감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 국제신탁주식회사

건 명 : 경기도 고양시 일산동구 풍동 1391 외 26필지

번 호 : 제019072301호

(주) 온 누 리 감 정 평 가 법 인

서울특별시 강남구 광평로56길 8-13(수서동725) 수서타워 2층

TEL.(02)752-0677 FAX.(02)775-2976

019072301

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 희 백 (인)

㈜ 온 누 리 감 정 평 가 법 인 대표이사 박 희 백 (인)

감정평가액	이백이십육억일천칠백일십칠만일천원정(₩22,617,171,000.-)			
의 뢰 인	국제신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019. 07. 25	2019. 07. 25	2019. 07. 29

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	9,192.3	토지	9,192.3	-	22,617,171,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩22,617,171,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김 아 희 (인)

㈜온누리감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 일사동구 풍동 소재 "풍동고등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 공매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등

기호	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
1	풍동 1391	343.1	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	사다리 평지	1,793,000
2	풍동 1391-1	343.5	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
3	풍동 1391-6	334.1	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
4	풍동 1391-7	335.3	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
5	풍동 1392-5	346	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
6	풍동 1392-6	346.1	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
7	풍동 1392-7	346.1	대	상업 나지	자연 녹지	광대 소각	세장형 평지	1,793,000
8	풍동 1390-7	370.8	대	상업 나지	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	1,550,000
9	풍동 1390-6	335.9	대	상업 나지	자연 녹지	소로 한면	정방형 평지	1,520,000
10	풍동 1390-5	335.9	대	상업 나지	자연 녹지	소로 한면	정방형 평지	1,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
11	풍동 1390-4	332.7	대	상업 나지	자연 녹지	소로 각지	정방형 평지	1,550,000
12	풍동 1390	275	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	1,276,000
13	풍동 1390-1	325.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 한면	정방형 평지	1,150,000
14	풍동 1390-3	325.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	정방형 평지	1,173,000
15	풍동 1381-5	385.5	대	상업 나지	자연 녹지	소로 각지	정방형 평지	1,550,000
16	풍동 1381-4	353.4	대	상업 나지	자연 녹지	소로 한면	정방형 평지	1,520,000
17	풍동 1389	348.4	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	1,314,000
18	풍동 1389-4	361.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 한면	가장형 평지	1,184,000
19	풍동 1382	364.6	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	가장형 평지	1,173,000
20	풍동 1388-1	365.2	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	가장형 평지	1,173,000
21	풍동 1387-3	344.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	가장형 평지	1,314,000
22	풍동 1384	326.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	가장형 평지	1,173,000
23	풍동 1384-1	296.1	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	가장형 평지	1,276,000
24	풍동 1385	364.3	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	1,276,000
25	풍동 1378-3	331.4	대	주거 나지	자연 녹지	소로 각지	사다리 평지	1,373,000
26	풍동 1378-7	328.2	대	주거 나지	자연 녹지	소로 한면	세장형 평지	1,253,000
27	풍동 1378-13	328.2	대	주거 나지	자연 녹지	소로 한면	세장형 평지	1,253,000

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2019년 07월 25일로 함.

4. 실지조사 및 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2019년 07월 25일임.

(2) 조사 내용

토지감정평가요항표 참조

5. 기 타

-

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

* 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가 기준법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

주된 평가방법과 다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지 가격의 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 토지가격산출 (공시지가 기준법)

1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 가치형성요인의 비교성이 높은 최근 공시지가인 2019년 공시지가 표준지 기호 A, 기호 B를 선정함.

(2019.01.01. 기준)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	풍동 590-1	1,267	대	상업용	자연녹지	소로 각지	부정형 평지	1,570,000
B	풍동 638-9	332	대	단옥 주택	자연녹지	세로 (가)	세장형 평지	879,000

※ 표준지 A : 기호 (1) ~ 기호 (11), 기호 (15), 기호 (16)에 적용함.
※ 표준지 B : 기호 (12) ~ 기호 (14), 기호 (17) ~ 기호 (27)에 적용함.

2) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 조사· 발표 하는 시· 군· 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

지가변동률기준

일산동구 (19.01.01~19.07.25)		
용 도 지 역	지가변동률(%)	비 고
녹지지역	2.590	2019.01.01 ~ 2019.06.30 : 2.223 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.431 (1 + 0.02223) * (1 + 0.00431 * 25/30) ≒ 1.02590

※ 2019년 7월 이후의 지가변동률은 고시되지 않은 바, 2019년 6월 지가변동률을 연장적용 하였음.

3) 지역요인비교 : 인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.00)

4) 개별요인

상업지대 (기호 1 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.01	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 2 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 3 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 4 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 5 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.01	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타조건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개별요인비교치			1.154	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 6 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.01	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.154	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 7 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.01	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.154	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 8 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.03	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 9 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.99	게통 및 연속성 등에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.049	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 10 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.99	계통 및 연속성에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.049	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 11 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 12/ B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.173	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 13 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.164	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 14 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.197	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 15 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상업지대 (기호 16 / A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.99	계통 및 연속성 등에서 열세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.03	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.05	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.049	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 17 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.141	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 18 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 19 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.164	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 20 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.142	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 21 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.142	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 22 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.142	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 23 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.142	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 24 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.11	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.119	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 25 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.17	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.236	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 26 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주거지대 (기호 27 / B)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.08	가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.06	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조,자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.98	인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 이용상황	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.122	-

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 및 국토교통부유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다38207 (2004.5.14.)] 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 사례선정

