

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
건명	이교웅 소유물건(2024타경68148)
감정서번호	240419-401950-0001

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	일백육십팔억칠천팔백이십일만사천원정(₩16,878,214,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	이교웅 (2024타경68148)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.26	2024.04.19 ~ 2024.04.26	2024.04.29	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	25,873	토지	25,873	-	16,878,214,000
		이	하	여	백	
	합계					₩16,878,214,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 소재 평택파주고속도로“월롱TG” 남서측에 위치하는 부동산(토지) 및 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 “고양시청” 남측 인근에 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	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-3	4,153	임야	보전관리지역	부정형	35,700
2	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-47	4,078	임야	보전관리지역	부정형	35,700
3	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-48	5,112	임야	보전관리지역	부정형	35,700
4	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-49	2,034	임야	보전관리지역	부정형	36,400
5	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-50	467	임야	보전관리지역	부정형	36,400
6	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-51	553	임야	보전관리지역	부정형	36,400
7	경기도 고양시 덕양구 주교동 666	9,476	답	제2종 일반주거지역, 자연녹지지역	부정형	415,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 26일입니다.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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.

### 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. 본건 지상에 후첨 ‘사진용지’와 같이 소유자 미상의 제시외물건(컨테이너박스, 비닐하우스 등)이 소재하는 바, 평가목적, 이동가능성 등을 고려하여 평가 제외하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 기호1,2,4 토지는 조사 결과 아래와 같이 건축허가를 득하고 조성중인 토지인 것으로 조사되어 이를 반영하여 평가를 진행하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

연번	주소	지번	용도지역	지목	대지면적	건축면적	주용도명	관리허가 대장관리번호
1	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-3	보전관리	임야	4,153	762.3	제1종 근린생활시설	41480- 100146348
2	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-3	보전관리	임야	2,034	298.2	제1종 근린생활시설	41480- 100146346
3	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-3	보전관리	임야	4,078	668.7	제1종 근린생활시설	41480- 100146350

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 본건 기호7 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘 이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 자연녹지지역(개발제한구역))에 걸쳐있으나 토지이용계획확인도면상 자연녹지지역의 면적 비율이 현저하게 작은 것으로 조사되어, 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 감안하여 일괄평가 하였으니 업무진행상 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 기호7 토지는 일부가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 '공공청사'에 저축되는 것으로 조사되어 이를 반영하여 평가를 진행하였으며, 그 저축 비율은 토지이용계획확인도면 등을 기준으로 진행하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 본건 기호5,6 토지는 지목은 '임야'이나, 현황 '도로 등'으로 사용하고 있으며, 도로대장에도 등재된 것으로 조사되어 이를 기준으로 제 규정 및 평가이론에 따라, 인근 토지의 1/3 이내로 평가를 진행하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 지역분석

### ◎ 파주시 지역분석

#### (1) 사회적 요인

##### 가. 자연환경

파주시는 경기도의 서북단에 위치하여 서울에서 약 40km 떨어진 가까운 거리에 위치하고 있으며, 서울에서 판문점을 연결하는 국도1호선인 통일로, 행주대교에서 한강과 임진강을 따라 연결된 자유로, 서울~고양~교하 신도시를 잇는 제2자유로, 서울과 문산을 잇는 서울문산고속도로, 서울과 신의주를 잇는 경의선 철도가 관통하는 남북 교통의 요충지이며, 통일로와 자유로를 통하여 김포공항, 인천항, 인천국제공항과 연결되어 발전가능성이 매우 높은 지역임.

파주시 동부에는 광주산맥이 북동에서 남서방향으로 북쪽경계 너머에는 마식령산맥이 동서로 뻗어있고 광주산맥의 지맥인 감악산(높이 675m)을 비롯한 명산들이 동북 산간지역에 분포하며, 함경남도 마식령에서 발원한 임진강이 서남쪽으로 한강과 합류하여 황해로 흘러 들어가고 있는 곳으로 동쪽으로는 양주시, 북쪽으로는 연천군, 남쪽으로는 고양시, 서남쪽으로는 한강을 경계로 김포시와 인접해 있으며 서북쪽으로는 휴전선을 경계로 북한의 개풍군과 마주하고 있음.

파주시는 남북교류의 중추도시로서 남북경제협력이 재개되면 단절된 철도와 도로가 연결되어 중국은 물론 러시아에서 유럽까지 세계물류의 중심지로 부각할 수 있는 지리적 위치의 강점으로 향후 무한한 성장잠재력을 가진 전략요충지임.

##### 나. 인문환경

###### 1) 인구변동분석

###### 가) 시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2021	211,916	5.82	483,245	3.79	2
2022	218,264	3.00	495,315	2.50	2
2023. 12	220,158	0.87	497,753	0.49	2

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나) 읍면동별 인구변동 추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	497,775	220,146	2.26	0.50
문산읍	47,010	21,622	2.17	-1.69
파주읍	14,122	7,792	1.81	0.01
법원읍	9,891	5,492	1.80	-3.15
조리읍	28,438	12,664	2.25	-2.32
월롱면	8,808	6,602	1.33	-6.58
탄현면	13,070	7,163	1.82	-1.43
광탄면	10,679	5,763	1.85	-1.98
파평면	3,673	2,024	1.81	-2.70
적성면	6,979	3,594	1.94	-3.16
장단면	720	315	2.29	0.42
금촌1동	21,617	12,384	1.75	-3.02
금촌2동	31,542	12,883	2.45	-1.61
금촌3동	25,768	10,818	2.38	-2.78
교하동	7,458	3,900	1.91	-88.73
운정1동	47,502	19,436	2.44	-10.21
운정2동	64,782	24,842	2.61	3.89
운정3동	69,492	27,347	2.54	-19.65
운정4동	23,213	10,161	2.28	0.00
운정5동	42,826	16,383	2.61	0.00
운정6동	20,185	8,961	2.25	0.00

### 다) 전출입 현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	파주시	51,918	48,954	15,928	14,083	15,083	13,964	2,964

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 주택 수 및 보급률

파주시 통계연보(2023.06.21)

연도	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률(%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2021	181,689	169,553	26,693	3,432	120,075	3,913	17,545	1,327	93.30
2020	170,924	160,504	26,643	3,402	112,746	3,861	15,925	1,329	93.90
2019	164,306	152,606	26,287	3,089	106,461	3,757	14,780	1,321	92.90

\* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

## 2. 경제적 요인

### 가. 지역경제 현황분석

#### 1) 일반 현황

(2023.07, 파주통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2020	2021	비중	2020	2021	비중
합계	53,459	56,504	100	214,917	225,993	100
건설업	4,623	4,932	9	13,226	12,558	6
공공행정 국방 및 사회보장 행정	66	66	0	3,089	3,313	2
광업	4	3	0	45	47	0
교육서비스업	1,969	2,148	4	12,004	12,792	6
금융 및 보험업	239	254	0	1,910	2,149	1
기타	3,392	3,550	6	6,334	6,882	3
농업, 임업, 어업	96	92	0	341	346	0
도매 및 소매업	12,608	13,350	24	30,427	31,458	14
보건업 및 사회복지 서비스업	1,200	1,272	2	14,462	15,872	7
부동산업 및 임대업	3,034	3,479	6	5,982	6,542	3
사업시설관리, 사업지원 및 임대 서비스업	1,387	1,315	2	5,540	6,303	3
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	128	132	0	1,297	1,502	1
숙박 및 음식점업	6,430	6,551	12	15,162	16,239	7
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,299	1,320	2	3,669	4,458	2
운수 및 창고업	5,972	6,343	11	13,895	14,582	7
전기, 가스 증기 및 수도사업	308	332	1	557	624	0
전문·과학 및 기술서비스업	1,413	1,623	3	3,545	4,087	2
정보통신업	1,233	1,429	3	5,153	5,653	3
제조업	8,058	8,313	15	78,279	80,586	36

