감 정 평 가 서

건 명	김연기 소유물건 (2025타경1675)
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
감정서번호	S2025-05-03

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

두륜감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

신 승 희

감정평가액	칠억사천이백삼만칠천원정(₩742,037,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김연기 (2025타경1675)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.20 ~ 2025.05.21	2025.05.22

감정평가내용	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	1,983	토지	1,983	363,000	719,829,000
	제시외건물	(1,099.5)	제시외건물	1,099.5	-	20,808,000
	제시외관정	(1식)	제시외관정	1식	-	1,400,000
	합 계					₩742,037,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원의 경매목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 양주시 장흥면 삼하리 소재 '능선교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	장흥면 삼하리 262-6	답	1,983	전	자연녹지 개발제한	143,500

2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 21일로 하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 05월 20일 ~ 2025년 05월 21일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상 토지에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 기호 1 토지에 소재하는 제시외 건물 및 관정(㉠~㉤)은 철거가 용이한 비닐하우스 형태 등으로서 이에 구애됨이 없이 토지를 정상 평가하였습니다.

나. 본건 제시외 건물(㉠~㉥) 및 제시외 관정(㉤)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.

다. 제시외건물의 소유권 및 일괄경매 여부는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

라. 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.

나. 비교표준지의 선정

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장흥면 삼하리 261-1	전	1,652	전	자연녹지 개발제한	세로 (불)	사다리 평지	145,000

다. 시점수정

(경기도 양주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.267	2025년 03월 까지의 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.149	2025년 03월분
2025.01.01 ~ 2025.05.21	0.513 (1.00513배)	(1 + 0.00267) x (1 + 0.00149 x 51/31) ≒ 1.00513

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

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
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등
	고저 등	고저(경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와의 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
검토 의견	표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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.

산 식 : 사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인 / 비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

(2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

(가) 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가(원/㎡)	거래가액(단위:천원)	거래시점
#1	삼하리 258-*	답	503	자연녹지 개발제한	전	453,280	228,000	2021.08.12
#2	삼하리 288-*	전	2,151	자연녹지 개발제한	전	543,933	1,170,000	2021.09.04

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
#3	삼하리 228-*	전	자연녹지 개발제한	전	368,000	담보	2024.09.30
#4	삼하리 260-*	전	자연녹지 개발제한	전	352,000	담보	2023.11.09
#5	삼하리 262-*	답	자연녹지 개발제한	전	273,000	경매	2024.01.26

(3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	개발제한구역 내 농경지 : 330,000원 ~ 400,000원/㎡ 내외 수준

(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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #3 (2025.05.21. 기준)

(가) 사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00)

(나) 시점수정

(경기도 양주시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.09.30 ~ 2025.05.21	0.689%(1.00689)	-

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

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

(라) 개별요인 비교

개별 요인 비교	가로조건	대등함	1.00
	접근조건	대등함	1.00
	환경조건	대등함	1.00
	획지조건	대등함	1.00
	행정적조건	대등함	1.00
	기타조건	대등함	1.00
	누 계		1.000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(마) 그 밖의 요인 보정치의 격차율

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 대비 표준지 가격	368,000	1.00	1.00689	1.00	1.000	370,535	2.542
표준지 가격	145,000	-	1.00513	-	-	145,743	
격차율 산정 : 370,535/145,743 ≒ 2.542							

(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.

표준지 기호	격차율	보정치
A	2.542	2.54

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	145,000	1.00513	1.00	0.980	2.54	362,785	363,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

가. 평가개요

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 매매시점부터 기준시점 까지의 지가변동률과 토지의 위치, 형상, 주변환경, 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.

(2) 비교사례의 선정

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지단가(원/㎡)	거래가액(천원)	자료출처	거래시점
#1	삼하리 258-*	답	503	자연녹지 개발제한 전	453,280	228,000	실거래자료	2021.08.12

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 당자자 간의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2021.08.12 ~ 2025.05.21	5.992 (1.05992)	양주시 녹지지역

마. 지역요인 비교

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

바. 개별요인 비교

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

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
본건	비교사례							
기호 1	#1	0.85	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.783
		대상토지는 비교사례 #1과 비교할 때 농로의 상태 및 교통의 편의성, 토지의 면적 등에서 열세함						

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

구분	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	453,280	1.05992	1.00	0.783	376,184	**376,000**

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의한 시산가액(단가)

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
기호 1	363,000원/㎡	376,000원/㎡

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

가. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하고, 인근 지가와의 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액의 합리성 검토한 바 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법으로 산정한 단가를 기준으로 한 대상토지의 감정평가액과 원가법을 적용한 제시외 건물의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

