

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김동수 소유물건(2025타경63174)

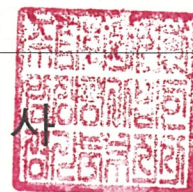
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
김응석

감정평가서번호: B2506-05-0901



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)신한감정평가법인 경기북부지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김영완

김

영

완



(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호



감정평가액 **이억칠천팔백삼십이만오천원정(₩278,325,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김동수 (2025타경63174)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.14	2025.06.14	2025.06.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		158		587	-	278,325,000
		3,005x----- 3,005 330 2,112x----- 2,112 99 2,017x----- 2,017				
합계						₩278,325,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 가좌동 소재 '가좌초등학교' 남동측 근거리에 소재하는 토지와 북서측 근거리에 소재하는 토지에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 사항	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	대화동 390-1	전	3,005	전	농림지역	세로(가)	세장형 평지	3005분의158 김동수 지분 전부
2	대화동 178-2	전	2,112	전	농림지역	세로(불)	세장형 평지	2112분의330 김동수 지분 전부
3	가좌동 923-1	답	2,017	답	농림지역	세로(불)	세장형 평지	2017분의99 김동수 지분 전부

3. 기준가치 결정 및 그 이유

본건 토지에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 기준 및 방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등을 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

관한 규칙』제14조에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 위치, 형상, 이용상황 등 당해 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반 가격형성요인과 지가변동추이, 인근 거래 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 14일로 함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 06월 14일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용상황과 기타가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

7. 기타사항

없음.

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제9호 및 제14조 제1항에 따라 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 비교표준지 선정

(2025년도 표준지 공시지가, 가격단위 : 원/㎡)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	대화동 366-3	답	1,653	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	212,900	-

선정 이유

인근지역 내에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 비교 가능한 상기의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정

1) 지가변동률

국토교통부장관이 조사·발표하는 대상토지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.(2025년 04월 지가변동률 연장적용)

기 간	경기도 고양시 일산서구 농림지역(%)	비 고
2025.01.01~2025.04.30	0.507	-
2025.04.01~2025.04.30	0.175	-
2025.01.01~2025.06.14	0.771(1.00771)	$(1 + 0.00507) * (1 + 0.00175 * 45/30) \approx 1.00771$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 지역요인 비교치 결정

대상 토지는 비교표준지 공시지가와 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 비교항목

[농경지대]

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
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치 결정

표준지	기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
A	2	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
A	3	0.94	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.846

기호1은 대등함.

기호2는 세로(불)로 세로(가)인 표준지A보다 가로조건에서 열세함.

기호3은 세로(불)로 세로(가)인 표준지A보다 가로조건에서 열세하고, 접근조건에서 열세함.

6. 그 밖의요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 2003다38207, 2002두5054에서 인정되고 있으며 인근 평가 선례 및 정상 거래사례와의 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{가격시점 당시 평가선례 기준 표준지 가격 (평가선례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)}}{\text{가격시점 표준지 가격 (비교표준지} \times \text{지가변동률)}}$$

3) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	단가 (원/m ²)	평가시점 (기준시점)	비 고
(1)	대화동 119-*	답	농림 지역	담보	506,000	2023.03.30	
(2)	가좌동 1018-1*	답	농림 지역	경매	380,000	2023.04.14	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 사례의 선정

위 선례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하며, 그 가격이 정상적인 뿐 아니라 대표적이고 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되어 사례 기호(1)로 선정하였음.

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 시점수정치

[지가변동률, 경기도 고양시 일산서구 농림지역]

평가 사례	기간	지가변동률
(1)	2023.03.30~2025.06.14	1.02987

② 지역요인비교치

평가사례 기호(1)은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

③ 개별요인비교치 산정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지 A 평가사례(1)	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

표준지A가 평가사례(1)보다 접근조건에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구 분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	평가선례(1)기준 표준지가가격	506,000	1.02987	1.00	0.970	505,481	2.356
	구 분	표준지 공시지가	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
	표준지가가격	212,900	1.00771			214,541	

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 적정지가 수준, 평가전례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인보정이 필요한 것으로 판단됨.

기 호	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.356	2.35

7. 공시지가기준가액

일련 번호	소재지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	대화동 390-1	212,900	1.00771	1.00	1.000	2.35	504,172	504,000
2	대화동 178-2	212,900	1.00771	1.00	0.940	2.35	473,922	474,000
3	가좌동 923-1	212,900	1.00771	1.00	0.846	2.35	426,530	427,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출근거

1. 사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	단가 (원/m ²)	거래시점 (기준시점)	비 고
(가)	대화동 410-*	답	1,220	농림 지역	483,607	2022.07.01	거래금액 590,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					
(나)	가좌동 924-*	답	2,007	농림 지역	279,023	2023.08.10	거래금액 560,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					

(2) 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일·유사하며, 지리적으로 가까운 거래사례(가)를 선정하였음.

