

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김택연 소유물건(2024타경69950)

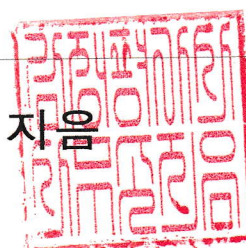
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
김응석

감정평가서번호: 240520-001



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.

감정평가사사무소 지음



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김명신

*김명신*



|                |                                       |            |                                       |
|----------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 감정평가액          | 일십일억육천삼백육십사만일천육백원정 (₩1,163,641,600.-) |            |                                       |
| 의뢰인            | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 김응석             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                                  |
| 제출처            | 의정부지방법원 고양지원 경매11계                    | 기준가치       | 시장가치                                  |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김택연<br>(2024타경69950)                  | 감정평가<br>조건 | -                                     |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                                | 기준시점       | 조사기간<br>작성일                           |
| 기타<br>참고사항     | -                                     | 2024.05.29 | 2024.05.20 ~ 2024.05.29<br>2024.05.29 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)                |             | 사정           |              | 감정평가액          |    |
|------------|---------------------------|-------------|--------------|--------------|----------------|----|
|            | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류           | 면적(㎡) 또는 수량  | 단가             | 금액 |
| 토지         | 2<br>49,587x--<br>15<br>이 | 토지          | 6,611.6<br>여 | 176,000<br>백 | 1,163,641,600  |    |
| 합계         |                           |             |              |              | ₩1,163,641,600 |    |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 벽제동 소재 “벽제3리마을회관” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, “의정부지방법원 고양지원”에서 의뢰된 경매(2024타경69950) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 05월 29일이고, 실지조사 실시기간은 2024년 05월 23일 ~ 05월 24일이며 실지조사 내용은 후첨 “토지 감정평가요항표”를 참조 바람.

### 4. 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 지분비율 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 토지의 위치, 경계 등은 지적도, 위성사진 및 현장조사 등에 의하여 개략적으로 확인하였으며, 필요에 따라 측량을 요함.
- 본건 토지는 공동소유로서 지분자별 위치확인이 불분명하여 전체면적을 기준으로 감정평가 후 지분비율을 곱하여 감정평가하였음.
- 위성사진상 본건 토지의 북동측 일부분을 군부대가 점유하고 있는 것으로 판단되는 바, 경매입찰시 참고하시기 바람.
- 본건 지상에 소재하는 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 본건 토지는 광평수의 임야로서 위성사진, 현장조사 등에 의하면 분묘 등 지상에 소재하는 물건이 없는 것으로 조사되었으나, 임야의 특성상 진입이 곤란한 부분은 현장조사를 실시하지 못하였는 바, 경매입찰시 참고하시기 바람.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번을 \*\* 처리하였으니 업무 진행시 확인하시기 바람.

## II. 대상물건의 확정

| 기호 | 소재지<br>지 번   | 면적<br>(㎡)        | 용도<br>지역 | 지목 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 2024년<br>개별지가<br>(원/㎡) | 비고           |
|----|--------------|------------------|----------|----|----------|----------|------------|------------------------|--------------|
| 1  | 벽제동<br>산33-2 | 49,587<br>* 2/15 | 자연녹지     | 임야 | 자연림      | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 29,200                 | 김택연<br>지분 전부 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

| 감정평가방법   | 감정평가방법의 내용  |
|----------|---|
| 거래사례 비교법 | 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.  |
| 원가법      | 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임. |
| 수익환원법    | 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.   |

#### 나. 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제11조 각호의 감정평가방식 중 “원가방식”을 주된 감정평가방식으로 평가하되, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법으로 그 시산가액의 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 경우 거래사례 포착 및 수익 등의 파악이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 생략하였음.
- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  - ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.

② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 및 상기 판단 근거에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

| 기호 | 소재지<br>지 번   | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 지목 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고         |
|----|--------------|-----------|----------|----|----------|-----------|------------|---------------|------------|
| 가  | 벽제동<br>산37-7 | 23,828    | 자연녹지     | 임야 | 자연림      | 세로<br>(가) | 부정형<br>급경사 | 28,200        | 지상도로<br>1% |

#### 2) 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음(이하 동일).

| 기 간                             | 시군구               | 용도지역 | 지가변동률               | 비 고  |
|---------------------------------|-------------------|------|---------------------|--|
| 2024.01.01.<br>~<br>2024.05.29. | 경기도<br>고양시<br>덕양구 | 녹지   | 0.967%<br>(1.00967) | 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.741<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.232<br>$( 1 + 0.00741 ) * ( 1 + 0.00232 * 29/30 )$<br>≒ 1.00967 |

※ 2024년 05월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함(이하 동일).

#### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### 4.1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

| 조 건    | 항 목            | 세 항 목                    |
|--------|----------------|--------------------------|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역과의 접근성                |
|        |                | 인근취락과의 접근성               |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |
|        |                | 반출지점까지의 거리               |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 |
|        | 지세, 방위 등       | 표고                       |
|        |                | 방위                       |
|        |                | 경사                       |
|        |                | 경사면의 위치                  |
|        |                | 경사의 굴곡                   |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부     |                          |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                | 기타규제                     |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                   |
|        |                | 기타                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2) 개별요인 비교

### 4.2.1) 기호(1) / 비교표준지(가)

| 조건     | 항목             | 세항목                      | 비교치   | 검토의견   |
|--------|----------------|--------------------------|-------|--|
| 접근조건   | 교통의 편부 등       | 인근역과의 접근성                | 0.90  | 본건이 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세함.                         |
|        |                | 인근취락과의 접근성               |       |  |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |  |
|        |                | 반출지점까지의 거리               |       |  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |  |
| 자연조건   | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 1.00  | 대등함.   |
|        | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |  |
|        |                | 방위                       |       |  |
|        |                | 경사                       |       |  |
|        |                | 경사면의 위치                  |       |  |
|        |                | 경사의 굴곡                   |       |  |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부     |                          |       |  |
| 행정적조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 1.00  | 표준지가 지상도로 1%에 저축되나 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 본건과 대등함. |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |       |  |
|        |                | 기타규제                     |       |  |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 대등함.   |
|        |                | 기타                       |       |  |
| 격차율    |                |                          | 0.900 |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가 사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격 과의 격차율을 검토하여 산정함.

|  |   |  |
|--|---|--|
| 그 밖의 요인 보정치  | = | $\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$ |
| ※ 사례 기준 표준지 가격<br>= 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |   |  |
| ※ 표준지의 기준시점 현재 가격<br>= 표준지공시지가 × 시점수정                |   |  |

### 5.3) 가격조사 자료

#### 5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

| 용도지역 | 이용상황 | 접면도로 | 가격수준                    | 비고             |
|------|------|------|-------------------------|----------------|
| 자연녹지 | 임야   | 세로   | 약 150,000~180,000원/㎡ 내외 | 실거래가격 및 현장조사 등 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5.3.2) 감정평가사례 및 거래사례

| 기호 | 소재지<br>지 번                         | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점<br>거래시점 | 비고         |
|----|------------------------------------|------|----|------|---------------|--------------|------------|
| ①  | 벽제동<br>***-**                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 112,000       | 22.09.26.    | 담보         |
| ②  | 벽제동<br>***-**                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 149,000       | 20.01.20.    | 경매         |
| ③  | 벽제동<br>***-**                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 129,000       | 21.07.12.    | 담보         |
| ④  | 벽제동<br>***-*                       | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 185,000       | 24.04.03.    | 시가참고       |
| ⑤  | 벽제동<br>***-**                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 131,004       | 24.01.22.    | 토지<br>거래사례 |
|    | 30,000,000원 ÷ 229㎡ ≒ 131,004원/㎡    |      |    |      |               |              |            |
| ⑥  | 벽제동<br>산***-*                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 151,249       | 22.09.07.    | 토지<br>거래사례 |
|    | 627,835,900원 ÷ 4,151㎡ ≒ 151,249원/㎡ |      |    |      |               |              |            |
| ⑦  | 벽제동<br>***-*                       | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 172,172       | 20.11.26.    | 토지<br>거래사례 |
|    | 172,000,000원 ÷ 999㎡ ≒ 172,172원/㎡   |      |    |      |               |              |            |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

### 5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 5.4.1) 적용 사례 선정

인근지역에 있는 사례 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 “사례④”를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

| 기호   | 단가 (원/㎡) | 사정 보정  | 시점 수정   | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율   |
|--|----------|--|---------|-------|-------|------------|-------|
| 사례④  | 185,000  | 1.000  | 1.00441 | 1.000 | 1.050 | 195,107    | 6.852 |
| 표준지(가)   | 28,200   | -  | 1.00967 | -     | -     | 28,473     |       |
| ※ 시점수정 (경기도 고양시 덕양구 녹지지역 지가변동률, 2024.04.03.~2024.05.29.) : 1.00441 |          |  |         |       |       |            |       |
| ※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.                                   |          |  |         |       |       |            |       |
| ※ 개별요인   | 가로조건     | -  |         |       |       |            | -     |
|  | 접근조건     | 표준지가 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.                        |         |       |       |            | 1.05  |
|  | 자연조건     | 대등함.   |         |       |       |            | 1.00  |
|  | 획지조건     | -  |         |       |       |            | -     |
|  | 행정적조건    | 표준지가 지상도로 1%에 저촉되나 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 사례와 대등함. |         |       |       |            | 1.00  |
|  | 기타조건     | 대등함.   |         |       |       |            | 1.00  |
|  | 계        |  |         |       |       |            | 1.050 |