가. 인근 평가사례

구분	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	평가액(원/㎡)	기준시점	평가목적
a	풍동 1127-24	대	자연녹지	609	2,150,000	2019.03.13	경매
b	풍동 1160-6	대	자연녹지	541	3,550,000	2019.01.15	담보
c	풍동 1391-5	대	자연녹지	343.5	3,020,000	2019.03.15	담보
d	풍동 796	대	자연녹지	463	1,860,000	2018.05.25	담보
e	풍동 1382-2	대	자연녹지	414.2	1,950,000	2019.03.06	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역(이용상황)	지목	토지면적(㎡)	건물면적(㎡)	거래금액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점
g	풍동 1392-2,-3	자연녹지 (상업나지)	대	618.4	-	1,646,559,000 2,662,612	2019.05.30
h	풍동 665-1	자연녹지 (상업나지)	대	612	-	1,350,000,000 2,205,882	2019.01.25
i	풍동 638-4	자연녹지 (주상용)	대	308	100.24	920,000,000 2,898,272	2018.12.30
j	풍동 1382-2	자연녹지 (주거나지)	대	414.2	-	869,390,140 2,098,962	2018.03.10
k	풍동 1381-1	자연녹지 (주거나지)	대	342.8	-	739,902,500 2,158,409	2017.09.08
l	풍동 1378-17	자연녹지 (주거나지)	대	294.6	-	572,308,240 1,942,662	2019.06.11
m	풍동 1379-5	자연녹지 (주거나지)	대	330.6	-	680,000,000 2,056,866	2019.06.25
n	풍동 1387	자연녹지 (주거나지)	대	292.6	-	637,282,800 2,178,000	2019.06.04
o	풍동 1378-4	자연녹지 (주거나지)	대	328.2	-	744,603,750 2,268,750	2018.11.01

※사례(i) 건물 사용승인일 1988.05.16., 2007.04.12
건물 단가 : 650,000 x 15/45 ≒ 216,000원/㎡
350,000 x 24/35 ≒ 240,000원/㎡
건물 가격 : 216,000원/㎡ x 87.96 + 240,000원/㎡ x 34.72 ≒ 27,332,160원
토지 단가 : (920,000,000원 - 27,332,160원) / 308㎡
≒ 2,989,272원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가선례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례(b)를 표준지(A)에 선정하고, 사례(d)을 표준지(B)에 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

다. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

평가사례(b) 단가(원/㎡) / 표준지(A) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	결정
3,550,000	1.02457	1.00	0.711	2,586,066	1.606	1.60
1,570,000	1.02590			1,610,663		
시점수정	일산동구 녹지지역 지가변동률 (19.01.15~19.07.25) : 1.02457					
지역요인	평가사례와 비교표준지는 지역요인 동일함.(1.000)					

개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.86	0.87	1.00	0.95	1.00	1.00	0.711
결정의견	가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근상가와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례(d) 단가(원/㎡) 표준지(B) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	결정
1,860,000	1.06532	1.00	0.927	1,836,846	2.037	2.00
879,000	1.02590			901,766		
시점수정	일산동구 녹지지역 지가변동률 (18.05.25~19.07.25) : 1.06532					
지역요인	평가사례와 비교표준지는 지역요인 동일함.(1.000)					

개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.90	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927

결정의견	가로조건(가로의 폭 등) 등에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 종합적으로 열세함.

6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.132	1.60	2,917,233	2,920,000
2	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.176	1.60	3,030,624	3,030,000
3	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.176	1.60	3,030,624	3,030,000
4	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.176	1.60	3,030,624	3,030,000
5	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.154	1.60	2,973,928	2,970,000
6	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.154	1.60	2,973,928	2,970,000
7	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.154	1.60	2,973,928	2,970,000
8	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.040	1.60	2,680,143	2,680,000
9	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.049	1.60	2,703,337	2,700,000
10	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.049	1.60	2,703,337	2,700,000
11	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.060	1.60	2,731,684	2,730,000
12	B	879,000	1.02590	1.00	1.173	2.00	2,115,543	2,120,000
13	B	879,000	1.02590	1.00	1.164	2.00	2,099,311	2,100,000
14	B	879,000	1.02590	1.00	1.197	2.00	2,158,828	2,160,000
15	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.060	1.60	2,731,684	2,730,000
16	A	1,570,000	1.02590	1.00	1.049	1.60	2,703,337	2,700,000
17	B	879,000	1.02590	1.00	1.141	2.00	2,057,830	2,060,000
18	B	879,000	1.02590	1.00	1.132	2.00	2,041,598	2,040,000
19	B	879,000	1.02590	1.00	1.164	2.00	2,099,311	2,100,000
20	B	879,000	1.02590	1.00	1.142	2.00	2,059,634	2,060,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
21	B	879,000	1.02590	1.00	1.142	2.00	2,059,634	2,060,000
22	B	879,000	1.02590	1.00	1.142	2.00	2,059,634	2,060,000
23	B	879,000	1.02590	1.00	1.142	2.00	2,059,634	2,060,000
24	B	879,000	1.02590	1.00	1.119	2.00	2,018,153	2,020,000
25	B	879,000	1.02590	1.00	1.236	2.00	2,229,166	2,230,000
26	B	879,000	1.02590	1.00	1.132	2.00	2,041,598	2,040,000
27	B	879,000	1.02590	1.00	1.122	2.00	2,023,563	2,020,000

(2) 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출 (거래사례비교법)

1) 사례선정

거래사례의 선정은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정의 가능성)의 거래사례 (i), 거래사례(n)을 본건에 적용 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	건물면적(㎡)	거래금액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점
i	풍동 638-4	자연녹지(주상용)	대	308	100.24	920,000,000 2,898,272	2018.12.30
n	풍동 1387	자연녹지(주거나지)	대	292.6	-	637,282,800 2,178,000	2019.06.04

※ 사례 I : 기호 (1) ~ 기호 (11), 기호 (15), 기호 (16)에 적용함.
※ 사례 n : 기호 (12) ~ 기호 (14), 기호 (17) ~ 기호 (27)에 적용함.

