

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망)임재공의 상속인 임유진  
소유물건(2025타경72619)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: TP 2025A-08-009



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.

감정평가사사무소 토평

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 윤 호

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 감정평가액 | 이억사천육백칠십오만육천원정 (₩246,756,000.-) |
|-------|---------------------------------|

|                |                                 |            |                         |            |
|----------------|---------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인            | 의정부지방법원<br>사법보좌관 장용석            | 감정평가목적     | 법원경매                    |            |
| 채무자            | -                               | 제출처        | 의정부지방법원 경매8계            |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 망)임재공의 상속인 임유진<br>(2025타경72619) | 기준가치       | 시장가치                    |            |
|                |                                 | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 등기사항전부증명서, 귀 제시목록               | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
|                |                                 | 2025.09.02 | 2025.09.01 ~ 2025.09.02 | 2025.09.05 |

| 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         | 4,086       | 토지  | 4,086       | -            | 246,756,000 |
|            | 이          | 하           | 여   | 백           |              |             |
| <b>합 계</b> |            |             |     |             | ₩246,756,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 영중면 양문리 소재 '양문일반산업단지' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 평가로서 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### ■ 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지<br>(경기도)      | 지목 | 공부면적<br>(㎡) | 용도지역   | 개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|-------------------|----|-------------|--------|-----------------|
| 1  | 포천시 영중면 양문리 325   | 전  | 2,192       | 계획관리지역 | 28,300          |
| 2  | 포천시 영중면 양문리 326-7 | 전  | 1,894       | 계획관리지역 | 38,400          |

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임

#### ■ 대상물건의 현황



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 02일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대해 2025년 09월 01일부터 2025년 09월 02일까지 가격자료 수집 및 공부발급 등 사전조사와 현장을 방문하여 귀 제시 목록 및 공부를 기준하여 대상물건의 개별적 상황 등 실지조사를 실시하였음.

## 4. 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

본 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제2항에 따라 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

- 1) 본 건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 2) 본 건에 대한 현장조사시 지적경계, 위치, 이용상황 및 면적 등은 관련공부 및 위성지도, 목측 등을 통하여 판단하였는 바, 정확한 지적경계, 면적 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하며, 지적경계, 면적 및 이용상황의 변경에 따라 감정금액이 변동될 수 있으므로 참고하시기 바람.
- 3) 본 건 중 기호 1)의 지목 및 현황은 대부분 전이나, 일부는 현황 임야로서 위성지도 및 목측에 의해 개략적으로 면적구분하여 감안 평가하였으며, 임야부분은 별지 사진용지와 같이 수목이 우거져 육안으로 확인이 불가한 분묘가 소재할 수 있으므로 참고하시기 바람.
- 4) 본 건 중 기호 1)의 일부인 현황 임야에 생육중인 활잡목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법

### 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)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등이 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 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 2. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 감정평가방법은 객관적이고 합리적인 시장가치를 도출하기 위해 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 시장성의 원리를 따르는 비교방법(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법)과 비용성의 원리를 따르는 원가방법(원가법, 적산법) 및 수익성의 원리를 따르는 수익방법(수익환원법, 수익분석법)이 있음.
- 2) 본 건 토지는 대상토지와 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 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.
- 3) 본 건에 대한 지적경계, 위치, 이용상황 및 면적 등은 관련공부 및 위성지도, 목측 등을 통하여 판단하였는 바, 정확한 지적경계, 면적 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하며, 지적경계, 면적 및 이용상황의 변경에 따라 감정금액이 변동될 수 있음.
- 4) 본 건 중 기호 1)의 일부인 현황 임야부분에 생육중인 활잡목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 자가수준

| 용도지역   | 토지용도 | 도로조건  | 가격 수준(원/㎡)    | 비고                             |
|--------|------|-------|---------------|--------------------------------|
| 계획관리지역 | 전    | 세로(가) | 50,000~70,000 | 위치, 형상, 출입 도로조건 등에 따라 가격차이 있음. |

### 2. 본건 거래사례

최근 3년내 거래사실 없음.