나. 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	1,983	363,000	719,829,000	-
제시외 건물	㉠~㉤	(1,099.5)	-	20,808,000	-
제시외 관정	㉥	(1식)	-	1,400,000	-
합계		-	-	742,037,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6	답	자연녹지지역 개발제한구역	1,983	1,983	363,000	719,829,000	
	소 계							**₩719,829,000**	
	(제시외건물)								
㉠	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	비닐하우스	철파이프구조 단층	(84)	84	25,000	2,100,000	관찰감가
㉡	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	비닐하우스	철파이프구조 단층	(234.5)	234.5	20,000	4,690,000	관찰감가
㉢	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	비닐하우스	철파이프구조 단층	(210)	210	20,000	4,200,000	관찰감가
㉣	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	비닐하우스	철파이프구조 단층	(206.5)	206.5	20,000	4,130,000	관찰감가
㉤	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	비닐하우스	철파이프구조 단층	(219.1)	219.1	20,000	4,382,000	관찰감가
㉥	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	작업장	파이프구조 단층	(39)	39	5,000	195,000	관찰감가
㉦	경기도 양주시	262-6 지상	작업장	파이프구조 단층	(11.6)	11.6	5,000	58,000	관찰감가

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	장흥면 삼하리								
㉮	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	창고	파이프구조 단층	(4.8)	4.8	4,500	21,600	관찰감가
㉯	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	25,700	77,100	관찰감가
㉰	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	작업장	파이프구조 단층	(21)	21	4,500	94,500	관찰감가
㉱	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	작업장	파이프구조 단층	(30)	30	4,500	135,000	관찰감가
㉲	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	작업장	파이프구조 단층	(24)	24	4,500	108,000	관찰감가
㉳	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	휴게실	판넬조 판넬지붕 단층	(12)	12	51,400	616,800	관찰감가
㉴	경기도 양주시 장흥면 삼하리	262-6 지상	관정	양수능력: 72㎥/일 굴착심도:30m 모타및기타설비	(1식)	1식	-	1,400,000	관찰감가
	소 계							₩22,208,000	
	합 계							₩742,037,000.-	

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 장흥면 삼하리 소재 "능선교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 화훼단지, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건은 인접필지를 통하여 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 농경지임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 인접필지(262-2번지)를 통하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역(양주장흥 공공주택지구), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 개발제한구역, 역사문화환경보존지역, 공공주택지구(양주장흥 공공주택지구), 제한보호구역, 성장관리권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2021.9.5.~2025.9.4.).

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외 건물(㉠~㉥) 및 관정(㉦)이 소재함.
(별첨 "지적 및 건물개황도, 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

