

# 감정평가서

건명	정혜련 외 1명 소유물건(2025타경71660)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	중산2025-05-03

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.

중산감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
강기태

(인)

감정평가액	팔억일백만원정 (₩801,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정혜련 외 1명 (2025타경71660)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,000 이	토지	1,000 하 여	- 백	801,000,000
	합계					₩801,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 삼패동 소재 “강북정수센터” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대상 토지의 개요는 다음과 같습니다.

#### 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	삼패동 454-1	과	1,000	전	개발제한 자연녹지	사다리 평지	353,900

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 를 기준으로 평가하였습니다.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 20일로 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가의 실지조사 기간은 2025년 05월 19일 ~ 20일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부 발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

### 5. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식, ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법, ③ 수익방식 : 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

2) 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하였습니다.

① 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 평가방법입니다.

② 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법입니다.

③ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건 지상에 소재하는 울타리(웬스 등) 등은 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 2) 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 위치 등은 귀 제시내역 및 관련공부 등에 의하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

#### 1) 토지의 감정평가방법의 적용

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

#### 2) 비교표준지의 선정

##### ① 표준지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01 공시지가 (원/㎡)
A	삼패동 309	전	701	전	개발제한 자연녹지	세로(가)	사다리 평지	372,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정

#### ① 지가변동률

(경기도 남양주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.730	2025년 03월 까지의 누계
2025.03.01. ~ 2025.03.31	0.248	2025년 03월분
2025.01.01 ~ 2025.05.20	1.133 (1.01133배)	$(1+0.00730) \times (1+0.00248 \times 50/31)$ ≒ 1.01133

※ 2025년 04월 이후의 변동률은 2025년 03월의 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### 5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 개별요인 비교치 산정

#### ① 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성
	교통시설, 공공시설과의 거리 및 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 학교, 병원, 공공시설 등과의 거리 및 편의성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	전기, 상하수도, 가스 등의 설치의 유무
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지벌 등
	위험 및 혐오시설 등	오수처리장, 변전소 등의 소재 유무
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 개별요인 비교치

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 A	기호 1	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	0.95	도로의 폭 포장 등에서 열세함
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 취락관의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		학교, 병원, 공공시설 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	전기, 상하수도, 가스 등의 설치 유·무	1.00	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등			
위험 및 혐오 시설 등	오수처리장, 변전소 등				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사)등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.05	표준지는 공장설립제한지역으로서 본건이 우세함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.998	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인의 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요합니다.

선례(사례) 기준한 기준시점 당시의 비교표준지가격  
 그 밖의요인 보정치 는 -----  
 기준시점 당시 비교표준지가격

#### ② 인근지역 거래사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서』

사례기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	삼패동 445-*	목	340	개발제한 자연녹지 (전기타)	882,352	300,000	실거래 자료	2022.02.11
		건물	-					
#2	삼패동 312-*	과	207	개발제한 자연녹지 (전)	800,782	165,762	실거래 자료	2024.08.06
		건물	-					
#3	삼패동 366-*	전	1,379	개발제한 자연녹지 (전)	739,666	1,020,000	실거래 자료	2025.04.25
		건물	-					
#4	삼패동 613-*	전	649	개발제한 자연녹지 (전기타)	1,386,748	900,000	실거래 자료	2022.07.18
		건물	-					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KPAHUB』

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						가격시점
#5	삼패동 445-*	전	10	개발제한 자연녹지 (전기타)	579,000	교환
						2023. 12. 01
#6	삼패동 45*	목	876	개발제한 자연녹지 (전기타)	정상지:1,250,000 선하지:875,000	담보
						2024. 11. 07
#7	삼패동 37*외	목	950	개발제한 자연녹지 (전창고)	988,000	경매
						2021. 03. 23
#8	삼패동 453-*	과	1,004	개발제한 자연녹지 (전)	485,000	담보
						2024. 07. 19
#9	삼패동 454-*	과	1,000	개발제한 자연녹지 (전)	512,000	담보
						2020. 03. 02

### ④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

#### ㉠ 비교사례의 선정

비교표준지 A)의 인근지역 안에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 평가사례 기호 #5를 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#5	2023.12.01 ~ 2025.05.20	4.536 (1.04536배)	남양주시 녹지지역

㉡ 사정보정

인근시세를 잘 반영한 적정한 평가로서 별도의 보정요인은 없음.(1.00).

