

# 감정평가서

건명	유인옥 소유물건(2025타경72275)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	DA12505-04



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.

동아감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김 석 구

(인)

감정평가액	사천사백오십이만원정(W44,520,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유인옥 (2025타경72275)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.27	2025.05.27

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	4 1,590x-- 30	토지	265	168,000	44,520,000
토지	1 1,590x-- 30					
	이	하	여	백		
합 계					W44,520,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 은현면 봉암리 소재 "봉암저수지" 북측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 함.

#### 나. 감정평가조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 단서에 의거 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

2025년 05월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가하였음.

### 나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교 조정하여 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- ① 본건은 공유지분 중 “유인옥 지분” 만의 토지에 대한 감정평가로서, 지분별 위치확인 이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 지분비율에 의거 사정평가하였음.
- ② 본건 토지 일부는 토지이용계획확인서상 접도구역에 저촉되는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액의 산출근거

### II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 대상 토지 개요

[ 경기도 양주시 ]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	은현면 봉암리 239-3	전	1,590중 265	보전관리지역	전	소로 한면	부정형 완경사	76,800	-

#### 2. 비교표준지 선정

##### 가. 비교표준지

[ 공시기준일: 2025.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	은현면 봉암리 290-1	전	646	보전관리지역	전	맹지	사다리 완경사	56,500	-

##### 나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 상기 표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.227	2025년 3월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.122	3월분
누계 (2025.01.01 ~ 2025.05.27)	0.452 (1.00452)	$(1+0.00227) + (1+0.00122 \times 57/31)$ $\approx 1.00452$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교 항목

농 경 지 대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	가	1.60	1.05	1.00	0.99	1.00	1.663
본건은 비교표준지 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 및 농로의 상태 등) 및 자연조건(자연환경 등)에서 우세하나, 행정적조건(일부 접도구역 저축 등)에서 열세함.							

## 6. 그 밖의 요인

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} \times \text{시점수정치}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 가격 자료

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
#1	은현면 봉암리 25*-*	전	258	보전관리지역 (전)	96,937	25,009,960	2022.05.24	-
#2	남면 황방리 4-*	전	805	보전관리지역 (전)	128,935	103,793,000	2021.10.22	-

### 2) 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	지목	면적	용도지역 (이용상황)	토지단가	평가금액 (원/㎡)	기준시점	비고
							평가목적	
#a	봉암리 239-3	전	1,590중 265	보전관리지역 (전)	168,000	44,520,000	2023.06.23	본건
							경매	
#b	봉암리 25*-*	전	740	보전관리지역 (전기타)	86,000	63,640,000	2024.08.08	-
							시가참고	
#c	봉암리 23*-*	전	3,309	보전관리지역 (전기타)	114,000	377,226,000	2021.06.30	-
							담보	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격 형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례 #b를 기준으로 격차율을 산정함.

### 2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
평가사례 기호#b기준 표준지단가	86,000	1.00644	1.000	1.170	101,268	<b>1.784</b>
표준지단가	56,500	1.00452	-	-	56,755	

- 시점수정 : 2024.08.08 ~ 2025.05.27. 경기도 양주시 보전관리지역 지가변동을 적용.

- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.

- 개별요인 :

표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
표준지 /사례#b	0.90	1.00	1.30	1.00	1.00	<b>1.170</b>
비교표준지는 사례에 비해 접근조건(간선도로와의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(획지조건(경작의 편부, 이용상황 등)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례가격과 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가전례 및 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 78%의 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨(1.78)

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	56,500	1.00452	1.000	1.663	1.78	168,004	<b>168,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 기호#2를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
#2	남면 항방리 4-*	전	805	보전관리지역 (전)	128,935	103,793,000	2021.10.22	-

### 2. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자사이의 정상적인 거래로 판단됨.

(사정보정치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
#2	2021.10.22 ~ 2025.05.27	<b>4.044</b> <b>(1.04044)</b>	경기도 양주시 보전관리지역

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교 항목

농 경 지 대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 개별요인 비교치의 결정

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	#2	1.30	1.00	1.00	0.99	1.00	<b>1.287</b>
	본건은 사례에 비해 접근조건(간선도로와의 접근성 및 농로의 상태 등)에서 우세하나, 행정적 조건(일부 접도구역 저축 등)에서 열세함.						

