감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정홍석 외 1명 소유물건(2025타경72482)
의	뢰 인:	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정평가서번호:		YJ2025-A0604

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

영진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 영 진

감정평가액	삼억사천구백삼십이만원정(₩349,320,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정홍석 외 1명 (2025타경72482)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.19 ~ 2025.06.23	2025.06.24

감정평가내용	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	1,812 + 168 x 80/168 이	토지	1,892 하 여	- 백	349,320,000
	합 계					₩349,320,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 포천시 가산면 가산리 소재 "푸른솔GC포천" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

[토지]

기호	소재지	지번	지목	이용상황	면적(㎡)	도로교통	용도지역	형상지세	2025 개별공시지가(원/㎡)	소유자
1	가산면 마전리	14-4	잡종지	잡종지	990	세로(가)	계획관리	사다리 완경사	75,800	정홍석
2	가산면 마전리	14-5	잡종지	잡종지	822	세로(가)	계획관리	사다리 완경사	75,800	정홍준
3	가산면 마전리	14-7	잡종지	현황 도로	168 중 80	세로(가)	계획관리	부정형 완경사	75,800	정홍석 정홍준

※ 기호(3)은 공부면적 168㎡으로 3인 공유지분의 토지이며 매각지분은 갑구1번 정홍준 지분 전부(168분의 40 전부), 갑구2번 정홍석 지분 전부(168분의 40 전부)임. 168㎡중 80㎡를 전체면적에 대한 평균가격으로, 현황 "도로"로 이므로 인근 토지의 1/3이내의 가격으로 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 06월 23일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2025년 06월 19일 ~ 2025년 06월 23일로서, 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등 임.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 부동산의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 현장조사 및 위성지도 등에 의하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하며, 지적측량 등의 결과에 따라 본건 토지의 일부 경계 및 이용상황 등이 변동될 수 있는 점 등은 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

나. 본 건 토지 기호(1) 토지는 기준시점 현재 개발행위허가기간(2022.09.23.~2024.08.31.)을 경과하였고 기호(2) 토지도 기준시점 현재 개발행위허가기간(2021.03.31.~2023.02.08.)을 경과하였으나, 본 건 토지의 관할관청인 포천시의 개발행위허가팀에 문의한 결과 1차로 연기신청(2024.07.16.)이 있었으나 공과금 미납 등의 사유로 연기가 이루어지지 않았지만 새로이 개발행위허가를 얻으려면 "청문절차" 등을 통과하여야 한다고 하였으니 이 점을 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.
기호(3) 토지는 현황 "도로"이므로 인접토지인 기호(1, 2) 토지의 1/3 수준으로 평가하였음.

다. 본 건 기호(1, 2) 토지 일부의 지상에 생육중인 수목 및 활잡목 등은 평가목적, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

라. 본 건은 경매 목적의 감정평가로써 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이할 수 있음.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표 준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

구분	토지 용도	용도지역	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
마전리 본건 인근	잡종지	계획관리	세로 (가)	180,000원/㎡ ~ 240,000원/㎡ 내외	면적, 형상, 지세, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 실거래자료)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지 면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
가	가산면 마전리 43*	답	계획관리 답	세로 (가)	1,871	500,000,000	267,200	2022.03.30	-
나	가산면 마전리 118-*	임	계획관리 토임	맹지	792	191,600,000	241,900	2022.04.29	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음. 계획관리 잡종지의 거래사례가 거의 없어서 부득이하게 유사토지를 선정함.

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	가산면 마전리 3*	대	계획관리 공업용	세로 (가)	1,672	495,000	216,700	2024.04.18	담보
ㄴ	가산면 마전리 14-*	잡	계획관리 잡	세로 (가)	990	180,000	80,100	2022.10.27	본건 담보

※ 개별공시지가의 기준년도는 평가당시년도의 공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일한 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1~3	A	가산면 마전리 88	전	735	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	112,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 및 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 . 군 . 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~3	A	경기도 포천시 (2025.01.01 ~2025.06.23)	계획 관리	**0.878% 상승 (1.00878)**	2025-01-01 ~ 2025-04-30 : 0.505 2025-05-01 ~ 2025-06-23 : 0.371 (1 + 0.00505) * (1 + 0.00206 * 54/30) ≒ 1.00878

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 동일지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ **개별요인의 비교항목[본건 기호(1)/ 비교표준지 (A)]**

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ **개별요인의 비교치**

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.85	0.90	0.90	0.95	1.14	1.00	0.746
결정의견	본건은 비교표준지 대비하여 가로조건(폭, 포장 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(교통시설, 편익시설 접근성 등)에서 열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세, 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열세하나, 지목 등의 행정적조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **개별요인의 비교항목[본건 기호(2)/ 비교표준지 (A)]**

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ **개별요인의 비교치**

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	A	0.85	0.90	0.90	0.95	1.14	1.00	0.746
결정의견	본건은 비교표준지 대비하여 가로조건(폭, 포장 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(교통시설, 편익시설 접근성 등)에서 열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세, 획지조건(형상, 경사도 등)에서 열세하나, 지목 등의 행정적조건에서 우세함.							