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

파주시는 도시화가 진전됨에 따라 지속적으로 사업체수 및 종사자수가 증가 추세를 보이고 있음. 사업체수는 도매 및 소매업 23.6%, 제조업 14.7%, 숙박 및 음식점업이 11.6% 순으로 높은 비중을 차지하고 있으며, 종사자수의 경우 제조업이 35.7%로서 상당한 비중을 차지하고 있음. 이는 파주시 경제기반의 중심이 농업 등 1차산업에서 제조업 등 2차산업으로 이동하였음을 시사하며, 이러한 추세가 지속될 경우 인구유입, 생산 및 고용 유발에 긍정적인 영향을 주어 파주시의 지가 또한 상승할 여지가 있음.

## 나. 경제환경 변화

파주시는 전통적으로 농업을 기반으로 하는 도시였으나, 수도권 확산으로 점차적으로 도농복합도시로 발전하면서 농업에 종사하는 인구수 및 농가수가 점차 감소하는 추세를 보이고 있으며 제조업 종사자의 비율이 약 40%에 이를 만큼 증가함. 월롱면 덕은리의 파주LCD단지, 문산읍 당동리 및 선유리의 첨단산업단지, 파주시 문발동 일원의 출판문화정보 1,2단지와 각 읍면별 소규모 일반산업단지의 입지로 인해 농업기반도시에서 2차산업 중심의 공업형 도시로 성장하고 있음. 또한, 운정신도시의 개발로 통일시대를 대비한 통일 거점도시로의 성장도 함께 이루어가고 있음.

파주시는 2000년도 이후 지속적인 개발로 경작면적이 줄어들고, 농업에서 다른 업종으로 이직하는 인구가 증가하고 농업인들이 고령화 되면서 자연감소하는 등의 원인으로 농업인구는 지속적으로 감소하고 있음. 파주시의 북측에 위치하는 파평면, 법원읍, 적성면 등은 상당한 면적의 경지정리 답을 보유하고 있고 미개발 지역이 넓게 분포하고 있으며, 농가인구의 감소로 농촌지역에 폐가가 증가하여 농촌취락지구내에 소재하는 토지 및 주택 가격에 부정적인 영향을 미치는 요인으로 작용하고 있음.

한편, 파주시청을 중심으로 한 남측은 도시화가 진전됨에 따라 지속적으로 사업체수가 늘어나고 있으며 이에 동반하여 종사자수도 증가추세를 보이고 있음. 특히, 문산읍 당동리 및 선유리의 첨단산업단지, 교하동 및 탄현면에 입주한 LG계열 대기업과 중소하청업체 종사자수가 급격히 증가하여 당해지역의 주택수요가 증가하여 주택가격 및 토지가격 상승요인으로 작용하였으나, 최근에는 대부분 입주가 완료되고 일부 지역은 공급과잉으로 주택 및 토지가격도 보합세를 보이고 있음. GTX 개통이 예정되어 있고 서울과의 접근성이 양호한 운정신도시를 중심으로 아파트 가격이 상승추세에 있었으나, 남북관계의 경색, 금리 상승 등으로 주거용 부동산 시장도 보합세를 보이고 있음.

그러나, 파주시는 장기적으로는 통일거점도시로서의 기능과 자족형 도시로서의 기능을 갖출 것으로 보이며, 향후에도 파주시의 도시화는 지속적으로 이뤄질 것으로 보여 주거용, 상업용, 공업용 토지에 대한 수요는 꾸준히 증가할 것으로 예상됨.

## 3. 행정적 요인

- 해당 사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 지가동향 분석

파주시는 수도권 광역급행철도(GTX)의 건설, 서울문산고속도로의 개통 등 서울로의 접근성이 개선되면서 개발 압력이 높아지고 있는 상황이나, 최근 부동산시장 침체의 여파로 전년 대비 거래건수 및 거래금액이 감소하였고, 표준지공시지가 및 지가변동률은 보합세를 보이고 있음.

지역별로는 GTX A노선이 들어오는 운정신도시가 서울과의 접근성 개선에 따른 기대감으로 비교적 지가 상승세를 유지하고 있고,구도심인 금촌동 및 문산읍 일대는 유동인구 감소 및 주택재개발사업의 지연에 따라 일부 상업지역은 지가하락세를 보이고 있으며,문산읍, 법원읍, 군내면 등의 지가수준은 특별한 가격상승요인 없이 보합세를 보이고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ◎ 고양시 덕양구 지역분석

### 1. 사회적 요인

#### 가. 자연환경

- 고양시는 경기도의 북서측에 위치하며 동쪽 끝으로 동경 126도 56.5분의 덕양구 효자동, 서쪽 끝으로 동경 126도 45.5분의 일산서구 구산동, 남쪽 끝으로 북위 37도 34분의 덕양구 현천동, 북쪽끝으로 북위 37도 41.5분의 덕양구 벽제동이 있으며, 남동측으로 서울과 접하고, 북동측으로 양주시와 접하며, 북서측으로 파주시와 접하고, 남서측으로 한강을 끼고 김포시와 인접하고 있으며, 연간 강수량은 약 1,200mm ~ 2,000mm이며, 연 평균 기온은 약 11℃ ~ 15℃ 수준임.

-덕양구는 북한산에 인접한 효자동과 부락이 없는 북한동을 제외하고는 대부분 평지 내지 완경사의 지세를 지니고, 기온 및 강수량 등이 비교적 양호한 편으로, 서울과 안정해 있는 지리적 특성으로 인해서 자연환경은 전반적으로 양호한 편임.

#### 나. 인문환경

##### 1) 인구변동분석

###### 가) 시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2021	210,486	3.21	482,927	1.25	2
2022	216,683	2.94	490,088	1.48	2
2023. 12	220,682	1.85	496,438	1.30	2

###### 나) 읍면동별 인구변동 추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	496,631	220,682	2.25	1.34
덕양구 주교동	10,972	5,440	2.02	-3.77
덕양구 원신동	22,889	9,411	2.43	-1.71
덕양구 흥도동	29,546	12,665	2.33	-0.64
덕양구 성사1동	21,199	10,049	2.11	-2.14
덕양구 성사2동	10,728	4,678	2.29	-2.31
덕양구 효자동	23,831	9,933	2.40	12.29
덕양구 삼송1동	21,845	10,081	2.17	11.61

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

덕양구 삼송2동	28,529	14,157	2.02	-0.78
덕양구 창릉동	23,277	10,297	2.26	-2.60
덕양구 고양동	28,469	12,502	2.28	-2.40
덕양구 관산동	35,119	16,451	2.13	-2.15
덕양구 능곡동	18,162	7,997	2.27	13.74
덕양구 화정1동	36,014	15,860	2.27	-1.78
덕양구 화정2동	31,469	12,946	2.43	-1.46
덕양구 행주동	16,809	9,204	1.83	-7.25
덕양구 행신1동	20,791	8,753	2.38	-2.10
덕양구 행신2동	30,415	13,109	2.32	-1.57
덕양구 행신3동	22,971	8,946	2.57	-1.98
덕양구 행신4동	19,885	9,752	2.04	-2.53
덕양구 화전동	27,901	12,026	2.32	-0.16
덕양구 대덕동	15,810	6,425	2.46	100.03

