

회 보 서

우)10592 경기도 고양시 덕양구 삼송로 238 힐스테이트삼송역스칸센(3블록)
207호

TEL. 02-371-3997
FAX. 02-6305-3697

문서번호 : 32501-3003

시행일자 : 2025-01-23

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			공		
리			람		
과					
담					
당					
자					

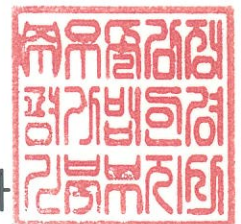
1. 저희 (주)우솔감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.17자 귀 제 『2025타경70206』호로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 포천시 신북면 계류리 561-1 토지』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)우솔감정평가법인 경기북부지사



지사장 심원택

청 구 서

감정평가서번호 : 32501-3003

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

一 金 오십칠만팔천육백원整 (₩578,600.-)

2025. 01. 17자 귀 제 『 2025타경70206 』 호로 의뢰하신 『 경기도 포천시 신북면 계류리 561-1 토지 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	357,541	※ 평가수수료 200,000 + (139,048,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩297,952 297,952 x 0.8 = ₩238,361 1.5배분: 238,361 x 1.5 = ₩357,541
(나) 여비	152,600	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	12,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	168,600	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩526,000	
부가가치세	₩52,600	
총계	₩578,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩578,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(32501-3003)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 서울축산농협

355-0082-9682-53

(주)우솔감정평가법인

2025년 01월 23일

(주)우솔감정평가법인 경기북부지

경기도 고양시 덕양구 삼송로 238, (3블럭)동 2층 207호(삼송동, 힐스테이트삼송역스칸센)
TEL.02-371-3997 FAX.02-6305-3697

[공급자(사업자)등록번호 : 805-85-02190]



감정평가서

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

건명 : 윤영례 외 1명 소유물건 (2025타경70206)

번호 : 32501-3003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)우솔감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 삼송로 238, (3블럭)동 2층 207호(삼송동, 힐스테이트삼송역스칸센)
TEL.02-371-3997 FAX.02-6305-3697



(토지)감정평가표

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

감정평가사
심원택

심원택



(주)우솔감정평가법인 경기북부지사 지사장 심원택

(서명도인)



감정평가액	일억삼천구백사만팔천원정 (₩139,048,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	운영례 외 1명 (2025타경70206)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.23	2025.01.17 ~ 2025.01.23	2025.01.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,483	토지	2,483	56,000	139,048,000
		이	하	여	백	
합계					₩139,048,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 윤천수		윤천수			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 신북면 고일리 소재 “포천아도니스CC” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

경기도 포천시 신북면									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로 접면	이용 상황	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	계류리 561-1	2,483	전	보전관리	맹지	전	부정형 완경사	28,300

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 23일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 01월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「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 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

없습니다.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였습니다.

나. 본건의 지목은 '전' 이나, 현황 인접지와 경계구분이 없이 임야화가 된 상태로서 정확한 경계확인은 측량을 요합니다.

다. 본건 서측 일부는 선하지로서, 이를 감안하여 평가하였습니다.

라. 본건 지상에 자생하는 수목은 일반적인 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 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 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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

- ① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 공시지가 기준법과 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 감정평가법인 등은 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 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 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 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

