

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 의정부지방법원  
사법보좌관 박형욱

건명: 홍영태 소유물건  
(2025타경72479)

평가서번호: 중앙 052025-0619-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호  
(의정부동)  
북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661  
e-mail : jungang5@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박아람

박아람



(주)중앙감정평가법인 북부지사장

강경환



감정평가액	이억육천육십팔만칠천원정 (₩260,687,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍영태 (2025타경72479)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.20	2025.06.20	2025.07.01	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	623	토지	623	405,000	252,315,000
	건물	83.72	건물	83.72	100,000	8,372,000
	합계					₩260,687,000

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 김홍일

김홍일



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 가산면 우금리 소재 '우금저수지' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 20일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 20일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 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

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건 기호(2) 토지 북측 일부분이 현황 구거로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였음.

2) 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 경계 및 면적 등은 지적도 등을 통해 목측으로 개략적으로 확인하였는 바 실제와 차이를 보일수 있으니 업무진행시 재확인하시기 바람.
- 나. 본건 건물은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 확인이 곤란하여 외부관찰 및 내부 미상처리 하였으니 업무 진행시 재확인하시기 바람.
- 다. 본건 지상에 소재하는 수목, 담장 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

##### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
2	우금리 186-2	623	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	205,600	-
합계	-	623	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

##### 나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
1	우금리 186-2	목조 자연석지붕	1층	주택	83.72	1960.01.01	-
합계	-	-	-	-	83.72	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	우금리 186-4	429	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	216,500

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 포천시 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.20)	0.678% (1.00678)	$(1 + 0.00610) \times (1 + 0.00105 \times 20/31)$ $\approx 1.00678$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 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	0.92	본건은 비교표준지 대비 형상 등 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.920	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2025.04.24	우금리 ○○○-○	660	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 부정형	440,000	211,700
(2)	경매	2023.05.25	우금리 ○○○-○	63.38	대	단독주택	보전 관리	세로(가) 부정형	422,000	168,800
(3)	경매	2022.05.30	우금리 ○○○-○○○	306	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 부정형	414,000	210,900
(4)	담보	2023.07.10	우금리 ○○○-○	429	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	428,000	213,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.11.16	우금리 ○○-○	819	대	공업기타	계획 관리	세로(가) 부정형	504,000	202,300
비 고	거래금액 : 700,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 공업기타, 318.8㎡(사용승인일:2023.02.09) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 40 ÷ 40 ≒ 900,000원/㎡ 토지단가 : (700,000,000원 - 900,000원/㎡ × 318.8㎡) ÷ 819㎡ ≒ 504,000원/㎡								
#2	2024.10.07	우금리 ○○○-○외	1,901	대	주거나지	계획 관리	세로(가) 부정형	403,000	200,200
비 고	거래금액 : 765,197,310원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 765,197,310원 ÷ 1,901㎡ ≒ 403,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	440,000	-	1.00221	1.000	1.000	440,972	2.023
비교표준지 공시지가	A	216,500	-	1.00678	-	-	217,968	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경기도 포천시 계획관리지역 (2025.04.24~2025.06.20)						1.00221
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교	비교표준지는 비교사례와 대체로 유사함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.02

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	216,500	1.00678	1.000	0.920	2.02	405,071	405,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	405,000	623	252,315,000	-
합 계	-	623	252,315,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.11.16	우금리 ○○-○	819	대	공업기타	계획 관리	세로(가) 부정형	504,000	202,300
비 고	거래금액 : 700,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 공업기타, 318.8㎡(사용승인일:2023.02.09) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 40 ÷ 40 ≒ 900,000원/㎡ 토지단가 : (700,000,000원 - 900,000원/㎡ × 318.8㎡) ÷ 819㎡ ≒ 504,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경기도 포천시 계획관리지역 (2023.11.16 ~ 2025.06.20)	1.657% (1.01657)	$(1 + 0.00046 \times 15/30) \times (1 + 0.00048) \times (1 + 0.00901) \times (1 + 0.00610) \times (1 + 0.00105 \times 20/31)$ ≒ 1.01657

