



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	2603-21-11001
평가금액	421,964,661 원
평가기관 / 평가자	한솔감정평가법인 경기지사 / 정영수
서명해쉬 페이지수	총 32 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	한솔감정평가법인 경기지사 / 정영수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-24 11:00:00.0
대표	한솔감정평가법인 본사 / 이상구	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-24 11:03:00.0
심사자	한솔감정평가법인 본사 / 이상구	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-24 11:04:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

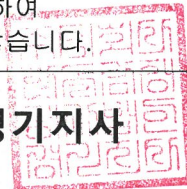
Appraisal Report

건명 : 경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외 소재 부동산
감정평가
의뢰인 : 한국자산관리공사 서울서부지역본부장
(2025-17610-A01)
감정서번호 : 2603-21-11001



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.

(주)한솔감정평가법인 경기지사



TEL. 031-566-1580 FAX. 031-566-1581

(토지) 감정평가표

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

(주)한솔감정평가법인 경기지사

지사장

이상구



감정평가사

정영수



정영수

감정평가액	사역이천일백구십육만사천육백육십일원정 (₩421,964,661.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장		감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종구 (2025-17610-A01)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2026. 03. 18	2026. 03. 18	2026. 03. 19	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	29,951	토지	29,975	-	421,964,661
		1 16x- 3				
		1 112x- 6				
		이	하	여	백	
	합계					₩421,964,661.-

심사확인

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

심사자
감정평가사





(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 내촌면 소학리	181-4	전	계획관리지역	1 16 X - 3	5.3333	231,000	1,231,992	김종구 지분 전부
2	상동	산236	임야	농림지역	29,951	29,951	14,000	419,314,000	
3	상동	208-35	전	계획관리지역	1 112 X - 6	18.6667	76,000	1,418,669	현황 도로 김종구 지분 전부
합 계								₩421,964,661.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 내촌면 소학리 소재 '베어스타운리조트' 북측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 서울서부지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

