

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종묵 소유물건(2025타경71782)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 으뜸25-03-02

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.

으뜸감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이창상

감정평가액	일십억칠천사백육십일만일천팔백원정 (₩1,074,611,800.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김종묵 (2025타경71782)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.13 ~ 2025.03.17	2025.03.17		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,061	토지	1,061	-	896,532,400
	건물	172.10	건물	172.10	-	169,690,600
	제시외건물	(12.24)	제시외건물	12.24	-	388,800
	수목	(16주)	수목	16주	-	8,000,000
합계					₩1,074,611,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 포천시 소흘읍 무봉리 소재 “소흘JC” 서북 측에 인접하여 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로 의정부지방법원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 제반 규칙을 준수하고, 감정평가에 관한 일반 이론에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2) 감정평가 대상토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의해 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되 인근 토지의 거래사례, 감정평가 선례, 지가 수준 등을 검토하여 합리적이고 시장성에 적정한 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 감정평가 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 가격 기준시점 현재 평가대상 건물을 재 조달 또는 재 취득하는데 소요되는 재 조달원가에 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 평가대상 물건의 가격을 산정하는 「원가법」을 적용하여 감정평가를 하였음.

4. 감정평가 기준시점

감정평가 대상물건의 기준시점을 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 17일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

- (1) 감정평가 대상 토지, 건물의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 감정평가 대상 목적물 현장조사 시 거주자 부재 및 잠금장치로 내부 확인을 하지 못하였으나 감정평가 선례 및 탐문조사 등에 의하여 감정평가 하였으니 업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 감정평가 대상토지는 서측 일부(약 22㎡ : 자연녹지지역 약 4㎡, 계획관리지역 약 18㎡)가 현황 도로에 편입되어 이를 고려하여 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (4) 감정평가 대상물건 중 기호(1)건물에는 “지적도”, “건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시 외 건물 및 부합물(㉠~㉡)이 소재하며, 이 중 기호㉡은 구조가 조합하여 평가가치가 없으며, 기호㉠은 이동이 가능한 컨테이너로 감정평가에서 제외하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 감정평가 대상물건 중 기호(1)토지에는 대형 소나무 16주 외 일부 수목과 잔디가 조성되어 있으며 이외 연못이 소재하다 매워진 부분, 야외 수도대 등이 소재하여 소나무는 별도의 제시 외 물건으로 평가하고 수목 등 정원수, 연못 등은 거래관행에 따라 토지감정평가액에 포함 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개황

1. 토지

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡) 2024.01.01기준	비고
1	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121	1,061	대	단독 주택	계획 관리 지역 자연 녹지 지역	세각 (가)	가장형 평지	327,600	자연녹지지역 : 약 597.1㎡ 계획관리지역 : 약 441.9㎡ 도로 편입부분 : 약 22㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물

기호	소재지	구조	면적(m ²)	용도	사용승인일	비고
2	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121 위 지상	철근콘크리트구조 조적조 슬라브지붕 2층	130.84	단독주택	2003. 12. 10.	-
	[도로명주소]	1층 철근콘크리트, 조적조				
	경기도 포천시 소흘읍 아랫용상2길 2	2층 조적조	41.26	단독주택		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 산정

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지 중 지리적으로 평가대상 토지와 근접되어 있는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교 공시지가 표준지

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	포천시 소흘읍 이동교리 161-2	632	대	단독 주택	자연 녹지 지역	세로 (가)	부정형 평지	308,400	기호(1)토지의 자연녹지지역 부분 적용
나	포천시 소흘읍 이동교리 106-3	824	대	다세대 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	세장형 평지	332,700	기호(1)토지의 계획관리지역 부분 적용

3. 시점 수정

[경기도 포천시 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01. ~ 2025. 01. 31.	0.040	
2025. 01. 01. ~ 2025. 03. 17.	0.098	$(1 + 0.00040) \times (1 + 0.00040 \times 45/31)$ ≒ 1.00098

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[경기도 포천시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01. ~ 2025. 01. 31.	0.065	
2025. 01. 01. ~ 2025. 03. 17.	0.159	$(1 + 0.00065) \times (1 + 0.00065 \times 45/31)$ ≈ 1.00159

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

4. 지역요인

감정평가 대상 토지와 비교 공시지가 표준지는 동일 지역 내 위치하고 있어 동등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

