

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건명	이생호 소유물건(2025타경73623)
감정서번호	25112603-A146

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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박정현

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	일억구천일백이십사만일천원정(₩191,241,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	이생호 (2025타경73623)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.12.05	2025.12.03 ~ 2025.12.05	2025.12.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,843	토지	1,843	-	191,241,000
		이	하	여	백	
	합계					₩191,241,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전경구					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 내촌면 신평리 소재 " 신평2리 마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 05일을 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.12.03. ~2025.12.05.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 1) 평가방식

##### (1) 원가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

### (3) 수익방식

수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 2) 토지

### (1) 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

### (2) 적용 평가방법

① 공시지가기준법 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③ 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

-본건 토지는 지적도면과 현황을 목측으로 비교하여 파악한 개략적인 위치를 기준으로 이용상황 등을 판단하여 평가하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량 등 전문적인 실사가 수반 되어야 할 것으로 사료되니 업무에 참조하시기 바람.

-본건 토지상에 소재하는 입목은 토지에 포함 거래되는 관행을 참작하여 포함평가하였으니 업무에 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가 기준법이란’ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 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.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지 (포천시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	내촌면 신팔리 308-2	임야	1,378	보전관리지역	세로(가)	부정형 완경사	11,500
2	내촌면 신팔리 308-15	임야	465	보전관리지역	세로(가)	사다리 완경사	17,800

※개별공시지가는 2025년 1월1일 기준임.

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(가)	신팔리 336-2	임	1,000	토지임야	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	29,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

<경기도 포천시 보전관리지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.10.31	0.500	7월까지 누계변동률
2025.10.01.~2025.10.31	0.029	7월분 변동률
누 계 (2025.01.01.~2025.12.05)	0.533% (1.00533배)	$(1 + 0.00500) * (1 + 0.00029 * 35/31) \approx 1.00533$

※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건과 비교표준지(가)는 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인 비교치의 산정

(기호1 토지) / 비교표준지(가)

개별요인			격차	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 비교표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	상가와 의 접근성	인근상가와 의 거리 및 편의성		
	공공및편의시 설과의 접근성	학교, 공원, 관공서 등의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 등	1.10	본건은 비교표준지에 비해 인근토지 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지 이용상황 과의 적합성		
	공급및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등 유무, 고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.03	본건은 비교표준지에 비해 지세 등 획지조건에서 우세함.
	방위, 지세 등	방위, 지세		
	접면도로상태	접면도로, 각지, 2면·3면획지		
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	장래의동향	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	기타			
개별요인비교치			1.190	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호2 토지) / 비교표준지(가)

개별요인			격차	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 비교표준지에 비해 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공및편익시 시설과의 접근성	학교, 공원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 등	1.10	본건은 비교표준지에 비해 인근토지 이용상황등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지 이용상황과의 적합성		
	공급및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소등 유무, 고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상	1.10	본건은 비교표준지에 비해 형상, 지세 등 획지조건에서 우세함.
	방위, 지세 등	방위, 지세		
	점면도로상태	점면도로, 각지, 2면·3면획지		
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	장래의동향	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	기타			
개별요인비교치			1.271	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{사례기준 비교표준지가격(사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{시점수정만 한 표준지가격 (공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

#### (1) 인근지역내 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
평1	신팔리 000-0	임	5012	자연림	보전관리	128,000	시가참고	2020.03.11
평2	신팔리 000-0	임	397	자연림	보전관리	88,000	경매	2019.09.04

#### (2) 인근유사물건의 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자료출처
거1	신팔리 000	임	347	자연림	보전관리	149,855	52,000,000	2022.07.01	실거래자료
거2	신팔리 산000-0	임	984	자연림	보전관리	64,481	63,450,000	2022.05.19	실거래자료

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3)그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 사례의 선정

: 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 비교적 최근의 사례로서 개별요인 비교가 가능한 상기 거래사례 (거2)를 비교사례로 선정함.

#### 2) 비교례기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가액 (㎡/원)
(가)	거2	64,481	1.00	1.01957	1.00	1.310	86,123

#### ① 사정보정치

상기 사례는 정상적인 거래사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.

