

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	황종례 소유물건(2025타경60202)
감정서번호	B2501-5-011

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.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박석필

(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박석필

(서명또는인)

감정평가액	사십사억칠천일백삼십만구천구십육원정(₩4,471,309,096.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	황종례 (2025타경60202)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.13	2025.01.10 ~ 2025.01.13	2025.01.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

## (토지및건물)감정평가표

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
	토지	3,796	토지	3,796	-	4,429,964,000
	건물	513.03	건물	89.09	94,400	8,410,096
				423.94	-	감정평가 외
	제시외건물	(607)	제시외건물	607	-	28,399,000
	부합물	(72)	부합물	72	63,000	4,536,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,471,309,096

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 벽제동 소재 "고양동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매2계의 경매(2025타경60202)를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

경기도 고양시 덕양구 벽제동									
토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
	1	251-1	714	대	1종일주	주거나지	세로(가)	부정형 완경사	841,900
	2	222-2	949	전	1종일주	전기타	세로(불)	부정형 완경사	647,300
	3	222-3	1,706	대	1종일주	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	860,500
	5	222-5	20	도로	1종일주	도로 등	-	-	222,500
	6	251-7	157	대	1종일주	전기타	세로(가)	부정형 완경사	640,500
	7	251-6	250	도로	1종일주	도로 등	-	-	222,500
	건물	일련 번호	용도	구조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	층수	사용승인일자	
4		단독주택	벽돌조 및 세멘브럭조 슬래브지붕	89.09	89.09	지상1층	1979.08.01		
		지하실	세멘브럭조	7.27	소재불명	지하1층	1979.08.01		
		연구소	브럭조 스투트지붕	145.34	소재불명	단층	1979.08.01		
		작업장	브럭조 스투트지붕	210.7	소재불명	단층	1979.08.01		
		창고	브럭조 스투트지붕	60.63	소재불명	단층	1979.08.01		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 13일로 함.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 10일 ~ 2025년 01월 13일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됩니다.

나. 본건은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의거하여 평가하였습니다.

다. 본건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 “\*\*\*” 처리하였습니다.

라. 본건 일련번호(1)~(3) 토지 위치상에 소유자 미상의 정원수 및 활잡목이 다수 소재하나, 수목의 수종·수량 등 고려시 토지의 부합물로 판단되므로 이를 별도로 감안하지 않고 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 일련번호(1)~(3) 토지 위치상 및 일련번호(4) 건물 중 일부에 후첨 “사진용지” 및 “지적 및 건물개황도”와 같이 소유자 미상의 “제시외건물㉠~㉡” 및 “부합물㉢”이 소재하는 바, 구조 및 이용상황, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측면적에 의하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 일련번호(1)~(3) 토지 위치상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물 등이 소재하므로, 토지 소유권에 대한 제한이 있을 수 있으므로 제한을 받는 경우를 감안한 토지가액을 명세표 비교란에 별도로 표시하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사. 본건 일련번호(4) 건물 중 일부는 건축물현황도의 부재로 현장조사 당시 위치 특정이 곤란하여 관할 행정청 (덕양구청 건축과, 공찬호 주무관, 031-8075-5368)에 건축물에 대한 정보를 요청하였으나 위치 특정이 곤란하고, 지상에 소재하는 건축물과 공부상 건축물의 구조 및 면적 등이 상이하야 일부 건축물에 대하여는 소재불명 처리하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 아. 본건 일련번호(1)~(3),(4) 토지 중 일부는 도시계획시설 '도로'에 저촉되는 바, 저촉에 따른 공법상 제한정도를 감안하여 구분평가하였습니다.
- 자. 본건 일련번호(5)~(7) 토지는 지목 및 현황 '도로'로서, 인근 표준적 이용상황 토지의 3분의 1 이내로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

#### 가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

#### 나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

## 3. 기타 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

### 1. 토지가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

##### 2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 고양시 덕양구>

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	벽제동 247-1	580	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평 지	888,100	도시계획시설 도로저축 약 5%
B	벽제동 220-4	139	전	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 평 지	674,300	도시계획시설 도로저축 약 3%

※ 비교표준지 A, B는 도시계획시설도로에 저축되나, 공법상 제한받는 면적의 비율이 미미하여 고려치 않음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01. ~ 2025.01.13	<b>2.493%</b> <b>(1.02493)</b>	경기도 고양시 덕양구 (24.01.01~25.01.13 ) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.225 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.179  $( 1 + 0.02225 ) * ( 1 + 0.00179 * 44/30 )$ $\quad \quad \quad = 1.02493$

### 4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

#### ■ 주택지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황,
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 및 지반의 조성정도 등)에서 열세함.						
1 (저축부분)	A	1.00	1.00	1.00	0.85	0.85	1.00	0.723
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 및 지반의 조성정도 등) 및 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 등)에서 열세함.						
2	B	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통의 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2 (저축부분)	B	0.90	1.00	1.00	0.95	0.85	1.00	0.727
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통의 연속성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 등)에서 열세함.						
3		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 규모 등)에서 열세함.						
3 (저축부분)		1.00	1.00	1.00	0.95	0.85	1.00	0.808
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 규모 등) 및 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 등)에서 열세함.						
5	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 규모 등) 및 기타조건(지목 및 현황 "도로" 등)에서 열세함.						
6		1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황, 지반의 조성정도 및 형상 등)에서 열세함.						
6 (저축부분)		1.00	1.00	1.00	0.70	0.85	1.00	0.595
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황, 지반의 조성정도 및 형상 등) 및 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 등)에서 열세함.						
7		1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.33	0.281
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 및 지반의 조성정도 등) 및 기타조건(지목 및 현황 '도로')에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점 비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