## 5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 결정의견  | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|---|--------|-------------|
| 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음. | 가      | 6.85        |

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|
| 1  | 28,200     | 1.00967 | 1.000 | 0.900 | 6.85    | 175,534    | 176,000    |

※ 천원단위까지 표기함(이하 동일).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상토지의 인근지역에 있는 실제 거래사례 중에서 거래사정이 정상적이라고 인정되고 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “사례⑦”을 선정함.

| 기호 | 소재지<br>지 번                         | 용도지역 | 지목 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점      | 비고         |
|----|------------------------------------|------|----|------|---------------|-----------|------------|
| ⑤  | 벽제동<br>***-**                      | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 131,004       | 24.01.22. | 토지<br>거래사례 |
|    | 30,000,000원 ÷ 229㎡ ≒ 131,004원/㎡    |      |    |      |               |           |            |
| ⑥  | 벽제동<br>산***-                       | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 151,249       | 22.09.07. | 토지<br>거래사례 |
|    | 627,835,900원 ÷ 4,151㎡ ≒ 151,249원/㎡ |      |    |      |               |           |            |
| ⑦  | 벽제동<br>***-*                       | 자연녹지 | 임  | 자연림  | 172,172       | 20.11.26. | 토지<br>거래사례 |
|    | 172,000,000원 ÷ 999㎡ ≒ 172,172원/㎡   |      |    |      |               |           |            |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래 시점부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

| 기 간                             | 시군구               | 용도지역 | 지가변동률                | 비 고   |
|---------------------------------|-------------------|------|----------------------|---|
| 2020.11.26.<br>~<br>2024.05.29. | 경기도<br>고양시<br>덕양구 | 녹지   | 11.307%<br>(1.11307) | 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.592<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.682<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.454<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.955<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.738<br>2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.741<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.232<br><br>$( 1 + 0.00592 * 5/30 ) * ( 1 + 0.00682 ) * ( 1 + 0.04454 ) * ( 1 + 0.03955 ) * ( 1 + 0.00738 ) * ( 1 + 0.00741 ) * ( 1 + 0.00232 * 29/30 ) \approx 1.11307$ |

### 4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 기호(1) / 사례(6)

| 조건    | 항목             | 세항목                      | 비교치   | 검토의견                       |
|-------|----------------|--------------------------|-------|----------------------------|
| 접근조건  | 교통의 편부 등       | 인근역과의 접근성                | 0.97  | 본건이 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세함. |
|       |                | 인근취락과의 접근성               |       |                            |
|       |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |                            |
|       |                | 반출지점까지의 거리               |       |                            |
|       |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |                            |
| 자연조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 0.85  | 본건이 지세 등에서 열세함.            |
|       | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |                            |
|       |                | 방위                       |       |                            |
|       |                | 경사                       |       |                            |
|       |                | 경사면의 위치                  |       |                            |
|       |                | 경사의 굴곡                   |       |                            |
|       | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |                            |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 1.00  | 대등함.                       |
|       |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |       |                            |
|       |                | 기타규제                     |       |                            |
| 기타조건  | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 대등함.                       |
|       |                | 기타                       |       |                            |
| 격차율   |                |                          | 0.825 |                            |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

| 기호 | 사례 단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1  | 172,172        | 1.000 | 1.11307 | 1.000 | 0.825 | 158,103       | 158,000       |

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

| 기호 | 공시지가기준법<br>(원/㎡) | 거래사례비교법<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|------------------|------------------|---------------|
| 1  | 176,000          | 158,000          | 176,000       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

| 구분 | 기호 | 사정면적 (㎡)      | 결정단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원)      | 비고        |
|----|----|---------------|------------|----------------|-----------|
| 토지 | 1  | 49,587 * 2/15 | 176,000    | 1,163,641,600  | 김택연 지분 전부 |
| 합계 |    |               | -          | ₩1,163,641,600 | -         |

