

감정평가서

건명	박종성 소유물건(2025타경73490)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정서번호	이레-2511-057

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이보령

이보령 

(인)

감정평가액	육천팔백육십만원정 (₩68,600,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박종성 (2025타경73490)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.25	2025.11.17 ~ 2025.11.25	2025.11.25	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	343	토지	343	200,000	68,600,000
		이	하	여	백	
	합계				₩68,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 일동면 사직리 소재 '사직3리마을회관' 북서측 인근에 위치한 토지에 대한 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 25일 임.

4. 감정평가방법

1) 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 현장조사 및 위성지도 등에 의하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도의 확인이 필요함.
- 2) 본건 지상에 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물(건물 등기사항전부증명서상 목조 돌기와지붕 단층 주택 56.69㎡, 소유자 박상기, 일반건축물대장상 사용승인일: 1957, 별도의 화장실 및 부합물 등 존재)이 소재하나 평가목적에 고려하여 이에 구매 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 "토지·건물평가명세표"의 비교란에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 지상에 소재하는 ‘수목’ 은 평가목적 및 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 일괄 평가하였으며, ‘태양광설비’ 는 평가에서 제외하였음.
- 4) 본건은 경매 목적의 감정평가로 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	일동면 사직리 198-2	대	1,052	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	79,800	

2) 시점수정

(경기도 포천시 계획관리)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.31	1.206	
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.120	
누 계 (25.01.01~25.11.25)	1.304 (1.01304)	$(1 + 0.01206) * (1 + 0.00120 * 25/31)$ ≒ 1.01304

*조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가) 비교항목표

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 요인비교

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
(1)	A	1.00	0.97	1.00	1.02	1.00	1.00	0.989
		교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하고, 형상 등 획지조건에서 우세함.						

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근 평가사례

본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 하기의 사례를 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

(출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지	지목	용도 지역	목적	시점	단가 (원/㎡)	비고
(ㄱ)	일동면 사직리 1***-	대	계획관리	경매	2025.04.09	@275,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

ㄱ. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격
 기준시점 당시 비교표준지 가격

ㄴ. 격차율산정

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율	
사례(ㄱ)기준 표준지가격	275,000	1.00947	1.000	0.729	202,373	2.503	
가격시점 표준지(A)가격	79,800	1.01304	-	-	80,841		
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 포천시 (25.04.09~25.11.25) (계획관리) $ \begin{aligned} & (1 + 0.00206 * 22/30) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00147) \\ & * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00113) * (\\ & 1 + 0.00120) * (1 + 0.00120 * 25/31) \\ & \approx 1.00947 \end{aligned} $					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).					
	개별 요인	가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타
	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.729
	비교표준지는 사례와 비교시 가로의 폭 등 가로조건에서 열세하고, 교통시설과의 접근성에서 열세하며, 인근환경 등 환경조건에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (2.50)

6) 토지단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	79,800	1.01304	1.000	0.989	2.50	199,878	200,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기의 사례를 선정하여 본건과 비교함.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	시점	금액	토지단가 (원/㎡)	비고
A	일동면 사직리 4**-**	대	393	계획관리	2024.01.12	71,400,000	@181,679	

*사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2) 사정보정

매매사례는 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2024.01.12~ 2025.11.25	1.02201	$\begin{aligned} & (1 + 0.00042 * 20/31) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.01206) * (1 + 0.00120 * 25/31) \\ & \approx 1.02201 \end{aligned}$	포천시 계획관리

*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

5) 개별요인

적용	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
사례(A)- 본건(1)	1.00	0.97	1.00	1.00	1.13	1.00	1.096
	본건은 사례와 비교시 교통시설 등과의 접근성에서 열세하고, 행정상의 규제정도(사례는 하천구역 저축 등)에서 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	181,679	1.000	1.02201	1.000	1.096	203,503	204,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	79,800	1.01304	1.000	0.989	2.50	199,878	200,000

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 일동면 사직리	506-1	대	계획관리지역	343	343	200,000	68,600,000	제시외건물 영향 감안시: ₩48,020,000
합 계								₩68,600,000.-	
				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

본건은 경기도 포천시 일동면 사직리 소재 ‘사직3리마을회관’ 북서측 인근에 위치하며, 인근은 단독 주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리와 노선수 등으로 보아 대중 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로, 제시외 단독 주택 건물 부지 등임.

(4) 인접 도로상태

현황 남측으로 진입도로에 접하고 있는 것으로 목측되나, 도로 및 인접지와의 정확한 경계는 별도의 지적 측량 등의 확인이 필요함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구(2018-11-02)(사직지구)
가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)((20250826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고 제2025-1058호,포천시공고제2025-2452호,문의1533-2200))

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지'등과 같이 본건 지상에 제시외 건물이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

위치도



소재지 경기도 포천시 일동면 사직리 506-1



지 적 도



No Scale





