감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 경기도 안산시 상록구 일동 119-1 외
소재 부동산

번　　호 : F2240806-001

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사
경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스)
TEL. (031)702-2788　　FAX. (031)702-2790

F2240806-001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 문 현 진 (인)

㈜감정평가법인 이산 경기동부지사 지 사 장 문 현 진 (서명 또는 인)

감정평가액	일백이십구억팔천육백칠십팔만삼천칠백삼십원정(₩12,986,783,730.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	—	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자:(주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 08. 09	2024. 08. 09	2024. 08. 14

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	2,431.3	토지	2,431.3	-	11,014,513,000
건물	5,061.7	건물	5,061.7	-	1,972,270,730
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩12,986,783,730

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이 홍 우 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 “호동초등학교” 남동측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지개요

경기도 안산시 상록구 일동						
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	119-1	대	883.2	일반상업	1,736,000	-
3	119-2	대	882.6	일반상업	1,951,000	-
5	120-5	대	665.5	일반상업	1,951,000	-

2) 건물개요

기호/소재지	기호 2 / 경기도 안산시 상록구 일동 119-2					
주구조	철근콘크리트조			공부상 주용도	관광숙박시설(관광호텔) 및 부대시설	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
442.78	50.16	2,776.9	236.8	1/5	1996.1.17	-

기호/소재지	기호 4 / 경기도 안산시 상록구 일동 120-5					
주구조	철근콘크리트조			공부상 주용도	근린생활시설 및 숙박시설	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
371.96	55.89	2,284.8	263.3	1/5	1994.1.15	-

나. 평가대상 물건 개요

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 “호동초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설 등 각종 상업용 건물과 업무시설 등이 소재하고 있음.

나) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남측 근거리에 지하철역(4호선 상록수역)이 소재하는 등 교통 여건은 양호한편임.

2) 토지상황

가) 형상 및 지세 등

본건 기호 1, 3, 5 토지 공히 인접도로 대비 등고평탄한 장방형의 토지임,

나) 인접 도로상태

기호 1은 남서측으로 노폭 약 3m의 도로와 접하고, 기호 3은 남서측 및 남동측으로 노폭 약 3m, 8m의 도로와 접하며, 기호 5는 남동측 및 북동측으로 각각 노폭 약 8m의 도로와 접함.

다) 이용상황

기호 1은 주차장, 기호 3, 5는 상업용(운영중단된 숙박시설)으로 이용중임.

라) 토지이용계획사항

- 일동 119-1 (기호 1)
도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(이솝유치원), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

- 일동 119-2 (기호 3)
도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(이솝유치원), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

- 일동 120-5 (기호 5)
도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(이솝유치원), 대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

3) 건물내역

가) 건물의 구조 및 이용상태

(1) 기호 2

철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층 / 지상5층 건 으로서,
(사용승인일자:1996년 1월 17일)

외벽 : 치장석붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등,
내부 : 인테리어 마감 등임.

일반건축물대장상 주용도는 "관광숙박시설(관광호텔) 및 부대시설"이나, 기준시점 현재 운영이 중단된 상태로서 출입방지시설이 설치되어 있음.

(2) 기호 4

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 / 지상5층 건 으로서,
(사용승인일자:1994년 1월 15일)

외벽 : 치장석붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등,
내부 : 인테리어 마감 등임.

일반건축물대장상 주용도는 "근린생활시설 및 숙박시설"이나, 기준시점 현재 운영이 중단된 상태로서 출입방지시설이 설치되어 있음.

나) 주요설비 및 기타설비

기호 2, 기호 4는 공히 위생설비, 급배수설비, 냉난방설비, E/V 등이 구비된 것으로 탐문됨.