㉢ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00).

㉣ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#5)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#5	1.00	1.05	1.15	1.10	1.00	1.00	1.328
		비교표준지(A)는 비교사례 #5와 비교할 때 접근조건(접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊤ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#5/A)

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#5 / A	579,000	1.00	1.04536	1.00	1.328	803,789	2.133 (2.13)
	372,600	-	1.01133	-	-	376,821	

㊤ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례 대비 단가 격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A(대상토지 1)에 대하여 약 113% 만큼의 상향 보정률을 적용함이 타당하다고 판단하였습니다. [그 밖의 요인 보정치 : 비교표준지 A (대상토지 기호 1 : 2.13)]

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	372,600	1.01133	1.00	0.998	2.13	801,024	801,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

### 1) 평가개요

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

### 2) 거래사례의 선정

#### (1) 선정기준

본건 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지역 요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 기호 #1을 비교사례로 선정합니다.

#### (2) 비교사례의 선정

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래 시점
		건물						
#1	삼패동 445-*	목	340	개발제한 자연녹지 (전기타)	882,352	300,000	실거래 자료	2022.02.11
		건물	-					

### 3) 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 당사자간의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 보정요인은 없습니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2022.02.11 ~ 2025.05.20	10.606 (1.10606)	남양주시 녹지지역

### 5) 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 개별요인 비교치 산정

#### ① 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근취락과의 접근성	인근 취락과의 접근성
	교통시설, 공공시설과의 거리 및 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 학교, 병원, 공공시설 등과의 거리 및 편의성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	전기, 상하수도, 가스 등의 설치의 유무
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지벌 등
	위험 및 혐오시설 등	오수처리장, 변전소 등의 소재 유무
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 개별요인 비교치

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례#1	기호 1	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	대등함
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 취락관의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.03	접근성 등에서 우세함
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
			학교, 병원, 공공시설 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	전기, 상하수도, 가스 등의 설치 유.무	1.00	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등			
위험 및 혐오 시설 등	오수처리장, 변전소 등				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	0.77	형상은 우세하나 (1.03), 이용상태에서 열세함(0.75) (1.03×0.75≒0.77)
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사)등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.05	사례지는 공장설립제한지역으로서 본건이 우세함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.833	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	882,352	1.10606	1.00	0.833	812,953	813,000

## V. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액 검토

기호	소재지	공시지가기준법	거래사례비교법	격차율
1	삼패동 454-1	801,000원/㎡	813,000원/㎡	1.48%

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

#### 1) 결정의견

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 감정평가액

기호	소재지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	삼패동 454-1	1,000	801,000	801,000,000	개발제한 자연녹지
합계		1,000	-	801,000,000	-

# 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 남양주시 상패동	454-1	과수원	개발제한구역 자연녹지지역	1,000	1,000	801,000	801,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩801,000,000.-</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 남양주시 삼패동 소재 "강북정수센터" 동측 인근에 위치하며, 주위는 자연 취락, 물류창고, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지와 평탄하며 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 3 미터의 비포장 도로를 통하여 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 개발제한구역, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

