

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정태훈 외 1명 소유물건  
(2025타경72774)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: 으뜸25-07-04

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.

으뜸감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 창 상

감정평가액	일억팔천팔백이십육만오천원정(₩188,265,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정태훈 외 1명 (2025타경72774)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.30	2025.07.25 ~ 2025.07.30	2025.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,379	토지	5,379	-	188,265,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩188,265,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 “송산3동행정복지센터” 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지 : 답)으로 의정부지방법원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 규칙을 준수하고 감정평가에 관한 일반 이론에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 감정평가 대상물건 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의하여 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되, 인근지역 토지의 거래사례, 감정평가 선례, 인근지역 지가 수준 등을 검토하여 합리적이고 시장성에 적절한 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 감정평가 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 30일을 기준시점으로 하였음.

### 5. 기타

- (1) 감정평가 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 감정평가 대상토지상에 일부 수목이 자생하고 있으나 거래관행을 고려하여 토지에 포함 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01기준 개별지가(원/㎡)	비고
(1)	경기도 의정부시 민락동 10	5,379	답	답	개발 제한 구역 자연 녹지 지역	맹지	부정형 완경사	26,100	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출 근거

### 1. 「공시지가 기준법」의 개요

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

### 2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지 중 지리적으로 본건 토지와 인접하여 있는 표준지를 선정함.

비교 공시지가 표준지

[ 공시기준일 : 2025. 01. 01 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	의정부시 낙양동 42	3,944	전	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	28,700

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점 수정

지가변동률

[ 경기도 의정부시 녹지지역 ]

기	간	지가변동률(%)	비	고
2025.01.01. ~ 2025.06.30.		0.716		
2025.06.01. ~ 2025.06.30.		0.153		
2025.01.01. ~ 2025.07.30.		0.870	$(1 + 0.00716) \times (1 + 0.00153 \times 30/30)$ $\approx 1.00870$	

※ 2025년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

### 4. 지역요인

감정평가 대상토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지는 동일 지역 내에 서로 근접되어 위치하여 동등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상토지(민락동 10)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지(낙양동 42)의 비교

※ 농경지대의 개별요인

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 취락과의 접근성, 농로의 상태 등이 열세임
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 토양, 토질의 양부, 배수의 양부 등이 열세임
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.85	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 형상 등이 열세임
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비교치)			0.544	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 가격 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

### (2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [ 1998. 09. 10 선고 92두16700 ] 등을 참작하였음.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[ 자료 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비 고
#A	2022.02.28	경기도 의정부시 낙양동 58*	473	전	개발 제한 자연 녹지	전	맹지	126,849	60,000,000	-
#B	2022.04.11	경기도 의정부시 낙양동 68-*	1,017	답	개발 제한 자연 녹지	답	맹지	117,994	120,000,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 인근지역 내 유사부동산 평가 사례

[ 자료 출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS ]

기호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	선례단가 (원/㎡)
#1	취득 처분 매입 매각	2024.10.23	경기도 의정부시 민락동 산2-*	17,435	임야	자연림	개발제한자연녹지	세로 (불)	38,000
#2	취득 처분 매입 매각	2024.10.23	경기도 의정부시 민락동 산4-***	1,435	임야	자연림	개발제한자연녹지	맹지	39,000

### (6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#B)가 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지와 유사하여 이를 선정하여 비교하기로 함.

공시지가 표준지		비교 사례		용도지역
기호(가)	경기도 의정부시 낙양동 42	(#B)	경기도 의정부시 낙양동 68-*	개발제한구역 자연녹지지역

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### □ 거래사례 기호(#B)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	117,994	1.03228	1.00	1.00	0.544	66,260	2.28	2.25
공시지가 표준지가격	28,700	1.00870	-	-	-	28,949		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2022.04.11. ~ 2025.07.30.			3.228% (1.03228)		경기도 의정부시 녹지지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함 (1.00)							
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계		
	0.80	0.85	0.80	1.00	1.00	0.544		
	비교 공시지가 표준지가 거래사례에 비하여 농로의 상태, 토양, 토질의 양부, 면적 및 형상 등이 열세임.							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

위치, 면적, 접근성 등 제반요인에 따라 편차가 있으나 거래사례, 평가 선례, 인근 지가수준 등을 종합 고려하면 상기 산정된 그 밖의 요인 보정치가 적정성이 인정된다고 판단되어 다음과 같이 결정함.

비교 표준지					그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
기호	소재지	지번	지목	용도지역		
가	경기도 의정부시 낙양동	42	전	개발제한구역 자연녹지지역	2.25	125%

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 토지단가 산출 (시산가액)

토지 기호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	경기도 의정부시 민락동 10	28,700	1.00870	1.00	0.544	2.25	35,434	35,000

※ 적용단가는 산출단가 백 원 단위에서 반올림하였음.

