

감정평가서

건명	이종인 소유물건 (2025타경63595)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
번호	025071601

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.

위드감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박형진

감정평가액	일억팔백삼십사만팔백육십원정(₩108,340,860.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이종인 (2025타경63595)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.21 ~ 2025.07.25	2025.07.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 8,341x-- 13	토지	1,283.23	41,000	52,612,430
		2 8,835x-- 13		1,359.23	41,000	55,728,430
	이	하	여	백		
합계					₩108,340,860	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 통칭 '중남미문화원병설박물관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)의 공유지분에 대한 경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한 등

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대자동 산100	8,341 * 2/13 ≙ 1,283.23	임야	자연림	자연녹지 지역 / GB	세로 (가)	부정형 완경사	14,800
2	대자동 산103	8,835 * 2/13 ≙ 1,359.23	임야	자연림	자연녹지 지역 / GB	세로 (가)	부정형 완경사	14,800

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 7월 25일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 7월 21일부터 2025년 7월 25일임.

(2) 조사 내용

토지감정평가요항표 참조

5. 기 타

(1) 본건 토지 기호 '1', '2' 는 지목이 임야로서 현황 '자연림' 으로 이용중인 바 임지상에 소재하는 입목은 경제적가치 및 일반적인 거래관행등을 고려 토지평가에 포함하여 평가하였으며, 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람.

(2) 본건 토지 기호 '1', '2' 는 공유지분의 평가로서 소유자별 지분위치가 불특정한 바 부득이 토지 전체를 기준으로 한 평균가격으로 평가하되 소유자 지분비율에 의거 면적사정 하였으니 참조바람.

(3) 본건 토지는 광평수 임야로 수목이 울창하고 진입이 어려워 전체를 확인하지는 못하였으나 분묘소재 가능성이 있는 바 경매참여시 이에 대하여는 별도 재확인 및 유의바라며, 인접필지와 경계구분없이 이용중인 바 정확한 지적경계는 측량을 요하므로 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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 공시지가 기준법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출(공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근공시지가인 2025년 공시지가 표준지로 선정함.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대자동 산109-3	14,678	임야	자연림	자연녹지지역 개발제한구역	맹지	부정형 완경사	18,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표 하는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하였음.

(경기도 고양시 덕양구 녹지지역 : 2025.01.01 ~ 2025.07.25)

기 간	자가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.30	2.227	2025년 6월누계
2025.06.01. ~ 2025.06.30	0.400	2025년 6월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.25)	2.568	$(1 + 0.02227) * (1 + 0.00400 * 25/30)$ ≒ 1.02568

※ 2025년 7월 이후의 자가변동률은 고시되지 않은 바, 2025년 6월 자가변동률을 연장적용 하였음.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

① 기호 '1' (대자동 산100)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	임도의 배치 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	경사 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	대등함
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인 비교치			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 기호 '2' (대자동 103)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	임도의 배치 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	경사 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	조장의 정도	1.00	대등함
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
개별요인 비교치			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	평가액 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	대자동 산71-1	자연녹지지역 개발제한구역	임야	44,000	2025.05.07	경매
b	대자동 868-12	자연녹지지역 개발제한구역	임야	43,000	2023.10.04	경매
c	대자동 635-4	자연녹지지역 개발제한구역	임야	42,000	2023.07.19	경매
d	대자동 산176-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	50,000	2023.03.28	가사 소송
e	대자동 산16-31	자연녹지지역 개발제한구역	임야	42,000	2022.10.26	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	대자동 산104-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	8,231	274,000,000	2023.04.17
g	대자동 산8*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	3,272	225,000,000	2021.11.09
h	선유동 산53-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	3,555	130,000,000	2020.10.04
i	대자동 산162-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	1,195	60,000,000	2019.12.06
j	선유동 산57-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	2,416	77,000,000	2019.04.16

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

평가사례에 의한 표준지가격 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 표준지가격

공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례(a)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