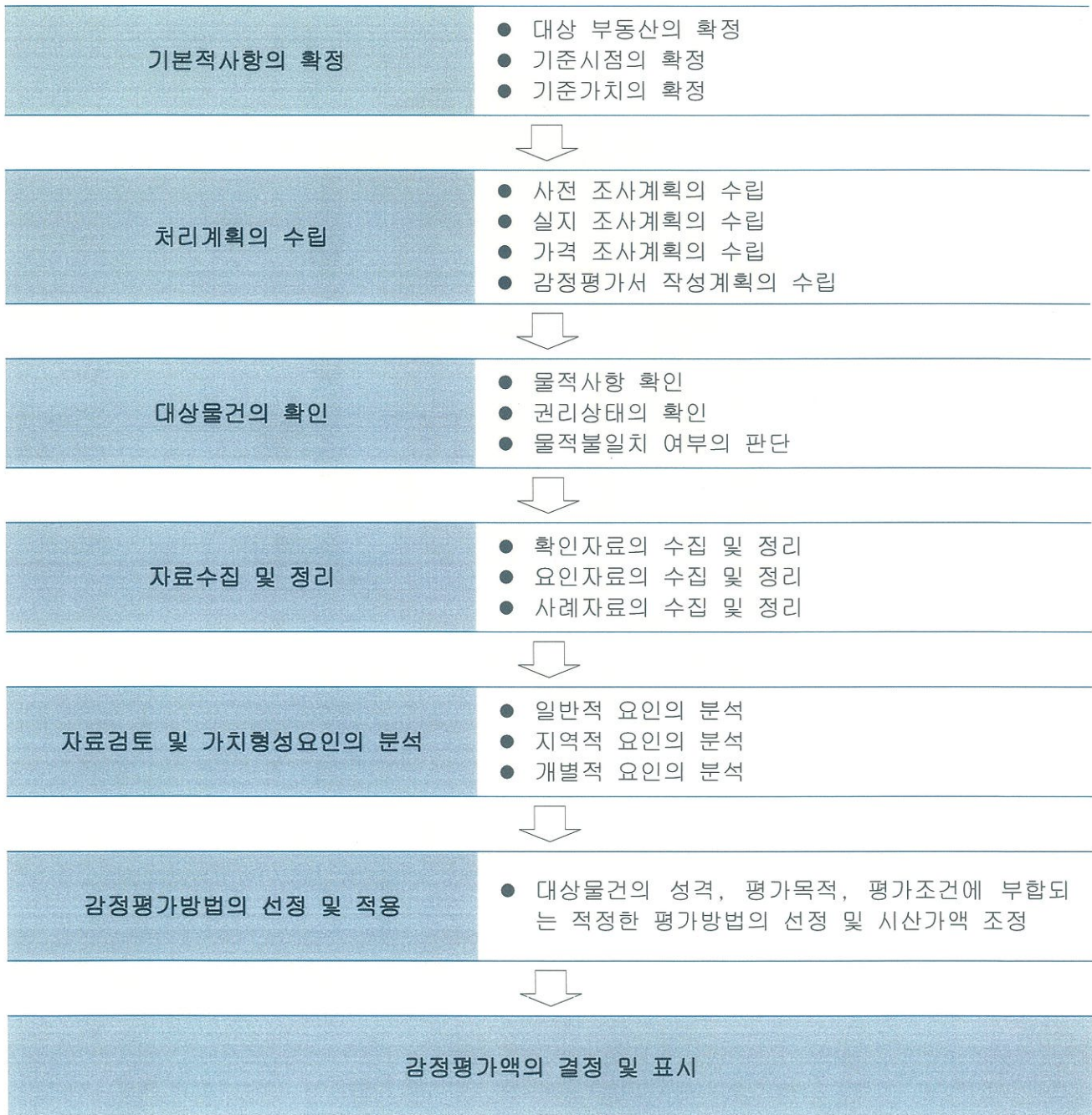
다. 본건에 적용한 감정평가방법 및 합리성 검토

- 1) 본건의 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 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하며, 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일 수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	갈월리 113-1	전	373	전	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	28,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 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·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

< 경기도 포천시 >				
기호	용도지역	산정기간	지가변동률 (%)	비고
A	보전관리	2024.01.01 ~ 2025.01.23	0.390 (1.00390)	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.373 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.023 $(1 + 0.00373) * (1 + 0.00023 * 23/31)$ ≒ 1.00390

라. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
지역요인 비교치	1.00

마. 개별요인의 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(1)/표준지A

조 건	개별요인 비교			
	항 목	세 항 목	격차율	결정의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	배수의 양부	0.88	비교표준지 대비 경사 등에서 열세함
		면적		
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.97	행정상 규제의 정도(선하지) 등에서 열세함
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지 대비 대체로 대등함
		기타		
개별요인 비교치			0.576	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 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(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 매매 사례 또는 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	용도지역	면적 (㎡)	지목 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	갈월리 12*	보전관리	430	전 (전)	세로 (가)	84,000	2023.08.31	경매	-
#2	갈월리 361-*	보전관리	815	전 (전)	세로 (가)	90,000	2023.06.09	담보	-
#3	삼정리 2*	보전관리	12,757	잡 (조림)	맹지	52,000	2022.12.01	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	용도지역	면적 (㎡)	지목 (이용상황)	도로 조건	총거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#A	계류리 46*	보전관리	340	대 (전)	세로 (가)	25,000,000	73,520	2022.01.04
#B	갈월리 5*외	보전관리	748.5	전 (전)	맹지, 세로 (가)	65,000,000	86,840	2024.05.30