### 3. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 기호 | 소재지 지번     | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 도로조건  | 거래시점       | 실거래가액 (원)   | 토지단가 (원/㎡) |
|----|------------|----|----------|-----------|-------|------------|-------------|------------|
| #1 | 양문리 337-1* | 답  | 1,616    | 계획관리지역 전  | 세로(가) | 2024.02.27 | 180,000,000 | 111,386    |
| #2 | 양문리 383-*  | 전  | 3,306    | 계획관리지역 전  | 세로(가) | 2024.12.06 | 319,930,000 | 96,773     |
| #3 | 양문리 400-*  | 전  | 4,498    | 계획관리지역 전  | 세로(가) | 2024.02.27 | 413,000,000 | 91,819     |
| #4 | 양문리 64-*   | 전  | 2,198    | 계획관리지역 전  | 세로(가) | 2024.08-28 | 130,000,000 | 59,145     |

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 본건 평가전례

최근 3년내 거래사실 없음.

## 5. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 소재지<br>지번     | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황등 | 도로<br>조건  | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 | 기준시점<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|----|-----------|---------------|-----------|---------------|------------|----------|-------------------------|
| #ㄱ | 양문리<br>175-*  | 답  | 3,752     | 계획관리<br>답     | 세로<br>(불) | 58,000        | 2023.11.09 | 법원<br>경매 | 22,800                  |
| #ㄴ | 양문리<br>12*    | 전  | 3,871     | 계획관리<br>전     | 세로<br>(가) | 88,000        | 2024.08.30 | 담보       | 24,900                  |
| #ㄷ | 양문리<br>64-*   | 전  | 2,198     | 계획관리<br>전     | 세로<br>(가) | 60,000        | 2023.12.11 | 담보       | 60,000                  |
| #ㄹ | 양문리<br>337-1* | 답  | 1,616     | 계획관리<br>전     | 세로<br>(가) | 102,000       | 2023.05.18 | 담보       | 32,000                  |

## 6. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션, 포천시, 최근1년)

| 용도별 | 진행건수 | 매각건수 | 매각율(%) | 매각가율(%) |
|-----|------|------|--------|---------|
| 전   | 119  | 30   | 25.21  | 44.26   |
| 답   | 72   | 16   | 22.22  | 55.38   |
| 임야  | 140  | 32   | 22.86  | 35.94   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

##### ■ 비교표준지 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주변환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

##### ■ 비교표준지 선정

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

( 공시기준일 : 2025.01.01 )

| 비교 표준지 | 소재지 지번    | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로조건  | 형상 지세  | 공시지가 (원/㎡) |
|--------|-----------|----|-------|------|------|-------|--------|------------|
| A      | 양문리 313-1 | 전  | 1,727 | 전    | 계획관리 | 세로(가) | 자루형 평지 | 43,700     |

#### 나. 시점수정

##### ■ 생산자물가지수

| 구분                                 | 생산자물가지수                         |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 비교표준지 공시기준일 당시( 적용 : 2024년 12월 지수) | 119.52                          |
| 대상물건의 기준시점 당시( 적용 : 2025년 07월 지수)  | 120.22                          |
| 생산자물가 상승률 : 기준시점 지수 / 표준지공시기준시점 지수 | $120.22/119.52 \approx 1.00586$ |

※ 기준시점 현재 발표된 지수를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함

| 비교 표준지 | 시 군 구 (산 정 기 간)                    | 용도 지역 | 시점 수정치          | 비고  |
|--------|------------------------------------|-------|-----------------|---|
| A      | 경기도 포천시 (2025.01.01. ~2025.09.02 ) | 계획관리  | 0.989 (1.00989) | 경기도 포천시 (25.01.01~25.09.02 ) (계획관리)<br>2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.870<br>2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.111<br>$( 1 + 0.00870 ) * ( 1 + 0.00111 * 33/31 )$<br>≒ 1.00989 |

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

## ■ 시점수정치의 결정

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

## 다. 지역요인의 비교

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(농경지대)

| 조 건   | 항 목            | 세 항 목                 |
|-------|----------------|-----------------------|
| 접근조건  | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|       |                | 농로의 상태                |
| 자연조건  | 일조, 토양, 토질 등   | 일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부  |
|       | 관개, 배수         | 관개 및 배수의 양부           |
|       | 재해의 위험성        | 수해 및 기타 재해의 위험성       |
| 획지조건  | 면적, 경사 등       | 면적, 경사, 경사의 방향 등      |
|       | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|       |                | 규제의 정도                |
| 기타조건  | 기 타            | 장래의 동향, 기타            |

