금주리 10	전	3,260	전	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	23,900
2	B	금주리 12-3	대	500	단독 주택	보전 관리	세로 (가)	사다리 완경사	73,300
4	C	금주리 산124	임야	66,744	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,520

#### 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을  
경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있  
으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적  
인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신  
고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 및 발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군  
. 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
1, 2	A, B	경기도 포천시 (2024.01.01 ~2024.06.05)	보전 관리	0.146% 상승 <b>(1.00146)</b>	2024-01-01 ~ 2024-04-30 : 0.093 2024-05-01 ~ 2024-06-05 : 0.053 $(1 + 0.00093) *$ $(1 + 0.00044 * 36/30)$ $\approx 1.00146$
4	C	경기도 포천시 (2024.01.01 ~2024.06.05)	농림 지역	0.232% 상승 <b>(1.00232)</b>	2024-01-01 ~ 2024-04-30 : 0.177 2024-05-01 ~ 2024-06-05 : 0.055 $(1 + 0.00177) *$ $(1 + 0.00046 * 36/30)$ $\approx 1.00232$

※ 조사.발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사.발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 다. 지역요인의 비교

<b>결정의견</b>	대상토지와 비교표준지는 동일지역에 위치하여 지역요인 동일함.
<b>지역요인 비교치</b>	<b>1.000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(농경지대)-[본건기호 (1)/비교표준지 (A)]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		기호 (1) : 본건은 대상토지가 비교표준지임.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교항목(주택지대)-[본건기호 (2)/비교표준지 (B)]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
결정의견		본건 기호(2)는 비교표준지(B) 대비 획지조건(깊이 및 형상 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교항목(임야지대)-[본건기호 (4)/비교표준지 (C)]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	C	1.15	1.13	1.00	1.00	1.300
결정의견		기호 (4) : 본건은 비교표준지 대비 접근조건(도로의 접근성 등) 및 자연조건(경사도, 면적, 자연환경, 획지상태 등)에서 우세함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	ㄱ
2	B	ㄴ
4	C	ㄷ

#### ■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	금주리 7*	전	보전관리 전	세로 (불)	1,107	145,000	22,200	2024.05.10	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄴ	만세교리 81-*	대	보전관리 주상나지	세로 (가)	1,527	160,000	68,200	2021.12.15	담보
ㄷ	금주리 산11*	임야	농림지역 자연림	맹지	20,331	7,000	2,100	2019.09.26	법원 경매

### 나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

#### ■ 기호(1)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
ㄱ	① 비교사례 기준가액	145,000	1.00040	1.00	0.648	93,997	3.92
A	② 공시지가 기준가액	23,900	1.00146	1.00	1.000	23,934	

<b>비교사례 기준가액 산출근거</b>	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.														
	시점수정	포천시 보전관리지역 지가변동률 적용함. (2024.05.10.~ 2024.06.05)														
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.														
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(일조, 관개 등) 및 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.														
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">가로 조건</th> <th style="text-align: center;">접근 조건</th> <th style="text-align: center;">자연 조건</th> <th style="text-align: center;">획지 조건</th> <th style="text-align: center;">행정적 조건</th> <th style="text-align: center;">기타 조건</th> <th style="text-align: center;">개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> <td style="text-align: center;">0.80</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.648</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	-	0.90	0.80	0.90	1.00	1.00	0.648
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치										
-	0.90	0.80	0.90	1.00	1.00	0.648										

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 기호(2)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
L	① 비교사례 기준가액	160,000	1.02191	1.00	1.155	188,848	2.57
B	② 공시지가 기준가액	73,300	1.00146	1.00	1.000	73,407	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.						
	시점수정	포천시 보전관리지역 자가변동률 적용함. (2021.12.15.~2024.06.05)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(일조, 통풍, 조망 등) 및 획지조건(면적, 깊이, 형상 등)에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.155

## ■ 기호(4)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
ㄷ	① 비교사례 기준가액	7,000	1.08027	1.00	0.874	6,609	2.61
C	② 공시지가 기준가액	2,520	1.00232	1.00	1.000	2,525	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.						
	시점수정	포천시 농림지역 변동률 적용함. (2019.09.26.~2024.06.05.)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(제반 접근성 등) 및 자연적조건(면적, 형상, 경사도 등)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	0.95	0.92	1.00	1.00	1.00	0.874

