

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	최유나 소유물건(2025타경62752)
감정서번호	250411-401951-0001

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.

회원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김희경

(인)

감정평가액	칠천육백육십삼만육천원정 (₩76,636,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최유나 (2025타경62752)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.11 ~ 2025.04.18	2025.04.23		
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
	임야	2 2,618x-- 11 이	임야	476	161,000	76,636,000
			하	여	백	
	합 계				₩76,636,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 대장동 소재 "대곡초등학교" 남동측에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 고양시 덕양구 대장동 54-13	2,618 中 11분의2 ¹⁾	임야	임야기타	자연녹지지역 개발제한구역	부정형 완경사	73,600

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 18일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하

1) 매각지분 갑구7번 최유나지분(귀 제시목록 기준)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

별도의 감정평가의 조건은 없습니다.

5. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 본 건 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

다. 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 합리적으로 작동하고 있는 비용성의 원리에 따른 원가방식으로 평가하였으며, 본건 지상에 소재하는 제시외 건물은 개략적인 실측사정에 의하여 관찰감가법으로 평가하였습니다. 다만, 제시외 건물의 면적 및 위치 등의 정확한 내용은 지적 측량을 요하오니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

나. 현장조사 결과 본건은 후첨 '사진용지'와 같이 인접 필지와 정확한 지적 경계없이 이용 중인 것으로 확인되었으며, 인접 필지와 정확한 경계 및 위치 확인 등은 별도의 지적측량이 필요하니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 수인의 소유의 토지로서 공유 지분 중 '최유나' 지분만의 평가로 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 토지의 공유 지분 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 귀 제시목록에 의하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 평가제외물건(비닐하우스)이 소재하나, 평가 제이론 및 평가 목적, 철거의 난이도 등을 종합적으로 고려하여 이를 평가하지 않았으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건지상 위 후첨 "사진용지"와 같이 일부 텃밭 등이 존재하는 것으로 확인되었으니 업무 진행시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

(1). 인근 표준지 공시지가 현황

(공시기준일 2025.1.1)

연번	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대장동 275-1	임야	4,971	자연림	개발제한구역	세로(가)	부정형 완경사	83,600

(2). 비교 표준지 선정

1) 비교 표준지 선정 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교 표준지 선정

표준지 선정 기준에 의거 용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등을 고려하여 표준지A를 비교 표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부에서 조사 발표하는 해당 시 . 군 . 구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였습니다.

용도지역	지가변동률	비 고
녹지지역	0.199% (1.00199)	경기도 고양시 덕양구 (25.01.01~25.04.18) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.443 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.258 $(1 + 0.00443) * (1 + 0.00258 * 49/28)$ ≒ 1.00897

다. 지역요인의 비교

본건은 상기 공시지가 표준지와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다.
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인의 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 ▪ 임도의 배치, 폭, 구조 등 	0.92	접근도로의 배치 등에서 본건이 열세합니다.
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 임목의 반출 용이성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인근 취락과의 접근성 ▪ 인근 교통시설과의 접근성 ▪ 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성 	1.00	대등합니다.
환경조건	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일조, 통풍 등 ▪ 토양, 토질의 양부 	1.00	대등합니다.
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등, 토지이용상황, 토양오염	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 면적, 방위, 형상 ▪ 고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡 ▪ 토지이용상황 등, ▪ 토양오염 상태 및 정화비용 등 	0.98	형상 등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 ▪ 기타규제(고압선, 분묘 등) 	1.00	대등합니다.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
계			0.902	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

사례기준 기준시점현재 표준지가격	=	사례단가	×	시점 수정	×	지역 요인	×	개별 요인
기준시점 현재 표준지가격	=	표준지 공시지가	×	시점수정				

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

(출처 : 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	기준시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	구 분
㉠	주교동 산***	임	2023.09.12	개발제한구역	154,000	법원경매
㉡	성사동 산***	임	2024.09.24	개발제한구역	142,000	법원경매
㉢	산황동 ***_**	임	2023.04.07	개발제한구역	146,000	법원경매
㉣	내곡동 **_*	임	2023.07.14	개발제한구역	142,443	실거래가