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(2)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	본건이 사례 대비 계통의 연속성 등 열세함.	
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 열세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 열세함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	본건이 사례 대비 형상 등 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
		기타규제(입체이용제한등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.	
		기타			
개별요인 비교치			0.814	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	504,000	1.00	1.01657	1.000	0.814	417,053	417,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	417,000	623	259,791,000	-
합 계	-	623	259,791,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	252,315,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	259,791,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	405,000	623	252,315,000	-
합 계	-	623	252,315,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 건물가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

#### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	5	949,000	40 (35~45)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
1	1층	83.72	(주택)	목조자연석	800,000	-

### 다. 부대설비 보정단가

해당사항 없음.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
1	1층	800,000	-	800,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	1층	1960.01.01	800,000	40	65	35	5/40	100,000	100,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였음.

### 4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	1층	100,000	83.72	8,372,000	-
합계		-	83.72	8,372,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	2		405,000	623	252,315,000	-
토지소계			-	623	252,315,000	-
건물	1	1층	100,000	83.72	8,372,000	-
건물소계			-	83.72	8,372,000	-
합 계			-	-	260,687,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

# (토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경기도 포천시 가산면 우금리 [도로명] 경기도 포천시 가산면 우금길 188-1	186-2 위 지상	주택	목조 자연석지붕 단층          1층	83.72	83.72	100,000	8,372,000	관찰감가 800,000 x5/40
2	경기도 포천시 가산면 우금리 <b>합 계</b>	186-2	대	계획관리지역	623	623	405,000	252,315,000    <b>₩260,687,000</b> - 이하여백 -	

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 가산면 우금리 소재 '우금저수지' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 단독주택, 전·답의 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## 2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 원거리에 간선도로가 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형 평지로, 주거용 건부지임.

## 4. 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 4미터 내외 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

목조 자연석지붕 단층 건물로서,  
외벽:몰탈 위 페인트 마감 등  
창호:목재 창호 등임.

## 2. 이용상태

주택 등으로 이용중이며, 내부 미상임.

## 3. 설비내역

급배수설비 등 되어 있음.

## 4. 부합물 및 종물

없음.

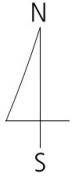
## 5. 공부와의 차이

없음.

