

# 감정평가서

건명	최주성 소유물건(2025타경72603)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
감정서번호	BB25-39A

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.

북부감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
구태군

(인)

감정평가액	삼억삼백사십육만칠천원정 (₩303,467,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최주성 (2025타경72603)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.07.04 ~ 2025.07.07	2025.07.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,613	토지	1,613	-	303,467,000
	건물	68.91	건물	-	-	-
		이	하	여	백	
합계					₩303,467,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 대상물건 개요**

#### 1) 대상 토지의 개요

본건은 경기도 양주시 광적면 우고리 소재 "경기북부권자원순환센터" 북쪽 근거리에 소재하는 토지 등에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

#### 2) 감정평가방법

① 토지는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

② 기호 4), 기호 5) 건물은 멸실입니다.

③ 별첨 지적개황도, 건물개황도, 사진용지와 같이 본건 지상에 소재하는 제시외 건물은 경작자인 타인 소유로 탐문조사되어 평가에서 제외하였습니다.

#### 3) 그 밖의 사항

본건 토지, 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

### **2. 가치 기준 및 감정평가조건**

본건 토지 등에 대한 감정평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준 감정평가액

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 2) 비교표준지의 선정

대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1951	우고리 199	전	1,464	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	163,400
#1953	우고리 227	대	162	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	242,000

#### 3) 시점수정

(경기도 양주시 계획관리지역)

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

기 간	지가변동률(%)	비고
2025.01.01~2025.05.31	0.553	2025년 1월 - 5월 지가변동률 누계
2025.05.01~2025.05.31	0.114	2025년 5월 지가변동률
누계 2025.01.01.~2025.07.07	0.690% (1.00690)	$(1 + 0.00553) \times (1 + 0.00114 \times 37/31)$

※2025년 6월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 5월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

#### 4) 지역요인 비교(1.00)

본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 같습니다.

#### 5) 개별요인 비교

##### 가. 개별요인 비교 항목

##### ① 주택지대

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 농경지대(전지대)

조건	항목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등, 토질, 토양, 관계, 배수, 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 등

### 나. 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지 조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	#1951	-	0.75	0.80	0.95	1.00	1.00	0.570
		농로의 폭, 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 자연조건 열세, 형상 등 획지조건 열세함.						
2	#1951	-	0.80	0.80	0.95	1.00	1.00	0.608
		농로의 폭, 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 자연조건 열세, 형상 등 획지조건 열세함.						
3	#1953	0.90	0.95	0.85	0.97	1.00	1.00	0.705
		가로의 폭, 포장 등 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 환경조건 열세, 형상 등 획지조건 열세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

기준시점 현재 표준지의 공시지가와 인근지의 지가 수준 등과의 격차를 반영하고 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538:1991.12.28) 대법원 판례(2001두3808 : 2003.02.28) 등에서 인정된 점을 참작하여 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### 나. 산 식

평가사례 기준 비교표준지 가격	(사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)	그 밖의 요인 보정치
표준지 기준 비교표준지 가격	(공시지가 × 시점수정)	

### 다. 평가사례 및 인근 매매사례 등

#### ① 인근매매사례

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
		건물						
#1	우고리 21X-X	답	3,853	계획관리 (전)	380,483	1,466,000	실거래 자료	2024.07.20
		건물	-					
#2	우고리 20X-X	대	1,563	계획관리 (공업용)	591,350	1,150,000	실거래 자료	2023.11.01
		건물	396					
(1,150,000,000-600,000x38/40x396)/1,563≒591,350								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	우고리 22X-X	전	1,041	계획관리 (전)	185,000	192,585,000	담보
							2023.03.02
#2	우고리 24X	창	1,386	계획관리 (공업용기타)	377,000	522,522,000	담보
							2025.01.20
#3	우고리 24X-X	전	1,043	계획관리 (전)	230,000	239,890,000	경매
							2020.11.23
#4	우고리 22X	대	290	계획관리 (주거기타)	385,000	111,650,000	담보
							2024.06.20