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

# 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                      | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)              |         | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고          |
|------------|--------------------------|-------|-----------------|------------------|----------------------|---------|-----------|-------------------------|--------------|
|            |                          |       |                 |                  | 공 부                  | 사 정     | 단 가       | 금 액                     |              |
| 1          | 경기도<br>고양시<br>덕양구<br>벽제동 | 산33-2 | 임야              | 자연녹지지역           | 2<br>49,587x--<br>15 | 6,611.6 | 176,000   | 1,163,641,600           | 김택연<br>지분 전부 |
| <b>합 계</b> |                          |       |                 |                  |                      |         |           | <b>₩1,163,641,600.-</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

경기도 고양시 덕양구 벽제동 소재 "벽제3리마을회관" 남측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 자연림, 단독주택 및 소규모 공장 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 자연림으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임. 등산로를 통하여 접근이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역,  
 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

위성사진상 본건 토지의 북동측 일부분을 군부대가 점유하고 있는 것으로 판단되는 바, 경매입찰시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



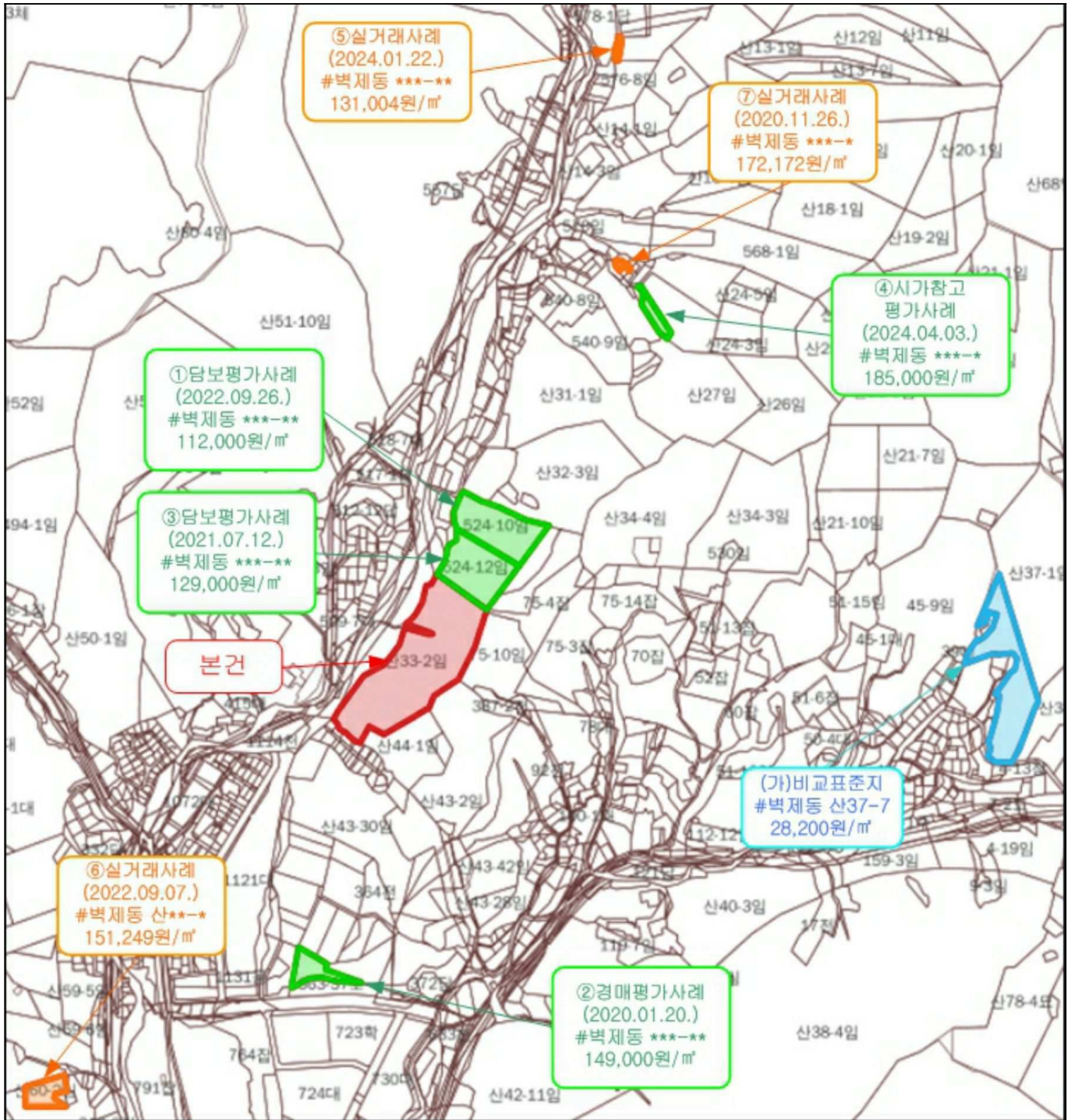
|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 벽제동 산33-2 |
|-----|-----------------------|