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	3.92
2	B	2.57
4	C	2.61

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	23,900	1.00146	1.000	1.000	3.92	93,824	<b>94,000</b>
2	B	73,300	1.00146	1.000	0.990	2.57	186,769	<b>187,000</b>
4	C	2,520	1.00232	1.000	1.300	2.61	8,570	<b>8,600</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

#### ■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	가
2	나
4	다

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(m <sup>2</sup> )	거래가격 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(m <sup>2</sup> )				
가	금주리 237-*	전	농림지역 전	세로 (불)	479	86,938,500	182,000	2024.01.24	-
					-				
나	만세교리 8*	대	보전관리 전기타	세로 (가)	3,822	609,000,000	159,000	2022.12.26	-
					-				
다	금주리 산133-*	임야	농림지역 자연림	맹지	8,265	50,000,000	6,000	2023.08.06	-
					-				

### 나. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 사정보정치 결정

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 다. 시점수정

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	가	경기도 포천시 (2024.01.24 ~ 2024.06.05)	농림지역	0.212% 상승 (1.00212)	
2	나	경기도 포천시 (2022.12.26 ~ 2024.06.05)	보전관리	0.234% 상승 (1.00234)	
4	다	경기도 포천시 (2023.08.06 ~ 2024.06.05)	농림지역	0.327% 상승 (1.00327)	

## 라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 개별요인의 비교항목[본건기호(1)/비교사례(가)]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.05	0.75	0.70	1.00	1.00	0.551
결정의견		기호 (1) : 본건은 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나 자연조건(일조 및 관개 배수 등)과 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교항목[본건기호(2)/ 비교사례(나)]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
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
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	나	1.00	1.00	1.09	1.10	1.00	1.00	1.199
결정의견		기호 (2) : 본건은 비교사례 대비 환경조건(일조, 통풍, 조망 등) 및 획지조건(면적, 깊이, 형상 등)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교항목[본건기호(4)/비교사례(다)]

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	다	1.20	1.25	1.00	1.00	1.500
결정의견	기호 (4) : 본건은 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적, 형상, 경사도, 지세 및 방위 등)에서 우세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/m}^2\text{)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례 가격 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	가	182,000	1.00212	1.000	0.551	1.000	100,494	<b>100,000</b>
2	나	159,000	1.00234	1.000	1.199	1.000	191,087	<b>191,000</b>
4	다	6,000	1.00327	1.000	1.500	1.000	9,029	<b>9,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-08	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
01-02-06-01	고급주택	(경량)철골조 아스팔트싱글	2	2,155,000	35 (30~40)

#### 나. 부대설비 보정단가 결정

설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함평가
위생, 급배수설비	기본적인 급,배수 설비 등	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 건물의 구조, 용재, 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	층별	용도	구조(공부상)	면적(㎡)	내용연수	표준단가(원/㎡)	사용승인일
3	1층	창고	철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕	49.2	50	1,200,000	2003.11.23
	2층	단독주택	경량철골조 아스팔트싱글지붕	49.2	40	1,800,000	2003.11.23.

## 3. 감가수정 및 건물단가의 산정

건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

기호	층별	용도	재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
					실제	유효			
3	1층	창고	1,200,000	50	20	20	30/50	720,000	<b>720,000</b>
	2층	단독주택	1,800,000	40	20	20	20/40	900,000	<b>900,000</b>

## 4. 건물가액의 결정

기호	용도	층수	사정면적(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원/㎡)
3	창고	1층	49.2	720,000	35,424,000
	단독주택	2층	49.2	900,000	44,280,000
	합계	-	98.4	-	79,704,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액, 인근 지가수준, 평가사례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	3,260	94,000	100,000	94,000	306,440,000
2	360	187,000	191,000	187,000	67,320,000
4	48,929	8,600	9,000	8,600	420,789,400
합계	52,549	-	-	-	794,549,400

#### 나. 건물

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하였음.

