

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산회사

대 표 이 사 : 서울투자운용주식회사

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

(전화번호) 02-6958-2360

작 성 책 임 자 : (직책) 대리 성명 원동제

(전화번호) 02-6958-2368

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 교환 토지의 현황

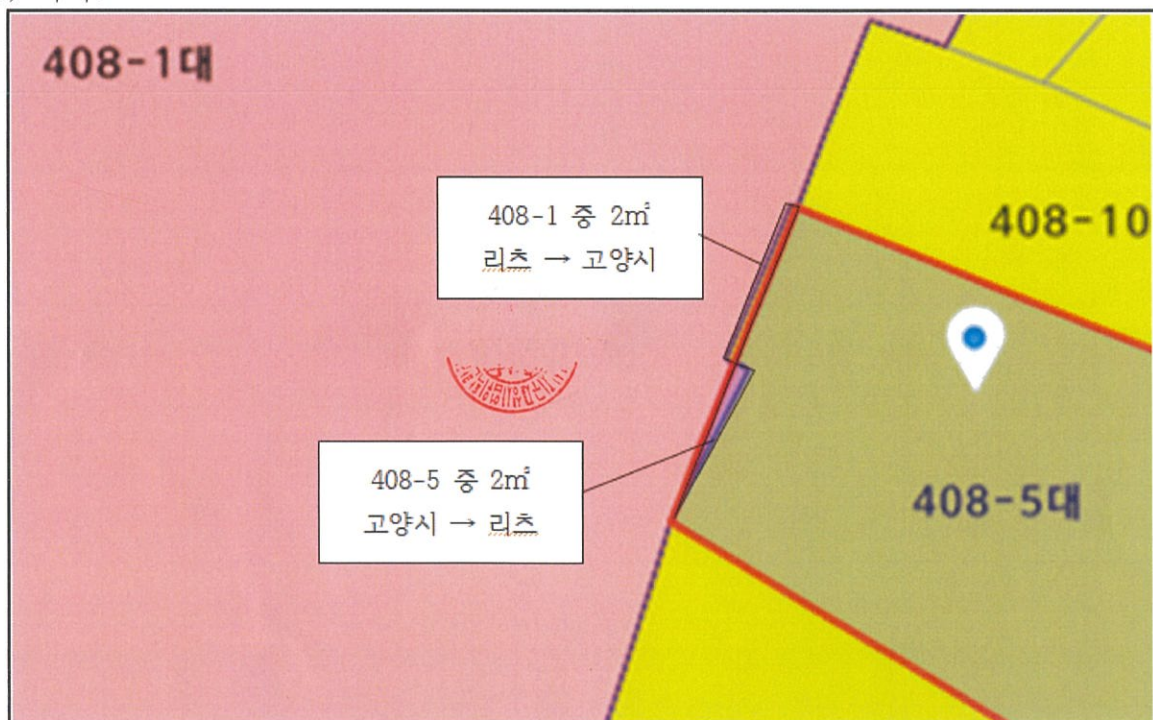
－ 경기도 고양시 덕양구 성사동 408-52(양도 토지)

거래 전 소유주	우리은행 [(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사(이하 '리츠') 자산보관 위탁]		
면 적	2㎡	평 수	0.6평
용도지역	2종일반주거지역	지 목	대
공시지가	3,197,000원/㎡		
도로조건	소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로2류(15m~20m)(접합)		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

－ 경기도 고양시 덕양구 성사동 408-53(취득 토지)

거래 전 소유주	고양시		
면 적	2㎡	평 수	0.6평
용도지역	일반상업지역	지 목	대
공시지가	2,873,000원/㎡		
도로조건	－		
토지형상	사다리		
지 세	평지		

2) 지적도



2. 거래가격 및 거래비용

- 성사동 408-52(구, 성사동 408-1 중 2㎡)와 성사동 408-53(구, 성사동 408-5 중 2㎡) 감정평가액의 산술평균한 금액으로 교환 및 차액 지급(감정평가는 토지 분할 전 실시함)

① 경기도 고양시 덕양구 성사동 408-52(양도 토지)(구, 성사동 408-1 중 2㎡) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	11,780,000원	11,590,000원
(주)미래새한감정평가법인	11,400,000원	

② 경기도 고양시 덕양구 성사동 408-53(취득 토지)(구, 성사동 408-5 중 2㎡) 감정평가 금액

감정평가기관	감정평가액	산술평균액
(주)대한감정평가법인	12,920,000원	13,010,000원
(주)미래새한감정평가법인	13,100,000원	

③ 거래금액

구 분		금 액	비 고
거래 금액		1,420,000원	산술평균 평가액 차액분
거래비용	부동산 조세	579,050원	성사동 408-53 취득 가액인 13,010,000원 기준으로 산정
	중개수수료	-	
	기타 비용	-	
	거래비용 소계	579,050원	
합 계		1,999,050원	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 성사동 408-52(구, 성사동 408-1 중 2㎡)
: 현소유자 우리은행 (리츠에서 자산보관 위탁)이며 11월 초 고양시로 소유권 이전 예정
- 성사동 408-53(구, 성사동 408-5 중 2㎡)
: 현소유자 고양시며 11월 초 우리은행 (리츠에서 자산보관 위탁)으로 소유권 이전 예정
- 소유권 이외의 권리사항 없음

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 임대차, 담보부부채 없음

5. 부동산투자회사의 부동산 처분 관련 법규 검토

- 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 토지 교환(취득 및 처분) (첨부03. 참조)

<첨부>

01. 사업시행인가 변경(1차) 고시문(고양시 고시제2021-225) 1부
02. 토지교환구간 감정평가서(주)대한감정평가법인, (주)미래새한감정평가법인) 각 1부
03. 토지취득, 처분관련 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 관련근거 1부

고양 성사 도시재생혁신지구 국가시범지구 시행계획인가 변경(1차) 고시

1. 고양시 고시 제2020-377(2020. 12. 18.)호로 시행계획인가 고시되고, 고양시 고시 제2020-396(2020. 12. 22.)호로 시행계획(정정)인가 고시된 고양시 덕양구 성사동 394번지 일원의 고양성사 도시재생혁신지구 국가시범지구 사업에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제46조에 따라 시행계획(변경) 인가 처리하고,
2. 아울러, 같은 법 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 시행계획인가 사항을 고시하고, 같은 법 제49조에 따라 「건축법」 제11조에 따른 건축 허가를 의제 처리하고, 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 따라 지형 도면을 고시합니다.

2021. 6. 18.

고 양 시 장

사업시행계획

1. 혁신지구 재생사업의 명칭 및 시행기간(변경없음)

- 가. 명칭 : 고양 성사 도시재생혁신지구(국가시범지구)
- 나. 시행기간 : 시행계획인가일로부터 42개월

2. 혁신지구의 위치 및 면적(변경없음)

- 가. 위치 : 경기도 고양시 덕양구 성사동 394번지 일원
- 나. 면적 : 12,355㎡

3. 혁신지구사업시행자의 명칭 · 주소 (변경있음)

(변경없음)

- 가. 명칭 : (주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사

(기정)

나. 주소 : 경상남도 진주시 충의로19, 11층(충무공동)

(변경)

나. 주소 : 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3

4. 존치하는 구역 내 개수·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의
명세 및 개수·보수계획 : 해당사항 없음

5. 토지 및 건축물 등에 관한 권리 명세와 그 권리자의 성명 및 주소(변경있음)

가. 토지명세서(변경없음)

일련 번호	소 재 지			지적 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	소 유 자		관계인			비 고
	동	지 번	지목	면 적	면적	주소	성 명	주 소	성명	권리 종류	
1	성사동	394	잡	8,801	8,581	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시				
2	성사동	395-38	도로	151	151	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
3	성사동	396-2	도로	10	10	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시				
4	성사동	396-3	도로	26	22	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시				
5	성사동	396-5	도로	44	44	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
6	성사동	396-6	도로	7	4	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
7	성사동	396-8	도로	20	16	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
8	성사동	396-9	도로	105	105	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
9	성사동	396-10	도로	6	6	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
10	성사동	408-1	대지	2,484	2,482	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시				
11	성사동	408-2	도로	374	265	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시				
12	성사동	408-5	대지	330	2	서울특별시 서대문구 통일로 97	국 (경찰청)				
13	성사동	410-20	도로	35	35	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
14	성사동	410-22	도로	5	2	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
15	성사동	685-3	도로	2,351	306	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
16	성사동	692-43	구거	324	324	세종특별자치시 도움6로 11	국 (국토교통부)				
계				14,743	12,355						

