

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
건명	김혜숙 소유물건(2025타경73365)
감정서번호	지일2025-10-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

지일감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재유

감정평가액	이억구천육백칠십팔만이천사백일십원정(₩296,782,410.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김혜숙 (2025타경73365)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.04	2025.11.03 ~ 2025.11.04	2025.11.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	362	토지	362	-	268,242,000
	건물	86.76	건물	86.76	-	27,402,810
	제시외건물	(12.2)	제시외건물	12.2	-	1,137,600
합계					₩296,782,410	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 선단동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

구분	기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	2025.01.01 개별지가 (원/㎡)
토지	1	경기도 포천시 선단동	562-7	362	전	계획 관리	단독주택	281,200
구분	기호	구조			면적(㎡)		공부상 용도	사용승인일
건물	1	연와조 및 알, 씨조 스라브지붕 단층			1층 : 76.53 지하 10.23		단독주택	1991.03.19

3. 감정평가 기준 및 방법

- (1) 본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규에 근거하고 일반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- (2) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.
- (3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 구조, 용재, 면적, 시공상태, 내구연한, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에 물리적, 기능적, 경제적 감가를 하는 감가수정을 하여 평가하는 원가법을 적용하였음.
- (4) 본건 토지의 공부상 지목은 “전” 이나, 현황 “대” 임.
- (5) 본건 제시외 건물(기호 ㉠ ~ ㉡)의 면적은 현장실사 시 개략적으로 산정하였으며, 구조, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법으로 평가하였음.
- (6) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준하였으며, 감정평가조건은 없음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.11.04임.
- (2) 본 평가의 실지조사 기간은 2025.11.04이며, 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실시하였음.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였음

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산출

1) 감정평가 방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	포천시 선단동 563-23	225	대	계획관리	단독주택	세로 (가)	세장형 평지	384,900

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.11.04	1.217 (1.01217배)	경기도 포천시 계획관리지역

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(대상지 1 : 표준지 가)

조 건	항 목	세 항 목	격 차		비 고
			표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	1.00	대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
	공공 및 편의시설	유치원, 학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관	1.00	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 너비, 형상 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 부정형지	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.98	대상지가 지목에서 열세함
		규제의 정도, 기타 규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함
누 계			1.000	0.980	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함

사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

산 식 :
$$\frac{\text{사례기준 기준시점 비교표준지가격}}{\text{비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격}} = \text{공시지가} \times \text{지가변동률}$$

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
①	선단동 560-*	대	258	계획관리	단독	787,193	250,000	2024.03.06
②	선단동 562-3*	잡	20	계획관리	전축사	740,538	14,810	2025.09.30
③	선단동 562-4*	전	232	계획관리	주거기타	740,578	171,804	2023.03.03

① : 2003.01.02 사용승인된 경량철골조 단층, 재조달원가 1,000,000원/㎡

감가수정 24/45, 단가 533,000원/㎡를 적용하여 산출함 단가임.

「250,000,000원-(88㎡ × 533,000원)」 / 258㎡ ≒ 787,193원/㎡

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	선단동 56*	대	계획관리	단독주택	715,000	담보	2025.05.02
㉡	선단동 562-1*	대	계획관리	단독주택	696,000	담보	2022.09.26
㉢	선단동 57*	장	계획관리	공업용	652,000	경매	2024.12.23

(3) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였음.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
가	㉠	1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 가 : 사례 ㉠ (2025.11.04 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	715,000	1.00	1.00706	1.00	1.050	756,050	1.940
표준지 가격	384,900	-	1.01217	-	-	389,584	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 포천시 계획관리지역, 2025.05.02 ~ 2025.11.04) : 1.00706 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	대등함					1.00
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	표준지가 형상 등에서 우세함					1.05
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						1.050

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	격차율	보정치
가	1.940	1.94

7) 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	384,900	1.01217	1.00	0.980	1.94	740,677	741,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1) 감정평가 방법의 적용

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래 사례를 기준으로 거래시점부터 기준시점까지의 지가변동률과 토지의 위치, 형상, 주변 환경, 이용상태 및 기타 가치형성 요인 등 개별요인의 비교 과정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 거래사례의 선정

(1) 선정기준

대상토지 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정함.

(2) 비교사례의 선정

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	선단동 560-*	대	계획관리	단독	787,193	2024.03.06

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

정상적인 거래로 판단되어 보정요인 없음.(1.00)

4) 시점수정

기호	기간	지가변동률(%)	비고
①	2024.03.06 ~ 2025.11.04	1.998 (1.01998)	포천시 계획관리지역

5) 지역요인 비교

대상지는 사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6) 개별요인 비교

거래사례 기호 ①과 대상토지 기호 1의 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정함.