※ 주택지대의 개별요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 평가대상 토지(이동교리 121) 자연녹지지역 부분과 표준지 공시지가 기호(가)토지(이동교리 161-2)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비교
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 도로의 계통 및 연속성 등이 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 처)			1.02	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 평가대상 토지(이동교리 121) 자연녹지지역 부분 중 현황 “도로” 부분과 표준지 공사지가 기회(가)토지(이동교리)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비교
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 도로의 계통 및 연속성 등이 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.333	평가대상 토지는 현황 “도로”로 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			0.339	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 평가대상 토지(이동교리 121) 계획관리지역 부분과 표준지 공시지가 기호(나)토지(이동교리 106-3)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 도로의 계통 및 연속성 등이 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 인근토지의 이용 상황 등이 약간 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	평가대상 토지는 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	평가대상 토지는 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 처)			1.04	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 평가대상 토지(이동교리 121) 계획관리지역 부분 중 현행 “도로” 부분과 표준지 공사가기(현내)토지(이동교리 106-3)의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 도로의 계통 및 연속성 등이 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	평가대상 토지는 비교 표준지보다 인근토지의 이용 상황 등이 약간 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	평가대상 토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.333	평가대상 토지는 현행 “도로”로 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	평가대상 토지는 비교 표준지와 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			0.346	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 지가 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

(2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [1998. 09. 10 선고 92두16700] 등을 참작하였음.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[자료 출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원)	거래가액(원)	비고
#A	2022.01.08	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 16*	1,218	전	자연 녹지 지역	전 가타	세로 (가)	845,648	1,030,000,000	-
#B	2022.12.05	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 166-*	801	대	자연 녹지 지역	단독 주택	세로 (가)	970,037	776,999,700	건물 157.86 ㎡ 포함 거래
#C	2023.01.06	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 113-*	652	대	계획 관리 지역	주거 나지	세로 (가)	862,116	562,100,000	-
#D	2023.01.06	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 114-*	272	대	계획 관리 지역	다세대	세로 (가)	862,095	234,490,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 인근지역 유사부동산 평가 선례

[자료출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS]

기 호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	평가선례단가 (원/㎡)	비고
1	담보	2022.09.05	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 145-*	2,747	대	상업용	자연 녹지 지역	세각 (가)	715,000	-
2	담보	2023.04.24	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 122-*	4,755	대	공업용	자연 녹지 지역	세로 (가)	700,000	-
3	담보	2023.03.06	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 114-*	615	대	주거 나지	계획 관리 지역	세로 (가)	833,000	-
4	담보	2023.04.11	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 113-*	637	대	주거 나지	계획 관리 지역	세로 (가)	848,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#A)와 기호(#C)가 비교 공시지가 표준지와 유사성이 있어 이를 선정하여 비교하기로 함.

비교 공시지가 표준지				비교 거래사례			
기호	소재지	지목	용도지역	기호	소재지	지목	용도지역
가	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 161-2	대	자연녹지지역	#A	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 16*	전	자연녹지지역
나	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 106-3	대	계획관리지역	#C	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 113-*	대	계획관리지역

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 거래사례 기호(#A)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	845,648	1.03098	1.00	1.00	0.970	845,690	2.739	2.70
공시지가 표준지가격	308,400	1.00098	-	-	-	308,702		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래인 것으로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2022.01.08. ~ 2025.03.17.			3.098% (1.03098)		경기도 포천시 녹지지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함 (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	1.00	0.98	1.00	0.99	1.00	1.00	0.970	
	비교 표준지 기호(가)토지는 거래사례 기호(#A)에 비하여 접근조건 및 형상 등이 열세임.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 거래사례 기호(#C)와 비교 공시지가 표준지 기호(나)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	862,116	1.01378	1.00	1.00	0.97	847,776	2.544	2.50
공시지가 표준지가격	332,700	1.00159	-	-	-	333,228		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래인 것으로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2023.01.06. ~ 2025.03.17.			1.378% (1.01378)		경기도 포천시 계획관리지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함 (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	
	비교 표준지 기호(가)토지는 거래사례 기호(#A)에 비하여 도로의 폭 등이 열세임.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 거래사례, 평가 선례, 인근지역 지가 수준 등을 참작하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	비교 표준지			그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
		지번	지목	용도지역		
가	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	161-2	대	자연녹지지역	2.70	170%
나	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	106-3	대	계획관리지역	2.50	150%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지단가 산출

