

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 황기연 소유물건(2025타경72590)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정서번호 : 상록 2506-9



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

상록감정평가사사무소

TEL. 070-4318-0381

FAX. 070-4319-0381

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 태 교

(인)

감정평가액	이천일백일십일만육천이백삼십원정 (₩21,116,230.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황기연 (2025타경72590)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.01 ~2025.07.04	2025.07.09		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	47,376×12/231	토지	2,461.1	-	21,116,230
	합계					₩21,116,230
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 광암동 소재 “광암동다목적회관” 북동측 근거리에 위치하는 광암동 산56-1 토지 황기연 지분에 대한 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

다. 감정평가 방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

라. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.04일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 07월 01일부터 2025년 07월 04일까지이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

바. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록 및 토지 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준하였으며, 대상물건의 지적공부 등을 이용하여 목적에 의하여 개략적인 위치 및 이용상황을 조사하여 감정평가 하였는 바, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 측량 등 전문적인 실사가 수반되어야 할 것으로 사료되니 업무에 참조하시기 바랍니다.
2. 본건은 수인 이상이 공동으로 소유하는 공유지분 토지로 각 지분의 위치를 특정할 수 없는 바, 전체를 기준으로 한 단가에 지분에 해당하는 면적을 적용하여 평가하였음.
3. 본건 토지 기호(1)은 2개의 용도지역(농림지역 31,766㎡, 보전관리지역 15,610㎡)으로 지정되어 있으며, 각 용도지역별로 가격형성을 달리 하는 바 구분하여 평가하였으며, 그 면적은 지적도면상 개략적인 면적으로 산정하였음.
4. 본건 토지상에 소재하는 입목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 토지에 포함하여 평가하였음.
5. 본건은 급경사 및 광평수의 자연림 상태로서, 지상에 별첨 “사진용지” 및 “지적도”와 같이 분묘 약 4기가 소재하나 이에 구매 됨이 없이 정상평가하되, 지상 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 가격(단가)를 토지.건물감정평가명세표 비교란에 기재 하였으며 지상에 소재하는 제시외분묘는 지적도면에 의한 육안관찰로

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

정확한 위치 및 현황(수량 등)은 전문적인 확인(측량 등)을 요합니다.

6. 본건 기호(1) 동측(정상부분)에 송전선 및 철탑이 소재 및 통과하고 있어, 지상권이 설정되어 있으며, 이를 감안하여 평가하였습니다.

7. 토지이용계획확인서 상 <추가기재> 해당 지번 중 431㎡(철탑부지) 3929㎡(철탑부지) 전원개발사업구역(전원개발촉진법) / 국가공간정보 보안관리규정(산업통산자원부 훈령 제238호) 제9조 규정에 의거 공개제한대상으로 분류 되어 도면에 미표기 [이하공란] 기재되어 있으며, 구분지상권(전기공작물(송전선)의 건설 및 소유)이 설정되어 있으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인과 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 현황(개별공시지가 정보 등)>

(2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	동두천시 광암동 산56-1	임야	47,376	자연림	농림지역 보전관리지역	맹지	부정형 급경사	3,410	매각지분 갑구 4번 황기연 지분 231 분의 12 전부

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 유사한 인근지역 내에 소재하는 표준지중 비교 대상표준지를 다음과 같이 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	광암동 산34	임야	17,871	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	3,900	
나	광암동 산50-3	임야	1,087	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,920	

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

구 분	기 간	지가변동율(%)	비 고
경기도 동두천시 (농림지역)	2025.01.01. ~ 2025.05.31	0.153	
	2025.05.01. ~ 2025.05.31	0.040	
	누계 (2025.01.01. ~ 2025.07.04)	0.197 (1.00197배)	$(1+0.00153)*(1+0.00040*34/31)$ ≒ 1.00197

구 분	기 간	지가변동율(%)	비 고
경기도 동두천시 (보전관리지역)	2025.01.01. ~ 2025.05.31	0.248	
	2025.05.01. ~ 2025.05.31	0.075	
	누계 (2025.01.01. ~ 2025.07.04)	0.330 (1.00330배)	$(1+0.00248)*(1+0.00075*34/31)$ ≒ 1.00330