### 다) 인근 평가사례

<경기도 고양시 덕양구>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	삼상리 ***	868	대	2024.12.09	1,750,000	763,300	경매	상업용	1종 일주	-
㉡	벽제동 ***_*	207	대	2023.04.14	1,320,000	902,100	기타 담보	단독 주택	1종 일주	-
㉢	대자동 **_*	332	대	2023.04.14	1,330,000	1,053,000	시가 참고	상업용	1종 일주	선정 [세로(가), 사다리, 평지]
㉣	벽제동 ***_*	185	전	2022.09.19	1,100,000	678,300	경매	주거 나지	1종 일주	선정 [세로(블), 부정형, 평지]
㉤	벽제동 ***_*	897	전	2023.10.26	990,000	639,900	담보	주거 나지	1종 일주	-
㉥	대자동 **_**	1,620 중 680	답	2023.02.24	1,410,000	617,000	시가 참고	주거 나지	1종 일주	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ①	소재지	경기도 고양시 덕양구 고양동 ***-*			
	거래시점	2022.03.11	거래가액(원)		290,000,000
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		제1종일반주거지역	176	대	947,600
	특성 : 단독주택, 세로(가), 자루형, 평지				
	건물	용도	연면적(m <sup>2</sup> )		사용승인일자
		단독주택	64.09		1980.01.18
특성 : 벽돌구조, 지상1층					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) { 290,000,000 - (900,000×3/45×64.09) } ÷ 176 = @1,630,000				
거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 덕양구 벽제동 ***-*			
	거래시점	2022.08.22	거래가액(원)		275,675,400
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		제1종일반주거지역	238	전	685,400
	특성 : 주거나지, 세로(가), 부정형, 평지				
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) 275,675,400 ÷ 238 = @1,160,000				
거래 사례 ③	소재지	경기도 고양시 덕양구 벽제동 ***-* (분할 전)			
	거래시점	2022.08.22	거래가액(원)		1,334,361,600
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		제1종일반주거지역	1,152	전	685,400
	특성 : 주거나지, 세로(가), 부정형, 평지				
토지단가(원/m <sup>2</sup> )	산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) 1,334,361,600 ÷ 1,152 = @1,160,000				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<경기도 고양시 덕양구>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉟	대자동 **_*	332	대	2023.04.14	1,330,000	1,053,000	시가 참고	상업용	1종 일주	선정 [세로(가), 사다리, 평지]
㉠	벽제동 ***_*	185	전	2022.09.19	1,100,000	678,300	경매	주거 나지	1종 일주	선정 [세로(불), 부정형, 평지]

## 바) 격차율 산정

구분	기준단가(원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율	
	공시지가(원/㎡)						
평가사례㉟ 기준 교표준지(A) 단가	1,330,000	1.03159	1.000	1.050	1,440,615	1.582	
기준시점 비교표준지(A) 단가	888,100	1.02493	-	-	910,240		
산정 내역							
시점수정	경기도 고양시 덕양구 주거지역(2023.04.14~2025.01.13) : 1.03159						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 거래사례 대비 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기준단가(원/m <sup>2</sup> )	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	격차율	
	공시지가(원/m <sup>2</sup> )						
평가사례 <sup>㉔</sup> 기준 교표준지(A) 단가	1,100,000	1.02740	1.000	1.092	1,234,113	<b>1.785</b>	
기준시점 비교표준지(A) 단가	674,300	1.02493	-	-	691,110		
<b>산정 내역</b>							
시점수정	경기도 고양시 덕양구 주거지역(2022.09.19~2025.01.13) : 1.02740						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	1.03	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.092
비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(진출입로의 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.01.01 ~ 2024.12.31)

<자료출처 : 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지 / 대지	경기	67.67	66.00	230
	고양시 덕양구	119.01	102.01	2
토지 / 전	경기	70.05	66.04	453
	고양시 덕양구	72.76	69.04	15
	벽제동	65.74	60.94	3

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	비교표준지	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	<b>1.58</b>
	B	<b>1.78</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	888,100	1.02493	1.000	0.850	1.58	1,222,453	1,220,000
1 (저축부분)	888,100	1.02493	1.000	0.723	1.58	1,039,804	1,040,000
2	674,300	1.02493	1.000	0.855	1.78	1,051,801	1,050,000
2 (저축부분)	674,300	1.02493	1.000	0.727	1.78	894,338	894,000
3	888,100	1.02493	1.000	0.950	1.58	1,366,271	1,370,000
3 (저축부분)	888,100	1.02493	1.000	0.808	1.58	1,162,049	1,160,000
5	888,100	1.02493	1.000	0.314	1.58	451,588	452,000
6	888,100	1.02493	1.000	0.700	1.58	1,006,726	1,010,000
6 (저축부분)	888,100	1.02493	1.000	0.595	1.58	855,717	856,000
7	888,100	1.02493	1.000	0.281	1.58	404,129	404,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

### 2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 덕양구 벽제동 ***-*			
	거래시점	2022.08.22	거래가액(원)		275,675,400
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		제1종일반주거지역	238	전	685,400
특성 : 주거나지, 세로(가), 부정형, 평지					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )			
		275,675,400 ÷ 238 = @1,160,000			

### 3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2022.08.22 ~ 2025.01.13	<b>2.980%</b> <b>(1.02980)</b>	경기도 고양시 덕양구 (22.08.22~25.01.13 ) (주거)  2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.353 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.004 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.094 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.186 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.438 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.225 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.179  $( 1 + 0.00353 * 10/31 ) * ( 1 + 0.00199 ) * ( 1 + 0.00004 )$ $* ( 1 - 0.00094 ) * ( 1 - 0.00186 ) * ( 1 + 0.00438 ) * ( 1 +$ $0.02225 ) * ( 1 + 0.00179 * 44/30 )$ $\approx 1.02980$

