

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 고양시 덕양구 지축동 983-2 소재 부동산
의뢰인	 강남영동새마을금고이사장
평가서 번호	대화 01-2604-2-0046

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김민주

김민주 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 정우종 (서명 또는 인)

감정평가액	오십억삼천일백칠만칠천원정 (₩5,031,077,000.-)					
의뢰인	강남영동새마을금고이사장		감정평가 목적		구매	
제출처	강남영동새마을금고		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-		2026. 04. 28		2026. 04. 28	2026.04.28
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	717.7	토지	717.7	7,010,000	5,031,077,000
	합계					₩5,031,077,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				정승원	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

경기도 고양시 덕양구

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	지축동 983-2	717.7	대	3종일주	상업나지	중로각지	세장형 평 지	3,802,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 고양시 덕양구 지축동 소재 "지효초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 4월 28일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

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.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

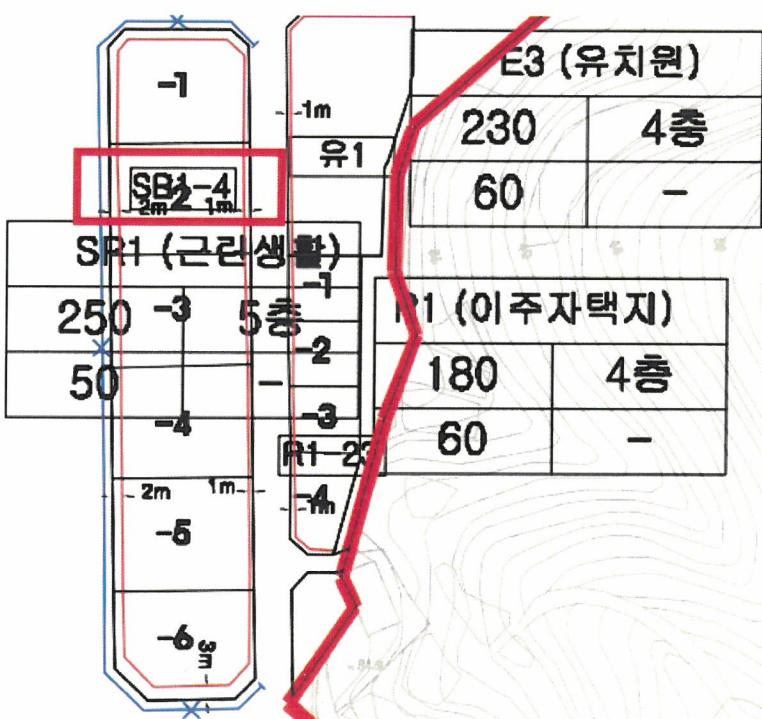
가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건은 기준시점 현재 아래와 같이 건축허가를 득한 상태임. (자료출처 : 세움터)

허가신고번호	2023-건축정책과-신축허가-9		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2023-12-04
대지면적(㎡)	717.7	건축면적(㎡)	358.46
연면적(㎡)	2,304.78		
주용도	제1종근린생활시설	기타용도	소매점, 의원
착공구분	미착공	착공예정	
실착공일			
사용승인가구분		사용승인일	

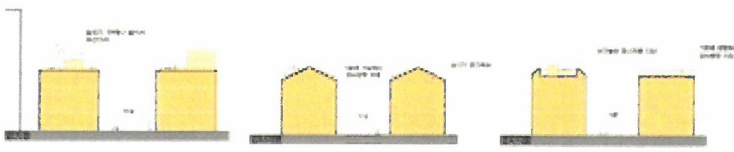
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건은 지구단위계획구역(2022-08-31)(고양지축지구)에 속하며, 내용은 아래와 같음.