2. 사정보정

선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

3. 시점수정

[지가변동률, 경기도 고양시 일산서구 농림지역]

기호	기간	지가변동률
(가)	2022.07.01~2025.06.14	1.04698

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.
(1.000)

5. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
본건1 거래사례(가)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건1 거래사례(가)	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
본건3 거래사례(나)	0.94	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.846

기호1은 대등함.

기호2는 세로(불)로 세로(가)인 사례(가)보다 가로조건에서 열세임.

기호3은 세로(불)로 세로(가)인 사례(가)보다 가로조건에서 열세이고, 접근조건도 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	대화동 390-1	483,607	1.00	1.04698	1.00	1.000	506,326	506,000
2	대화동 178-2	483,607	1.00	1.04698	1.00	0.940	475,947	476,000
3	가좌동 923-1	483,607	1.00	1.04698	1.00	0.846	428,352	428,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액의 결정

1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	504,000	506,000
2	474,000	476,000
3	427,000	428,000

2. 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한시산가액 과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교 검토한 결과, 거래사례에는 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 감정평가 목적 등에 부합하므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)	비고
1	$3,005 \times \frac{158}{3,005}$	504,000	79,632,000	김동수 지분 전부
2	$2,112 \times \frac{330}{2,112}$	474,000	156,420,000	김동수 지분 전부
3	$2,017 \times \frac{99}{2,017}$	427,000	42,273,000	김동수 지분 전부
합계			278,325,000	

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 일산서구 대화동	390-1	전	농림지역	158 3,005x---- 3,005	158	504,000	79,632,000	김동수 지분 전부
2	동소	178-2	전	농림지역	330 2,112x---- 2,112	330	474,000	156,420,000	김동수 지분 전부
3	경기도 고양시 일산서구 가좌동	923-1	답	농림지역	99 2,017x---- 2,017	99	427,000	42,273,000	김동수 지분 전부
합 계				이	하	여	백	₩278,325,000.-	

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 일산서구 가좌동 소재 '가좌초등학교' 남동측 근거리에 소재하는 토지와 북서측 근거리에 소재하는 토지로서, 주위는 전, 답, 공장, 공원 등이 혼재함.

(2) 교통상황

기호1

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

기호2,3

본건 근처까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1. 2 공히

세장형의 토지로서 현황 '전'임.

기호3.

세장형의 토지로서 공부상 '답'이나 현황 '전'임.

(4) 인접 도로상태

기호1

본건 남서측으로 폭약 4m의 도로와 접함.

기호2

세로(불)임.

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) | |

기호3
세로(불)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1
농림지역, 철도(저축), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호2
농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호3
농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도