라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

1) 공시지가 표준지 #1951 그 밖의 요인

- ① 사례선정; 물적특성이 동일 또는 유사한 평가사례 #1 선정
- ② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분 (기준)	지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	산정
				가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계		
평가사례 기준	185,000	1.01741	1.00	-	1.10	1.10	1.05	1.00	1.00	1.271	239,229	1.454
공시지가 기준	163,400	1.00690	-	-	-	-	-	-	-	-	164,527	

- 1)시점수정;양주시 계획관리지역의 지가변동을 기준 시점수정치는 1.01741  
 2)지역요인;인근지역에 소재하여 같음.  
 3)개별요인;교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세, 인근 환경 등 자연조건 우세, 형상 등 획지조건 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 공시지가 표준지 #1953 그 밖의 요인

- ① 사례선정; 물적특성이 동일 또는 유사한 평가사례 #2 선정
- ② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분 (기준)	지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	산정	
				가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계			
평가사례 기준	377,000	1.00660	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.061	402,637	1.652
공시지가 기준	242,000	1.00690	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,670	

- 1)시점수정;양주시 계획관리지역의 지가변동률 기준 시점수정치는 1.00660  
 2)지역요인;인근지역에 소재하여 같음.  
 3)개별요인;교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 우세함.

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 보정치 및 인근 유사토지의 적정가격 수준 등을 고려하여 공시지가 표준지 #1951;1.45배, 공시지가 표준지 #1953;1.65배를 각각 상향 보정하였습니다.

마. 공시지가 기준 토지 가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	163,400	1.00690	1.00	0.570	1.45	135,982	136,000
2	163,400	1.00690	1.00	0.608	1.45	145,047	145,000
3	242,000	1.00690	1.00	0.705	1.65	283,449	283,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 1) 감정평가방법의 적용

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 평가하였습니다.

### 2) 비교 거래사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교가 가능한 사례를 6) 개별요인 비교 거래사례란과 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료출처	거래시점
		건물						
#1	우고리 21X-X	답	3,853	계획관리 (전)	380,483	1,466,000	실거래 자료	2024.07.20
		건물	-					
#2	우고리 20X-X	대	1,563	계획관리 (공업용)	591,350	1,150,000	실거래 자료	2023.11.01
		건물	396					
(1,150,000,000-600,000x38/40x396)/1,563≒591,350								

### 3) 사정보정(1.00)

인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가 수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래 사례로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 시점수정

구분 기간	양주시 계획관리지역 지가변동률(%)	시점수정치(2024.07.20 ~ 2025.07.07)
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.112	
2024.07.20 ~ 2024.07.31		$(1 + 0.00112 * 12/31)$
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.041	$(1 + 0.00041) *$
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.055	$(1 + 0.00055) *$
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.084	$(1 + 0.00084) *$
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.049	$(1 + 0.00049) *$
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.084	$(1 + 0.00084) *$
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.553	$(1 + 0.00553) *$
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.114	
2025.06.01 ~ 2025.07.07		$(1 + 0.00114 * 37/31)$
<b>2024.07.20 ~ 2025.07.07</b>	<b>1.049</b>	<b>≒ 1.01049</b>

구분 기간	양주시 계획관리지역 지가변동률(%)	시점수정치(2023.11.01 ~ 2025.07.07)
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.080	$(1 + 0.00080 * 30/30)$
2023.12.01 ~ 2023.12.31	0.039	$(1 + 0.00039) *$
2024.01.01 ~ 2024.12.31	0.833	$(1 + 0.00833) *$
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.553	$(1 + 0.00553) *$
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.114	
2025.06.01 ~ 2025.07.07		$(1 + 0.00114 * 37/31)$
<b>2023.11.01 ~ 2025.07.07</b>	<b>1.649</b>	<b>≒ 1.01649</b>

## 5) 지역요인 비교(1.00)

인근 매매사례는 본건과 인근지역에 소재하여 지역요인은 같습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	#1	-	0.52	0.70	1.00	1.00	1.00	0.364
		농로의 폭, 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근환경 등 자연조건 열세함.						
2	#1	-	0.55	0.70	1.00	1.00	1.00	0.385
		농로의 폭, 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근환경 등 자연조건 열세함.						
3	#2	0.80	0.80	0.75	1.00	1.00	1.00	0.480
		가로의 폭, 포장 등 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 환경 등 환경조건 열세함.						