### ■ 개별요인의 비교치 산정

| 본 건<br>기 호 | 비 교<br>표준지 | 가로<br>조건   | 접근<br>조건 | 자연(환경)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별요인<br>비교치 |
|------------|------------|--|----------|--------------|----------|-----------|----------|-------------|
| 1          | A          | --   | 0.88     | 0.90         | 0.92     | 1.00      | 0.95     | 0.692       |
| 결정의견       |            | 표준지 대비 취락 접근성, 농로의 상태 등 접근조건, 부근 이용상황 등 자연(환경)조건, 형상 등 획지조건에서 열세이며, 일부 임야 상태임. |          |              |          |           |          |             |
| 2          | A          | --   | 0.88     | 0.90         | 0.92     | 1.00      | 1.00     | 0.729       |
| 결정의견       |            | 표준지 대비 취락 접근성, 농로의 상태 등 접근조건, 부근 이용상황 등 자연(환경)조건, 형상 등 획지조건에서 열세임.             |          |              |          |           |          |             |

# 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), 대법원판례 (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) 산정방법

그 밖의 요인 산정을 위하여 적정사례를 선정하고 다음의 산식에 의해 거래사례 기준 표준지 가액과 공시지가의 가격시점 가액 간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\text{보정률} = \frac{\text{거래사례 기준 공시지가 가액 (사례단가 x 지가변동률 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치)}}{\text{공시지가의 가격시점 가액 (공시지가 x 지가변동률)}}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|--------|--------|---------|
| 1, 2   | A      | #1      |

#### ■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례 #1을 선정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 선정된 비교사례

| 기호  | 소재지<br>지번    | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황등 | 도로<br>조건  | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점       | 평가<br>목적 | 기준시점<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|-----|--------------|----|-----------|---------------|-----------|---------------|------------|----------|-------------------------|
| # ㄱ | 양문리<br>175-* | 답  | 3,752     | 계획관리<br>답     | 세로<br>(불) | 58,000        | 2023.11.09 | 법원<br>경매 | 22,800                  |

## 나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

### ■ 기호 1,2 (사례 # ㄱ/표준지 A)

| 비교사례<br>비교표준<br>지 | 구분             | 사례가격(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율<br>(①/②) |
|-------------------|----------------|-----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
|                   |                | 공시지가(원/㎡) |          |          |          |               |              |
| # ㄱ               | ① 비교사례<br>기준가액 | 58,000    | 1.01962  | 1.000    | 1.452    | 85,868        | 1.946        |
| A                 | ② 공시지가<br>기준가액 | 43,700    | 1.00989  | 1.000    | 1.000    | 44,132        |              |

|                      |      |   |          |              |          |           |          |             |
|----------------------|------|---|----------|--------------|----------|-----------|----------|-------------|
| 비교사례<br>기준가액<br>산출근거 | 사정보정 | 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.   |          |              |          |           |          |             |
|                      | 시점수정 | 경기도 포천시 계획관리지역 지가변동률(2023.11.09.~2025.09.02)적용함.                          |          |              |          |           |          |             |
|                      | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.  |          |              |          |           |          |             |
|                      | 개별요인 | 표준지는 비교 사례 대비 취락 접근성, 농로의 상태 등 접근조건, 부근 이용상황 등 자연(환경)조건, 형상 등 획지조건에서 우세함. |          |              |          |           |          |             |
|                      |      | 가로<br>조건  | 접근<br>조건 | 자연(환경)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별요인<br>비교치 |
|                      |      | --  | 1.20     | 1.10         | 1.10     | 1.00      | 1.00     | 1.452       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 평가목적에 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 |      |
|--------|--------|-------------|------|
|        |        | 산정          | 결정   |
| 1, 2   | A      | 1.946       | 1.94 |

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 비교<br>표준지 | 표준지<br>공시지가(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡) |
|----|-----------|------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1  | A         | 43,700           | 1.00989  | 1.000    | 0.692    | 1.94       | 59,247        | 59,000        |
| 2  | A         | 43,700           | 1.00989  | 1.000    | 0.729    | 1.94       | 62,414        | 62,000        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

#### ■ 비교사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것,
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것,
- ③ 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것,
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것,
- ⑤ 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

#### ■ 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, 2,  | #1      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지<br>지번     | 지목 | 토지면적<br>(㎡) | 용도지역<br>이용상황 | 도로조건  | 거래시점       | 실거래가액<br>(원) | 토지단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|----|-------------|--------------|-------|------------|--------------|---------------|
| #1 | 양문리<br>337-1* | 답  | 1,616       | 계획관리지역<br>전  | 세로(가) | 2024.02.27 | 180,000,000  | 111,386       |