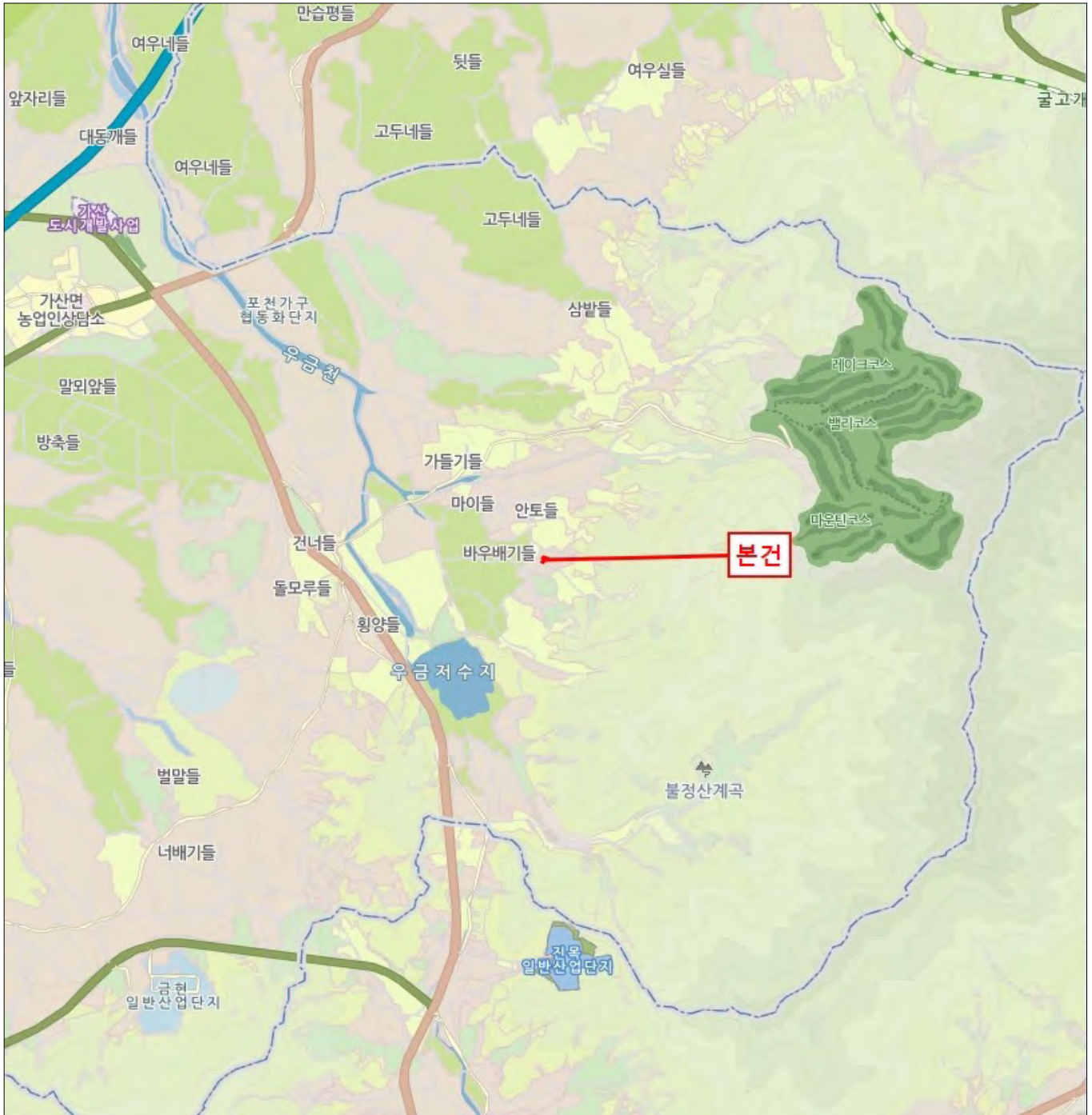
## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