가. 평가사례에 의한 표준지가격 / 기준시점 표준지가격

사례단가	* ¹ 시점 수정	지역 요인	* ² 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의요인 보정치
공시지가					
44,000	1.01103	1.000	0.931	41,416	2.171
18,600	1.02568	-	-	19,078	

*¹ 시점수정

시.군.구 : 경기도 고양시 덕양구 (25.05.07 ~ 25.07.25)		
녹지지역	1.103%	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.454 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.400 $(1 + 0.00454 * 25/31) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00400 * 25/30) \approx 1.01103$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*² 개별요인비교

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
표준지 A	0.95	0.98	1.00	1.00	0.931
비교	표준지는 평가사례보다 임도의 배치등 접근조건 및 경사등 자연조건에서 열세함.				

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	소재지 지번	용도지역	그 밖의 요인결정
A	대자동 산109-3	자연녹지지역 개발제한구역	2.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	18,600	1.02568	1.000	0.990	2.17	40,985	41,000
2	A	18,600	1.02568	1.000	0.990	2.17	40,985	41,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출(거래사례비교법)

1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)중 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 가장높다고 인정되는 거래사례 (f)를 선정하였음.

구분	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
f	대자동 산104-*	자연녹지지역 개발제한구역	임야	8,231	274,000,000	2023.04.17

구분	거래금액 (원)	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	건물 단가 (㎡/원)	건물 가격 (원)	토지가격 (㎡/원)	토지단가 (㎡/원)
f	274,000,000	8,231	-	-	0	274,000,000	33,289

2). 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

① 기호 '1' (대자동 산100)

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
본건	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
비고	본건은 거래사례보다 임도의 배치등 접근조건에서 우세함				

② 기호 '2' (대자동 산103)

구 분	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
본건	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
비고	본건은 거래사례보다 임도의 배치등 접근조건에서 우세함				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	f	33,289	1.000	1.06056	1.000	1.100	38,835	39,000
2	f	33,289	1.000	1.06056	1.000	1.100	38,835	39,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가격조정 관련사항

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)	비 고
1	41,000	39,000	-
2	41,000	39,000	-

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가 변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상제한 사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	41,000	1,283.23	52,612,430	-
2	41,000	1,359.23	55,728,430	-
합 계			108,340,860	-

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 고양시 덕양구 대자동	산100	임야	자연녹지지역 개발제한구역	2 8,341x-- 13	1,283.23	41,000	52,612,430	'지분평가'
	매각지분	갑구	4번)	13분의 2	이종인	지분 전부			
2	경기도 고양시 덕양구 대자동	산103	임야	자연녹지지역 개발제한구역	2 8,835x-- 13	1,359.23	41,000	55,728,430	'지분평가'
	매각지분	갑구	2번)	13분의 2	이종인	지분 전부			
합 계								₩108,340,860.-	
				이	하	여	백		

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

본건 기호 '1', '2'는 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 '중남미문화원병설박물관' 남측 인근에 위치하며, 주변은 임야, 농경지 및 전기타(잡종지)등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 기호 '1', '2'는 모두 차량 접근이 가능하고, 본건 기호 '1', '2' 인근에 노선버스 정류장이 소재하며 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 모두 부정형 완경사의 토지로서 기호 '1', '2' 모두 현황 '자연림'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 '1'(대자동 산100)은 남서측으로 도로와 접하고, 본건 기호 '2'(대자동 산103)는 북측으로 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호 '1'(대자동 산100)

자연녹지지역, 수도공급설비(저축), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젓소, 말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

-기호 '2'(대자동 산103)

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터

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) | |

제한거리 500m (소, 젓소, 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>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 입목은 거래관행 및 경제적가치등을 고려 토지평가에 포함하였으며, 본건 기호 '1', '2' 모두 지상에 소유자 미상의 분묘 소재 가능성이 있는 바 경매참여시 이에대하여는 별도 재확인 바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