토지 기호	소재지	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(1)	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121	자연 녹지 지역	308,400	1.00098	1.00	1.02	2.70	850,165	850,000	-
			308,400	1.00098	1.00	0.339	2.70	282,555	282,000	현황 도로
		계획 관리 지역	332,700	1.00159	1.00	1.04	2.50	866,395	866,000	-
			332,700	1.00159	1.00	0.346	2.50	288,243	288,000	현황 도로

[* 토지단가는 백 원 단위에서 반올림하였음.]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	지목	용도 지역	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121	대	자연 녹지 지역	597.1	850,000	₩ 507,535,000	-
				4	282,000	₩ 1,128,000	현황 도로
			계획 관리 지역	441.9	866,000	₩ 382,685,400	-
				18	288,000	₩ 5,184,000	현황 도로
			합계	1,061		₩ 896,532,400	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 토지 감정평가액(시산가액) 산출 검토

- (1) 상기 토지 감정평가액은 인근지역의 거래사례, 평가 선례, 지가 수준 등과 감정평가 대상토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적정한 가격으로 판단되어 이를 토지 감정평가액으로 결정하였음.
- (2) 「거래사례 비교법」에 의한 감정평가액 산출은 「공시지가 기준법」으로 감정평가액 산출시 거래사례를 적용하여 그 밖의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출 근거

1. 건물 감정평가 방법

감정평가 대상건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 평가대상 건물의 재 조달원가에 경과 년 수, 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 평가대상 건물의 가격을 산정하는 「원가법」을 적용하고, 감가수정은 내용연수를 기준으로 「정액법」을 기준하여 감정평가 하였음.

2. 재 조달원가 결정

한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회 발행 건축물 재조달원가 자료집(2024년 발행본)을 참고하고 시공의 정도, 관리 및 이용 상태, 유지보수 정도 등을 고려하여 결정하기로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 표준단가

[출처 : 한국감정평가사협회 발행 건축물재조달원가 자료집 2023년]

분류	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,749,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,515,000	50 (45 ~ 55)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 / 평지붕	2	1,844,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 / 평지붕	3	1,598,000	45 (40 ~ 50)

(2) 부대설비

감정평가 대상건물인 기호(2)건물은 기본적인 급·배수설비, 위생설비, 전기설비, 전기보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재 조달원가 및 내용연수 결정

감정평가 대상건물의 구조, 사용자재, 시공 정도, 관리상태 등을 종합 고려하고 부대설비를 포함하여 재 조달원가 및 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구 분			재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수	사용승인일
기호(2)건물	제1층 제2층	단독 주택	1,700,000	50년	21	2003.12.10

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물 적용단가 결정

건물 기호	소재지	구조	제조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수	잔존 내용 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/m ²)	비 고
(2)	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121 위 지상	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 단독주택							-
	[도로명주소]	제1층	1,700,000	50	21	29	29/50	986,000	
	경기도 포천시 소흘읍 아랫용상2길 2	제2층	1,700,000	50	21	29	29/50	986,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물 감정평가액 결정

건물 기호	소재지	구조	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
(2)	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121 위 지상	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 단독주택				
	[도로명주소]	제1층	130.84	986,000	₩ 129,008,240	
	경기도 포천시 소흘읍 아랫용상2길 2	제2층	41.26	986,000	₩ 40,682,360	
	합 계		172.10		₩ 169,690,600	

5. 건물 감정평가액(시산가액) 산출 검토

상기 건물 감정평가액은 평가대상 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 관리상태 등을 종합 고려하면 적정하다고 판단되어 평가대상 건물의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

기호(1)토지, 기호(2)건물

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 소흘읍 이동교리	121	대	자연녹지지역, 계획관리지역	1,061	597.1	850,000	507,535,000	자연녹지지역
						4	282,000	1,128,000	자연녹지지역 현황 "도로"
						441.9	866,000	382,685,400	계획관리지역
						18	288,000	5,184,000	계획관리지역 현황 "도로"
2.	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 [도로명주소] 경기도 포천시 소흘읍 아랫용상2길 2	121 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 1층 2층					
						130.84	130.84	986,000	129,008,240
						41.26	41.26	986,000	40,682,360
소 계								₩1,066,223,000	
	[제시 외 건물	및	부합물]						
㉠	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	121 위 지상	베란다	목조 스레트지붕 (유리벽체) 단층	(7.2)	7.2	40,000	288,000	
㉡	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	121 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(2.04)	2.04	20,000	40,800	
㉢	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	121 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	20,000	60,000	