## 나. 사정보정

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

|       |  |
|-------|--|
| 결정의견  | 본 비교사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. |
| 사정보정치 | 1.000  |

## 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 비교<br>사례 | 시군구<br>(산정기간)                           | 용도<br>지역 | 시점<br>수정치                         | 비고  |
|----------|---|----------|-----------------------------------|---|
| #1       | 경기도 포천시<br>(2024.02.27.<br>~2025.09.02) | 계획관리     | <b>1.788%</b><br><b>(1.01788)</b> | <p style="text-align: center;">경기도 포천시 (24.02.27~25.09.02) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.074<br/>                     2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.076<br/>                     2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.117<br/>                     2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.078<br/>                     2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.079<br/>                     2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.077<br/>                     2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.067<br/>                     2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.067<br/>                     2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073<br/>                     2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067<br/>                     2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.080<br/>                     2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.870<br/>                     2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.111</p> <p style="text-align: center;"> <math>(1 + 0.00074 * 3/29) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00870) * (1 + 0.00111 * 33/31)</math><br/> <math>\approx 1.01788</math> </p> |

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

### 라. 지역요인 비교

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| 결정의견     | 본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(농경지대)

| 조 건   | 항 목            | 세 항 목                 |
|-------|----------------|-----------------------|
| 접근조건  | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|       |                | 농로의 상태                |
| 자연조건  | 일조, 토양, 토질 등   | 일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부  |
|       | 관개, 배수         | 관개 및 배수의 양부           |
|       | 재해의 위험성        | 수해 및 기타 재해의 위험성       |
| 획지조건  | 면적, 경사 등       | 면적, 경사, 경사의 방향 등      |
|       | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|       |                | 규제의 정도                |
| 기타조건  | 기 타            | 장래의 동향, 기타            |

### ■ 개별요인의 비교치 산정

| 본 건<br>기 호 | 비 교<br>사 례 | 가 로<br>조 건  | 접 근<br>조 건 | 자 연(환 경)<br>조 건 | 획 지<br>조 건 | 행 정적<br>조 건 | 기 타<br>조 건 | 개 별요인<br>비 교치 |
|------------|------------|---|------------|-----------------|------------|-------------|------------|---------------|
| 1          | #1         | --  | 0.83       | 0.75            | 0.90       | 1.00        | 0.95       | 0.532         |
| 결정의견       |            | 거래사례 대비 취락 접근성, 농로의 상태 등 접근조건, 부근 이용상황 등 자연(환경)조건, 형상 등 획지조건에서 열세이며, 일부 임야 상태임. |            |                 |            |             |            |               |
| 2          | #1         | --  | 0.83       | 0.75            | 0.90       | 1.00        | 1.00       | 0.560         |
| 결정의견       |            | 거래사례 대비 취락 접근성, 농로의 상태 등 접근조건, 부근 이용상황 등 자연(환경)조건, 형상 등 획지조건에서 열세임.             |            |                 |            |             |            |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 기호 | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정   | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|-------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
| 1  | #1    | 111,386    | 1.000 | 1.01788 | 1.000 | 0.532 | 60,317     | 60,000     |
| 2  | #1    | 111,386    | 1.000 | 1.01788 | 1.000 | 0.560 | 63,491     | 63,000     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 결정하였음.

| 기호  | 면적 (㎡) | 공시지가 기준법(원/㎡) | 거래사례 비교법(원/㎡) | 결정 시산단가(원/㎡) | 평가금액        |
|-----|--------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| 1   | 2,192  | 59,000        | 60,000        | 59,000       | 129,328,000 |
| 2   | 1,894  | 62,000        | 63,000        | 62,000       | 117,428,000 |
| 합 계 | 4,086  |               |               |              | 246,756,000 |

### 2. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 면적(㎡) | 감정평가액(원)    | 비고      |
|-----|-------|-------------|---------|
| 토 지 | 4,086 | 246,756,000 | 공시지가기준법 |
| 합 계 |       | 246,756,000 |         |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                      | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고 |
|------------|--------------------------|-------|-----------------|------------------|---------|-------|-----------|-----------------------|-----|
|            |                          |       |                 |                  | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                   |     |
| 1          | 경기도<br>포천시<br>영중면<br>양문리 | 325   | 전               | 계획관리지역           | 2,192   | 2,192 | 59,000    | 129,328,000           |     |
| 2          | 동소                       | 326-7 | 전               | 계획관리지역           | 1,894   | 1,894 | 62,000    | 117,428,000           |     |
| <b>합 계</b> |                          |       |                 |                  |         |       |           | <b>₩246,756,000.-</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 영중면 양문리 소재 '양문일반산업단지' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 전, 답 및 임야가 혼재하며 중소규모 공장이 산재하는 지역임.

