

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황용수 소유물건(2025타경72295)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: HS-250521-1026

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.

화성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김수현

(인)

감정평가액	삼익구천구백사십칠만원정 (₩399,470,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황용수 (2025타경72295)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.28	2025.05.27 ~ 2025.05.28	2025.06.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,858	토지	1,858	215,000	399,470,000
		이	하	여	백	
	합계				₩399,470,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 군내면 구읍리 소재 "군내면사무소" 서측 인근 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.28.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의함.
2. 본건 기호(1) 토지는 둘 이상의 용도지역(제1종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 평가하였음.
3. 본건 기호(1) 토지 지상에 육안으로 확인되는 분묘 수기가 소재하고 있으며 , 평가목적 등에 의거하여 구매됨이 없이 감정평가하되 분묘로 인하여 소유권행사를 제한 받는 경우 토지가격을 후첨 “ 토지감정평가명세표 ” 상 비고란에 병기하였는 바 경매시 참고하시기 바람.
4. 본건 기호(1) 토지 지상에 자생하는 수목은 경제적 가치 및 일반적인 거래관행을 참작하여 토지에 포함평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 포천시 군내면 구읍리 558	1,858	전	제1종일반주거 지역, 자연녹지지역	전	맹지	부정형 완경사	156,400

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 포천시 군내면 구읍리 533	1,088	전 전	1주 세로(불)	부정형 완경사	군내면사무소 북서측 인근	176,600
나	경기도 포천시 군내면 구읍리 554-7	1,157.6	전 전	자연 맹지	부정형 완경사	군내파출소 북서측 인근	131,500

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-05-28	경기도 포천시	주거
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.196%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.04% x 28/30	4 월 지가변동률 : 0.04%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.05.28)	0.233%(≒ 1.00233)	(1 + 0.00196) * (1 + 0.00040 * 28/30)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-05-28	경기도 포천시	녹지
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.28%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.115% x 28/30	4 월 지가변동률 : 0.115%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.05.28)	0.388%(≒ 1.00388)	(1 + 0.00280) * (1 + 0.00115 * 28/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	가,나	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

마. 개별요인 비교

- 기호(1): 제1종일 반주거지역

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.96	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사도 등 획지조건 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			0.864		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

- 기호(1): 자연 녹지지역

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			표준지	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사도 등 획지조건 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			0.900		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 포천시 군내면 구읍리 ***-*	210	전	제1종일반주거지역 주거나지	담보 2022-08-29	346,000	
선2	경기도 포천시 군내면 구읍리 ***	2,242	전	자연녹지지역 전	담보 2024-03-04	122,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비고
		건물면적(㎡)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/㎡)	
거1	경기도 포천시 신북면 가채리 ***-*	752	전	1종일반주거	2024-01-04	325,000,000	
		-	-	-		432,181	
		-토지만의 거래 -토지단가:(325,000,000)÷(752)≒@432,181					
거2	경기도 포천시 군내면 구읍리 ***	2,242	전	자연녹지지역	2024-02-05	350,000,000	
		-	-	-		156,111	
		-토지만의 거래 -토지단가:(350,000,000)÷(2,242)≒@156,111					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례 기준 표준지가액} = \text{사례 가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

-표준지 (가)

비교사례	구분	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)													
		공시지가 (원/㎡)																			
선1	①사례 기준 표준지가액	346,000	-	1.01405	1.000	0.783	274,724	1.552													
가	②시점수정한 표준지가액	176,600	-	1.00233	-	-	177,011														
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-													
	시점수정	경기도 포천시 주거지역 (2022-08-29~2025-05-28)						1.01405													
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000													
	개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로</th> <th>접근</th> <th>환경(자연)</th> <th>획지</th> <th>행정적</th> <th>기타</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>0.87</td> <td>1.00</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.783</td> </tr> </tbody> </table>	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계	-	0.87	1.00	0.90	1.00	1.00	0.783					
가로		접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계														
-	0.87	1.00	0.90	1.00	1.00	0.783															
표준지는 선례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세하고, 획지조건(경사도 등) 열세함.																					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