토지건물 감정평가명세표

기호(1)토지, 기호(2)건물

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	
㉞	경기도 포천시 소흘읍 이동교리	121 위 지상	소나무	6m ~ 7m φ 30cm	(16주)	16주	일괄	8,000,000	
소 계								₩8,388,800	
합 계								₩1,074,611,800.-	
				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

감정평가 대상물건은 경기도 포천시 소흘읍 무봉리 소재 "소흘JC" 서측 근거리에 위치하며, 인근은 단독주택, 다세대주택, 소규모 공장, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

감정평가 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 동측 간선도로변에 일반 노선버스 정류장이 소재하고, 소흘JC가 근접되어 있어 대중교통 상황 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)토지는 인접필지와 등고 평탄한 대체로 가장형의 토지로 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지 남측 및 동측으로 노폭 약 4m 이상, 서측으로 노폭 약 2m 이상의 포장도로가 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 도시지역(소흘도시), 자연녹지지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든 축종 제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 배출시설 설치제한지역{물환경보전법}, 성장관리권역{수도권정비계획법}.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

"지적도", "건물개황도" 및 "사진용지" 참고 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계 : 미상임.

② 기타 : -.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 단독주택으로,

외벽 : 화강석 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지 도배, 목재, 일부 타일 붙임 등 마감.

창호 : 알루미늄새시 창호임.

(2) 이용상태

감정평가 대상물건은 단독주택으로 이용 중임.

(내부구조 : 1층 - 방2, 거실, 주방 및 식당, 욕실겸 화장실2, 현관, 보일러실 등
2층 - 방2, 욕실겸 화장실)

(3) 설비내역

감정평가 대상물건에는 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 전기설비, 전기보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"지적도", "건물개황도" 및 "사진용지" 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타 : -.

위치도



소재지	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121
-----	----------------------