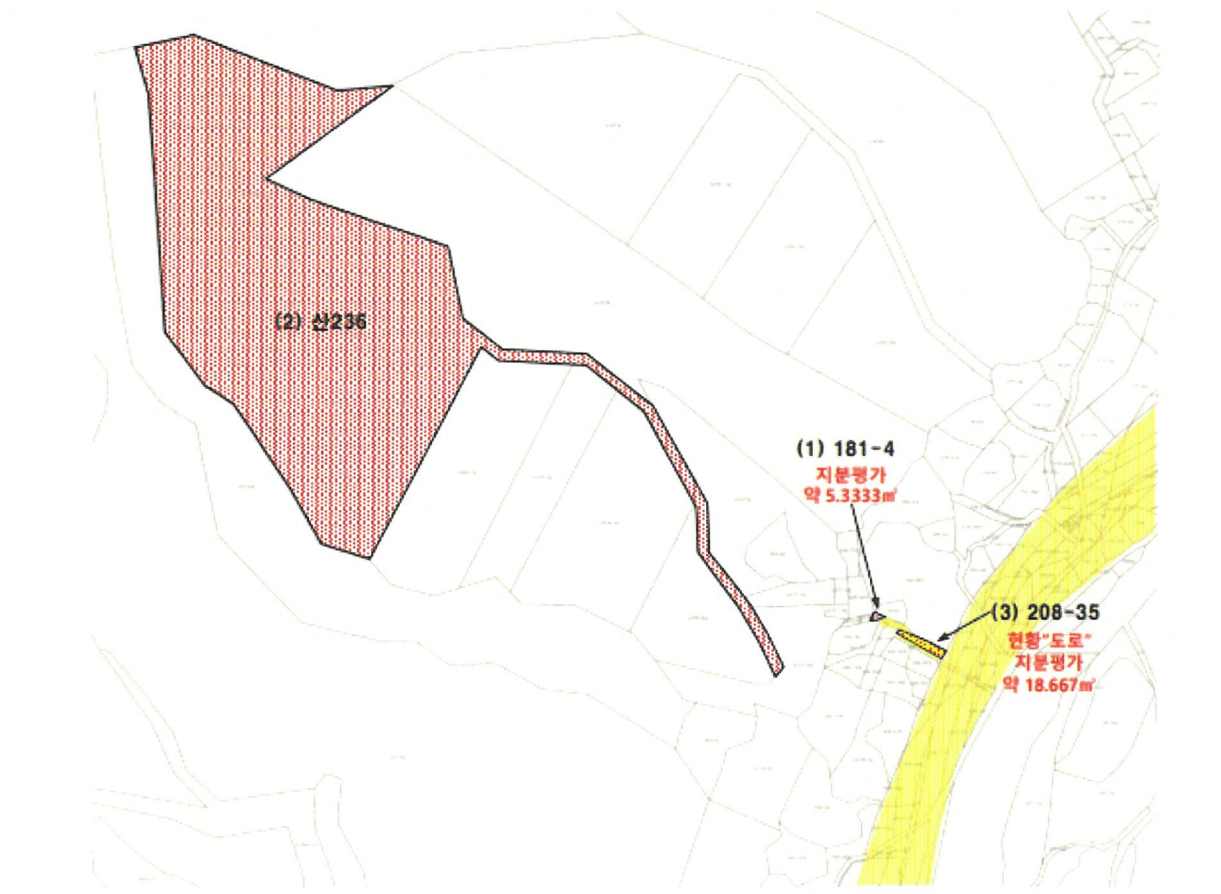
3. 기타 참고사항

- ① 일련번호 1)은 현황 도로 조성이 되어있지 않은 묵전상태이나 현장 조사 당시 농기구의 출입 흔적 등이 있었으며 수인 공유지분으로 소유중인 바, 공매 참여시 권리관계 등에 대해 재확인하시기 바람.
- ② 일련번호 1), 3)은 전체 토지 중 귀 의뢰목록에 따라 김종구 소유 지분만을 감정평가 하였으며 소숫점 넷째자리까지 표기하였음. 또한, 해당 지분에 대한 위치 특정이 불가능하여 전체 토지를 기준으로 단가를 산출한 뒤 사정면적을 적용하여 최종 감정평가액을 산출하였는 바, 업무시 참고 바람.
- ③ 일련번호 3)은 현황 도로로 이용중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였음.
- ④ 일련번호 2)는 자연림으로서 위 지상에 자생하는 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함평가하였으니 업무시 참고 바람.
- ⑤ 일련번호 2)는 인접필지인 소학리 산237-4 등에 통행을 위한 지역권이 설정되어 있으나 현황 통행 가능한 도로가 없고 도로로 통하기 위한 길목에 소재하는 소학리 208-57에 권원이 없는 바, 맹지인 것으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외 2필지	
토 지	용도지역	계획관리지역(일련번호 1), 3)), 농림지역(일련번호 2))
	이용상황	일련번호 1): 목전 일련번호 2): 자연림 일련번호 3): 도로
	지 목	일련번호 1), 3): 전 일련번호 2): 임야
	면 적	29,975 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 관련 규정 검토

(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 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 II

(3) 「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 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 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.

(4) 「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.

(5) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가방법의 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	내촌면 소학리 181-4	16 X (1 / 3)	전	목전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	207,800
2	내촌면 소학리 산236	29,951	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	5,340
3	내촌면 소학리 208-35	112 X (1 / 6)	전	도로등	계획관리	중로 한면	부정형 평 지	225,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	내촌면 소학리 164	2,030	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 평지	151,700
B	내촌면 소학리 산242	20,033	임	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	5,560