## 5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 개별요인 비교

### ■ 대상토지 / 거래사례②

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1		1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
1 (저촉부분)		1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
		본건은 거래사례 대비 행정적조건(지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 '도로' 등에서 열세)에서 열세함.						
2		0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통의 연속성 등)에서 열세함.						
2 (저촉부분)		0.90	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통의 연속성 등) 및 행정적조건(도시계획시설 '도로' 등)에서 열세함.						
3		1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.155
		본건은 거래사례 대비 획지조건(지반의 조성정도 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
3 (저촉부분)	②	1.00	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	0.990
		본건은 거래사례 대비 획지조건(지반의 조성정도 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 '도로' 등에서 열세)에서 열세함.						
5		1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.33	0.363
		본건은 거래사례 대비 획지조건(지반의 조성정도 등)에서 우세하나, 기타조건(지목 및 현황 '도로')에서 열세함.						
6		1.00	1.00	1.00	0.85	1.05	1.00	0.893
		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 및 지반의 조성정도 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
6 (저촉부분)		1.00	1.00	1.00	0.85	0.90	1.00	0.765
		본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 및 지반의 조성정도 등) 및 행정적조건(지목 등에서 우세하나, 도시계획시설 '도로' 등에서 열세)에서 열세함.						
7		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 거래사례 대비 기타조건(지목 및 현황 '도로' 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	1.050	1,254,296	1,250,000
1 (저축부분)	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.900	1,075,111	1,080,000
2	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.900	1,075,111	1,080,000
2 (저축부분)	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.765	913,844	914,000
3	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	1.155	1,379,726	1,380,000
3 (저축부분)	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.990	1,182,622	1,180,000
5	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.363	433,628	434,000
6	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.893	1,066,749	1,070,000
6 (저축부분)	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.765	913,844	914,000
7	1,160,000	1.000	1.02980	1.000	0.330	394,207	394,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지평가액의 결정

### 1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가 사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )
1	1,220,000	1,250,000
1 (저축부분)	1,040,000	1,080,000
2	1,050,000	1,080,000
2 (저축부분)	894,000	914,000
3	1,370,000	1,380,000
3 (저축부분)	1,160,000	1,180,000
5	452,000	434,000
6	1,010,000	1,070,000
6 (저축부분)	856,000	914,000
7	404,000	394,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	714	621	1,220,000	757,620,000	공시지가 기준법
1 (저촉부분)		93	1,040,000	96,720,000	
2	949	858	1,050,000	900,900,000	
2 (저촉부분)		91	894,000	81,354,000	
3	1,706	1,687	1,370,000	2,311,190,000	
3 (저촉부분)		19	1,160,000	22,040,000	
5	20	20	452,000	9,040,000	
6	157	102	1,010,000	103,020,000	
6 (저촉부분)		55	856,000	47,080,000	
7	250	250	404,000	101,000,000	
<b>합계</b>	<b>3,796</b>	<b>3,796</b>	-	<b>4,429,964,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물가액

### 가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가수정하는 원가법에 의해 평가함.

### 나. 재조달원가 산정

#### 1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

#### 2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원 「건물재조달원가자료집 (2023년)」의 표준단가>

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택 (01-01-02-09)	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
일반주택 (01-01-04-02)	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	895,000	40 (35~45)
<b>표준단가 결정 (원/㎡)</b>	<b>상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 규모 등을 고려하여 결정함.</b>		<b>850,000</b>	<b>45</b>
		<b>일련 번호 (4)</b>	<b>1층 (주택)</b>	

#### 3) 건물 부대설비 등

급·배수 위생설비	난방설비	냉방설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장	기타 설비
○	-	-	-	-	-	-	-

건물의 설비 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비 보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
4	지상1층	주택	벽돌조	850,000	-	850,000	-

## 다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바 대상건물의 경우 정액법을 적용하되 건물의 관리상태 등을 감안하여 관찰감가(증가)법을 병용하였음.

일련 번호	사용승인일자	기준시점	경과 연수	잔존 연수	내용 연수	비고
4	1979.08.10	2025.01.13	45	5	45	관찰증가 5년

## 라. 건물 단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\blacksquare \text{ 결정단가 (원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가 (원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
4	1층	주택	850,000	5	45	94,444	94,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 원가법에 의한 건물가액

구 분 (일련번호)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고	
건물		89.09	89.09	94,400	8,410,096	단층주택
		7.27	7.27	-	-	지하실 (소재불명)
	4	145.34	145.34	-	-	단층연구소 (소재불명)
		210.70	210.70	-	-	단층작업장 (소재불명)
		60.63	60.63	-	-	단층창고 (소재불명)
	소 계	<b>513.03</b>	<b>513.03</b>	-	<b>8,410,096</b>	-
제시외 건물	①	(128)	128	81,000	10,368,000	-
	②	(7)	7	35,000	245,000	-
	③	(135)	135	70,000	9,450,000	-
	④	(35)	35	15,000	525,000	-
	⑤	(24)	24	69,000	1,656,000	-
	⑥	(4)	4	25,000	100,000	-
	⑦	(68)	68	15,000	1,020,000	-
	⑧	(4)	4	35,000	140,000	-
	⑨	(35)	35	15,000	525,000	-
	⑩	(28)	28	15,000	420,000	-
	⑪	(9)	9	35,000	315,000	-
	⑫	(35)	35	55,000	1,925,000	-
	⑬	(40)	40	10,000	400,000	-
	⑭	(48)	48	20,000	960,000	-
	⑮	(7)	7	50,000	350,000	-
소 계	<b>(607)</b>	<b>607</b>	-	<b>28,399,000</b>	-	
부합물	㉞	(72)	72	63,000	4,536,000	-
	소 계	<b>(72)</b>	<b>72</b>	-	<b>4,536,000</b>	-
합 계	-	-	-	<b>41,345,096</b>	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 물건별 평가에 의한 평가금액