3) 본건 평가전례 및 실거래가(최근 5년 이내)

기호	소재지	지목	기준시점	거래금액 (원/㎡)	구 분
㉤	해당	사항	없음.		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가목적, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 인접하고 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

표준지 기호	비교사례 선정
A	㉠

나) 비교표준지A의 격차율 산정

비교사례	사례가격(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율(①/②)
비교표준지	공시지가(원/m ²)						
㉠	154,000	1.00	1.04027	1.00	1.112	178,144	2.112
A	83,600	1.00	1.00897	-	-	84,350	

㉠ 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉞ 시점수정

국토교통부장관이 조사발표한 자가변동률을 적용합니다.

용도지역	자가변동률	비 고
녹지지역	0.4027% (1.04027)	경기도 고양시 덕양구 (23.09.12~25.04.18) (녹지) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.867 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.443 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.258 $(1 + 0.00009 * 19/30) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00074)$ $* (1 + 0.00141) * (1 + 0.02867) * (1 + 0.00443) * (1$ $+ 0.00258 * 49/28)$ ≒ 1.04027

㉟ 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등합니다.

㊱ 개별요인 비교

표준지A는 비교사례㉞대비 가로 및 접근조건에서 우세한 것으로 판단됩니다.

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 자가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 2.11로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	83,600	1.00897	1.00	0.902	2.11	160,536	161,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 정상적으로 거래된 것으로 판단되는 비교사례@로 선정하였습니다.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하다고 판단됩니다.

다. 시점수정

국토교통부장관이 조사발표한 자가변동률을 적용하였습니다.

용도지역	자가변동률	비 고
녹지지역	4.098% (1.04098)	경기도 고양시 덕양구 (23.07.14~25.04.18) (녹지)
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.080
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.019
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.867
		2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.443
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.258
		$(1 + 0.00080 * 18/31) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.02867) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00258 * 49/28) \approx 1.04098$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 지역요인 비교

본건 기호1은 상기 사례@와 인근 지역에 위치하여 전반적인 지역요인은 동일합니다.

마. 개별요인 비교

본건 기호1은 상기 사례@대비 접근조건에서 우세하며, 획지조건에서 열세합니다.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	142,443	1.00	1.04098	1.00	1.009	149,615	150,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액 결정

가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	161,000	150,000	161,000

나. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지의 감정평가액은 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	476	161,000	76,636,000

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 고양시 덕양구 대장동	54-13	임야	자연녹지지역 개발제한구역	2 2,618x-- 11	476	161,000	76,636,000	최유나지분 11분의2 전부
합 계								₩76,636,000.-	
				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 고양시 덕양구 대장동 소재 "대곡초등학교" 남동측에 위치하며, 주위는 자연림, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 편의는 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자연림 및 일부 농경지 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대곡역세권 개발사업)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

공부와의 차이 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

본건은 수인의 소유의 토지로서 공유 지분 중 ‘최유나’ 지분만의 평가로 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유 지분 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 귀 제시목록에 의하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

장조사 결과 본건은 후첨 ‘사진용지’와 같이 인접 필지와 정확한 지적 경계없이 이용 중인 것으로 확인되었으며, 인접 필지와 정확한 경계 및 위치 확인 등은 별도의 지적측량이 필요하니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



