



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	Y2026-04-07
평가금액	1,021,824,000 원
평가기관 / 평가자	이영감정평가사사무소 / 이영
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	이영감정평가사사무소 / 이영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-04 14:06:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2024-07640-A02)
건명	경기도 포천시 영북면 운천리 88-10 외 소재 물건
감정서번호	Y2026-04-07

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

이영감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	일십억이천일백팔십이만사천원정(W1,021,824,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2024-07640-A02)	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명화외1인 (2024-07640-A02)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.28	2026.04.27 ~ 2026.04.28	2026.04.30		
감 정 평 가 내 용	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	6,601	토지	6,601	-	1,021,824,000
	이	하	여	백		
	합 계					W1,021,824,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I . 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건의 개요

본건은 한국자산관리공사 서울서부지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가로서 대상토지는 경기도 포천시 영북면 운천리 소재 “바머루마을” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 본 토지의 개요는 다음과 같음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025.01.01 개별공시지가(원/㎡)
1	운천리 88-10	답	661	답 일부잡종지	계획관리	세장형 평지	35,100
2	운천리 88-11	답	661	답	계획관리	세장형 평지	33,400
3	운천리 88-12	답	661	답	계획관리	세장형 평지	33,400
4	운천리 88-2	답	4,618	답 일부잡종지	계획관리	부정형 평지	35,500
합계			6,601				

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 28일로 하였음.

4. 실사조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 실지조사 기간은 2026년 04월 27일 ~ 4월 28일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 기호 1,4 지상 일부에는 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지에서와 같이 판넬조 판넬지붕 단층 주택 1동(기호㉠, 약 60㎡), 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 1동(기호㉡, 약 4.4㎡), 파이프조 비닐지붕 단층 통로,창고 1동(기호㉢ 약 28.5㎡), 파이프조 차광막지붕 단층 비닐하우스 창고 1동(기호㉣, 약 45㎡), 목조 청글지붕 단층 창고 1동(기호㉤, 약 20.2㎡), 파이프조 천막지붕 단층 견사 1동(기호㉥, 약 3.0㎡), 파이프조 함석지붕 단층 계사 1동(기호㉦, 약 20㎡), 컨테이너 박스 2개동(기호㉧,㉨, 3m×6m), 파이프조 천막지붕 단층 차고 1동(기호㉩, 약 22.8㎡)이 소재하고 있으나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였음.

2) 본건 토지의 공부상 지목은 “답” 이나, 기호 1,4 중 일부는 제시외건물 등이 소재하는 현황 “잡종지” 상태의 토지임.

3) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

1) 토지의 감정평가방법의 적용

본건 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026.01.01 공시지가(원/㎡)
A	운천리 82-4	전	3,904	전	계획 관리	세로(가)	부정형 평지	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

(경기도 포천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.03.31	0.287	2026년 03월 까지의 누계
2026.03.01 ~ 2026.03.31	0.096	2026년 03월분
2026.01.01 ~ 2026.004.28	0.374 (1.00374배)	$(1+0.00287) \times (1+0.00096 \times 28/31)$ ≒ 1.00374