※ 본 건 기호(3)은 상기 기호(1, 2) 토지의 개별요인에서 기타조건(현황 도로 : 1/3)을 적용하여 개별요인 비교치는 <0.85 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 1.14 x 0.33 = 0.246> 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1~3	A	ㄱ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
ㄱ	가산면 마전리 3*	대	계획관리 공업용	세로 (가)	1,672	495,000	216,700	2024.04.18	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1~3)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
ㄱ	① 비교사례 기준가액	495,000	1.01524	1.00	0.506	254,237	2.250
A	② 공시지가 기준가액	112,000	1.00878	1.00	1.000	112,983	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 평가사례로 판단됨.
	시점수정	포천시 계획관리지역 지가변동률 적용함. (2024.04.18~ 2025.06.23)
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 가로의 계통 등 가로조건, 접면도로 및 교통의 편부 등 접근조건, 면적, 형상 및 경사도 등 획지조건 및 지목 등의 행정적 조건에서 열세함.

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
0.95	0.95	1.00	0.95	0.59	1.00	0.506

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~3	A	**2.25**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	112,000	1.00878	1.000	0.746	2.25	189,642	**190,000**
2	A	112,000	1.00878	1.000	0.746	2.25	189,642	**190,000**
3	A	112,000	1.00878	1.000	0.246	2.25	62,536	**63,000**

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ **비교사례 선정 및 그 사유**

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1~3	가

■ **선정된 비교사례**

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지 면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
가	가산면 마전리 43*	답	계획관리 답	세로 (가)	1,871	500,000,000	267,200	2022.03.30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하 지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

- 사정보정치 결정

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

다. 시점수정

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~3	가	경기도 포천시 (2022.03.30 ~ 2025.06.23)	계획 관리	**3.946% 상승 (1.03946)**	-

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ **개별요인의 비교항목[본건 기호(1~3)/ 비교사례 (가)]**

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ **개별요인의 비교치**

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1, 2	가	0.90	0.85	0.85	0.95	1.13	1.00	0.698
결정의견		본건은 비교사례 대비하여 가로조건(폭, 포장 등)에서 열세, 접근조건(교통시설, 편익시설 접근성 등)에서 열세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세, 획지조건(경사도 등)에서 열세하나, 지목 등의 행정적조건에서 우세함.						

※ 본 건 기호(3)은 상기 기호(1, 2) 토지의 개별요인에서 기타조건(현황 도로 : 1/3)을 적용하여 개별요인 비교치는 <0.90 x 0.85 x 0.85 x 0.95 x 1.13 x 0.33 = 0.230> 임.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례 가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	267,200	1.03946	1.000	0.698	1.000	193,865	**194,000**
2	가	267,200	1.03946	1.000	0.698	1.000	193,865	**194,000**
3	가	267,200	1.03946	1.000	0.230	1.000	63,881	**64,000**

Ⅴ 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액, 인근 지가수준, 평가사례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	990	190,000	194,000	**190,000**	**188,100,000**
2	822	190,000	194,000	**190,000**	**156,180,000**
3	80	63,000	64,000	**63,000**	**5,040,000**
합계	**1,892**	-	-	-	**349,320,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	1,892	-	349,320,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 포천시 가산면 마전리	14-4	잡종지	계획관리지역	990	990	190,000	188,100,000	
2	경기도 포천시 가산면 마전리	14-5	잡종지	계획관리지역	822	822	190,000	156,180,000	
3	경기도 포천시 가산면 마전리	14-7	잡종지	계획관리지역	168 x 80/168	80	63,000	5,040,000	현황 "도로" 정홍석정홍준 각각의 지분 168분의 40 각각 전부
	합 계							₩349,320,000.-	
				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 가산면 마전리 소재 "푸른솔GC포천" 북서측 인근에 위치하며 주위는 임야, 농지, 주택 및 골프장 등이 소재하는 지역임. .

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하나 대중교통수단과의 거리 등으로 보아 교통편익은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

-기호(1, 2): 사다리형 완경사지로서 자연석을 쌓아 2단으로 평탄하게 조성해 놓은 토지임.
-기호(3) : 부정형 완경사지로서 현황 "도로"로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 4미터 내외의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부 제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
-기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부 제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)
-기호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부 제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설

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)

설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 임대관계 : 미상임.