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호	비교사례							
1	①	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
검토의견		대상지는 사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7) 시산가액의 산정

기호	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	787,193	1.01998	1.00	0.980	786,862	787,000

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	741,000원/㎡	787,000원/㎡

2) 시산가액의 합리성 검토

공시지가기준법에 의하여 산정한 감정평가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 그 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 토지의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	362	741,000	268,242,000

다. 건물가격 산출근거

1. 재조달원가의 산정

(1) 재조달원가의 의미

재조달원가는 평가대상물건을 기준시점 현재 새로이 조달하는데 소요되는 원가를 의미함.

(2) 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2024년 07월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 감안하여 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

기호 2	재조달원가 (원/㎡)
1층	1,360,000
지하층	800,000

2. 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
2	45	34	11	11/45

3. 건물단가의 산정

기호 2	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	건물단가 (원/㎡)
1층	1,360,000	45	34	11	11/45	332,000
지하층	800,000	45	34	11	11/45	195,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 건물의 감정평가액

기호 2	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1층	76.53	332,000	25,407,960
지하층	10.23	195,000	1,994,850
합계	86.76		27,402,810

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1	362	741,000	268,242,000
건물	2	86.76	-	27,402,810
제시외건물	㉠ ~ ㉡	(12.2)	-	1,137,600
합계				296,782,410

2. 감정평가액의 결정의견

감정목적, 관련규정, 인근 거래사례, 평가사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때 대상물건의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위와 같이 감정평가액을 결정함

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 포천시 선단동	562-7	전	계획관리지역	362	362	741,000	268,242,000	현황 대
2	경기도 포천시 선단동 [도로명 주소] 경기도 포천시 호국로929번길 19	562-7 위지상	주택	연와조및 알,씨조 스라브지붕 단층 지하	76.53 10.23	76.53 10.23	332,000 195,000	25,407,960 1,994,850	1,360,000 x 11/45 800,000 x 11/45
소 계								₩296,268,840	
	[제시외건물]								
㉠	경기도 포천시 선단동	562-7	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	150,000	720,000	관찰감가
㉡	동소	"	계단실	조적조 슬래브지붕 단층	(1.8)	1.8	120,000	216,000	관찰감가
㉢	동소	"	발코니	벽체이용 및 목조 단층	(5.6)	5.6	36,000	201,600	관찰감가
소 계								₩1,137,600	
합 계								₩296,782,410.-	
				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 선단동 소재 "이마트포천점" 북측 인근에 위치하며, 주위는 자연취락, 소규모 공동주택, 물류창고, 소규모 공장, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하며 대중교통 여건은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접도로 대비 등고평탄하며, 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 4 미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(전부제한구역), 비행안전제2구역(지원)(15항공단-비행안전(지원)제2구역(협의지역)), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역((20250826)(대상외국인등, 용도주택, 국토교통부공고 제2025-1058호, 포천시공고 제2025-2452호)).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "대"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기 타 : -

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

구 조 : 연와조 및 알.씨조 스라브지붕 단층으로 (건물사용승인일 : 1991.03.19)
 외 벽 : 붉은벽돌 치장쌓기 등
 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
 창 호 : 샷시 창호

(2) 이용상태

단독주택(1층 : 방3, 거실, 주방, 욕실/화장실, 현관 등, 지하실 : 창고)으로 이용 중이며,
 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

(3) 설비내역

급.배수, 위생설비, 난방설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조(㉠~㉣)