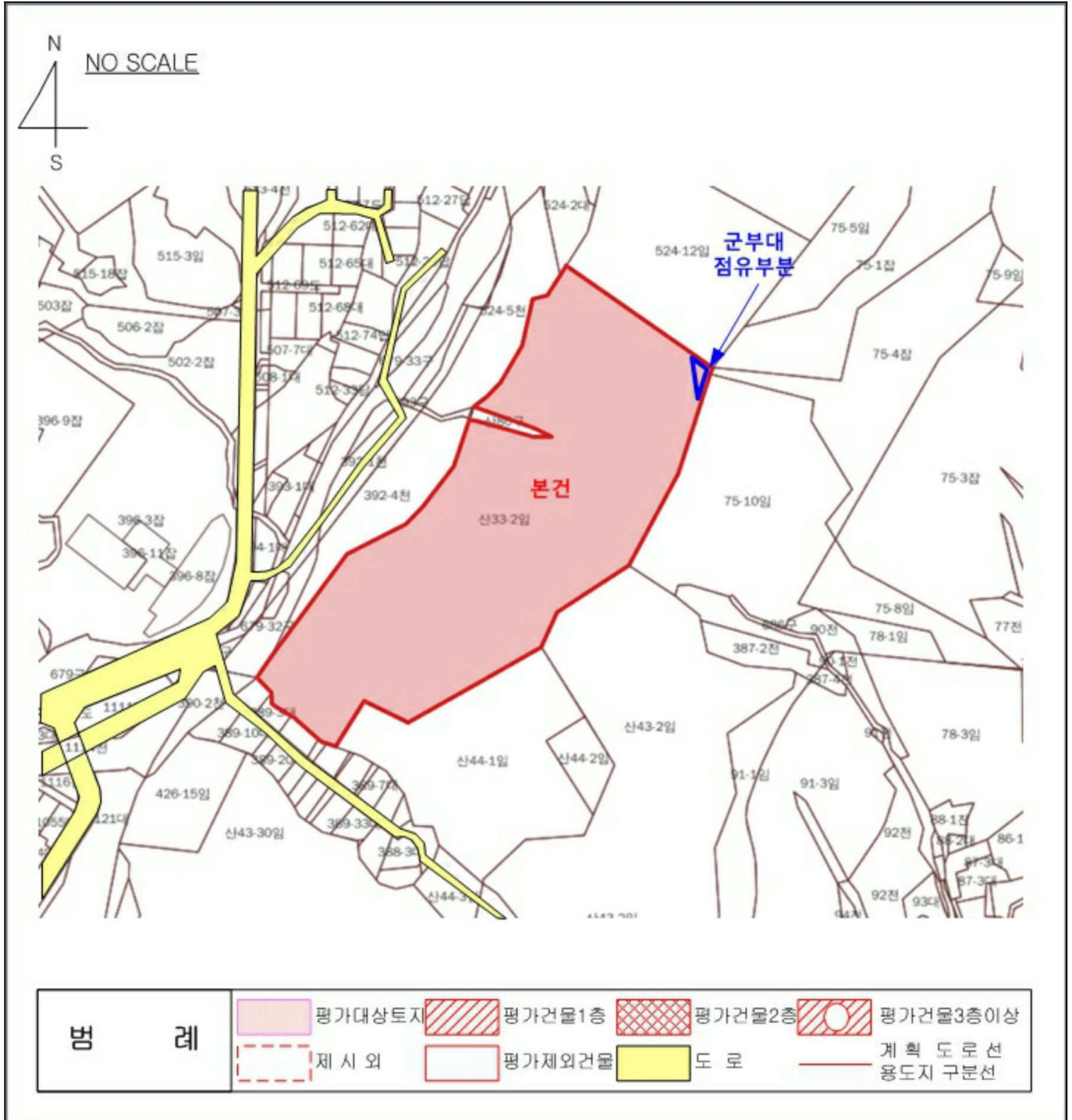
# 위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 벽제동 산33-2



# 지 적 도





( )



( )



( )



( )