D032604-2-017

감 정 평 가 서

건 명	경기도 포천시 영북면 산정리 433외 소재 부동산
감정의뢰인	KA17유동화전문유한회사
평가서번호	D032604-2-017



발송 No. 2026. 04. 16 동인감정평가법인(주) 경기북부

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

동 인 감 정 평 가 법 인 (주)
경 기 북 부 지 사

DONGIN APPRAISAL CO., LTD (T:031-907-5335 F:031-907-5225)

D032604-2-017

(토지) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 금 명 섭 (인)

동인감정평가법인㈜ 경기북부지사 지사장 금 명 섭 (인)

감정평가액	칠십오억육천이백구십이만구천육백원정(₩7,562,929,600.-)			
의 뢰 인	KA17유동화전문유한회사	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	KA17유동화전문유한회사	기준가치	시 장 가 치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기 타 참고사항)	-	2026.04.14	2026.04.09 ~ 2026.04.14	2026.04.15

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	22,806	토지	22,806	-	7,350,796,000
	제시외 건물	(326.42)	제시외 건물	326.42	-	212,133,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩ 7,562,929,600 .-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 方勝晛 (인)

DONGIN Appraisal Co.,Ltd.
동인감정평가법인(주)
경 기 북 부 지 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 영북면 산정리 소재 "산정호수" 북서측 인근에 소재하는 토지로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 함.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항 단서조항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 04월 14일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 04월 09일 ~ 2026년 04월 14일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가의 조건

-.

4. 기타 참고사항

① 대상물건의 소재지 · 지번 · 면적 등은 등기사항전부증명서 등 관련공부 및 귀 제시목록 등에 의거 하였음.

② 본 감정평가서는 감정평가 목적 외 타 용도(금융기관 담보제공 등)로는 사용할 수 없음.

③ 본건 토지 일련번호(1) 지상에 건축 중인 건물 2개동 및 콘크리트 구조물(차고)이 소재하며, 귀 요청에 의하여 제시외 건물로 감정평가 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

④ 본건 토지 일련번호(1)은 아래 표와 같이 건축 허가 및 신고를 득한 토지로서 허가 및 신고를 득한 대지 면적(17,811㎡)과 잔여면적(4,005㎡)을 구분하여 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

<자료출처: 세움터>

허가 년도	허가 구분	허가 일련번호	허가/신고일	위치	대지면적(㎡)	주용도	착공여부	비고
2023	신축 허가	2023-허가담당관-신축허가-4	2011.10.27	산정리 433	13,701	숙박시설	착공	2011.11.15
2023	신축 신고	2023-허가담당관-신축허가-4	2023.12.26	산정리 433	1,330	숙박시설	미착공	-
2023	신축 신고	2023-허가담당관-신축허가-4	2023.12.26	산정리 433	1,606	숙박시설	미착공	-
2023	신축 신거	2023-허가담당관-신축허가-4	2023.12.26	산정리 433	1,174	숙박시설	미착공	-

※. 위 허가 및 신고는 포천시 담당자와 유선상 확인 결과 평가 기준시점 현재 유효한 것으로 확인됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 본건 토지 일련번호(3)은 현황 도로로서 인근토지 가격의 1/3 이내로 감정평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

⑥ 본건 토지상 일부에 식재 되어 있는 수목 및 부지 조성을 위해 설치한 석축 등은 일반적인 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

⑦ 본건 제시외 건물의 면적 등은 현장조사시 시공사 측에서 제시해 준 건축 도면 등을 참고하여 감정평가하였으니 업무에 참고하기바람.

⑧ 본건 토지 일련번호(2) 지상 경계부근에 컨테이너 2개동(사무소 등)이 소재하나, 철거 및 이전의 용이성 등을 감안하여 이에 구애없이 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 기준 및 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

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

2. 감정평가 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙

1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

2) 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 공시지가기준법

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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.