## 7) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	380,483	1.00	1.01049	1.00	0.364	139,949	140,000
2	380,483	1.00	1.01049	1.00	0.385	148,023	148,000
3	591,350	1.00	1.01649	1.00	0.480	288,529	289,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 감정평가액 시산가액의 조정 검토

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 기준 시산가액		거래사례비교법 기준 시산가액		감정평가액 결정(원)
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	426	136,000	57,936,000	140,000	59,640,000	57,936,000
2	655	145,000	94,975,000	148,000	96,940,000	94,975,000
3	532	283,000	150,556,000	289,000	153,748,000	150,556,000
합계	1,613		303,467,000		310,328,000	303,467,000

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장성에 바탕을 두어 균형가격의 성격입니다. 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액은 합리성이 있는 것으로 판단됩니다. 따라서 “ 감정평가에 관한 규칙” 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액은 제11조 각호의 감정평가방법 중 다른 평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	426	136,000	57,936,000	
	2	655	145,000	94,975,000	
	3	532	283,000	150,556,000	
건물	4	25	-	-	멸실
	5	43.91	-	-	멸실
합계				303,467,000	

### 2. 감정평가액 결정의견

본건 토지 등의 감정평가액은 제반 법령 및 “감정평가에 관한 규칙” 등에 따라 적정하게 평가하였습니다.

# 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 양주시 광적면 우고리	245-3	전	계획관리지역	426	426	136,000	57,936,000	
2	"	245-4	전	계획관리지역	655	655	145,000	94,975,000	
3	"	245-2	대	계획관리지역	532	532	283,000	150,556,000	
4	" [도로명주소] 경기도 양주시 광적면 현석로 495번길 183	245-2 제가동 위지상	단독주택	일반목구조 기와지붕단층	25	-	-	-	멸실
5	"	245-2 제나동 위지상	단독주택	일반목구조 기와지붕단층	43.91	-	-	-	멸실
<b>합 계</b>								<b>₩303,467,000.-</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

양주시 광적면 우고리 소재 "경기북부권자원순환센터" 북쪽 근거리에 위치하며 부근은 단독주택, 농경지(전, 답), 중소규모의 공장, 임야 등으로 형성되어있음.

## (2) 교통상황

차량 접근은 용이하며, 원거리에 마을버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통 이하임.

## (3) 형태 및 이용상태

각 필지 부정형, 기호 1) 남쪽 하향의 완경사로 '전', 기호 2) 남쪽 하향의 완경사로 일부 제시외 건물이 소재하나 '전', 기호 3) 대체로 평탄한 '나지'임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 기호 3) 남쪽으로 노폭 약 4미터 비포장도로를 통하여 접근하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1), 기호 3) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형,광적49), 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형,광적49), 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 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 지적개황도, 건물개황도, 사진용지와 같이 제시의 건물이 소재하나 구조, 이용상황 등으로 보아 사용수익에 별 영향이 없을 것으로 판단됨.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