※ 2026년 04월 이후의 변동률은 고시되지 않아, 2026년 03월의 변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있으므로, 지역요인은 동일함.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(기호 1~3/A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	도로의 폭,포장	1.00	0.95	대상토지가 도로 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 취락과의 접근성	인근 취락과의 거리 및 접근성	1.00	1.00	대등함
	교통의 접근성	교통시설과의거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
	공공및편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리,편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
	관개, 배수	관개 배수의 양부			
	재해의 위험성 등	기타재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 너비, 형상, 방위, 고저	1.00	1.10	대상지가 형상, 규모 등에서 우세함
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황, 오염정도	이용상황, 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지목, 지구	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.045	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)-1 개별요인 비교(기호 4/A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	도로의 폭,포장	1.00	0.98	대상토지가 도로 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 취락과의 접근성	인근 취락과의 거리 및 접근성	1.00	1.00	대등함
	교통의 접근성	교통시설과의거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
	공공및편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원,관공서 등과의 거리,편의성			
환경 조건	자연환경	일조,통풍,조망,경관,지반 등	1.00	1.00	대등함
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
	관개,배수	관개 배수의 양부			
	재해의 위험성 등	기타재해의 위험성			
획지 조건	규모,형상,방위,고저 등	면적,너비,형상,방위,고저	1.00	1.10	대상지가 형상은 다소 열세하나(0.97) 이용상태에서 우세함(1.13) $0.97 \times 1.13 \approx 1.10$
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지 등			
	토지이용상황, 오염정도	이용상황,정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역,지목,지구	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구,기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	1.078	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	영북면 문암리 173	답	3,517	계획관리 (답)	142,166	500,000	실거래 자료	2023.08.11
		건물	-					
#2	영북면 운천리 664-82	답	382	계획관리 (전)	196,335	75,000	실거래 자료	2025.05.20
		건물	-					
#3	영북면 운천리 258-3	전	1,327	계획관리 (전)	180,859	240,000	실거래 자료	2022.05.20
		건물	-					
#4	영북면 산정리 510	답	674	계획관리 (휴경지)	186,000	125,364	실거래 자료	2025.01.20
		건물	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KPAHUB』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#5	영북면 산정리 532-10	전	66	계획관리 (전)	184,000	12,144,000	담보
		건물	-				2023.04.26
#6	영북면 운천리 82-1	전	826	계획관리 (전)	90,000	74,340,000	시가참고
		건물	-				2022.10.04
#7	영북면 운천리 51-3	대	814	계획관리 (상업용)	378,000	307,692,000	경매
		건물	-				2024.02.15
#8	영북면 운천리 53-3	전	3,207	계획관리 (전)	122,000	391,254,000	담보
		건물	-				2021.10.08

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건의 토지	위치에 따라 140,000 ~ 160,000원/㎡ 내외
-------------------	--------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례의 선정

비교표준지의 인근지역에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 평가사례
기호 #5를 본건의 비교사례로 선정하였음.

㉡ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#5	2023.04.26 ~ 2026.04.28	3.098% (1.03098배)	포천시 계획관리지역

㉢ 사정보정

인근시세 등을 적정하게 반영한 평가로서 별도의 보정요인은 없음.(1.00).

㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00).

㉤ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#5)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#5	1.00	1.00	0.90	0.85	1.00	1.00	0.765
		비교표준지 A는 비교사례 #5와 비교할 때, 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#5/A)

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#5 / A	184,000	1.00	1.03098	1.00	0.765	145,120	4.130 (4.13)
	35,000	-	1.00374	-	-	35,131	

㉟ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A (대상토지 기호 1~4)에 대하여 313% 상향보정 하였음.

(그 밖의 요인 보정치, 기호 1~4 : 4.13)

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1~3	35,000	1.00374	1.00	1.045	4.13	151,619	152,000
기호 4	35,000	1.00374	1.00	1.078	4.13	156,407	156,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1) 평가개요

본건 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 매매시점부터 기준시점까지의 지가변동률과 토지의 위치, 형상, 주변환경, 이용상태 및 기타 가치형성 요인 등 개별요인의 비교 과정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하고자 함.

2) 거래사례의 선정

(1) 선정기준

대상토지 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 비교사례의 선정

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 (사용승인)
		건물						
#1	영북면 문암리 173	답	3,517	계획관리 (답)	142,166	500,000	실거래 자료	2023.08.11
		건물	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격산정에 있어서 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있거나 당사자가 시장사정에 밝지 못하여 적정하지 않은 가격에 거래된 경우 그런 사정이 없는 적정 가격수준으로 정상화 하는 절차를 말하며, 상기 거래사례 기호#1은 매매 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

4) 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2023.08.11 ~ 2026.04.28	2.986 (1.02986)	포천시 계획관리지역

5) 지역요인 비교

본건 인근지역 또는 동일 수급권 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

6) 개별요인 비교(기호 1~4/#1)

비교사례 기호#1과 대상토지 기호 1~4의 개별요인 비교치를 다음 도표에서와 같이 결정하였음.