4) 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

토지의 가격은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상물건

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
1	포전시 영북면 산정리 433	21,816	임	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	10,900
2	포전시 영북면 산정리 432	865	임	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	10,900
3	포전시 영북면 산정리 432-3	125	임	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	10,900



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 대상물건의 개황

기재사항	내 역
위치 및 주위환경	본건 토지는 경기도 포천시 산정리 소재 "산정호수" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 전, 답, 임야, 등이 혼재하는 마을 주변 농경지대임.
교통상황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 대중교통의 이용을 통한 접근은 다소 불편시 됨.
형태 및 이용상황	기호1 토지: 부정형 완경사의 토지로 개발행위 허가를 득하고 조성중임. 기호2 토지: 사다리형 완경사의 토지로 현황 토지임야임. 기호3 토지: 사다리형 완경사의 토지로 현황 도로로 이용 중임.
인접도로의 상태	기호1, 기호2 토지는 기호3토지를 통하여 로폭 약4미터 내외의 도로에 접하고 있음.
도시계획관계및 공법상제한상태	기호1 계획관리지역(2018-10-31) , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역),가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 젖소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(산정호수 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200)) <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 기호2 계획관리지역(2018-10-31) , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역),가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 젖소 닭 돼지 오리 메추리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(산정호수 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200)) <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기재사항	내 역
	기호3 계획관리지역(2018-10-31) , 성장관리계획구역(2024-01-25)(북부지역),가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(산정호수 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))
제시목록외의 물건	본건 토지 일련번호(1) 지상에 건축 중인 건물 2개동 및 콘크리트 구조물(차고)이 소재하며, 귀 요청에 의하여 제시외 건물로 감정평가 하였으니 업무에 참고하시기 바람.
공부와의 차이	-.
임대관계	-.
기타사항	-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 산출과정

1. 토지평가액

(1) 대상토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
1	포전시 영북면 산정리 433	21,816	임	자연림	계획관리지역	세로(가)	부정형 완경사	10,900
2	포전시 영북면 산정리 432	865	임	자연림	계획관리지역	세로(가)	부정형 완경사	10,900
3	포전시 영북면 산정리 432-3	125	임	자연림	계획관리지역	세로(가)	부정형 완경사	10,900

(2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2026년 공시지가(원/㎡)
A	영북면 산정리 298-4	2807	답	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	88,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(가) 지가변동률기준

- 경기도 포천시

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
계획관리지역	1.00321 (0.321%)	경기도 포천시 (26.01.01~26.04.14) (계획관리) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.191 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.081 (1 + 0.00191) * (1 + 0.00081 * 45/28) ≒ 1.00321

(나) 시점수정치 결정

용도지역	공시기준일	시점수정치(지가변동률)
계획관리지역	2026.01.01	1.00321 (0.321%)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인

① 지역요인 비교표

조건	항목	세항목
접 근 조 건	교통의 편의성	취락과의 접근성, 출하집적지와의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등
	지세	경사의 방향, 경사도
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제의 정도	규제의 정도
기 타 조 건	기타	기타(장래의 동향 등)

② 지역요인 비교치

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인

- 본건 기호 1(건축 허가지)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.97	본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 표준지 대비 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.96	본건은 표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건은 표준지대비 행정적 조건(건축 허가 등)에서 우세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.162	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 1-1(제외지)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.97	본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 표준지 대비 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.96	본건은 표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 표준지대비 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			**0.891**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 2

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.97	본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 표준지 대비 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.94	본건은 표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 표준지대비 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			**0.872**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 3

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.97	본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.04	본건은 표준지 대비 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.94	본건은 표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 표준지대비 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로로 표준지 대비 열세함.
		기타		
누 계			**0.288**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 · 생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 함.
「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067, 1998.07.10 92누16300,1993.9.10) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가전례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 선례기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 평가선례 및 거래사례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{선례 기준 표준지가격}}{\text{가격시점 표준지가격}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 평가선례 및 거래사례

가) 인근 평가선례

NO	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
(1)	영북면 산정리	2**	유	계획관리지역	290,000	2024.01.16	법원경매
(2)	영북면 산정리	2**-*	답	계획관리지역	274,000	2026.03.12	법원경매
(3)	영북면 산정리	3**	대	계획관리지역	450,000	2025.08.13	담보
(4)	영북면 산정리	2**-*	유	계획관리지역	305,000	2023.07.01	민사소송

※ 개인정보보호를 위해 구체적 지번 표기는 생략하였음.