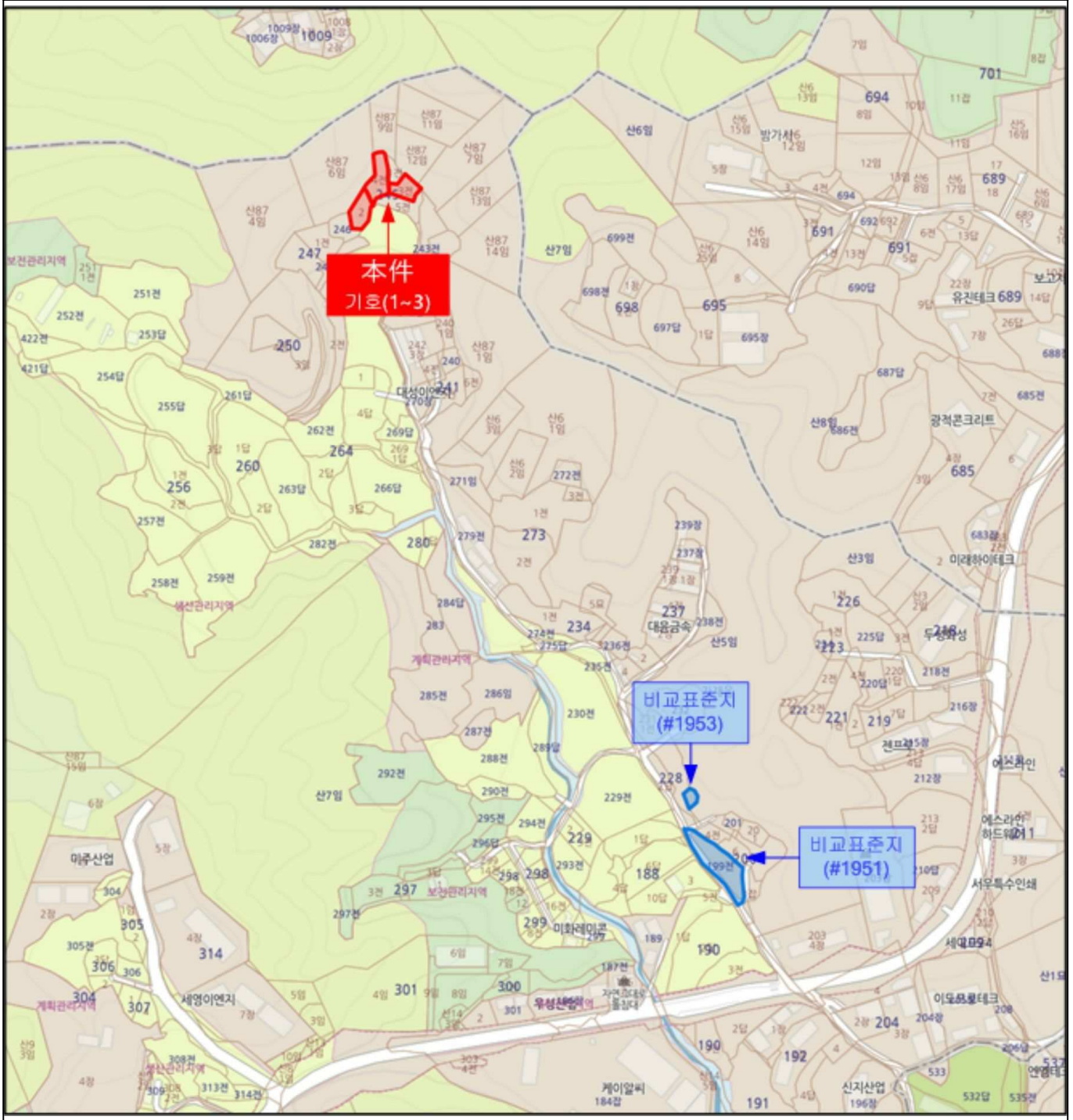
임대관계는 미상임.