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.271	경기도 포천시 (26.01.01~26.03.18) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.109 $(1 + 0.00109) * (1 + 0.00109 * 46/31) \approx 1.00271$
B 농림	0.089	경기도 포천시 (26.01.01~26.03.18) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.036 $(1 + 0.00036) * (1 + 0.00036 * 46/31) \approx 1.00089$

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
임야	순수 산림지대	맹지	12,000-15,000	농림지역
전,답	국도주변 농경지대	세로변	200,000-250,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	내촌면 소학리 80-0	747	계획관리	전 전	2023.03.10	공매	245,000	-
(2)	내촌면 소학리 200-0	441	계획관리	전 전	2024.05.16	시가참고	205,000	-
(3)	내촌면 소학리 90-0	23,449	농림지역	임야 자연림	2023.08.18	법원경매	12,000	-
(4)	내촌면 내리 산30-0	13,881	농림지역	임야 자연림	2025.08.26	법원경매	14,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	내촌면 내리 100-00	계획관리 전/전	238,500,000원 (@ 232,682원/m ²)	2024.05.17 -	1,025m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 238,500,000원 / 1,025m ² ≒ 232,682원/m ²				
#2	내촌면 진목리 100	계획관리 답/전	220,000,000원 (@ 271,604원/m ²)	2025.12.01 -	810m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 220,000,000원 / 810m ² ≒ 271,604원/m ²				
#3	내촌면 내리 30-00	계획관리 답/답	1,195,000,000원 (@ 272,023원/m ²)	2023.11.09 -	4,393m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,195,000,000원 / 4,393m ² ≒ 272,023원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	내촌면 내리 17o-00	농림지역 임야/자연림	30,000,000원 (@ 20,477원/m²)	2022.04.21 -	1,465m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 30,000,000원 / 1,465m² ≒ 20,477원/m²				
#5	내촌면 소학리 9o-0	농림지역 임야/조림	31,924,000원 (@ 23,000원/m²)	2025.10.21 -	1,388m² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 31,924,000원 / 1,388m² ≒ 23,000원/m²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경기 포천시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	9,454,042,071	4,595,954,325	48.6	114	20	17.5
전	7,996,474,000	3,615,192,200	45.2	124	24	19.4
도로	210,683,000	109,620,000	52.0	15	2	13.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	245,000	1.03000	1.000	1.150	290,202		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.907	1.90
	151,700	1.00271	-	-	152,111		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.03.10 ~ 2026.03.18, 포천시 계획관리지역) : 3% (1.03000)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 형상(획지조건) 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	14,000	1.00334	1.000	1.100	15,451		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.776	2.77
	5,560	1.00089	-	-	5,565		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.08.26 ~ 2026.03.18, 포천시 농림지역) : 0.334% (1.00334)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 교통의 편부(접근조건) 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	151,700	1.00271	1.000	0.800	1.90	231,208	231,000	-
2	B	5,560	1.00089	1.000	0.900	2.77	13,873	14,000	-
3	A	151,700	1.00271	1.000	0.264	1.90	76,298	76,000	현황 도로

※ 시산가액은 시장관행 등을 고려하여 십만 이상 유효숫자 3자리, 십만 미만 유효숫자 2자리까지 표기함.

*일련번호 3)은 현황 도로로서 인근 토지 일련번호 1)의 1/3 이내로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#4	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	내촌면 내리 140-00	계획관리 전/전	238,500,000원 (@ 232,682원/m ²)	2024.05.17 -	1,025m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 238,500,000원 / 1,025m ² ≒ 232,682원/m ²				
#4	내촌면 내리 170-00	농림지역 임야/자연림	30,000,000원 (@ 20,477원/m ²)	2022.04.21 -	1,465m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 30,000,000원 / 1,465m ² ≒ 20,477원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
인근 거래사례 및 평가사례 등에 비추어 볼 때, 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	2.293	경기도 포천시 (24.05.17~26.03.18) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.078 / 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.079 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.077 / 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.067 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.067 / 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067 / 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.080 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.460 / 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.109 $(1 + 0.00078 * 15/31) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.01460) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00109 * 46/31) \approx 1.02293$
#4 농림	2.842	경기도 포천시 (22.04.21~26.03.18) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.211 / 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.199 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.196 / 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.166 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.161 / 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.132 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.132 / 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.048 / 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.145 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.605 / 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.800 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.036 $(1 + 0.00211 * 10/30) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00605) * (1 + 0.00800) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00036 * 46/31) \approx 1.02842$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.30	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.70	본건이 사례 대비 교통의 편부, 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건이 사례 대비 경사도 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.665	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	232,682	1.000	1.02293	1.000	1.040	247,538	248,000
2	#4	20,477	1.000	1.02842	1.000	0.665	14,004	14,000
3	#1	232,682	1.000	1.02293	1.000	0.343	81,639	82,000