-표준지 (나)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가 (원/㎡)						
선2	①사례 기준 표준지가액	122,000	1.00	1.00882	1.000	1.265	155,691	1.179
나	②시점수정한 표준지가액	131,500	-	1.00388	-	-	132,010	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	평가선례임.						-
	시점수정	경기도 포천시 녹지지역 (2024-03-04~2025-05-28)						1.00882
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계
		-	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.265
표준지는 접근조건(농로의 상태 등 열세하나 취락과의 접근성 등 우세함) 우세하고, 자연조건(인근토지 이용상황 등) 우세함.								

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지번호	산출 보정치	그밖의요인 보정치 결정	비고
가	1.552	1.55	
나	1.179	1.17	

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가선례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작할 때 상기의 그 밖의 요인 보정치는 적정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	176,600	1.00233	1.00	0.864	1.55	237,054	-
1	나	131,500	1.00388	1.00	0.90	1.17	139,007	-
1	평균단가						214,679	215,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 포천시 군내면 구읍리 558	1,858.00	215,000	399,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	매매금액(원)	비교
		건물면적(m ²)	사용승인일	건물구조		토지단가(원/m ²)	
거1	경기도 포천시 신북면 가채리 ***-*	752	전	1종일반주거	2024-01-04	325,000,000	
		-	-	-		432,181	
		-토지만의 거래 -토지단가:(325,000,000)÷(752)≒@432,181					
거2	경기도 포천시 군내면 구읍리 ***	2,242	전	자연녹지지역	2024-02-05	350,000,000	
		-	-	-		156,111	
		-토지만의 거래 -토지단가:(350,000,000)÷(2,242)≒@156,111					

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례 자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	432,181	1.00	1.00847	1.00	0.571	248,866
1	거2	156,111	1.00	1.00933	1.00	1.002	157,883
1	평균단가						228,103

㉠ 사정보정

기호	사례 기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
1	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2024-01-04 ~ 2025-05-28	경기도 포천시 주거	1.00847
거2	2024-02-05 ~ 2025-05-28	경기도 포천시 녹지	1.00933

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

㉔ 지역요인

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와와의 접근성 농로의 상태	
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	지역요인	비고
1	거1, 거2	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

㉔ 개별요인

- 기호(1): 제1종일 반주거지역

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.84	본건은 사례 대비 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관계, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관계의 양부 배수의 양부	1.00	0.85	본건은 사례 대비 인근토지 이용상황 등 자연조건 열세함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.80	본건은 사례 대비 경사도 등 획지조건 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			0.571		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

- 기호(1): 자연 녹지지역

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	본건	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.06	본건은 사례 대비 농로의 상태 등 열세하나 취락과의 접근성 등 우세하여 접근조건 우세함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	1.00	1.05	본건은 사례 대비 인근토지 이용상황 등 자연조건 우세함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	본건은 사례 대비 경사도 등 획지조건 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계			1.002		

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 포천시 군내면 구읍리 558	1,858.00	228,000	423,624,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	군내면 구읍리 558	1,858	전	156,400	290,591,200

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 포천시	전	55.16	26	19.85	최근1년
	답	54.6	18	25	
	전	49.65	15	25	최근6개월
	답	55.35	12	23.53	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	215,000	228,000	215,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	1,858.00	215,000	399,470,000
합계	1,858.00	215,000	399,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-28)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

토지는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

종류	기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,858.00	215,000	399,470,000	
합계		1,858.00	215,000	399,470,000	-

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 군내면 구읍리	558	전	제1종일반주거 지역, 자연녹지지역	1,858	1,858	215,000	399,470,000	제시외분묘 감안한 토지단가: @209,000/㎡
합 계								₩399,470,000.-	
				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 군내면 구읍리 소재 "군내면사무소" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

남측 하향 완경사지 부정형의 토지로서, 묵전 등 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 성장관리계획구역(남부지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(역사문화환경보존지역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 토사채취허가제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

제시외 분묘 소재함.
(후첨 '지적개황도' 및 '사진용지' 참조)

(7) 공부와의 차이

없음.