2) 사정보정

거래사례 등에 거래사례당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

3) 시점수정

(사례 (i))

일산동구 지가변동률 (18.12.30~19.07.25)		
용 도 지 역	지가변동률(%)	비 고
녹지지역	2.625	2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.526 2019.01.01 ~ 2019.06.30 : 2.223 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.431 (1 + 0.00526 * 2/31) * (1 + 0.02223) * (1 + 0.00431 * 25/30) ≒ 1.02625

(사례 (n))

일산동구 지가변동률 (19.06.04~19.07.25)		
용 도 지 역	지가변동률(%)	비 고
녹지지역	0.748	2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.431 (1 + 0.00431 * 25/30) * (1 + 0.00431 * 27/30) ≒ 1.00748

4) 지역요인비교 : 인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일 유사함.(1.00)

5) 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호 1 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.00	1.00	1.00	1.019
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 2 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 3 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 4 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 5 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 6 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 7 / 사례 e	1.00	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	1.05
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 우세함.						
기호 8 / 사례 e	0.89	1.04	0.98	1.00	1.00	1.00	0.907
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성등)에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						
기호 9 / 사례 e	0.87	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	0.913
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 확지조건(형상 등) 등에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						
기호 10 / 사례 e	0.87	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	0.913
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 확지조건(형상 등) 등에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호 11 / 사례 e	0.89	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	0.934
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 확지조건(형상 등) 등에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						
기호 12 / 사례 n	1.00	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등) 등에서 우세, 획지조건(형상 등) 등에서 열세, 종합적으로 대등함.						
기호 13 / 사례 n	0.98	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등) 우세, 종합적으로 대등함.						
기호 14 / 사례 n	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등) 등에서 우세함.						
기호 15 / 사례 e	0.89	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	0.934
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 확지조건(형상 등) 등에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						
기호 16 / 사례 e	0.87	1.04	0.98	1.03	1.00	1.00	0.913
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 확지조건(형상 등) 등에서 우세, 가로조건(가로의 폭), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 등에서 열세, 종합적으로 열세함.						
기호 17 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비고	획지조건(형상 등)에서 열세함.						
기호 18 / 사례 n	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비고	가로조건(가로의 폭) 등에서 열세함.						
기호 19 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	대등함.						
기호 20 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
기호 21 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	대등함.						
기호 22 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	대등함.						
기호 23 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	대등함.						
기호 24 / 사례 n	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비고	확지조건(형상 등) 등에서 열세함.						
기호 25 / 사례 n	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비고	접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등) 등에서 우세함.						
기호 26 / 사례 n	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비고	가로조건(가로의 폭 등) 등에서 열세함.						
기호 27 / 사례 n	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비고	가로조건(가로의 폭 등) 등에서 열세함.						

6) 비준가격

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.019	3,030,864	3,030,000
2	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
3	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
4	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
5	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
6	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
7	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	1.050	3,123,069	3,120,000
8	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.907	2,697,737	2,700,000
9	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.913	2,715,583	2,720,000
10	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.913	2,715,583	2,720,000
11	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.934	2,778,044	2,780,000
12	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
13	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
14	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.020	2,238,177	2,240,000
15	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.934	2,778,044	2,780,000
16	i	2,898,272	1.00	1.02625	1.00	0.913	2,715,583	2,720,000
17	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	0.980	2,150,406	2,150,000
18	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	0.980	2,150,406	2,150,000
19	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
20	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
21	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
22	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
23	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.000	2,194,291	2,190,000
24	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	0.980	2,150,406	2,150,000
25	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	1.020	2,238,177	2,240,000
26	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	0.980	2,150,406	2,150,000
27	n	2,178,000	1.00	1.00748	1.00	0.980	2,150,406	2,150,000

(3) 시산가격조정 관련사항 - 합리성 검토

1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)
1	2,920,000	3,030,000
2	3,030,000	3,120,000
3	3,030,000	3,120,000
4	3,030,000	3,120,000
5	2,970,000	3,120,000
6	2,970,000	3,120,000
7	2,970,000	3,120,000
8	2,680,000	2,700,000
9	2,700,000	2,720,000
10	2,700,000	2,720,000
11	2,730,000	2,780,000
12	2,120,000	2,190,000
13	2,100,000	2,190,000
14	2,160,000	2,240,000
15	2,730,000	2,780,000

기 호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)
16	2,700,000	2,720,000
17	2,060,000	2,150,000
18	2,040,000	2,150,000
19	2,100,000	2,190,000
20	2,060,000	2,190,000
21	2,060,000	2,190,000
22	2,060,000	2,190,000
23	2,060,000	2,190,000
24	2,020,000	2,150,000
25	2,230,000	2,240,000
26	2,040,000	2,150,000
27	2,020,000	2,150,000

3) 시산가액 조정 검토의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때, 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