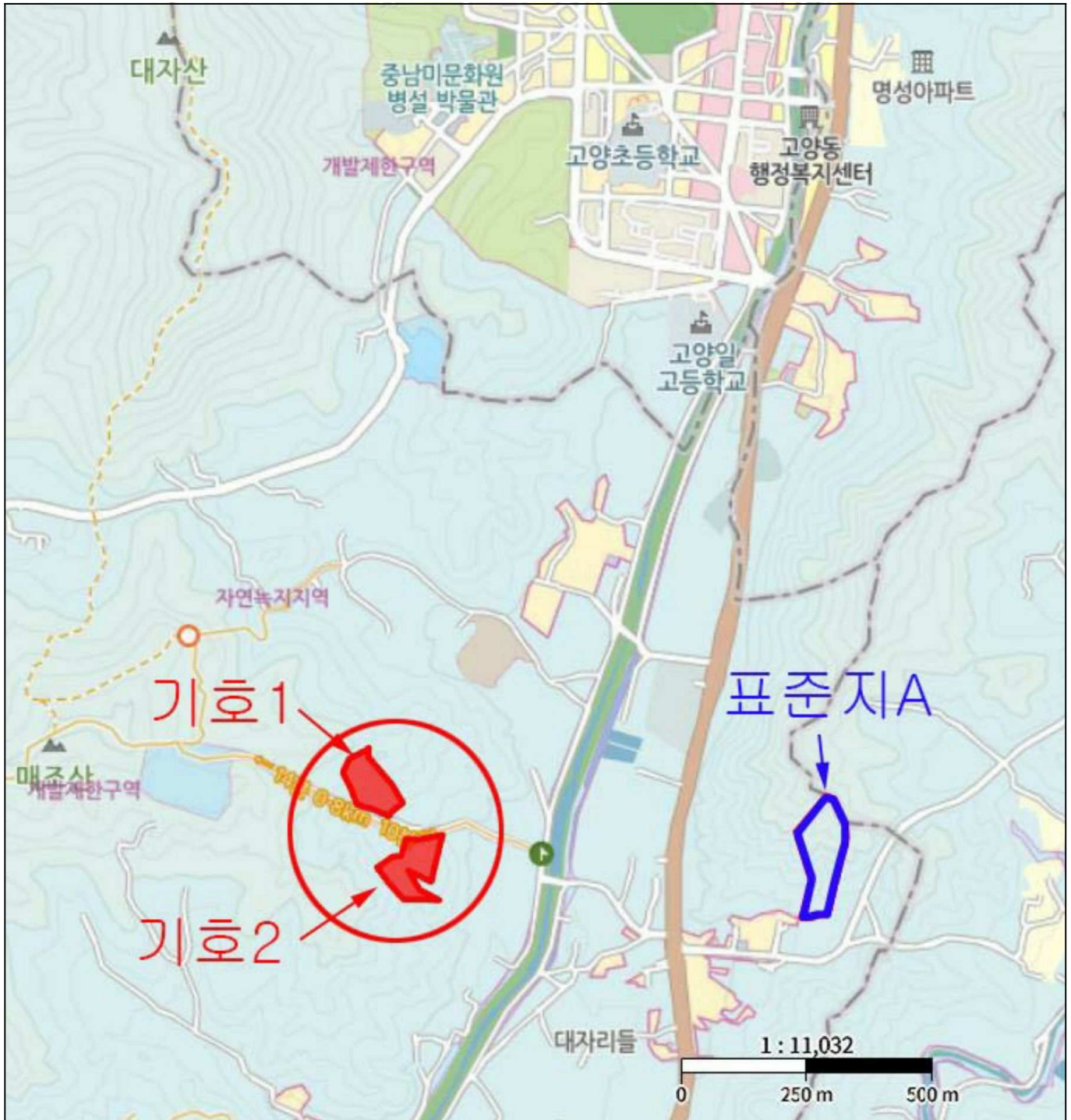
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계는 미상이며, 기호 '1', '2' 모두 인접필지와 경계구분이 불명확함.
- 본건은 공유지분 평가이며, 기타평가의견란 참조