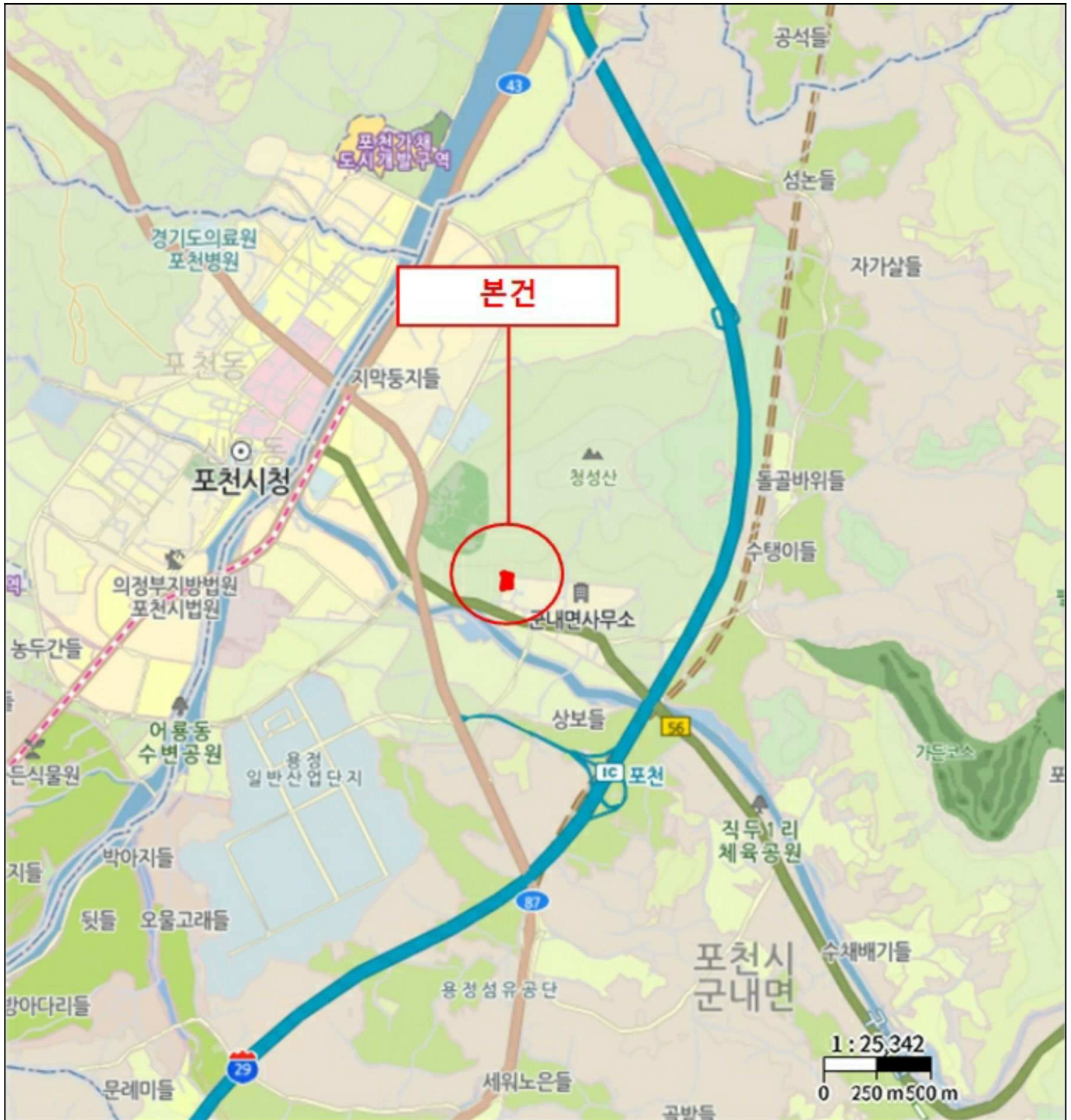
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: --.