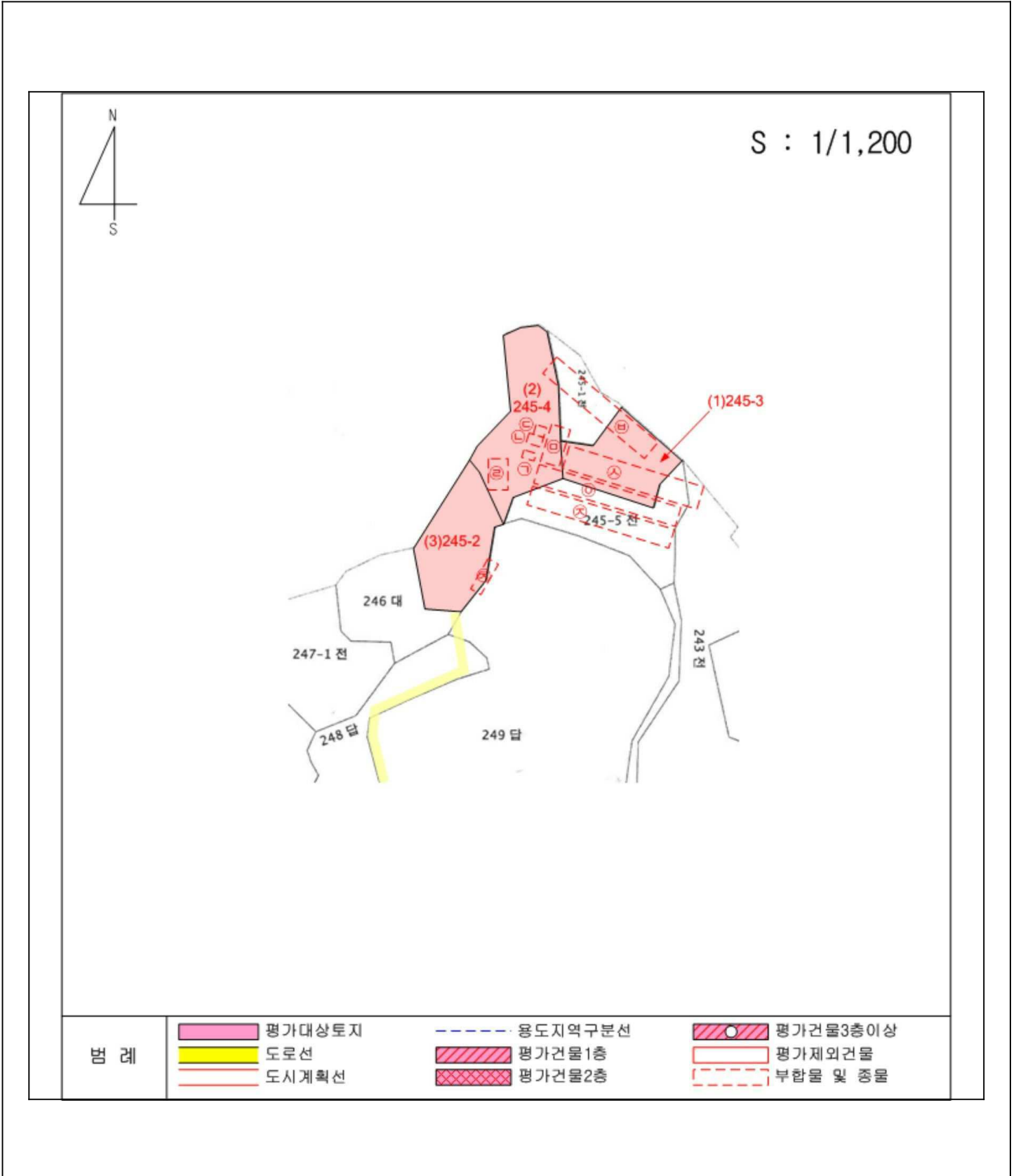
# 위치도



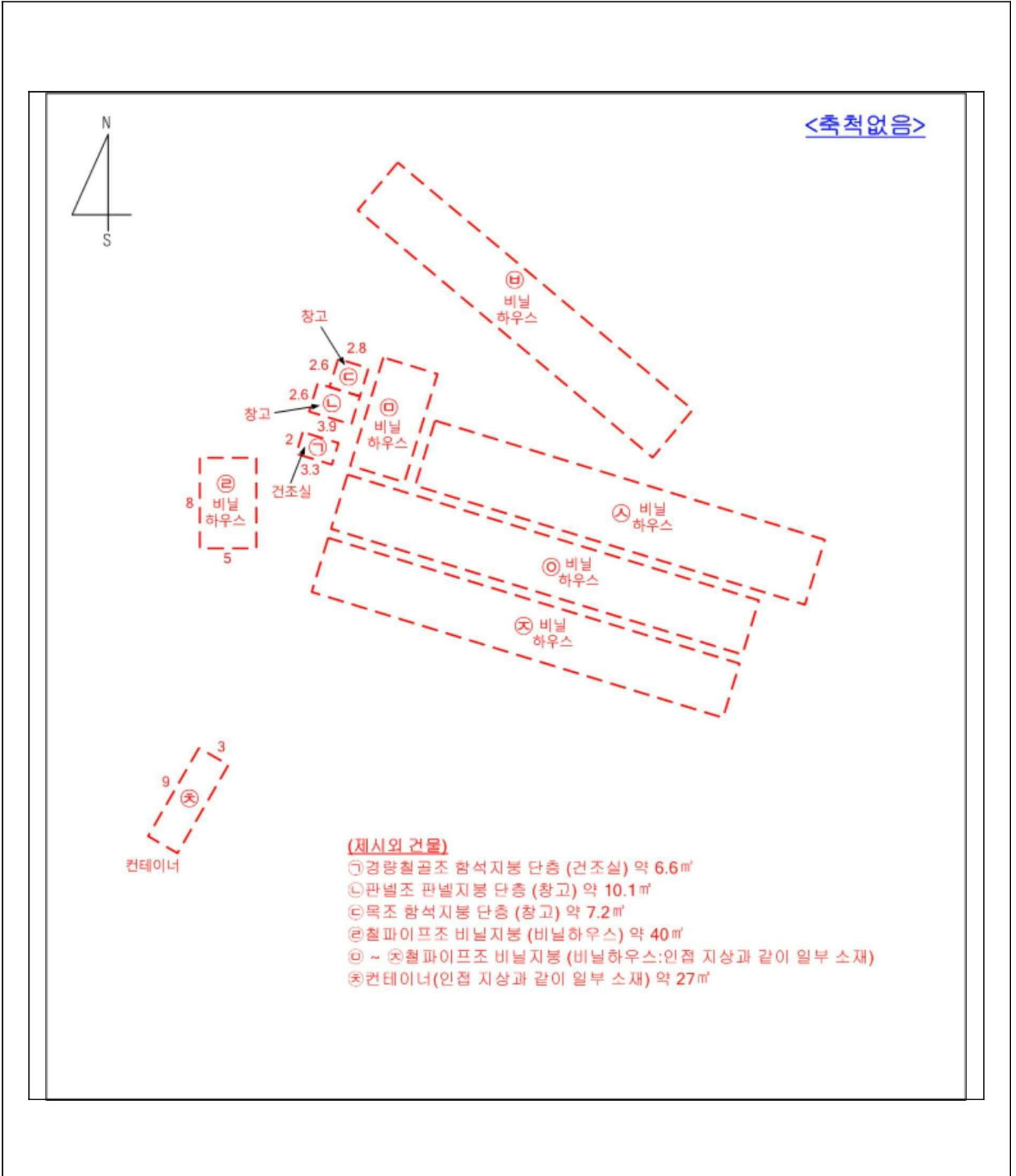
소재지 경기도 양주시 광적면 우고리 245-3외



# 지 적 도



# 건물개황도



# 사 진 용 지



기호 1), 기호 바), 기호 사)



기호 2), 기호 ㄱ), 기호 ㅋ), 기호 ㅇ), 기호 ㅈ)

# 사 진 용 지



기호 2), 기호 ㄴ), 기호 ㄷ). 기호 ㄹ)



기호 3)

# 사 진 용 지



기호 ㄱ)



진입도로