기호	용도	층수	사정면적 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원/㎡)
3	창고	1층	49.2	720,000	35,424,000
	단독주택	2층	49.2	900,000	44,280,000
합계		-	98.4	-	79,704,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액의 결정

구 분 (기호)	면적 (m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
토 지 (기호 1, 2, 4)	52,549	-	794,549,400	-
건 물 (기호 3)	98.4	-	79,704,000	-
제시외건물 (㉠, ㉡, ㉢)	(105)	-	14,580,000	참고 외
합 계			888,833,400	-

# 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 영중면 금주리	10	전	보전관리지역	3,260	3,260	94,000	306,440,000	
2	동 소  [도로명주소] 경기도 포천시 영중면 물안길 312-39	12-9	대	보전관리지역	360	360	187,000	67,320,000	
3	동 소	12-9 위 지상	창고및 단독주택	철근콘크리트 구조 아스팔트 싱글지붕 2층  1층 (창고)  2층 (단독주택)	49.20	49.20	720,000	35,424,000	1,200,000 x30/50
4	동 소	산121	임야	농림지역	48,929	48,929	8,600	420,789,400	1,800,000 x20/40 (경량철골조)
<b>소 계</b>								<b>₩874,253,400</b>	
㉠	[제시외건물] 동 소	10 위 지상	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕 단층	(72)	72	120,000	8,640,000	관찰감가
㉡	동 소	12-9 위 지상	차양	목조 판넬지붕 단층	(24)	24	90,000	2,160,000	관찰감가 (2층단독주택 전면에 설치)
㉢	동 소	산121 위 지상	정자	목조 판넬지붕 단층	(9)	9	420,000	3,780,000	관찰감가

# 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	
	소 계							₩14,580,000	
	합 계			이	하	여	백	₩888,833,400.-	

# 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

기호(1, 2, 4) : 경기도 포천시 영중면 금주리 소재 "금주저수지" 북동측 원거리에 소재하며 주위는 자연림 및 단독주택(전원주택), 농경지 등으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

기호(1~2) : 대상까지 차량접근이 가능하나 원거리에 버스정류장이 소재하고 운행빈도 등으로 보아 대중교통 사정은 다소 불편한 편임.

기호(4) : 대상 인근까지는 차량접근이 가능하나 지적도상 맹지이며 원거리에 버스정류장이 소재하고 운행빈도 등으로 보아 대중교통 사정은 다소 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 남측 하향의 완경사지대의 평탄한 부정형 토지로서 현황 "전기타"로 이용중임.

기호(2) : 남측 하향의 완경사지대 내에 평탄하게 조성한 자루형 토지이나 실제 대지 부분은 유사 정방형 토지로서 "대"로 이용중임.

기호(4) : 부정형의 토지로서 남향의 완경사지가 남측 절반 정도이고 나머지 북측 절반 정도는 다소 급경사를 이루는 남향의 토지로서 임야(자연림)의 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 대상 남측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(2) : 대상 남측의 동일인 소유의 기호(1) 토지상을 통하여 접근이 가능함.

기호(4) : 대상 남동측을 따라 구거를 사이에 두고 일부 노폭 약4미터 내외의 도로가 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 보전관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역), <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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) |                |

배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지

기호(2) : 보전관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(4) : 농림지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 토사채취허가제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 토지 지상에 ㉠ 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약72㎡가 소재함.

기호(2) 토지 지상에 ㉡ 목조 판넬지붕 단층(차양) 약24㎡가 소재함.

기호(4) 토지 지상에 ㉢ 목조 판넬지붕 단층(정자) 약9㎡가 소재함.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

기호(3) : 철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 지상2층 건물로서("사용승인일":2003.11.24),  
외벽, 내벽, 창호의 구체적인 내용은 미상임.(울타리 밖에서 육안으로만 확인함)  
--"일반건축물대장"상 -1층은 철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕이며,  
-2층은 "경량철골조" 아스팔트싱글지붕임.  
--"건축물현황도"를 기준으로 "내부구조도"를 후첨 "건물개황도"에 도시하였음.

## (2) 이용상태

기호(3) : 지상 1층은 전체를 "창고"로 이용중임.  
기호(3) : 지상 2층은 "주택"으로 이용중임.(방1, 주방 및 거실1, 화장실1)  
--"건축물현황도" 기준임--

## (3) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비 등과 난방설비가 되어있을 것으로 추정함.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적개황도 및 건물개황도"와 같이 기호 ㉠이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

등기부상은 1~2층 전체가 "철근콘크리트구조"이나, 2005.05.26일에  
일반건축물대장상 2층은 "경량철골조" 아스팔트싱글지붕으로 정정하였음.