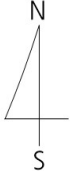
# 광역위치도



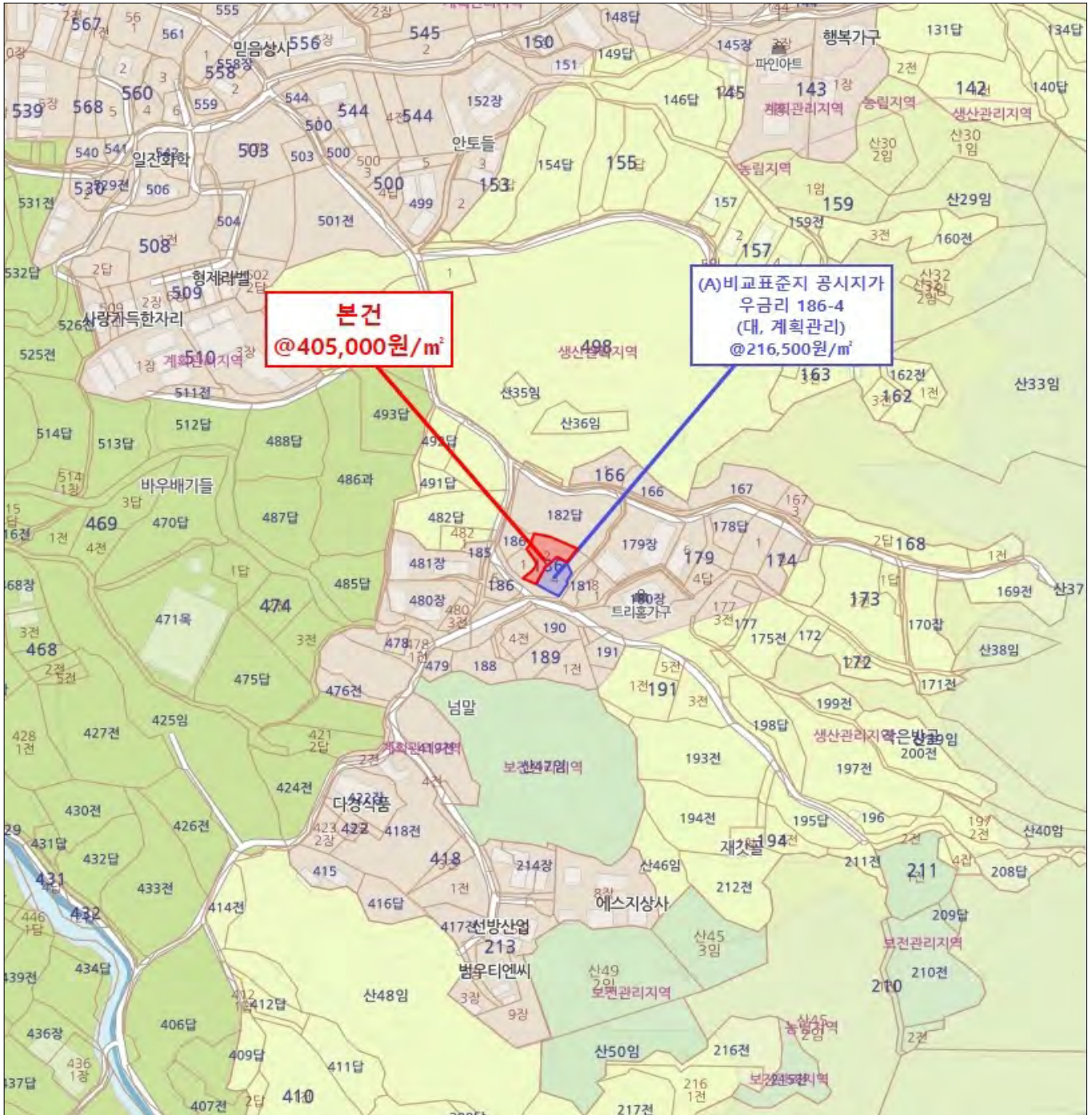
소재지	경기도 포천시 가산면 우금리 186-2(우금길 188-1) 소재
-----	-------------------------------------



# 상세 위치도

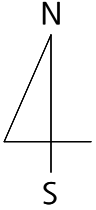


소재지	경기도 포천시 가산면 우금리 186-2(우금길 188-1) 소재
-----	-------------------------------------

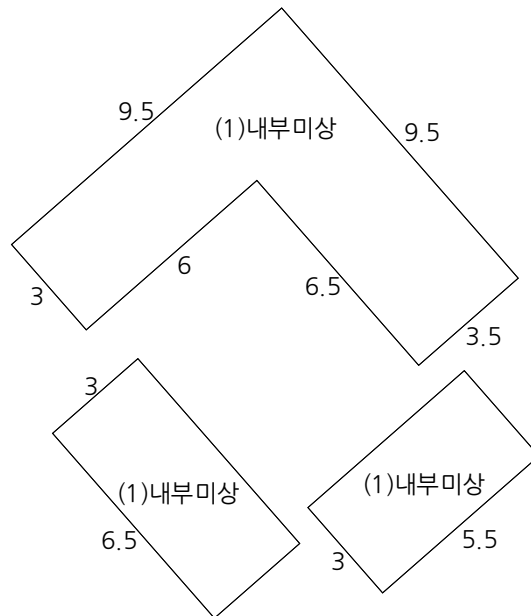




# 건물개황도



S = 1 : 200



<건물면적산출근거>

$$(1) : \{(9.5 \times 9.5) - (6.5 \times 6)\} + (6.5 \times 3) + (3 \times 5.5) \approx 83.72\text{m}^2$$