대상물건 위치	비고
 The map shows a series of land parcels along a road. Parcel -2, labeled SB1-4, is highlighted with a red box. Other parcels include -1, -3 (SR1), -4 (R1), -5 (R1-2), and -6 (R1-3). Dimensions and other details are provided for each parcel.	SR1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지구단위계획구역 내용

도면 번호	위치	구분	계획내용
SR1 SR2	SR1-1, SR1-3 ~ SR1-8 SR2-1 ~ SR2-3	용도	• 「건축법 시행령」 별표 1의 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종근린생활시설(안마시설소, 단란주점 및 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매사, 장의사 제외) • 「건축법 시행령」 별표 1의 제11호의 노유자시설중 아동관련시설 • 「건축법 시행령」 별표 1의 제10호 교육연구시설(유치원, 학원에 한함) • 「건축법 시행령」 별표 1의 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
		허용 용도	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	SR1 : 50% 이하 SR2 : 60% 이하
		용적률	SR1 : 250% 이하 SR2 : 180% 이하
		높이	SR1 : 5층이하 SR2 : 4층 이하
		배치 및 건축선	• 배치 및 건축선에 관한 사항은 “시행지침 IV. 제2편” “건축부문 시행지침” 및 “획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도”를 따른다.
		형태 및 외관	• 외벽의 재료 및 형태 ① 건축한계선이 지정된 필지는 외관에 자연친화적인 이미지를 도입하도록 한다. • 1층의 바닥높이 등 ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전변 도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 한다. • 지붕 및 옥탑 등 ① 근린생활시설용지 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다. ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다. 1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 설치가, 안테나 등을 설치할 수 있다. 2. 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조한다.
			지붕 및 옥탑계획 예시도
			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 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 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정
------------------	---	---

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

경기도 고양시 덕양구

(공시기준일: 2026. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	지축동 983-3	717.6	대	상업나지	3종일주	중로각지	세장형/ 평지	3,914,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「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(이하 동일).

경기도 고양시 덕양구 (주거지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.04.28	0.683 (1.00683)	경기도 고양시 덕양구 (26.01.01~26.04.28) (주거) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.523 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.176 $(1 + 0.00523) * (1 + 0.00176 * 28/31)$ ≈ 1.00683

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
	인근환경	고객의 유동성 및 적합성
		인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	규모, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		접면 너비 및 깊이
	방위, 고저 등	형상
		방위
	접면도로 상태	고저 (경사지 등)
	토지이용상황	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	토지이용상황에 따른 수익의 차이
		토양오염 상태 및 정화비용 등
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
기타조건	기타	고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기 호	개별요인 비교 내용
1	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

경기도 고양시 덕양구, 서울특별시 은평구

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	지축동 924-9	293.6	대	2023.03.07	8,420,000	4,396,000	담보	상업용	3종일주
선례 2	지축동 1059-1	951.6	대	2025.12.31	9,240,000	5,707,000	자산재 평가	상업용	일반상업
선례 3	지축동 766-1	685	대	2024.02.23	7,680,000	3,166,000	담보	상업용	1종일주
선례 4	지축동 983-2	717.7	대	2025.01.21	7,060,000	3,802,000	시가 참고	상업나지	3종일주 (대상물건)
선례 5	지축동 1044	832.9	대	2025.09.30	6,950,000	4,730,000	매입 매각	상업나지	준주거
선례 6	지축동 1144-9	250.9	대	2025.07.07	5,430,000	2,118,000	담보	주상용	1종일주
선례 7	지축동 1105-3	265.9	대	2025.07.16	5,320,000	2,318,000	담보	주상용	1종일주
사례 1	지축동 983-2	717.7	대	2021.06.30	5,620,000	-	실거래	상업나지	3종일주
사례 2	지축동 983-4	719.7	대	2021.05.28	6,650,000	-	실거래	상업나지	3종일주
사례 3	지축동 924-9	293.6	대	2021.05.27	6,130,000	-	실거래	상업나지	3종일주
사례 4	불광동 520	720	대	2023.07.14	13,700,000	5,663,000	실거래	상업용	3종일주

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	4,030,467,000 / 717.7 ≒ @5,620,000								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	4,784,945,000 / 719.7 ≒ @6,650,000								
사례 3	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	1,800,000,000 / 293.6 ≒ @6,130,000								
사례 4	토지만의 거래사례임. (거래시점 이후 건물멸실)								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	9,850,000,000 / 720 ≒ @13,700,000								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
3종일주	상업나지	7,000,000~7,500,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025-04-01 ~ 2026-03-31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지/ 대지	경기	50.46	55.50	273
	고양시 덕양구	44.70	50.85	7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

