



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	202603-4-04
평가금액	6,732,000 원
평가기관 / 평가자	연성감정평가사사무소 / 임상돈
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	연성감정평가사사무소 / 임상돈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 12:14:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장
건명	이혜숙 소유물건(2025-16224-A01)
감정서번호	202603-4-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가사 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.

연성감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
임상돈

이해숙 (인)

감정평가액	육백칠십삼만이천원정(₩6,732,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이해숙 (2025-16224-A01)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀제시목록(2025-16224-A01)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2026.03.16	2026.03.13 ~ 2026.03.16	2026.03.16	
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	198	토지	198	34,000 6,732,000
	이		하	여	백
	합 계				₩6,732,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 하봉암동 “안말마을” 남서측 원거리에 위치하는 토지로서 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2026. 3. 16. 로 함.

4. 감정평가 방법

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접면도로상태, 공법상 제한상태, 인접 필지와와의 이용관계 등 가격형성상의 제반요인을 비교 조정하고 인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정한 후, 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2026. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	동두천시 하봉암동 445-3	전	5,781	전	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	25,900

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 가장 인근에 소재하고 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

(경기도 동두천시)

기 간	지가변동률		비 고
2026.01.01. ~ 2026.03.16.	보전관리 지역	0.152% (1.00152)	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.063 $(1 + 0.00063) * (1 + 0.00063 * 44/31) \approx 1.00152$

※ 2026년 1월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(1)	A	0.70	0.70	0.90	1.00	1.00	0.441
대상토지가 농로의 상태, 취락 접근성, 인근환경, 지세 등 열세함.							

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

<감정평가에 관한 규칙> 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10.선고98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300, 2003. 07. 25.선고 2002두5054, 2004. 05. 14.선고 2003다38207)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지기준 산정 방식)

$$\frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 비교사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적	비고
가	동두천시 상봉암동	39X	목장 용지	보전관리	70,000	2025.09.22	경매평가	선정

(4) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2025.09.22. ~ 2026.03.16.	동두천시 보전관리지역	1.00399

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

(6) 개별요인 비교(표준지/비교사례)

기호	사례	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	가	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
표준지가 취약 접근성에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용보정치
가	70,000	1.00399	1.00	1.100	77,307	2.980	2.98
A	25,900	1.00152			25,939		

7. 적용 토지단가 결정

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	25,900	1.00152	1.00	0.441	2.98	34,089	34,000

8. 거래사례비교법에 의한 토지가액 검토

(1) 거래사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	동두천시 하봉암동	40X	전	보전관리	89,021	2021.06.11.	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(3) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정치
가	2021.06.11. ~ 2026.03.16.	동두천시 보전관리지역	1.04613

(4) 지역요인 비교

본건과 사례토지가 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

(5) 개별요인 비교

기호	사례	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
A	가	0.60	0.70	0.90	1.00	1.00	0.378
대상토지가 취락 접근성, 인근환경, 지세 등 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

대상 토지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	89,021	1.00	1.04613	1.00	0.378	35,202	35,000

(7) 거래사례 비교법에 의한 토지가액 검토

공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례비교법에 의한 토지가액과 유사하여 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	기호 (1)	198	34,000	6,732,000	
감정평가액 (합계)		198		6,732,000	

2. 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지가액은 인근 감정평가선례 및 거래사례비교법에 의한 토지가액과 비교할 때 합리성이 인정되므로 토지의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

Page : 1

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 동두천시 하봉암동	산110	전	보전관리지역	198	198	34,000	6,732,000	
합 계								₩6,732,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 경기도 동두천시 하봉암동 "안말마을" 남서측 원거리에 위치하며, 주위는 산림지대임. 2. 교통상황 본건까지 차량 접근 불가하고 북동측 원거리에 노선버스정류장이 소재함. 3. 형태, 지세 사다리형 토지로서 완경사 토지임. 4. 이용상황 목전 상태임. 5. 접면도로상황 맹지 상태임. 6. 토지이용계획사항 등 보전관리지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(1000m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 7. 제시목록외의 물건 없음.		