나) 인근 거래사례

NO	소재지	용도지역 이용상황	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	비고
#1	산정리	계획관리지역	151,447,429	2021.07.20	591.01	-
	1**-*	답	@256,249	-	-	
	의견	토지만의 지분거래사례임.				
#2	산정리	계획관리지역	26,708,030	2022.03.14	118	-
	2**-*	전	@226,339	-	-	
	의견	토지만의 거래사례임.				
#3	산정리	계획관리지역	950,000,000	2025.03.06	4250	
	5**-*	전	@223,529	-	-	
	의견	토지만의 거래사례임.				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 개인정보보호를 위해 구체적 지번 표기는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 결정을 위한 선례 및 사례의 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 "평가선례 (2)"를 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

NO	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
(2)	영북면 산정리	2**-*	답	계획관리지역	274,000	2026.3.12	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	선례(사례) 기준 비교표준지 가격	기준시점현재 비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	274,000	88,900	-
시 점 수 정1)	1.00098	1.00321	-
지 역 요 인2)	1.000	-	-
개 별 요 인3)	1.071	-	-
산정가격(원/㎡)	293,742	89,185	-
격 차 율	$\frac{293,742}{89,185}$ ≒ 3.294		-

※ 1) 시점수정 : 경기도 포천시 계획관리지역 (2026.03.12.~2026.04.14.) : 1.00098

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※ 3) 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071

표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세 등) 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근지역의 거래사례를 기준으로 한 표준지공시지가와의 격차 수준 및 지가수준 등을 종합적으로 분석 · 검토하고, 인근지가와의 가격균형 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거하여 인근지역의 지가수준과 표준지 공시지가의 가격 균형 등을 종합 감안하여 비교표준지를 통해 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 보정함.

일련번호	소재지	지번	지목	공시지가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	비고
A	영북면 산정리	298-4	답	88,900	3.29	-

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

구분	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가격 (원/㎡)	비고
	기호	원/㎡							
1	A	88,900	1.00321	1.000	1.162	3.29	340,954	341,000	건축 허가지
	A	88,900	1.00321	1.000	0.891	3.29	261,437	261,000	제외지
2	A	88,900	1.00321	1.000	0.872	3.29	255,862	256,000	-
3	A	88,900	1.00321	1.000	0.288	3.29	84,505	84,000	도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 유사(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)하여 본건은 비교가능성이 가장 높은 "거래사례 #1"을 선정함.

NO	소재지	용도지역 이용상황	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	비고
#1	산정리	계획관리지역	151,447,429	2021.07.20	591.01	-
	1**-*	답	@256,249	-	-	

2) 사정보정

상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치

거래사례 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
계획관리지역	1.07365 (7.365%)	경기도 포천시 (21.07.20~26.04.14) (계획관리) 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.309 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.336 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.304 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.286 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.263 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.249 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.608 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.310 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.901 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.460 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.191 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.081 (1 + 0.00309 * 12/31) * (1 + 0.00336) * (1 + 0.00304) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.02608) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00901) * (1 + 0.01460) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00081 * 45/28) ≒ 1.07365

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

① 지역요인 비교표

조건	항목	세항목
접 근 조 건	교통의 편의성	취락과의 접근성, 출하집적지와의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등
	지세	경사의 방향, 경사도
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제의 정도	규제의 정도
기 타 조 건	기타	기타(장래의 동향 등)

② 지역요인 비교치

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

- 본건 기호 1(건축 허가지)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.94	본건은 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.96	본건은 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.20	본건은 행정적 조건 (건축 허가 등)에서 우세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.245	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 1-1(제외지)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.94	본건은 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.96	본건은 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			**0.955**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 2

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.94	본건은 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.94	본건은 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.935	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 3

