

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	이재경 소유물건(2025타경63548)
감정서번호	250710-401950-0001

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.

태원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
하태주

(인)

감정평가액	일십육억육천팔십이만사천원정(₩1,660,824,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	이재경 (2025타경63548)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.16	2025.07.10 ~ 2025.07.16	2025.07.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대지	256.3	대지	256.3	6,480,000	1,660,824,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,660,824,000
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 향동동 소재 "향동숲네초등학교" 북서측에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기 호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	형상/ 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 고양시 향동동 492-2	256.3	대	제1종 일반주거지역	정방형/ 평 지	2,511,000

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 16일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

기준가치는 대상물건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 대상물건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

나. 감정평가의 조건

조건 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 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 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.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

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

나. 현장조사 결과 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 소유자 미상의 폐기물이 일부 적치되어 있는 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고하시기 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	향동동 492-7	대	232	주상나지	제1종 일반주거지역	소로각지	가장형 평 지	2,672,000

(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 선정합니다.

2) 비교 표준지 선정

표준지 선정 기준에 의거 용도지역 및 지리적 위치 등을 고려하여 **기호 A**를 비교 표준지로 선정합니다.

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
주거지역	0.880% (1.00880)	경기도 고양시 덕양구 (25.01.01~25.07.16) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.732 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.099 $(1 + 0.00732) * (1 + 0.00099 * 46/31)$ ≒ 1.00880

※ 조사 · 발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사 · 발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

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

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	전반적인 가로조건은 대등합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	전반적인 접근조건은 대등합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.95	각지 등에서 열세합니다.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

「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 실거래가

(출처 : 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
					기준시점
㉠	향동동 ***_**	대	제1종 일반주거지역	6,460,000	법원경매
					2025.02
㉡	향동동 ***_**	대	제1종 일반주거지역	6,390,000	담 보
					2025.01
㉢	향동동 ***_**	대	제1종 일반주거지역	6,602,272 ¹⁾	실거래가
					2022.06

3) 본건 평가전례 및 실거래가(5년이내)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
가	향동동 492-2	대	256.3	제1종 일반주거지역	6,300,000	담 보
						2025.05

1) 사례는 토지 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용
년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 배분법에 의해 토지에 배분되는 금액입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 표준지 A 기준 그밖의 요인 산정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가목적, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 인접하고 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다. (표준지A: 사례㉔)

나) 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

다) 시점수정

용도지역	지가변동률	비 고
주거지역	0.670% (1.00670)	경기도 고양시 덕양구 (25.02.13~25.07.16) (주거)
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.162
		2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.202
		2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.128
		2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.099
		$(1 + 0.00162 * 16/28) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00099 * 46/31)$ ≈ 1.00670

라) 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마) 개별요인 비교

표준지A는 비교사례① 대비 획지조건에서 우세합니다.

바) 비교사례 기준 표준지가액과 기준시점 현재 표준지가액의 격차율 산정

비교사례	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지	공시지가(원/㎡)						
①	6,460,000	1.00	1.00670	1.00	1.05	6,828,446	2.533
A	2,672,000	1.00	1.00880	-	-	2,695,514	

(다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 표준지A 기준 **2.53**으로 결정합니다.

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	2,672,000	1.00880	1.00	0.95	2.53	6,478,667	6,480,000

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 사례로서 비교사례㉔를 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 의미함. 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니하다고 판단됩니다.

다. 시점수정

용도지역	지가변동률	비 고
주거지역	4.567% (1.04567)	경기도 고양시 덕양구 (22.06.16~25.07.16) (주거) $(1 + 0.00388 * 15/30) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00094) * (1 - 0.00186) * (1 + 0.00438) * (1 + 0.02385) * (1 + 0.00732) * (1 + 0.00099 * 46/31)$ ≈ 1.04567

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

본건 기호1은 비교사례㉔ 대비 전반적인 개별요인은 대등한 것으로 판단됩니다.

