



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	Y2026-02-04
평가금액	34,000,000 원
평가기관 / 평가자	이영감정평가사사무소 / 이영
서명해쉬 페이지수	총 18 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	이영감정평가사사무소 / 이영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-27 10:17:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장
건명	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 374-9 외 포천공구상가 제21동 2층 207호 소재물건(2025-16162-A01)
감정서번호	Y2026-02-04

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.

이영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	삼천사백만원정 (₩34,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최태현 (2025-16162-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.02.24	2026.02.24	2026.02.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	34,000,000
	합 계					₩34,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건과 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

한국자산관리공사 서울서부지역본부의 구매 목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 소재 "포천공구유통단지"내에 위치하는 “포천공구상가” 제21동 2층 제207호 구분건물(제1종근린생활시설(소매점))로서 건물개요는 다음과 같습니다.

소재지	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 374-9외 『도로명 주소 : 경기도 소흘읍 호국로287번길 9-28』					
건물명	포천공구상가 제21동 제2층 제207호					
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하 1층, 지상 2층					
주용도	(제1종 근린생활시설)					사용승인일자
						2020. 10. 20
기호	층/호수	전유 (㎡)	공용부분 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	이용상태
1	2층 207호	21.56	10.85	32.41	31.097	제1종근린생활시설 (현 공실)

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 24일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 02월 24일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부 발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치기준 및 감정평가조건

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 지역 및 해당 층을 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 대상 구분건물의 위치 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 하여 표기하였습니다.
- ③ 대상 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 감정평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인의 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 본건 단지 내의 물건으로서 물적 유사성이 높은 <사례#1>을 비교 사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 』

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	이동교리 374-39외	포천공구상가 제23동	2층/ 209호	28.47	44.04	45,000 (@1,580,611)	실거래 자료	2024.08.12
								2014.04.24
#2	이동교리 374-57외	포천공구상가 제22동	1층/ 102호	35.10	48.15	75,000 (@2,136,752)	실거래 자료	2022.08.03
								2016.11.04
#3	이동교리 374-76	포천공구상가 제12동	지층/ B01호	52.875	48.008	130,000 (@2,458,628)	실거래 자료	2024.08.28
								2018.03.12

(3) 사정보정

인근 유사 물건의 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

① 대상 구분건물이 소재하는 “경기도 집합상가 자본수익률” (한국 부동산원 R-ONE 상업용부동산임대동향)을 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 경기도 집합상가 자본수익률(%)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 시점 수정치 산출

- 매매시점 : 사례 #1 : 2024.08.12
- 가격시점 : 2026.02.24

2024년 03분기 : 0.32
2024년 04분기 : 0.15
2025년 01분기 : 0.07
2025년 02분기 : 0.00
2025년 03분기 : -0.06
2025년 04분기 : 0.05
2026년 01분기 : 0.05 (2025년 04분기 자료)

$$(1+0.0032*50/92)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.00)*(1-0.0006)*(1+0.0005)* \\ (1+0.0005*55/92) \approx 1.00414(0.414\%)$$

※2026년 1분기는 미고시로 2025년 4분기의 자본수익률을 이후로 연장 적용하였습니다.

(5) 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 물건 소재지와 같은 건물로서 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교(기호 1/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 외부요인 대등함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은 단지에 소재하여 단지 내부요인 대등함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	대상물건이 층별효용도 등도 대등함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 격차율 누계		1.00	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 비준 시산가격의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	45,000,000	1.00	1.00414	1.000	21.56/28.47	34,219,059	34,000,000 (@1,576,994)

2. 감정평가 시산가격의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

인근 유사물건의 전유면적당 가격수준	전유면적(㎡)당 1,500,000/㎡ ~ 1,800,000원/㎡내외
------------------------	---------------------------------------

(2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평평가사협회 KAPADB]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
이동교리 374-64	포천공구상가 제19동	2층/ 207호	21.20	24.52	경매	33,000 (@1,556,604)	2025.05.30
							2019.08.09
이동교리 374-34	포천공구상가 제1동	2층/ 206호	37.05	56.34	담보	64,000 (@1,727,395)	2023.11.10
							2021.11.10