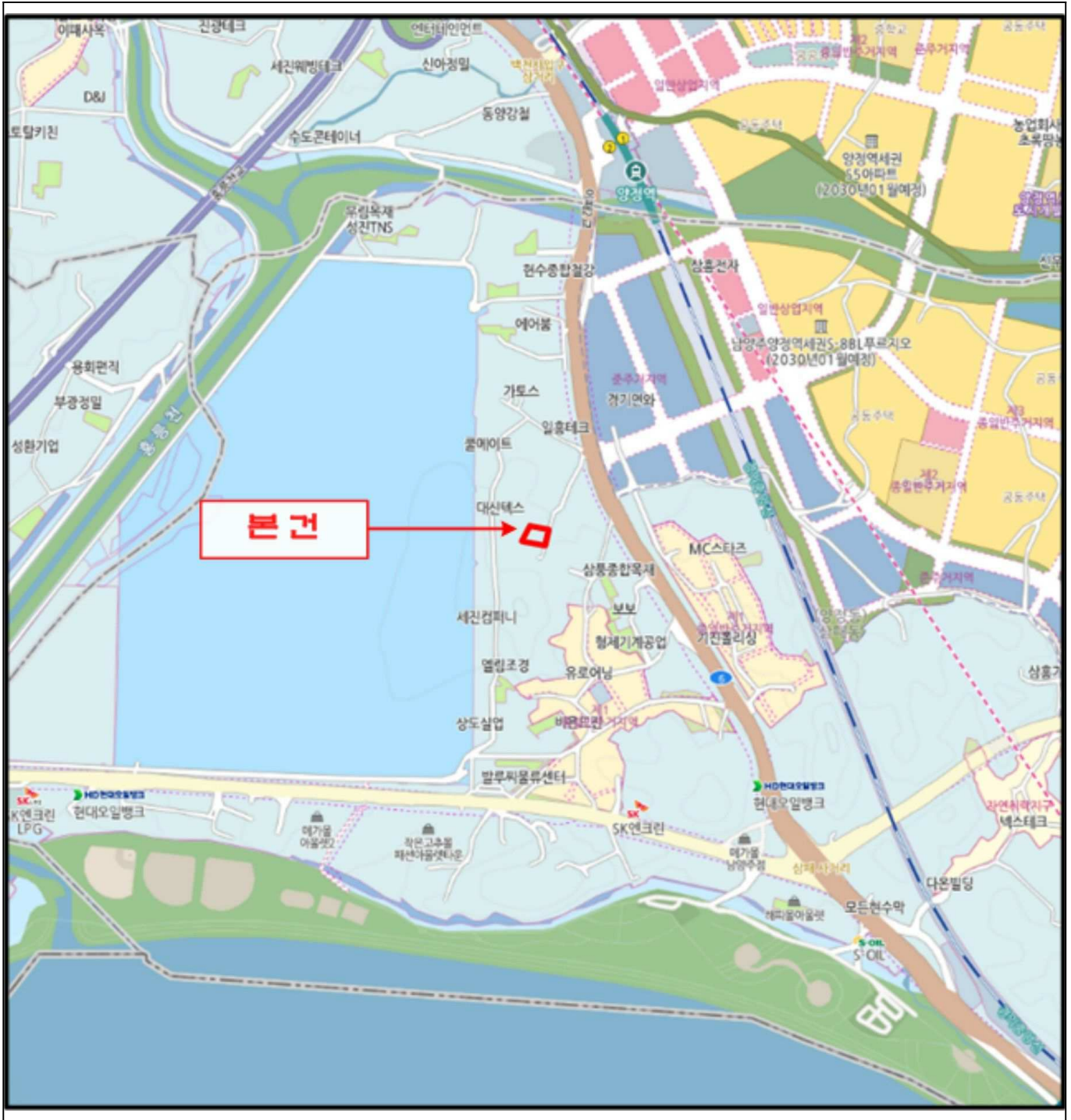
임대관계 : 미상.

기 타 : -.