# 건물 감정평가요항표

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

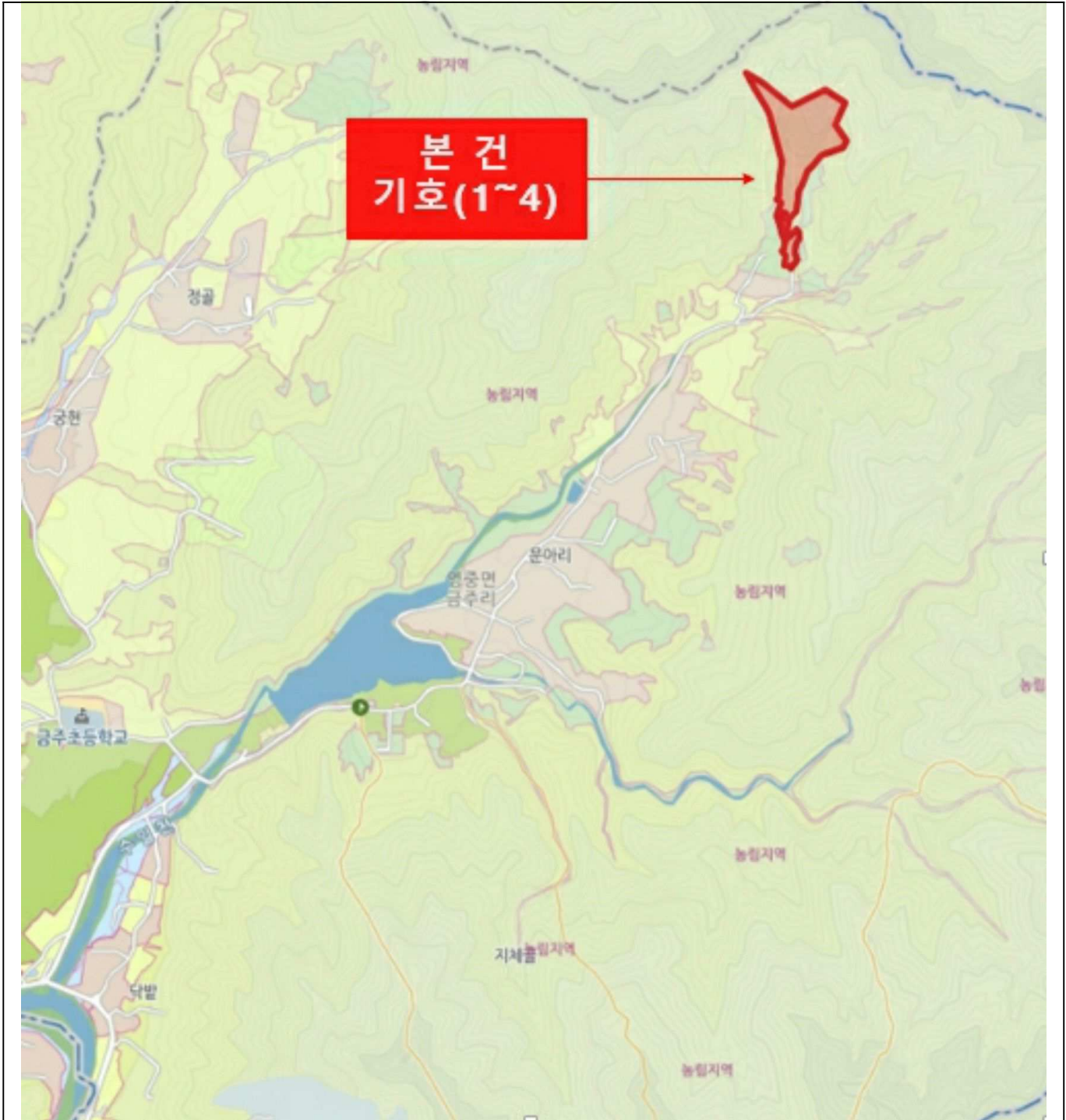
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