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
구분	비교사례							
기호 1~3	#1	1.00	0.97	1.00	1.07	1.00	1.00	1.038
기호 4		1.03	0.97	1.00	1.07	1.00	1.00	1.069
검토의견		본건 기호 1~3은 비교사례 #1과 비교할 때, 접근조건(국도와의 접근성 등)은 열세이나, 획지조건(형상, 규모 등)에서 우세하며, 기호 4는 가로조건(도로 등) 및 획지조건(이용상태 등)은 우세하나, 접근조건(국도와의 접근성 등)은 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1~3	142,166	1.02986	1.00	1.038	151,974	152,000
기호 4	142,166	1.02986	1.00	1.069	156,513	157,000

III. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
기호 1~3	152,000원/㎡	152,000원/㎡
기호 4	156,000원/㎡	157,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

(1) 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액이 시산가액의 합리성 검토를 통하여 그 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정함.

(2) 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	661	152,000	100,472,000	계획관리
	기호 2	661	152,000	100,472,000	계획관리
	기호 3	661	152,000	100,472,000	계획관리
	기호 4	4,618	156,000	720,408,000	계획관리
합계		6,601		1,021,824,000	

토지 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 영북면 운천리	88-10	답	계획관리지역	661	661	152,000	100,472,000	현황일부 잡종지상태
2	경기도 포천시 영북면 운천리	88-11	답	계획관리지역	661	661	152,000	100,472,000	
3	경기도 포천시 영북면 운천리	88-12	답	계획관리지역	661	661	152,000	100,472,000	
4	경기도 포천시 영북면 운천리	88-2	답	계획관리지역	4,618	4,618	156,000	720,408,000	현황일부 잡종지상태
합		계						₩1,021,824,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 포천시 영북면 운천리 소재 “바머루마을” 남동측 근거리에 위치하며 주위는 자연취락, 축사, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

대중교통 여건은 다소 불편하나, 본건 까지 차량진입 가능한 등 전반적인 교통여건은 무난함.

3. 형태, 지세

기호 1~3 : 세장형의 토지로서 인접지와 평탄함.

기호 4 : 부정형의 토지로서 인접지와 평탄함.

4. 이용상황

기호 1~4 : 담으로 이용 중이며, 기호 1 북동측 일부와 기호 4 동측 일부는 제시외건물 등이 소재하는 잡종지 상태임.

5. 접면도로상황

기호 1~3은 지적상 맹지이나, 현황 남동측의 농로를 통하여 출입하고 있으며, 기호 4는 북서측 동측으로 지적상 도로(운천리 110-1)에 접하나, 미개설 상태로 현황은 기호 1~3 남동측 농로를 통하여 출입하고 있음.

6. 토지이용계획사항 등

기호 1~4 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역), 제한보호구역(6사단-제한보호구역(협의지역)), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등, 용도주택, 국토교통부 공고 제2025-1058호, 포천시공고 제2025-2452호)).

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

7. 제시목록 외의 물건

본건 기호 1,4 지상 일부에는 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지에서와 같이 판넬조 판넬지붕 단층 주택 1동(기호㉠,약 60㎡), 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 1동(기호 ㉡, 약 4.4㎡), 파이프조 비닐지붕 단층 통로,창고 1동(기호 ㉢ 약 28.5㎡), 파이프조 차광막지붕 단층 비닐하우스 창고 1동(기호 ㉣, 약 45㎡), 목조 싱글지붕 단층 창고 1동(기호 ㉤,약 20.2㎡), 파이프조 천막지붕 단층 견사 1동(기호 ㉥,약 3.0㎡), 파이프조 함석지붕 단층 계사 1동(기호 ㉦,약 20㎡), 컨테이너 박스 2개동(기호 ㉧,㉨,3m×6m), 파이프조 천막지붕 단층 차고 1동(기호 ㉩,약 22.8㎡)이 소재하고 있음.