# 광역위치도



소재지	경기도 남양주시 삼패동 454-1
-----	--------------------



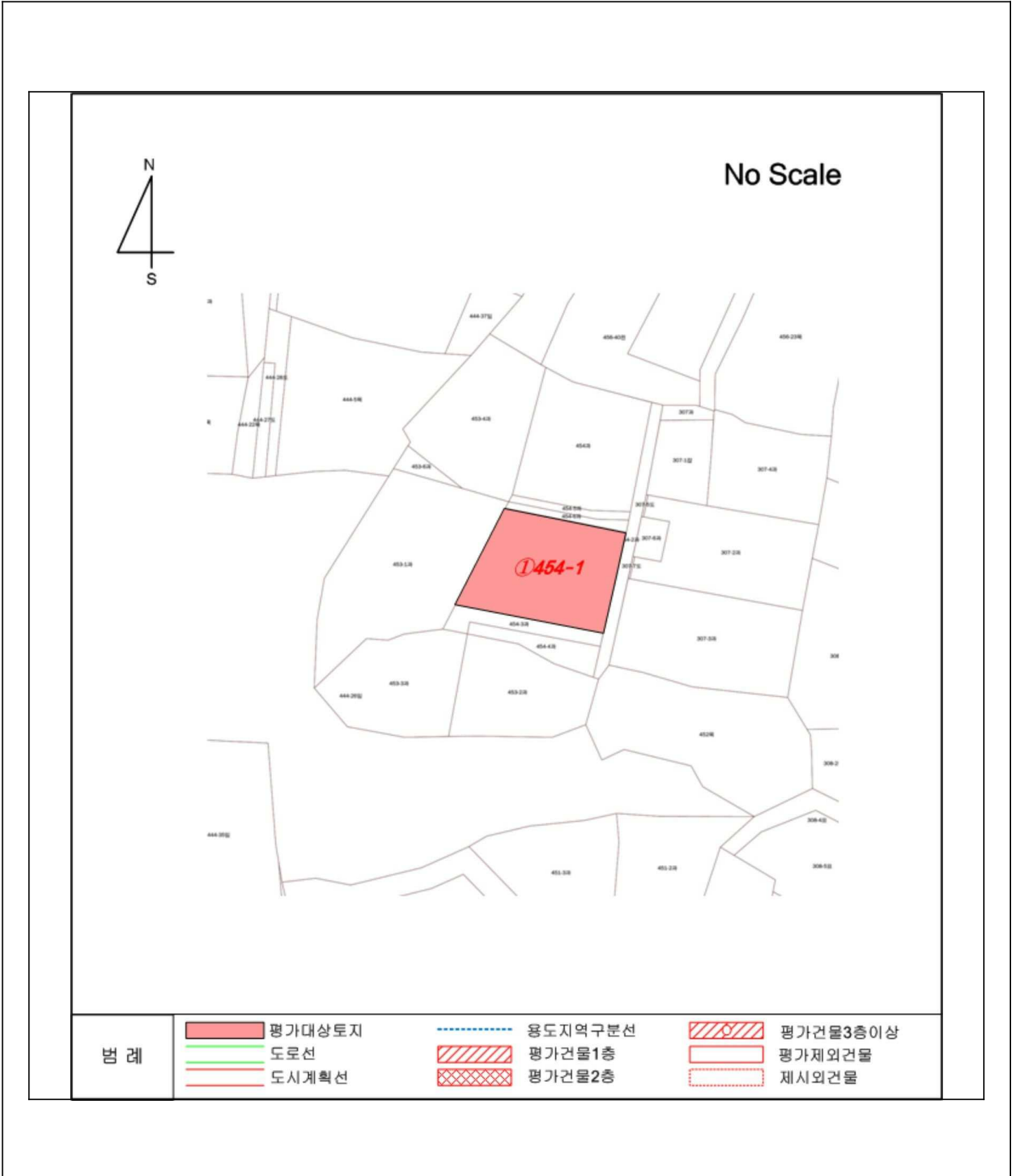
# 위치도



소재지 경기도 남양주시 삼패동 454-1



# 지 적 도



# 사 진 용 지



주변 전경



본건 및 주변

# 사 진 용 지



본건 내



본건 내

# 사 진 용 지



동측 접면 도로



남측 보행로