※2025.06월 이후의 지가변동율이 미고시되어 2025년 05월분의 지가변동율을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인의 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.
(1.00)

4 . 개별요인의 비교치의 산정 [임야지대]

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국.도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제등
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타사항

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 개별요인 비교치 결정

본건	비교표준지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
농림 지역 부분	가	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950
		본건은 표준지 대비 접근조건(도로의 폭, 상태 등), 자연조건(경사, 고저 등), 행정적조건은 대등하고, 기타조건(철탑소재 및 송전선 통과위치 등)에서 열세하여, 전반적으로 본건이 열세함.				
보전 관리 부분	나	0.96	0.93	1.00	1.00	0.893
		본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사, 고저 등)에서 열세하여, 전반적으로 본건이 열세함.				

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도지역	형상/지세/ 도로교통	토지단가 (원/m ²)	평가목적	가격시점
A	광암동 산*	임	자연림	농림지역	부정형/급경사/ 맹지	7,200	경매	2022.04.19
B	광암동 산2*	임	자연림	농림지역	부정형/급경사/ 맹지	8,900	경매	2023.03.02
C	광암동 산92-1*	임	자연림	보전관리	사다리/급경사/ 맹지	9,400	경매	2021.04.12
D	광암동 산92-2*	임	자연림	보전관리	세장형/급경사/ 맹지	7,400	경매	2021.04.12

(2) 인근지역의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	거래 면적 (m ²)	용도 지역	형상/지세/ 도로교통	거래가격 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
E	광암동 산12-2*	임	3,306	농림지역	사다리/완경사/ 맹지	24,000,000	7,259	2024.10.14	
F	광암동 산8*	임	51,129	보전관리	부정형/급경사/ 세로(가)	200,000,000	8,364	2025.06.10	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 사례선정 및 이유

대상토지와 용도지역 · 이용상황 등이 동일 또는 유사한 평가사례 중 본건과 지리적으로 가까워 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 평가사례를 선정함.

표준지 기호	선정사례 기호	비 고
가	B	평가사례
나	C	

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례기준 표준지가격

표준지 기호	사례 기호	토 지 단 가 (원/m ²)	※1 시점수정	※2 지역요인	※3 개별요인	산정단가 (원/m ²)
가	B	8,900	1.01077	1.00	1.00	8,996
나	C	9,400	1.04289	1.00	1.00	9,803

※1 시점수정

사례기호	기 간	시점수정치(%)	비 고
B	2023.03.02 ~ 2025.07.04	1.077(1.01077배)	경기도 동두천시 (농림지역)
C	2021.04.12 ~ 2025.07.04	4.289(1.04289배)	경기도 동두천시 (보전관리)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※2 지역요인

표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)

※3 개별요인

비교표준지 기호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
가	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		비교표준지는 사례와 유사함.				
나	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		비교표준지는 사례와 유사함.				

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
가	3,900	1.00197	-	-	3,908
나	3,920	1.00330	-	-	3,933

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	①평가사례 기준 표준지가격(원/㎡)	②기준시점 당시 표준지가격(원/㎡)	격차율 (①/②)
가	8,996	3,908	2.302
나	9,803	3,933	2.492

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 인근 유사 부동산의 가격수준 및 매매사례, 평가전례, 보정을 산출치등을 감안, 평가의 적정성을 기하고 가격 기준시점 현재의 호가수준과 적정가격 수준을 반영하여 감정평가에 관한 규칙 제14조 ②항 5호의 규정에 의거 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

표준지기호	보정치 결정
가	2.30
나	2.49

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	3,900	1.00197	1.00	0.950	2.30	8,538	8,500	농림지역
	3,920	1.00330	1.00	0.893	2.49	8,745	8,700	보전관리

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한규칙」 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례 중 본건과 시기적으로 가까워 비교 가능성이 높다고 판단되는 최근에 거래된 아래의 거래사례를 선정함.