※ 시산가액은 시장관행 등을 고려하여 십만 이상 유효숫자 3자리, 십만 미만 유효숫자 2자리까지 표기함.

*일련번호 3)은 현황 도로로서 인근 토지 일련번호 1)의 1/3 이내로 평가함.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	231,000	248,000	-
2	14,000	14,000	-
3	76,000	82,000	현황 도로

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	421,964,662
	합 계	421,964,662

결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방 법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정 평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법” 에 의한 시산가액 을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.
------	--

2. 기타 참고사항

--

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 포천시 내촌면 소학리 소재 '베어스타운리조트' 북측 원거리에 위치함.
주 위 환 경	일련번호 1), 3): 공장 및 전,답 등이 혼재하는 국도주변 농경지대로서 제반 주위환경은 보통임. 일련번호 2): 순수산림지대로서 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	일련번호 1): 남동측 현황 도로를 통해 본건까지 차량출입이 가능함. 일련번호 2): 남동측 일부 필지에 통행지역권이 설정되어 있으나 현황 도로까지의 권원이 없어 맹지임. 인근에 노선버스 정류장이 소재하나 운행빈도 등으로 보아 대중교통 여건은 불편시됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 한강폐기물매립시설 설치제한지역(인허가담당관실 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200)) 일련번호(2): 농림지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(일부제한 닭 돼지 오리 메추리 개 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>, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 한강폐기물매립시설설치제한지역(인허가담당관실 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200)) 일련번호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(남부지역), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(의정부국도유지사무소 문의)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관