나. 건축물 명세서(기정)

일련 번호	소 재 지			408-1번지상에 점유한 건축물				소 유 자		비 고
	동	지 번	지목	동	지번	점유 면적 (㎡)	용도	주소	성 명	
1	성사동	408-1	대	성사동	407-5	35.85	주택	서울특별시 서초구 신반포로23길 41	권효진	
2	성사동	408-1	대	성사동	407-8	32.89	근린생활 시설			

※ 시공 및 확정측량 시 편입 면적이 수정 변경 될 수 있음

나. 건축물 명세서(변경)

- 변경 사유 : 성사동 408-1번지 토지상의 본 건축물 누락분 표기

일련 번호	소 재 지			건 축 물				소 유 자		비 고
	동	지 번	지목	동	지번	면적 (㎡)	용도	주소	성 명	
1	성사동	408-1	대	성사동	408-1	가-지1	창고	경기도 고양시 덕양구 고양시청로 10	고양시장	누락 분
						가-1층	사무실			
						가-2층	사무실			
						나-1층	사무실			
						나-2층	사무실			
2	성사동	408-1	대	성사동	407-5	35.85	주택	서울특별시 서초구 신반포로23길 41	권효진	점유 건축 물
3	성사동	408-1	대	성사동	407-8	32.89	근린생활 시설			

※ 시공 및 확정측량 시 편입 면적이 수정 변경 될 수 있음

6. 사업비 및 재정지원(변경없음)

가. 총사업비 : 281,321백만원

나. 재정지원 : 41,667백만원(국비25,000 도비 5,000 시비 11,667)

※사업시행 과정 등에 따라 금액이 변경될 수 있음

7. 건축계획 및 주택건설계획(변경)

가. 건축계획(기정)

구분	대지면적	건축면적	연면적	규모	건폐율	용적율	용도
획지1	2,339㎡	889.91㎡	15,083.78㎡	지하3층, 지상20층	38.04%	431.96%	공동주택, 근린생활시설
획지2	7,741㎡	5,656.58㎡	84,752.39㎡	지하3층, 지상25층	73.07%	699.99%	공동주택, 업무시설, 노유자시설, 근린생활시설, 판매시설, 공영주차장

※인허가 및 사업시행 과정에서 변경될 수 있음

가. 건축계획(변경)

- 변경 사유 : 기술공모형 입찰의 기술제안 반영에 따른 건축물 면적 변경 고시

구분	대지면적	건축면적	연면적	규모	건폐율	용적률	용도
획지1	2,339㎡	939.70㎡	15,013.25㎡	지하3층, 지상20층	40.18%	430.50%	공동주택, 근린생활시설
획지2	7,741㎡	5,638.68㎡	84,822.75㎡	지하3층, 지상25층	72.84%	699.89%	공동주택, 업무시설, 노유자시설, 근린생활시설, 판매시설, 공영주차장

※인허가 및 사업시행 과정에서 변경될 수 있음

나. 주택건설계획(변경없음)

공급 구분	주택의 형태	동수	세대수	주택규모별 세대수		
				26㎡	36㎡	49㎡
계	공동주택	2	218	30	60	128
분양	공동주택	1	100	-	-	100
임대	공동주택	1	118	30	60	28

8. 열람장소

열람장소 : 고시일로부터 30일간 고양시청 도시재생과(☎031-8075-3200).

- 지구단위계획 및 지형도면 등 관계도면은 게재생략하며 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 확인 하실 수 있습니다.
끝.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	고양성사혁신지구 재생사업 관련 토지교환 감정평가
의뢰인	고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산 투자회사 대표이사
감정평가서 번호	대한 제220810-14-0004호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(토지)감정평가표

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

감정평가사



(주)대한감정평가법인

경인지사장

전 규 성

(서명 또는 인)



감정평가액	이천사백칠십만원정 (₩24,700,000.-)				
의뢰인	고양성사혁신지구재생사업위탁관리 부동산투자회사 대표이사	감정평가목적	일반거래(교환)		
채무자	-	제출처	고양성사혁신지구재생사업위탁관리 부동산투자회사		
소유자 (대상업체명)	고양성사혁신지구재생사업위탁관리 부동산투자회사 및 고양시	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2022.08.23	2022.08.23	2022.08.23	

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	2,814.0	토지	4.0	-	24,700,000
		이	하	여	백	
	합계				₩24,700,000.-	

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

심사자 감정평가사



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

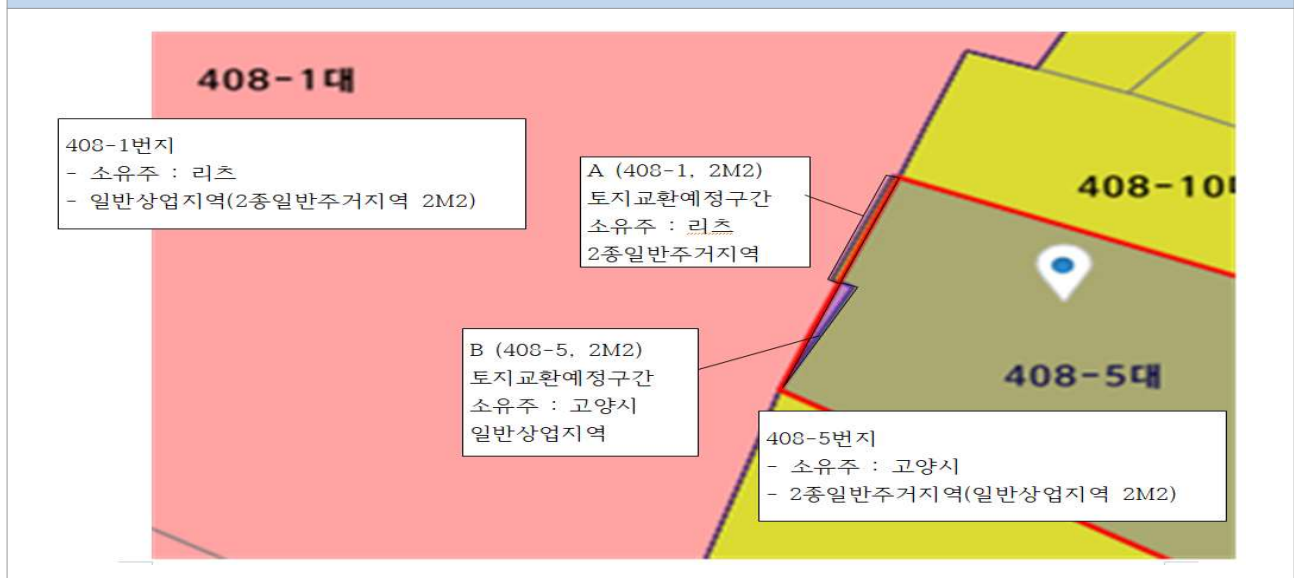
1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 성사동 소재 지하철3호선 “원당역” 북서측 일원 시행하는 “고양성사혁신지구 재생 사업” 과 관련하여 “고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사”(이하 “리츠”)의 소유토지(성사동 408-1 중 일부)와 경기도 고양시 소유토지(성사동 408-5 중 일부)의 교환계약을 위한 일반거래(교환) 목적의 감정평가입니다.

