

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
건명	유혜순 소유물건 (2025타경72496)
감정서번호	J2025-06-05

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.

장병선감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 병 선

감정평가액	일억오백팔십육만이천오백오십원정(₩105,862,550.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유혜순 (2025타경72496)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23	2025.06.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	12 17,167x--- 360 이	토지 하	572.23 여	185,000 백	105,862,550
	합 계					₩105,862,550
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 양주시 남면 경신리 소재 '경신교차로' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	양주시 남면 경신리 산13-2	임야	17,167 중 572.23	자연림	계획관리	67,900

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 23일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 06월 23일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 기호(1) 토지는 공유지분으로 의뢰부분(유혜순 지분)의 점유부분이 제시되지 아니하므로 전체면적을 기준으로 한 평균가격으로 평가하고 소유지분비율로 면적사정하였습니다.

나. 본건 토지의 지상에 소재하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 본건 토지의 지상에 분묘12기 및 제시외건물이 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치고 있는 점을 감안하여 평가하였습니다.(후첨 “사진용지” 참조)

라. 본건 토지의 일부는 종로2류에 저촉되는 점을 감안하여 평가하였습니다.

마. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

II. 감정평가액의 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

가. 토지의 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남면 경신리 산30	임야	31,339	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	60,500

다. 시점수정

(경기도 양주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.23	0.638%	$(1 + 0.00553) \times (1 + 0.00114 \times 23/31)$ ≒ 1.00638

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

※ 출처 : 국토교통부

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	A	1.40	1.10	1.00	0.90	0.99	1.00	1.372
검토의견	표준지 대비 분묘12기 및 제시외건물이 소재하여 열세하고 종로2류에 일부 저촉되어 열세하나 접근도로의 상태 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함							

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

산 식 : -----

비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
#1	두곡리 산4*	임야	1,686	계획관리	자연림	136,417	230,000	2022.07.06
#2	두곡리 산3*	임야	793	계획관리 보전관리	자연림	105,926	84,000	2022.03.25

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#3	경신리 산4*	임야	계획관리	자연림	119,000	경매	2024.04.25
#4	경신리 산13-*	임야	계획관리	자연림	148,000	경매	2023.11.08
#5	경신리 산13-*	임야	계획관리	자연림	264,000	담보	2022.10.31

(3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	계획관리지역 내 임야 : 150,000원 ~ 200,000원/㎡ 내외 수준
------	---

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례 #3을 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였습니다.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
A	#3	1

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #3 (2025.06.23. 기준)

(가) 사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00)

(나) 시점수정

(경기도 양주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.04.25 ~ 2025.06.23	1.187%(1.01187)	-

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

※ 출처 : 국토교통부

(다) 지역요인 비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(라) 개별요인 비교

개별 요인 비교	가로조건	표준지는 임도의 상태 등에서 우세함	1.12
	접근조건	대등함	1.00
	환경조건	대등함	1.00
	획지조건	대등함	1.00
	행정적조건	대등함	1.00
	기타조건	대등함	1.00
	누 계		

(마) 그 밖의 요인 보정치의 격차율

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	119,000	1.00	1.01187	1.00	1.120	134,862	2.215
표준지 가격	60,500	-	1.00638	-	-	60,885	
격차율 산정 : 134,862/60,885 ≒ 2.215							

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	격차율	보정치
A	2.215	2.22

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	60,500	1.00638	1.00	1.372	2.22	185,448	185,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

가. 평가개요

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래 사례를 기준으로 매매시점부터 기준시점 까지의 지가변동률과 토지의 위치, 형상, 주변 환경, 이용상태 및 기타 가치형성 요인 등 개별요인의 비교 과정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하고자 합니다.

나. 거래사례의 선정

(1) 선정기준

대상토지 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 다음의 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
				이용상황				
#1	두곡리 산4*	임야	1,686	계획관리	136,417	230,000	실거래 자료	2022.07.06
				자연림				

다. 사정보정

사정보정이란 가격산정에 있어서 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있거나 당사자가 시장사정에 밝지 못하여 적정하지 않은 가격에 거래된 경우 그런 사정이 없는 적정 가격수준으로 정상화 하는 절차를 말하며, 상기 거래사례 기호#1은 매매 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

라. 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2022.07.06 ~ 2025.06.23	2.645(1.02645)	양주시 계획관리지역

마. 지역요인 비교

본건 인근지역 또는 동일 수급권 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교(기호 1/#1)

비교사례 기호#1과 대상토지 기호 1의 개별요인 비교치를 다음 도표에서와 같이 결정 하였습니다.