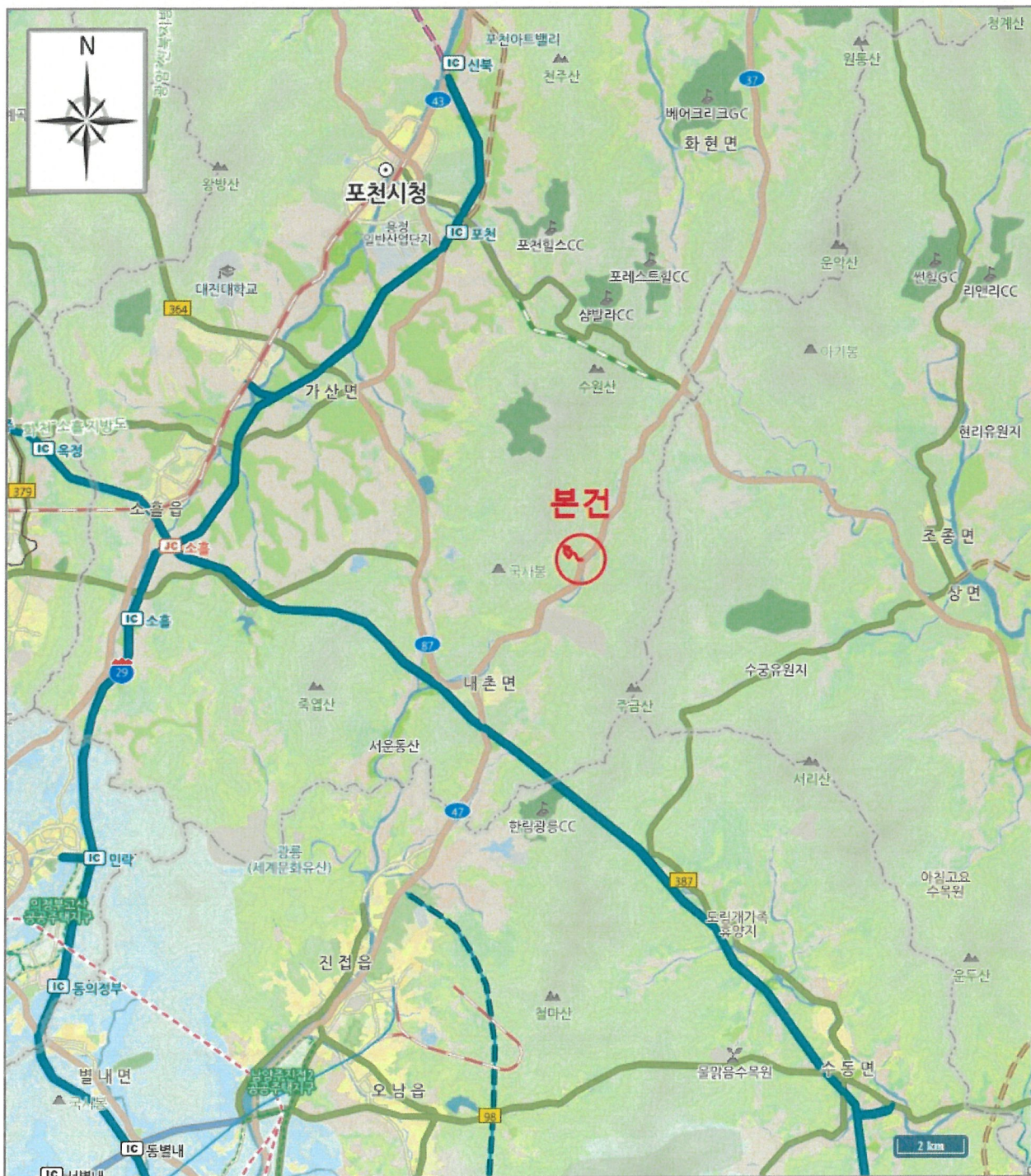
(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	리권역<수도권정비계획법>, 한강폐기물매립시설설치제한지역(인허가담당관실 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2025-1058호, 포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))
형세 및 이용상황	일련번호 1): 인접필지 및 도로 대비 완경사를 이루는 부정형 필지로서 목전상태로 이용중임. 일련번호 2): 인접필지 및 도로 대비 급경사를 이루는 부정형 필지로서 자연림상태임. 일련번호 3): 현황 도로로 이용중임.
도 로 상 태	일련번호 1): 남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 현황도로와 접함. 일련번호 2): 맹지임. 일련번호 3): 현황 도로임.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없 음.
공부와의 차이	일련번호 3)은 지목상 '전'이나 현장조사 결과 현황 도로로 이용중임.
임대사항	미 상 임.
기 타 사 항	-.