### 다) 전출입 현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	고양시	119,380	119,867	21,890	26,188	42,738	38,927	-487

## 2) 주택 수 및 보급률

2022 고양통계연보

연도	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률(%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	385,021	363,499	57,893	42,220	258,201	11,099	36,306	0	94.40
2020	398,864	371,112	58,645	42,879	264,286	11,173	37,008	0	93.00
2021	411,137	375,710	59,614	43,764	266,141	12,237	37,718	0	91.40

\* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 경제적 요인

### 가. 지역경제 현황분석

#### 1) 일반 현황

(2022년 고양시 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2020	2021	비중	2020	2021	비중
합계	107,467	110,658	100	371,470	381,611	100
건설업	7,803	8,107	7	28,767	30,738	8
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	107	110	0	7,661	8,009	2
광업	0	0	0	22	22	0
교육 서비스업	5,443	5,862	5	29,803	30,402	8
금융 및 보험업	880	914	1	7,845	8,137	2
기타	8,790	8,683	8	18,163	17,555	5
농업 임업 및 어업	68	60	0	262	275	0
도매 및 소매업	33,411	33,473	30	77,682	78,644	21
보건 및 사회복지사업	2,834	2,922	3	44,196	46,238	12
부동산 및 임대업	5,125	5,468	5	13,033	13,977	4
사업시설관리 및 사업지원서비스업	3,279	3,026	3	16,918	16,703	4
숙박 및 음식점업	12,106	12,147	11	33,440	34,152	9
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	3,084	3,032	3	8,465	8,745	2
운수업	8,309	9,959	9	23,038	25,530	7
전기, 가스 및 수도사업	195	186	0	810	837	0
전문, 과학 및 기술서비스업	4,426	4,640	4	15,200	15,401	4
제조업	8,073	8,135	7	33,565	32,641	9
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	3,348	3,735	3	10,315	11,099	3
하수·폐기물 처리 원료재생 및 환경복원업	186	199	0	2,285	2,506	1

고양시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업(사업체수 기준 전체의 30.3%)과 숙박 및 음식점업(사업체수 기준 전체의 11.0%)이며, 운수업, 기타 및 제조업이 그 뒤를 잇고 있음. 이는 서울 근교의 대규모 아파트에 거주하는 주민들이 대부분인 지역의 특성상 소비를 중심으로 하는 경제상황과 수도권 물류단지로서의 변화를 반영한 결과임.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 경제환경 변화

- 덕양구는 도시지역의 토지 면적 상당부분이 개발제한구역이라는 특수성과 높은 지가 및 수도권 지역내 행위제한 등으로 인해 대규모 공업시설 등의 사업체는 입지가 곤란하며, 비도시지역인 경우 관리지역의 공급이 수요에 비해 부족하여 소규모의 공장지대 또는 유통물류 사업체가 적합함.

- 따라서, 사업체의 대부분은 소규모 판매, 요식업 및 서비스 시설 등이 큰 비중을 차지하며, 인구가 밀집한 도심의 경우 교육 및 의료업이 발달해 있음.

- 덕양구는 대규모 개발사업이 진행 또는 예정되어 있으며, 기존 대규모 택지개발지구인 원흥, 삼송지구 성숙도가 높아진 상태이며 덕은지구 및 향동지구는 활발한 건축이 진행중에 있음. 또한 고양창릉공공주택지구가 지정되어 보상이 상당부분 진행되었고, 능곡지구 및 원당지구 등 덕양구 내 재개발 및 재건축 사업이 진행 되고 있어 택지개발 사업과 재개발 재건축 사업의 진행에 따라 덕양구 전체에 미치는 효과가 예상되나, 글로벌 경기침체 및 금리인상, 물가상승 등으로 어느정도 상쇄될 것으로 보임.

- 또한, 교통 및 도로와 관련하여 서울-문산간 고속도로 및 대곡소사선 등이 개통되었으며, GTX 및 3기신도시와 관련 고양선(가칭) 연결로 인하여 서울 및 인근지역과의 접근성이 높아 짐에 따라 지역전체의 인구가동은 물론 토지 수요 및 개발 행태에도 상당한 영향을 줄것으로 판단됨.

## 3. 지가동향 분석

구분	'22년 누계	'23년(11월) 누계
고양덕양구 평균	3.314	0.357
주교동	3.827	0.795
원당동	2.839	0.22
신원동	2.839	0.22
원흥동	3.766	0.436
도내동	3.766	0.436
성사동	3.567	0.505
북한동	2.856	0.328
효자동	2.856	0.328
지축동	4.041	0.757
오금동	3.232	-0.043
삼송동	3.232	-0.043
동산동	3.464	0.336
용두동	3.464	0.336
벽제동	2.311	0.166
선유동	2.311	0.166
고양동	2.311	0.166
대자동	3.323	0.333

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

관산동	3.323	0.333
내유동	3.323	0.333
토당동	2.906	0.309
내곡동	3.744	0.902
대장동	3.744	0.902
화정동	3.332	0.288
강매동	3.163	0.267
행주내동	3.225	0.248
행주외동	3.225	0.248
신평동	3.225	0.248
행신동	3.163	0.267
화전동	3.666	0.526
현천동	3.426	0.211
덕은동	3.426	0.211
향동동	3.666	0.526

- 덕양구의 자가변동률은 2023년 01월부터 약한 하락기조를 유지하다가 1/4분기이후 보합세를 보이고 있으며, 부동산 거래건수 및 거래금액은 전년대비 건수기준 약 24.81%, 금액기준 약 18.82% 감소하였음.

-덕양구의 대부분 지역은 평지 내지 완경사의 지세를 지니고 기온 및 강수량 등이 양호하고 서울과 인접해 있는 지리적 특성으로 인해서 자연환경은 전반적으로 양호한 편임.

- 공공 및 편익시설 면에서 인구 대비 의료기관 및 교육기관의 숫자가 충분하고, 도로교통도 기존의 자유로, 통일로 및 서울외곽순환도로, 지하철3호선 이외에 제2자유로 및 서울문산고속도로가 소재하고, 대곡소사선이 개통되어 서울 및 인접 시군구와의 연계성이 더욱 좋아졌으며, 향후에도 도로신설 및 확장이 예상되어 주거의 쾌적성은 더욱 증가할 것으로 보여짐. 또한 대곡역에 GTX 설치 예정, 강매역 개통 등으로 철도 교통이용 수단도 크게 개선될 전망으로 사회적요인으로서의 인문환경은 더욱 개선될 것으로 보여짐.

-대규모 개발사업이 진행 또는 예정되어 있는 바, 삼송택지개발지구의 1, 2, 3단계 사업지구는 분양 및 건물신축이 활발히 진행 중으로 기존주택 대비 택지개발지구 내 단독주택용지 및 상업용지 등의 가격이 강보합세를 보이고 있으나, 4단계 사업지구는 개발계획의 변경 등 사업 진척도가 낮으며, 덕은지구는 사업말기단계로 건물신축이 활발히 진행 중이며, 지축 및 향동지구는 대체로 사업이 완료된 상태이며, 원당, 능곡 뉴타운은 사업 진행이 지체 또는 일부 해제됨으로서 이들 사업의 진척에 따라 덕양구 전체에 미치는 효과는 상당할 것임.