2. 대상토지의 개요

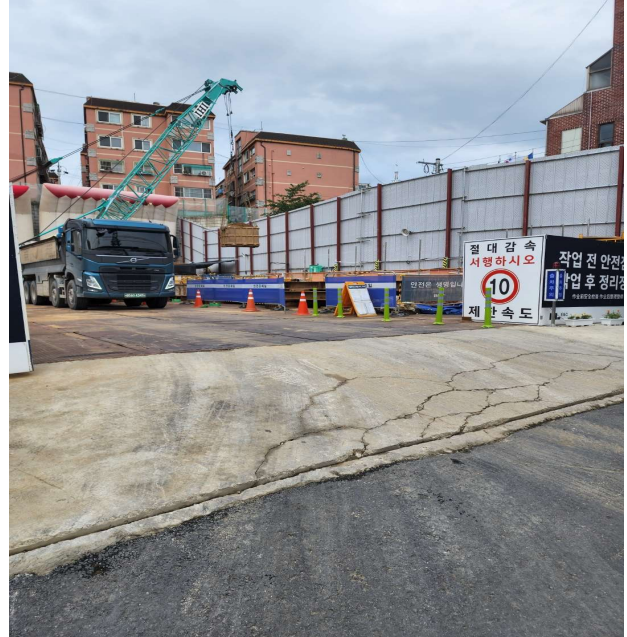
대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	비고
1	고양시 덕양구 성사동 408-1	대	2,484 중 2	2종 일주	상업 나지	소로 한면	부정형 평 지	“리츠” 소유 혁신지구 미포함
2	고양시 덕양구 성사동 408-5	대	330 중 2	일반 상업	상업 나지	세로 (불)	사다리 평 지	고양시 소유 혁신지구 포함

교환토지 내용



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 전경



성사동 408-1 중 교환부분

성사동 408-5중 교환부분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2022년 08월 23일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 대상토지에 대하여 2022년 08월 23일에 실지조사 및 가격조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

기호(1,2)토지는 전체면적 중 교환구간의 일부분에 대한 평가로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항 및 제4항에 의거하여 구분평가 하였으며 기호(2)토지는 “고양성사혁신지구 재생사업지구”내 토지로서, 지구단위계획상 인접토지와와의 상관관계 및 교환이후의 용도 등을 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	<ul style="list-style-type: none">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 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의 감정평가]

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 대상토지에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	성사동 705-20	2종 일주	대	347.6	171.2	2020. 11.20	1,570,000,000 (토지금액)	약 4,517,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지+건물 거래사례이나 토지거래가액 및 건물거래가액 (30,000,000원)이 분리하여 신고 되었음. · 토지 추정단가 : 1,570,000,000원 / 347.6㎡ ≒ 4,517,000원/㎡ (거래이후 705-18번지로 합병됨)							
b	성사동 408-3	2종 일주	대	390	816.02	2020. 11.06	1,860,000,000 (토지금액)	약 4,769,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지+건물 거래사례이나 토지거래가액 및 건물거래가액 (510,000,000원)이 분리하여 신고 되었음. · 토지 추정단가 : 1,860,000,000원 / 390.0㎡ ≒ 4,769,000원/㎡							
c	성사동 699-2	일반 상업	대	167.2	550.49	2021. 11.03	1,450,000,000 (건물포함)	약 7,355,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.12.04), 면적 : 550.49㎡, 주용도 : 근린생활,주택 · 건물 단가 : 1,000,000원/㎡ × 30/50 ≒ 400,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [{ 1,450,000,000원 - (400,000원/㎡ × 550.49㎡) } / 167.2㎡] ≒ 7,355,000원/㎡							
d	성사동 699-9	일반 상업	대	643.9	2,126.15	2022. 03.25	7,100,000,000 (건물포함)	약 9,243,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1989.08.08), 면적 : 2,126.15㎡, 주용도 : 의료, 장례시설 · 건물 단가 : 1,500,000원/㎡ × 18/50 ≒ 540,000원/㎡ · 토지 추정단가 : [{ 7,100,000,000원 - (540,000원/㎡ × 2,126.15㎡) } / 643.9㎡] ≒ 9,243,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
㉠	성사동 685-12	2종 일주	대	상업 나지	55.0	공매 (국공유재산)	2021.01.15	5,800,000 (평균가격)
㉡	성사동 705-5	2종 일주	대	주상용	105.4	담보	2021.03.12	5,270,000
㉢	성사동 705-1	2종 일주	대	상업용	319.9	담보	2020.12.31	5,490,000
㉣	주교동 608-4	일반 상업	대	상업용	525.2	일반거래 (매각)	2021.06.03	7,010,000
㉤	주교동 609-14	일반 상업	대	상업용	373.6	담보	2022.02.10	9,280,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

다. 인근지역 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
2종주거	상업용 상업나지	소로한면	5,500,000 ~ 6,500,000 내외	위치 및 면적, 접면도로 등에 따라 가격격차 있을 수 있음.
일반상업	상업용 상업나지	소로한면	6,500,000 ~ 7,500,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	성사동 414-1	295.0	대	상업용	2종일주 자연녹지	소로 각지	부정형 평 지	3,020,000	1
B	성사동 699-3	175.7	대	상업기타 (주상용)	일반상업	소로 각지	사다리 평 지	4,255,000	2

* 표준지 A 용도지역별 면적 : 2종일주 면적 293㎡, 자연녹지 면적 2㎡

[공시기준일 : 2022.01.01]

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 고양시 덕양구 주거지역 (2022.01.01 ~ 2022.08.23)	3.057% (1.03057)	$(1 + 0.02342) \times$ $(1 + 0.00388 \times 54/30)$ $\div 1.03057$
2	B	경기도 고양시 덕양구 상업지역 (2022.01.01 ~ 2022.08.23)	1.387% (1.01387)	$(1 + 0.01096) \times$ $(1 + 0.00160 \times 54/30)$ $\div 1.01387$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 유사합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

비교표준지(A)와 대상토지(기호1)의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	가로의 계통 및 연속성 등에서 대상토지가 열세함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	대상토지가 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 다소 열세함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	비교표준지의 일부가 자연녹지지역인 점에서 대상토지가 다소 우세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지(B)와 대상토지(기호2)의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.86	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 대상토지가 열세함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.04	대상토지가 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.93	인근 토지의 이용상황 및 적합성, 상권 성숙도 등에서 대상토지가 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.832	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 평가사례①과 거래사례 c를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
①	평가 사례	성사동 685-12	2종 일주	대	상업 나지	55.0	2021. 01.15	5,800,000	표준지 A
c	거래 사례	성사동 699-2	일반 상업	대	상업 기타	167.2	2021. 11.03	7,355,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

- 비교 표준지 A

구 분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 산정단가	비교사례 a	5,800,000	1.00	1.08747	1.000	0.966	6,092,877	1.958	-
	A	3,020,000	-	1.03057	-	-	3,112,321		

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
	시점수정	- 경기도 고양시 덕양구 주거지역				(2021.01.15 ~ 2022.08.23)		
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일 · 유사함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.03	1.03	0.92	1.00	0.99	1.00	0.966
- 비교표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(인근 교통 시설과의 접근성 등)에서 우세하나 환경조건(상권성숙도, 인근토지 이용상황과의 적합성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

- 비교 표준지 B

구 분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
표준지 산정단가	비교사례 c	7,355,000	1.00	1.01829	1.000	1.040	7,789,104	1.806	-
	B	4,255,000	-	1.01387	-	-	4,314,017		

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
	시점수정	- 경기도 고양시 덕양구 상업지역				(2021.11.03 ~ 2022.08.23)		
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일 · 유사함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
	- 비교표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합 고려하여 적절한 평가액을 산정하기 위해 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	1.95
B	c	1.80

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	3,020,000	1.03057	1.000	0.970	1.95	5,886,956	5,890,000
2	B	4,255,000	1.01387	1.000	0.832	1.80	6,460,672	6,460,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	교환 면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	5,890,000	2.0	11,780,000	-
2	6,460,000	2.0	12,920,000	
합 계			24,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 등이 비교가능성이 인정되고 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례 a 및 비교사례 d를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	성사동 705-20	2종 일주	대	상업 기타	347.6	2020.11.20	약 4,517,000	1
d	성사동 699-9	일반 상업	대	상업용	643.9	2022.03.25	약 9,243,000	2