광역위치도

소재지

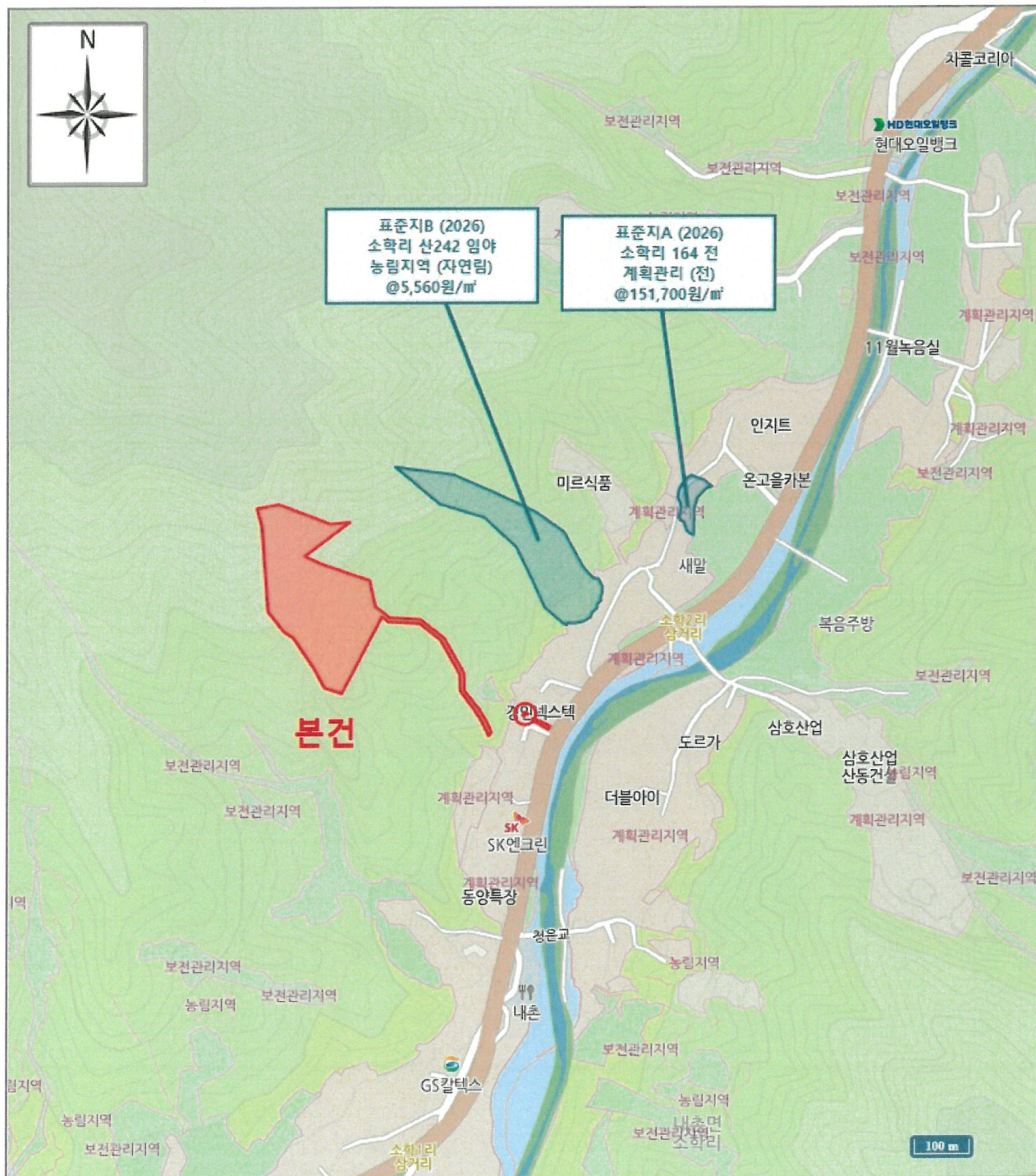
경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외



상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외



[범 례]