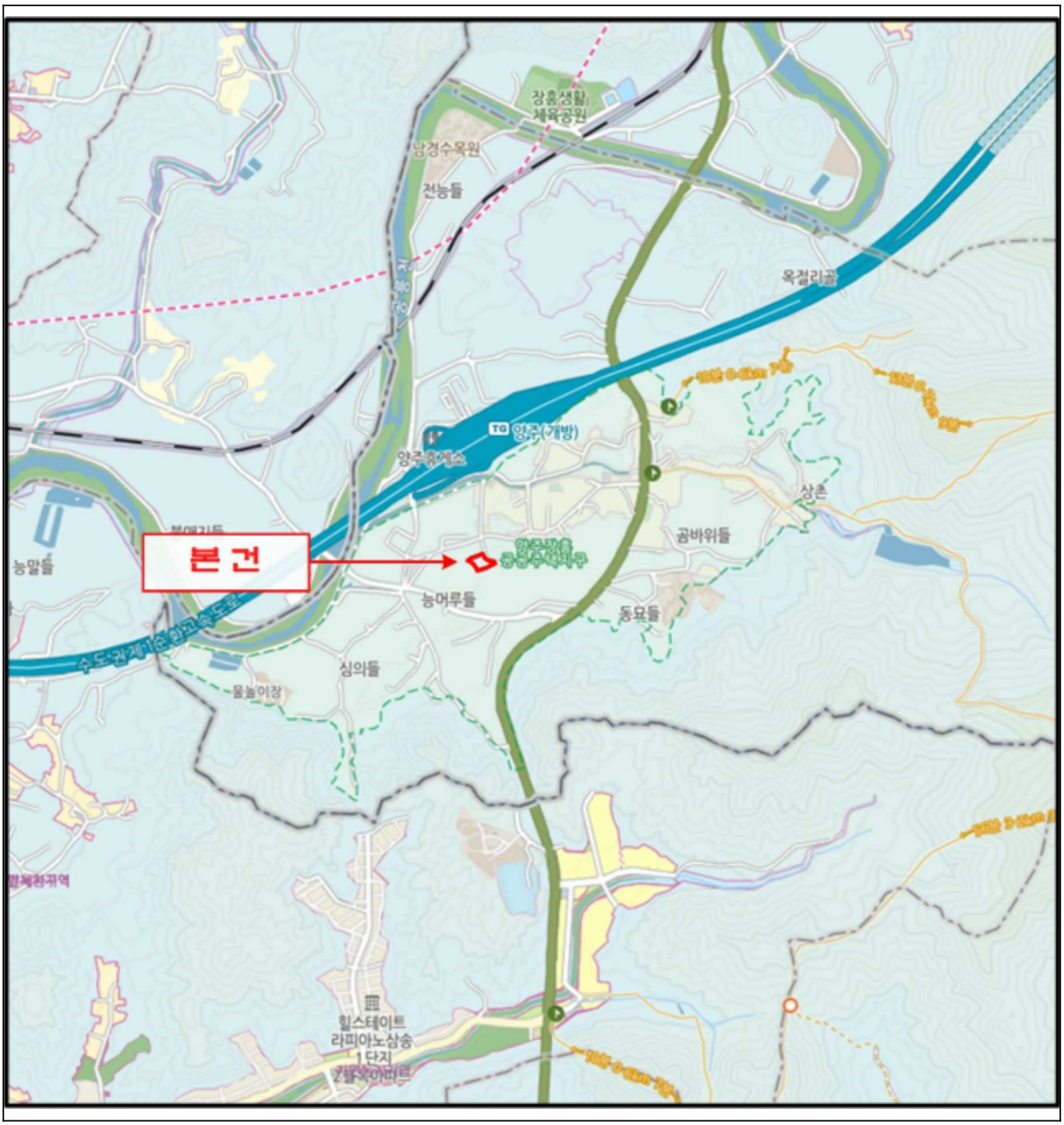
공부상 지목 '답'이나 현황 "전"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : -

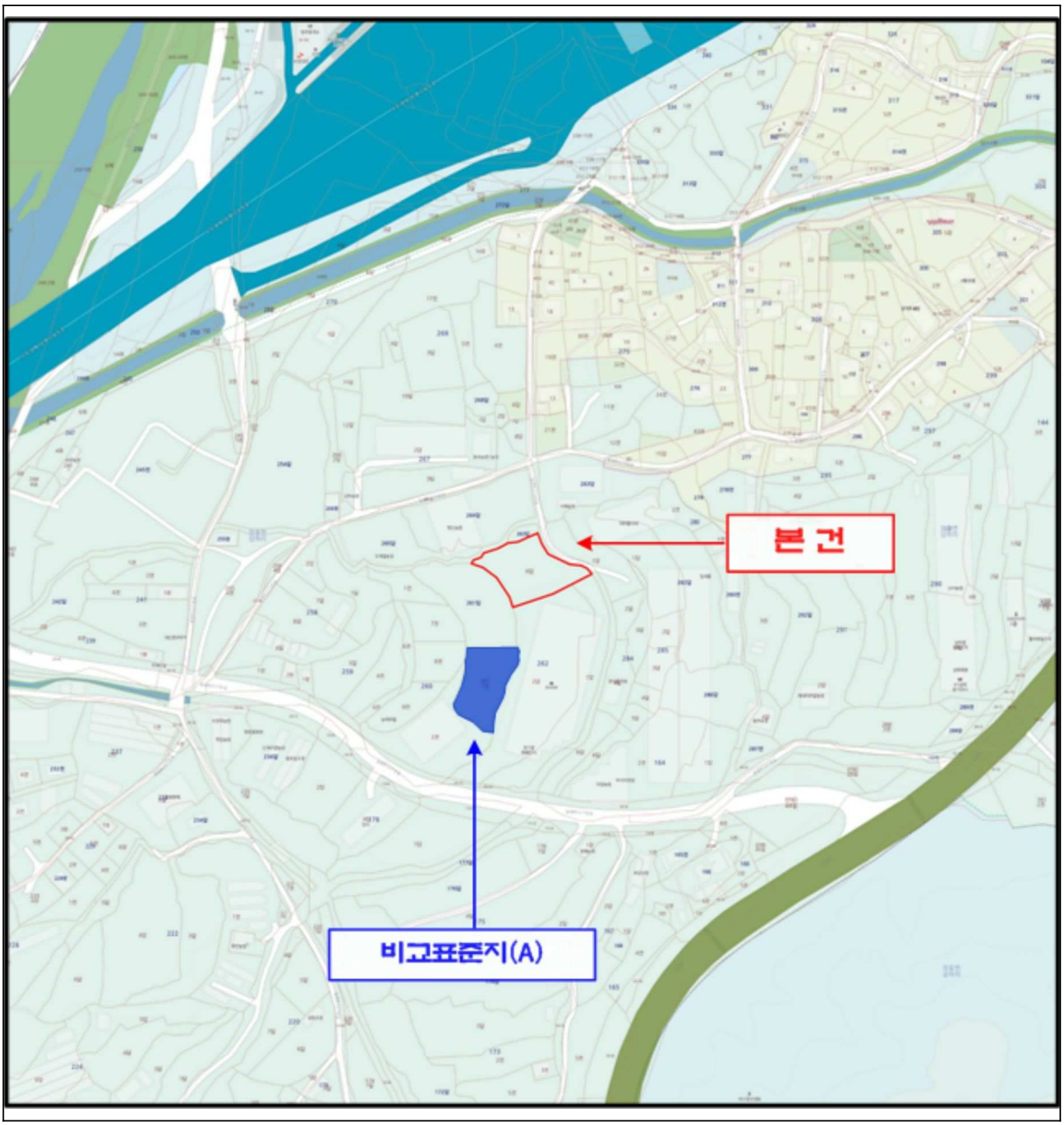
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 삼하리 262-6

