

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지경호 소유물건(2025타경64308)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

감정평가서번호: B2509-05-3001



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

(인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명 또는 인)

감정평가액 **지역 삼천삼십사만육천원정 (₩430,346,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	지경호 (2025타경64308)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 10. 13	2025. 10. 13	2025. 10. 15

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,111		1,111	386,000	428,846,000
제시외건물		(15)	제시외건물	(15)	-	1,500,000
		이	하	여	백	
합계						₩430,346,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 원당동 소재 "고양분기점" 북동측 인근에 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	원당동 296-3	전	1,111	전	개발제한 자연녹지	세로(가)	부정형 평지	-

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 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 지가 변동추이, 인근 거래가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.



나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

일반적으로 부동산의 평가방법은 1)대상물건과 동일 또는 유사한 물건의 거래 사례로부터 사정보정 및 시점수정, 지역 및 개별요인을 비교하여 평가하는 비교 방식, 2)가격시점 현재 대상의 재조달원가를 구한 후 감가수정하여 가치를 평가하는 원가방식, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익을 환원이율

로 환원하여 가격을 산정하는 수익방식이 있으나, 본건 토지는 그 특성상 재조달원가 산정 및 감가수정에 어려움이 있고, 일정기간 동안 지속적으로 적정수익이 발생하는 수익성 부동산이 아니므로, '원가방식 및 수익방식'은 배제하고, 본건과 유사한 특성을 지닌 표준지 공시지가, 거래사례, 평가선례 및 인근 지가수준을 등을 참작하여 상기 방식 중 '비교방식'에 준하여 대상토지가액을 산정하였음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 10월 13일로 함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 10월 13일 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.

2. 비교표준지 선정

(2025년도 표준지 공시지가, 가격단위 : 원/㎡)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	원당동 321-2	전	1,752.0	전	개발제한 자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	219,700	-

선 정 이 유

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 08월 지가변동률 연장적용)

기간	덕양구 자연녹지지역(%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.08.31	2.817	-
2025.08.01 ~ 2025.08.31	0.227	-
25.01.01~25.10.13	3.141(1.03141)	$(1 + 0.02817) * (1 + 0.00227 * 43/31) \approx 1.03141$



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 생산자물가상승률

$$\frac{2025년\ 08월 : 120.12}{2024년\ 12월 : 119.52} = 1.00502$$

3) 시점수정치 결정

부동산은 일반재화와 달리 부동산 고유의 특성(위치의 고정성, 부증성 등)이 있으며 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 지수로서 지가변동사항을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

4. 지역요인 비교

1) 지역요인 비교치 결정

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

5. 개별요인 비교

1) 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등
	지세	경사의 방향
		경사도



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920

본건 기호1은 부정형으로 사다리형인 표준지보다 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

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



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	단가 (원/m ²)	평가시점 (기준시점)	비고
(1)	원당동 301-*	전	1296	개발제한 자연녹지	369,000	2024.09.09	담보
(2)	원당동 300-*	전	357	개발제한 자연녹지	344,000	2024.09.09	담보

4) 사례의 선정

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

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 시점수정치

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 자연녹지]

기간	지가변동률
2024.09.09~2025.10.13	1.04226

② 지역요인비교치

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



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 개별요인비교치 산정

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
표준지 평가선례	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.090

사다리형인 표준지가 부정형인 평가선례(1)보다 획지조건에서 우세함.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	비교사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	평가선례기준 표준지가격	369,000	1.04226	1.00	1.090	419,207	1.850
	구분	표준지 공시지가	시점수정		산출단가 (원/㎡)		
	표준지가격	219,700	1.03141		226,601		

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.

기호	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.850	1.85



7. 공시지가기준가액

일련 번호	소재지	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	원당동 296-3	219,700	1.03141	1.00	0.92	1.85	385,675	386,000

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
1	원당동 301-*	전	1,000.0	개발제한 자연녹지	393,300	2024.01.15	거래금액 393,300,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					
2	원당동 47*	전	571.0	개발제한 자연녹지	385,289	2024.03.11	거래금액 220,000,000
	토지가격 배분	-토지만 거래					

(2) 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일·유사하며, 지리적으로 가까운 거래 사례<1>를 선정하였음.