■ 본 건

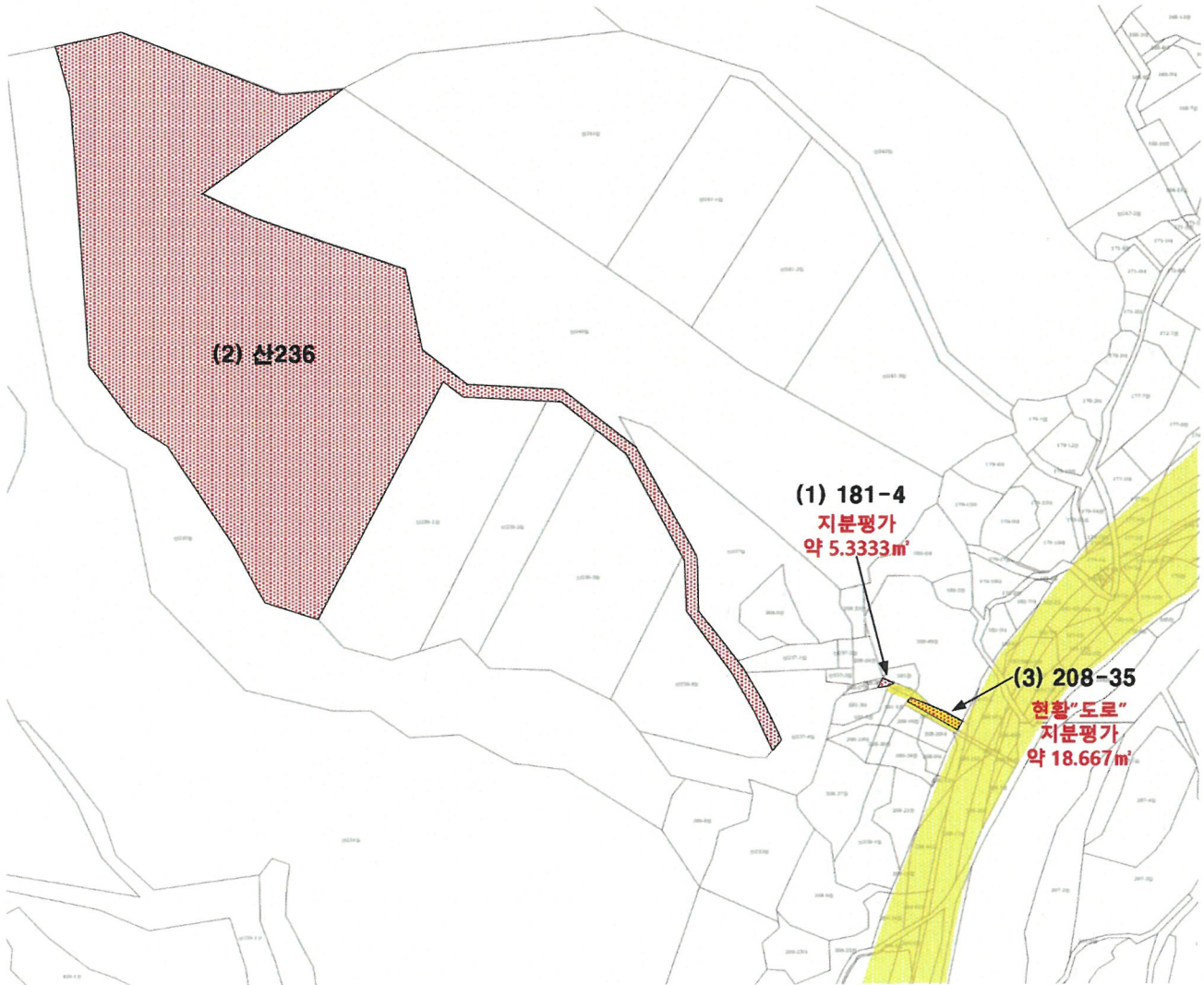
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 개 황 도

축 척 = None Scale



범 레

감정평가 대상토지
도로

1층 건물
구거, 하천

2층 건물

3층이상 건물
감정평가 외 건물

제시외, 부합물, 종물



한솔감정평가법인
Hansol Appraisal Co., Ltd.

사 진 용 지

소 재 지

경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외



일련번호 1) 전 경



일련번호 2) 전 경

사 진 용 지

소재지	경기도 포천시 내촌면 소학리 181-4 외
-----	-------------------------



일련번호 3) 전 경



주 위 환 경