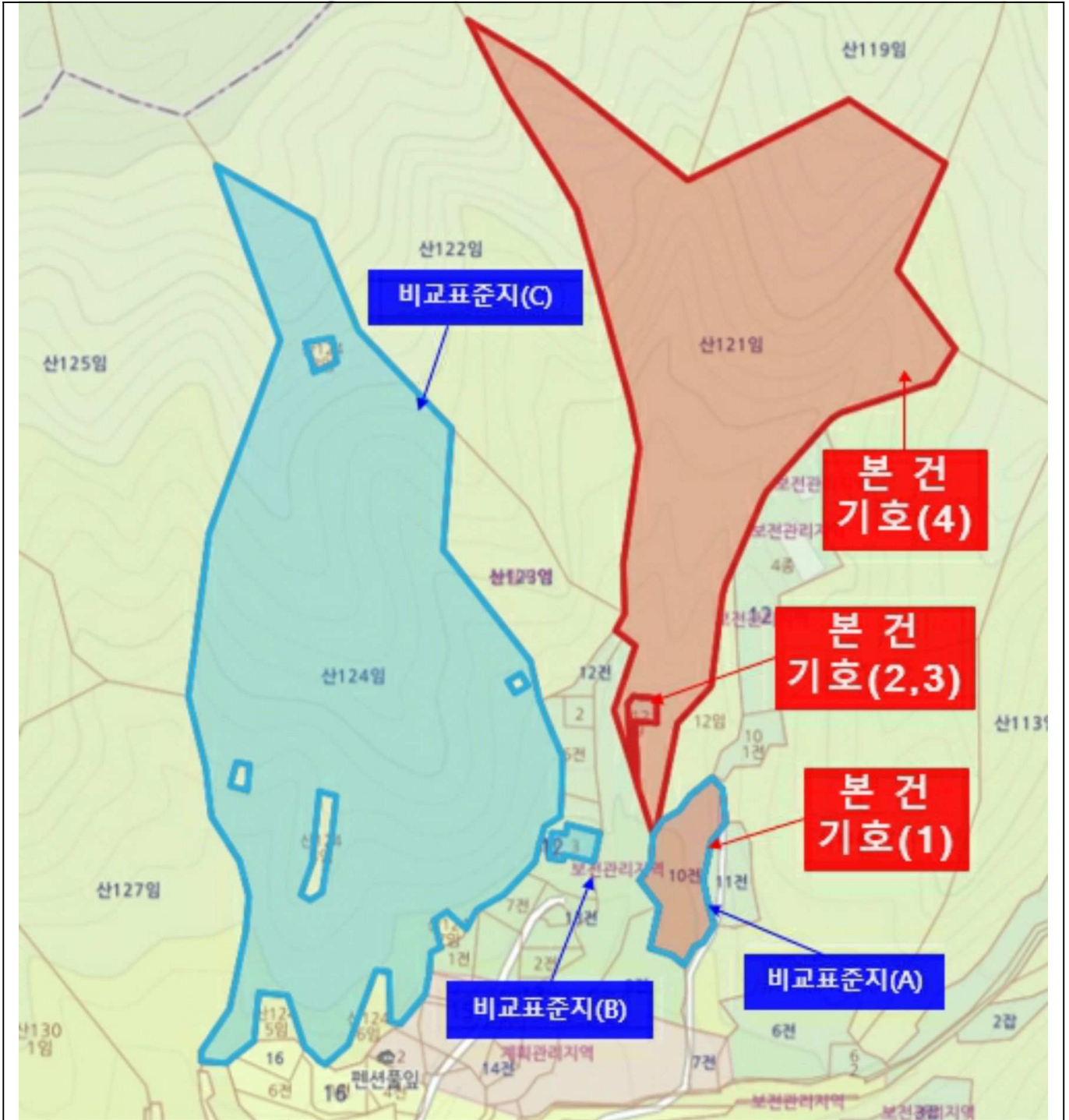
소재지	경기도 포천시 영중면 금주리 10 외
-----	----------------------