## (2) 교통상황

지적상 맹지로 본건까지 인접토지를 이용한 비포장농로를 통하여 차량 접근은 가능하나, 외곽지역에 위치하여 대중교통사정은 보통 이하임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 전으로 이용중이며, 기호 1)의 일부는 현황 임야임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지로 로폭 약 3미터 비포장농로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(북부지역) 가축사육제한구역(2023-06-22) (일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등, 용도주택, 국토교통부공고제2025-1058호, 포천시공고제2025-2452호, 문의1533-2200))

## (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

기호 1)은 공부상 지목이 전이나 일부는 현황 임야임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

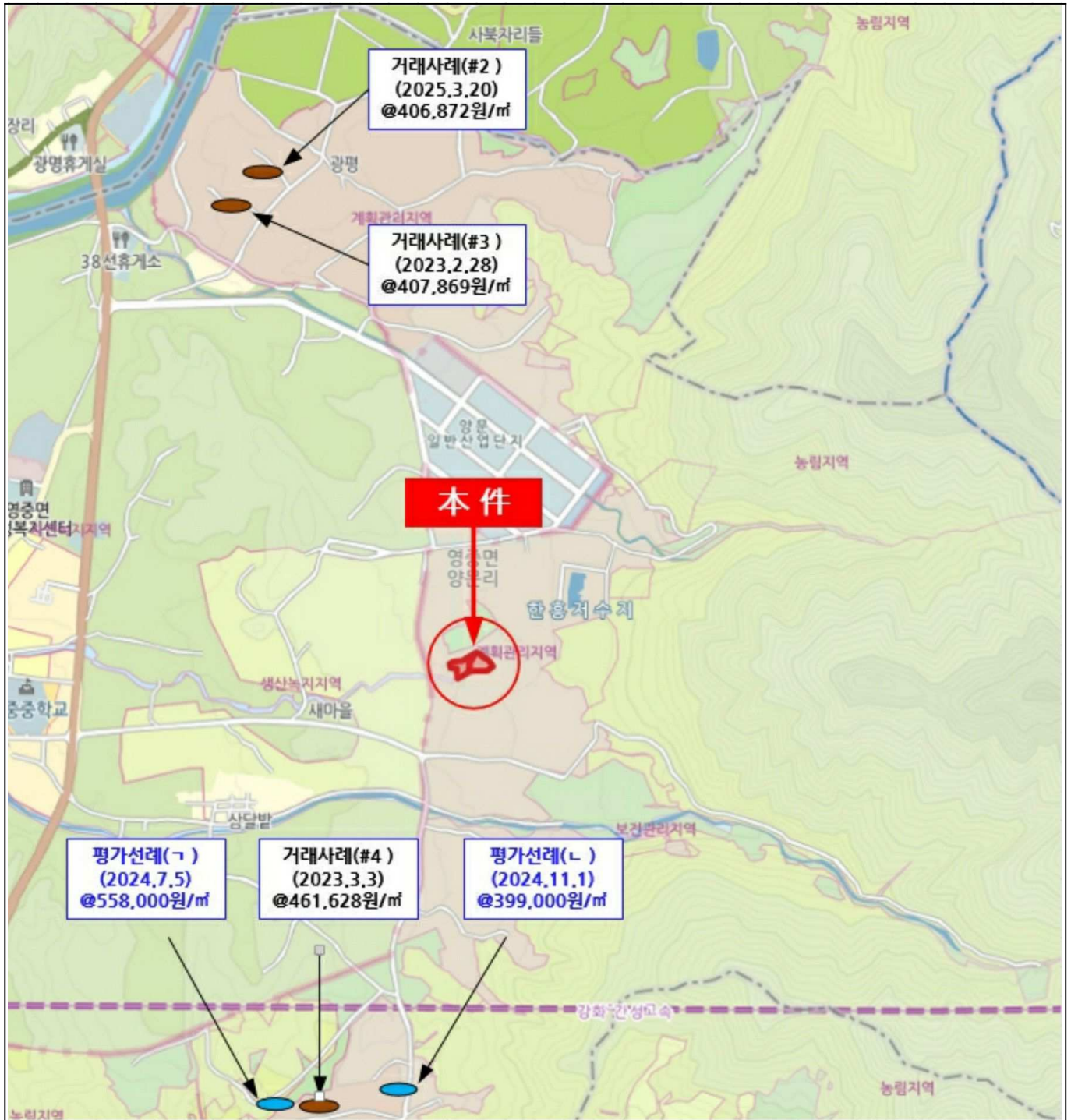
1) 임대여부 미상임.