경기도 고양시 덕양구

(출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	지축동 924-9	293.6	대	2023.03.07	8,420,000	4,396,000	담보	상업용	3종일주	광대소각 가장형 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 선례(사례)는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

- 시점수정

경기도 고양시 덕양구 (주거지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.07 ~ 2026.04.28	5.805 (1.05805)	경기도 고양시 덕양구 (23.03.07~26.04.28) (주거) $(1 - 0.00036 * 25/31) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.02385) * (1 + 0.02007) * (1 + 0.00523) * (1 + 0.00176 * 28/31) \approx 1.05805$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	0.85	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.791

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 선례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
	대상은 선례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/m ²) 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
평가선례(1) 기준 대상토지(1) 단가	8,420,000	1.05805	1.000	0.791	7,046,846	1.788
비교표준지(A) 기준 대상토지(1) 단가	3,914,000	1.00683	1.000	1.000	3,940,733	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	1.78

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,914,000	1.00683	1.000	1.000	1.78	7,014,504	7,010,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	717.7	7,010,000	5,031,077,000
합 계	-	-	5,031,077,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2>을(를) 선정하였음.

경기도 고양시 덕양구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 2	지축동 983-4	719.7	대	2021.05.28	6,650,000	-	상업나지	3종일주	중로각지 세장형 평 지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 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 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 경기도 고양시 덕양구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

경기도 고양시 덕양구 (주거지역) 거래사례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2021.05.28 ~ 2026.04.28	12.317 (1.12317)	경기도 고양시 덕양구 (21.05.28~26.04.28) (주거) $(1 + 0.00472 * 4/31) * (1 + 0.00413) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00504) * (1 + 0.00455) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00440) * (1 + 0.00471) * (1 + 0.02959) * (1 + 0.00438) * (1 + 0.02385) * (1 + 0.02007) * (1 + 0.00523) * (1 + 0.00176 * 28/31)$ ≈ 1.12317

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기 호	개별요인 비교 내용
1	전반적으로 대등함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,650,000	1.000	1.12317	1.000	1.000	7,469,081	7,470,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	717.7	7,470,000	5,361,219,000
합 계	-	-	5,361,219,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	5,031,077,000	5,361,219,000
합 계	5,031,077,000	5,361,219,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	717.7	7,010,000	5,031,077,000
합 계	-	-	5,031,077,000

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 합 계	983-2	대	제3종 일반주거지역	717.7	717.7	7,010,000	5,031,077,000	건축허가지
				이	하	여		₩5,031,077,000.-	
						백			

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황

경기도 고양시 덕양구 지축동 소재 "지효초등학교" 남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 주거용 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

형태 및 이용상황

기호(1)

인접지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 상업나지 상태임.

인접 도로상태

서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접함.

동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-08-31)(고양지축지구), 소로2류(폭 8m~10m)(2022-08-31)(고양지축지구)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-08-31)(고양지축지구)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2022-08-31)(고양지축지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(지효초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역((가칭)지축1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 112m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