광역 위치도



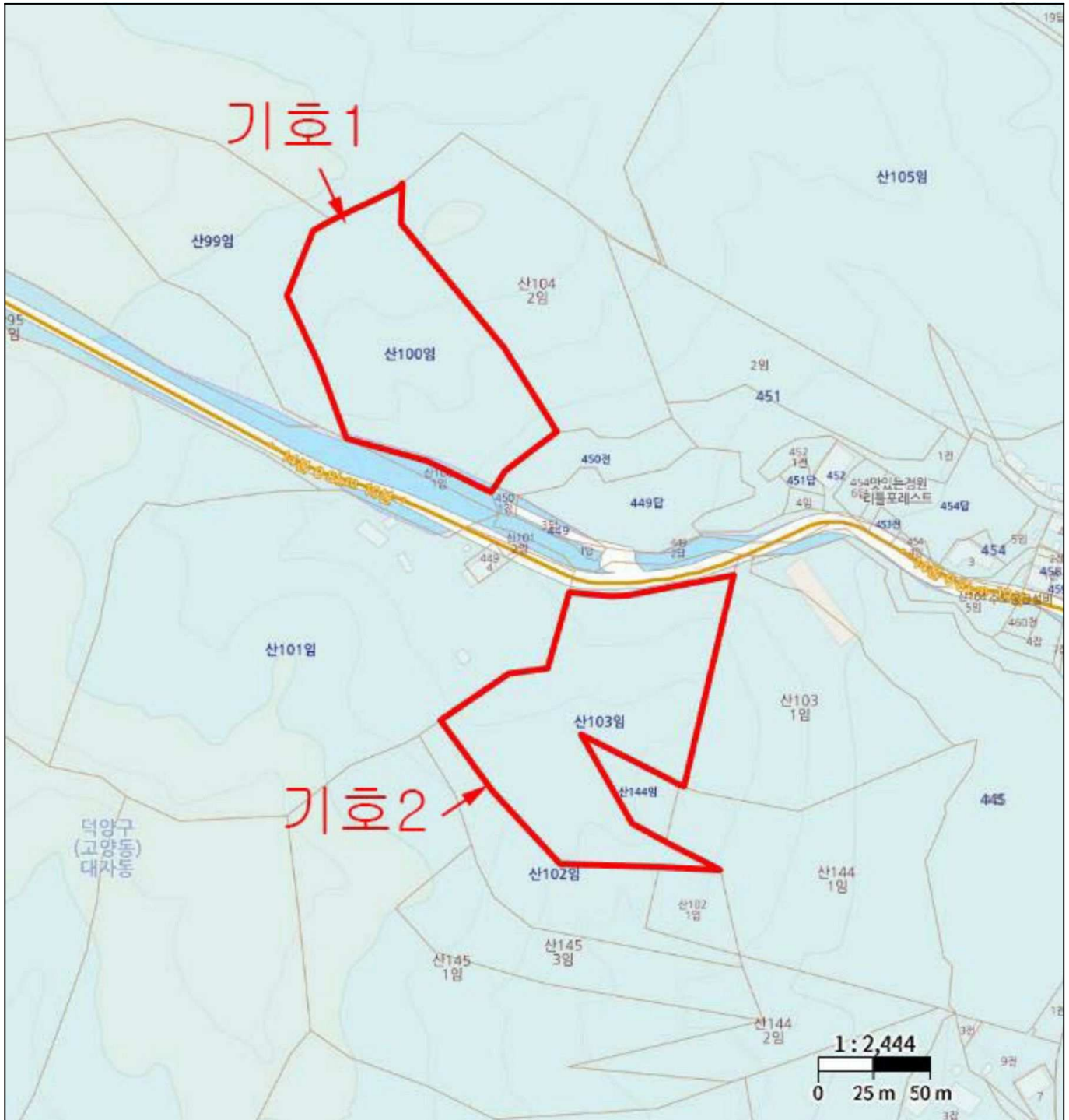
소재지	경기도 고양시 덕양구 대자동 산100(기호1), 산103(기호2)
-----	--------------------------------------