공시지가 기준법을 기준으로 인근에 소재하는 용도지역, 지목 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 공법상 제한사항 등 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합 참작하여 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호 (1) ~ 기호 (27) 합계 : 22,617,171,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	343.1	2,920,000	1,001,852,000	
2	343.5	3,030,000	1,040,805,000	
3	334.1	3,030,000	1,012,323,000	
4	335.3	3,030,000	1,015,959,000	
5	346	2,970,000	1,027,620,000	
6	346.1	2,970,000	1,027,917,000	
7	346.1	2,970,000	1,027,917,000	
8	370.8	2,680,000	993,744,000	
9	335.9	2,700,000	906,930,000	
10	335.9	2,700,000	906,930,000	
11	332.7	2,730,000	908,271,000	
12	275	2,120,000	583,000,000	
13	325.3	2,100,000	683,130,000	
14	325.3	2,160,000	702,648,000	
15	385.5	2,730,000	1,052,415,000	
16	353.4	2,700,000	954,180,000	
17	348.4	2,060,000	717,704,000	
18	361.3	2,040,000	737,052,000	
19	364.6	2,100,000	765,660,000	
20	365.2	2,060,000	752,312,000	
21	344.3	2,060,000	709,258,000	
22	326.3	2,060,000	672,178,000	
23	296.1	2,060,000	609,966,000	
24	364.3	2,020,000	735,886,000	
25	331.4	2,230,000	739,022,000	
26	328.2	2,040,000	669,528,000	
27	328.2	2,020,000	662,964,000	
합 계	9,192.3		22,617,171,000	

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 고양시 일산동구 풍동	1391	대	자연녹지지역	343.1	343.1	2,920,000	1,001,852,000	
2	동 소	1391-1	대	자연녹지지역	343.5	343.5	3,030,000	1,040,805,000	
3	동 소	1391-6	대	자연녹지지역	334.1	334.1	3,030,000	1,012,323,000	
4	동 소	1391-7	대	자연녹지지역	335.3	335.3	3,030,000	1,015,959,000	
5	동 소	1392-5	대	자연녹지지역	346	346	2,970,000	1,027,620,000	
6	동 소	1392-6	대	자연녹지지역	346.1	346.1	2,970,000	1,027,917,000	
7	동 소	1392-7	대	자연녹지지역	346.1	346.1	2,970,000	1,027,917,000	
8	동 소	1390-7	대	자연녹지지역	370.8	370.8	2,680,000	993,744,000	
9	동 소	1390-6	대	자연녹지지역	335.9	335.9	2,700,000	906,930,000	
10	동 소	1390-5	대	자연녹지지역	335.9	335.9	2,700,000	906,930,000	
11	동 소	1390-4	대	자연녹지지역	332.7	332.7	2,730,000	908,271,000	
12	동 소	1390	대	자연녹지지역	275	275	2,120,000	583,000,000	
13	동 소	1390-1	대	자연녹지지역	325.3	325.3	2,100,000	683,130,000	
14	동 소	1390-3	대	자연녹지지역	325.3	325.3	2,160,000	702,648,000	
15	동 소	1381-5	대	자연녹지지역	385.5	385.5	2,730,000	1,052,415,000	

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
16	동소	1381-4	대	자연녹지지역	353.4	353.4	2,700,000	954,180,000	
17	동소	1389	대	자연녹지지역	348.4	348.4	2,060,000	717,704,000	
18	동소	1389-4	대	자연녹지지역	361.3	361.3	2,040,000	737,052,000	
19	동소	1382	대	자연녹지지역	364.6	364.6	2,100,000	765,660,000	
20	동소	1388-1	대	자연녹지지역	365.2	365.2	2,060,000	752,312,000	
21	동소	1387-3	대	자연녹지지역	344.3	344.3	2,060,000	709,258,000	
22	동소	1384	대	자연녹지지역	326.3	326.3	2,060,000	672,178,000	
23	동소	1384-1	대	자연녹지지역	296.1	296.1	2,060,000	609,966,000	
24	동소	1385	대	자연녹지지역	364.3	364.3	2,020,000	735,886,000	
25	동소	1378-3	대	자연녹지지역	331.4	331.4	2,230,000	739,022,000	
26	동소	1378-7	대	자연녹지지역	328.2	328.2	2,040,000	669,528,000	
27	동소	1378-13	대	자연녹지지역	328.2	328.2	2,020,000	662,964,000	
	합계							₩22,617,171,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 일사동구 풍동 소재 "풍동고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 인근에 아파트, 단독주택, 학교, 상업용건물, 공원, 근린생활시설 등이 소재함.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 풍산역이 소재하며 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

기호 (1)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (2)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (3)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (4)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (5)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (6)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (7)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (8)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (9)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (10)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (11)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (12)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 주거나지임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

기호 (13)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (14)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (15)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (16)
인접도로 대비 등고 평탄한 정방형의 토지로 현황 상업나지임.
기호 (17)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (18)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (19)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (20)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (21)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (22)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (23)
인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (24)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (25)
인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (26)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 주거나지임.
기호 (27)
인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 현황 주거나지임.

4. 인접 도로상태

기호(1)

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(2)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(3)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(4)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(5)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(6)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(7)
광대로와 남측으로, 로폭 약 9미터의 도로와 북측으로 각각 접함.
기호(8)
로폭 약 9미터, 로폭 약 8미터의 도로와 남측 및 서측으로 각각 접함.
기호 (9)
로폭 약 9미터의 도로와 남측으로 접함.
기호 (10)
로폭 약 9미터의 도로와 남측으로 접함.
기호 (11)
로폭 약 9미터, 로폭 약 10미터의 도로와 남측 및 동측으로 각각 접함.
기호 (12)
로폭 약 8미터, 로폭 약 6미터의 도로와 서측 및 북측으로 각각 접함.
기호 (13)
로폭 약 6미터의 도로와 북측으로 접함.
기호 (14)
로폭 약 10미터, 로폭 약 6미터의 도로와 동측 및 북측으로 각각 접함.
기호 (15)
로폭 약 9미터, 로폭 약 10미터의 도로와 남측 및 서측으로 각각 접함.
기호 (16)
로폭 약 9미터의 도로와 남측으로 접함.
기호 (17)
로폭 약 8미터, 로폭 약 6미터의 도로와 서측, 남측 및 북측으로 각각 접함.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