### 8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1)	경기도 의정부시 민락동 10	답	개발제한구역 자연녹지지역	5,379	35,000	₩ 188,265,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 9. 시산가액 산출 검토

- (1) 상기 토지단가는 인근지역 거래사례, 평가 선례, 인근 지가 수준 및 본건 토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적정한 가격으로 판단되어 이를 감정평가액 토지단가로 결정하여 감정평가액을 산정하였음.
- (2) 거래사례 비교법에 의한 감정평가액 산출은 본건 감정평가 시 거래사례를 사용, 그 밖의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

# 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 의정부시 민락동	10	답	자연녹지지역 개발제한구역	5,379	5,379	35,000	188,265,000	
<b>합 계</b>								<b>₩188,265,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

(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

감정평가 대상토지는 경기도 의정부시 낙양동 소재 "송산3동행정복지센터" 동측 근거리 에 위치하고 있는 토지로 주위는 산간 농경지대, 임야가 혼재하고 있는 지역임.

## (2) 교통상황

감정평가 대상토지는 차량 출입이 불가능하며, 인근에 노폭 약 2m ~ 3m 정도의 임도가 소재하나 감정평가 대상토지는 "맹지" 상태임.

## (3) 형태 및 이용상태

감정평가 대상토지는 부정형의 완경사지로 "휴경지" 상태임.

## (4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지는 지적도 및 현황 "맹지" 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역(2025-02-03){개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치 법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}.

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타 : -.

# 위치도



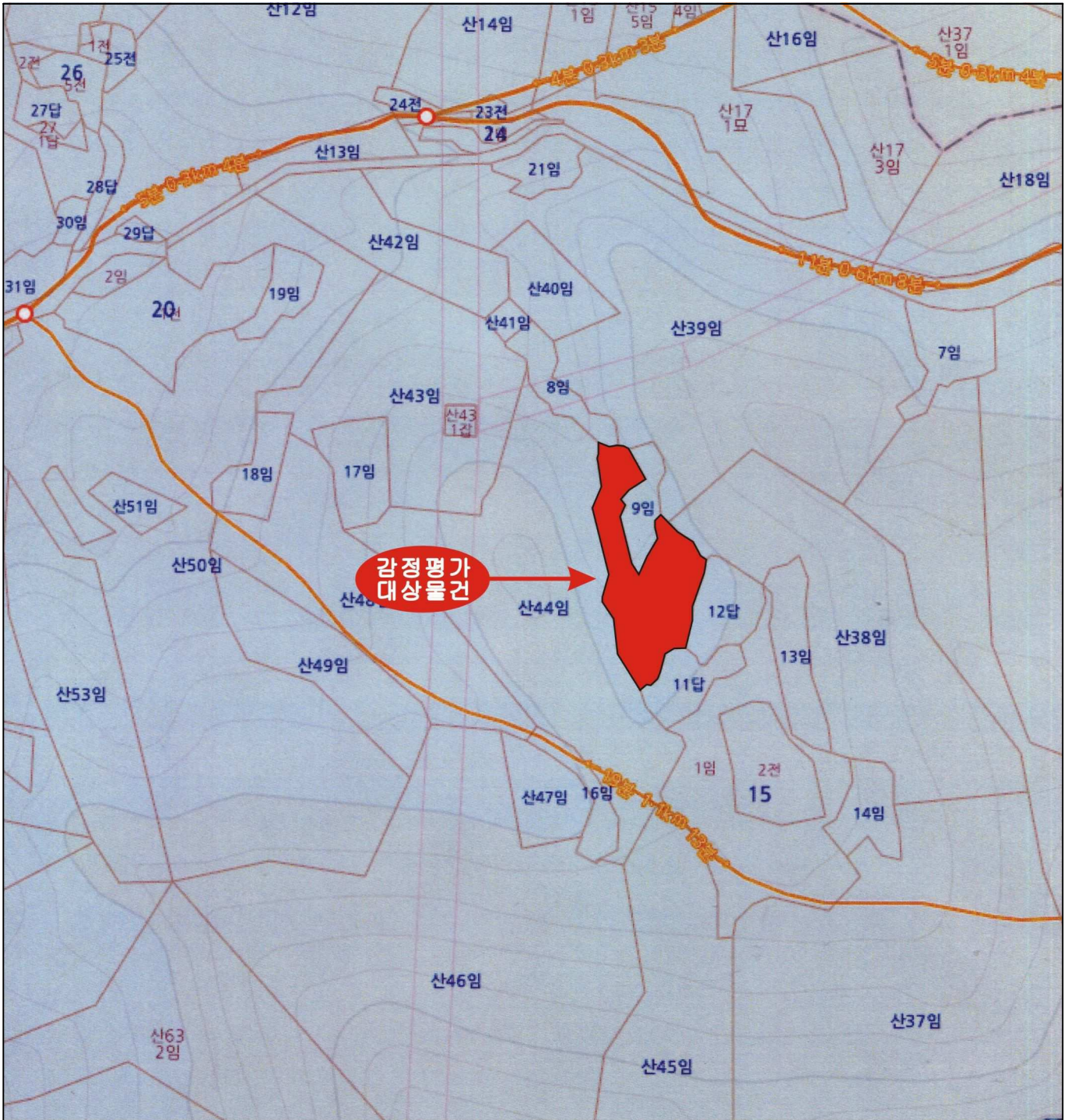
소재지	경기도 의정부시 민락동 10
-----	-----------------