#### ② 시점수정치 (한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

사례(거2) (경기도 포천시 보전관리지역)

(2022.05.19. ~ 2025.12.05) : 1.01957배 (1.957%)

#### ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

[사례(거2)/비교표준지(가)]

조건	비교내용	비교치	
		선례	표준지
가로조건	대등함.	1.00	1.00
접근조건	표준지는 사례에 비해 취락 접근성 등에서 열세함.	1.00	0.97
환경조건	대등함.	1.00	1.00
획지조건	표준지는 사례에 비해 지세, 형상 등 획지조건에서 우세함.	1.00	1.35
행정조건	대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치		1.000	1.310

### 3) 기준시점(2025.12.05.) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지가격 (㎡/원)
가	29,500	1.00533	-	-	29,657

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점의 비교표준지가격(②)	가격격차 (=①/②)
가	거2	86,123	29,657	2.90

:상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적을 고려하여 190%(2.90배)를 상향 보정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 공시지가기준법에 의한 토지시산가액

산식= 공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	29,500	1.00533	1.00	1.190	2.90	102,347	102,000
2	29,500	1.00533	1.00	1.271	2.90	109,314	109,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

### 1. 비교 거래사례 선정

#### (1)인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	자료 출처
거1	신팔리 000	임	347	자연림	보전 관리	149,855	52,000,000	2022.07.01	실거래 자료

#### (2) 비교사례의 선정사유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 상기 거래사례(거1)을 비교거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 포천시)

구분	기 간	지가변동률	비 고
사례(거1)	2022.07.01.~2025.12.05	1.684% (1.01684배)	보전관리지역

※2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 10월 지가변동률을 연장적용함.

### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함.  
(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인의 비교치의 산정

(기호1 토지) / 거래사례(거1)

개별요인			격차	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 사례에 비해 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공및편익시설과의 접근성	학교, 공원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 등	1.05	본건은 사례에 비해 인근토지 이용상황등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지 이용상황과의 적합성		
	공급및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소등 유무, 고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상	0.63	본건은 사례에 비해 형상, 지세, 점면너비 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 지세 등	방위, 지세		
	점면도로상태	점면도로, 각지, 2면·3면획지		
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	장래의 동향	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	기타			
개별요인비교치			0.695	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호2 토지) / 거래사례(거1)

개별요인			격차	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 사례에 비해 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공및편의시 시설과의 접근성	학교, 공원, 관공서등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 등	1.05	본건은 사례에 비해 인근토지 이용상황등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지 이용상황과의 적합성		
	공급및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소등 유무, 고압선과의 거리			
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 형상	0.67	본건은 사례에 비해 지세, 점면너비 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 지세 등	방위, 지세		
	점면도로상태	점면도로, 각지, 2면·3면획지		
행정 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제	1.00	대등함.
기타 조건	장래의동향	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
	기타			
개별요인비교치			<b>0.739</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 사례토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	149,855	1.00	1.01684	1.00	0.695	105,903	106,000
2	149,855	1.00	1.01684	1.00	0.739	112,608	113,000

### 다. 토지감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정단가

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	102,000	106,000	102,000
기호2	109,000	113,000	109,000

#### 2. 토지의 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함. 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

기호	소재지	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
1	포천시 내촌면 신팔리 308-2	1378	102,000	140,556,000
2	포천시 내촌면 신팔리 308-15	465	109,000	50,685,000

#### 2. 결정의견

상기 거래사레가격, 인근 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 상기 평가금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물 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 내촌면 신팔리	308-2	임야	보전관리지역	1,378	1,378	102,000	140,556,000	
2	경기도 포천시 내촌면 신팔리	308-15	임야	보전관리지역	465	465	109,000	50,685,000	
<b>합 계</b>								<b>₩191,241,000.-</b>	
				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 내촌면 신팔리 소재 "신팔2리 마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장, 창고, 전원주택, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 노선버스정류장 등과의 거리 등을 감안시 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1 토지  
: 서하향의 부정형 토지로서 지상에 소나무, 잡목 등이 자생하는 상태임.

기호2 토지  
: 서하향의 사다리형 토지로서 토지임야 임.