기호 (18)
로폭 약 6미터의 도로와 남측으로 접함.
기호 (19)
로폭 약 10미터, 로폭 약 6미터의 도로와 서측 및 북측으로 각각 접함.
기호 (20)
로폭 약 10미터, 로폭 약 6미터의 도로와 동측 및 북측으로 각각 접함
기호 (21)
로폭 약 10미터, 로폭 약 6미터의 도로와 서측 및 남측으로 각각 접함.
기호 (22)
로폭 약 10미터, 로폭 약 6미터의 도로와 서측 및 북측으로 각각 접함.
기호 (23)
로폭 약 8미터, 로폭 약 6미터의 도로와 동측 및 북측으로 각각 접함.
기호 (24)
로폭 약 10미터, 로폭 약 8미터의 도로와 서측 및 북서측으로 각각 접함.
기호 (25)
로폭 약 9미터, 로폭 약 8미터, 로폭 약 6미터의 도로와 남측, 동측 및 서측으로 각각 접함.
기호 (26)
로폭 약 8미터의 도로와 동측으로 접함.
기호 (27)
로폭 약 8미터의 도로와 동측으로 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호 (1)
자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (2)
자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (3)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (4)

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (5)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (6)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (7)
자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (8)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (9)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (10)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (11)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (12)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(2016-07-06)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (13)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로3류(폭 8M 미만)(2016-07-06)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

법>
기호 (14)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(2016-07-06)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (15)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (16)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (17)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(2016-07-06)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (18)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로3류(폭 8M 미만)(2016-07-06)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (19)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25㎞)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (20)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25㎞)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (21)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25㎞)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (22)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타

로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (23)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (24)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (25)
자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (26)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
기호 (27)
자연녹지지역, 지구단위계획구역(풍동 애니아트힐즈), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