조건	항목	세항목	격차율	비고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과 접근성	0.94	본건은 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 자연조건(조망 경관의 정도 등)에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.94	본건은 획지조건(지세 등)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 행정적 조건(지목 등 등)에서 열세함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타조건	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로로 열세함.
		기타		
누 계			0.309	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	256,249	1.00	1.07365	1.000	1.245	342,527	343,000	건축 허가지
	256,249	1.00	1.07365	1.000	0.955	262,741	263,000	제외지
2	256,249	1.00	1.07365	1.000	0.935	257,239	257,000	-
3	256,249	1.00	1.07365	1.000	0.309	85,013	85,000	도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

1) 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	341,000	343,000	건축 허가지
	261,000	263,000	제외지
2	256,000	257,000	-
3	84,000	85,000	도로

2) 토지 적용단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 토지가격 산정

일련번호	소재지	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비고
		공부면적(㎡)	사정면적(㎡)			
1	경기도 포천시 영북면 산정리 433	21,816	17,811	341,000	6,073,551,000	건축허가지
			4,005	261,000	1,045,305,000	제외지
2	경기도 포천시 영북면 산정리 432	865	865	256,000	221,440,000	-
3	경기도 포천시 영북면 산정리 432-3	125	125	84,000	10,500,000	도로
합 계					**7,350,796,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물(제시외) 평가액

(1) 평가개요

본 건물에 대한 평가는「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하며, 건물의 시산가액을 구함에 있어서 건축물 신축 단가표에 의한 건물표준단가에서 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 선정하고 부대설비를 반영하여 재조달원가를 결정하는 간접법으로 최종 건물가격을 산정함.「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

(2) 제시외 건물 현황

일련번호	소재지	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일	해당층	비고
ㄱ)	경기도 포천시 영북면 산정리 433	철근 콘크리트	생활형 숙박시설	73.21	건축중	1,2층	-
ㄴ)	경기도 포천시 영북면 산정리 433	철근 콘크리트	생활형 숙박시설	73.21	건축중	1,2층	-
ㄷ)	경기도 포천시 영북면 산정리 433	철근 콘크리트	구조물 (주차장)	130	건축중	-	-
ㄹ)	경기도 포천시 영북면 산정리 433	철근 콘크리트	구조물 (주차장)	50	건축중	-	-

※. 일련번호 ㄱ), ㄴ)의 경우 건축 중인 생활형숙박시설로 시행사 제시 분양면적표를 기준으로 표기하였으며, 일련번호 ㄷ), ㄹ) 의 경우 콘크리트구조물(주차장)로 개략적으로 산출하여 표기 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 제시외 건물 평가

일련번호	구조	이용상황	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가금액(원)	비고
ㄱ)	철근콘크리트	생활형숙박시설	1,080,000	73.21	79,066,800	-
ㄴ)	철근콘크리트	생활형숙박시설	1,080,000	73.21	79,066,800	-
ㄷ)	철근콘크리트	구조물 (주차장)	300,000	130	39,000,000	-
ㄹ)	철근콘크리트	구조물 (주차장)	300,000	50	15,000,000	-
합 계					**212,133,600**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정의견

토지는 공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)
토지	7,350,796,000
제시외 건물	212,133,600
합계	7,562,929,600