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

5) 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
보전관리	전, 답	맹지	@60,000 내외로 위치 등에 따라 다름	실거래가격 및 현장조사 등

6) 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: <http://www.courtauction.go.kr>)

구분	경기도 포천시		비고
	매각율(%)	매각가율(%)	
전답	20.4	55.7	최근 1년 통계

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

표준지 기호	비교사례 선정
A	#1

■ 선정 사유

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	용도지역	면적 (㎡)	지목 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	갈월리 12*	보전관리	430	전 (전)	세로 (가)	84,000	2023.08.31	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

비교사례	소재지	사례가격(원/㎡)	시점	지역	개별	산정단가	격차율
비교표준지		공시지가(원/㎡)	수정	요인	요인	(원/㎡)	
#1	갈월리 12*	84,000	1.00454	1.000	1.155	97,460	3.394
A	갈월리 113-1	28,600	1.00390	-	-	28,712	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	경기도 포천시 보전관리지역 (2023.08.31 ~ 2025.01.23) : 1.00454				
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.				
	개별요인	접근조건	취락과의 접근성 등에서 우세함			1.10
		자연조건	대체로 대등함			1.00
		획지조건	경사 등에서 우세함			1.05
		행정적조건	대체로 대등함			1.00
		기타조건	대체로 대등함			1.00
개별요인비교치	-			1.155		

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 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 결정하였습니다.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

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

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	28,600	1.00390	1.00	0.576	3.39	56,063	56,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,483	2,483	56,000	139,048,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				139,048,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1	#B

■ 비교사례 선정 사유

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

■ 선정된 비교사례

구분	소재지	용도지역	면적 (㎡)	지목 (이용상황)	도로 조건	총거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#B	갈월리 5*외	보전관리	748.5	전 (전)	맹지, 세로 (가)	65,000,000	86,840	2024.05.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정보정치	1.00

다. 시점수정

비교사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#B	2024.05.30 ~ 2025.01.23	1.00278	경기도 포천시 보전관리

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1)/비교사례#B

조 건	개별요인 비교			
	항 목	세 항 목	격차율	결정의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	비교사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	배수의 양부	1.00	비교사례 대비 대체로 대등함
		면적		
		경사도		
		경사의 방향		
경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.97	행정상 규제의 정도(선하지) 등에서 열세함
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	비교사례 대비 대체로 대등함
		기타		
개별요인 비교치			0.655	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#B	86,840	1.00	1.00278	1.00	0.655	57,038	57,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,483	2,483	57,000	141,531,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				141,531,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 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 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,483	56,000	57,000	56,000	139,048,000
합계	2,483	-	-	-	139,048,000

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,483	56,000	139,048,000	-
합계			139,048,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 신북면 계류리	561-1	전	보전관리지역	2,483	2,483	56,000	139,048,000	현황 임야
합 계								₩139,048,000.-	
				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 신북면 고일리 소재 "포천아도니스CC" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 농가주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 노선수 및 운행간격 등을 고려할 때 대중교통사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

북동하향 완경사지내 부정형 토지로서, 지목은 '전'이나 현황 임야화된 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

지목은 '전'이나, 현황 임야상태입니다.