위 치 도



소재지 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121



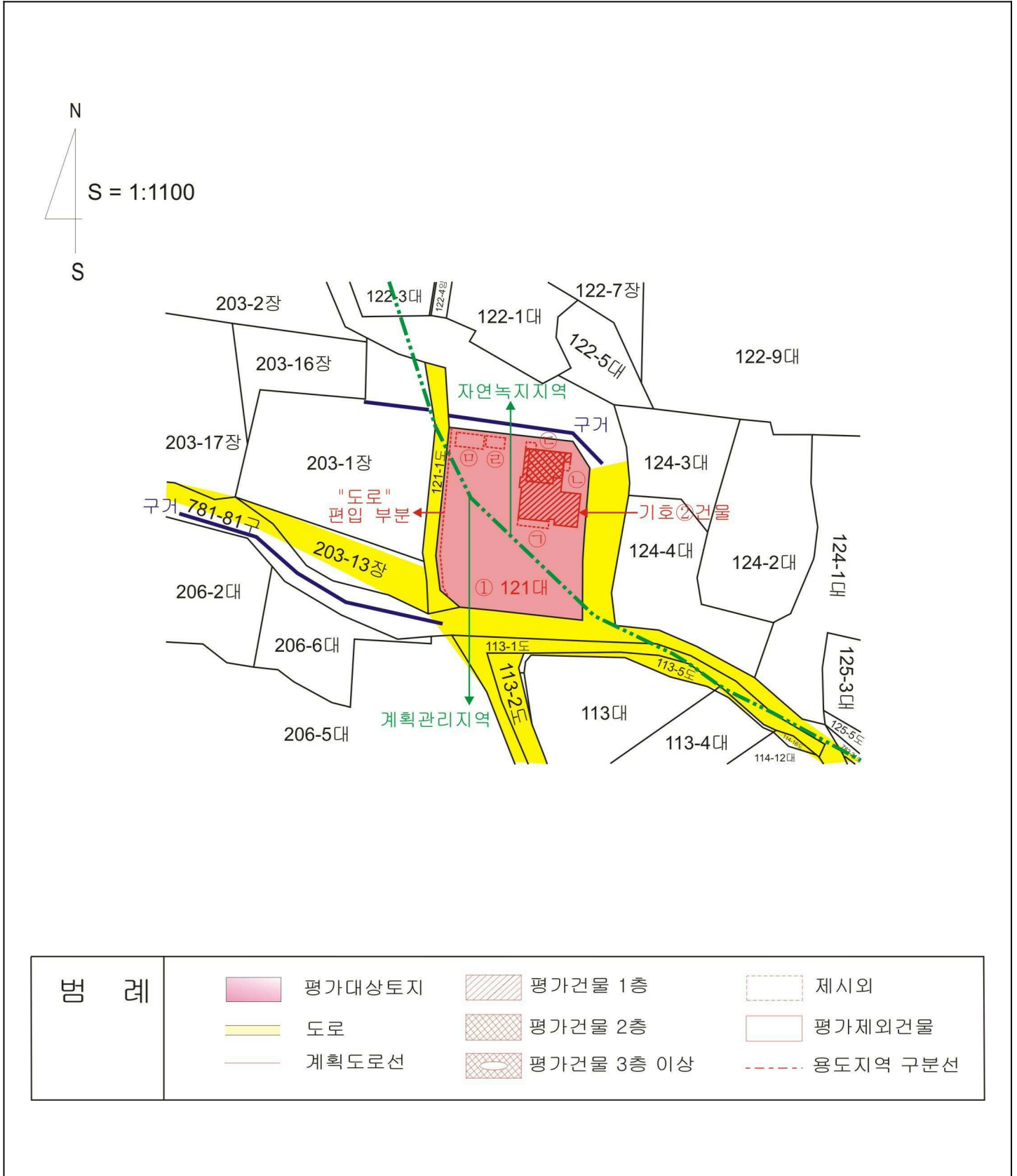
위치도



소재지	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 121
-----	----------------------