토지건물 감정평가명세표

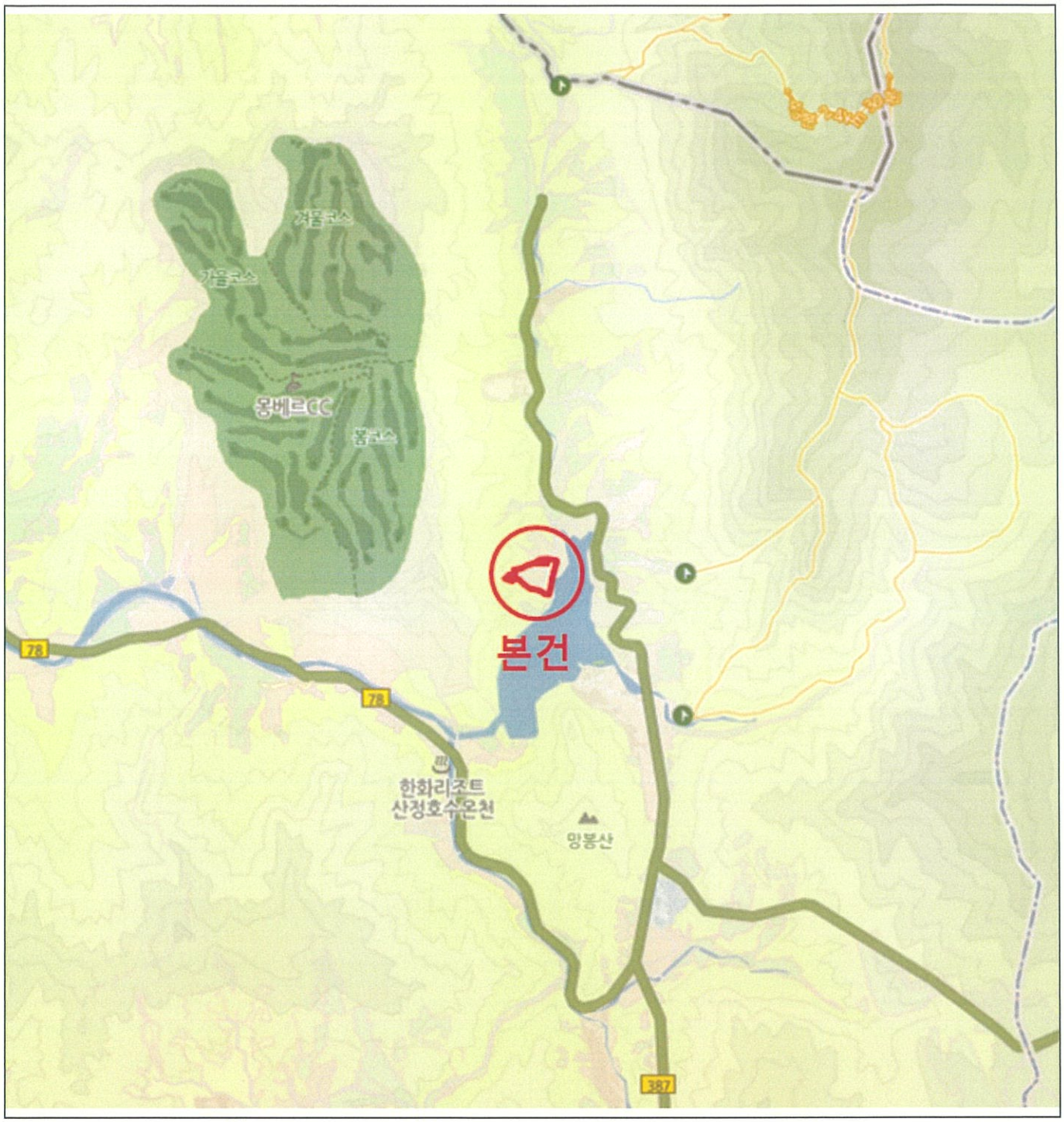
일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 포천시 영북면 산정리	433	임	계획관리지역	21816	17811	341,000	6,073,551,000	건축허가지
						4005	261,000	1,045,305,000	제외지
2	경기도 포천시 영북면 산정리	432	임	계획관리지역	865	865	256,000	221,440,000	
3	경기도 포천시 영북면 산정리	432-3	임	계획관리지역	125	125	84,000	10,500,000	현황"도로"
<	제시외	건물	>						
ㄱ)	경기도 포천시 영북면 산정리	433	생활형 숙박 시설	철근콘크리트	(73.21)	73.21	1,080,000	79,066,800	
ㄴ)	경기도 포천시 영북면 산정리	433	생활형 숙박 시설	철근콘크리트	(73.21)	73.21	1,080,000	79,066,800	
ㄷ)	경기도 포천시 영북면 산정리	433	구조물 (주차장)	철근콘크리트	(130)	130	300,000	39,000,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄹ)	경기도 포천시 영북면 산정리	433	구조물 (주차장)	철근콘크리트	(50)	50	300,000	15,000,000	
	합 계							₩7,562,929,600.-	
				이	하	여	백		