# 사진용지



본건전경



본건전경

# 사진용지



본건전경



본건전경

# 사진용지



주위전경



주위전경



# (주) 중앙 감정 평가 법인

수 신 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱  
참 조 경매5계장  
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.06.19일자 귀 제 『 2025타경72479 』로 의뢰하신 『 홍영태 소유물건(2025타경72479) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부  
2) 청구서 1부  
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

북 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박아람

시행 중앙 052025-0619-009 (2025.07.01)

우11673 경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)

TEL. 031-879-3900 FAX. 031-879-6661 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 031-879-3900, FAX: 031-879-6661 )

문서번호 : 중앙 052025-0619-009

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.18 자 귀 제 『

2025타경72479

』호로

의뢰하신 『

홍영태 소유물건(2025타경72479)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	385,404	$(260,687,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ ≒ 385,404
실		
여비교통비	305,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,100	
기타실비	11,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	329,300	
공 급 가 액	714,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	71,400	
합 계	785,400	
기납부 착수금	—	
정산청구액	785,400	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』

신한은행 504-01-156490 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0619009" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북 부 지 사 장



# 수수료산정내역서

수 신: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

평가서번호: 052025-0619-009

정산청구액: **칠십팔만오천사백원정 (₩785,400.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩260,687,000		-		₩260,687,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	210,687,000		1만분의11	x1.0	231,755	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					481,755		
평가수수료	1.0배	$(260,687,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 385,404$				385,404	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					385,404	
실비	여비교통비	포천시				305,200	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원 / 건축물현황도 1부 x 100원				3,100	
	기 타 실비	5,000원 + 사진 6컷 x 1,000원				11,000	
	특별용역비					-	
	소 계					329,300	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩714,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				71,400		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩785,400		

북 부 지 사 장







문서 확인번호 : 1750-2974-7801-5399

고유번호	4165033027-10186-0002		
토지소재	경기도 포천시 가산면 우금리		
지번	186-2	축척	1:1200

## 토지 대장

도면번호	13	발급번호	202541650-01064-5602
장번호	4-1	처리시각	10시 44분 36초
비고	소유자 인터네티빌		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소		등록번호
			변동원인	1974년 07월 02일		주소	등적일자	
(08) 대	*623*	(21) 1987년 02월 09일 186번에서 분할	1974년 07월 02일	(03) 소유권이전	160	원종국	서울 도봉구 창동 555-8	490108-1*****
(08) 대	*623*	(50) 2003년 10월 19일 포천군에서 행정구역명칭변경	1987년 02월 21일	(04) 주소변경	원종국	서울 도봉구 창동 581-34	서울 도봉구 반학동 508 우성3차아파트 102-1401	490108-1*****
		--- 이하 여백 ---	1992년 05월 22일	(04) 주소변경	원종국			490108-1*****
			1996년 02월 29일	(04) 주소변경	원종국			490108-1*****
등급수정 년월일	1985년 07월 01일	1987년 04월 30일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일	
토지등급 (기준수확량등급)	86	105	129	134	138	141	145	
개별공시지가(원/㎡)	20,800	20,500	35,000	55,100	83,600	96,100	94,300	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 19일

경기도 포천시



◆ 증명서는 인터네티빌로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터네티빌공문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4165033027-10186-0002		
토지소재	경기도 포천시 가산면 우금리		
지번	186-2	축척	1:1200

## 토지 대장

도면번호	13	발급번호	202541650-01064-5602
장번호	4-2	처리시각	10시 44분 36초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			축척	1:1200	변동 원 인	변동 일자	성명 또는 명칭	주소			
					1996년 02월 29일	1999년 09월 27일	안승환	서울 도봉구 창동 674-59	500720-1*****		
					(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	최만수 외 1인	서울 도봉구 미아동 718-9	461024-1*****		
					2002년 02월 21일	2006년 05월 24일	최만수	서울 강북구 미아동 718-9	461024-1*****		
					(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	최호용	서울 강북구 미아동 791-1920 태양빌라 - 비01	761117-1*****		
등급수정 년월일											
토지 등급 (기준수확량등급)											
개별공시지가(기준일)	2010년 01월 01일	2011년 01월 01일	2012년 01월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	97,900	101,000	130,000	135,000	139,400	147,800	152,100				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 19일