기호	소재지	지목	거래 면적 (㎡)	용도 지역	형상/지세/ 도로교통	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
E	광암동 산12-2*	임	3,306	농림지역	사다리/완경사/ 맹지	24,000,000	7,259	2024.10.14	
F	광암동 산8*	임	51,129	보전관리	부정형/급경사/ 세로(가)	200,000,000	8,364	2025.06.10	

2. 사정보정

인근지역 및 최근의 동류형 부동산 실거래사례, 거래당시의 호가 및 거래가액, 인근 동류형 부동산의 평가전례, 거래 당시 및 현재의 부동산 가격동향 등을 감안할 시 거래당사자 간 적정 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.

(사정보정율 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

사례기호	기 간	시점수정치	비고
E	2024.10.14. ~ 2025.07.04	1.00256	농림지역
F	2025.06.10. ~ 2025.07.04	1.00060	보전관리

4. 지역요인 비교치 산정

본건 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.
(1.00)

5. 개별요인 비교치의 산정

본건	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (농림지역)	E	1.20	1.00	1.00	0.95	1.140
		본건은 사례(E) 대비 접근조건(인근지역과의 접근성 등)에서 우세하며 기타조건(본건 선하지 통과 등)에서 열세함.				
1 (보전관리)	F	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990
		본건은 사례(F) 대비 접근조건(접근성 등)에서 열세함.				

6. 토지단가 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (농림지역)	7,259	1.00256	1.00	1.140	8,296	8,300
1 (보전관리)	8,364	1.00060	1.00	0.990	8,285.	8,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시산가액의 조정 및 토지단가의 결정

1. 평가방법별 시산가액

구 분	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)
본건 1 (농림지역)	8,500	8,300
본건 1 (보전관리)	8,700	8,300

2. 시산가액의 조정 및 토지단가의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상기와 같이 각각 산정되었는 바 평가선례 등을 고려하여 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액으로 토지단가를 결정하였음.

기 호	공시지가기준법 (원/m ²)	비 고
1	8,500	농림지역
	8,700	보전관리지역

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법으로 산정한 토지의 시산가액과 위 매매사례 가격을 기준한 거래사례 비교법으로 산출한 가격을 대비할 경우 그 합리성이 인정되고, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력의 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격이므로 본건의 평가목적에 고려하여 공시지가기준법을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

기호	공부면적 (㎡)	용도지역 (면적(㎡))	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	47,376	농림지역 (약 28,425.6)	1,476.7	8,500	12,551,950	매각지분 갑구4번 황기연 지분 231분의 12전부
		보전관리지역 (약 18,950.4)	984.4	8,700	8,564,280	
합 계					21,116,230	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1.	경기도 동두천시 광암동	산56-1	임야	농림지역	12 28,425.6×- 231	1,476.7	8,500	12,551,950	*황기연 지분 231분의 12 전부 제시외분묘 감안단가 @6,800원/ *황기연 지분 231분의 12 전부 제시외분묘 감안단가 @6,960원/
				보전관리지역	12 18,950.4×- 231	984.4	8,700	8,564,280	
합 계								₩21,116,230.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 동두천시 광암동 소재"광암동다목적회관"북동측 근거리에 위치하며 주위는 자연림 및 공업용 시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 불가하여 제반 교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

급경사 부정형의 토지로서, 현황 자연림으로 사용되고 있음

(4) 인접 도로상태

현황 및 지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(300m 이내 - 일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(500m 이내 - 일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 임업용산지(임업용산지)〈산지관리법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 〈추가기재〉해당 지번 중 431㎡(철탐부지) 3929㎡(철탐부지) 전원개발사업구역(전원개발촉진법) / 국가공간정보 보안관리규정(산업통상자원부 훈령 제238호) 제9조 규정에 의거 공개제한대상으로 분류되어 도면에 미표기.

(6) 제시목록 외의 물건

- .

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임

기 타 : - 본건 토지는 2개 이상의 용도지역에 소재하여, 이를 지적도면에 의거 개략적으로 면적을 사정하여 평가하였음

- 본건은 급경사 및 광평수의 자연림 상태로서, 분묘 약 4기가 소재하고 있음
- 토지이용계획확인서 상 〈추가기재〉 해당 지번 중 431㎡(철탐부지) 3929㎡(철탐부지) 전원개

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

발사업구역(전원개발촉진법) / 국가공간정보 보안관리규정(산업통산자원부 훈령 제238호) 제9조 규정에 의거 공개제한대상으로 분류 되어 도면에 미표기 [이하공란] 기재되어 있으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