다) 부합물 및 종물

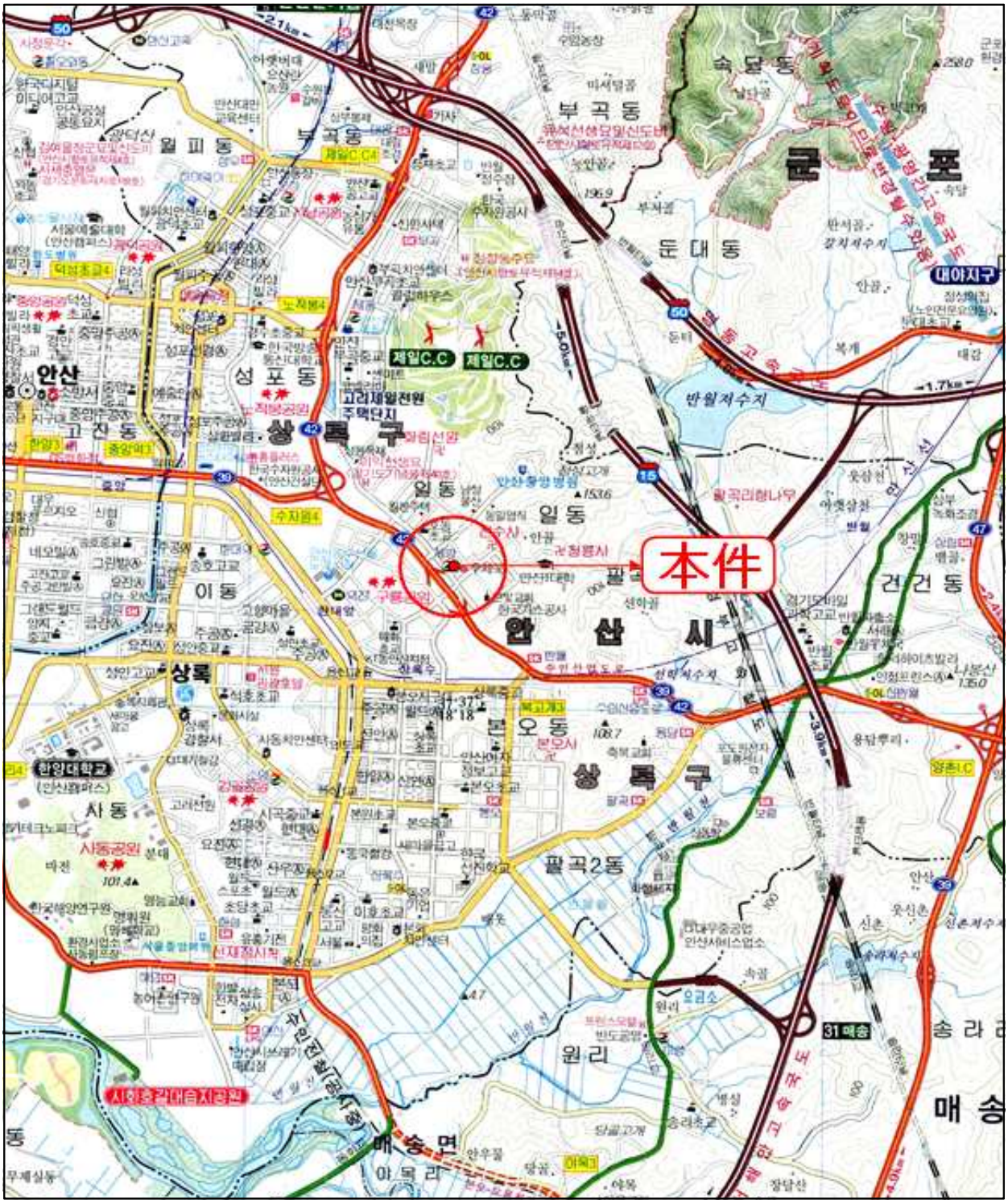
없 음.

라) 공부와 차이 및 기타

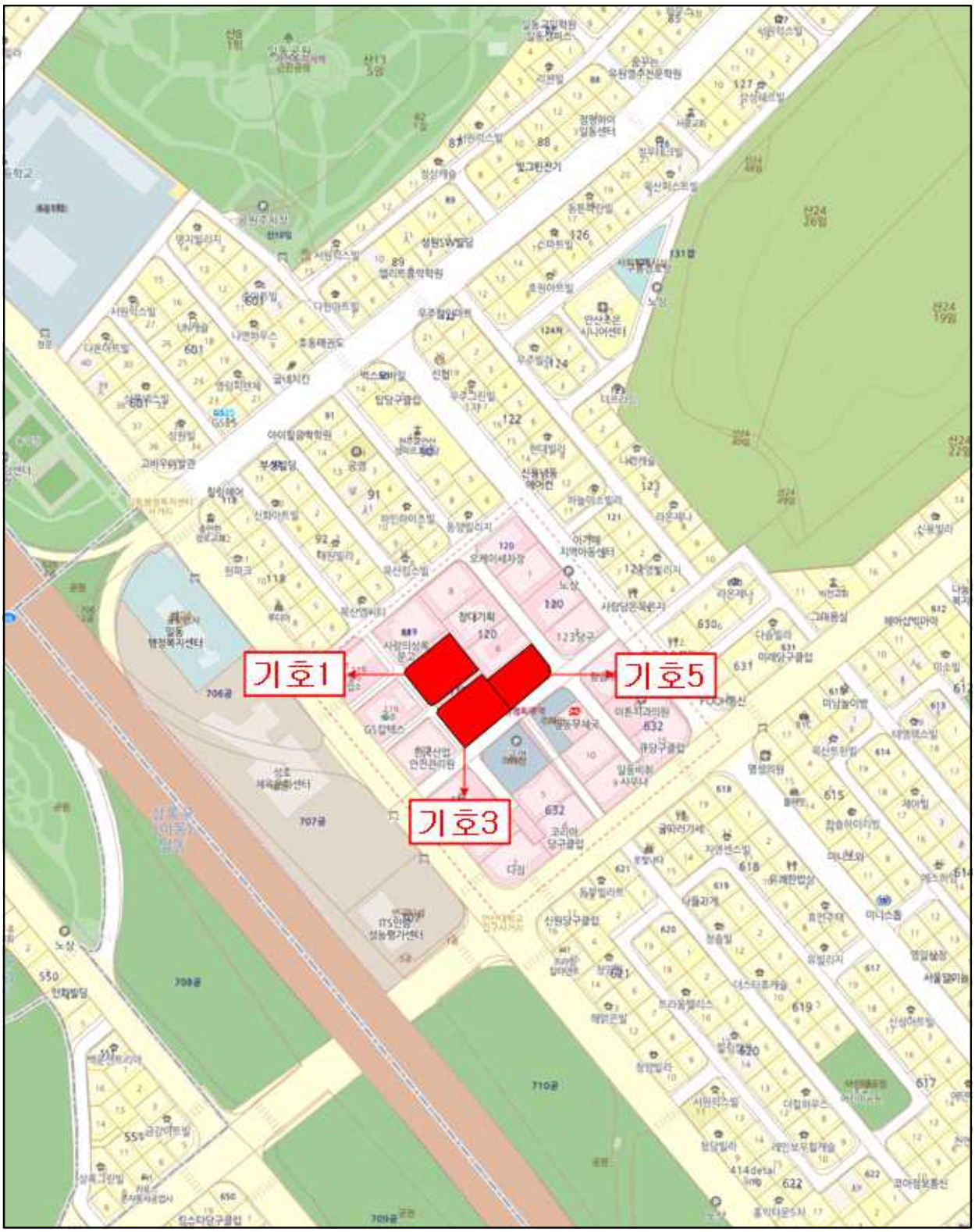
없 음.