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	일련번호(1)	714	621	1,220,000	757,620,000	-
			93	1,040,000	96,720,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(2)	949	858	1,050,000	900,900,000	-
			91	894,000	81,354,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(3)	1,706	1,687	1,370,000	2,311,190,000	-
			19	1,160,000	22,040,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(5)	20	20	452,000	9,040,000	지목 및 현황 '도로'
	일련번호(6)	157	102	1,010,000	103,020,000	-
			55	856,000	47,080,000	도시계획시설 '도로'저축
일련번호(7)	250	250	404,000	101,000,000	지목 및 현황 '도로'	
<b>소 계</b>	<b>3,796</b>	<b>3,796</b>	-	<b>4,429,964,000</b>	-	
건물	일련번호(4)	513.03	89.09	94,400	8,410,096	-
	<b>소 계</b>	<b>513.03</b>	<b>89.09</b>	-	<b>8,410,096</b>	-
제시외 건물	㉠~㉡	(607)	607	-	28,399,000	-
	<b>소 계</b>	<b>(607)</b>	<b>607</b>	-	<b>28,399,000</b>	-
부합물	㉢	(72)	72	63,000	4,536,000	-
	<b>소 계</b>	<b>(72)</b>	<b>72</b>	-	<b>4,536,000</b>	-
<b>합 계</b>	-	-	-	<b>4,471,309,096</b>	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	일련번호(1)	714	621	1,220,000	757,620,000	-
			93	1,040,000	96,720,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(2)	949	858	1,050,000	900,900,000	-
			91	894,000	81,354,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(3)	1,706	1,687	1,370,000	2,311,190,000	-
			19	1,160,000	22,040,000	도시계획시설 '도로'저축
	일련번호(5)	20	20	452,000	9,040,000	지목 및 현황 '도로'
	일련번호(6)	157	102	1,010,000	103,020,000	-
55			856,000	47,080,000	도시계획시설 '도로'저축	
일련번호(7)	250	250	404,000	101,000,000	지목 및 현황 '도로'	
<b>소 계</b>	<b>3,796</b>	<b>3,796</b>	-	<b>4,429,964,000</b>	-	
건물	일련번호(4)	513.03	89.09	94,400	8,410,096	-
	<b>소 계</b>	<b>513.03</b>	<b>89.09</b>	-	<b>8,410,096</b>	-
제시외 건물	㉠~㉡	(607)	607	-	28,399,000	-
	<b>소 계</b>	<b>(607)</b>	<b>607</b>	-	<b>28,399,000</b>	-
부합물	㉢	(72)	72	63,000	4,536,000	-
	<b>소 계</b>	<b>(72)</b>	<b>72</b>	-	<b>4,536,000</b>	-
<b>합 계</b>	-	-	-	<b>4,471,309,096</b>	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 거래 사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있음. ②건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가된 것으로 판단되며, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

# 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 벽제동	251-1	대	제1종 일반주거지역	714	621	1,220,000	757,620,000	제한받는경우 @854,000 도시계획시설 '도로'저촉 제한받는경우 @728,000		
						93	1,040,000	96,720,000			
2	동소	222-2	전	제1종 일반주거지역	949	858	1,050,000	900,900,000	제한받는경우 @735,000 도시계획시설 '도로'저촉 제한받는경우 @626,000		
						91	894,000	81,354,000			
3	동소	222-3	대	제1종 일반주거지역	1,706	1,687	1,370,000	2,311,190,000	제한받는경우 @959,000 도시계획시설 '도로'저촉 제한받는경우 @812,000		
						19	1,160,000	22,040,000			
4	동소  [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 호국로 1676-41	222-3 위지상	주택	벽돌조 및 세멘브럭조 슬래브지붕 단층	89.09	89.09	94,400	8,410,096	850,000 x 5/45		
					지하실	세멘브럭조	7.27	7.27	-	-	소재불명
					연구소	브럭조 스레트지붕 단층	145.34	145.34	-	-	소재불명
					작업장	브럭조 스레트지붕 단층	210.70	210.70	-	-	소재불명
					창고	브럭조 스레트지붕 단층	60.63	60.63	-	-	소재불명

# 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	
5	동소	222-5	도로	제1종 일반주거지역	20	20	452,000	9,040,000	
6	동소	251-7	대	제1종 일반주거지역	157	102	1,010,000	103,020,000	도시계획시설 '도로'지축
						55	856,000	47,080,000	
7	동소	251-6	도로	제1종 일반주거지역	250	250	404,000	101,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,438,374,096</b>	
①	[제시외건물] 경기도 고양시 덕양구 벽제동	222-3 위지상	전시실	블럭조 슬래브지붕	(128)	128	81,000	10,368,000	관찰감가
②	동소	222-3 위지상	창고	벽돌조 슬래브지붕	(7)	7	35,000	245,000	관찰감가
③	동소	222-3 위지상	작업장	벽돌조 슬래브지붕	(135)	135	70,000	9,450,000	관찰감가
④	동소	222-3 위지상	차양막	목조 스레트지붕	(35)	35	15,000	525,000	관찰감가
⑤	동소	222-3 위지상	창고	블럭조 슬래브지붕	(24)	24	69,000	1,656,000	관찰감가
⑥	동소	222-3 위지상	창고	블럭조 슬래브지붕	(4)	4	25,000	100,000	관찰감가
⑦	동소	222-3 위지상	작업장 (가마)	목조 스레트지붕	(68)	68	15,000	1,020,000	관찰감가
⑧	동소	222-3 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(4)	4	35,000	140,000	관찰감가