경기도 포천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	4185033027-10186-0002		
토지소재	경기도 포천시 가산면 우금리	축척	1:1200
지번	186-2		

도면번호	13	발급번호	202541650-01064-5602
장번호	4-3	처리시각	10시 44분 36초
비고	발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호
			변동원인	변동일자		
			2022년 06월 20일		경기도 포천시 내촌면 작은넙고개1길 56	
		(03) 소유권이전			홍영태	800228-1*****
			2023년 07월 21일		경기도 의정부시 장곡로 240, 104동 1204호(장암동, 장암동아아파트)	
		(04) 주소변경			홍영태	800228-1*****
					--- 이하 여백 ---	
등기수정 년월일						
토지 등권 (기준수확량등권)						
개별공시지가(준일)	2017년 1월 1일	2018년 1월 1일	2019년 1월 1일	2020년 1월 1일	2021년 1월 1일	2022년 1월 1일
개별공시지가(원/㎡)	150,400	160,500	164,700	191,900	206,100	216,600
					202,300	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 6월 19일

경기도 포천시 장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1.>

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250019956	고유번호	4165033027-1-01860002	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
대지위치	경기도 포천시 가산면 우금리		지번	186-2	도로명주소	경기도 포천시 가산면 우금길 188-1	
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	83.72 m <sup>2</sup>	*지역	*지구	*구역	
건축면적	83.72 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	83.72 m <sup>2</sup>	주구조	주용도	층수	지하: 총, 지상: 1층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	지붕	부속건축물	동
*조정면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지 공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축 후퇴면적	m	*건축 후퇴 거리	m

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	시멘트블럭조스레이 트	창고	18.2	800228-1*****			소유권이전
주1	1층	목조스레이트	주택	16.56		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -				* 이		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 포천시장



발급일: 2025년 6월 19일  
 담당자: 전 화:  
 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 포천시 가산면 우금리

명칭

호수기구수/세대수

0호/1기구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

경기도 포천시 가산면 우금리 188-1

186-2

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승용대	비상용구분	비상용수용량	비상용구분	비상용수용량	승용대	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적	승용대								
건축주																허가일
설계자			구분	육내	육외	인근	면적	승용대	비상용구분	비상용수용량	비상용구분	비상용수용량	승용대	허가일	허가일	
공사감리자			자주식	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	허가일
공시관리자			기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	허가일
공시관리자(허장관리인)			전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	허가일

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리점검 현황	
			내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	내진능력	내진능력	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	지하수위	지하수위	지하수위	지하수위	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초 [ ]	미해당	미해당	미해당	미해당	미해당	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황
				구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ]	구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ]	구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ]	구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ]	구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ]	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황	건축물 관리점검 현황

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2003.10.19.	법률 제6928호(공포 2003.7.18)에 의거 포천군에서 포천시로 행정구역변경				
2011.10.5.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' -> 83.72, 용적률 신정용 연면적:0' -> 83.72)				