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상 기 타 : -

광역위치도



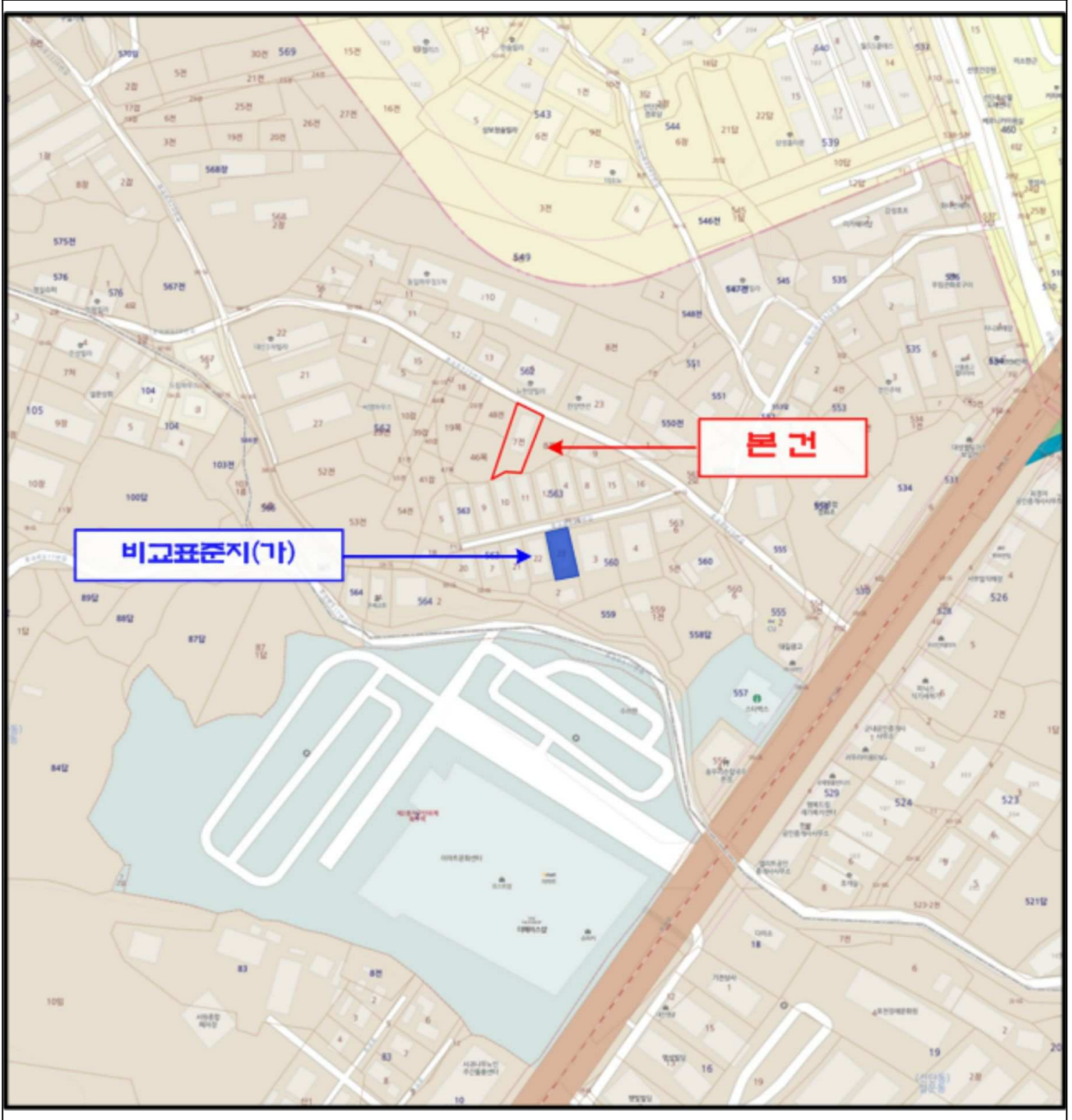
소재지	경기도 포천시 선단동 562-7
-----	-------------------



