

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

건 명 | 한돈희 소유물건 (2025타경71032)

감정평가서 No. | DH250201-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박해민

박 해 민



감정평가액	오역사천칠백팔십이만이천원정 (₩547,822,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한돈희 (2025타경71032)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04	2025.02.07		
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
	토지	2,781	토지	2,781	-	547,822,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩547,822,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 포천시 군내면 상성북리 506-1 외 1필지		
물건종류	토지	건물구조	—
용도지역	기호1: 생산관리지역 기호2: 농림지역	이용상황	기호1 : 답 기호2 : 전
개별공시지가 (2024년)	기호1: 99,100원/㎡ 기호2: 76,300원/㎡	도로조건	기호1 : 소로한면 기호2 : 세로(가)

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	246,000	384,744,000	—
	2	134,000	163,078,000	—
합계			₩547,822,000	한돈희

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
생산관리	전, 답 등	전, 답	소로한면	234,000 ~ 258,000	실거래가자료 및 현장조사 등
농림	전, 답 등	전, 답	세로(가)	127,000 ~ 141,000	실거래가자료 및 현장조사 등

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 군내면 상성북리 소재 상성북2리마을회관 남서측 및 북서측에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원의 경매(2025타경71032)를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 04일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 03일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.
- 본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 타인소유 물건의 본건 토지 점유 혹은 본건 제시외건물, 적치물 및 농작물 등의 타인소유 토지 점유 등이 발생할 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 기호2 지상에 육안으로 확인이 가능한 2기의 분묘가 소재하는 것으로 파악됨, 이에 추후 분묘기지권 등 법정지상권이 성립할 경우 가격이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 토지에 제한이 발생할 경우의 단가를 병기 하였으니 참고하시기 바람. (토지감정평가 명세표 참조)
- 본건 지상에 적치물, 집기 및 비품과 기계기구, 시설 및 제시외건물(ㄱ~ㄷ) 등은 이동의 용이성, 평가의 목적등에 비추어 별도로 평가하지 아니하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 위 지상에 소재하는 입목 및 농작물은 관리의 상태 등을 고려하여 특별한 가치를 지닌다고 인정되는 경우를 제외하고 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 임대관계 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

경기도 포천시 군내면 상성북리									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	506-1	답	1,564	답	생산 관리	소로 한면	부정형 평 지	99,100
	2	585	전	1,217	전	농림 지역	세로 (가)	부정형 평 지	76,300
	합 계			2,781	—				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 포천시 군내면 상성북리 소재 상성북2리마을회관 남서측 및 북서측에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하고, 서측으로 세종포천고속도로, 북서측으로 43번 국도(호국로)가 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 기호1 동측 및 기호2 북서측 인근에 각각 버스정류장이 소재하며 대중교통이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 인근은 전, 답 및 임야와 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 순수 농경지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지(기호1, 2) 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호1, 2 : 공히 인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호1 : 답 등으로 이용중임. 기호2 : 전으로 사용중임.
인접도로상태	기호1 : 본건 남측으로 그 상태가 보통인 폭 약 12M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함. 기호2 : 본건 남서측으로 그 상태가 보통인 폭 약 4M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호1 : 생산관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임. 기호2 : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.
제시 외 물건	기호1 위치상 제시외건물 ㄱ, ㄴ이 기호2 위치상 제시외건물 ㄷ이 각각 소재함.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상 세 위 치 도	사 진 ( 본 건 기 호 1 )
<p>상세 위치도 (NO SCALE)</p> <p>본건 기호1</p> <p>본건 기호2</p> <p>공시지가 비교표준지A 군내면 직두리 721-2 @90,400원/㎡</p> <p>공시지가 비교표준지C 군내면 상성북리 355 @77,200원/㎡</p> <p>1 : 14,874</p> <p>0 250 m 500 m</p>	<p>사 진 ( 본 건 기 호 1 )</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【경기도 포천시 군내면】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	직두리 721-2	답	1,234	전	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	90,400
#B	직두리 616-1	전	3,627	전	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	85,500
#C	상성북리 584-2	전	1,114	전	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	77,200
#D	상성북리 598-2	답	856	답	농림지역	맹지	부정형 평 지	63,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지인 **【기호 #A】**, **【기호 #C】**를 비교표준지로 각각 선정함.