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#2	128,935	1.000	1.04044	1.000	1.287	172,650	<b>173,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )
1	168,000	173,000

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의거 산정된 시산가액에 의하여 그 적정성이 인정되며, 인근 감정평가전례, 거래사례 및 인근 부동산 탐문조사 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 3. 감정평가액 결정

구분		공부면적(m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토지	기호(1)	1,590	265	168,000	<b>44,520,000</b>	유인옥 지분전부
<b>합계</b>		<b>1,590</b>	<b>265</b>	-	<b>44,520,000</b>	-

# 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 양주시 은현면 봉암리	239-3	전	보전관리지역	4 1,590 × -- 30	265	168,000	44,520,000	유인옥 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩44,520,000.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 은현면 봉암리 소재 "봉암저수지" 북측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 무난시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

남서하향 일부 경사를 이루는 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 현황은 서측 인접필지인 경기도 소유의 239-6(도로 등) 및 왕복2차선의 포장도로를 통하여 차량출입 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의 바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

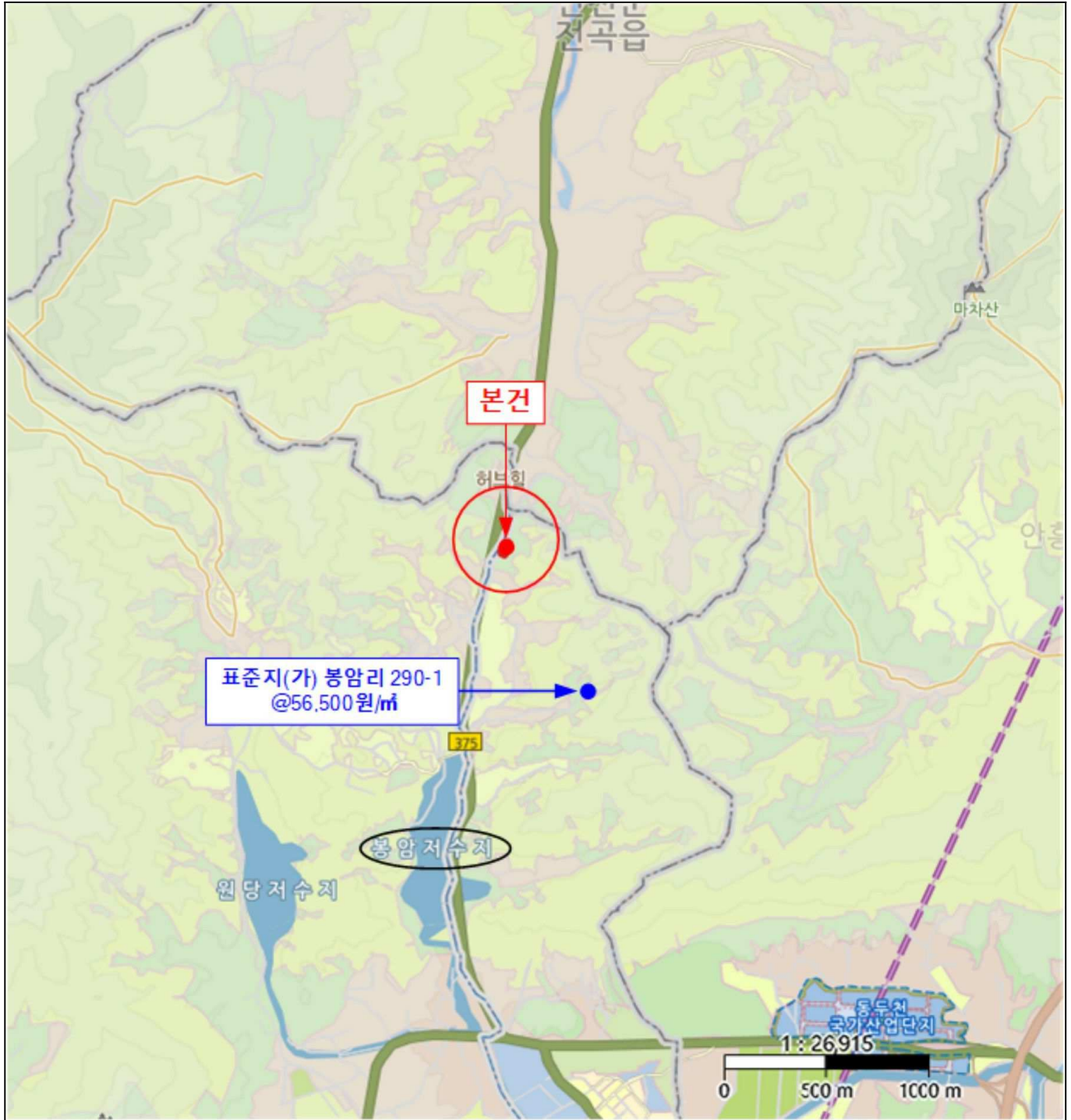
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