제시목록외의 물건

-

공부와의 차이

-

기타

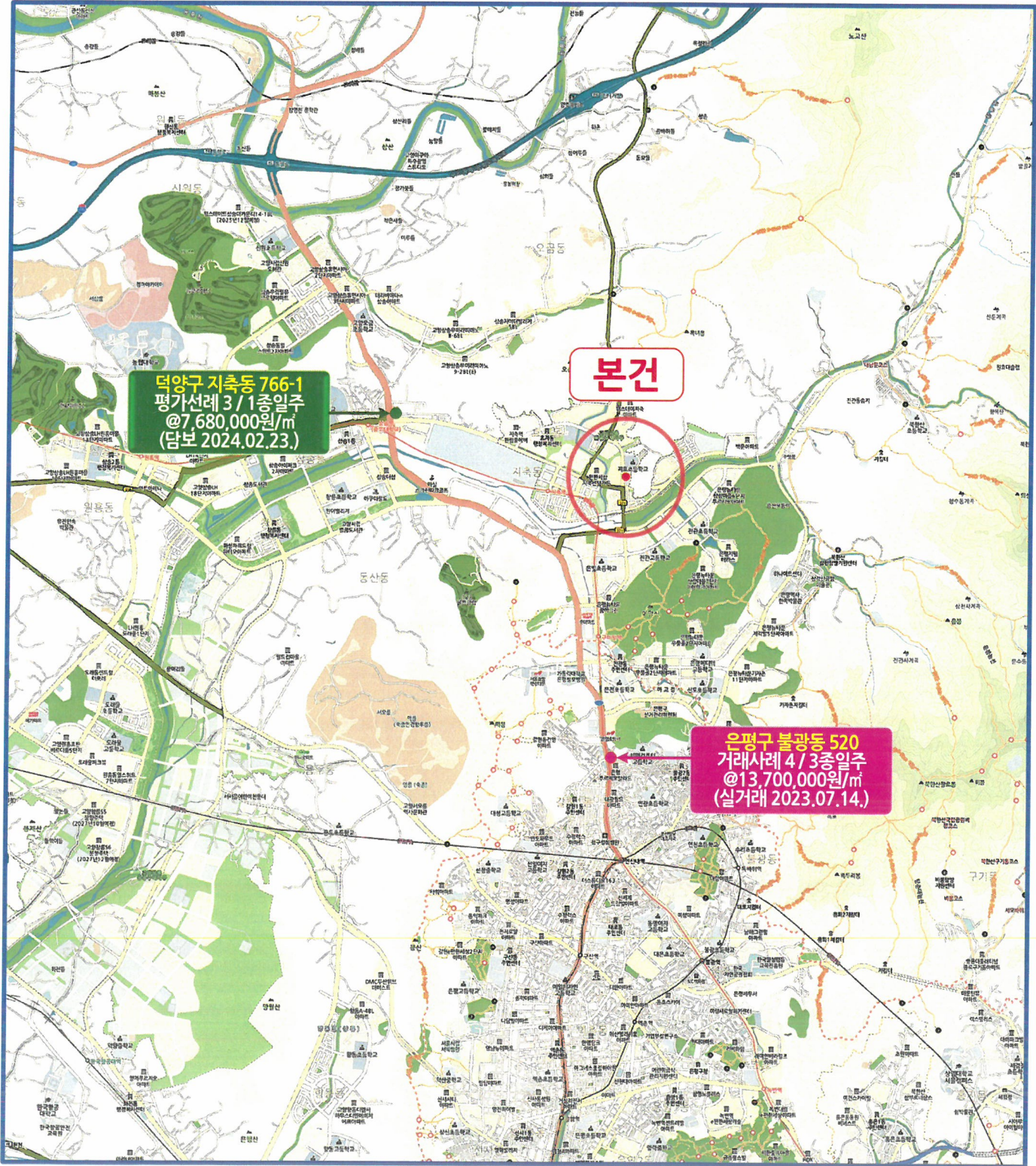
-

광역위치도



소재지

경기도 고양시 덕양구 지축동 983-2

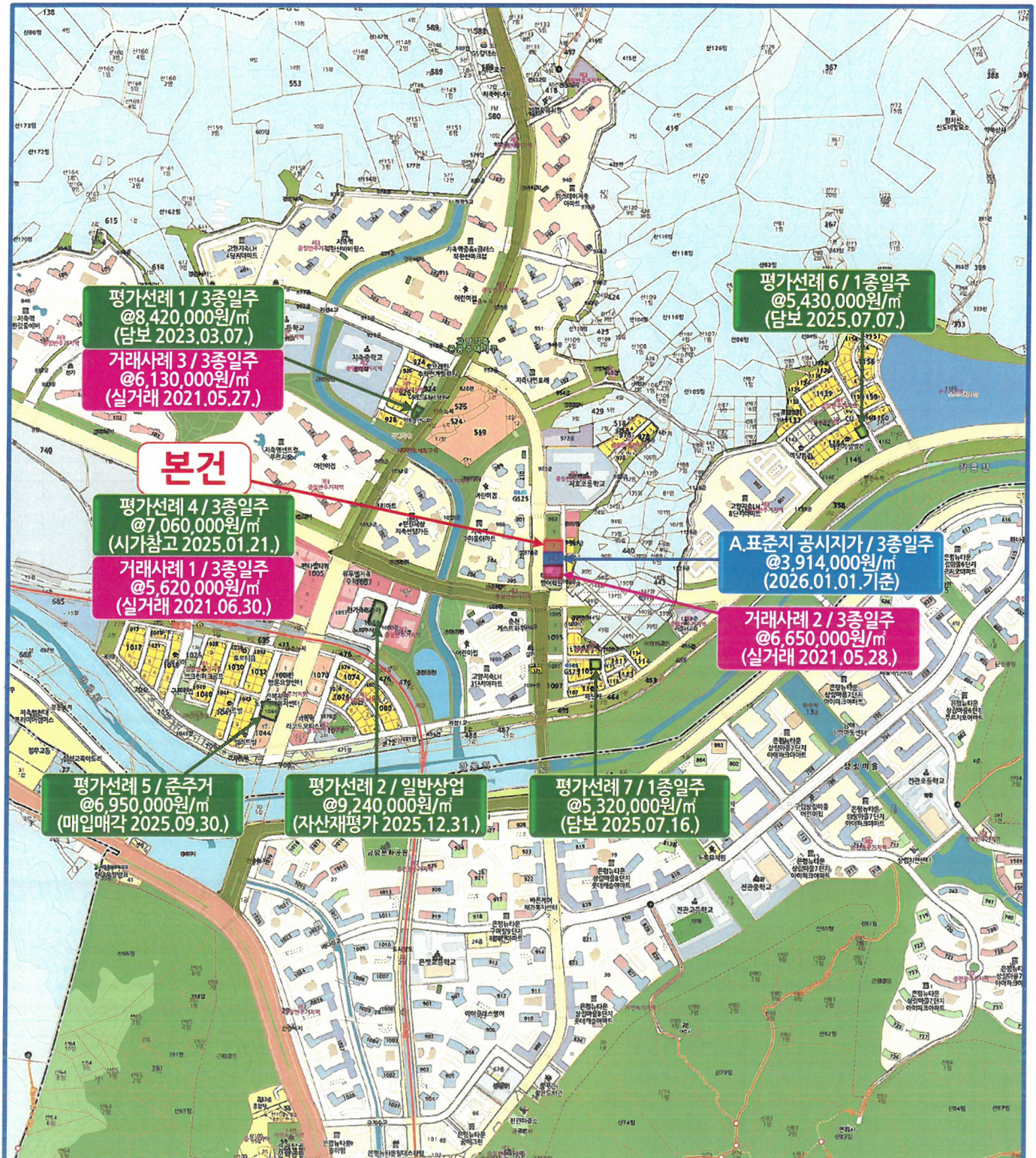


상 세 위 치 도



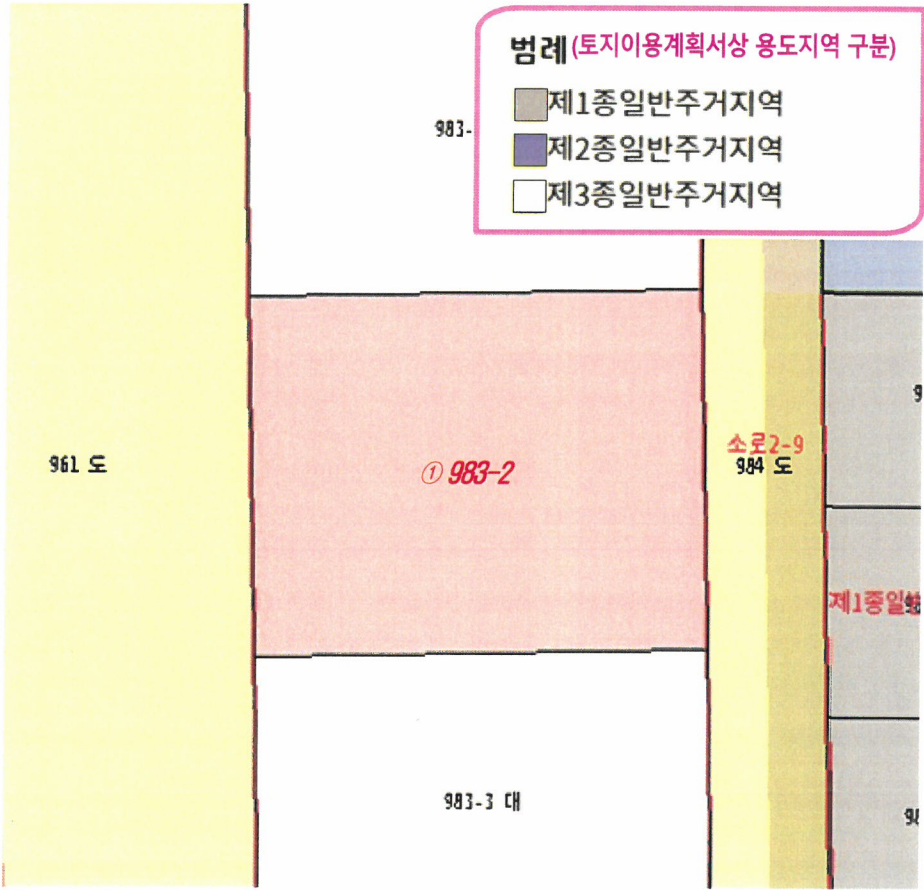
소재지

경기도 고양시 덕양구 지축동 983-2



S = 1/500

지 적 도



범례 (토지이용계획서상 용도지역 구분)

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

범례

- 평가대상토지
- 계획도로선
- 도로
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물 3층
- 평가제외건물
- 제시외건물
부합물 및 중물

다. 근린생활시설용지(변경없음)

도면 번호	위치	구분	계획내용
SR1 SR2	SR1-1, SR1-3 ~ SR1-8 SR2-1 ~ SR2-3	용도	• 「건축법 시행령」 별표 1의 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 및 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매사, 장의사 제외) • 「건축법 시행령」 별표 1의 제11호의 노유자시설중 아동관련시설 • 