

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	망 김영학의 상속인 정정분 외 1명 소유물건(2024타경5451)
감정서번호	B2408-5-037

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

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박석필

(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박석필

(서명또는인)

감정평가액	팔악사천삼백육십팔만원정 (₩843,680,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	망 김영학의 상속인 정정분 외 1명 (2024타경5451)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.23	2024.08.22 ~ 2024.08.23	2024.08.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	995	토지	995	847,000	842,765,000
	제시외물건	(30.5)	제시외물건	(30.5)	-	915,000
		이	하	여	백	
합계						₩843,680,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 지축동 소재 "효자4통 마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매4계의 경매(2024타경5451) 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

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

### 3. 대상물건의 현황

경기도 고양시 덕양구 지축동										
토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
	1	251-1	995	전	개발제한 자연녹지	전	세로(가)	부정형 평 지	360,700	-

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 23일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 08월 22일 ~ 2024년 08월 23일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 2조 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. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의거하였으며, 위치 및 지적의 경계는 지적도, 항공사진, 현장조사 등을 통하여 확인하였으나, 도로 등 정확한 지적 경계는 측량을 통한 재확인을 요하오니 경매 진행시 재확인바랍니다.

나. 본건 감정평가지 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번을 “\*\*\*” 처리하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 일련번호(1) 위 지상에 소유자 미상의 “제시외건물㉠~㉡”이 소재하고 있으나, 면적, 구조 및 이용상황 등으로 보아 토지가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨 없이 토지를 정상평가하였으니 경매 진행시 재확인바랍니다.

라. 본건 일련번호(1) 토지는 지적상 맹지이나, 인접 토지(지축동 250-1 등)의 현황 ‘도로’를 통하여 진·출입이 가능한 상황이므로, 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다

# 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 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

#### 나. 평가방법

「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.

### 3. 기타 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 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

① 기준시점 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.

② 위의 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	지축동 231-7	1,278	전	전	개발제한 자연녹지	세로(가)	사다리 평지	412,800	-

# 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. ~ 2024.08.23.	1.604% (1.01604)	경기도 고양시 덕양구 (24.01.01~24.08.23) (녹지)  2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.440 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.218  $( 1 + 0.01440 ) * ( 1 + 0.00218 * 23/31 )$ $\approx 1.01604$

### 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.

개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

### 나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대체로 대등함.							

# 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(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 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
㉠	지축동 ***_**	2,337	전	2024.05.23	734,000	392,100	경매	전	개발 제한	선정 [세로(가), 부정형, 평지]
㉡	지축동 ***_***	1,485	과수원	2023.05.04	732,000	521,100	경매	전	개발 제한	-
㉢	지축동 ***_*	1,002	답	2021.09.28	721,000	396,400	소송	전	개발 제한	-

※상기 개별공시지가는 기준시점 해당연도의 개별공시지가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계>

거래 사례 ①	소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 ***.*			
	거래시점	2022.12.24	거래가액(원)		1,500,000,000
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		개발제한구역 자연녹지지역	1,356	전	494,000
특성: 전, 세로(가), 사다리, 평지					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )			
		1,500,000,000 ÷ 1,356 = @1,110,000			

거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 ***.*			
	거래시점	2023.04.12	거래가액(원)		2,350,000,000
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		개발제한구역 자연녹지지역	2,609	전	405,700
특성: 전, 소로각지, 부정형, 평지					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )			
		2,350,000,000 ÷ 2,609 = @901,000			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비교사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 비교사례를 선정하였음.

<경기도 고양시 덕양구>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	지축동 ***_**	2,337	전	2024.05.23	734,000	392,100	경매	전	개발 제한	선정 [세로(가), 부정형, 평지]

## 바. 격차율 산정

구분	기준단가(원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가사례㉠ 기준 비교표준지(A) 단가	734,000	1.00707	1.000	1.150	850,068	2.027
기준시점 비교표준지(A) 단가	412,800	1.01604	-	-	419,421	
산정 내역						
시점수정	경기도 고양시 덕양구 자연녹지지역(2024.05.23.~2024.08.23.) : 1.00707					
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)					
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
비교표준지(A)는 평가사례㉠ 대비 획지조건(규모, 형상 등)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

### ① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
개발제한 자연녹지	전	@700,000~900,000원/m <sup>2</sup> 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

### ② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.08.01 ~ 2024.07.31.)

<자료출처 : 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지 / 전	경기	73.93	69.73	454
	고양시 덕양구	75.30	74.44	12

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률 평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

## 아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정내용	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 타당시됨.	A	2.02

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

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

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	412,800	1.01604	1.000	1.000	2.02	847,231	<b>847,000</b>

## 8. 공시지가기준법에 의한 토지가액 등

일련번호		사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
토지	(1)	995	847,000	<b>842,765,000</b>	-
	소 계	995	-	<b>842,765,000</b>	-
제시외 물건	㉠	6	30,000	<b>180,000</b>	-
	㉡	12	30,000	<b>360,000</b>	-
	㉢	12.5	30,000	<b>375,000</b>	-
	소 계	30.5	-	<b>915,000</b>	-
<b>합 계</b>		-	-	<b>843,680,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 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, 감정평가정보체계>

거래 사례 ②	소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 ***-*			
	거래시점	2023.04.12	거래가액(원)		2,350,000,000
	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
		개발제한구역 자연녹지지역	2,609	전	405,700
특성: 전, 소로각지, 부정형, 평지					
토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )			
		2,350,000,000 ÷ 2,609 = @901,000			

### 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.

일련번호	적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
(1)	2023.04.12. ~ 2024.08.23.	2.136% (1.02136)	경기도 고양시 덕양구 (23.04.12~24.08.23) (녹지)  2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.031 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.087 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.085 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.080 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.019 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.440 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.218  $(1 + 0.00031 * 19/30) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.01440) * (1 + 0.00218 * 23/31) \approx 1.02136$

## 5. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### ■ 일련번호(1) / 거래사례②

일련번호	사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	②	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927
일련번호(1)은 거래사례② 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 우세함.							

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

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

일련번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	901,000	1.000	1.02136	1.000	0.927	853,067	853,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 토지가액 등

일련번호		사정면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
토지	(1)	995	853,000	<b>848,735,000</b>	-
	소 계	995	-	<b>848,735,000</b>	-
제시외 물건	㉠	6	30,000	<b>180,000</b>	-
	㉡	12	30,000	<b>360,000</b>	-
	㉢	12.5	30,000	<b>375,000</b>	-
	소 계	30.5	-	<b>915,000</b>	-
<b>합 계</b>		-	-	<b>849,650,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

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

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	842,765,000	848,735,000	-
제시외물건	915,000	915,000	-
합 계	843,680,000	849,650,000	-

### 2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 결정

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

일련번호		사정면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
토지	(1)	995	847,000	<b>842,765,000</b>	-
	소 계	995	-	<b>842,765,000</b>	-
제시외 물건	㉠	6	30,000	<b>180,000</b>	-
	㉡	12	30,000	<b>360,000</b>	-
	㉢	12.5	30,000	<b>375,000</b>	-
	소 계	30.5	-	<b>915,000</b>	-
<b>합 계</b>		-	-	<b>843,680,000</b>	-

# 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 지축동	251-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	995	995	847,000	842,765,000	
㉠	[제시외물건] 경기도 고양시 덕양구 지축동	251-1 위 지상	창고	비닐하우스	(6)	6	30,000	180,000	
㉡	동소	동소	창고	비닐하우스	(12)	12	30,000	360,000	
㉢	동소	동소	창고	비닐하우스	(12.5)	12.5	30,000	375,000	
<b>합 계</b>								<b>₩843,680,000.-</b>	
				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 지축동 소재 "효자4동 마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 비포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),  
 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역 100m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역 300m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설  
 설치제한지역<한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

# 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

일련번호(1) 토지 위 지상에 소유자 미상의 "제시외물건㉠~㉡"이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

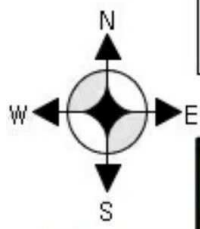
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