2) 기호 1)의 일부인 현황 임야에는 수목이 우거져 육안으로 확인이 곤란한 분묘가 소재할 수 있음.

# 광역위치도



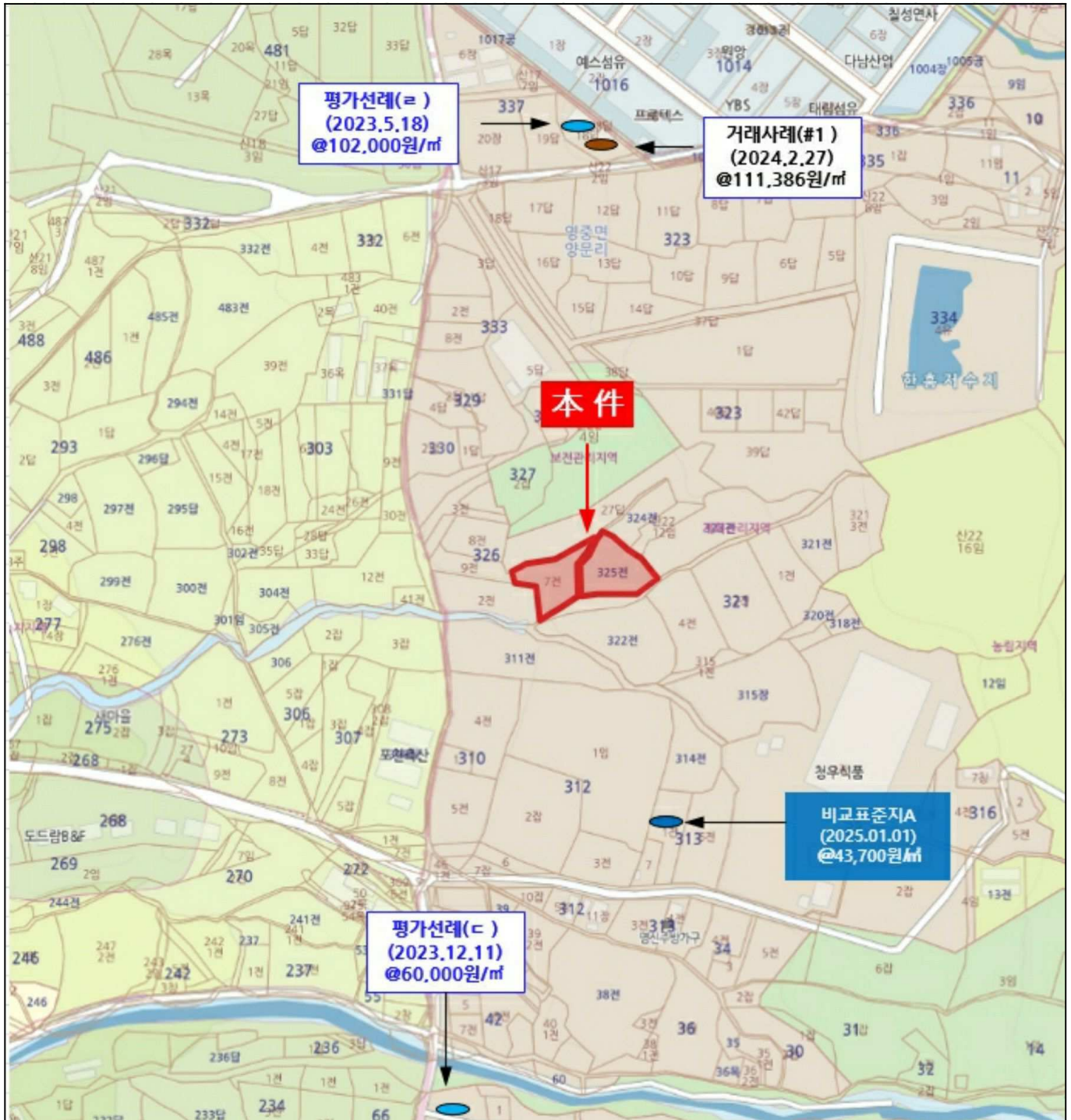
소재지 경기도 포천시 영중면 양문리 325외