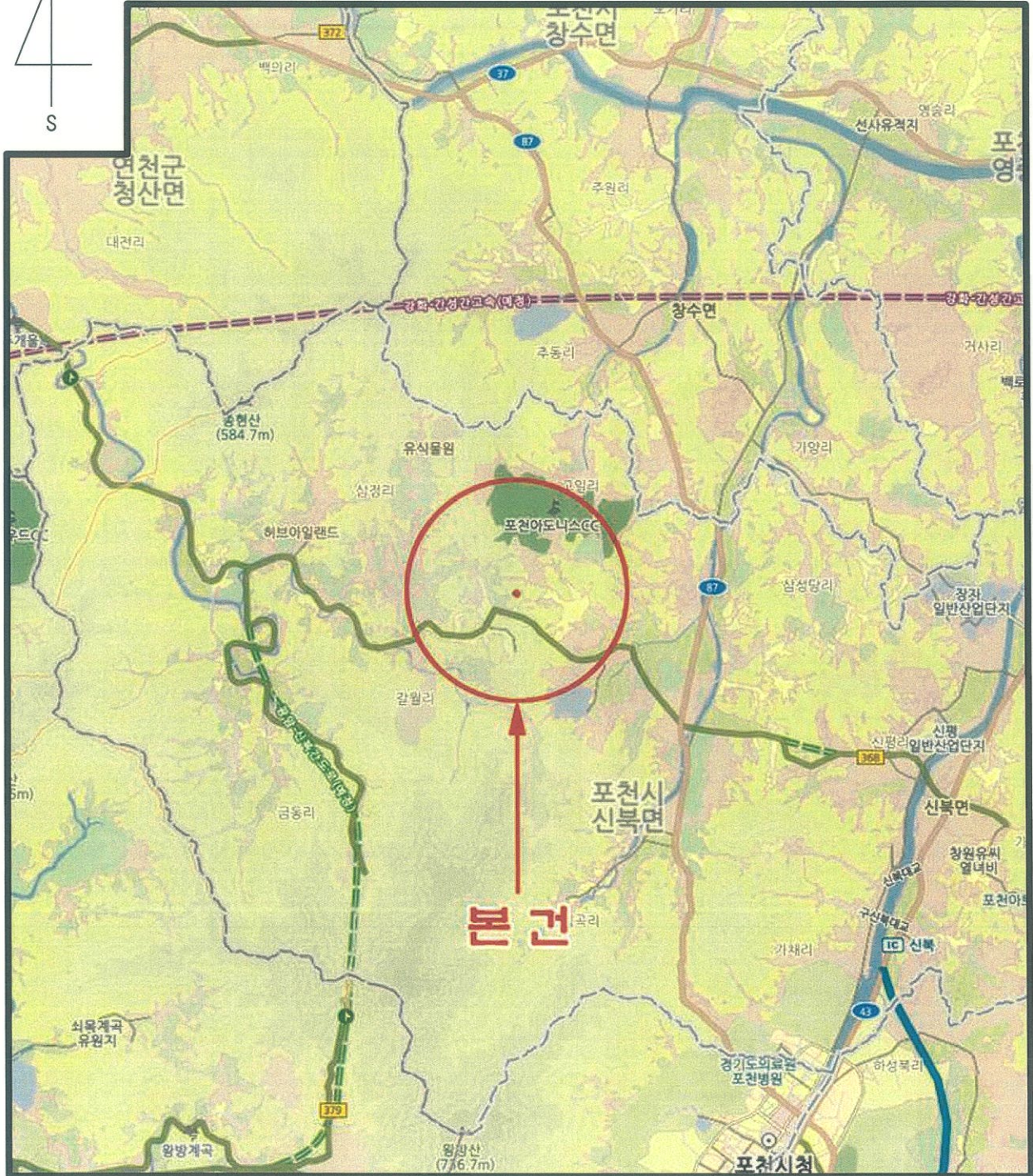
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도