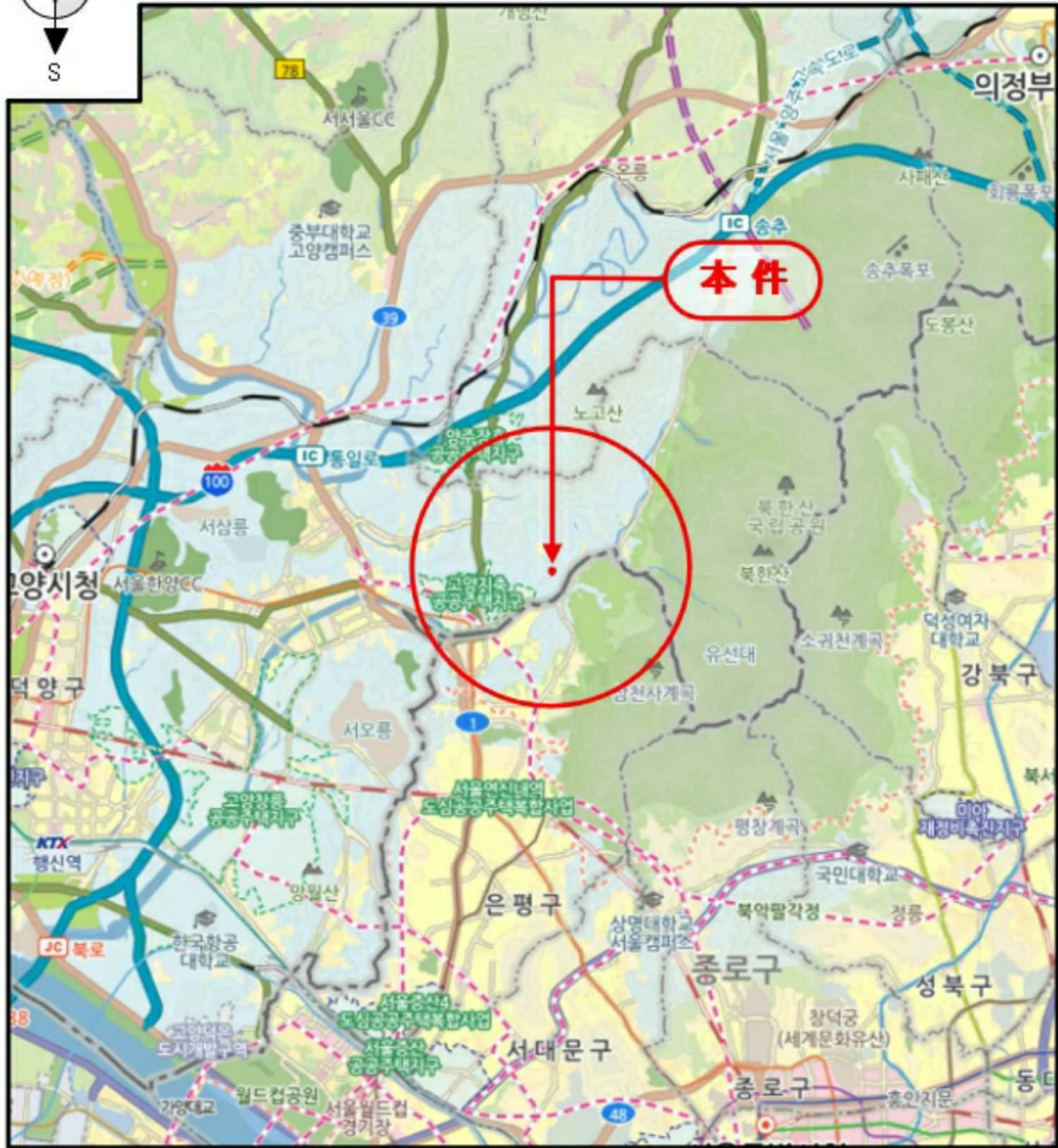
# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 251-1
-----	-----------------------



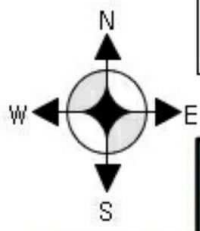
소재지	경기도 고양시 덕양구 지축동 251-1
-----	-----------------------