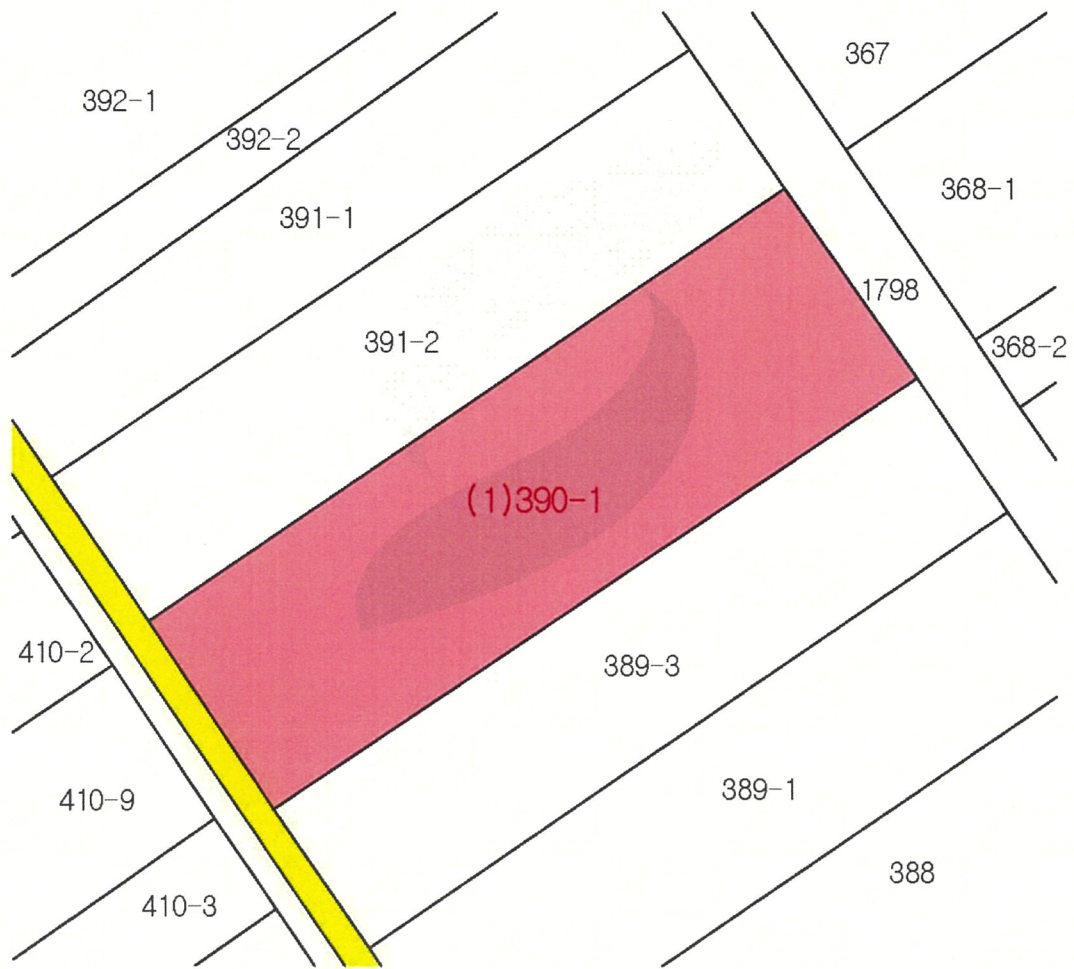


소재지	경기도 고양시 일산서구 대화동 390-1외
-----	-------------------------



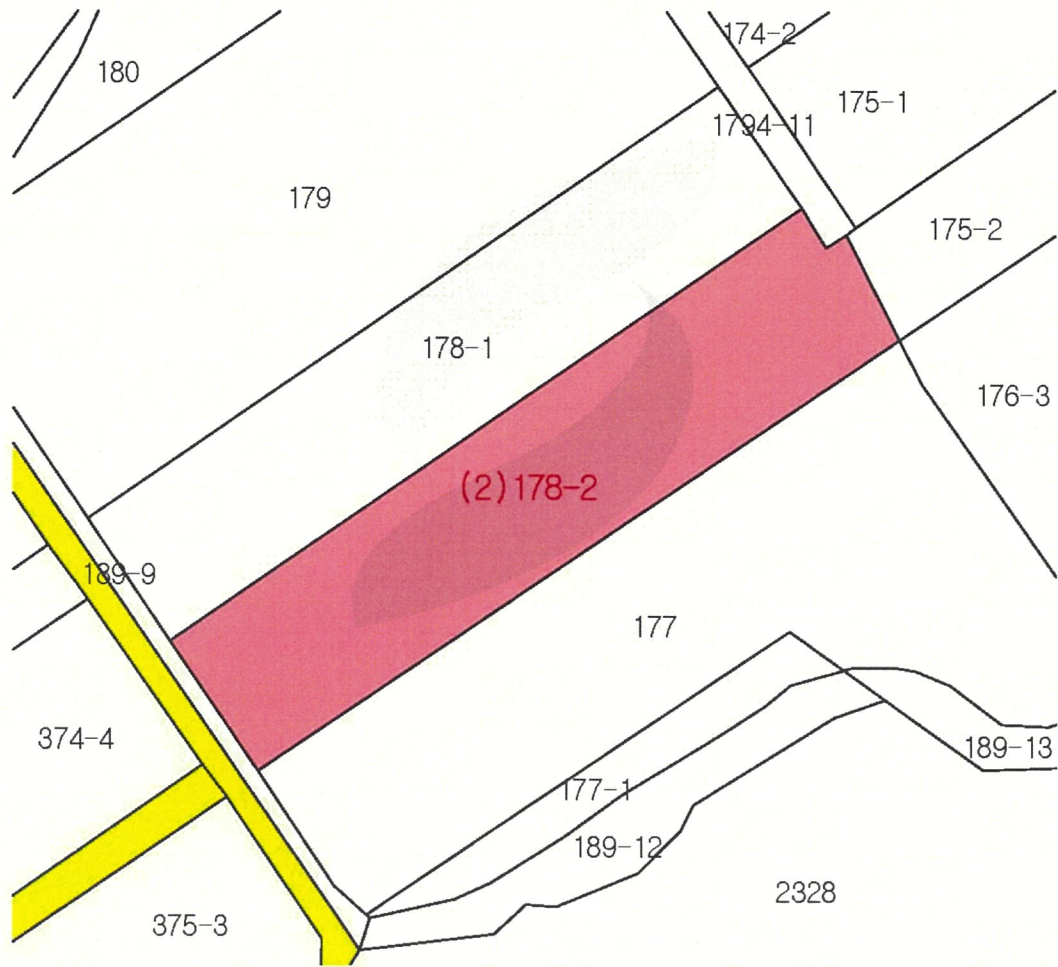
지 적 도

경기도 고양시 일산서구 대화동 390-1