# 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	
⑨	동소	222-3 위지상	재료창고	목조 스레트지붕	(35)	35	15,000	525,000	관찰감가
⑩	동소	222-3 위지상	재료창고	목조 스레트지붕	(28)	28	15,000	420,000	관찰감가
⑪	동소	222-3 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(9)	9	35,000	315,000	관찰감가
⑫	동소	222-3 위지상	작업장 (가마)	블럭조 슬래브지붕	(35)	35	55,000	1,925,000	관찰감가
⑬	동소	222-3 위지상	창고	비닐하우스	(40)	40	10,000	400,000	관찰감가
⑭	동소	222-2 위지상	창고	비닐하우스	(48)	48	20,000	960,000	관찰감가
⑮	동소	251-1 위지상	차양	벽돌조 스레트지붕	(7)	7	50,000	350,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩28,399,000</b>	
㉑	[부함물] 경기도 고양시 덕양구 벽제동	222-3 위지상	주택	벽돌조 슬래브지붕 지층	(72)	72	63,000	4,536,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩4,536,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩4,471,309,096.-</b>	
				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 벽제동 소재 "고양동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 인접필지 대비 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

일련번호(2) : 인접필지 대비 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 현황 '전기타'로 이용중임.

일련번호(3) : 인접필지 대비 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 현황 '건부지(주택 등)'로 이용중임.

일련번호(5) : 지목 및 현황 '도로 등'임.

일련번호(6) : 인접필지 대비 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 현황 '전기타'로 이용중임.

일련번호(7) : 지목 및 현황 '도로 등'임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(3) : 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로(일련번호(5),(7) 포함)와 접함.

일련번호(2) : 남측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접함.

일련번호(6) : 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로(일련번호(7) 포함)와 접함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)~(3), (6), (7) 공히 : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(응달촌취락), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-05-08)(저축), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(5) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(응달촌취락), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-05-08), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호(1)~(3) 토지 위지상에 후첨"사진용지"및"지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의"제시외건물①~⑮"이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

일련번호(4) : 벽돌조 및 세멘브럭조 슬래브지붕 지상1층 건물로서,  
외 벽 : 적벽돌쌓기 마감 등,  
내 벽 : -  
창 호 : 알루미늄샷시 창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 등을 갖추었음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 일련번호(4) 건물 중 일부에 후첨"사진용지"및"지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의"부합물㉠"이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

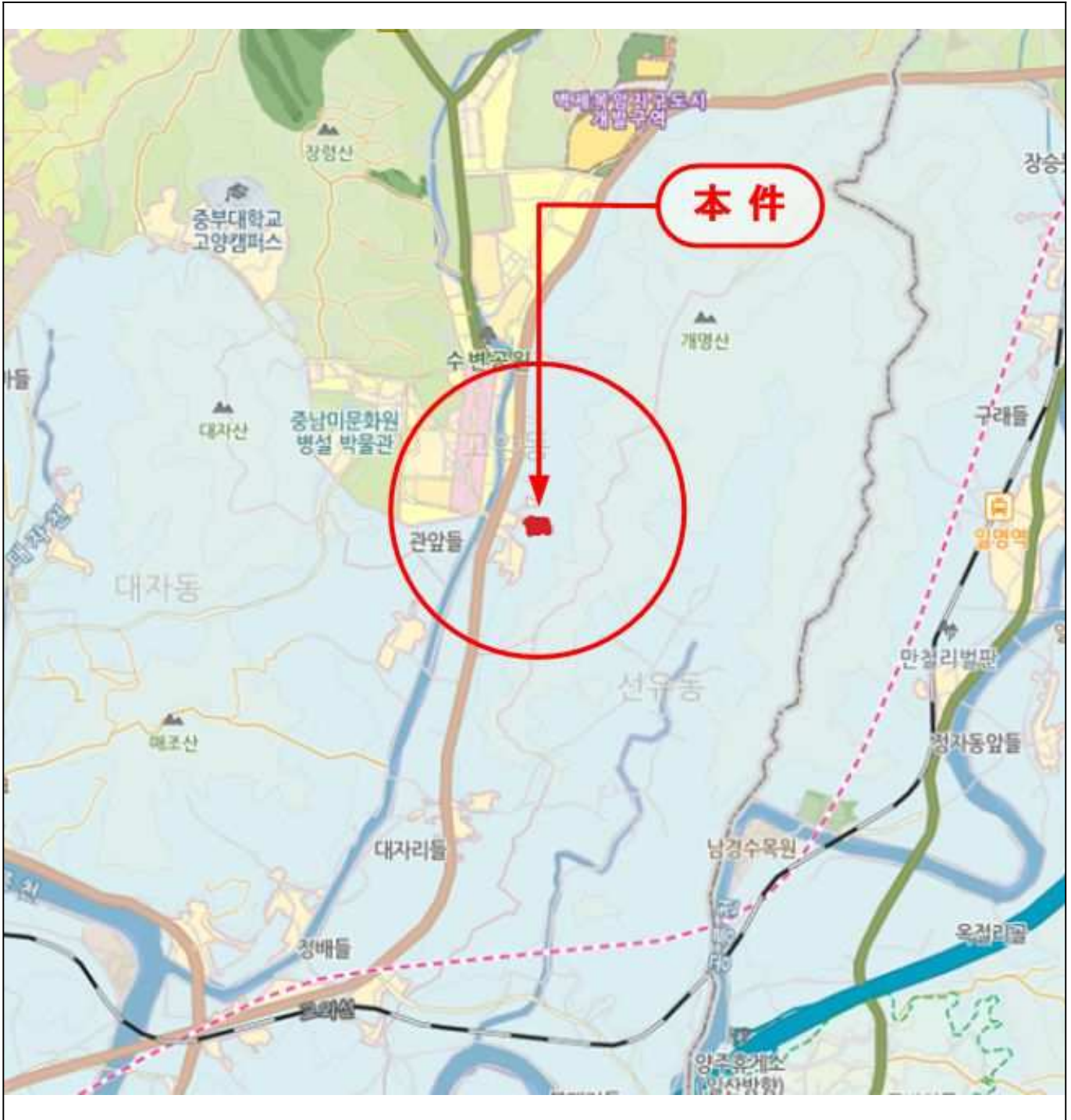
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 광역위치도