3. 위치도, 층별 평면도 및 현장전경

가. 광역위치도

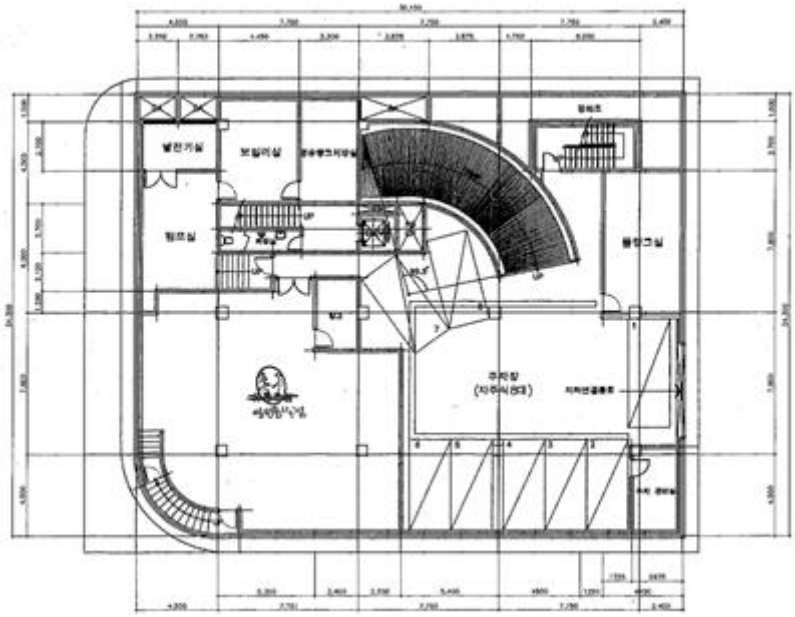
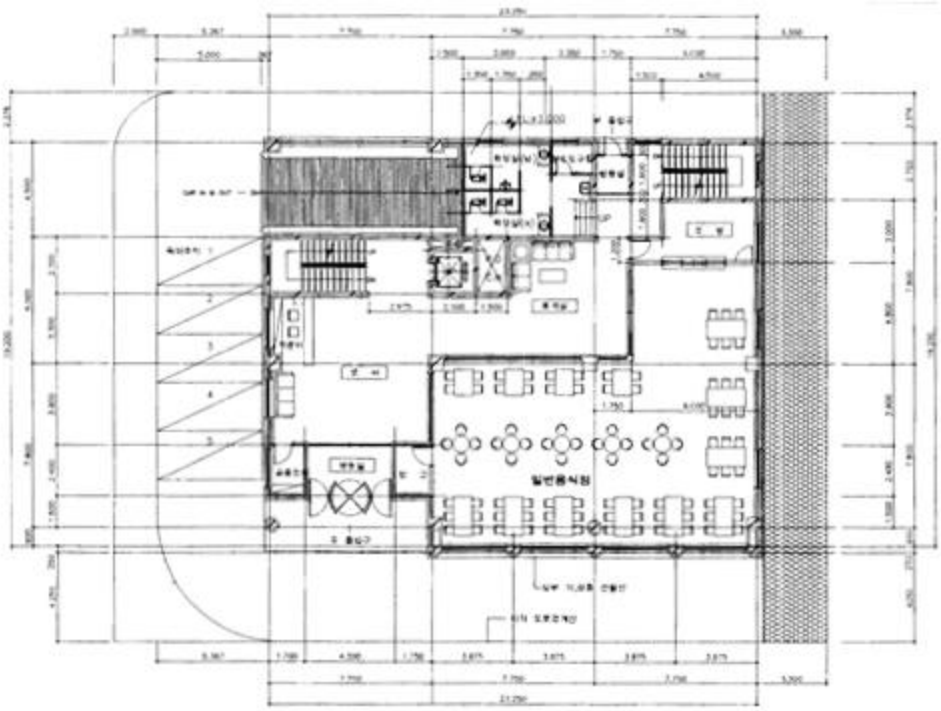