-덕양구의 토지가격은 당분간 기존 시가지는 약보합세를 보이고 개발가능성이 있는 지역은 약간 상승하는 형태로 전체적으로 강보합수준일 것으로 예상되나, 향후 대규모 개발사업의 진척과 우수한 서울 접근성에 따른 인구유입 및 대규모 유통시설의 수요증가 등의 원인으로 장기적으로는 지속적인 상승을 보일 것으로 예상됨. 다만 현재는 우크라이나 전쟁 및 이스라엘-하마스 전쟁 등 국제적인 악재, 높은 기준금리 수준, 국내 부동산 시장의 침체 및 전반적인 국내 경기침체 등으로 현실적인 부동산 가격은 약보합 또는 하락할 것으로 보임.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

##### (1) 인근 표준지 공시지가 현황

(공시기준일 2024.1.1)

연번	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕은리 산173-1	임야	5,312	자연림	보전관리지역	맹지	부정형 완경사	35,700
B	주교동 156-1	전	1,575	주거나지	제2종 일반주거지역	세로(불)	부정형 평 지	331,000

##### (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 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지를 선정합니다.

#### 2) 비교 표준지 선정

표준지 선정 기준에 의거 용도지역 및 지리적 위치 등을 고려하여 기호1~6은 기호 A, 기호7은 기호 B를 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.

### ① 파주시 보전관리지역 지가변동률

구분	2023년 4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2024년 1월	2월	3월
지가 변동률	-0.105%	-0.373%	-0.013%	0.016%	-0.115%	-0.121%	0.075%	0.068%	-0.136%	0.038%	0.057%	0.062%



# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 고양시 덕양구 주거지역 지가변동률

구분	2023년 4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2024년 1월	2월	3월
지가 변동률	0.001%	0.005%	0.027%	0.053%	0.091%	0.090%	0.064%	0.155%	0.162%	0.145%	0.186%	0.232%



## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ③ 시점수정치 산정

용도지역	지가변동률	비 고
파주시 보전관리지역	0.207% (1.00207)	경기도 파주시 (24.01.01~24.04.26 ) (보전관리)  2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.095 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.057  $( 1 + 0.00095 ) * ( 1 + 0.00057 * 57/29 )$ $\approx 1.00207$
고양시 덕양구 주거지역	0.698% (1.00698)	경기도 고양시 덕양구 (24.01.01~24.04.26 ) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.331 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.186  $( 1 + 0.00331 ) * ( 1 + 0.00186 * 57/29 )$ $\approx 1.00698$

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

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 지역요인의 비교

### A. 지역요인 비교항목

#### a. 주거지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등
		학군 등
		커뮤니티의 조성 정도
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성
		생활편의시설의 구성 및 상태
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적
		획지의 정연성
		건물의 소밀도
		주변의 이용상태
		공급 및 처리시설의 상태
	유해시설	유해시설 형성 정도
재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등	
공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### b. 임야지대

조건	항목	세항목
가로조건	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	교통의 편의성	인근취락과의 접근성
		출하시설과의 접근성
환경조건	기상조건	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등
	지세 등	표고
		경사도
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### B. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인의 비교

### (1) 기호1

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	접근도로의 배치 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	전반적으로 대등합니다.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	3.15	이행지로서 토지 조성의 정도, 토지이용 상황 등을 고려할 때 본건이 우세합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡			
토양오염	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.67	건축허가 받은 토지로서 본건이 우세합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			5.787	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 기호2

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	접근도로의 배치 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	전반적으로 대등합니다.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	3.15	이행지로서 토지 조성의 정도, 토지이용 상황 등을 고려할 때 본건이 우세합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡			
토양오염	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.67	건축허가 받은 토지로서 본건이 우세합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			5.787	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 기호3

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	전반적인 가로조건 대등합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	전반적으로 대등합니 다.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	전반적인 획지조건 대등합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡			
토양이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 기호4

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	접근도로의 배치 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	전반적으로 대등합니다.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	전반적인 환경조건은 대등합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	2.90	이행지로서 토지 조성의 정도, 토지이용 상황 등을 고려할 때 본건이 우세합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고 경사의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도림공원 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.67	건축허가 받은 토지로서 본건이 우세합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			5.327	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 기호7

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.15	가로의 폭 등에서 본건이 우세합니다.
		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	0.97	면적 등에서 본건이 다소 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	용도지역, 지구, 구역		
행정적 조건	행정상의 규제정도	기타규제 (입체이용제한 등)	0.96	일부 개발제한구역 부분 등 고려하여 본건이 열세합니다.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
계			1.071	

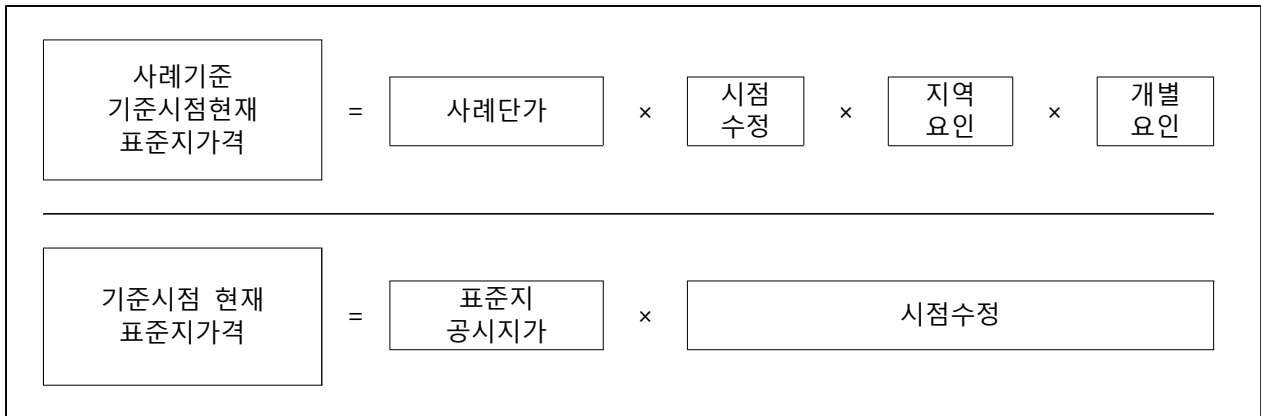
# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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.



## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 인근지역 내의 평가전례 및 실거래가

(출처 : 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	덕은리 ***_*	임야	69,729	보전관리지역	89,000	담 보
						2023.02
㉡	검산동 ***_**	임야	4,538	보전관리지역	408,000	담 보
						2023.06
㉢	검산동 ***_**	임야	4,538	보전관리지역	525,000	담 보
						2023.10
㉣	덕은리 ***_*	임야	2,412	보전관리지역	151,000	담 보
						2024.02
㉤	주교동 ***	답	417	제2종 일반주거지역	1,370,000	담 보
						2023.12
㉥	주교동 ***_*	답	118	제2종 일반주거지역	1,100,000	담 보
						2023.08
㉦	덕은리 ***_**	임야	420	보전관리지역	450,000	실거래가
						2022.02
㉧	주교동 ***_**	답	1,909	제2종 일반주거지역	1,394,971	실거래가
						2023.11

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 본건 평가전례 및 실거래가

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
㉠	경기도 파주시 월릉면 덕은리 252-3	임야	4,153	보전관리지역	420,000	담 보 2022.10
㉡	경기도 파주시 월릉면 덕은리 252-47	임야	4,078	보전관리지역	420,000	담 보 2022.10
㉢	경기도 파주시 월릉면 덕은리 252-49	임야	2,034	보전관리지역	378,000	담 보 2022.10
㉣	경기도 고양시 덕양구 주교동 666	답	9,076	자연녹지지역, 개발제한구역	450,000	담 보 2018.10

## 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 선정 하였습니다. (표준지A: 사례㉔)

##### 나) 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

##### 다) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률을 적용합니다.

##### 라) 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 동일 수급권 내 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등합니다.

##### 마) 개별요인 비교

표준지A는 비교사례㉔ 대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건에서 열세한 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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/㎡)						
㉠	89,000	1.00	0.99547	1.00	0.821	72,738	<b>2.033</b>
A	35,700	1.00	1.00207	-	-	35,774	

(나) 표준지 B 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 선정 하였습니다. (표준지B: 사례㉠)

나) 사정보정

전문가에 의해 적정하게 평가된 사례로 별도의 사정보정이 필요치 아니하다고 판단됩니다.

다) 시점수정

국토교통부장관이 조사 발표한 지가변동률을 적용합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라) 지역요인 비교

표준지와 비교사례는 동일 수급권 내 인근 지역으로서 제반 지역요인은 대등합니다.

### 마) 개별요인 비교

표준지B는 비교사례<sup>㉔</sup> 대비 가로조건, 획지조건에서 열세한 것으로 판단됩니다.

### 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/㎡)						
㉔	1,370,000	1.00	1.00750	1.00	0.864	1,192,558	<b>3.578</b>
B	331,000	1.00	1.00698	-	-	333,310	

### (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 **2.03**, 표준지B 기준 **3.58**로 각각 결정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기 호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	35,700	1.00207	1.00	5.787	2.03	420,258	<b>420,000</b>
2	35,700	1.00207	1.00	5.787	2.03	420,258	<b>420,000</b>
3	35,700	1.00207	1.00	1.000	2.03	72,621	<b>73,000</b>
4	35,700	1.00207	1.00	5.327	2.03	386,852	<b>387,000</b>
7	331,000	1.00698	1.00	1.071	3.58	1,277,972	<b>1,280,000</b>

※ 본건 기호5,6 토지는 인근 토지의 1/3 이내인 129,000원/㎡로 가격 결정하였습니다.

# 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 기호1~6은 비교사례㉔, 기호7은 비교사례㉕를 각각 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

국토교통부장관이 조사발표한 자가변동률을 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 개별요인 비교

본건 기호1은 비교사례㉔ 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.

본건 기호2은 비교사례㉔ 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.

본건 기호3은 비교사례㉔ 대비 가로조건, 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.

본건 기호4은 비교사례㉔ 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.

본건 기호7은 비교사례㉕ 대비 가로조건, 획지조건, 행정적조건에서 열세합니다.

### 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	450,000	1.00	1.01375	1.00	0.873	398,252	<b>398,000</b>
2	450,000	1.00	1.01375	1.00	0.873	398,252	<b>398,000</b>
3	450,000	1.00	1.01375	1.00	0.158	72,078	<b>72,000</b>
4	450,000	1.00	1.01375	1.00	0.810	369,512	<b>370,000</b>
7	1,394,971	1.00	1.00970	1.00	0.885	1,246,524	<b>1,247,000</b>

※ 본건 기호5,6 토지는 인근 토지의 1/3 이내인 123,000원/㎡로 가격 결정하였습니다.

# 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/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	420,000	398,000	420,000
2	420,000	398,000	420,000
3	73,000	72,000	73,000
4	387,000	370,000	387,000
5	129,000	123,000	129,000
6	129,000	123,000	129,000
7	1,280,000	1,250,000	1,280,000

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지의 감정평가액은 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액
1	420,000	4,153	1,744,260,000
2	420,000	4,078	1,712,760,000
3	73,000	5,112	373,176,000
4	387,000	2,034	787,158,000
5	129,000	467	60,243,000
6	129,000	553	71,337,000
7	1,280,000	9,476	12,129,280,000

# 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 파주시 월롱면 덕은리	252-3	임야	보전관리지역	4,153	4,153	420,000	1,744,260,000	
2	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-47	임야	보전관리지역	4,078	4,078	420,000	1,712,760,000	
3	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-48	임야	보전관리지역	5,112	5,112	73,000	373,176,000	
4	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-49	임야	보전관리지역	2,034	2,034	387,000	787,158,000	
5	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-50	임야	보전관리지역	467	467	129,000	60,243,000	
6	경기도 파주시 월롱면 덕은리	252-51	임야	보전관리지역	553	553	129,000	71,337,000	
7	경기도 고양시 덕양구 주교동	666	답	제2종 일반주거지역, 자연녹지지역	9,476	9,476	1,280,000	12,129,280,000	
<b>합 계</b>								<b>₩16,878,214,000.-</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

본건 기호1~6은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 소재 평택파주고속도로"월롱TG" 남서측에 위치하며, 주위는 자연림, 농경지, 군부대, 공업용건물, 주거용건물 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

본건 기호7은 경기도 고양시 덕양구 주교동 소재 "고양시청" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 아파트단지 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

기호1~6: 본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하나, 노선의 다양성, 배차간격 등을 고려할 때 대중교통 편익은 다소 열악합니다.

기호7: 본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,2,4: 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 건축허가를 득한 이행지 상태입니다.

기호3: 부정형의 완경사지로, 자연림 등으로 이용 중입니다.

기호5,6: 부정형의 토지로서, 도로 등으로 이용 중입니다.

기호7: 주위 토지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 담 기타로 이용 중입니다.

# 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) |                |

## (4) 인접 도로상태

기호1,2,4: 노폭 약 8미터 내외의 포장도로(본건 기호5,6)와 접합니다.

기호3: 지적상 맹지인 토지입니다.

기호5,6: 도로 등으로 사용 중입니다.