# 위 치 도



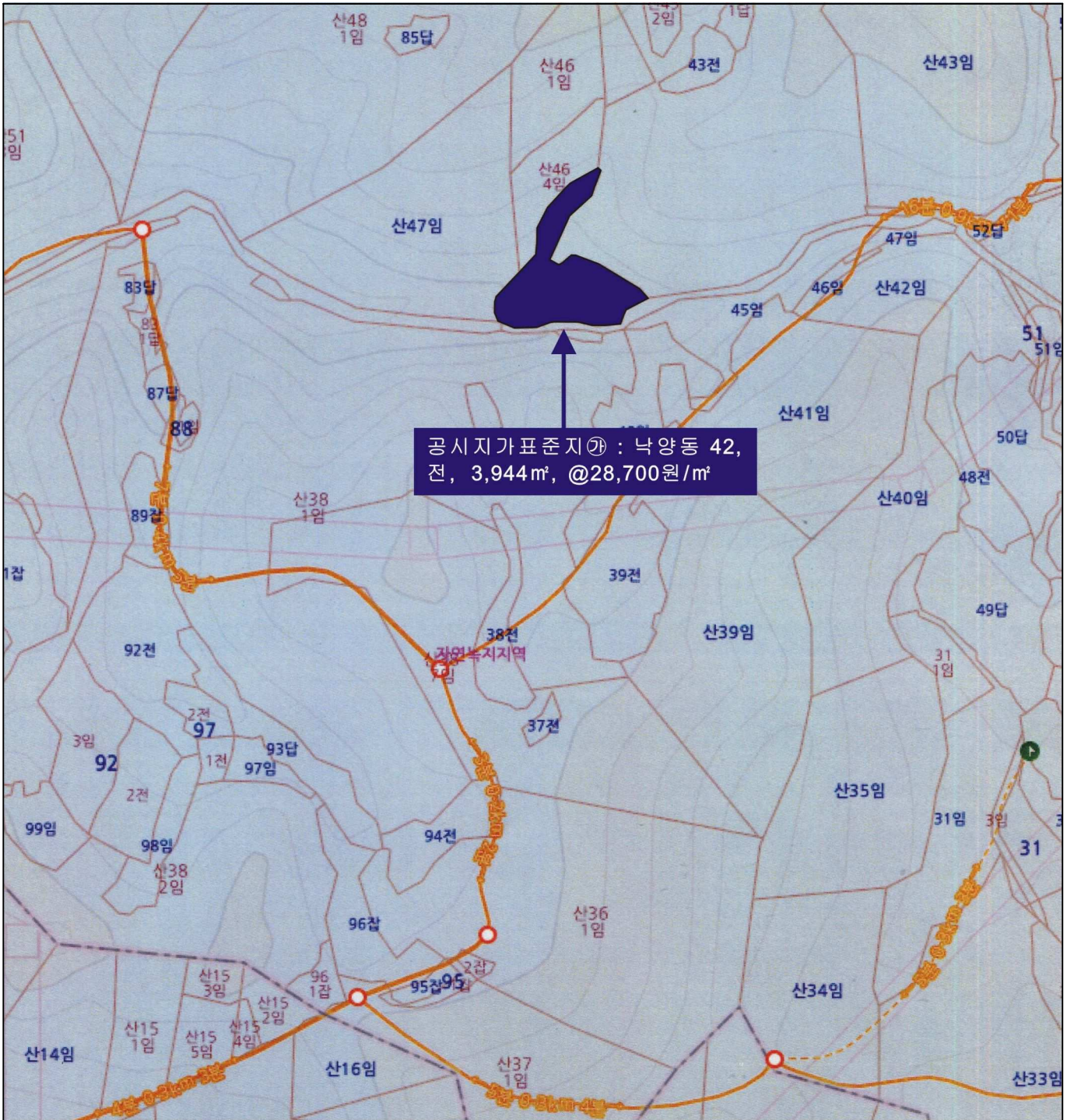
소재지 경기도 의정부시 민락동 10



# 위치도



소재지 경기도 의정부시 민락동 10



# 지 적 도