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	경기도 고양시 덕양구 주거지역 (2020.11.20 ~ 2022.08.23)	9.661% (1.09661)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00467 \times 11/30) \times \\ & (1 + 0.00451) \times \\ & (1 + 0.05750) \times \\ & (1 + 0.02342) \times \\ & (1 + 0.00388 \times 54/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.09661 \end{aligned}$
2	d	경기도 고양시 덕양구 상업지역 (2022.03.25 ~ 2022.08.23)	0.918% (1.00918)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00147 \times 7/31) \times \\ & (1 + 0.00217) \times \\ & (1 + 0.00217) \times \\ & (1 + 0.00160) \times \\ & (1 + 0.00160 \times 54/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.00918 \end{aligned}$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례(a)와 대상토지(기호1)의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.09	가로의 폭 및 연속성 등에서 대상토지가 우세함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	대상토지가 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서는 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.06	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등에서 대상토지가 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대체로 유사함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.202	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교사례(d)와 대상토지(기호2)의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.78	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 대상토지가 열세함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	대상토지가 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서는 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.86	고객의 유동성과의 적합성, 상권 성숙도, 인근 토지의 이용상황 등에서 대상토지가 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대체로 유사함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.698	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	4,517,000	1.00	1.09661	1.000	1.202	5,953,972	5,950,000
2	d	9,243,000	1.00	1.00918	1.000	0.698	6,510,840	6,510,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	교환면적 (㎡)	시산가액(원)	비고
1	5,950,000	2.0	11,900,000	-
2	6,510,000	2.0	13,020,000	
합 계			24,920,000	

4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되고 적정성이 지지되고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	11,780,000	11,900,000	11,780,000
2	12,920,000	13,020,000	12,920,000
합 계			24,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

대상토지는 시장가치를 기준으로 한 일반거래(교환) 목적의 감정평가로서 인근지역 내의 거래사례 및 평가사례, 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 관련법령에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 검토를 통해 주된 방법에 의한 공시지가기준법을 기준으로 아래와 같이 대상토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호(1) 토지	2.0	5,890,000	11,780,000	상세내역은 후첨 “감정평가 명세표” 참조
기호(2) 토지	2.0	6,460,000	12,920,000	
총 액			₩24,700,000	

끝.

토지 감정평가 명세표

<기준시점: 2022-08-23>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 고양시 덕양구 성사동	408-1	대	제2종 일반주거지역	2,484.0	2.0	5,890,000	11,780,000	'리츠' 소유토지
2	"	408-5	대	일반상업지역	330.0	2.0	6,460,000	12,920,000	고양시 소유토지
합 계								₩24,700,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 공부와의 차이

7. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상토지(기호1,2)는 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 지하철3호선 “원당역” 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설 및 주상용 건물 등으로 이루어진 일반상가지대입니다.

2. 교통상황

대상토지까지 제반차량 진출입가능하며, 대상토지가 남측에 위치한 간선도로를 따라 고양시 관내로의 진출입이 용이하며, 인근에 지하철 3호선 “원당역” 및 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호합니다.

3. 형태 및 이용상황

대상토지(기호1,2)는 대체로 등고평탄한 유사 사다리형 토지로서, 기호(1)토지는 원당지구대 부지로 이용중이며 기호(2)토지는 현재 고양성사 도시재생혁신지구 사업지에 포함되어 공사 중인 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1)토지 : 408-1번지 기준으로 남측으로 약 15m~16m내외의 도로와 접하여 있습니다.

기호(2)토지 : 408-5번지 기준으로 서측으로 약 2m~3m내외의 도로와 접하고 있으나 교환 부분은 향후 고양성사 도시재생혁신지구 사업지에 포함되어 있습니다.

5. 토지이용계획사항 등

기호(1)토지 교환부분 : 제2종일반주거지역입니다.

기호(2)토지 교환부분 : 일반상업지역, 지구단위계획구역(성사도시재생혁신지구)입니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 공부와의 차이

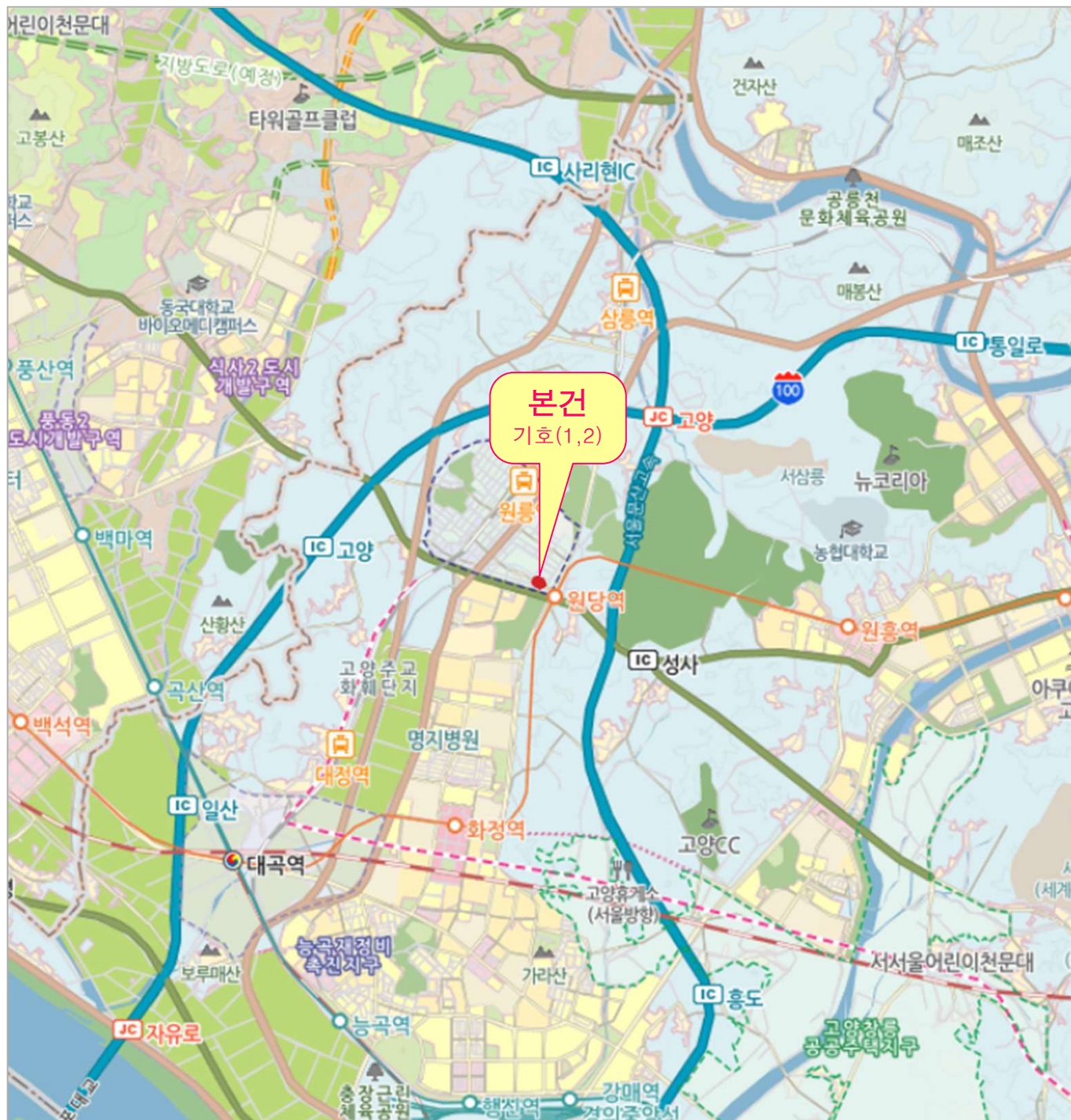
7. 기타 참고사항

6. 공부와의 차이

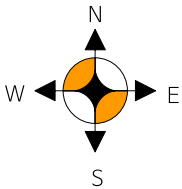
해당사항 없습니다.