「건축법 시행령」 별표 1의 제10호 교육연구시설(유치원, 학원에 한함) • 「건축법 시행령」 별표 1의 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
		건폐율	SR1 : 50% 이하 SR2 : 60% 이하
		용적률	SR1 : 250% 이하 SR2 : 180% 이하
		높이	SR1 : 5층이하 SR2 : 4층 이하
		배치 및 건축선	• 배치 및 건축선에 관한 사항은 “시행지침 IV. 제2편” “건축부문 시행지침” 및 “획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도”를 따른다.
		형태 및 외관	• 외벽의 재료 및 형태 ① 건축한계선이 지정된 필지는 외관에 자연친화적인 이미지를 도입하도록 한다. • 1층의 바닥높이 등 ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면 도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 한다. • 지붕 및 옥탑 등 ① 근린생활시설용지 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다. ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다. 1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다. 2. 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조한다.
			지붕 및 옥탑계획 예시도

도면 번호	위치	구분	계획내용
SR1 SR2	SR1-1, SR1-3 ~ SR1-8 SR2-1 ~ SR2-3	형태 및 외관	③ 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 기준에 따라 건축 되도록 권장한다. 1. 경사지붕의 물매는 세로:가로=1:1~1:3의 범위로 하며, 실외기 설치 공간을 계획시 반드시 고려한다. 2. 계단실, 물탱크실 등 옥탑구조물 설치 시 가급적 경사지붕 안에 설치하는 것을 권장하며 부득이하게 노출되는 경우는 경사지붕과 조화를 이루어야 한다. ④ 건물의 옥상에는 태양열 집열판을 설치하여 태양열 에너지의 활용을 권장한다. • 담장, 대문, 계단 등 ① 근린생활시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다. • 옥외광고물 및 야간경관 ① 옥외광고물, 야간경관에 관한사항은 “시행지침 IV. 제3편”의 “경관부문 시행지침”의 기준을 따른다.
		색채	• 색채에 관한사항은 “시행지침 IV. 제3편”의 “경관부문 시행지침의” 기준을 따른다.

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

현황 사진



【 주위환경 】



【 주위환경 】