6. 제시목록 외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

-

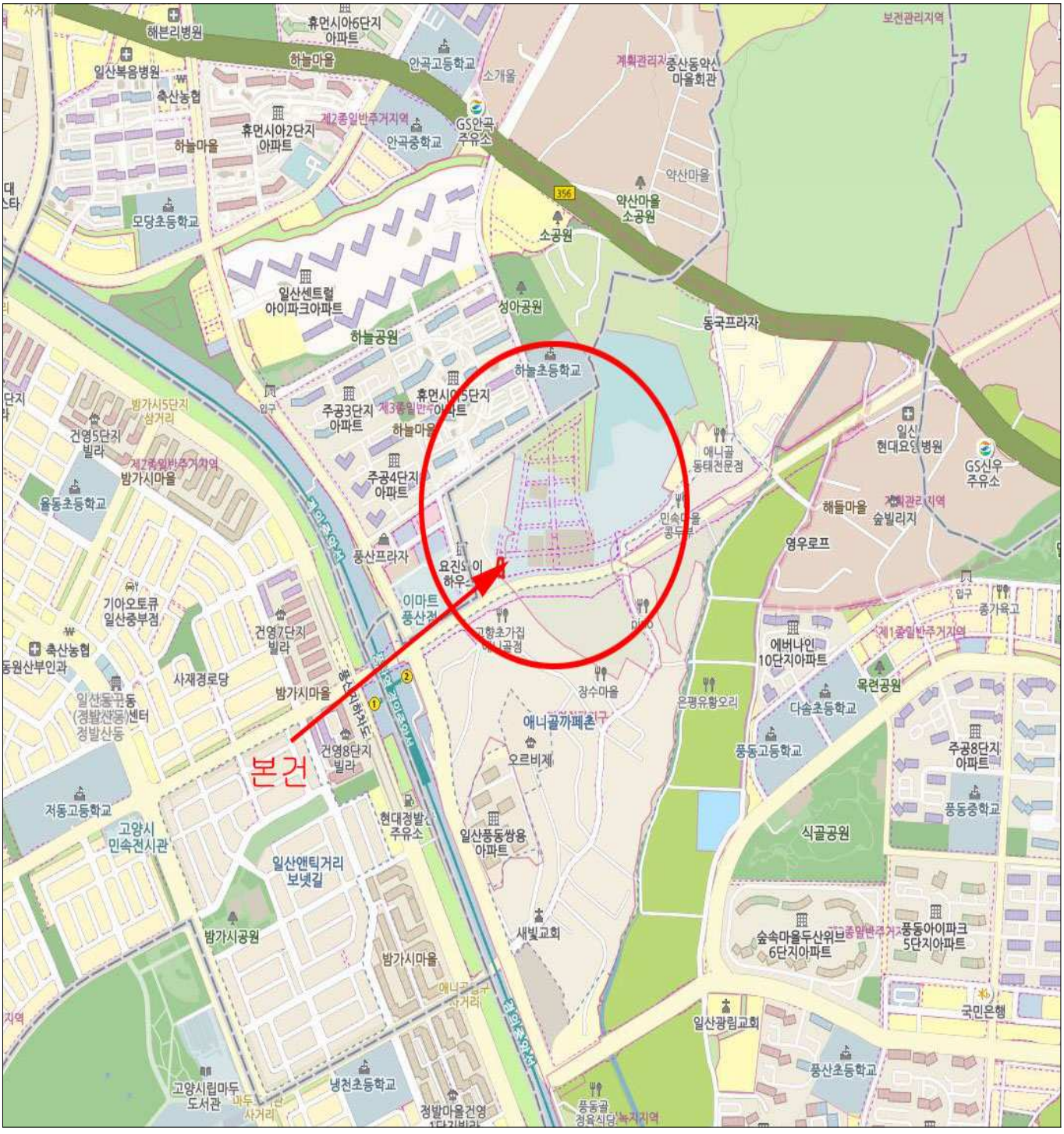
9. 기타

-

019072301

위 치 도

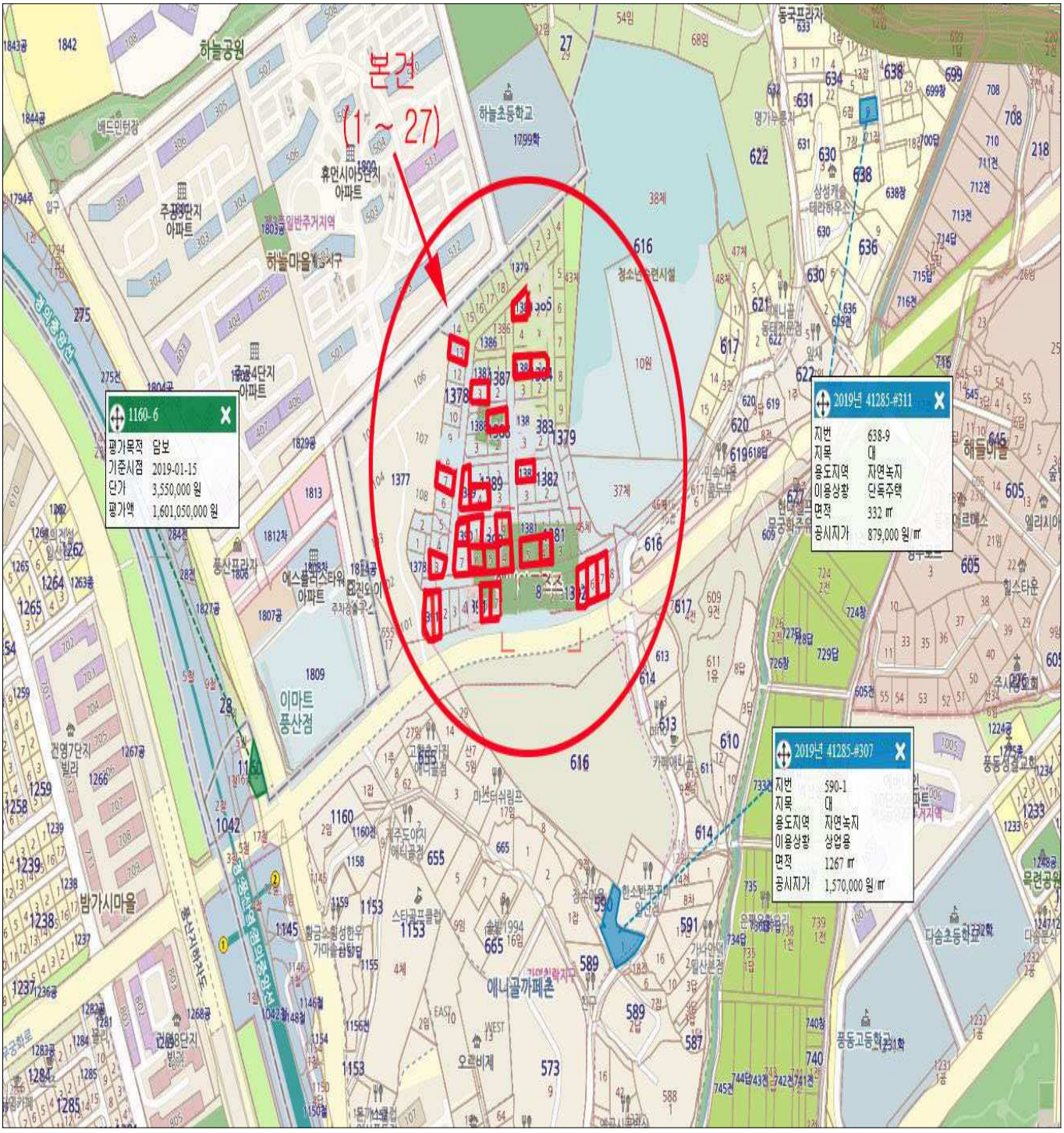
소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1391외 26필지