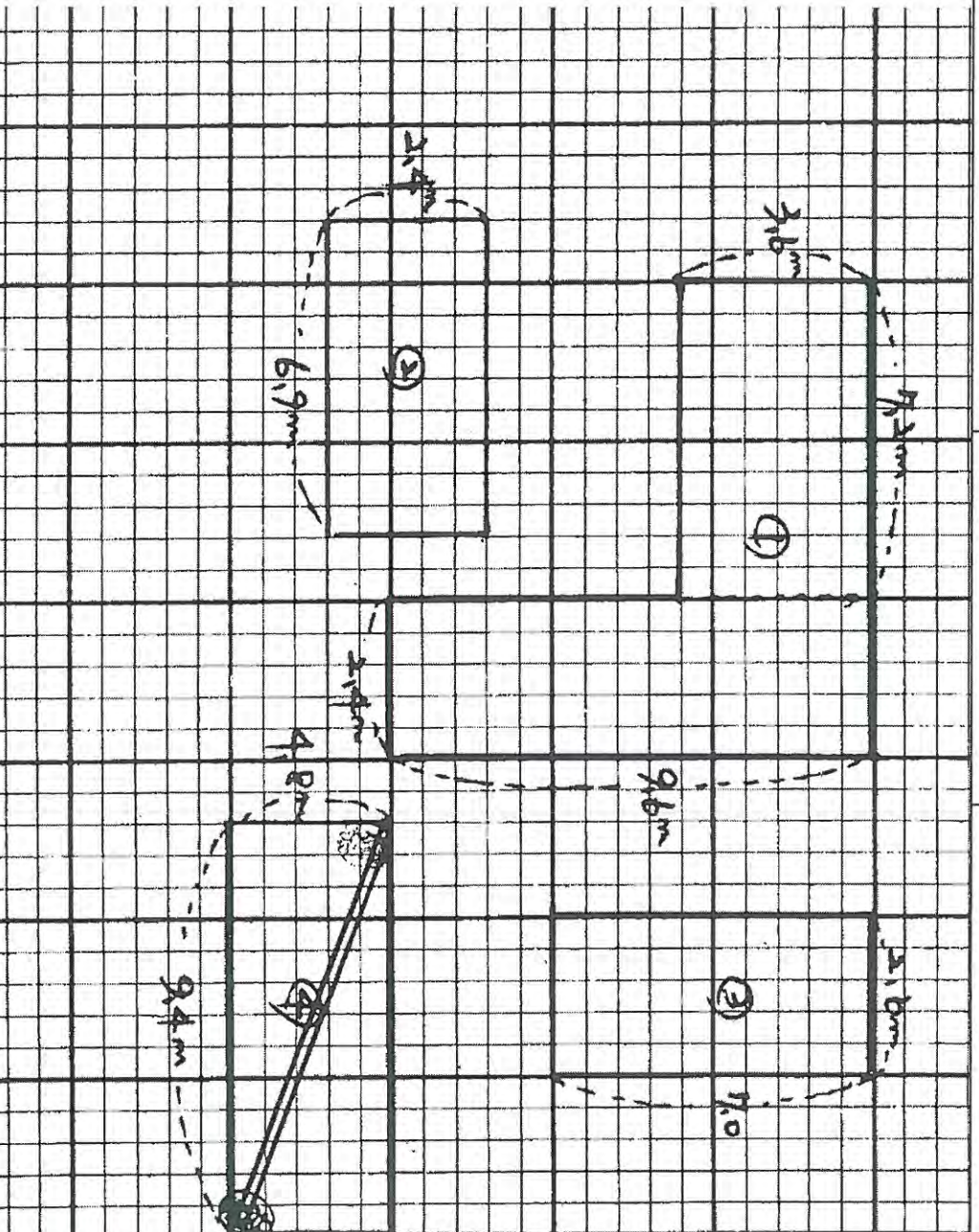
\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

그 밖의 기재사항

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250019956	고유번호	4165033027-1-01860002	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 포천시 가산면 우금리	지번	186-2	도로명주소	0호/1기구/0세대
					경기도 포천시 가산면 우금길 188-1