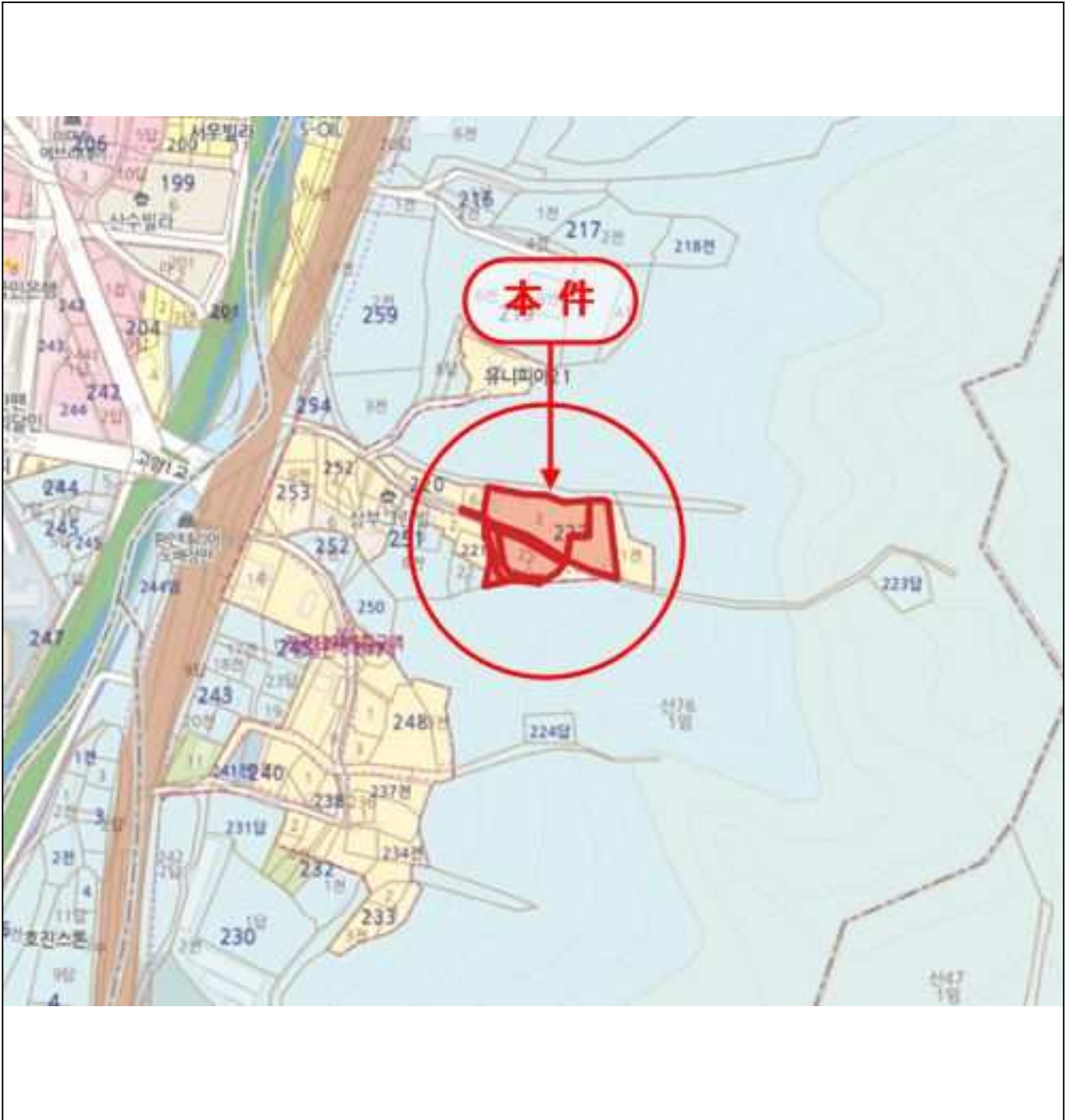
소재지	경기도 고양시 덕양구 벽제동 251-1외 5필지
-----	----------------------------