### 3. 시점수정

【경기도 포천시 생산관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.051	2024년도 12월 누계
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.04)	0.058	$(1 + 0.00051 \times 35/31) \approx 1.00058$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

【경기도 포천시 농림지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.045	2024년도 12월 누계
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.04)	0.051	$(1 + 0.00045 \times 35/31) \approx 1.00051$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건과 비교표준지 각각 인근지역에 소재하고 있는바, 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		고도제한
기타조건	행정상의 조장 및 규제정도	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / A	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	<b>1.040</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)이 우세하고, 획지조건(경작의 편부, 면적 등)이 열세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인비교치는 우세함.					
2 / C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
결정 의견	본건은 비교표준지와 유사하여 그 개별요인비교치는 유사함.					

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가격자료

### (1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	경기도 포천시 군내면 상성북리 541				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	답	1,877	112,300	600,000,000
건 물	—		—	—	2022.12.03	
토지단가	$600,000,000 / 1,877 \approx 320,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	소로한면, 부정형, 평지					
기타사항	토지만의 거래사례					

거래 사례 # 2	소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 86-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	전	1,653	74,300	500,000,000
건 물	—		—	—	2023.06.14	
토지단가	$500,000,000 / 1,653 \approx 302,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	맹지, 부정형, 완경사					
기타사항	토지만의 거래사례, 분할전 모지번 용정리 86-2의 개별공시지가					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 3	소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 121-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림지역	전	1,213	72,500	234,600,000
	건 물	—		—	—	2023.02.28
토지단가	$234,600,000 / 1,213 \approx \mathbf{193,000}$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	세로(불), 부정형, 완경사					
기타사항	토지 2필지의 거래사례 중 해당필지의 신고내역					

거래 사례 # 4	소재지	경기도 포천시 군내면 상성북리 541				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림지역	전	1,801	78,300	448,000,000
	건 물	—		—	—	2024.05.20
토지단가	$448,000,000 / 1,801 \approx \mathbf{249,000}$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	소로한면, 부정형, 평지					
기타사항	토지만의 거래사례					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 거래시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 감정평가사례

【 경기도 포천군 군내면 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가목적
							기준시점
#1	직두리 765-2	전	3,035	생산관리지역 (답)	230,000	698,050,000	농지매입, 토지비축 2022.10.26
#2	직두리 354-5	전	581	생산관리지역 (전)	203,000	117,943,000	담보 2023.08.10
#3	상성북리 559-1	전	3,709	농림지역 (답)	135,000	500,715,000	담보 2023.04.19
#4	상성북리 497-1	답	3,183	농림지역 (답)	150,000	477,450,000	법원경매 2023.08.19

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 기준시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
생산관리	전, 답 등	전, 답	소로한면	234,000 ~ 258,000	실거래가자료 및 현장조사 등
농림	전, 답 등	전, 답	세로(가)	127,000 ~ 141,000	실거래가자료 및 현장조사 등

※ 전,답의 경우 농로의 상태, 경작의 편부 및 주위토지 이용상황 등에 따라 편차가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #1	평가사례 #3
적용 표준지	A	C
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 각각 선정하였음.	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례#1	230,000	1.00	1.00795	1.000	1.020	236,465	2.614
#A	90,400	—	1.00058	—	—	90,452	
사정보정	비교사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 포천시 생산관리지역】 2022.10.26 ~ 2025.02.04						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	
표준지는 사례에 대비하여 획지조건(경작의 편부 등)이 우세하여 그 개별요인비교치는 우세함.							

## 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.61
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 161% 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 표준지 #C 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
평가사례#3	135,000	1.00	1.00786	1.000	0.989	134,564	1.742
#C	77,200	—	1.00051	—	—	77,239	
사정보정	비교사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 포천시 농림지역】 2023.04.19 ~ 2025.02.04						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.96	1.00	1.03	1.00	1.00	0.989	
	표준지는 사례에 대비하여 접근조건(교통의 편부 등)이 열세하고, 획지조건(경작의 편부 등)이 우세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인비교치는 열세함.						