2. 사정보정

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

3. 시점수정

[지가변동률, 경기도 고양시 덕양구 자연녹지]

기간	지가변동률
2024.01.15~2025.10.13	1.06065

4. 지역요인비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
거래사례(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대등함



6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	원당동 296-3	393,300	1.00	1.06065	1.00	1.00	417,154	417,000

IV. 토지가액의 결정

1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	386,000	417,000

2. 토지가액의 결정

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

기호	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)	비고
1	1,111.0	386,000	428,846,000	



VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	결정금액(원)	비고
토지	1,111.0	386,000	428,846,000	
제시의 건물	(15)	-	1,500,000	
합계			430,346,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거한 거래사례기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액이 의거하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 원당동	296-3	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,111	1,111	386,000	428,846,000	
	소 계							₩428,846,000	
㉠	제시외건물 경기도 고양시 덕양구 원당동	296-3 위지상	컨테이너	3x5	(15)	(15)	-	1,500,000	
	합 계							₩430,346,000.-	
				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 원당동 소재 "고양분기점" 북동측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 농경지, 농가주택등이 혼재함.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약4m의 도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경보존지역(서삼릉)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

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

지적개황도 참고바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

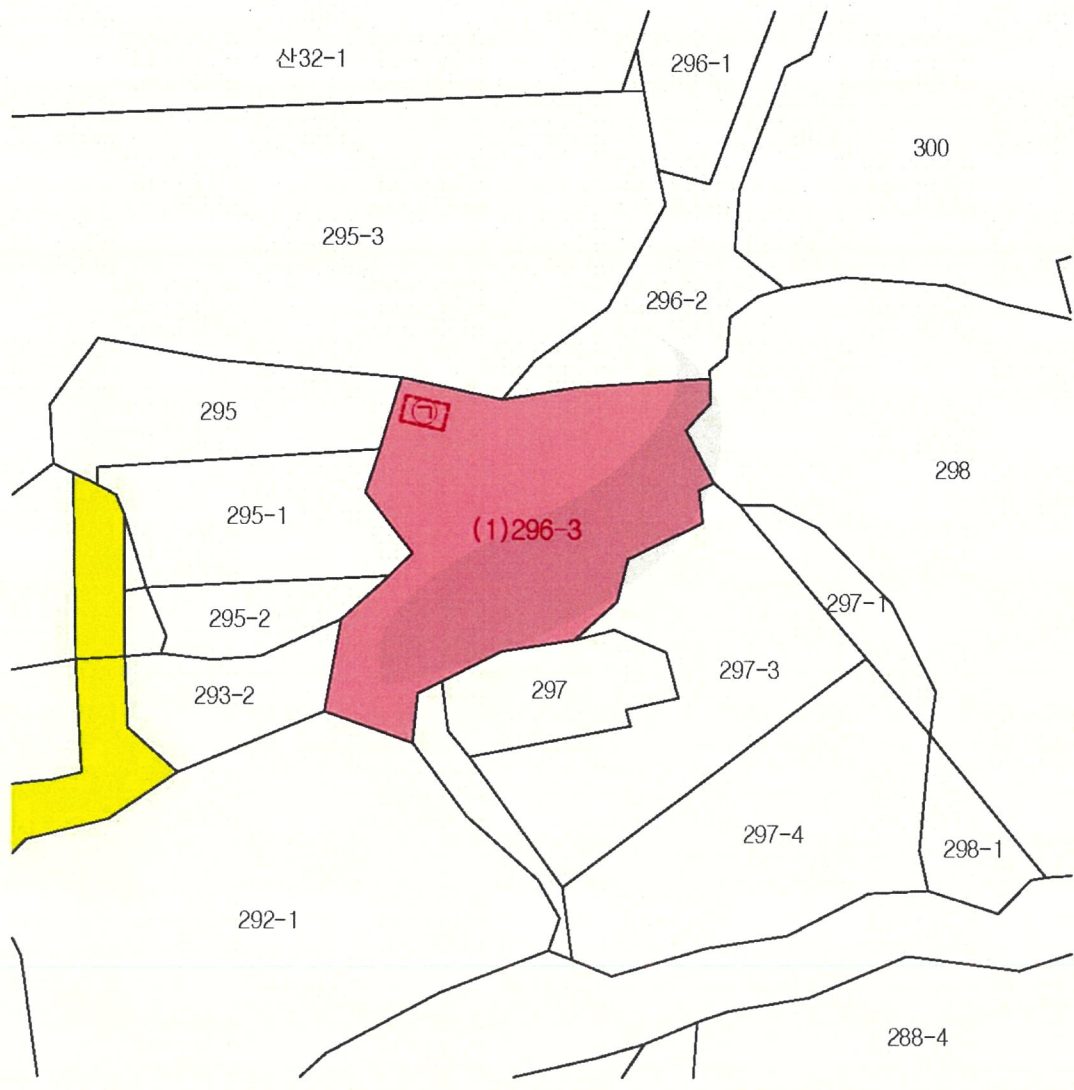
임대관계 미상임.

위 치 도



지 적 개 황 도

No Scale



건물개황도



제시외 건물
㉟ 컨테이너 박스(창고) 약 15㎡

사 진 용 지



원당동 296-3



원당동 296-3 , 제시외건물㉠

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경