나. 상세위치도



다. 층별 평면도

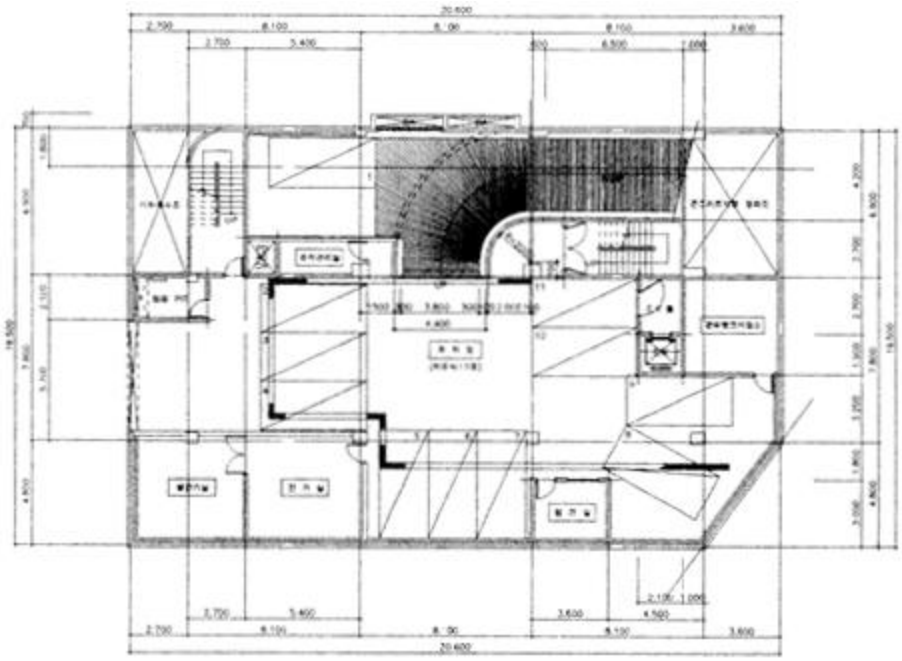
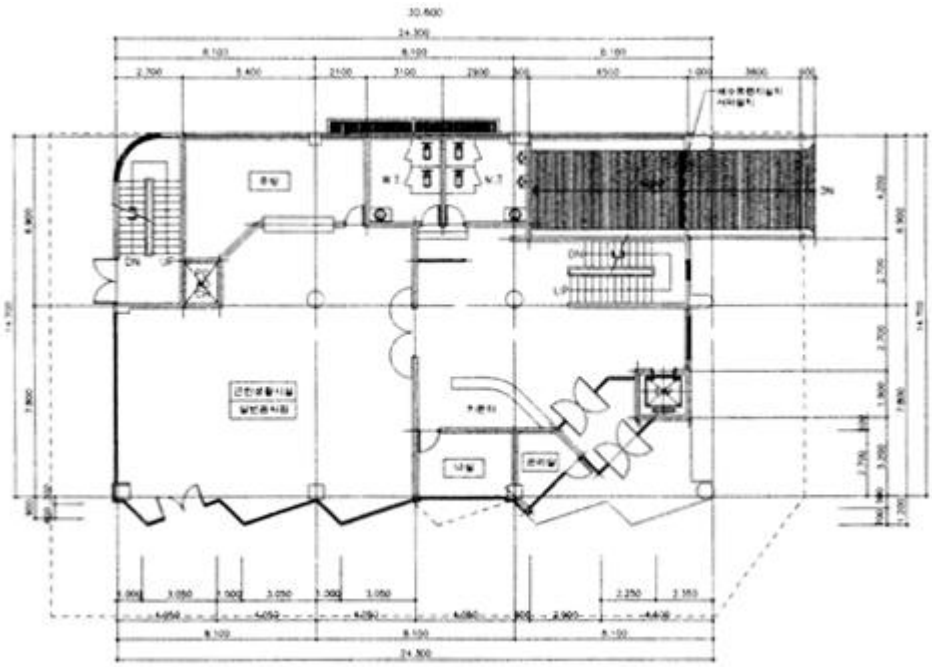
1) 기호 2