8. 공부와의 차이

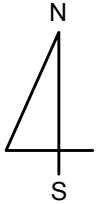
본건 기호 1,4의 공부상 지목은 “답” 이나, 현황 일부 제시외건물이 소재하는 “잡종지” 상태임

9. 기타

임대관계 : 미상.

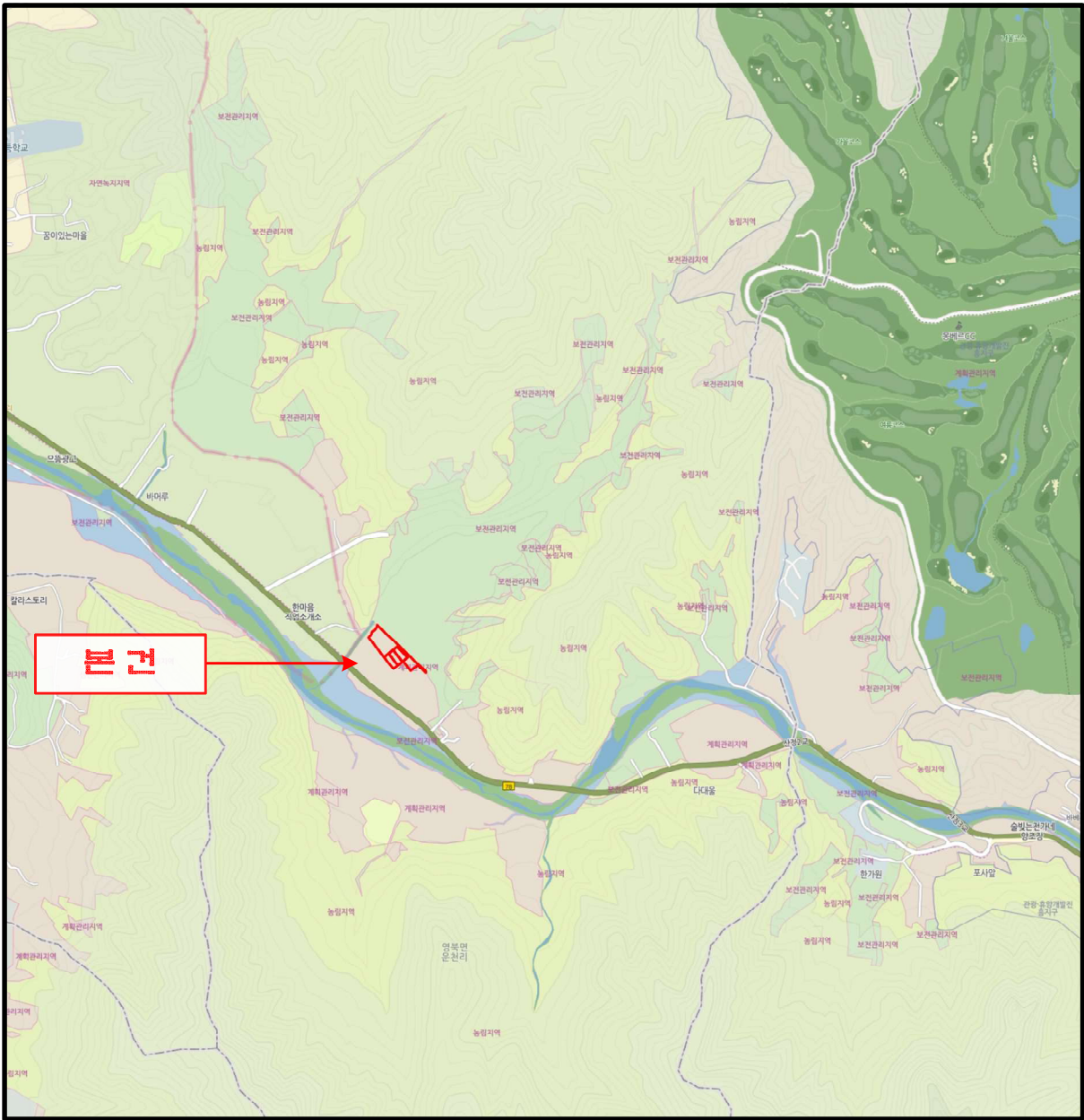
기 타 : -.