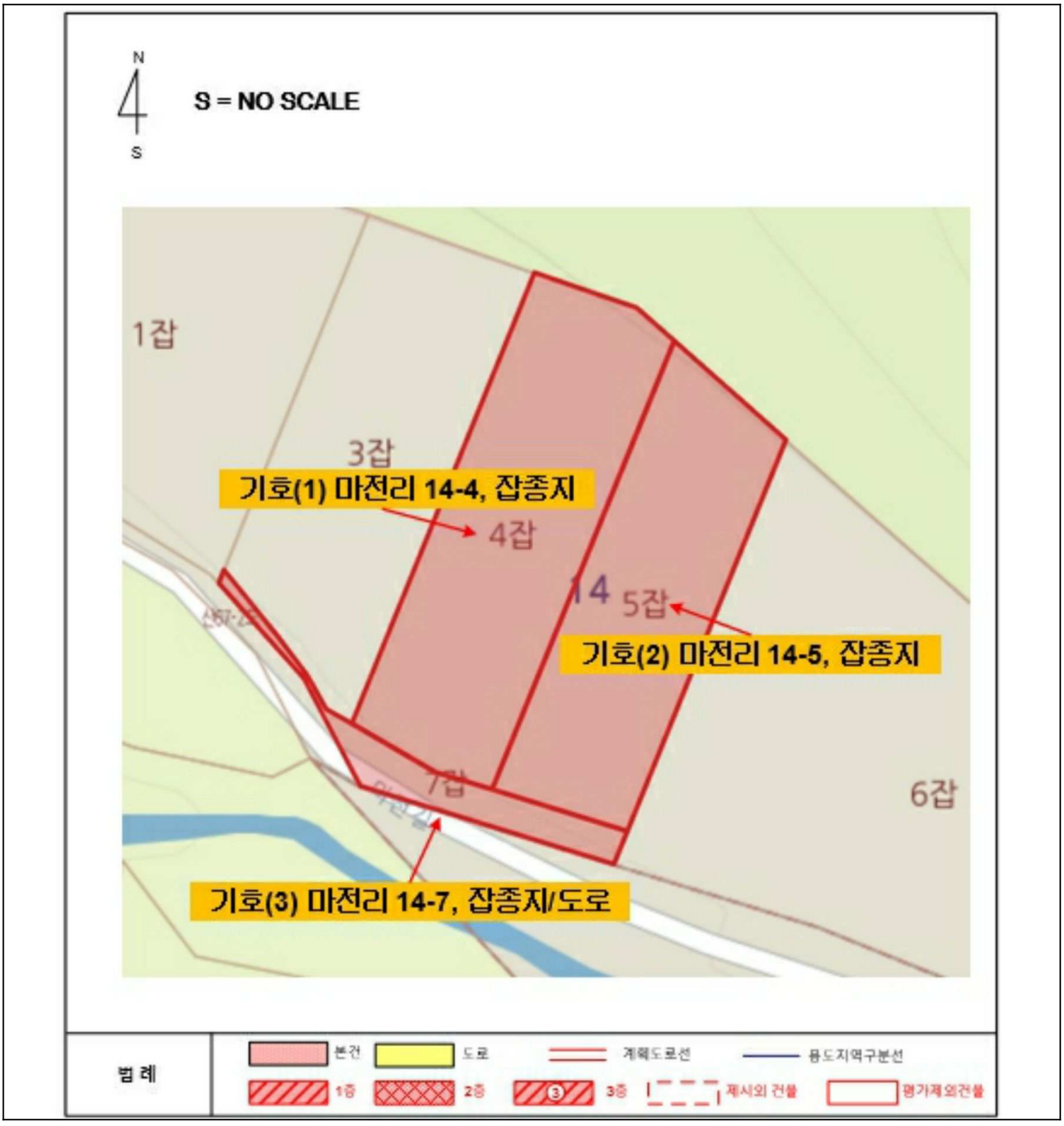
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 가산면 마전리 14-4 외

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 가산면 마전리 14-4 외

지 적 개 황 도


N
S
S = NO SCALE
1잡
3잡
기호(1) 마전리 14-4, 잡종지
4잡
14
5잡
기호(2) 마전리 14-5, 잡종지
7잡
6잡
기호(3) 마전리 14-7, 잡종지/도로
범 례
본건
도로
계획도로선
용도지역구분선
1층
2층
3
3층
제시외 건물
평가제외건물

[(1,2) (3)]

[(1,2) (3)]

[(1,2) (3)]

[(1,2) (3)]

[(1,2)]

[(1,2)]

[(1,2)]

[(1,2) (3)]