7. 기타 참고사항

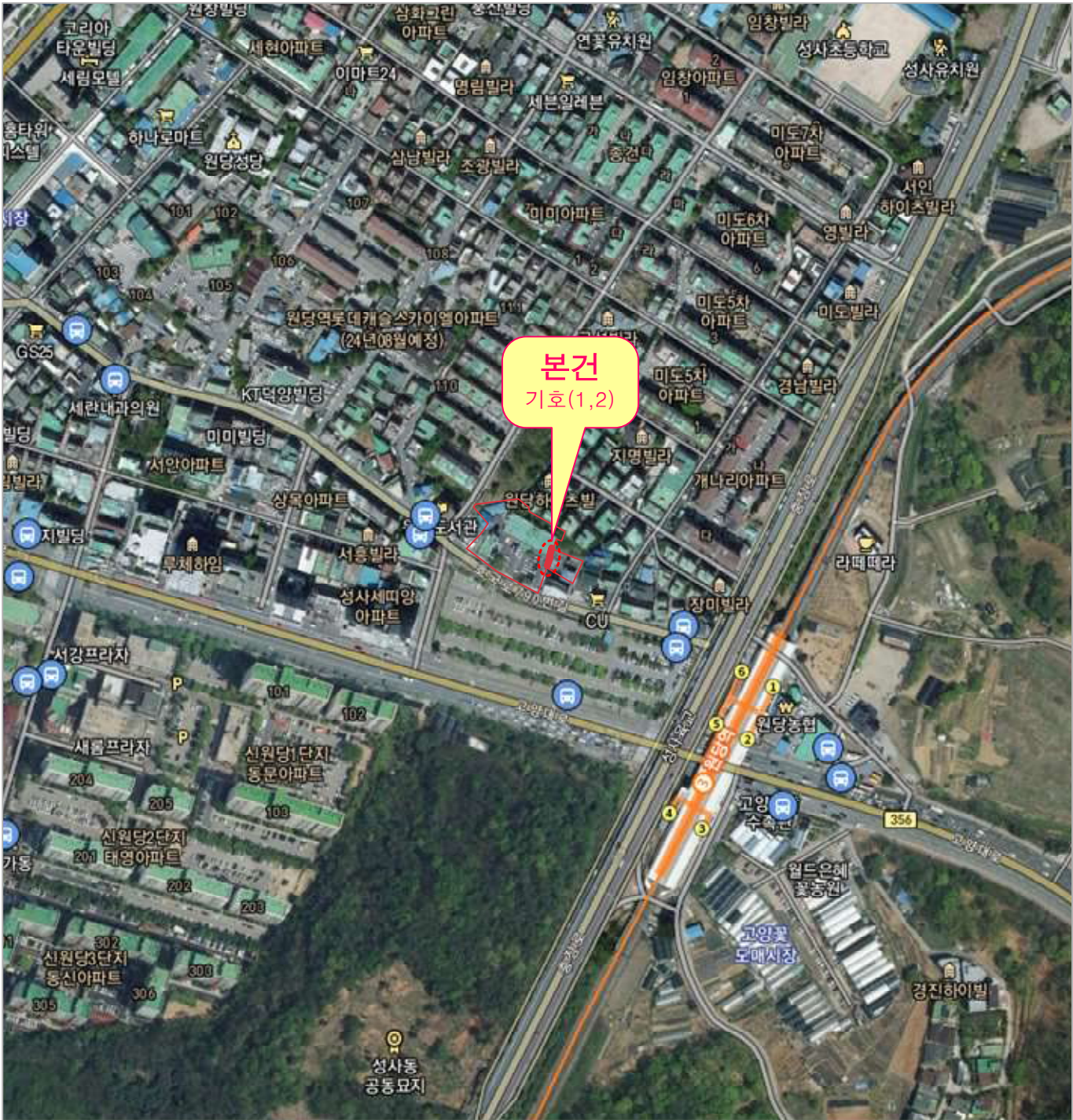
해당사항 없습니다.

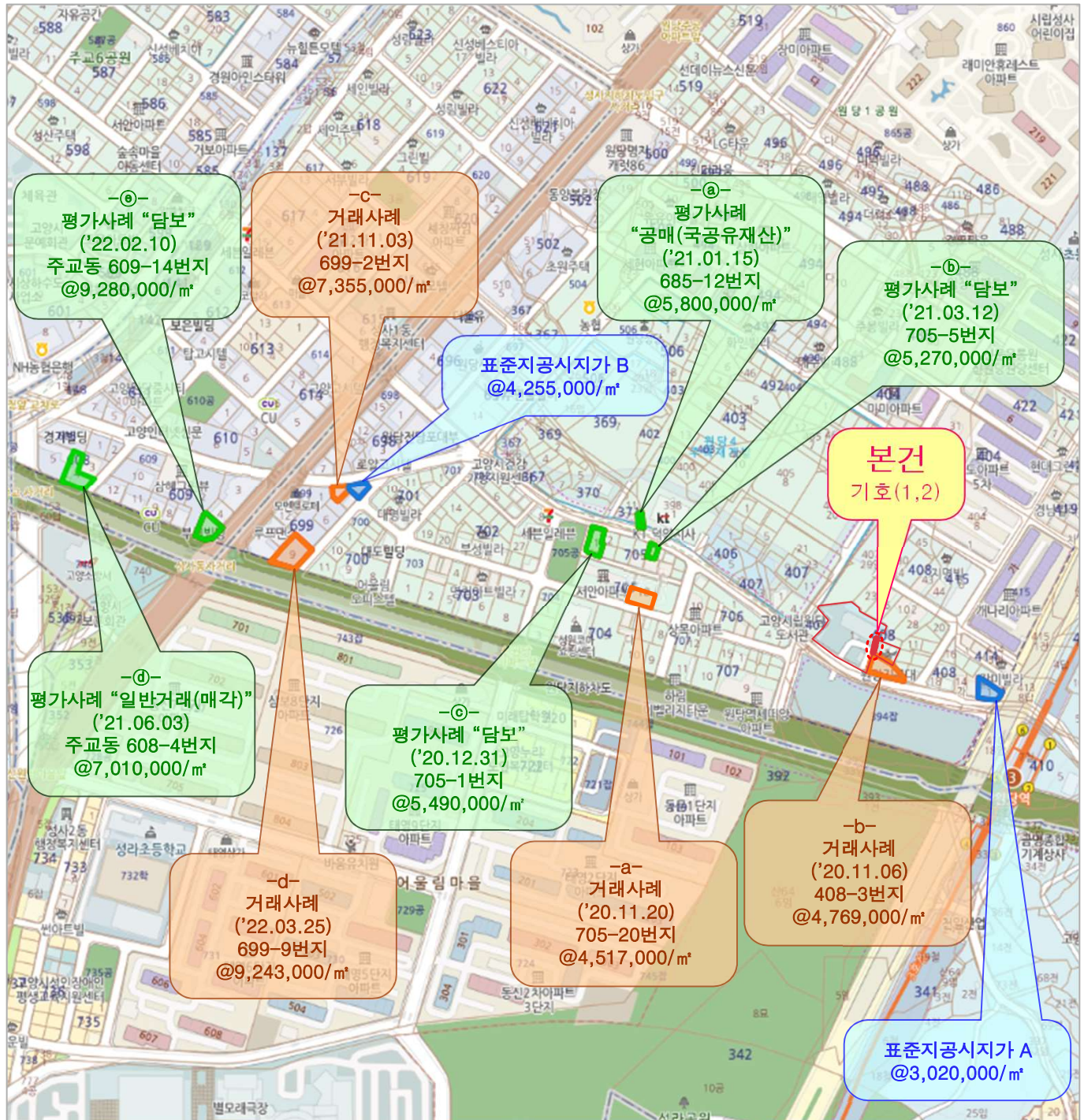
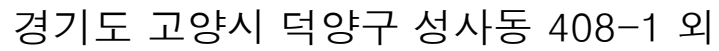