광역위치도



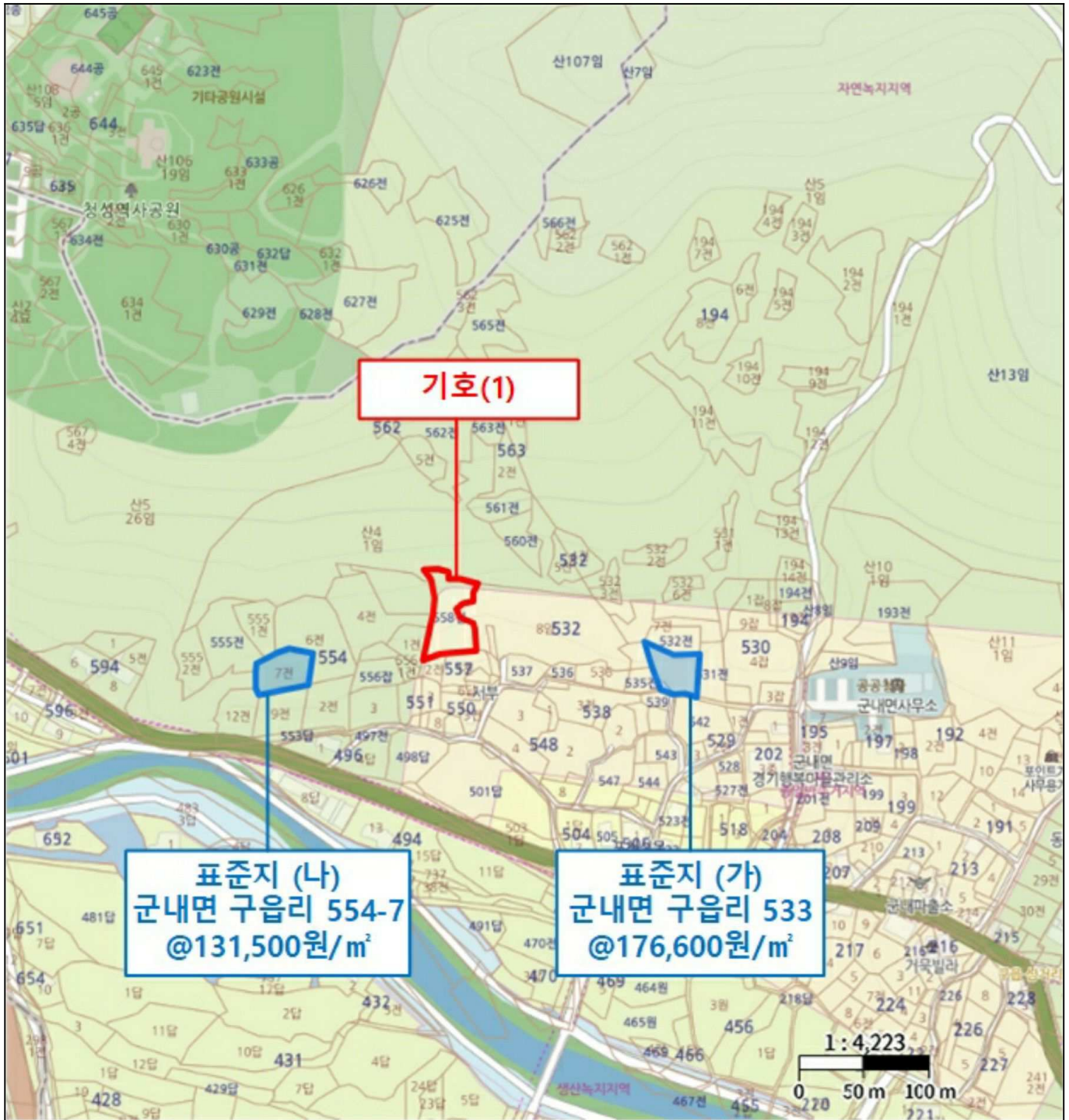
소재지	경기도 포천시 군내면 구읍리 558
-----	---------------------