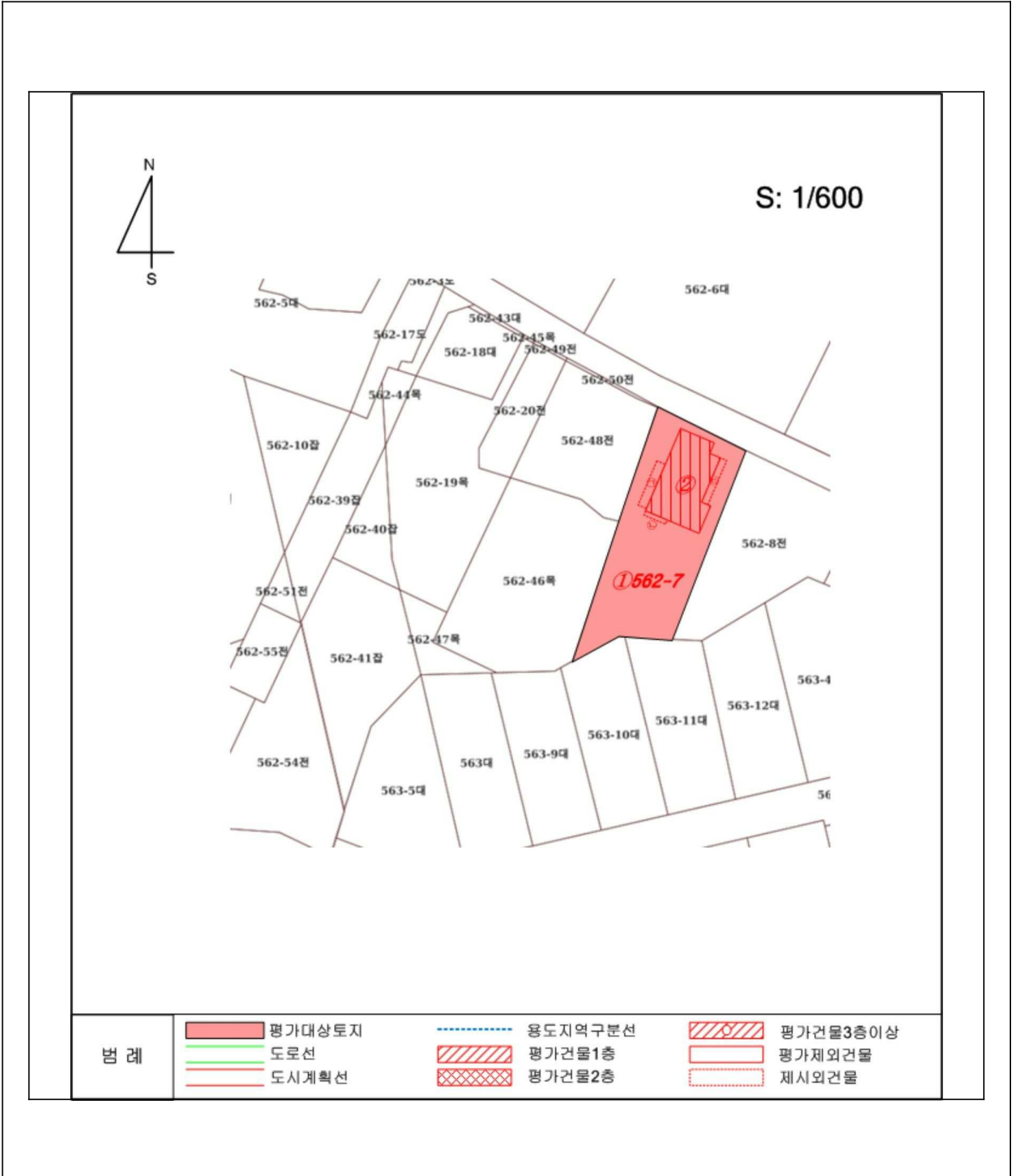
위치도



소재지 경기도 포천시 선단동 562-7



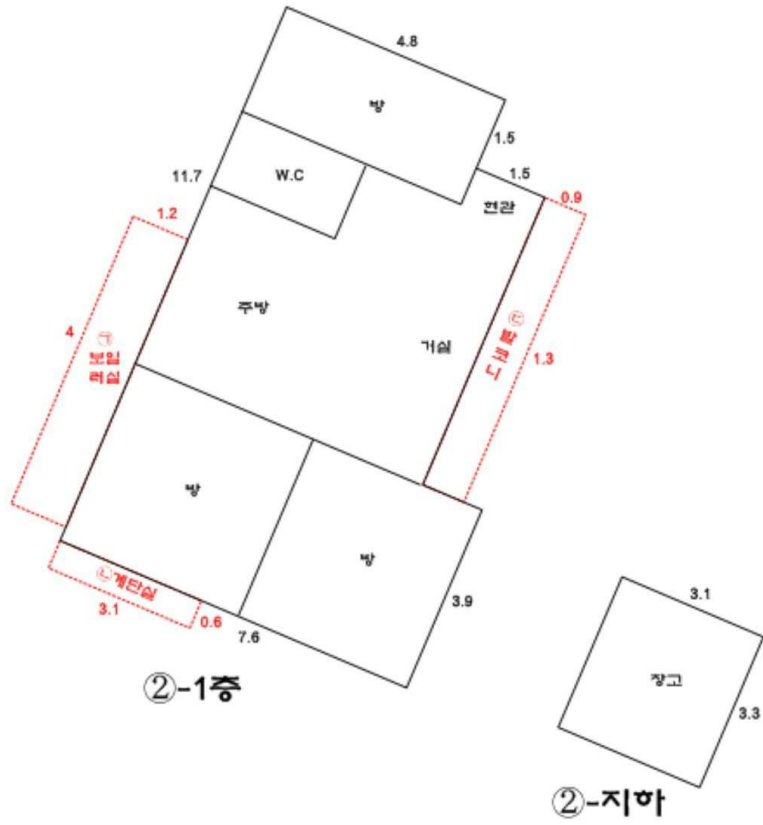
지 적 도



내부 구조도



소재지 경기도 포천시 선단동 562-7



◆ **면적산출근거** ◆
 ②-1층 : $(4.8 \times 1.5) + (6.3 \times 6.3) + (7.6 \times 3.9) \approx 76.53\text{m}^2$ (공부: 76.53 m^2)
 -지하 : $3.3 \times 3.1 \approx 10.23\text{m}^2$ (공부: 10.23 m^2)

- ◆ **제시외건물** ◆
- ㉠ 관넙조 관넙지붕 단층(보일러실) 약 4.8 m^2
 - ㉡ 조적조 슬래브지붕 단층(계단실) 약 1.8 m^2
 - ㉢ 벽체이용 및 목조 단층(발코니) 약 5.6 m^2

사 진 용 지



주변 전경



본건

사 진 용 지



본건



제시외건물 기호 ㉠

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉠



제시외건물 기호 ㉡