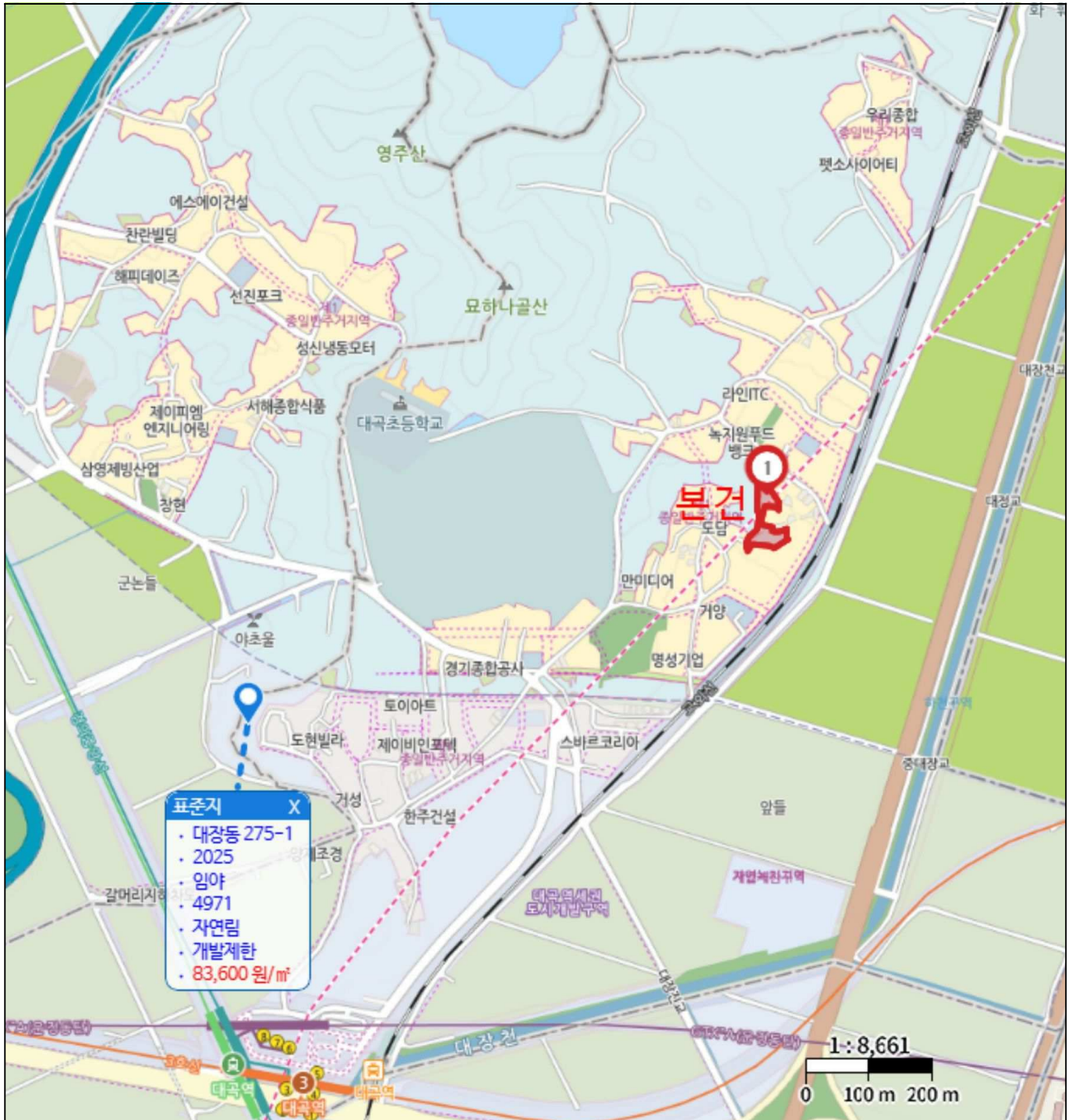
소재지	경기도 고양시 덕양구 대장동 54-13
-----	-----------------------