감정평가액 산출근거 및 결정의견

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
이동교리 374-9외	포천공구상가 제21동	1층/ 108호	28.0	37.84	경매	66,000 (@2,357,413)	2026.02.05
							2020.10.20
이동교리 374-74	포천공구상가 제7동	지층/ B01호	69.0	85.19	경매	146,000 (@2,115,942)	2024.03.12
							2016.10.25

(3) 근린상가 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	포천시	소흘읍
1년간 평균	56.57%	51.06%	44.18%
6개월 평균	55.26%	46.64%	46.41%

(4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 적정한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 다른 방법에 의한 합리성의 검토절차를 생략합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호 1	포천공구상가 제21동 2층 207호	21.56	31.097	34,000,000	제1종근린생활시설 (현 공실)
합 계				34,000,000	

2. 결정의견

대상 구분건물의 인근 또는 같은 동의 매매사례와 인근 유사건물의 일반적 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 대상 구분건물의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위 1항과 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의표시	374-9 374-66 포천 공구상가 제21동	제1종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상2층 지하층	423.98			
	경기도							
	포천시							
	소흘읍							
	이동교리							
	[도로명 주소]	374-9 374-66 포천 공구상가 제21동	제1종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상2층 지하층	423.98			
	경기도							
	포천시							
	소흘읍							
	호국로287번길 9-28							
	전유부분의 건물의표시	374-9 374-66 포천 공구상가 제21동	제1종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상2층 지하층	423.98			
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1:경기도							
	포천시							
	소흘읍							
	이동교리							
	2. 동소							
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.							
	합 계						₩34,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 소재 “포천공구유통단지” 내에 위치하며 주위는 공구상가, 소규모 공장, 물류창고, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통 상황

본건 까지 제 차량의 진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

구조 : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층, 지상 2층 중 2층 207호로서

(건물사용승인일 : 2020.10.20)

외벽 : 복합판넬 마감 등

내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부 타일붙임 등

창호 : 샷시 창호 등

이용상태 : 제1종근린생활시설(소매점 : 현재는 공실상태)로 이용 중임.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수, 옥내소화전 설비 등을 갖추었음

5. 토지의 형상 및 이용상태

1) 토지의 형상 : 2필 일단지 세장형의 토지로서 인접지와 평탄함.

2) 이용상태 : 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설등

- 1) 도로상태 : 본건 남측으로 폭 약 6미터, 북측으로 폭 약 5 미터의 포장도로에 접함.
- 2) 주차장 시설 : 외부 공간을 이용하여 주차하고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

- 기호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)
(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 토지거래계약에 관한
허가구역(20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,
포천시 공고 제2025-2452호)).
- 기호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)
(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 성장관리권역, 토지거래계약에 관
한 허가구역(20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,
포천시 공고 제2025-2452호)).

8. 공부와의 차이

없 음.