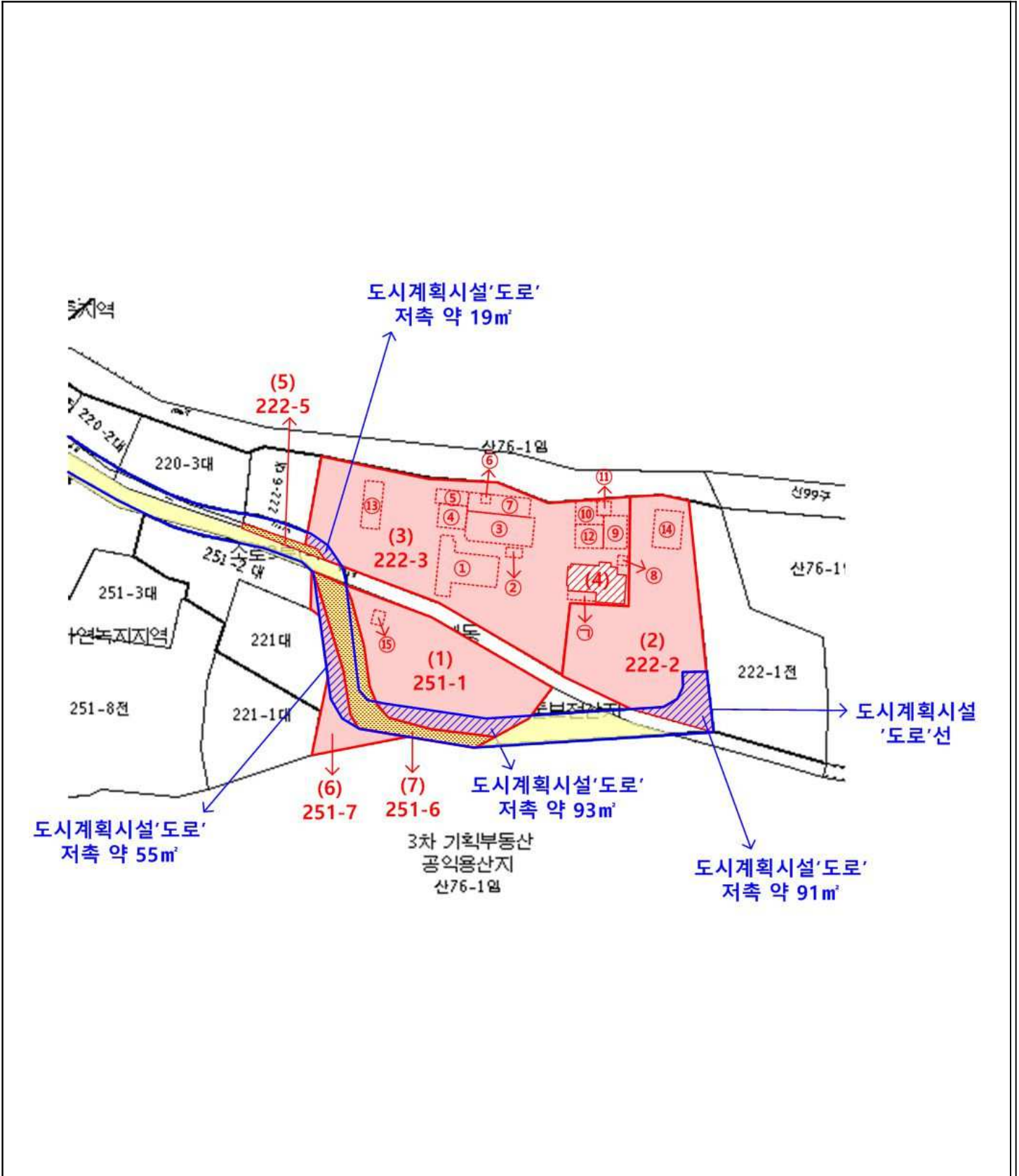
# 위 치 도



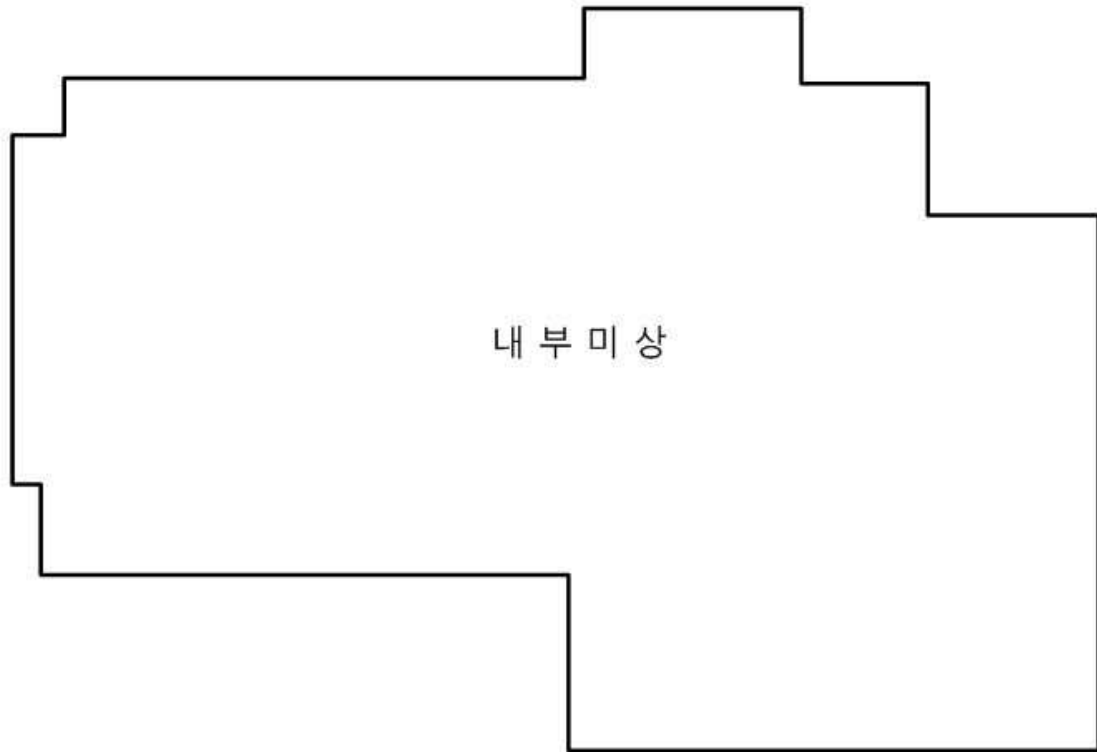
소재지	경기도 고양시 덕양구 벽제동 251-1외 5필지
-----	----------------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