소재지

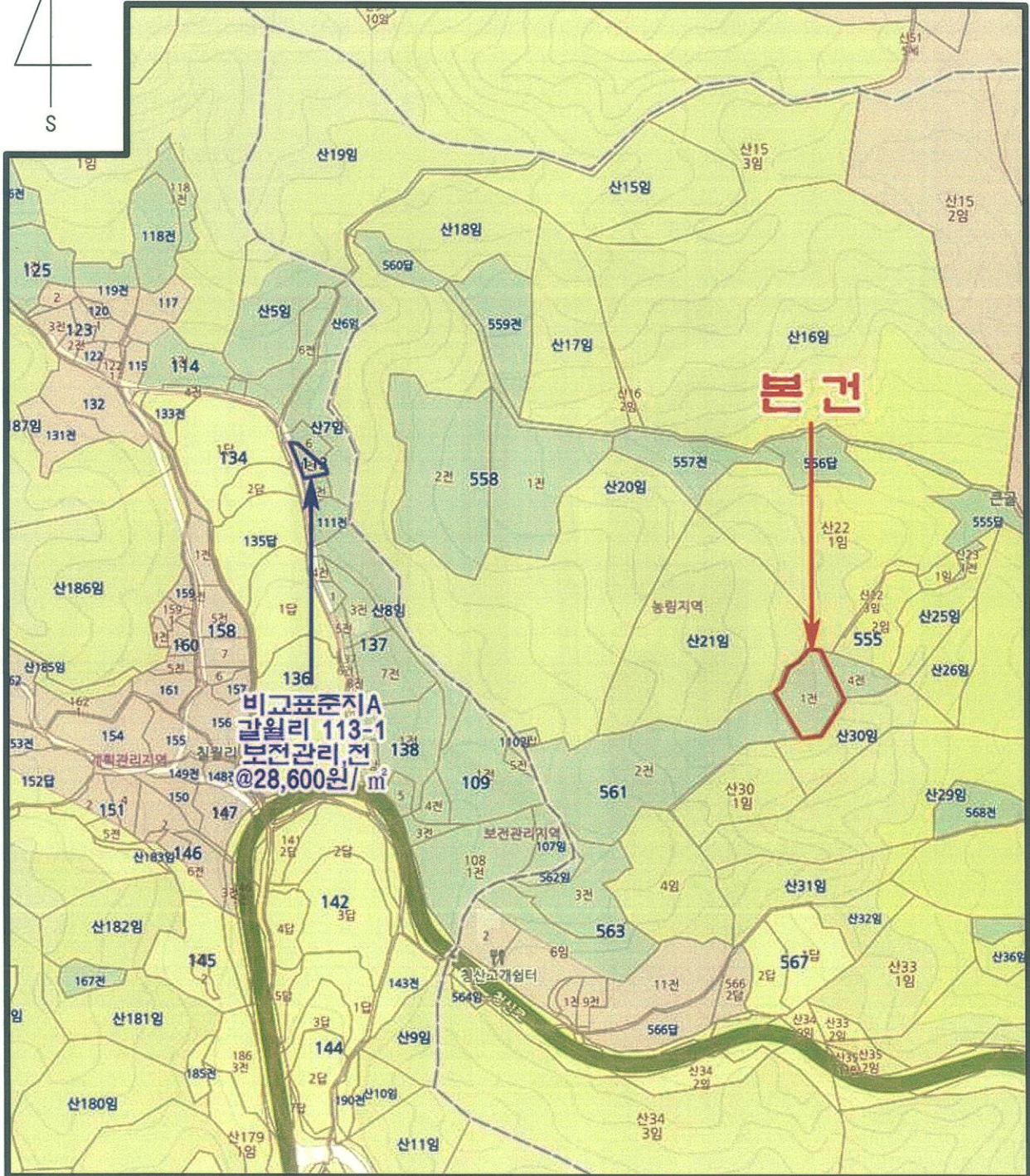
경기도 포천시 신북면 계류리 561-1



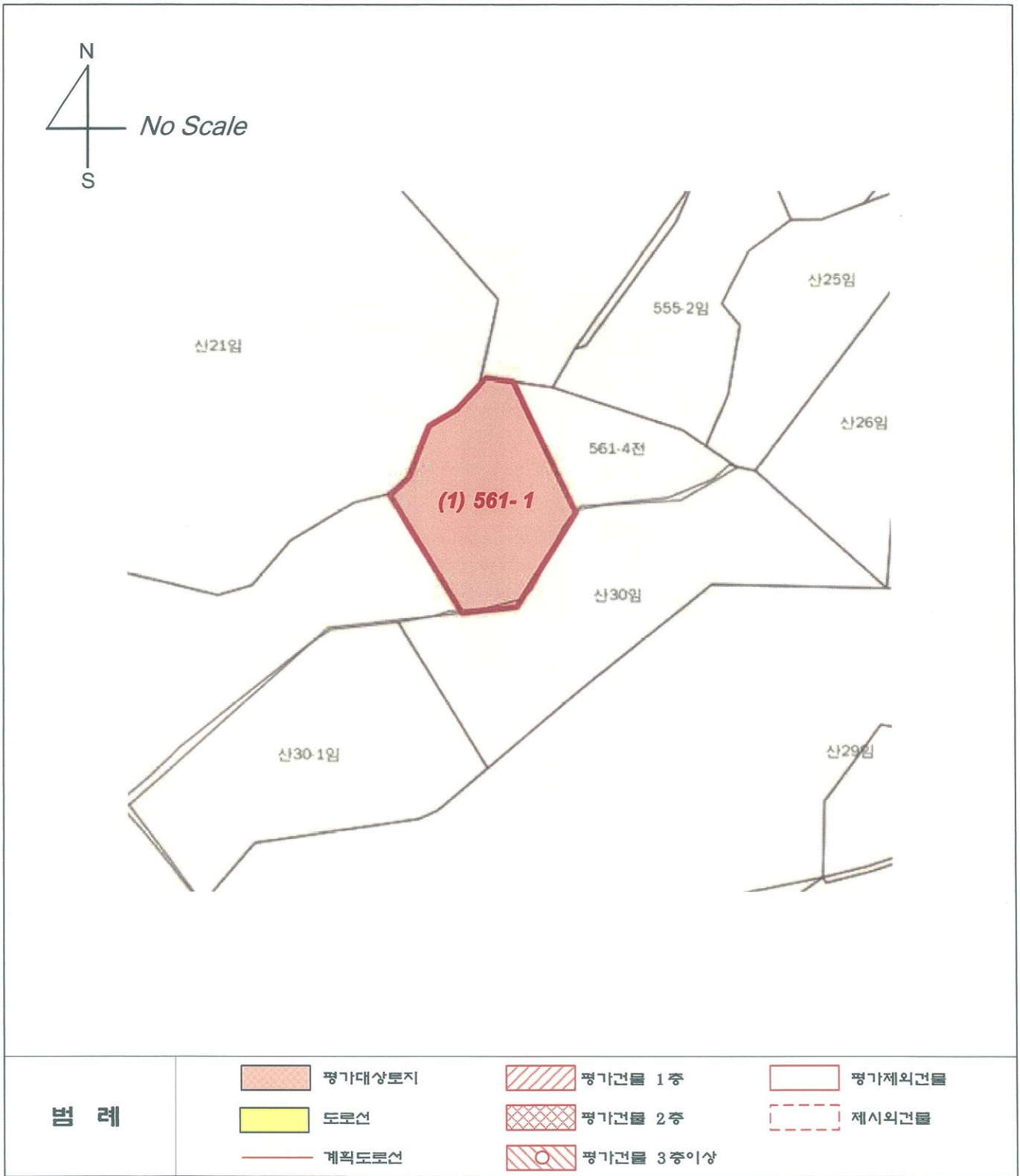
상세 위치도

소재지