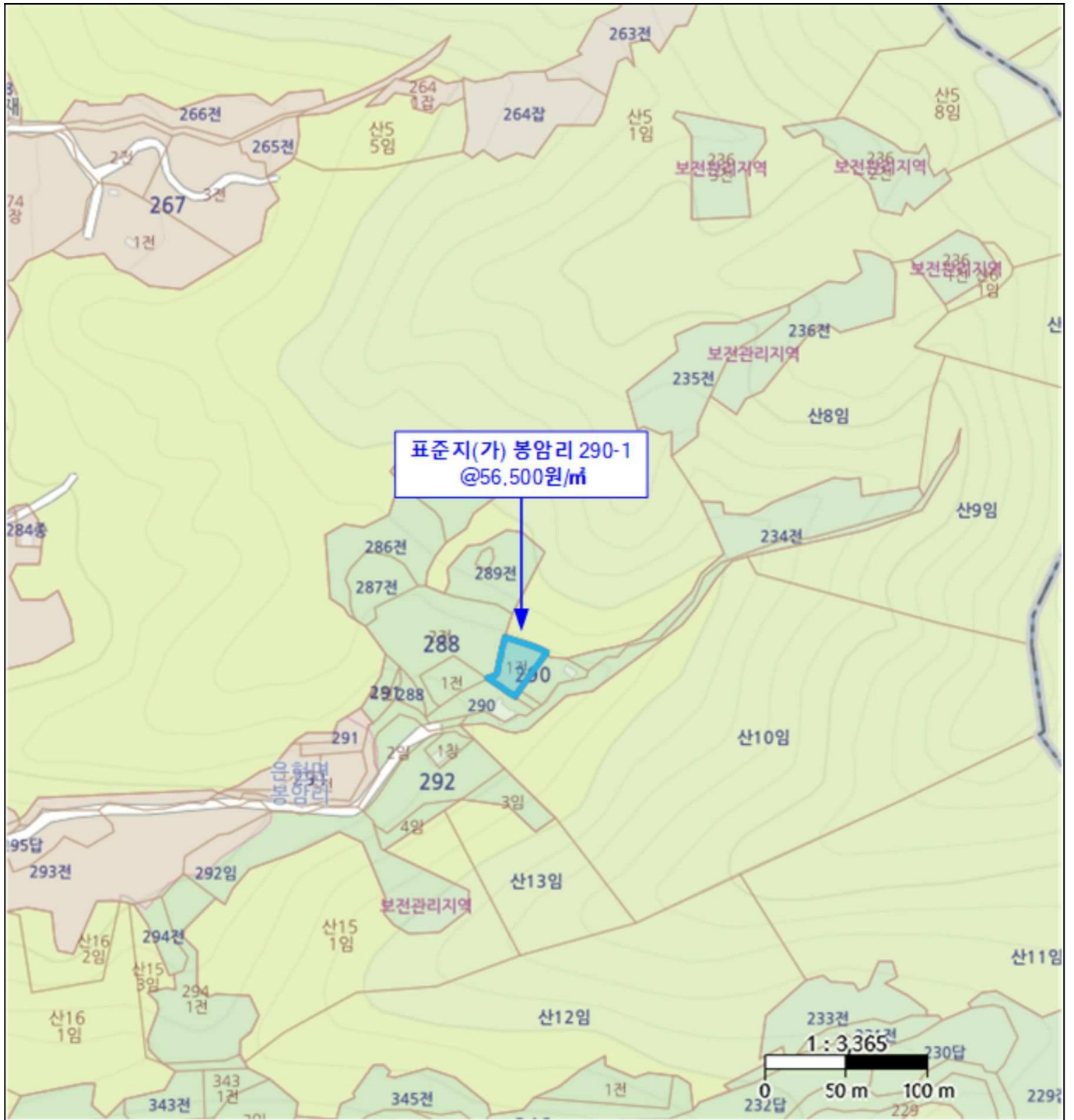
소재지    경기도 양주시 은현면 봉암리 239-3



# 상세 위치도



소재지 경기도 양주시 은현면 봉암리 239-3



# 지 적 개 황 도