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 영북면 산정리 433외



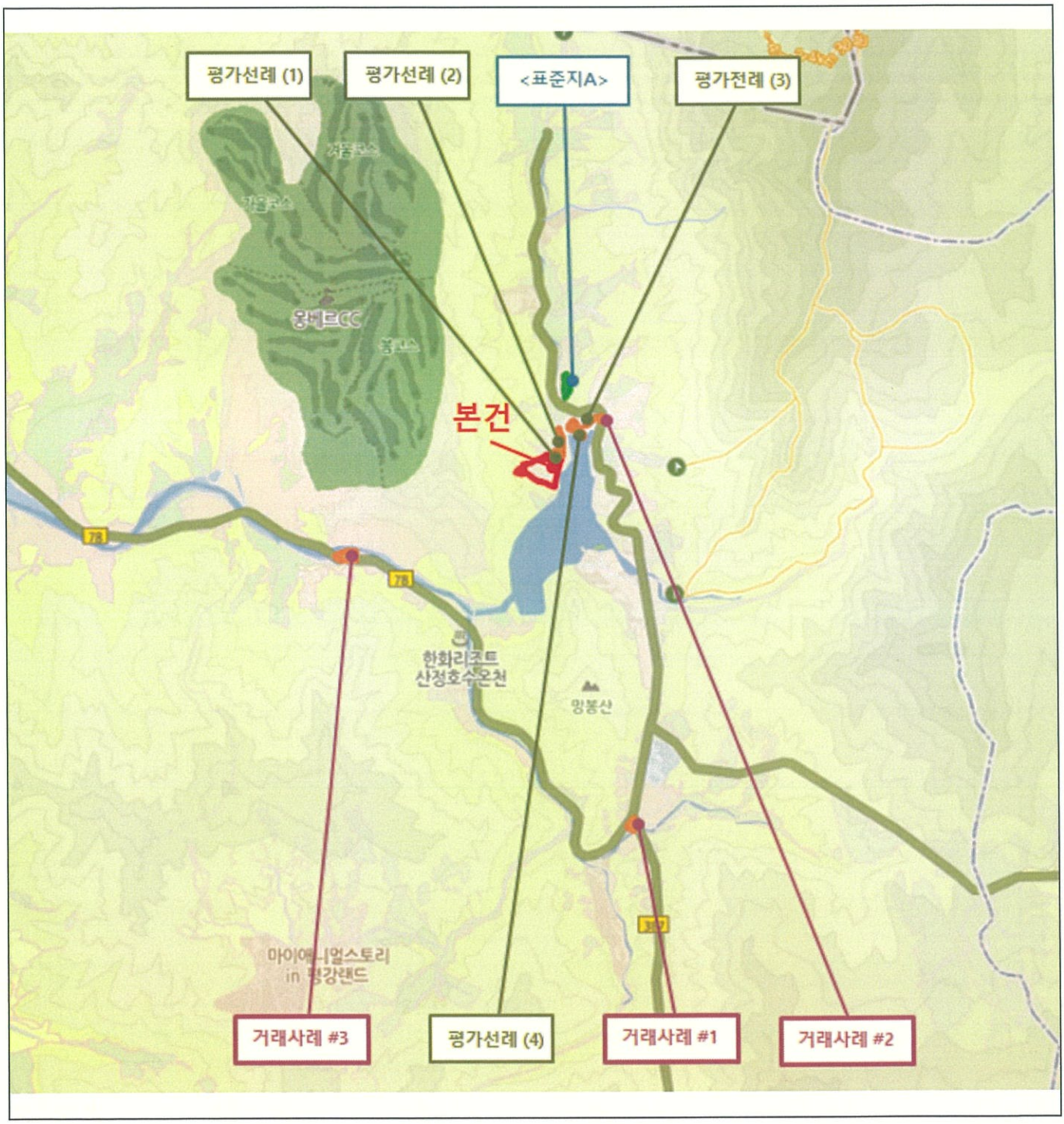
위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 영북면 산정리 433외