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
본건	비교사례							
기호 1	#1	1.40	1.10	1.00	0.90	0.99	1.00	1.372
		대상토지는 비교사례 #1과 비교할 때 분묘12기 및 제시외건물이 소재 하여 열세하고 종로2류에 일부 저촉되어 열세하나 접근도로의 상태 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함						

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

구분	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	136,417	1.02645	1.00	1.372	192,114	192,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의한 시산가액(단가)

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
기호 1	185,000원 / m ²	192,000원 / m ²

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

가. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하고, 인근 지가와와의 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액의 합리성 검토한 바 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법으로 산정한 단가를 기준으로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가액

구분		면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	572.23	185,000	105,862,550	-
합계		572.23	-	105,862,550	-

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 남면 경신리	산13-2	임야	계획관리지역	12 17,167x--- 360	572.23	185,000	105,862,550	'유혜순' 지분
합 계								₩105,862,550.-	
				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 양주시 남면 경신리 소재 '경신교차로' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공장, 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 동하향 완경사의 임야로서 지상에 활엽수 등이 자생중이고 일부는 농경지(전) 및 묘지이고, 일부는 제시외건물의 건부지임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(공업용,남면56), 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육 제한구역(모든축종 제한), 비행안전구역(2구역), 제한보호구역, 제한보호구역(위임지역12M), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 성장관리권역.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 분묘12기 및 제시외건물이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