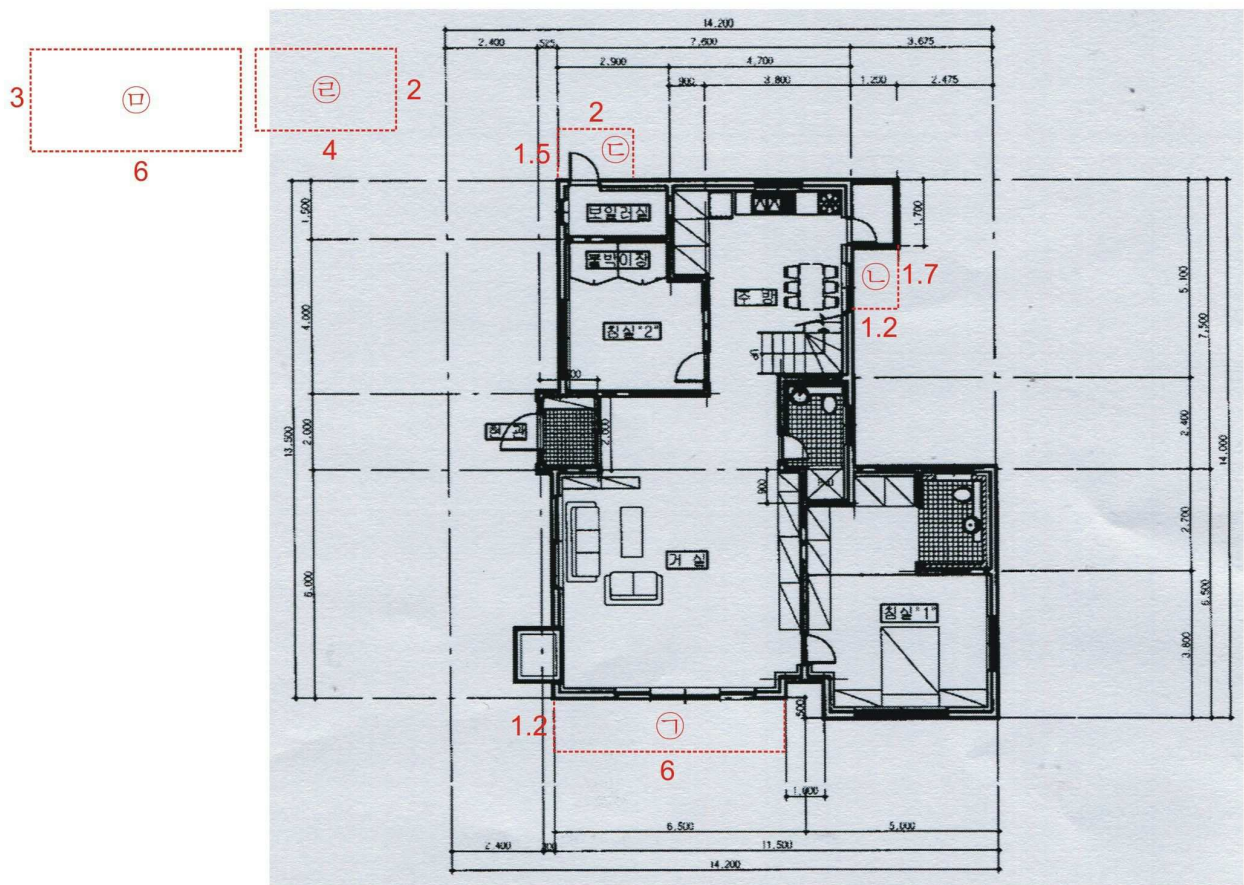
지 적 도



건물개황도

NONE SCALE

< 기호(2)건물 제1층 건물개황도 및 내부구조도 >



< 제시 외 건물 및 부합물 >

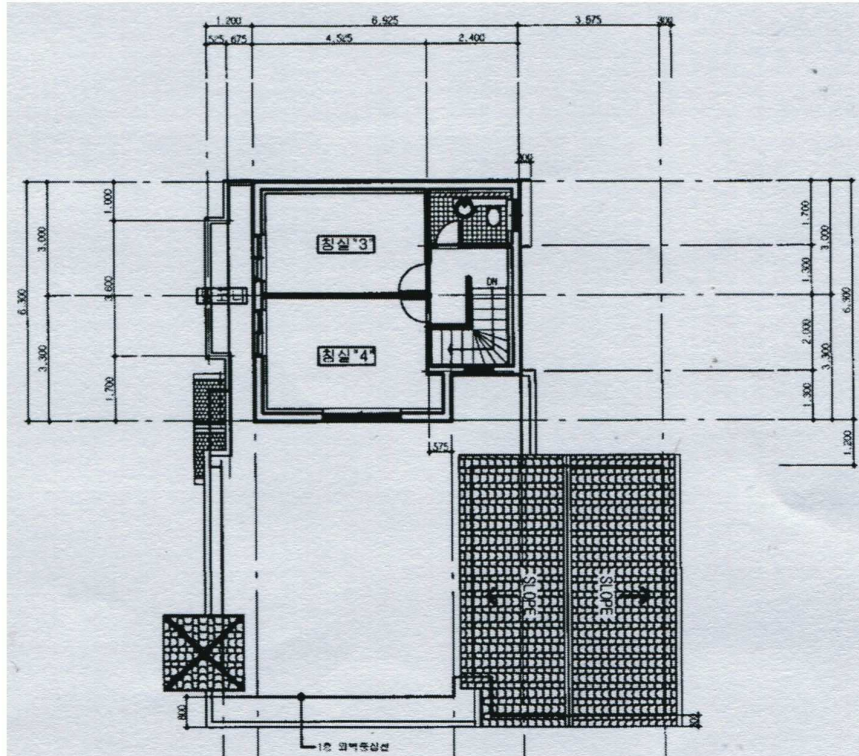
* 기호(2)건물 제1층 공부면적
: 130.84㎡

- ㉠ 목조 스투트지붕(유리 벽체) 단층 베란다 약 7.2㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 2.04㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 3㎡
- ㉣ ㄱ형강 스투트지붕(구조 조잡함) 단층 창고 약 8㎡
- ㉤ 컨테이너박스 약 18㎡

건물개황도

NONE SCALE

< 기호(2)건물 제2층 건물개황도 및 내부구조도 >



* 기호(2)건물 제2층 공부면적 : 41.26㎡





(1)



(1)



(1)



(1)



(1)

(2)



(1)

(2)



(1)

(2)



(1)

(2)



:



:



:



:



:



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)