위 치 도



소재지

경기도 포천시 영북면 운천리 88-10 외

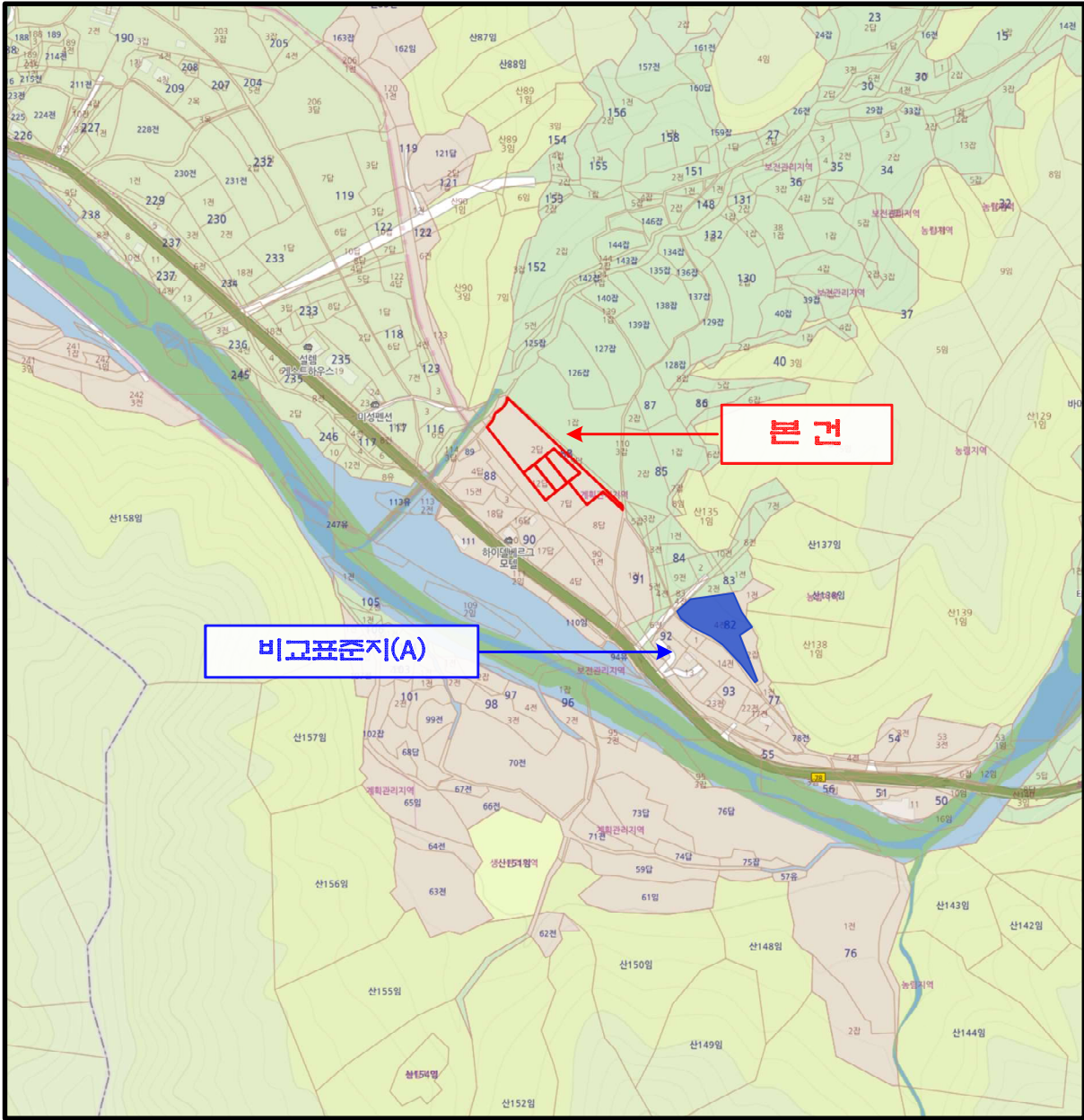


위 치 도



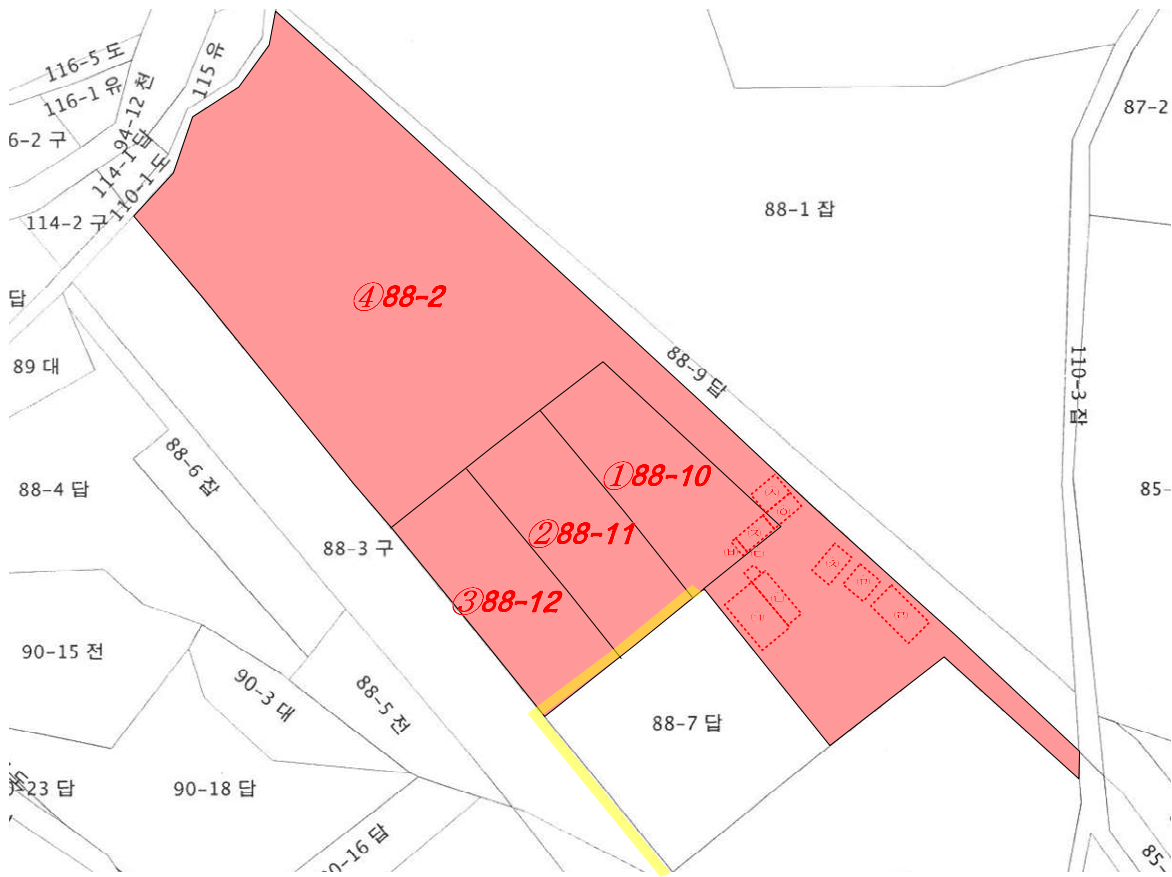
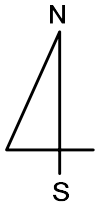
소재지

경기도 포천시 영북면 운천리 88-10 외



지적 및 건물개황도

No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 이용상태