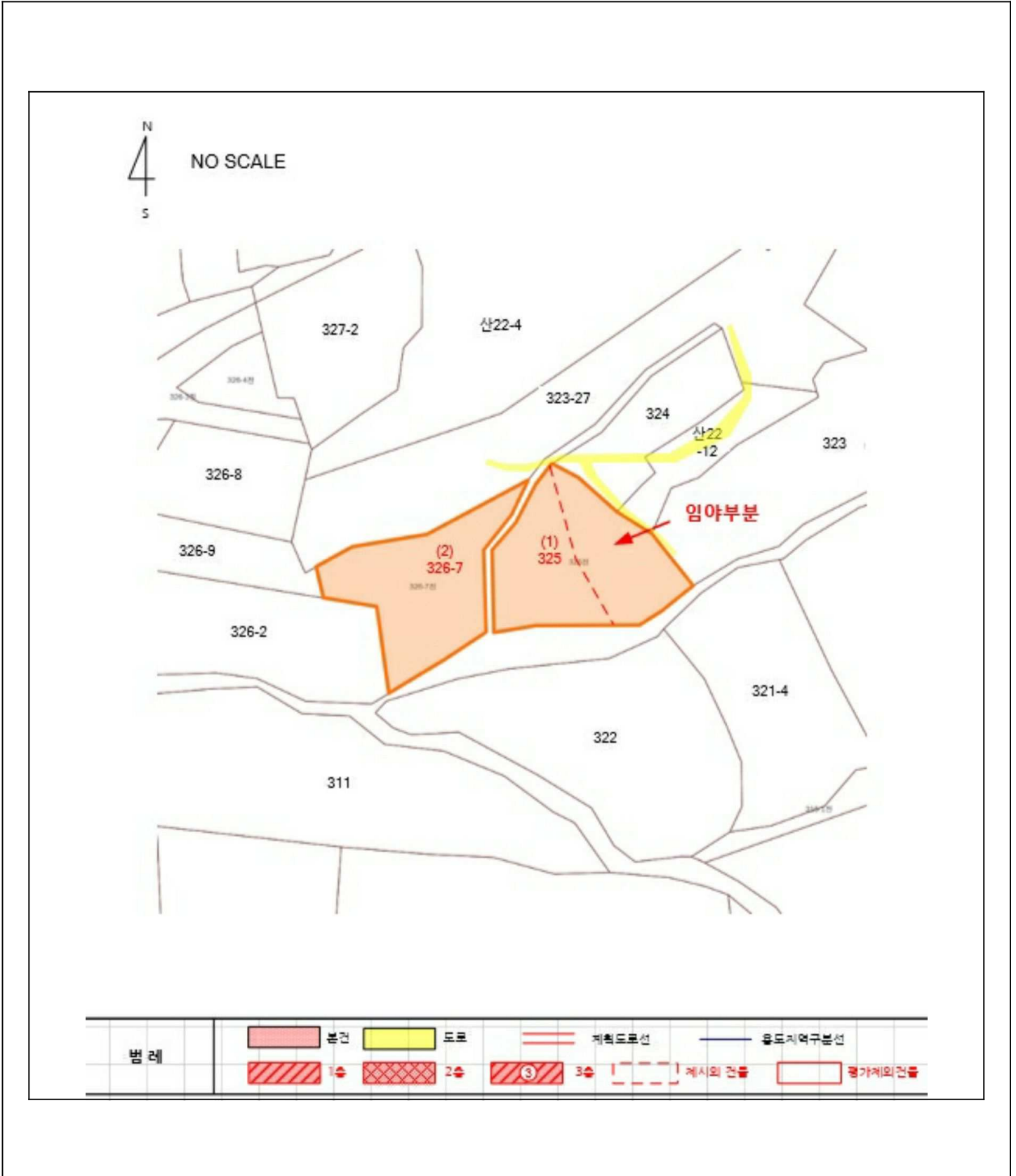
# 위치도



소재지 경기도 포천시 영중면 양문리 325외



# 지 적 도





( -> )



( -> )



1)