## 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.74
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 74% 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	90,400	1.00058	1.000	1.040	2.61	245,524	<b>246,000</b>
2	77,200	1.00051	1.000	1.000	1.74	134,397	<b>134,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,564	246,000	384,744,000	—
2	1,217	134,000	163,078,000	—
<b>합계</b>	<b>2,781</b>	—	<b>₩547,822,000</b>	<b>한돈희</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래사례 선정의견	다음의 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재 하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높아 비교사례로 선정함.					
거래 사례 # 1	소재지	경기도 포천시 군내면 상성북리 541				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	생산관리	답	1,877	112,300	600,000,000
	건 물	—		—	—	2022.12.03
토지단가	$600,000,000 / 1,877 \approx 320,000$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	소로한면, 부정형, 평지					
기타사항	토지만의 거래사례					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 3	소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 121-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	농림지역	전	1,213	72,500	234,600,000
	건 물	—		—	—	2023.02.28
토지단가	$234,600,000 / 1,213 \approx \mathbf{193,000}$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	세로(불), 부정형, 완경사					
기타사항	토지 2필지의 거래사례 중 해당필지의 신고내역					

### 3. 사정보정

사정보정치	<b>1.00</b>
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 포천시 생산관리지역	2022.12.03 ~ 2025.02.04	0.705	<b>1.00705</b>
경기도 포천시 농림지역	2023.02.28 ~ 2025.02.04	0.788	<b>1.00788</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.000</b>
결정 의견	거래사례와 본건 토지는 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 / #1	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	<b>0.830</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)이 열세하여 그 개별요인 비교치는 열세함.					
2 / #3	1.03	0.80	0.91	1.00	1.00	<b>0.750</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)이 우세하고, 자연조건(인근환경 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요 인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	320,000	1.00	1.00705	1.000	0.830	267,472	<b>267,000</b>
2	193,000	1.00	1.00788	1.000	0.750	145,891	<b>146,000</b>

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,564	267,000	417,588,000	—
2	1,217	146,000	177,682,000	—
<b>합계</b>	<b>2,781</b>	—	<b>₩595,270,000</b>	<b>한돈희</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	547,822,000	595,270,000	—

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	1,564	246,000	384,744,000	—
2	1,217	134,000	163,078,000	—
<b>합계</b>	<b>2,781</b>	—	<b>547,822,000</b>	<b>한돈희</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고	
토지	1	1,564	246,000	384,744,000	—
	2	1,217	134,000	163,078,000	—
합 계			<b>₩547,822,000</b>	<b>한돈희</b>	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

# 토지 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 군내면 상성북리	506-1	답	생산관리지역	1,564	1,564	246,000	384,744,000	
2	동소	585	전	농림지역	1,217	1,217	134,000	163,078,000	분묘기지권등 법정지상권이 성립할경우 단가 93,800/㎡
<b>합 계</b>								<b>₩547,822,000.-</b>	
				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

본건은 경기도 포천시 군내면 상성북리 소재 상성북2리마을회관 남서측 및 북서측에 위치하며, 그 인근은 전, 답 및 임야와 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 순수 농경지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 서측으로 세종포천고속도로, 북서측으로 43번 국도(호국로)가 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1, 2 : 공히 인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 부정형 토지임.

## (4) 인접 도로상태

기호1 : 본건 남측으로 그 상태가 보통인 폭 약 12M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함.

기호2 : 본건 남서측으로 그 상태가 보통인 폭 약 4M 내외의 도로를 통하여 통행 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 :

생산관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호2 :

# 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) |                |

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호1 위치상 제시외건물 ㄱ, ㄴ이 기호2 위치상 제시외건물ㄷ이 각각 소재함.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.