지하1층

1층


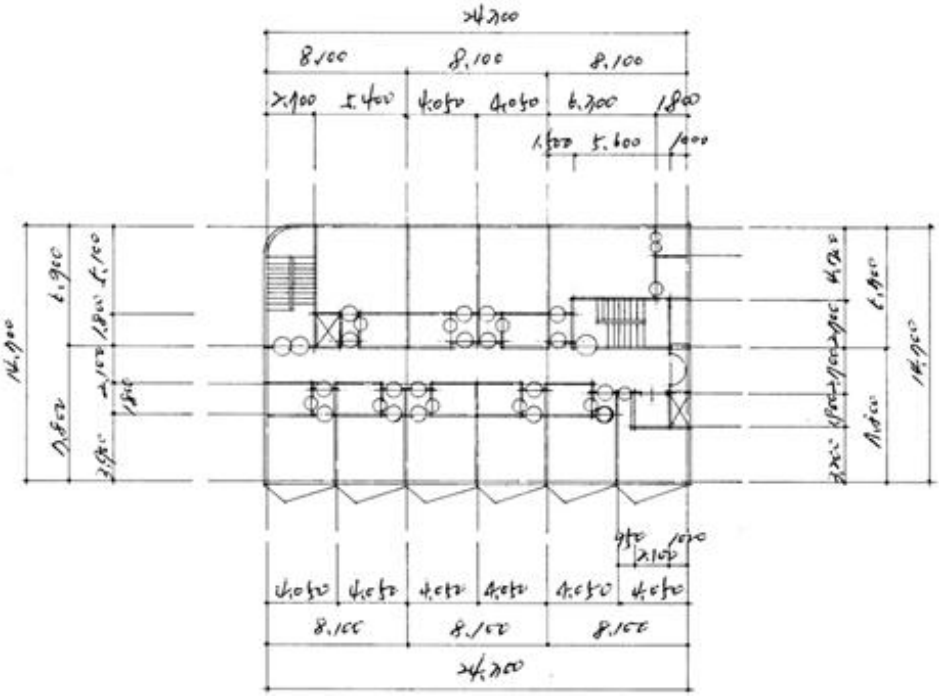
2층
3층

4층
5층

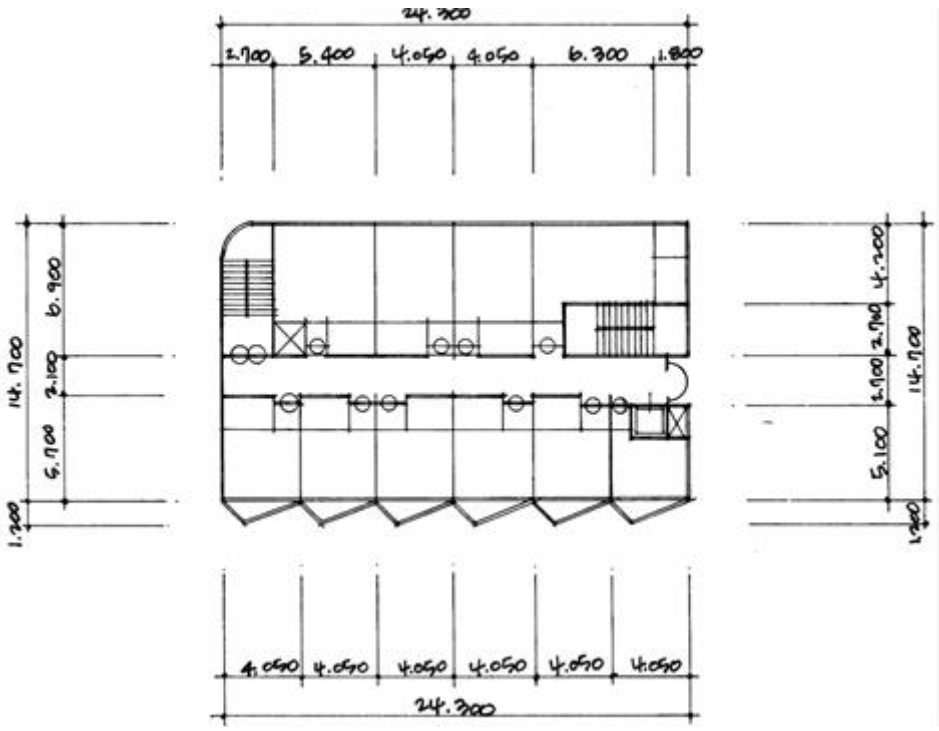
2) 기호 4

지하

1층


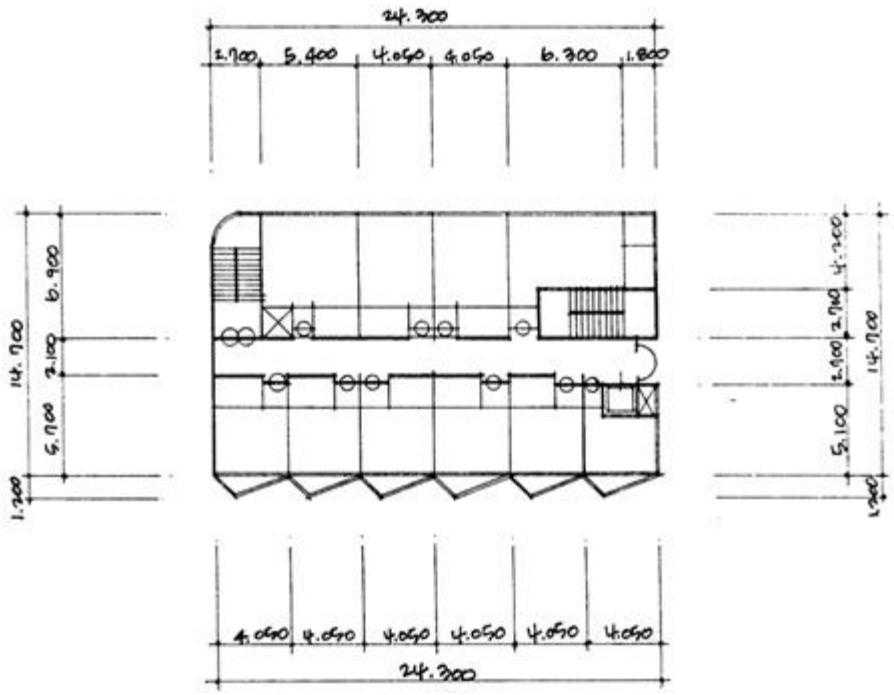
2층



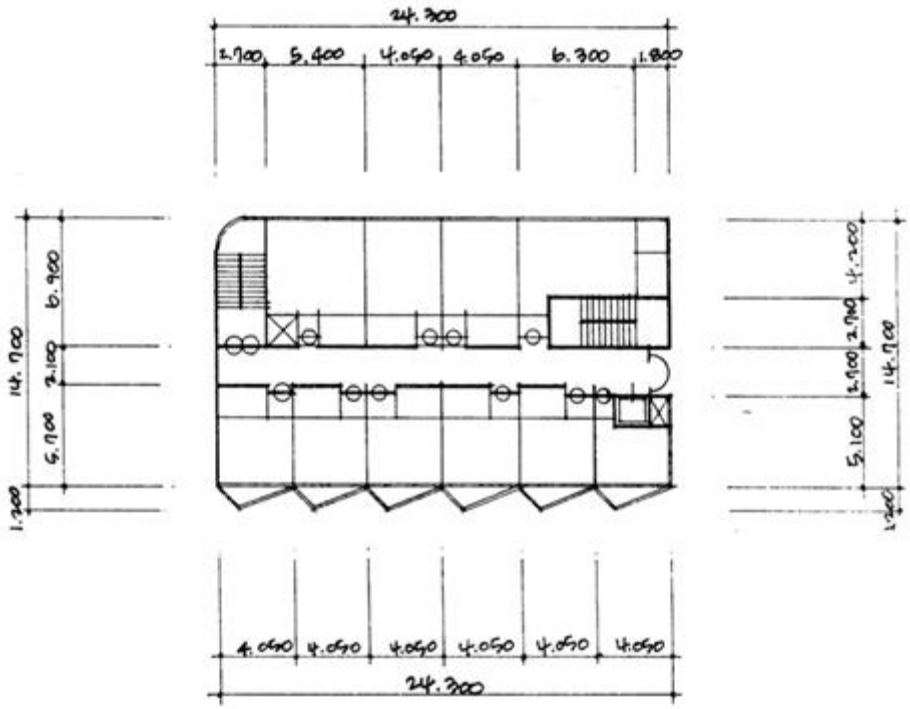
3층



4층


24.300
2.700
5.400
4.050
4.050
6.300
1.800
14.700
6.900
2.100
5.100
1.200
4.050
4.050
4.050
4.050
4.050
4.050
24.300

5층


24.300
2.700
5.400
4.050
4.050
6.300
1.800
14.700
6.900
2.100
5.100
1.200
4.050
4.050
4.050
4.050
4.050
4.050
24.300

라. 현장전경

본건 전경	본건 전경 및 주위 환경

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.09자를 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024.08.09자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 전입세대열람결과 해당사항 없음.
- 성남시 분당구 수내1동 주민 센터 (2024년 08월 13일 기준)

나. 등기사항전부증명서(토지)상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황 해당사항 없음. (2024년 08월 06일 기준)

다. 본건의 상가건물임대차 현황 열람결과 해당사항 없음. (2024년 08월 13일 기준)

라. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

마. 본건의 지적경계, 이용상황 등은 목측과 항공사진 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.

바. 본건 건물은 펜스 등 출입방지를 위한 시설이 설치되어 있고 안전사고 발생 위험 등의 사유로 출입이 불가능하여, 건축물대장 등 공부서류를 기준으로 감정평가선례, 외부관찰, 탐문 등을 통하여 평가하였는 바 이해관계인은 유의하시기 바람.

사. 건물평가시 운영이 중단된 상태 등을 감안하여, 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.

아. 본 평가대상 건물에 부합물이나 종물이 있을 수 있으나 출입이 불가능하여 확인하지 못하였으니 이해관계인은 유의하시기 바람.

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅳ. 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.

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) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 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 검토하였고, 본건 건물은 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리, 이용 상태 등을 종합 참작하여 건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병행하였으며, 물건의 특성상 다른 감정 평가 방법의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 하지 아니하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