광역 위치도



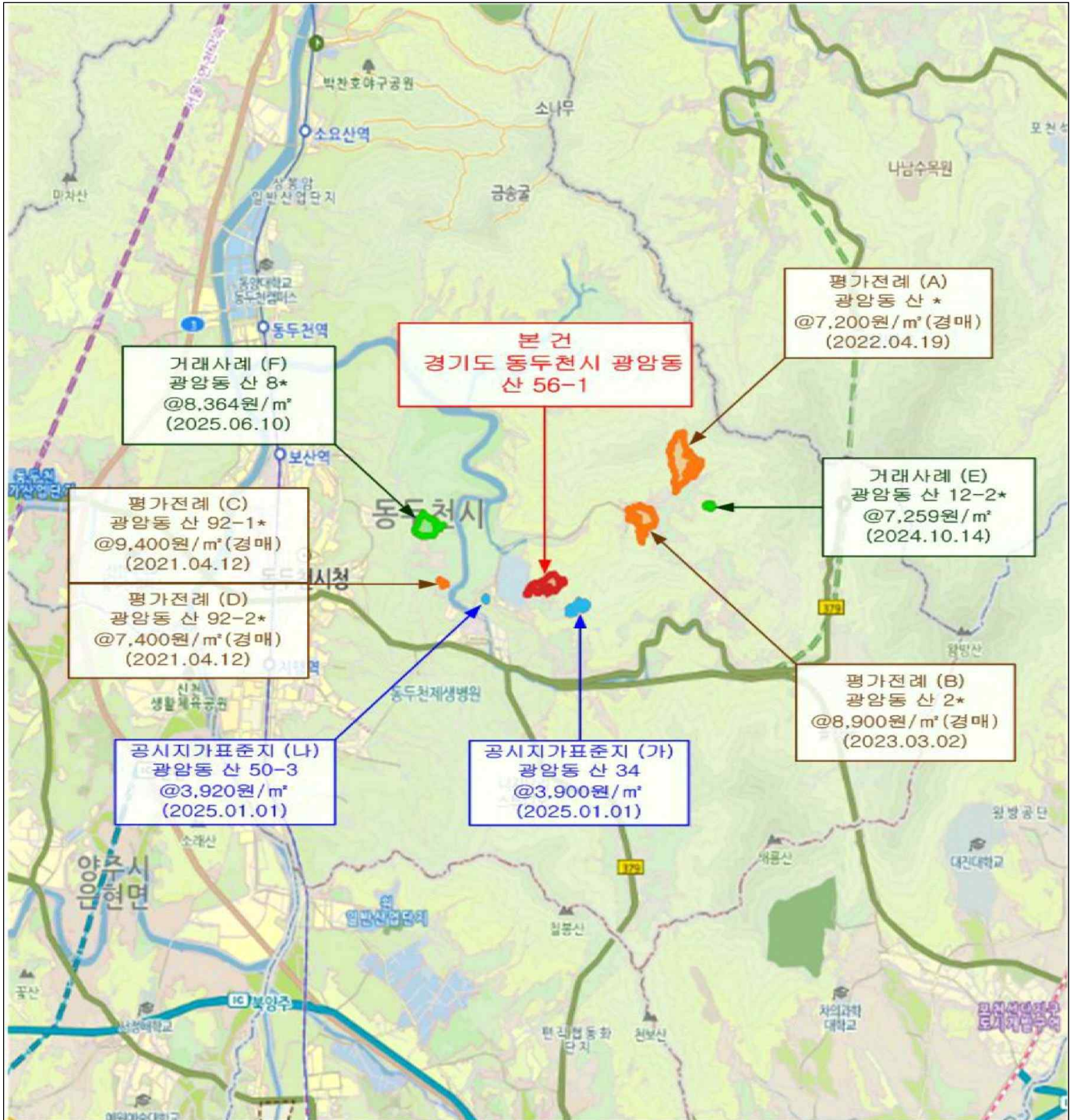
소재지	경기도 동두천시 광암동 산56-1
-----	--------------------