본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 타인소유 물건의 본건 토지 점유 혹은 본건 제시외건물, 적치물 및 농작물 등의 타인소유 토지 점유 등이 발생할 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

본건 기호2 지상에 육안으로 확인이 가능한 2기의 분묘가 소재하는 것으로 파악됨, 이에 추후 분묘기지권 등 법정지상권이 성립할 경우 가격이 상이할 수 있으며, 이로 인하여 토지에 제한이 발생할 경우의 단가를 병기 하였으니 참고하시기 바람. (토지감정평가 명세표 참조)

본건 지상에 적치물, 집기 및 비품과 기계기구, 시설 및 제시외건물(ㄱ~ㄷ) 등은 이동의 용이성, 평가의 목적등에 비추어 별도로 평가하지 아니하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

# 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) |                |

본건 위 지상에 소재하는 입목 및 농작물은 관리의 상태 등을 고려하여 특별한 가치를 지닌다고 인정되는 경우를 제외하고 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

임대관계 미상임.

# 광역위치도



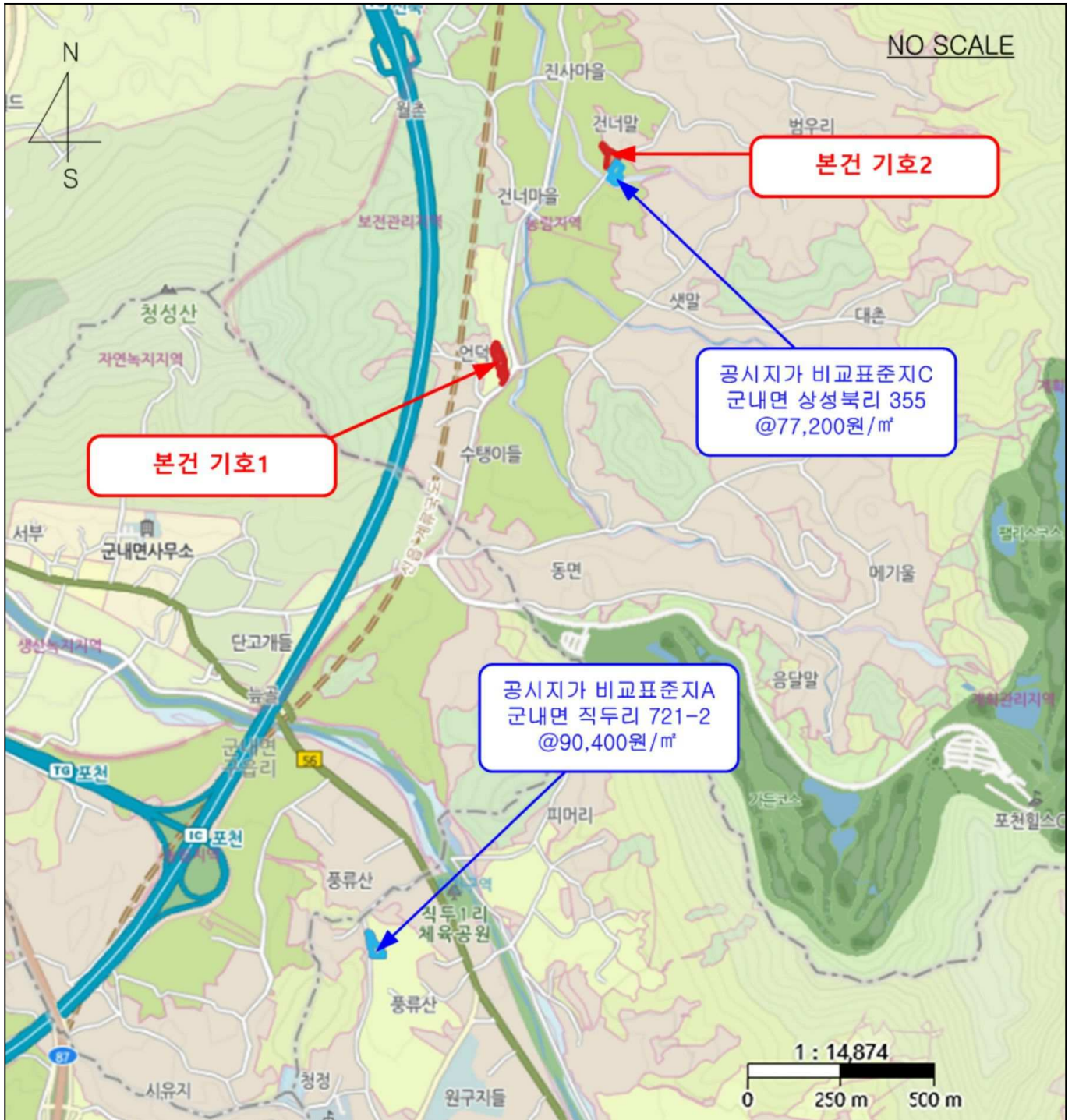
소재지	경기도 포천시 군내면 상성북리 506-1외
-----	-------------------------