Ⅴ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

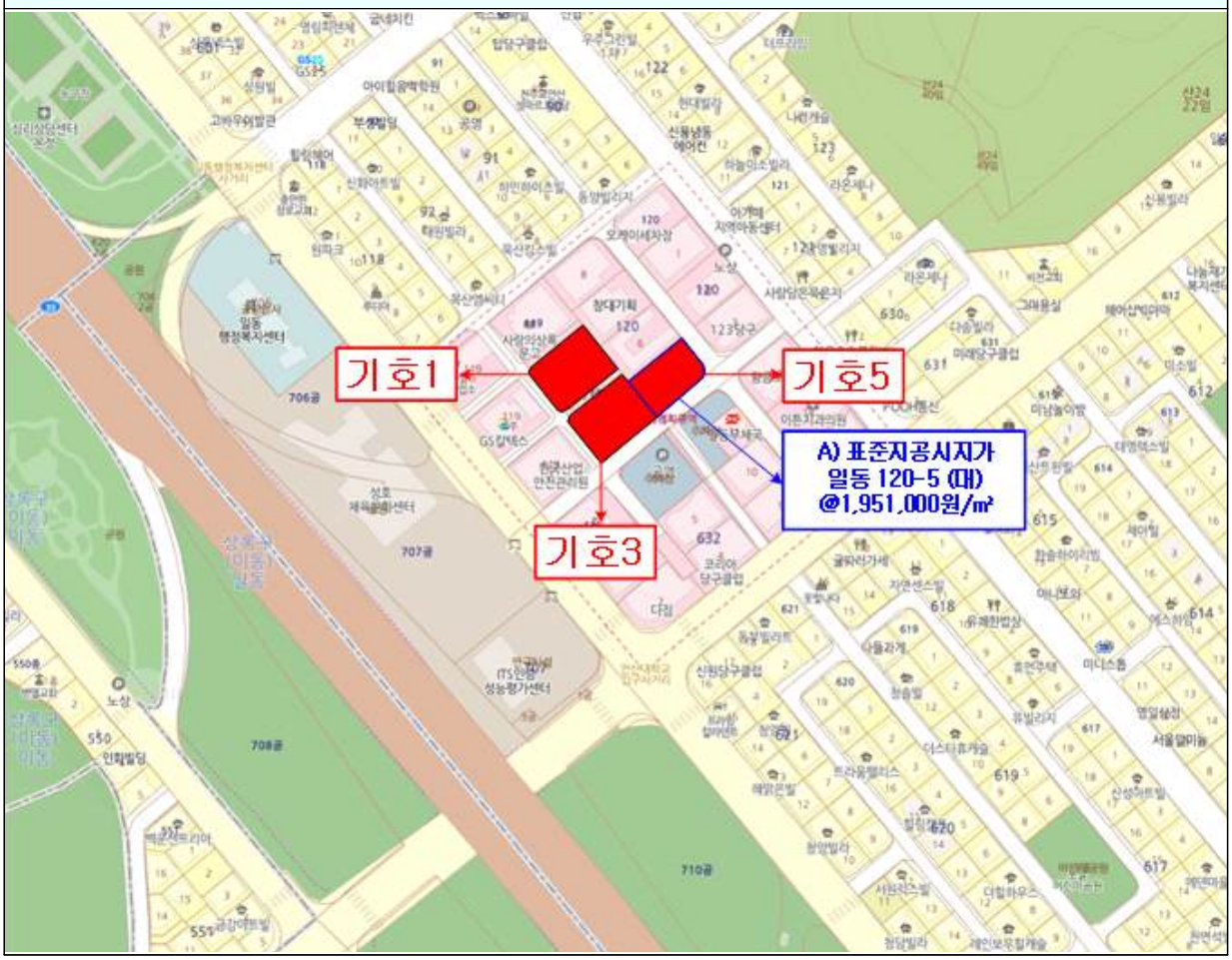
가. 비교표준지 선정

1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	상록구 일동 120-5	665.5	대	상업용	일반상업	소로각지	가장형 평지	1,951,000

【비교표준지 위치도】



2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 표준지를 선정하되, 본 평가대상 토지 기호5 토지인 **"기호 A" 표준지**를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.08.09)

1) 경기도 안산시 상록구 상업지역

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	1.252	2024년 6월 변동률 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.205	2024년 6월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.08.09	**1.529 (1.01529)**	**(1 + 0.01252) * (1 + 0.00205 * 40/30) ≒ 1.01529**

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

2) 생산자물가지수 (한국은행 2010=100 기준)

$$\frac{119.19\ (2024년\ 06월)}{117.56\ (2023년\ 12월)} \fallingdotseq 1.01387$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교 (상업지대)

본건 평가 대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 표준지 기호 A / 본건 기호 1

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.92	평가대상토지가 비교표준지에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.96	평가대상토지가 비교표준지에 비해 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.96	평가대상토지가 비교표준지에 비해 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.848	

2) 표준지 기호 A / 본건 기호 3

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.99	평가대상토지가 비교표준지에 비해 일부 접면도로의 폭 등에서 다소 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.990	

3) 표준지 기호 A / 본건 기호 5

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건이 비교표준지로서 동일함.
		기타			
누계			1.000	1.000	

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가협회)

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	상록구 일동 119-7	일반상업	잡종지	2023.01.25	취득처분 (매각)	3,920,000 (평균단가)	-
나	상록구 일동 120-3	일반상업	대	2023.08.07	담보	4,350,000	-
다	상록구 일동 632-5	일반상업	대	2023.07.18	담보	4,340,000	-
라	상록구 이동 593-5	일반상업	대	2023.04.10	담보	7,380,000	-

3) 인근지역의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	상록구 일동 120	일반상업	대	665.5	2022.10.05	3,919,000,000	5,888,805	-
토지가격 : 3,919,000,000원 / 665.5㎡ ≒ 5,888,805원/㎡ (사례는 토지만의 거래사례임.)								