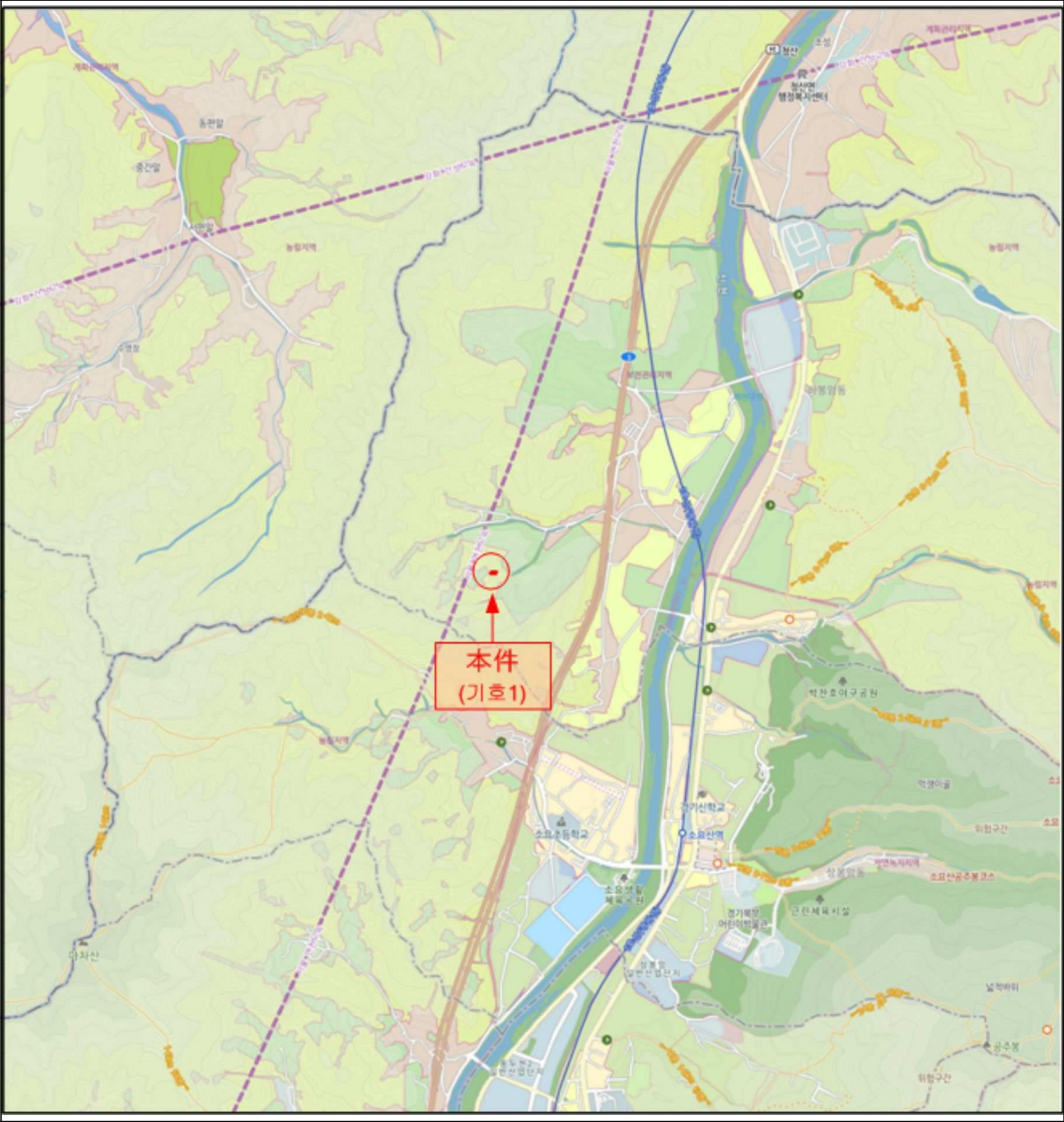
토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 임대관계 미상임.		