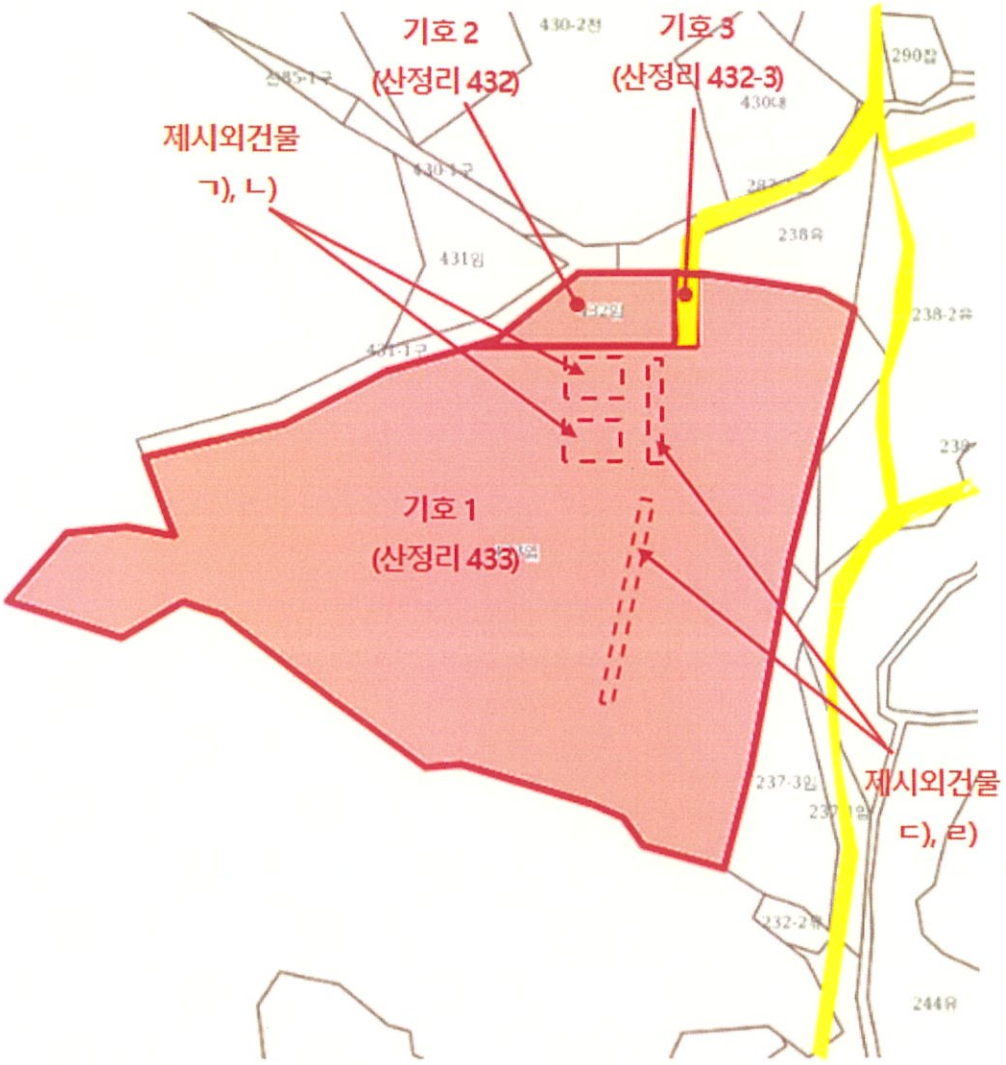


위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 영북면 산정리 433외



지 적 도



사 진 용 지



본건전경 (기호 1)



본건전경 (기호 1)

사 진 용 지



본건전경 (기호 2)



본건전경 (기호 3)

사 진 용 지



제시외건물 ㄱ), ㄴ)



제시외건물 ㄷ), ㄹ)

사 진 용 지



주위환경



주위환경