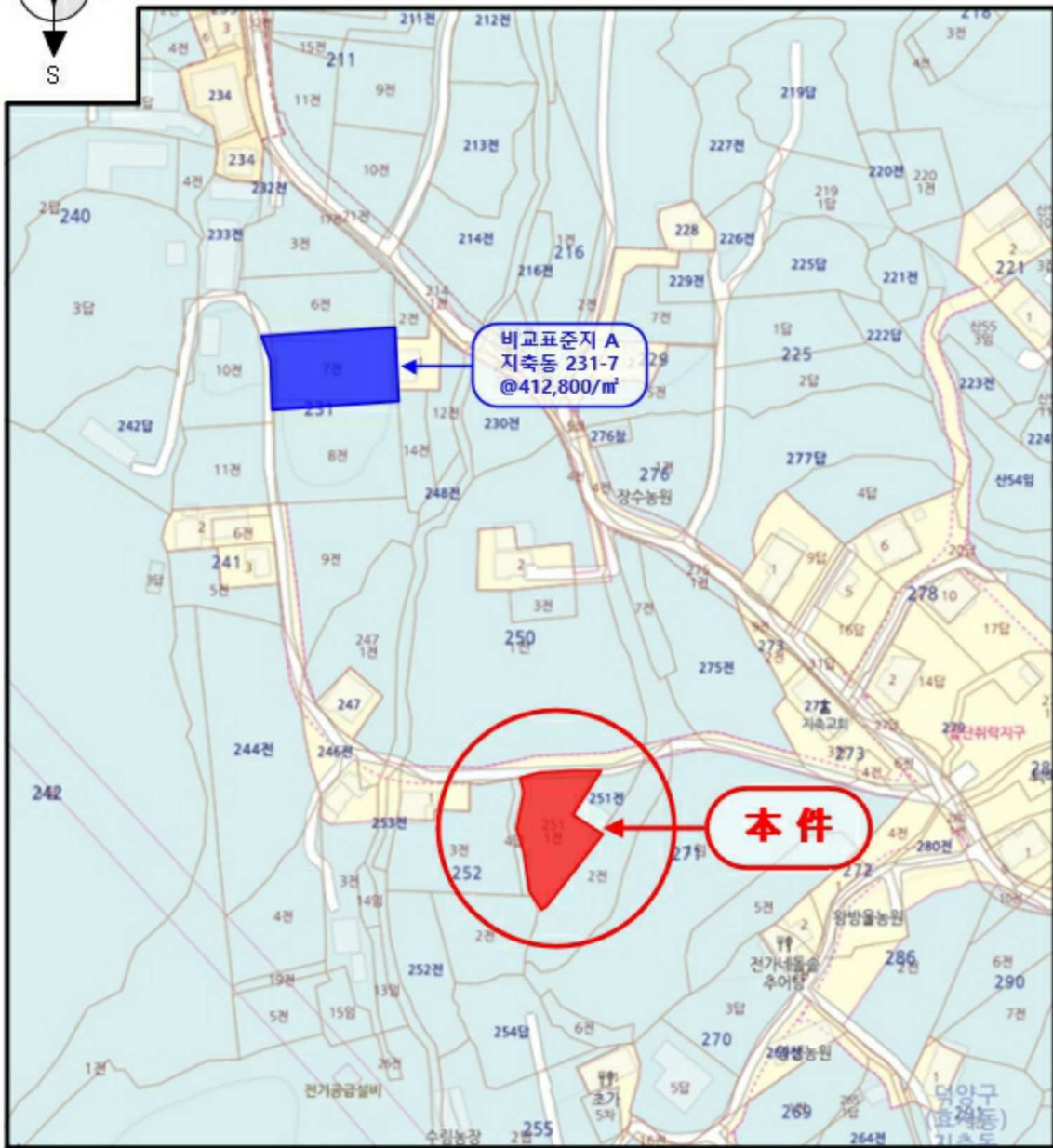
# 위치도



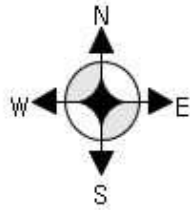
소재지 경기도 고양시 덕양구 지축동 251-1



소재지 경기도 고양시 덕양구 지축동 251-1



# 지 적 도



*S: Non Scale*



◆ 제시외물건 ◆



- ⊙ 비닐하우스 약 6m<sup>2</sup>
- ⊙ 비닐하우스 약 12m<sup>2</sup>
- ⊙ 비닐하우스 약 12.5m<sup>2</sup>

<b>범 례</b>					
	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상	계획도로선 용도지구분선
	제시외	평가제외건물	도로		