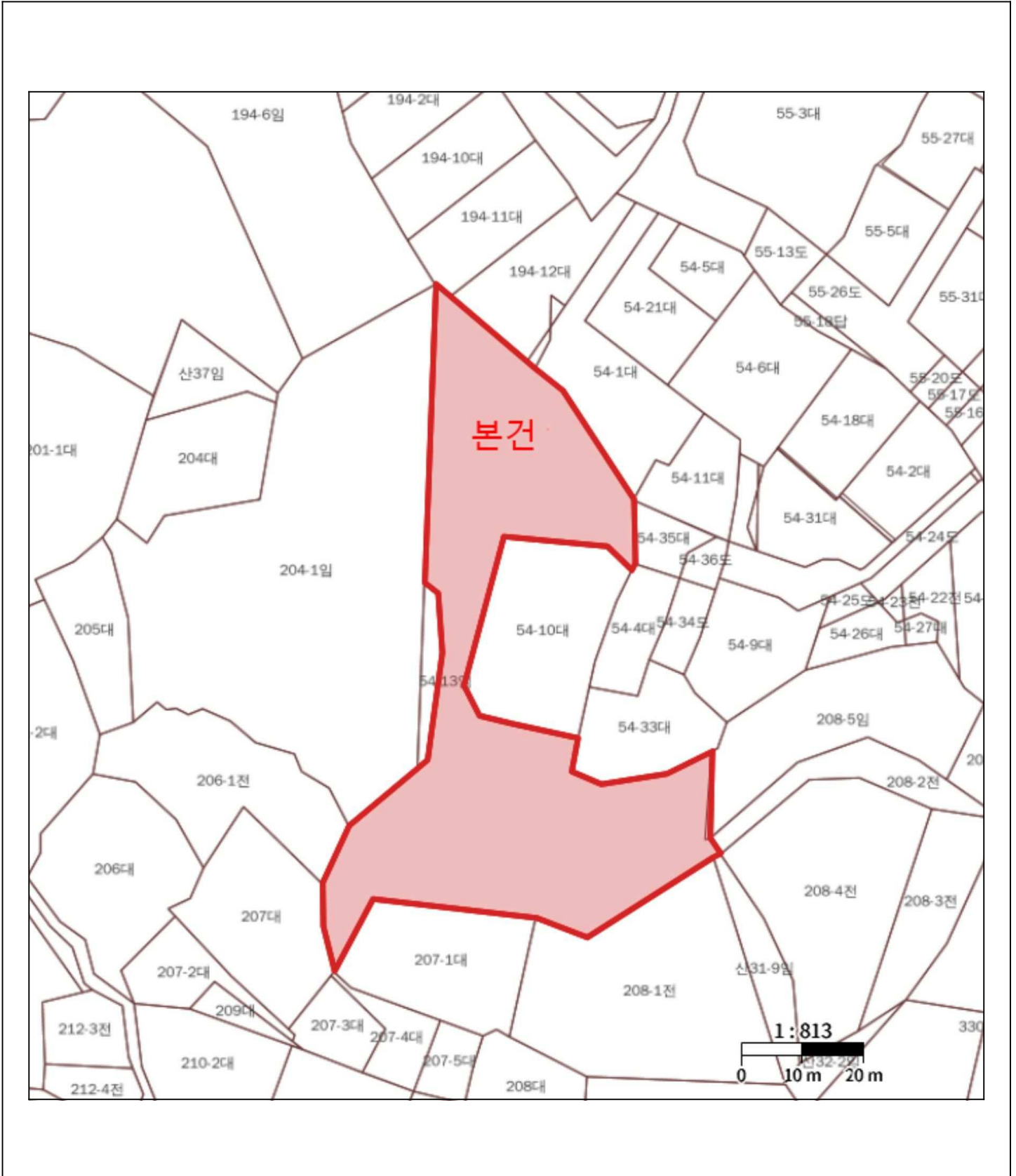
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 대장동 54-13
-----	-----------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



본건 전경3

사 진 용 지



본건 위 비닐하우스 등



본건 위 비닐하우스 등