항공위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 408-1 외
-----	-------------------------





감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 고양시장

건 명 : 공유.사유재산 교환에 따른 감정평가
(고양시 덕양구 성사동 408-1,408-5번지)

문 서 번 호 : 재산관리과-6113

감정 평가서 번호 : 미래새한 2208-22-12001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래새한감정평가법인 북부지사

TEL : (031)914-7411 FAX : (031)914-1008



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이제승

이제승



(주)미래새한감정평가법인 북부지사
대표자 김 후 철



감정평가액	이천사백오십만원정 (₩24,500,000.-)				
의뢰인	고양시장		감정평가목적	교환	
채무자	-		제출처	고양시청	
소유자 (대상업체명)	고양시장, 고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(리츠)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일
			2022. 08. 23	2022. 08. 23	2022. 08. 24
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	4.0	토지	4.0	- 24,500,000
			이하	여백	
	합계				₩24,500,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. <div>심사자 감정평가사</div>				



토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 고양시 덕양구 성사동	408-1	대	제2종 일반주거지역	2,484 중 2	2	5,700,000	11,400,000	'고양성사혁신 지구재생사업위 탁관리부동산투 자회사(리츠)' 소유
	소 계							₩11,400,000	
2	경기도 고양시 덕양구 성사동	408-5	대	일반상업지역	330 중 2	2	6,550,000	13,100,000	'고양시' 소유
	소 계							₩13,100,000	
	합 계							₩24,500,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 '원당역' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 고양시장에서 의뢰된 공유,사유재산 교환(고양시 덕양구 성사동 408-1, 408-5번지) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

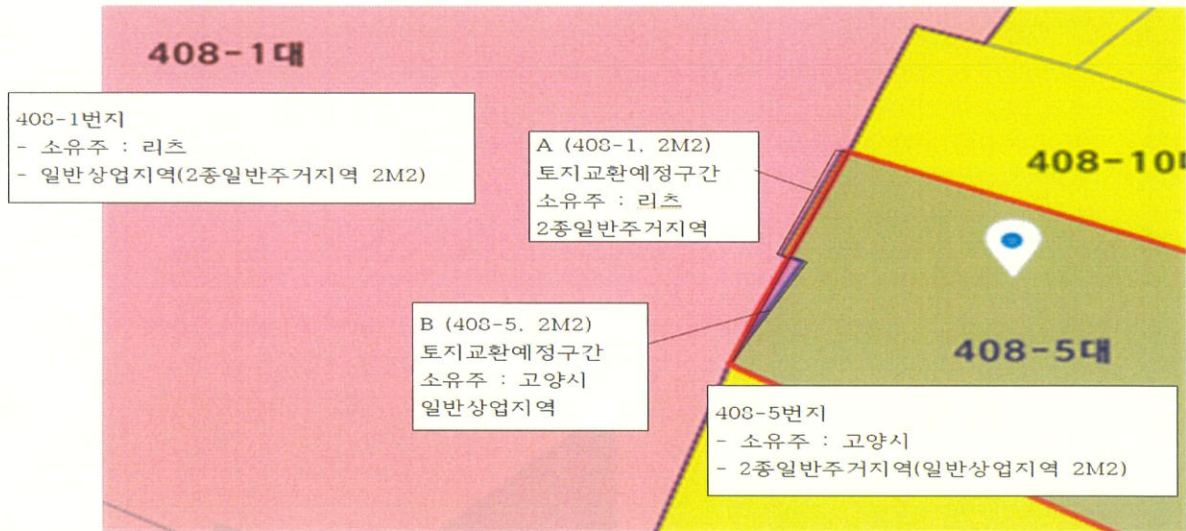
가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	성사동 408-1	2,484 중 2	2	대	2종일주	상업 나지	소로 한면	부정형 평 지	3,197,000	'리츠' 소유 혁신지구 미포함
2)	성사동 408-5	330 중 2	2	대	일반상업	상업 나지	세로 (불)	사다리 평 지	2,873,000	'고양시' 소유 혁신지구 포함
합계	-	2,814	4	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

교환토지 내용



나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 교환부분 : 제2종일반주거지역임.
- 일련번호 2) 교환부분 : 일반상업지역임.

다. 주위 환경

본건 인근으로 근린생활시설, 다세대주택 및 단독주택 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 08월 23일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2022년 08월 23일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(일반거래(교환))을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지는 전체 면적중 교환 부분에 대한 평가로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항 및 제4항에 의거 구분평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 일련번호 2) 토지는 '고양성사혁신지구재생사업' 지구내 토지로서 지구단위계획상 인접토지와의 관계, 교환이후의 용도 등을 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	성사동 414-1	295	대	2종일주 자연녹지	상업용	소로 각지	부정형 평 지	3,020,000
표준지 B	성사동 699-3	175.7	대	일반 상업	상업기타	소로 각지	사다리 평 지	4,255,000

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A,B)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경기도 고양시 덕양구 '주거지역'	2022.01.01~2022.08.23	3.057	1.03057	2022년 06월 연장적용
경기도 고양시 덕양구 '상업지역'	2022.01.01~2022.08.23	1.387	1.01387	2022년 06월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 계통성 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	표준지공시지가의 일부가 자연녹지지역으로 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.940	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 계통성 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.05	인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.95	인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.848	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
2종일주	상업용	소로한면	5,500,000~6,500,000원/㎡	위치, 접면도로 상태 등에 따라 가격격차가 발생할수 있음.
일반상업	상업용	소로한면	6,500,000~7,500,000원/㎡	

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	성사동 705-19	대	상업용	2종 일주	소로각지	시가참고	2019.12.06	579	5,430,000	2,334,000	2.33
②	성사동 408-10	대	단독 주택	2종 일주	세로(가)	취득처분	2021.10.20	157	3,530,000	1,785,000	1.98
③	주교동 608-4	대	상업용	일반 상업	광대 소각	시가참고	2021.06.03	525.2	7,010,000	3,182,000	2.20
④	주교동 608-1	대	주상용	일반 상업	소로한면	담보	2021.03.25	464.2	5,500,000	2,476,000	2.22

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	성사동 705-20	대	단독주택	2종일주	347.6	1,570,000,000	4,517,000	2020.11.20
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[1,570,000,000\text{원}/347.6\text{㎡}] \approx 4,517,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	성사동 699-9	대	상업용	일반 상업지역	643.9	7,100,000,000 (건물포함)	9,184,000	2022.03.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1989.08.08), 면적 : 2,126.15㎡ ■ 토지 추정단가 : $[\{7,100,000,000\text{원} - (1,550,000\text{원}/\text{㎡} \times 18/50 \times 2,126.15\text{㎡}) \} / 643.9\text{㎡}] \approx 9,184,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	성사동 408-3	대	상업용	2종일주	390	1,860,000,000	4,769,000	2020.11.06
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[1,860,000,000\text{원}/390\text{㎡}] \approx 4,769,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉣	성사동 699-2	대	상업용	일반 상업지역	167.2	1,450,000,000 (건물포함)	7,224,000	2021.11.03
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구(사용승인일 : 1990.12.04), 면적 : 550.49㎡ ■ 토지 추정단가 : $[\{1,450,000,000\text{원} - (1,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 20/50 \times 550.49\text{㎡}) \} / 167.2\text{㎡}] \approx 7,224,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경기			고양시 덕양구			성사동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	99.27	95.68	113	100.48	100.20	2	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 및 거래사례 ②,㉞을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	
1	평가사례②	3,530,000	1.04172	1.000	1.650	6,067,498	1.950	
	표준지A)	3,020,000	1.03057	-	-	3,112,321		
비고	※시점수정: 경기도 고양시 덕양구 주거지역(2021.10.20~2022.08.23): 1.04172 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)							
순번	구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
2	거래사례㉞	7,224,000	1.000	1.01829	1.000	1.050	7,723,933	1.790
	표준지B)	4,255,000	-	1.01387	-	-	4,314,017	
비고	※사정보정: 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정은 불필요함.(1.000) ※시점수정: 경기도 고양시 덕양구 상업지역(2021.11.03~2022.08.23): 1.01829 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/평가사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례②)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.15	가로의 계통성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	인근 교통시설과의 접 근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	인근환경 등에서 우세 함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	표준지의 일부가 자연 녹지지역에 해당하여 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.650	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[표준지B/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 계통성 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.95
	B	1.79