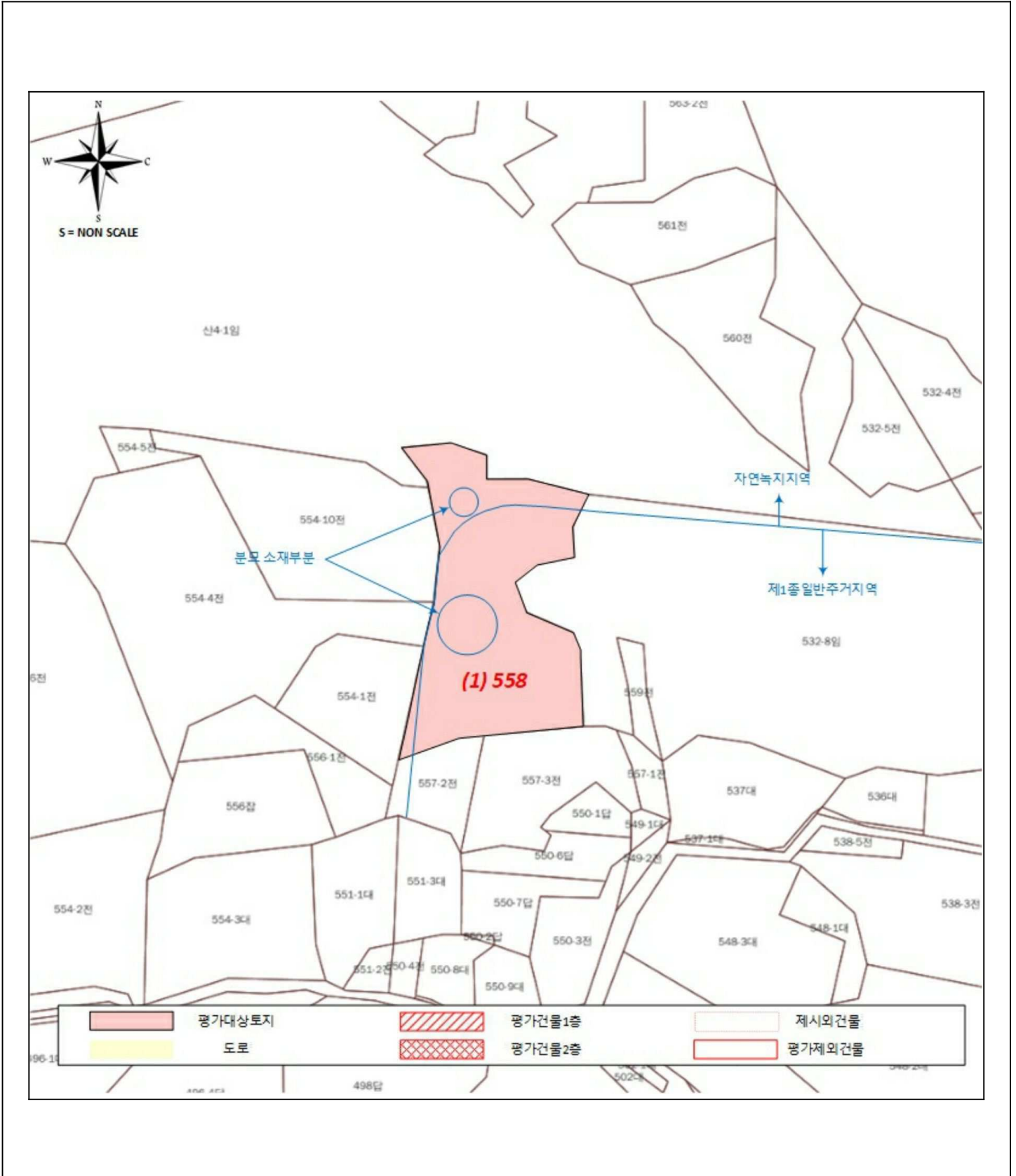
위치도



소재지 경기도 포천시 군내면 구읍리 558



지 적 도





1



2



3()



4



5()



1



2