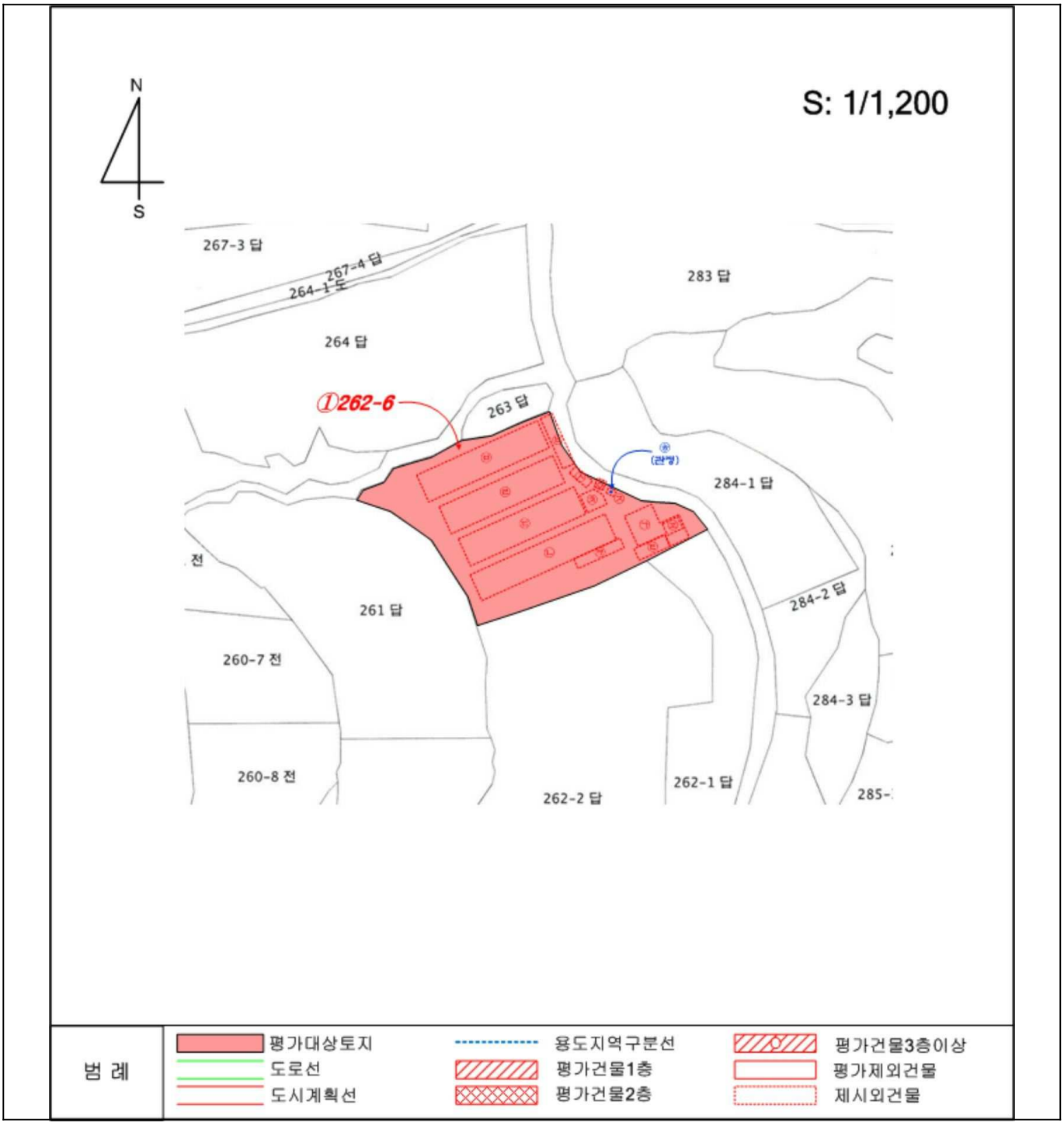


위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 삼하리 262-6

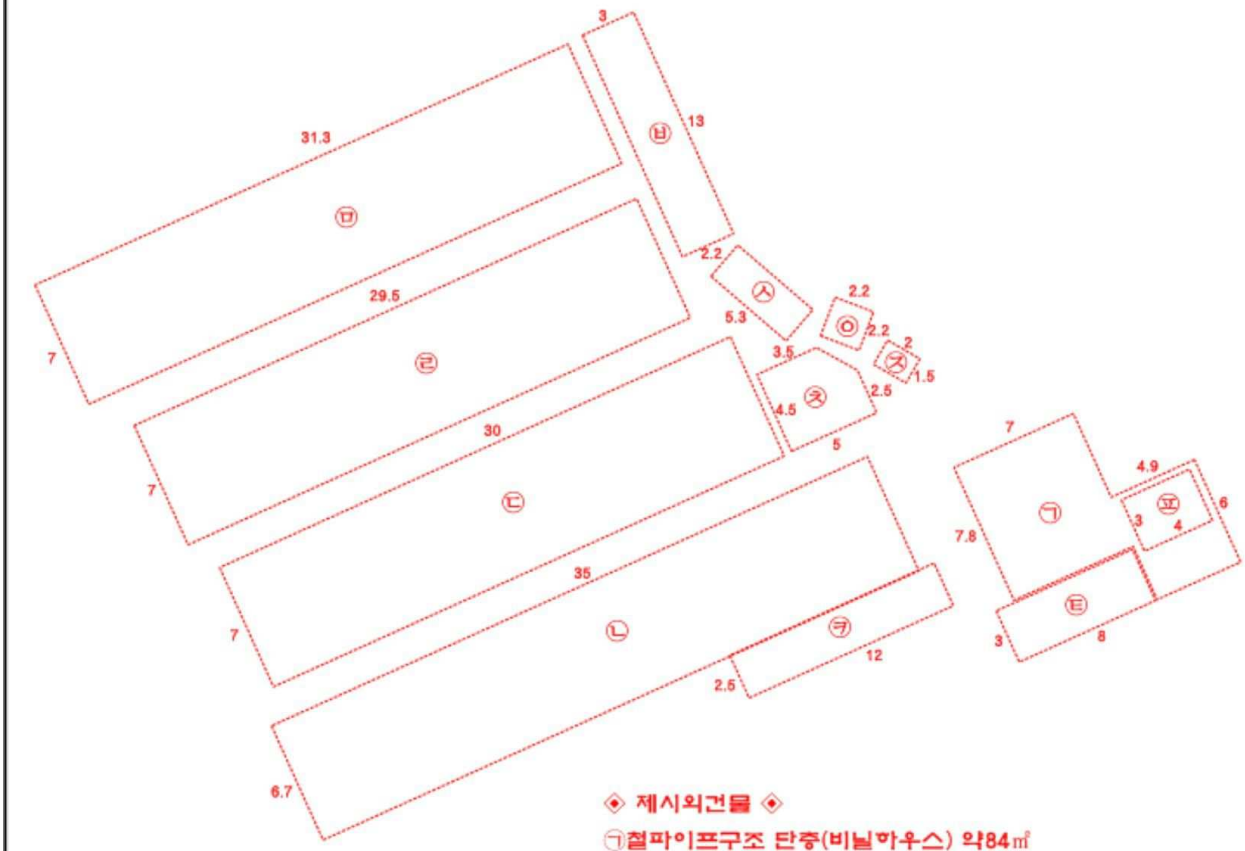


지 적 도


N
S
S: 1/1,200
267-3 답
267-4 답
264-1 도
264 답
①262-6
263 답
283 답
(관정)
284-1 답
전
261 답
284-2 답
260-7 전
284-3 답
260-8 전
262-2 답
262-1 답
285-
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 장흥면 삼하리 262-6



,