기호7: 본건 동측으로 광대로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호2: 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 말 닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호3: 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 말 닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호4: 보전관리지역 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

# 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) |                |

법률>, 가축사육제한구역(젓소 말 닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제2종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호5: 보전관리지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-월릉26)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호6: 보전관리지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-월릉26)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2023-12-29)(안영권 공용화기사격장)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호7: 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 공공청사(저축)  
 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>,  
 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역 50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역(성라초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(어울림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

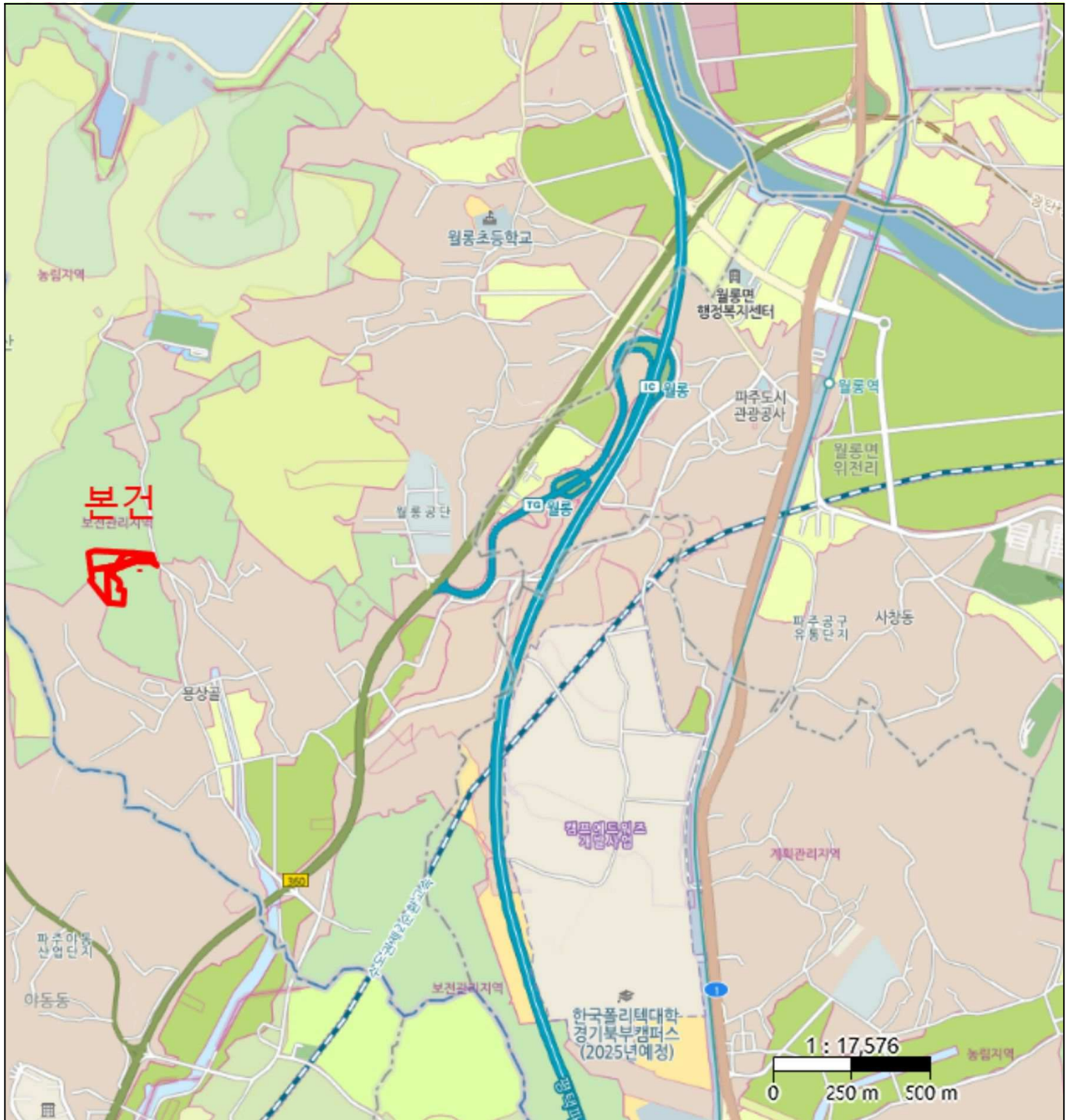
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 광역위치도