## (4) 인접 도로상태

본건 공히 토지 동측 또는 남측으로 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2)공히  
보전관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역),  
가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
제한보호구역(수기사\_제한보호구역(8m 위탁지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>,

# 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) |                |

성장관리권역<수도권정비계획법>,

한강폐기물매립시설설치제한지역(인허가담당관실문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>[이하공란]

토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고 제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))[이하공란]

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

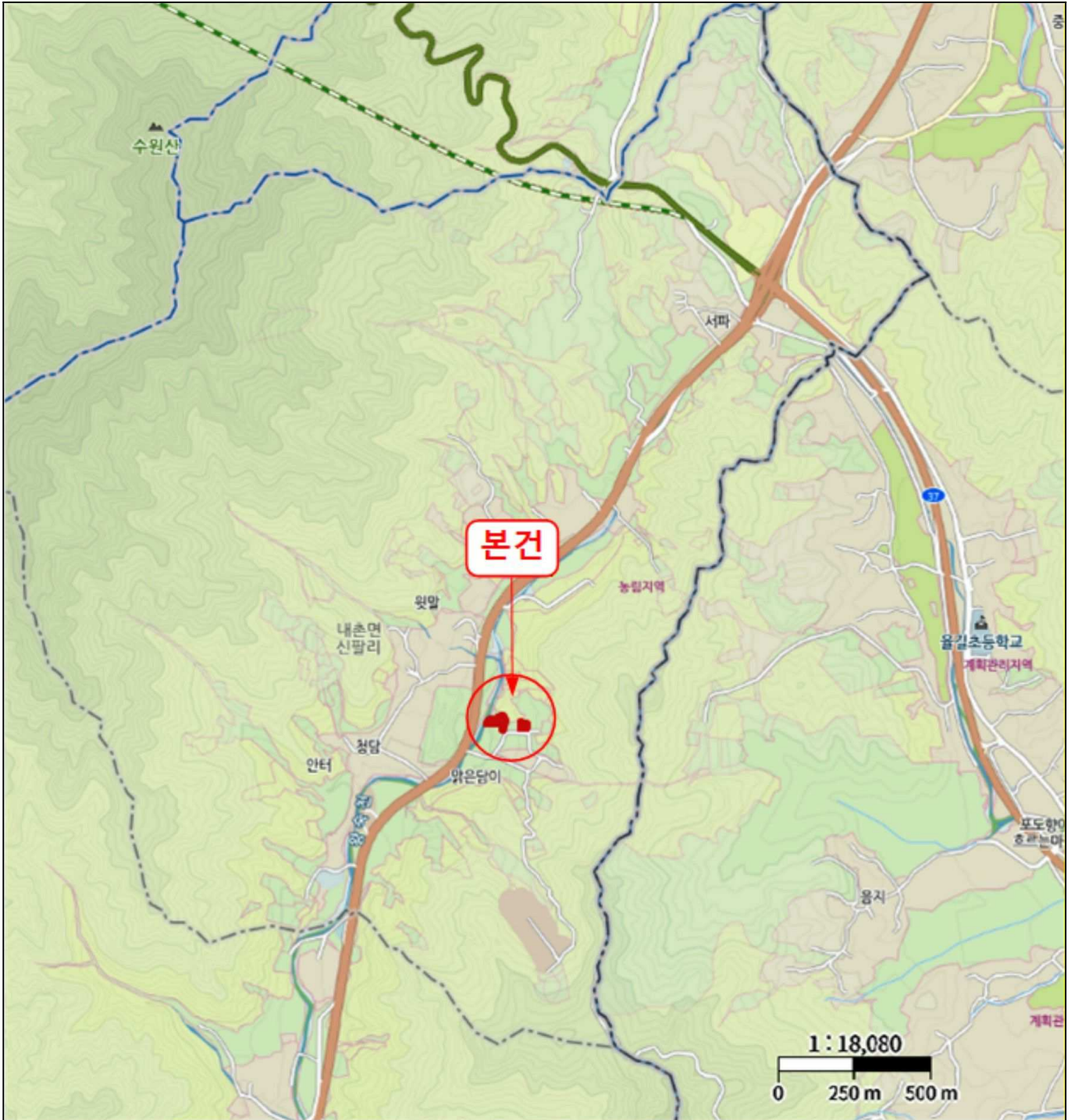
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 포천시 내촌면 신팔리 308-2외
-----	------------------------