0034  
의정부시  
100원  
2025-6-20  
도면의 종류: JB005  
중지발행시간: 09:40:16.872

축척  
**경계이도 의정부시장**

도면 작성자  
1:0

(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

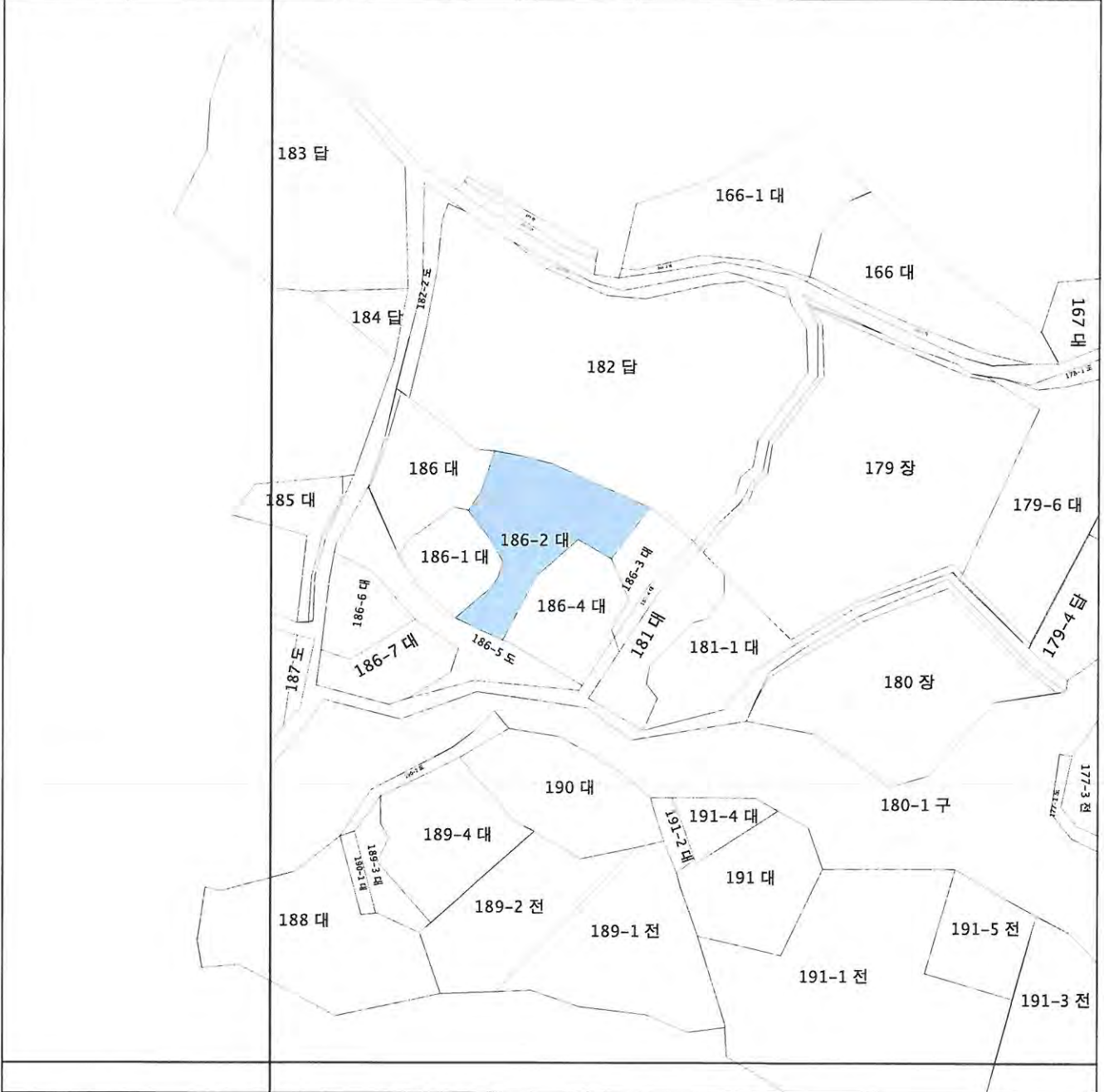




문서확인번호 : 1750-2974-9037-7280

### 지적도 등본

발급번호	202541650010645606	처리시각	10시 44분 49초	발급자	정부24
토지소재	경기도 포천시 가산면 우금리	지번	186-2번지	축척	단축: 1/1200 출력: 1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 19일

경기도 포천시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.