소재지 경기도 파주시 월릉면 덕은리 252-3외



# 광역위치도



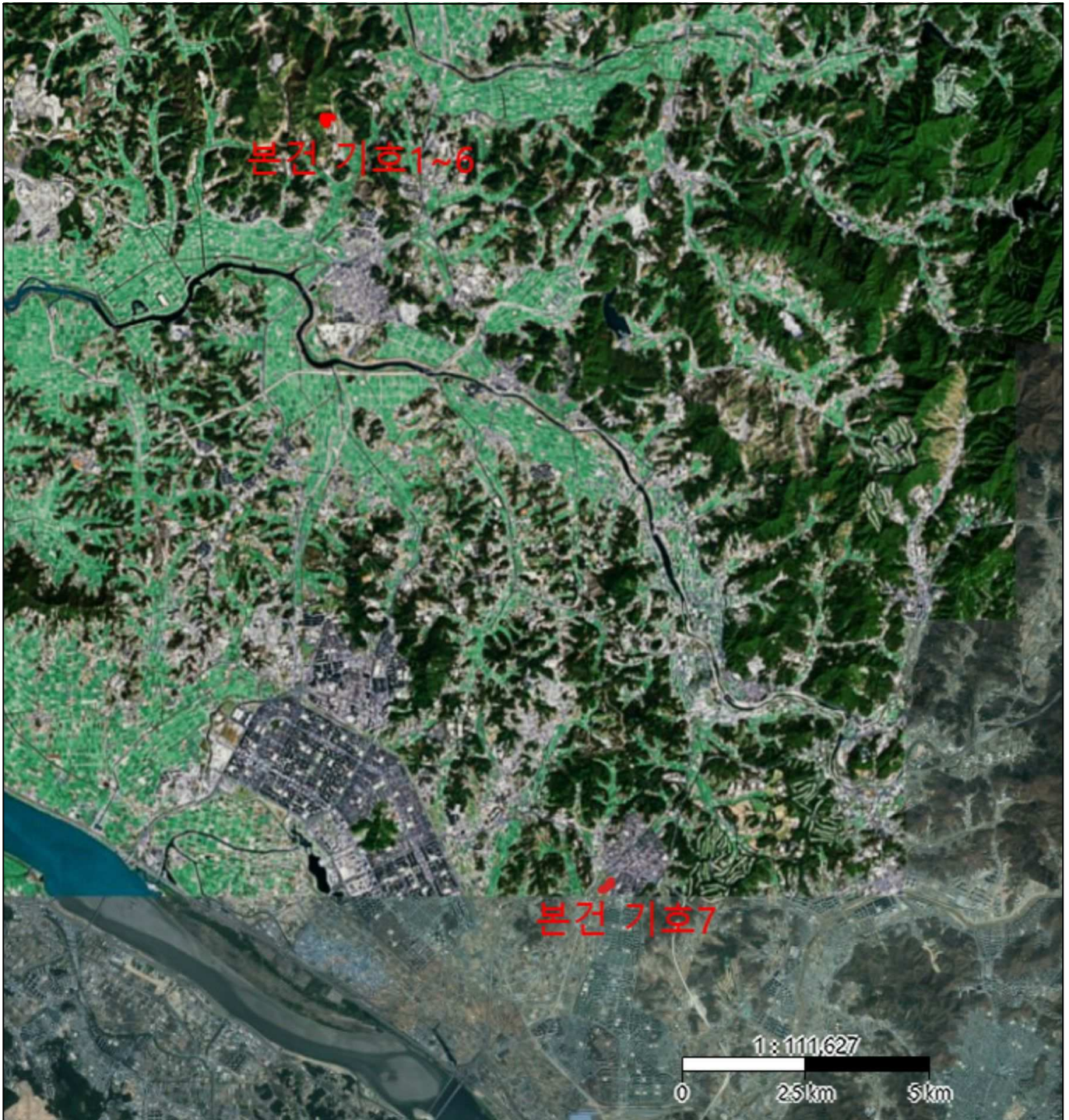
소재지 경기도 고양시 덕양구 주교동 666



# 광역 위성 사진



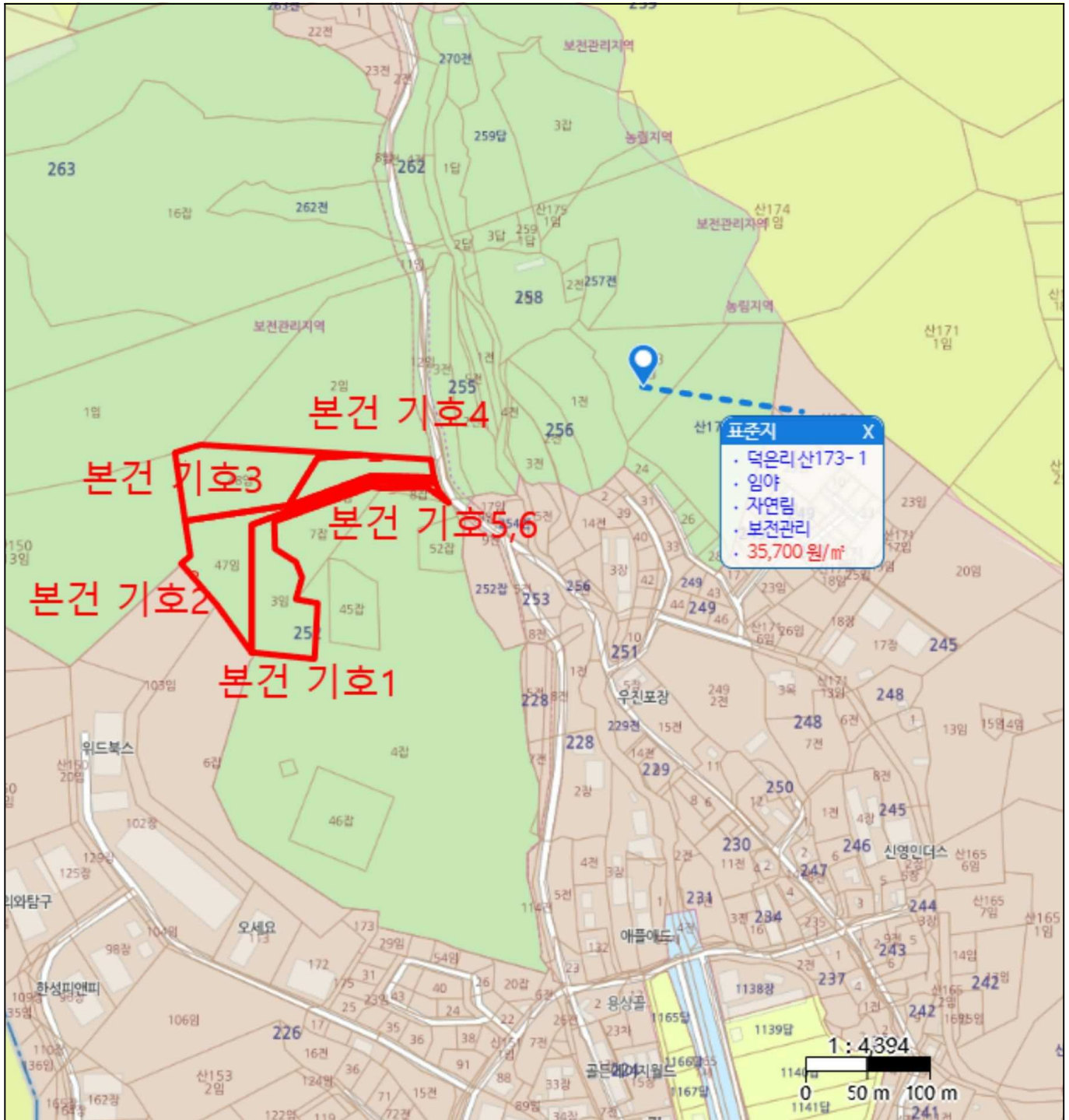
소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 252-3외
-----	------------------------



# 위치도



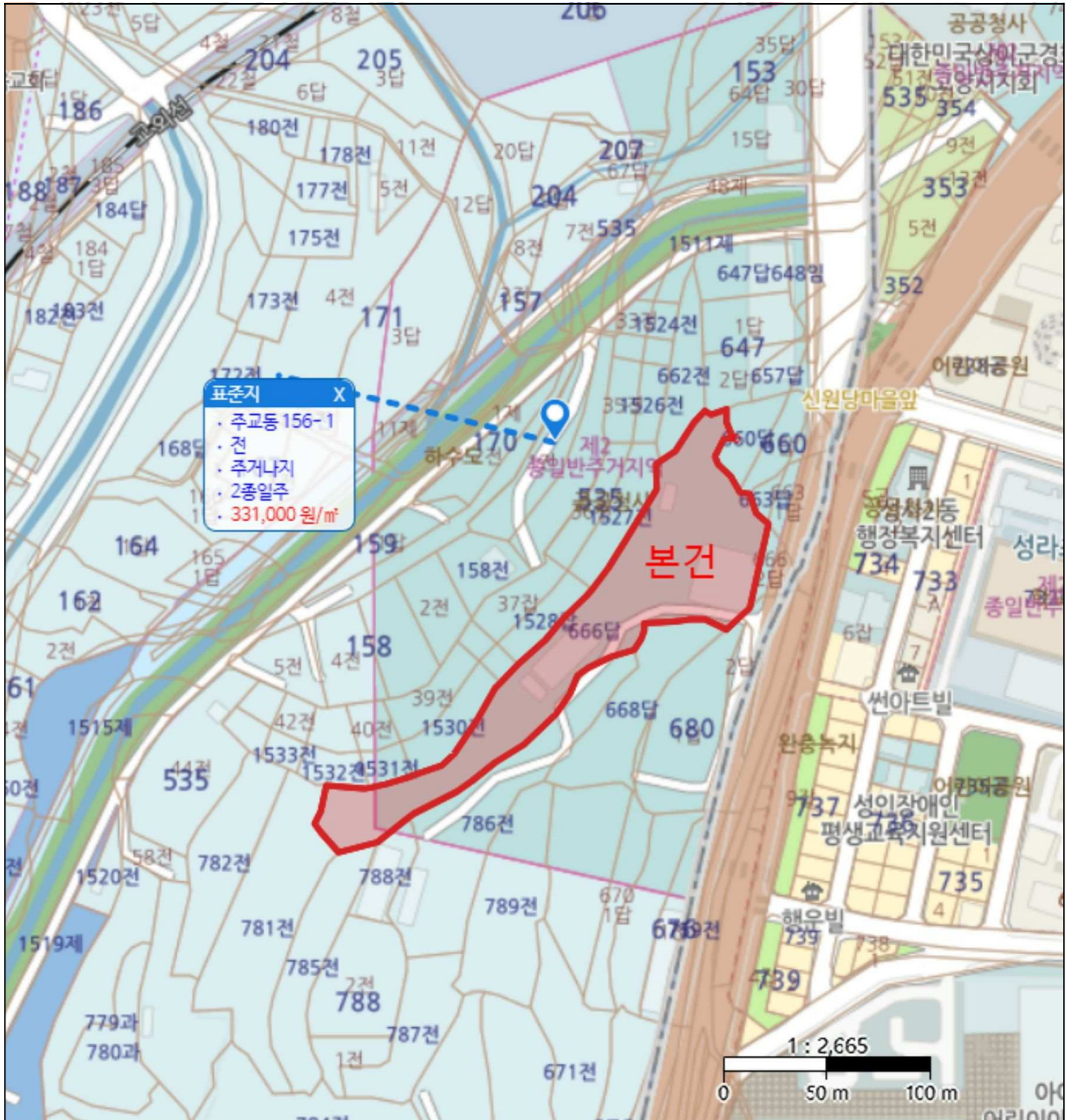
소재지	경기도 파주시 월릉면 덕은리 252-3외
-----	------------------------