㈜온누리감정평가법인

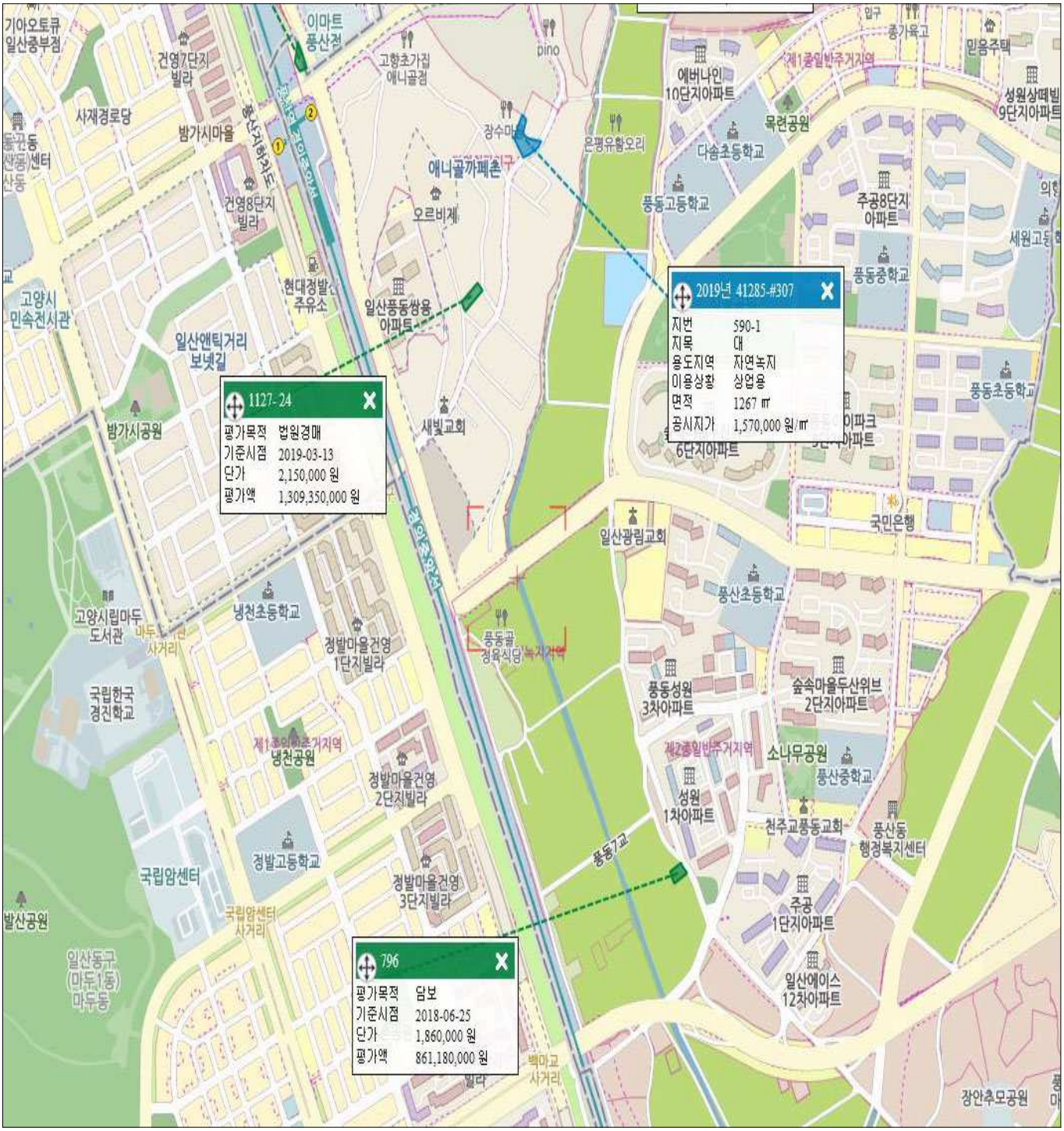
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1391외 26필지