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	3,020,000	1.03057	1.000	0.940	1.95	5,704,885	5,700,000	표준지 A
2)	4,255,000	1.01387	1.000	0.848	1.79	6,548,332	6,550,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠,㉡을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	성사동 705-20	대	단독주택	2종일주	347.6	1,570,000,000	4,517,000	2020.11.20
㉡	성사동 699-9	대	상업용	일반 상업	643.9	7,100,000,000 (건물포함)	9,184,000	2022.03.25

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉟	경기도 고양시 덕양구, 주거지역	2020.11.20~2022.08.23	1.09661
거래사례 ㊱	경기도 고양시 덕양구, 상업지역	2022.03.25~2022.08.23	1.00918

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	가로의 계통성 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.03	인근 교통시설과의 접 근성 등에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.02	인근환경 등에서 우세 함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.156	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[일련번호 2)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.79	가로의 계통성 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.03	교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.87	인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.708	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	4,517,000	1.000	1.09661	1.000	1.156	5,726,116	5,730,000	-
2)	9,184,000	1.000	1.00918	1.000	0.708	6,561,963	6,560,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	5,700,000	5,730,000	5,700,000
2)	6,550,000	6,560,000	6,550,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 고양시 덕양구 성사동 408-1	2,484 중 2	2	5,700,000	11,400,000	'리츠'소유 혁신지구 미포함
2)	경기도 고양시 덕양구 성사동 408-5	330 중 2	2	6,550,000	13,100,000	'고양시'소유 혁신지구 포함
합 계		2,814	4	-	24,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

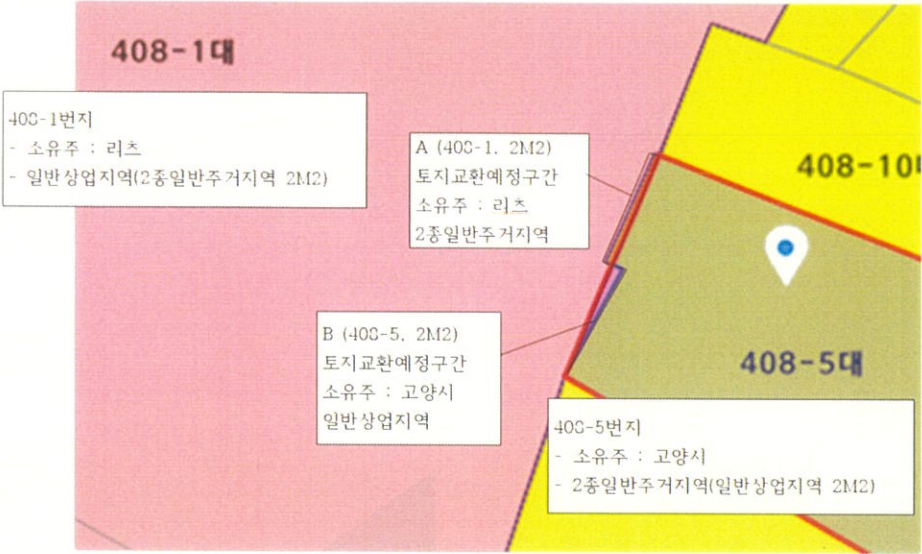
대상물건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 '원당역' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	24,500,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	24,500,000	-

끝.

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도

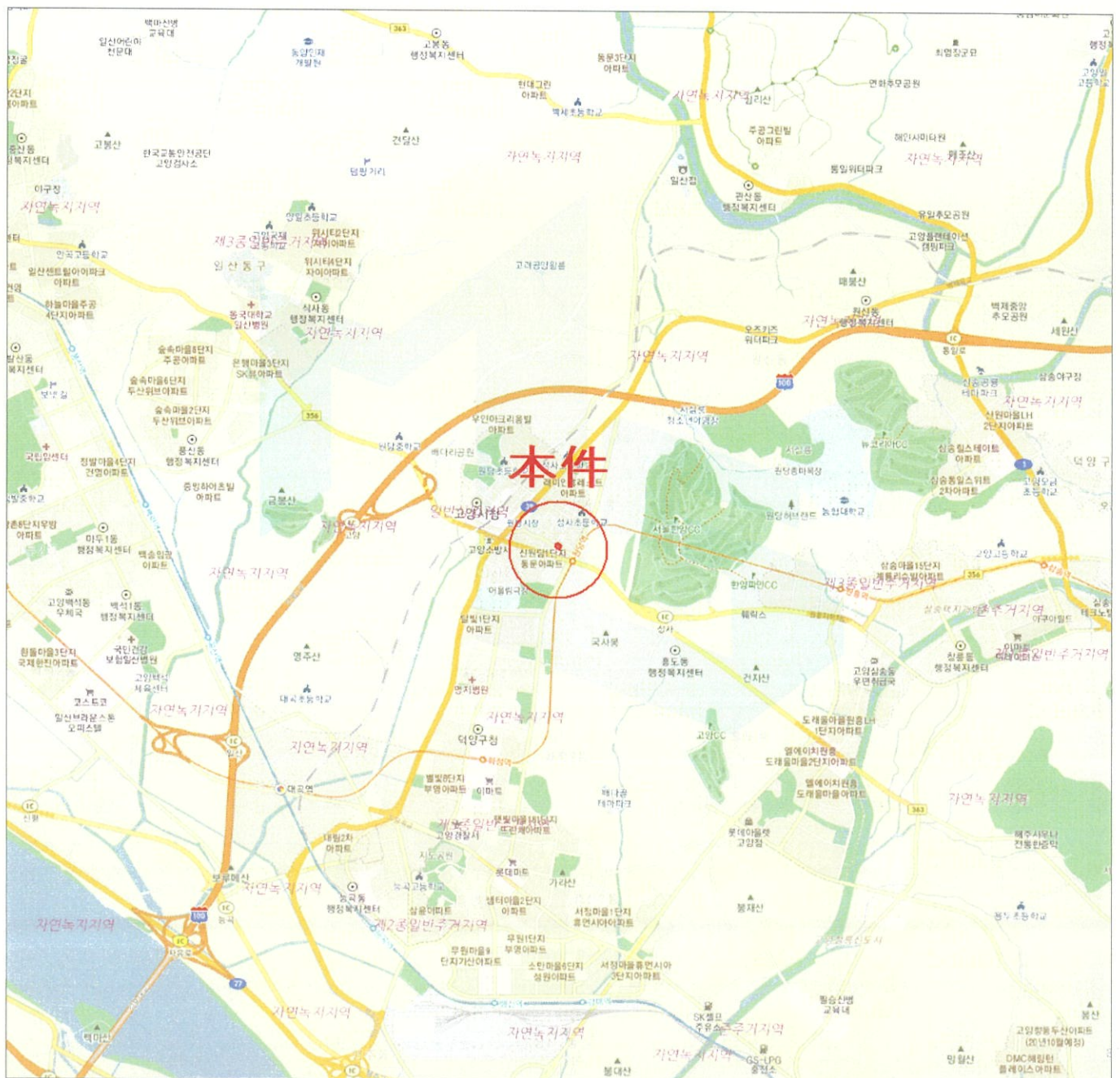


위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 소재 '원당역' 북서측 인근에 위치하며, 인근으로 근린 생활시설, 다세대 및 단독주택이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.
도로상태	일련번호 1) 성사동 408-1번지 기준으로 남서측으로 약 15미터 내외의 도로와 접함. 일련번호 2) 성사동 408-5번지 기준으로 남서측으로 약 3미터 내외의 도로와 접함.
형태 및 이용상황	본건 토지는 원당지구대 부지 및 고양성사도시재생혁신지구 사업지 등으로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 교환부분 : 제2종일반주거지역임. ■ 일련번호 2) 교환부분 : 일반상업지역, 지구단위계획구역(성사도시재생혁신지구)임.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이 및 기타	-
임대관계	-