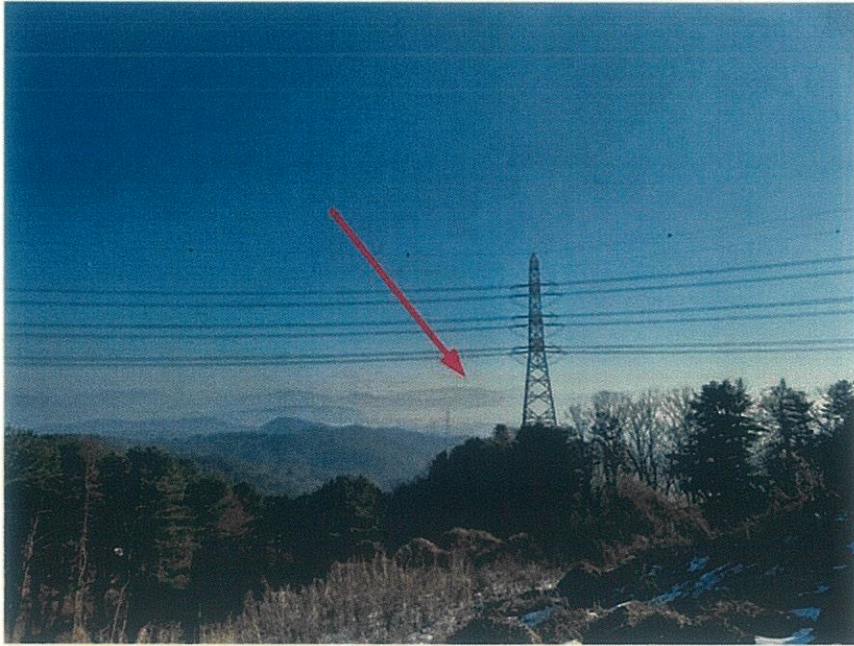
경기도 포천시 신북면 계류리 561-1



지 적 개 황 도



사 진 용 지



[주위환경 - 서측에서 촬영]



[본건 동측]

사 진 용 지



[본건 서측]



[송전선로]