# 위치도



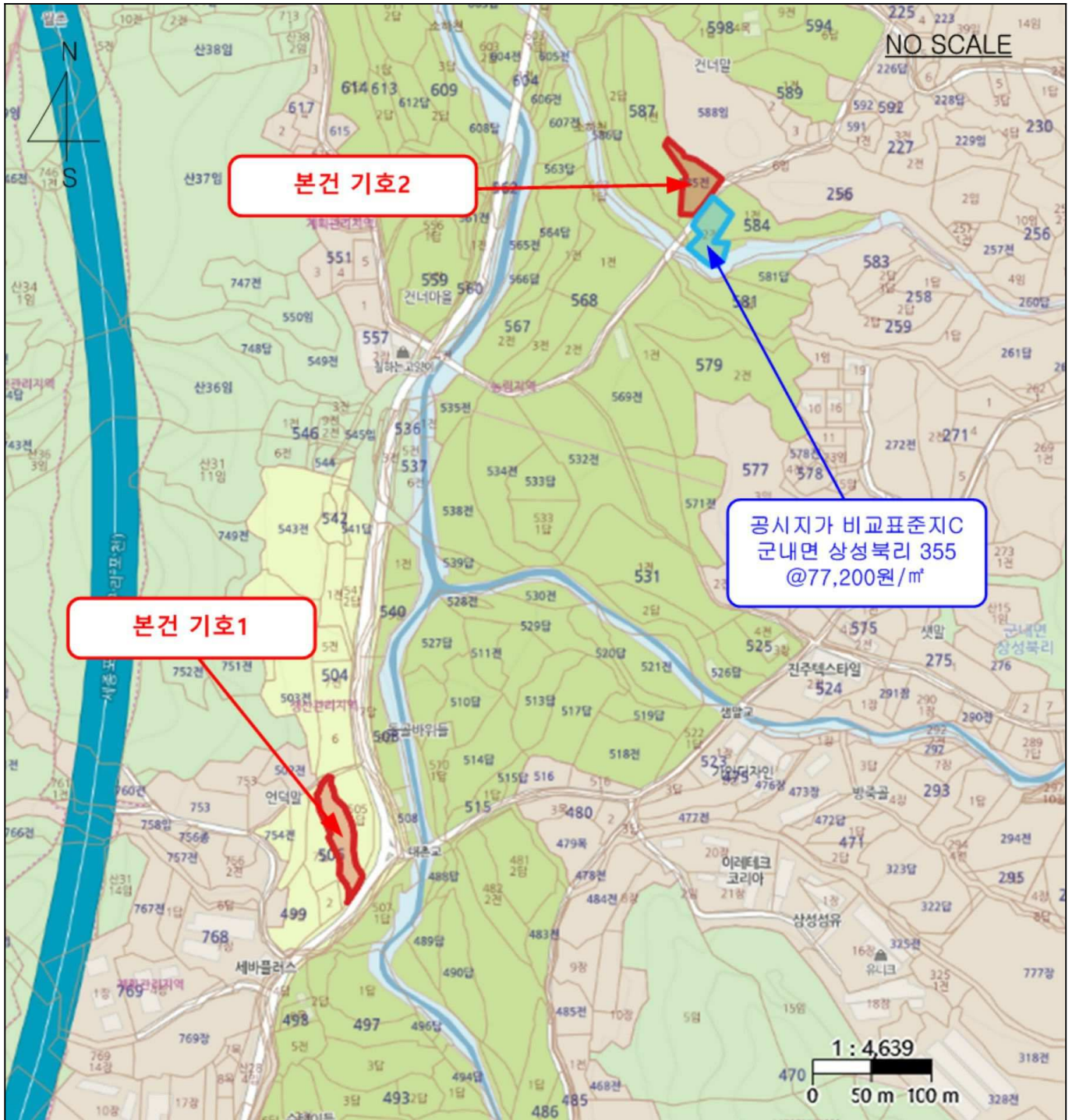
소재지 경기도 포천시 군내면 상성북리 506-1외



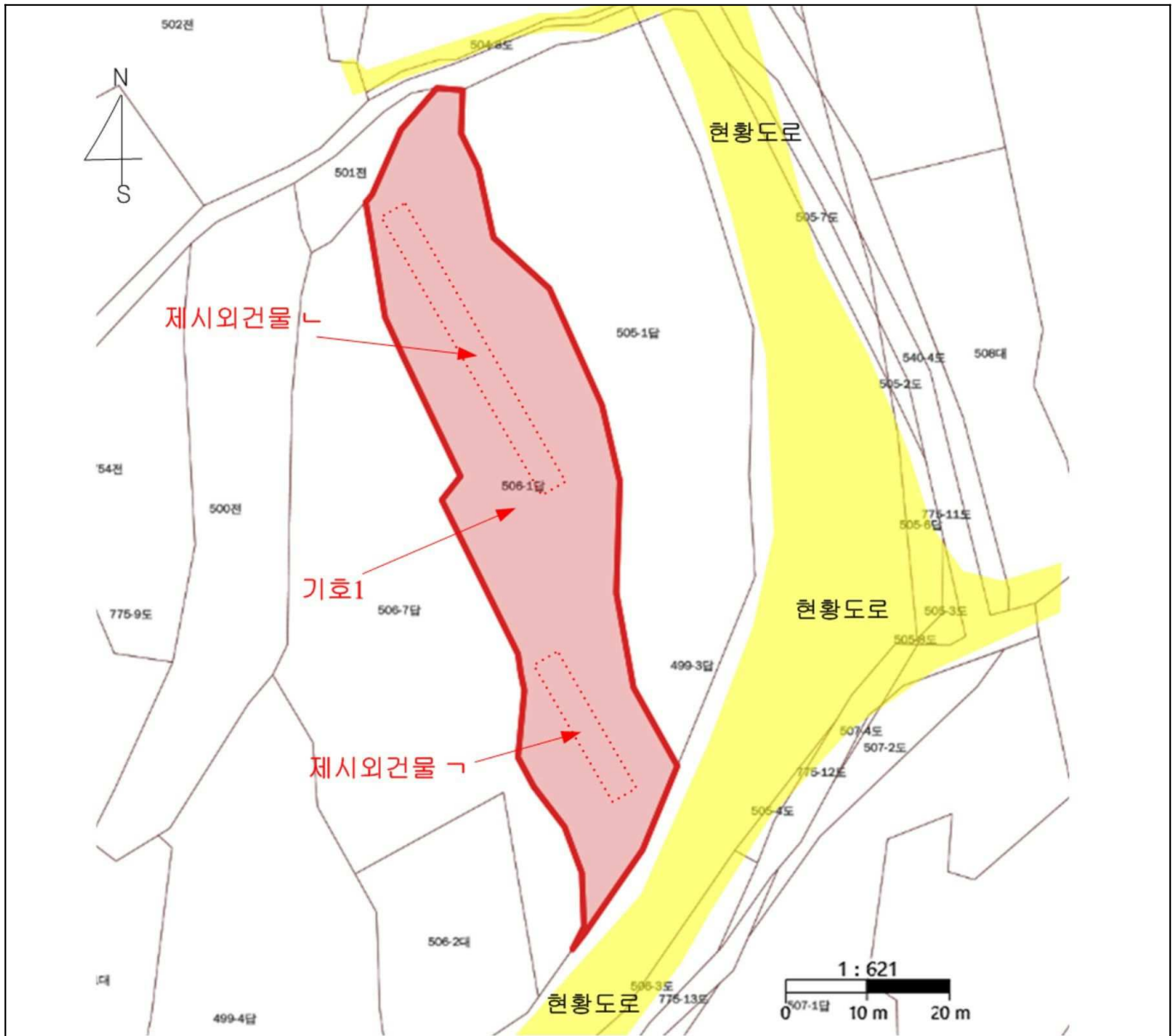
# 위치도



소재지 경기도 포천시 군내면 상성북리 506-1외