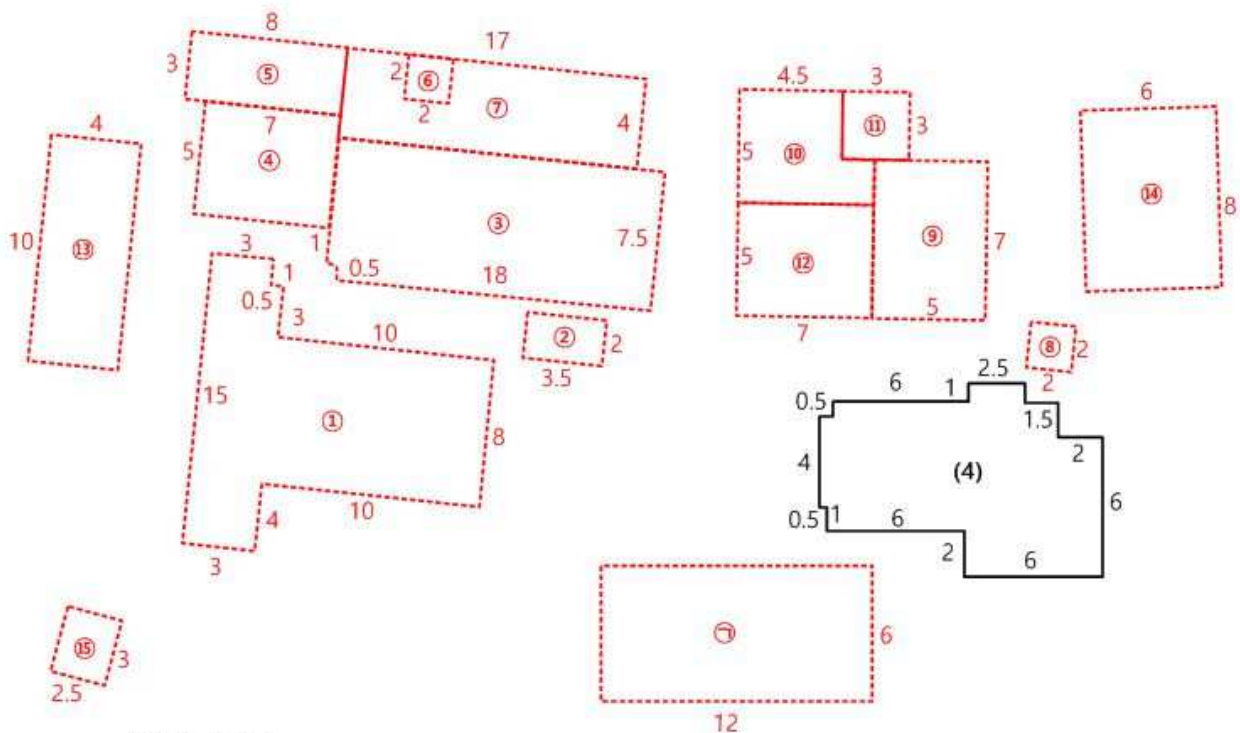
(4) 1층 주택 공부상 면적 : 89.09m<sup>2</sup>

# 내 부 구조 도



**소재지** 경기도 고양시 덕양구 벽제동 251-1외 5필지

*S: Non Scale*



<면적산출근거>  
 일련번호(4) 1층 주택 :  $(4 \times 0.5) + (6 \times 5.5) + (6 \times 6) + (4 \times 1.5) + (2.5 \times 1) = \text{약 } 79.5\text{m}^2$  (공부상면적 : 89.09m<sup>2</sup>)

**◆ 제시외건물 ◆**

- ① 블럭조 슬래브지붕 단층 (전시실) 약 128m<sup>2</sup>
- ② 벽돌조 슬래브지붕 단층 (창고) 약 7m<sup>2</sup>
- ③ 벽돌조 슬래브지붕 단층 (작업장) 약 135m<sup>2</sup>
- ④ 목조 슬래트지붕 단층 (차양막) 약 35m<sup>2</sup>
- ⑤ 블럭조 슬래브지붕 단층 (창고) 약 24m<sup>2</sup>
- ⑥ 블럭조 스투트지붕 단층 (창고) 약 4m<sup>2</sup>
- ⑦ 목조 스투트지붕 단층 (작업장-가마) 약 68m<sup>2</sup>
- ⑧ 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실) 약 4m<sup>2</sup>
- ⑨ 목조 스투트지붕 단층 (재료창고) 약 35m<sup>2</sup>
- ⑩ 목조 스투트지붕 단층 (재료창고) 약 28m<sup>2</sup>
- ⑪ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 9m<sup>2</sup>
- ⑫ 블럭조 슬래브지붕 단층 (작업장-가마) 약 35m<sup>2</sup>
- ⑬ 비닐하우스 (창고) 약 40m<sup>2</sup>
- ⑭ 비닐하우스 (창고) 약 48m<sup>2</sup>
- ⑮ 벽돌조, 스투트지붕 (차양) 약 7m<sup>2</sup>

**◆ 부합물 ◆**

- ㉠ 벽돌조 슬래브지붕 지층 (주택) 약 72m<sup>2</sup>



(1), (3)



(2)



(6)



(5), (7)



(4)