상세위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 대자동 산100(기호1), 산103(기호2)

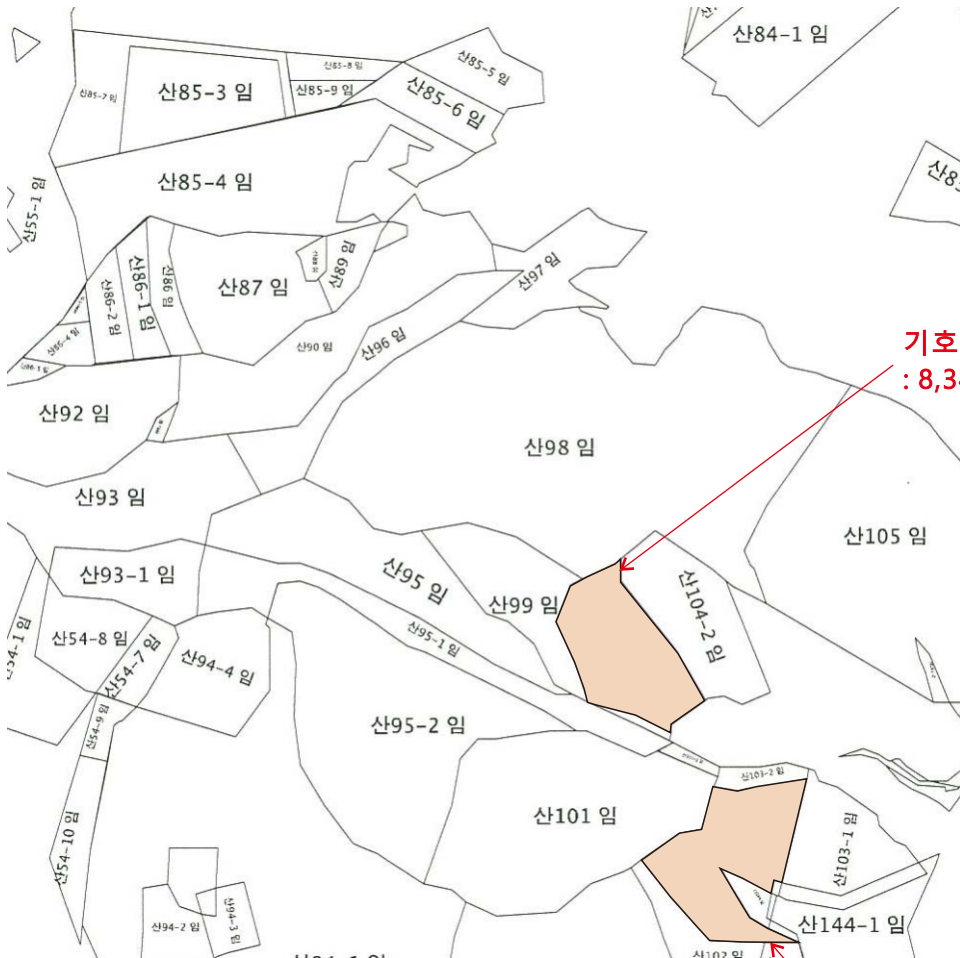


임 야 도



S = 1 / 6,000

경기도 고양시 덕양구 대자동 산100(기호1), 산103(기호2)



기호1 산-00
: $8,341\text{m}^2 * 2/13 \approx 1,283.23\text{m}^2$

기호2 산-03
: $8,835\text{m}^2 * 2/13 \approx 1,359.23\text{m}^2$

사 진 용 지



기호1(대자동 산100) 근경



기호1(대자동 산100) 원경1

사 진 용 지



기호1(대자동 산100) 원경2



기호2(대자동 산103) 근경

사 진 용 지



기호2(대자동 산103) 원경1



기호2(대자동 산103) 원경2