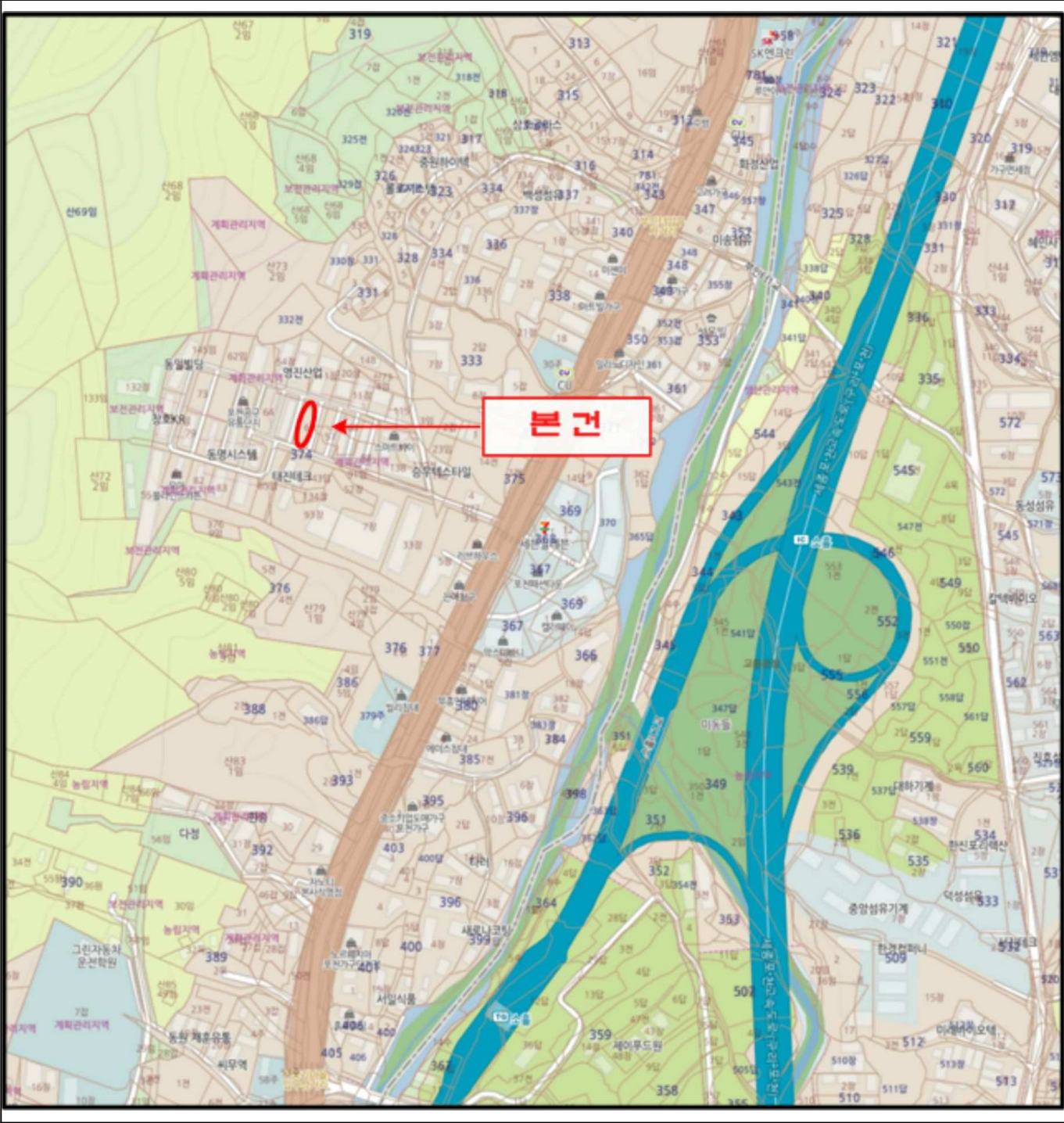
9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상
기 타 : -.

위 치 도



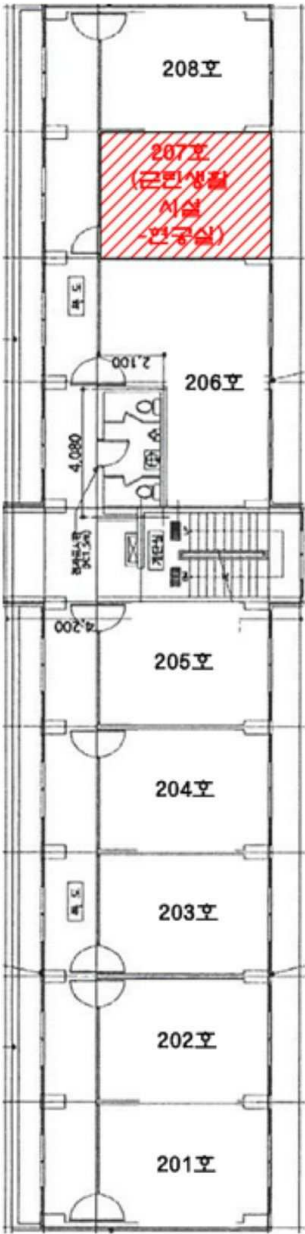
소재지	경기도 포천시 소흘읍 이동교리 374-9외 포천공구상가 제21동 2층 207호
-----	---



내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 포천시 소흘읍 이동교리 374-9외 포천공구상가 제21동 2층 207호



[21동 2층 307호 배치도 및 내부구조도]





(2 207)



(2 207)