# 위치도

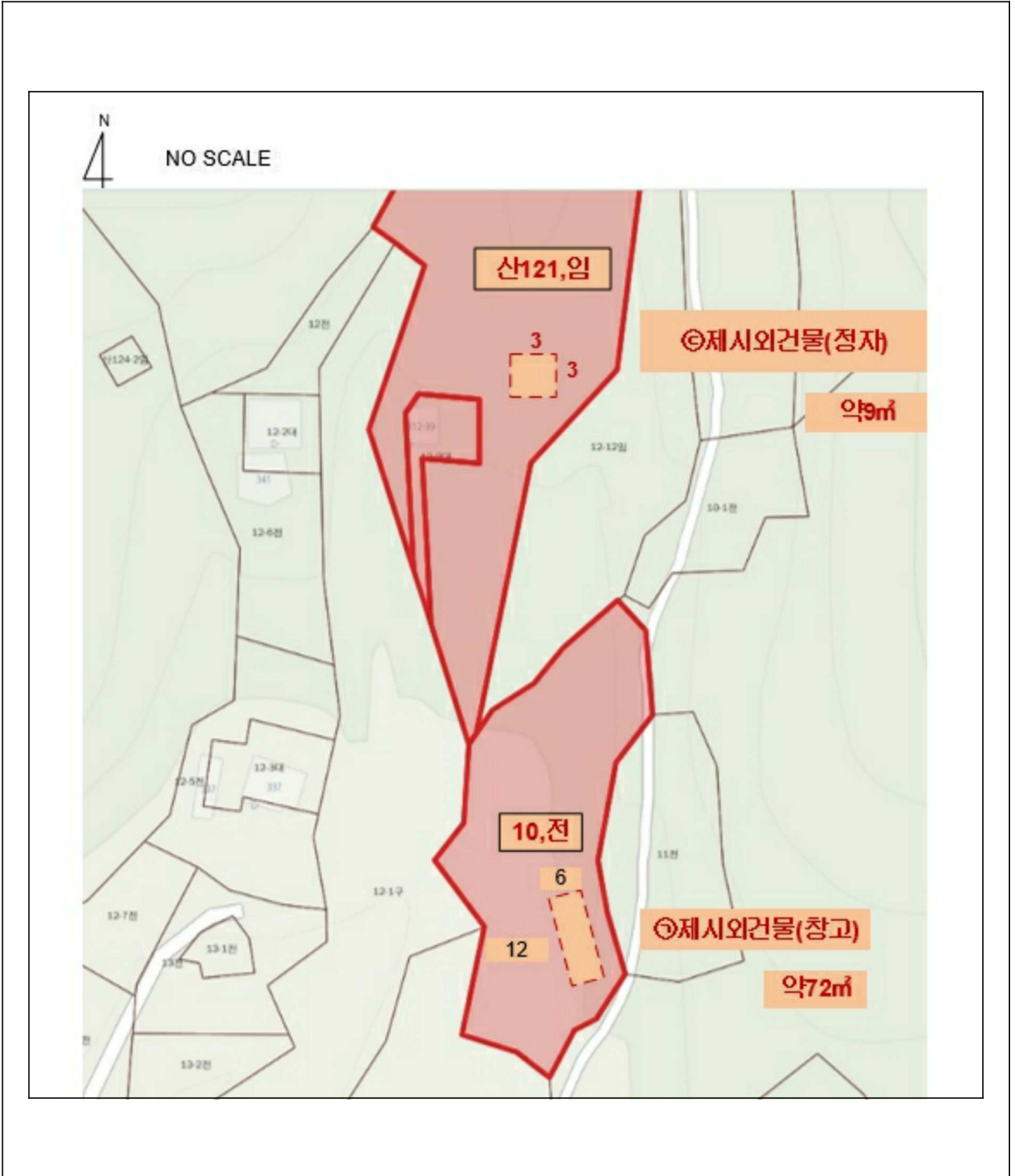


소재지 경기도 포천시 영중면 금주리 10 외





# 지 적 개 황 도 (2)



# 건물개황도 및 내부구조도





[ (1) ]



[ (1) ]



[ (1) ]



[ (1) ]



[ (2) (3) ]



[ (2) (3) ]



[ (4) 1 ]



[ (4) 2 ]



[ (4) ]



[ (4) ]



[ (4) ]



[ (4) ]



[ (3) ] (2)

[ (1) ]



[ (2) (3) ] 2

[ (4) ]]