광역위치도



소재지	경기도 동두천시 하봉암동 산110
-----	--------------------



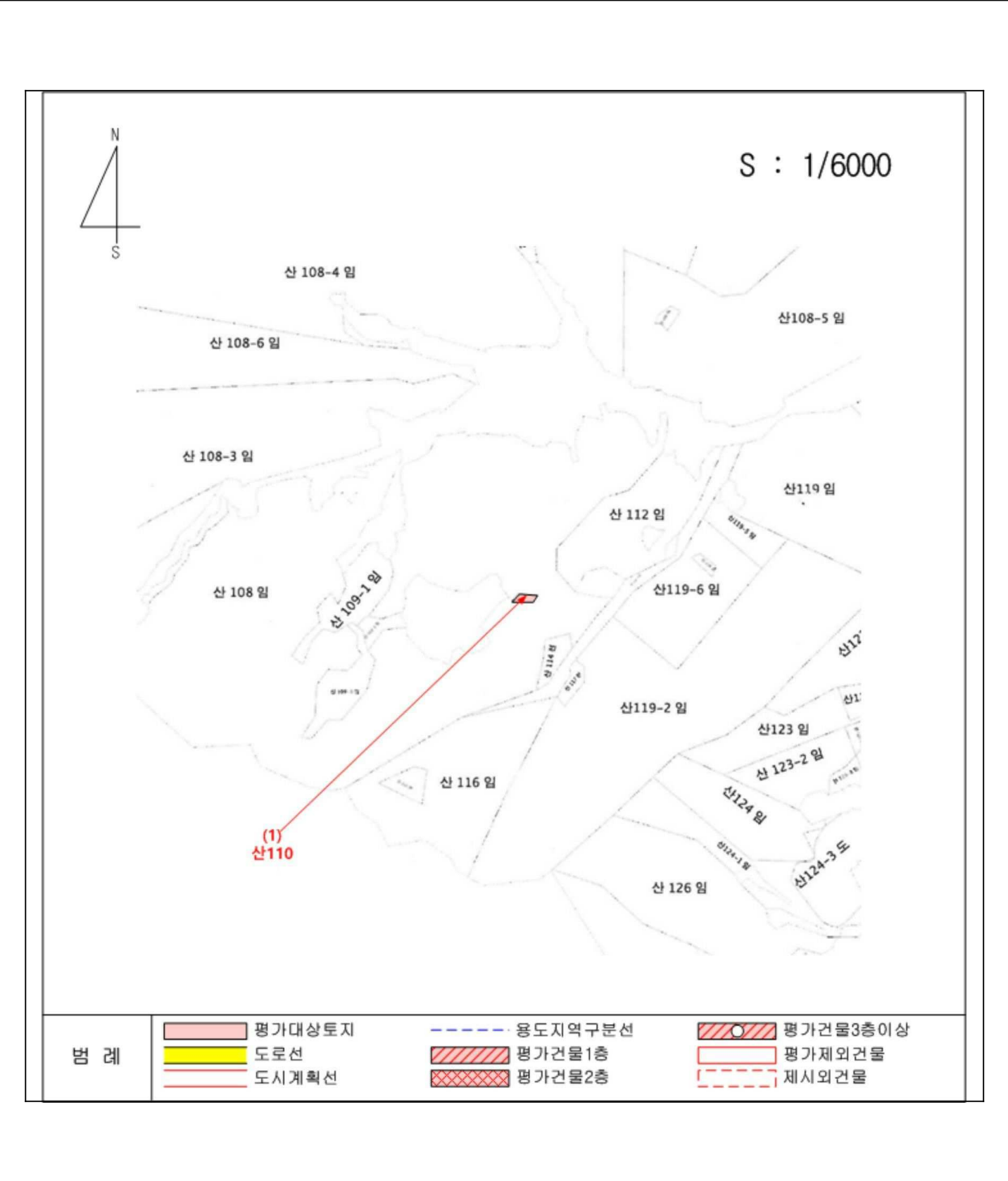
위 치 도



소 재 지	경기도 동두천시 하봉암동 산110
-------	--------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주변 전경