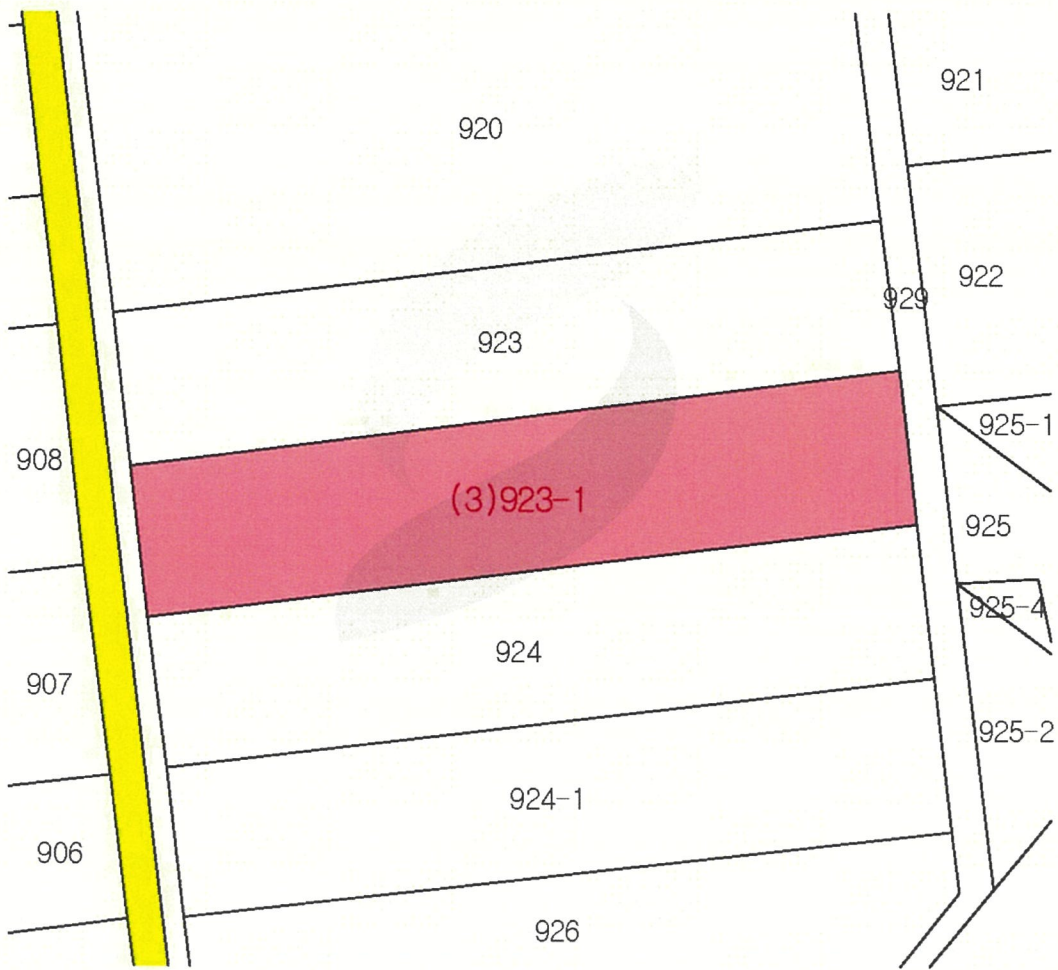
지 적 도

경기도 고양시 일산서구 대화동 178-2



지 적 도

경기도 고양시 일산서구 가좌동 923-1



사 진 용 지



기호1



주위 환경

사 진 용 지



기호2



주위 환경

사 진 용 지



기호3



주위 환경