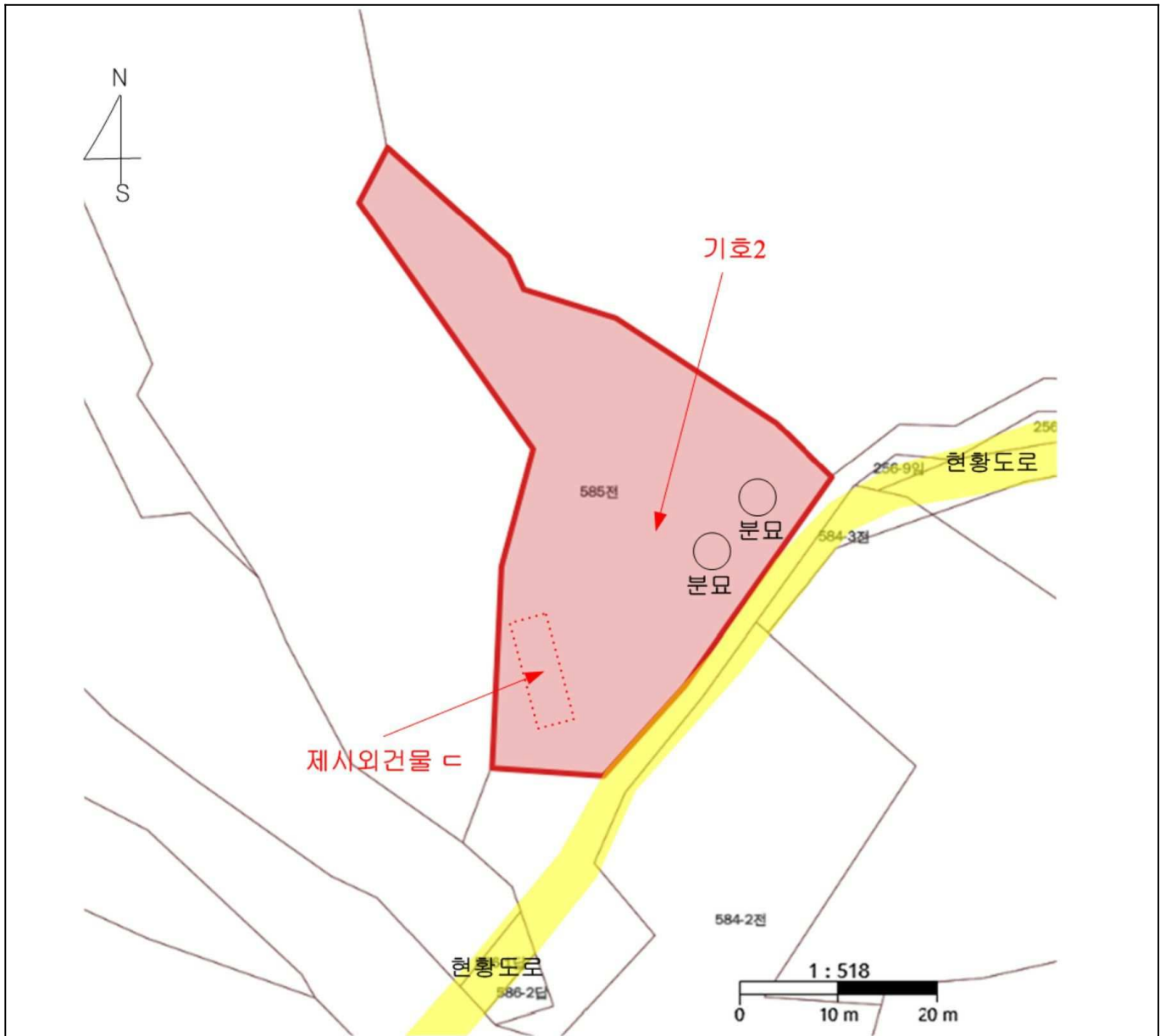


# 지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		건물 2층		제시외건물

# 지 적 도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		건물 2층		제시외건물



1



1



1



1



1



1



1



1



1



1



2



2



2



2



2



2



2



2



2



2