광역위치도

소재지

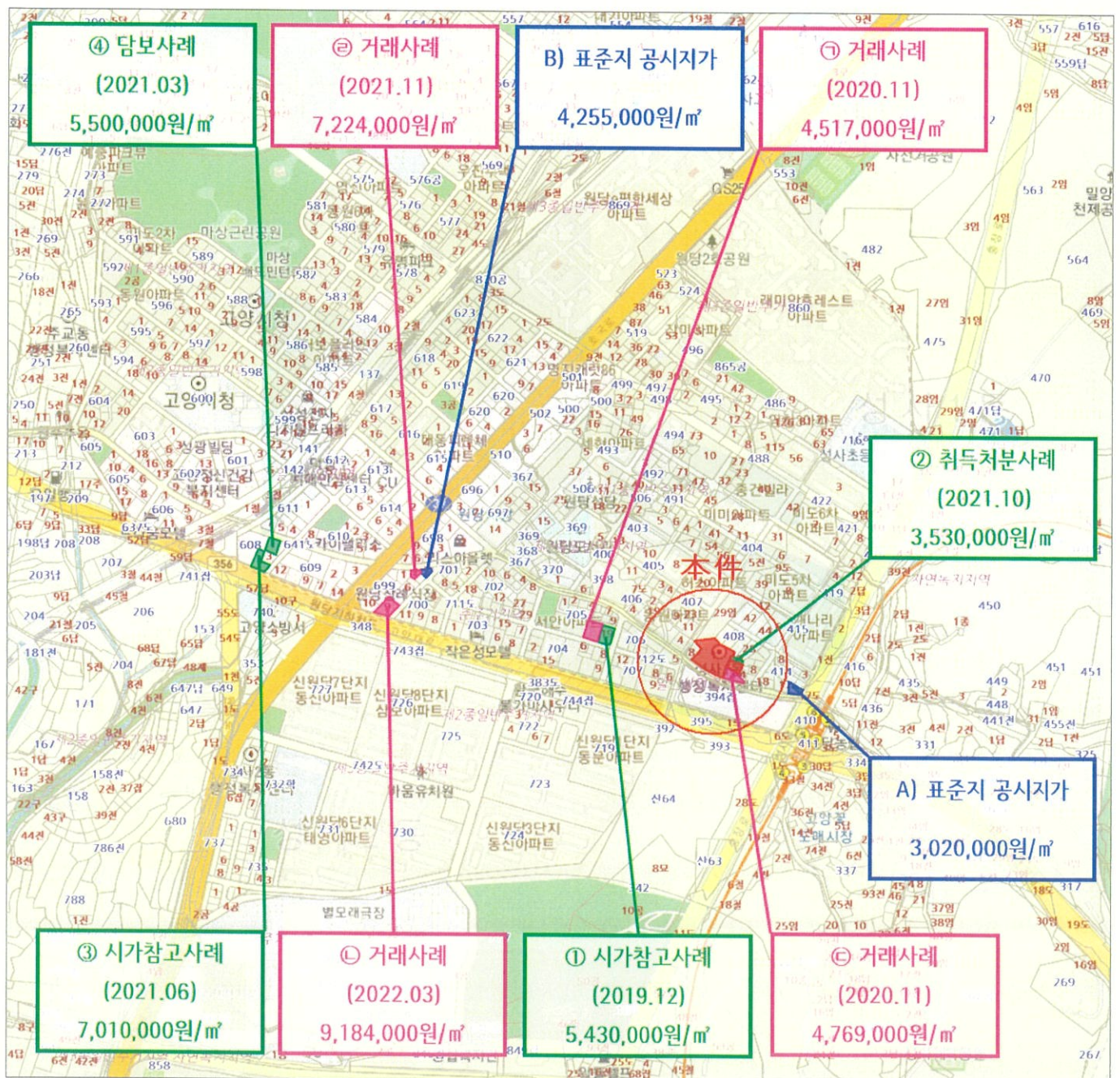
경기도 고양시 덕양구 성사동 408-1, 408-5



상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 고양시 덕양구 성사동 408-1, 408-5



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】

토지 취득 및 처분 관련 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하「도시재생법」)」 법규 검토

「도시재생법」 제6조(다른 법률과의 관계)

- ① 이 법은 도시재생사업에 관하여 다른 법률보다 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.
- ② 제20조에 따라 고시된 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업의 시행에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다.
- ③ 국가는 도시재생과 관련이 있는 다른 법률을 제정 또는 개정하는 경우에는 이 법의 목적에 맞도록 하여야 한다.

「도시재생법」 제45조(혁신지구재생사업의 시행방법)

혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 혁신지구재생사업의 시행자(이하 “혁신지구사업시행자”라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙, 수용, 사용 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등(이하 “건축물 등”이라고 한다)을 공급하는 방법
2. 혁신지구사업시행자가 혁신지구로 중복지정된 종전사업(이하 “중복지정 사업”이라 한다) 구역에서 이 법 및 종전사업의 관계 법률에 따라 건축물 등을 공급하는 방법

「도시재생법」 제50조(건축물 등의 사용 및 처분)

- ① 혁신지구사업시행자는 시행계획에서 정한 바에 따라 건축물 등을 사용 또는 처분하여야 한다.
- ② 혁신지구사업시행자는 제1항에 따라 건축물 등을 사용 또는 처분하는 경우 「주택법」 제54조 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 혁신지구에 위치한 건축물 등의 소유자에게 우선 공급할 수 있다.
- ③ 혁신지구사업시행자는 제2항에 따라 건축물 등을 우선 공급하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공급가격을 주변 시세 이하로 할 수 있다.
- ④ 건축물 등의 사용 또는 처분에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「도시재생법 시행령」 제51조(건축물 등의 사용 및 처분)

- ① 혁신지구사업시행자가 법 제50조제2항에 따라 법 제45조제1호에 따른 건축물 등(이하 “건축물 등”이라 한다)을 우선 공급하는 기준은 별표 1과 같다.
- ⑦ 법 제50조에 따른 건축물 등(주택은 제외한다)의 사용 및 처분을 위한 가격 평가가 필요한 경우 그 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이 평가한 금액을 산술평균한 금액(이하 이 조에서 “감정가격”이라 한다)으로 한다.

「도시재생법 시행령」 별표1.

혁신지구에 위치한 건축물 등의 우선 공급기준(제51조1항 관련)

1. 우선 공급 대상 건축물 등

법 제50조제2항에 따른 우선 공급 대상 건축물 등은 법 제47조에 따른 시행계획에서 처분 대상으로 정한 건축물 등으로 하되, 주택의 경우에는 1세대(법인인 경우에는 해당 법인을 1세대로 본다. 이하 이 호에서 같다) 1주택을 기준으로, 토지의 경우에는 1세대 1필지를 기준으로 각각 공급한다.

2. 우선 공급대상자의 자격요건

가. 법 제50조제2항에 따라 건축물 등의 우선 공급을 받을 수 있는 자는 법 제41조제2항에 따라 준용되는 법 제20조제3항에 따른 공청회 개최공고일 현재 해당 혁신지구 또는 다른 혁신지구에 건축물이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유한 자로 한다.

나. 혁신지구사업시행자는 혁신지구재생사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 혁신지구 또는 다른 혁신지구 「건축법」 제57조에 따라 대지의 분할이 제한된 면적 이하의 과소토지만을 소유하고 있는 자 등을 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 우선 공급대상자에서 제외할 수 있다.

3. 우선 공급순위

가. 1순위: 기준일(제2호가목 본문 또는 단서에 따라 소유여부를 판단하는 날을 말한다. 이하 같다) 현재 해당 혁신지구

나. 2순위: 기준일 현재 해당 혁신지구에 건축물이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 해당 혁신지구

다. 3순위: 기준일 현재 다른 혁신지구