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1391외 26필지

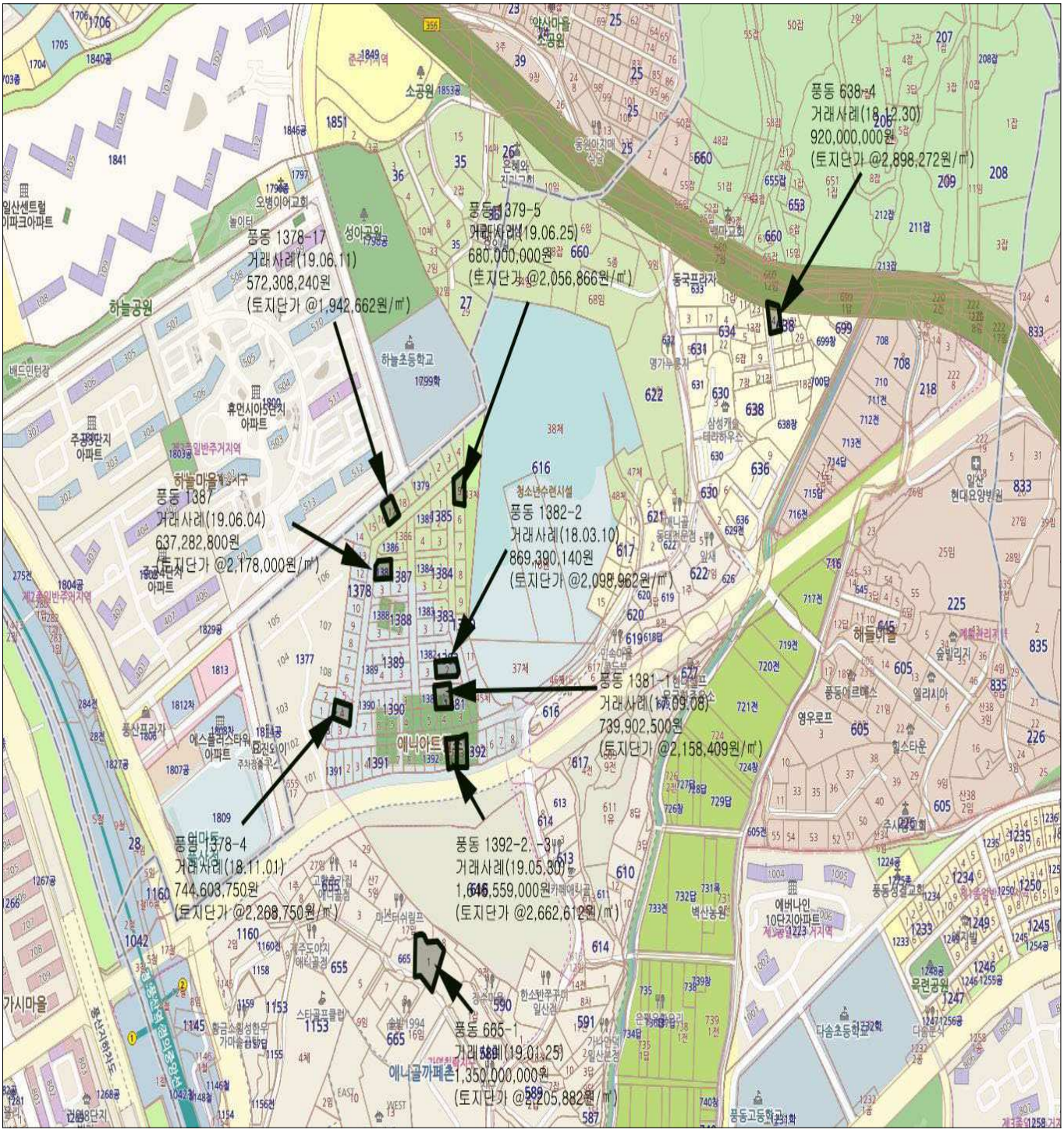


위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1391외 26필지

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1391외 26필지

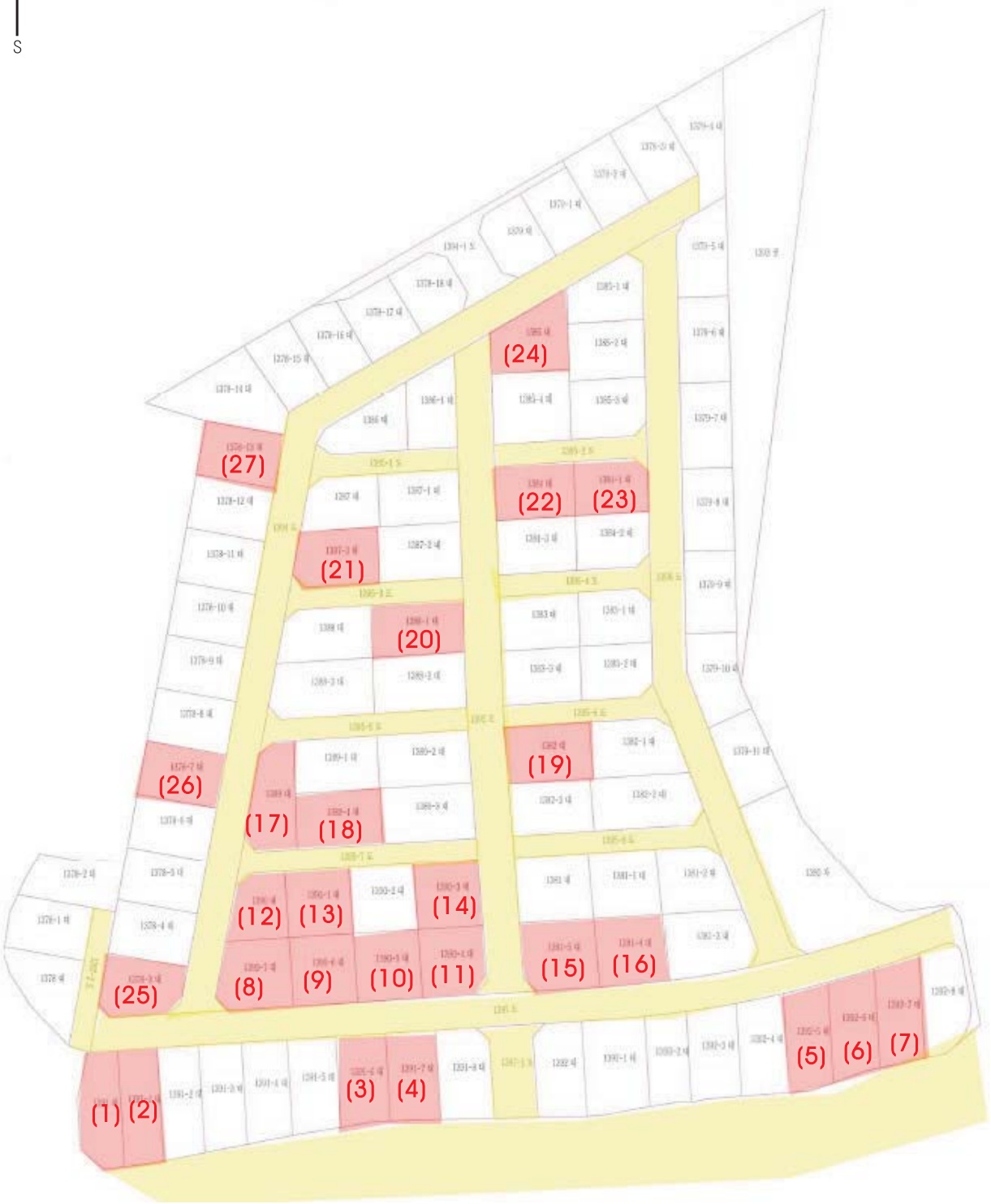


지 적 도

N

S

축척없음



(주)온누리감정평가법인

사 진 용 지

【 주위환경1 】

【 주위환경2 】

사 진 용 지

【 주위환경3 】

【 주위환경4 】

사 진 용 지

【 기호 1 ~ 기호 2 】

【 기호 3 ~ 기호 4 】

사 진 용 지

【 기호 5 ~ 기호 7 】

【 기호 8 】

사 진 용 지

【 기호 11 】

【 기호 14 】

사 진 용 지

【 기호 15 】

【 기호 17 ~ 기호 18 】

사 진 용 지

【 기호 19 】

【 기호 20 】

사 진 용 지

【 기호 21 】

【 기호 22 ~ 기호 23 】

사 진 용 지

【 기호 24 】

【 기호 25 】

사 진 용 지

【 기호 26 】

【 기호 29 】