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	6,602,272	1.00	1.04567	1.00	1.00	6,903,798	6,900,000

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 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,480,000	6,900,000	6,480,000

나. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지의 감정평가액은 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액
1	6,480,000	256.3	1,660,824,000

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 향동동	492-2	대	제1종 일반주거지역	256.3	256.3	6,480,000	1,660,824,000	
합 계								₩1,660,824,000.-	
				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

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동숲네초등학교" 북서측에 위치하며, 주위는 주상용 건물이 주로 분포하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 주상나지 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역
 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제4구역(지원)(수색비행장
 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

현장조사 결과 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 소유자 미상의 폐기물이 일부 적치되어 있는 것으로 조사되었으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 492-2
-----	-----------------------



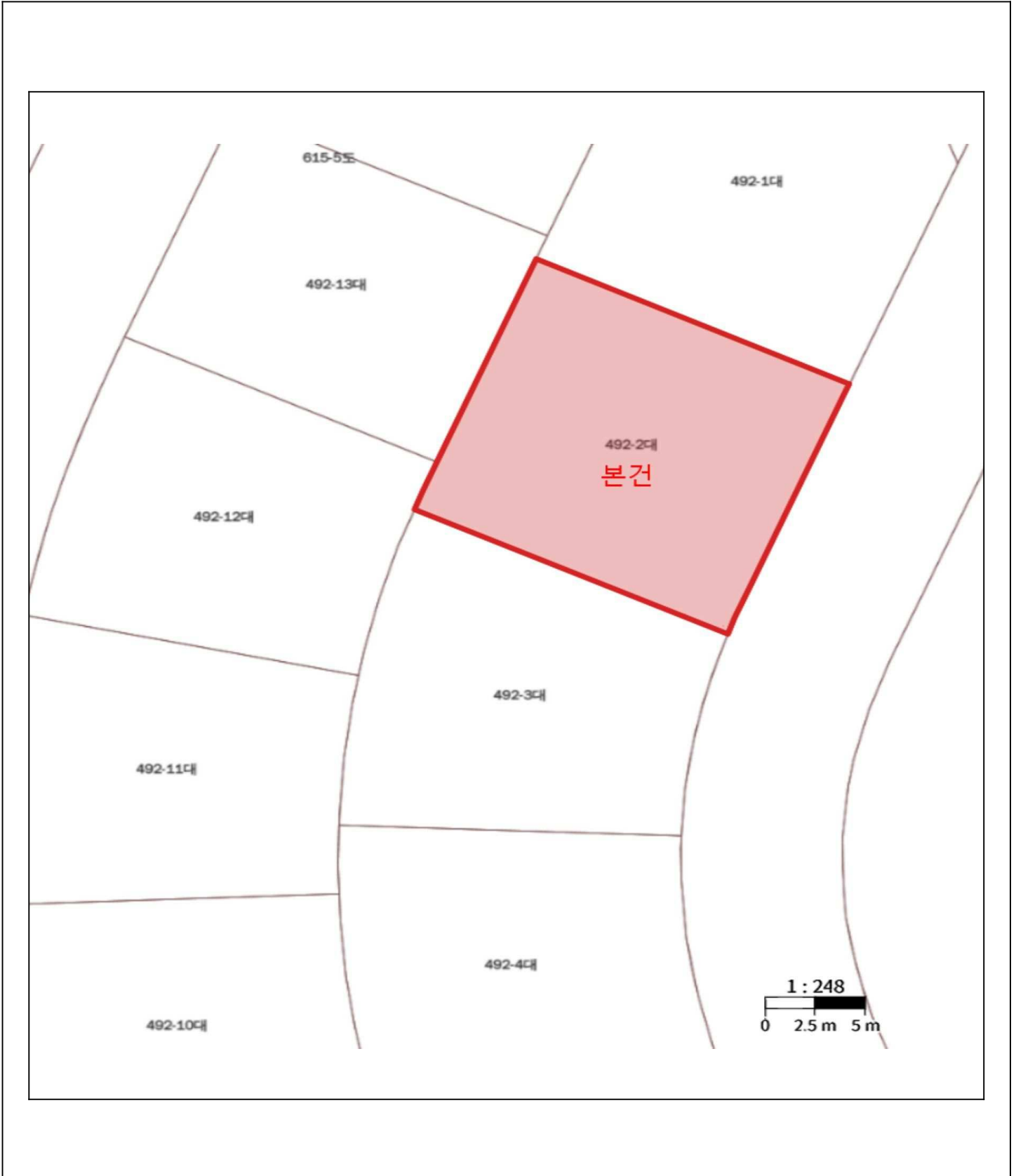
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 492-2
-----	-----------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건전경



본건전경



주위전경

사 진 용 지



주위전경



본건 지상 적치물



본건 지상 적치물