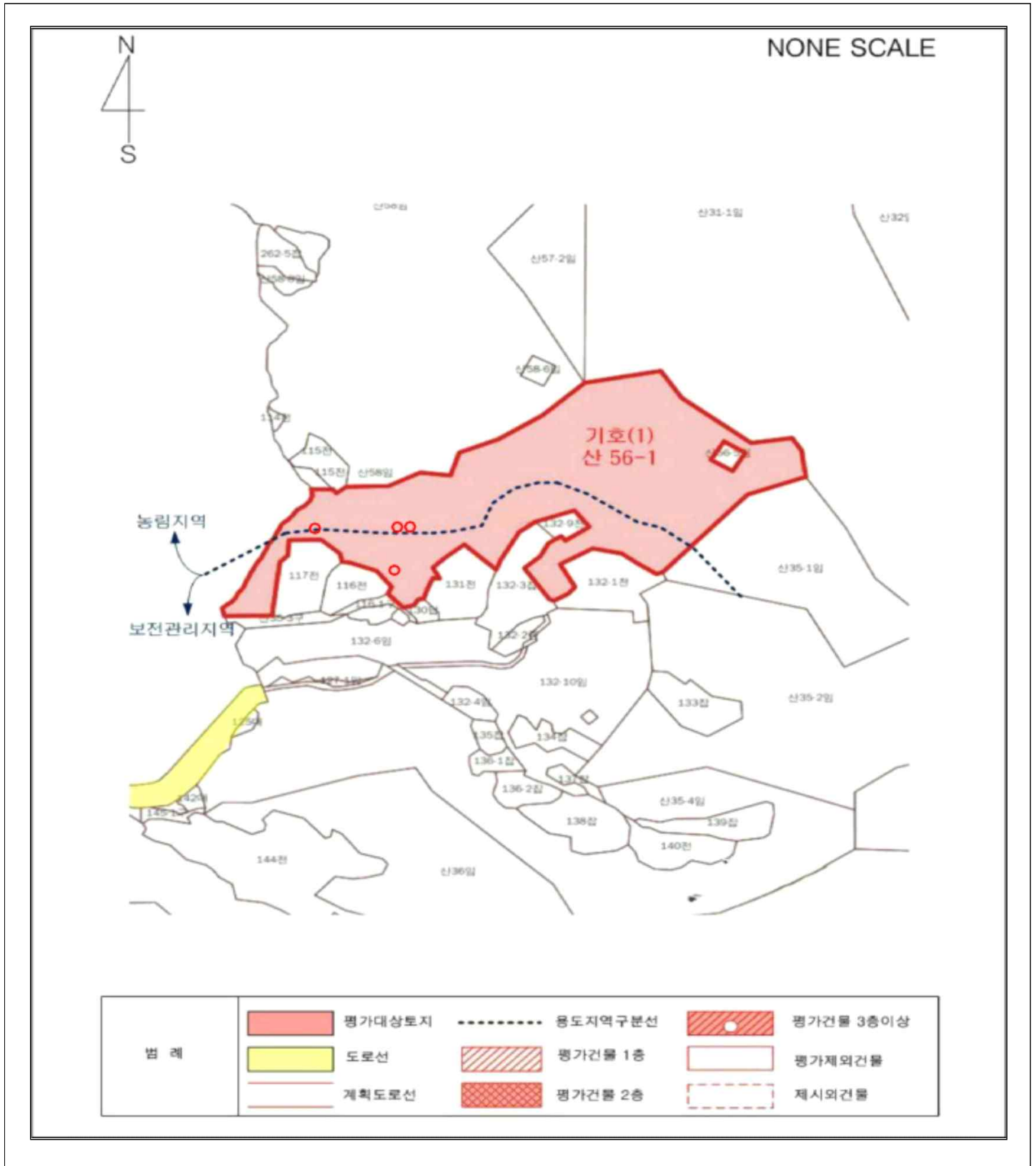
위 치 도



소재지	경기도 동두천시 광암동 산56-1
-----	--------------------



지 적 도



사 진 용 지



주변 환경 (남서측 촬영)



전경 (남측 촬영)

사 진 용 지



분묘 1기 (본건 서측 소재)



분묘 1기 (본건 남서측 소재)

사 진 용 지



분묘 2기 (본건 정상 인근 소재)



본건 전경