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

공부상 지목 '임야'이나 현황 일부는 "묘지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

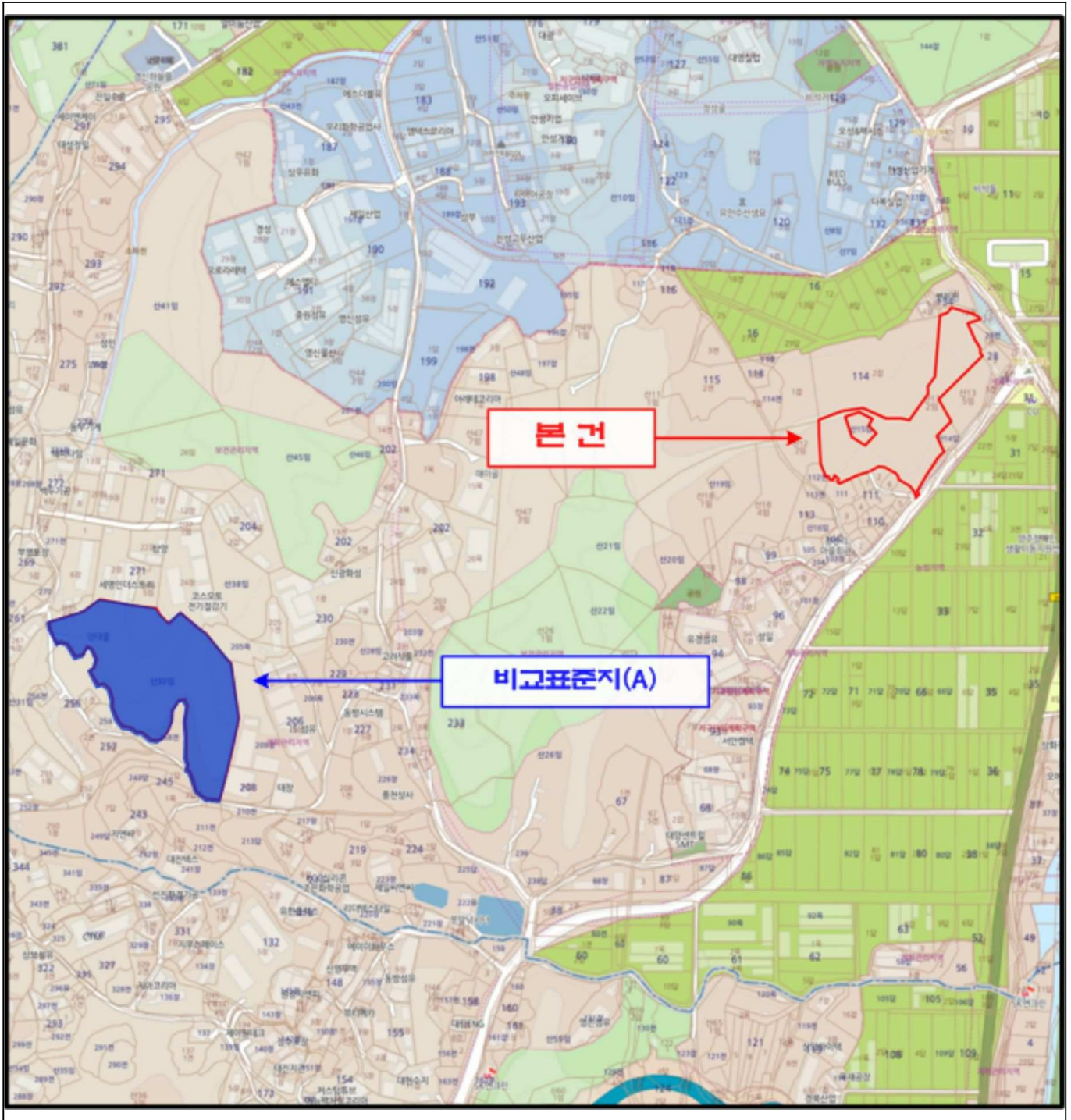
임대관계 : 미상

기 타 : -

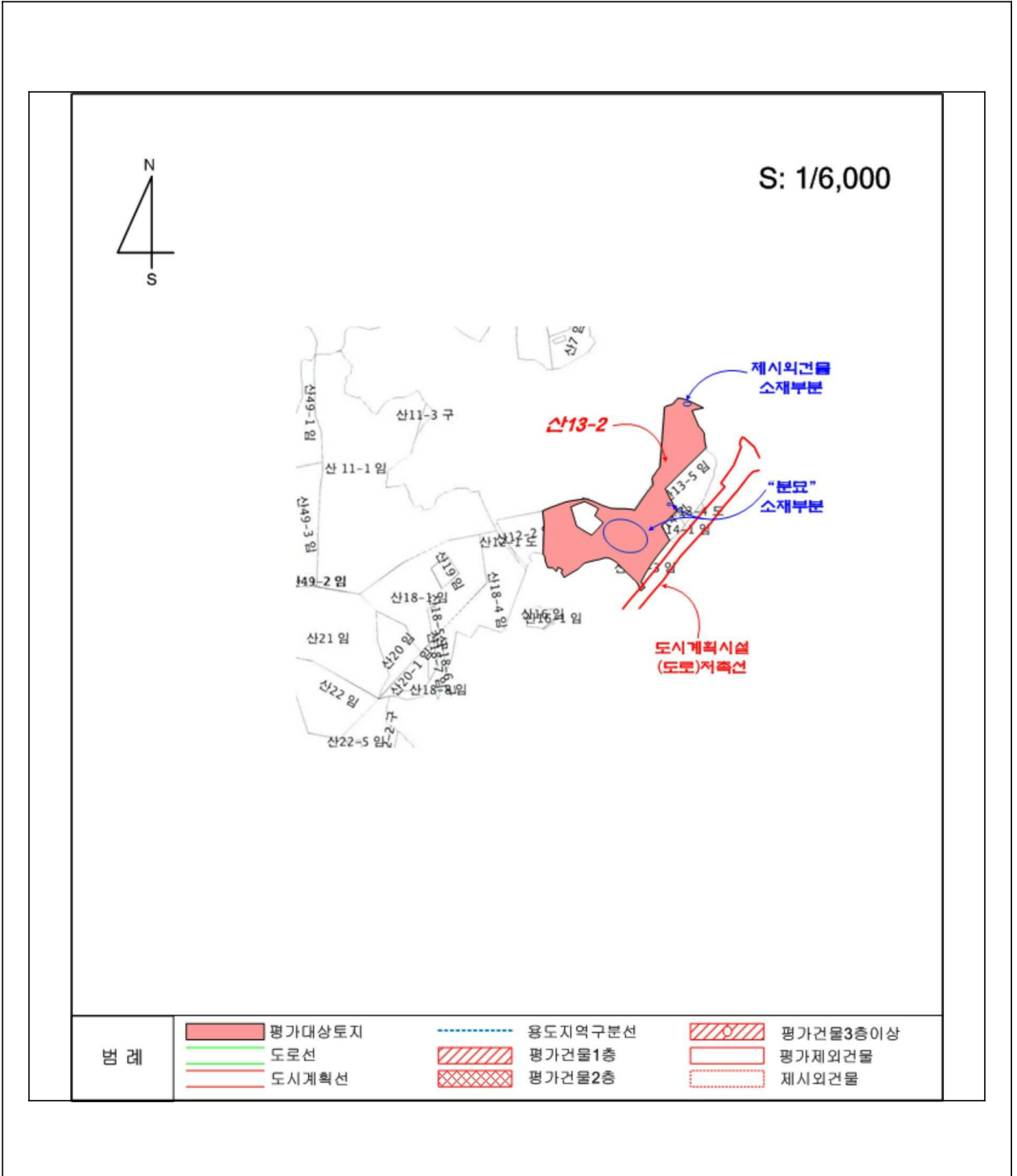
위치도



소재지 경기도 양주시 남면 경신리 산13-2



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



분묘소재 부분

사 진 용 지



분묘소재 부분



제시외건물 소재부분