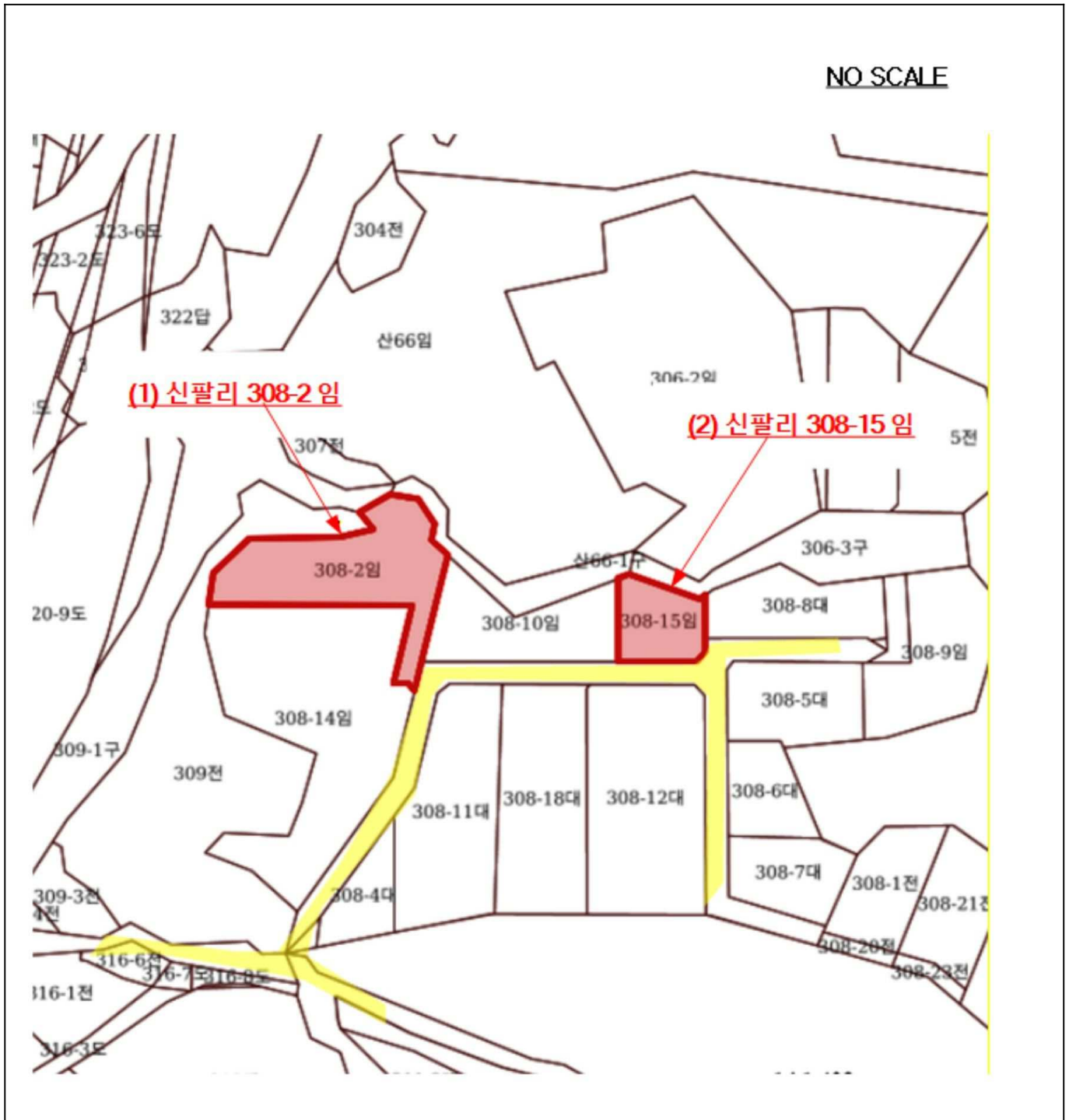
# 위치도



소재지	경기도 포천시 내촌면 신팔리 308-2외
-----	------------------------



# 지 적 도





1 ( )



1



1 ( )



2 ( )



2 ( )



2 ( )



2



1, 2