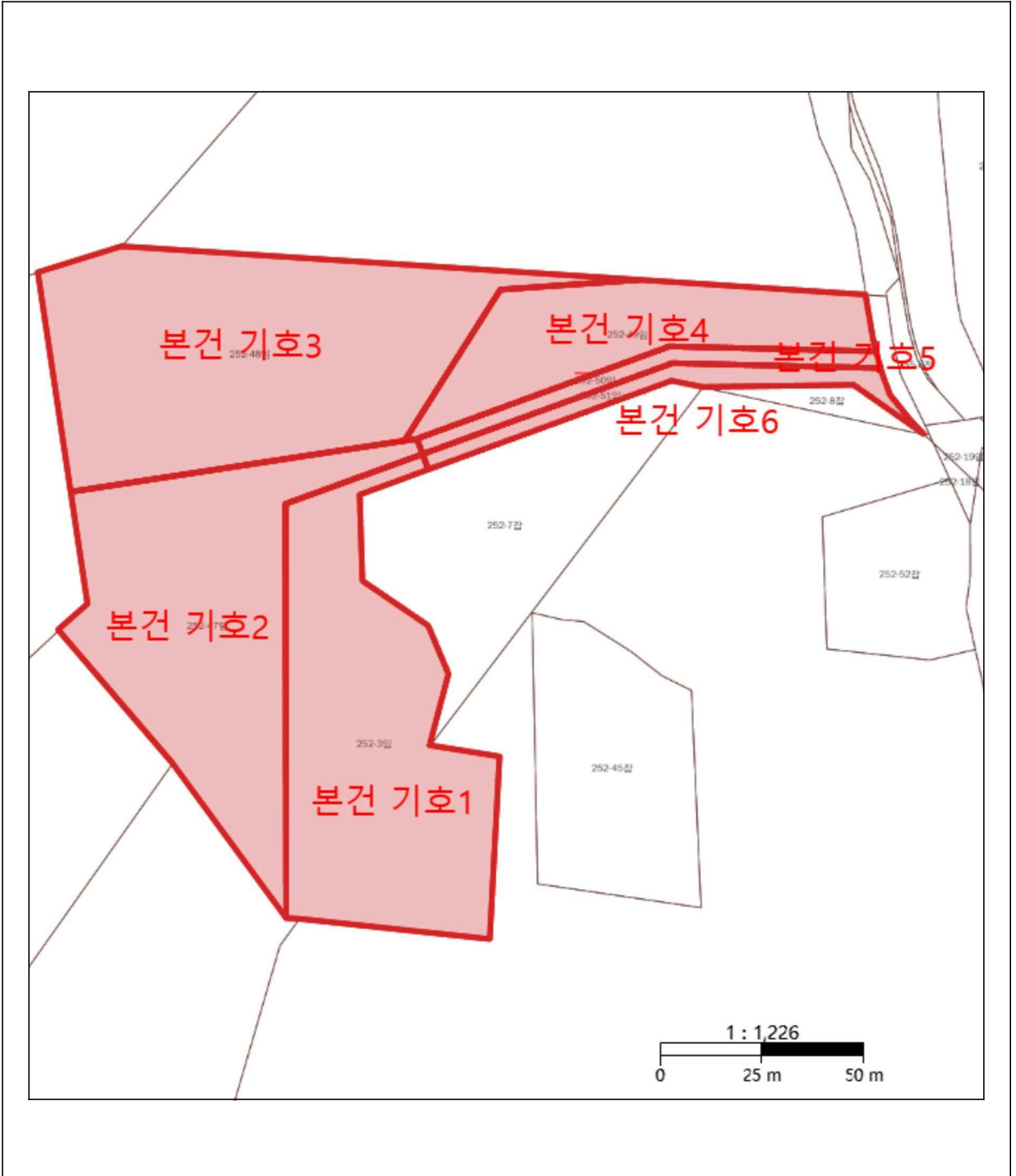
# 위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 주교동 666



# 지 적 도





# 사 진 용 지



덕은리 본건 전경



본건 기호1 전경



본건 기호2 전경

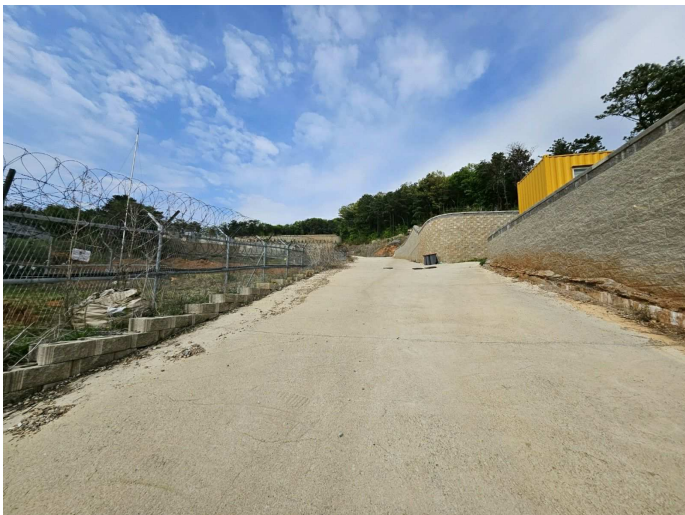
# 사 진 용 지



본건 기호 3 전경



본건 기호 4 전경



기호3,6,7 전경

# 사 진 용 지



기호1~6 주위전경



기호1~6 주위전경



기호1~6 주위전경

# 사 진 용 지



기호7 전경



기호7 전경



기호7 전경

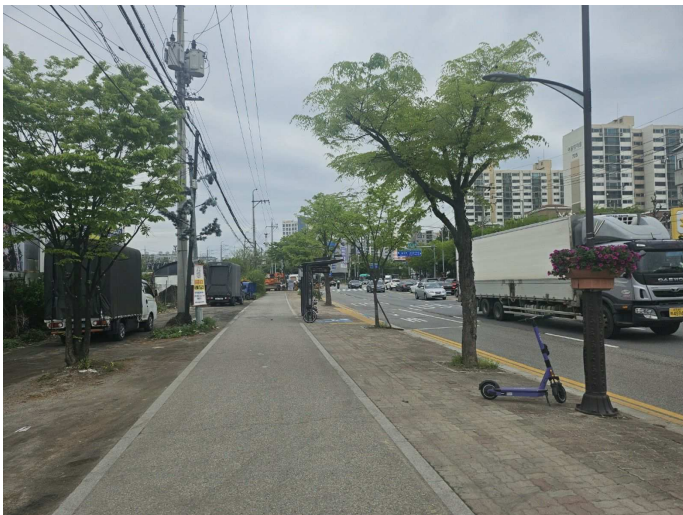
# 사 진 용 지



기호7 전경(일부 개발제한구역)



기호7 주위전경



기호7 주위전경