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례의 선택

본건 인근지역 및 유사지역에서 평가목적, 위치, 주위환경, 기준시점 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	상록구 일동 119-7	일반상업	잡종지	2023.01.25	취득처분 (매각)	3,920,000 (평균단가)	-

나) 산출 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점의 가격}}$$

$$= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	가	3,920,000	1.02387	1.000	1.202	4,824,312	2.435
비교 표준지	A	1,951,000	1.01529	-	-	1,980,831	

※ 시점수정

기간	지가변동률(%)	비고
2023.01.25 ~ 2024.08.09 (기호 가)	2.387% (1.02387)	(1 + 0.00035 * 7/31) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00066) * (1 - 0.00145) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.01252) * (1 + 0.00205 * 40/30) ≒ 1.02387

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

※ 개별요인

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례(가)	표준지(A)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.08	비교표준지가 사례에 비해 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.04	비교표준지가 사례에 비해 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.07	비교표준지가 사례에 비해 접면도로 상태, 형상 등에서 우세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	1.202	

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격 형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.43

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1,951,000	1.01529	1.000	0.848	2.43	4,081,779	4,080,000
3	1,951,000	1.01529	1.000	0.990	2.43	4,765,285	4,770,000
5	1,951,000	1.01529	1.000	1.000	2.43	4,813,419	4,810,000

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	883.2	4,080,000	3,603,456,000
토지	3	882.6	4,770,000	4,210,002,000
토지	5	665.5	4,810,000	3,201,055,000
합계				11,014,513,000

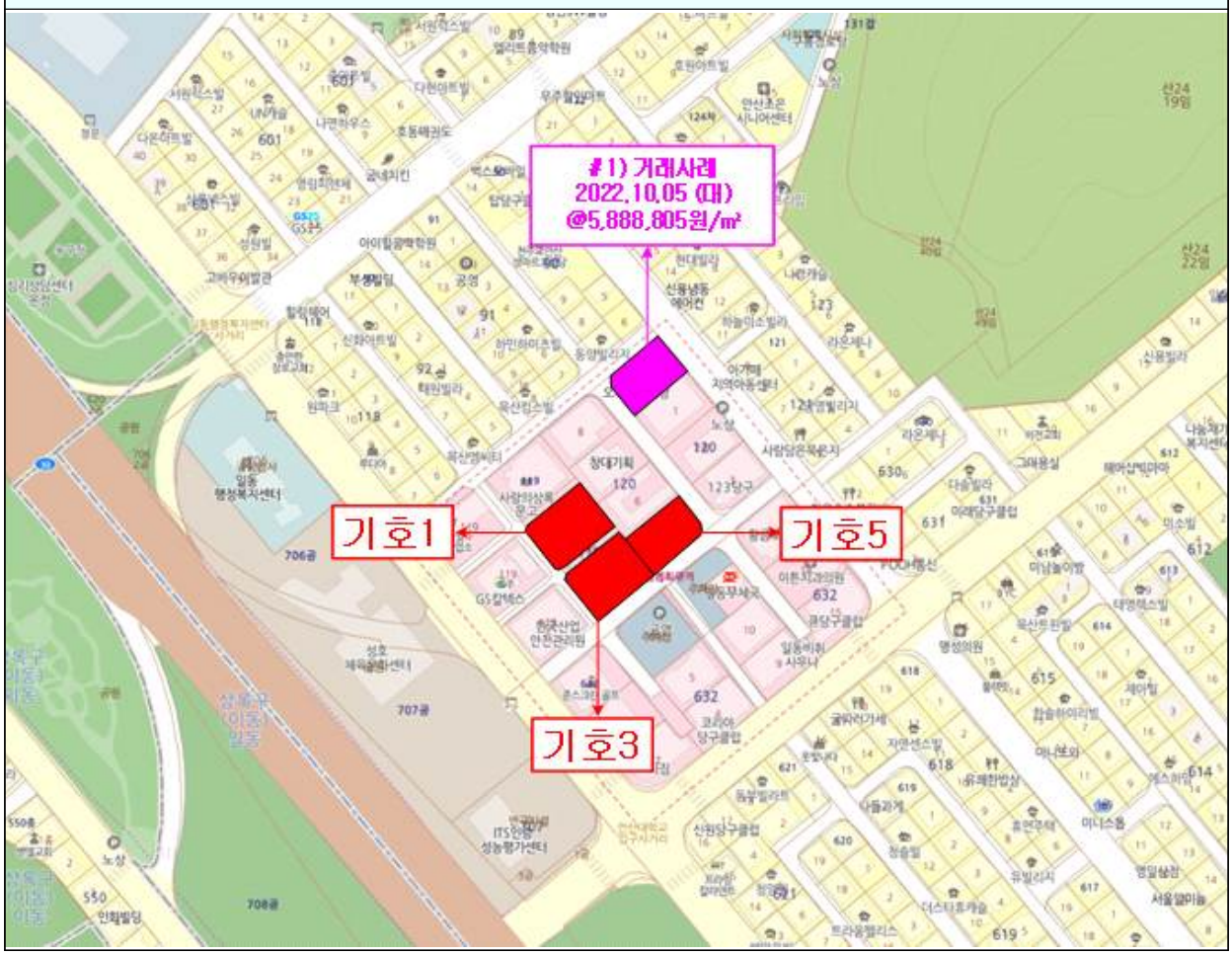
2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **"거래사례 기호 #1"** 을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	상록구 일동 120	일반상업	대	665.5	2022.10.05	3,919,000,000	5,888,805	-

【비교거래사례 위치도】



나. 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 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정

기간	지가변동률(%)	비고
2022.10.05 ~ 2024.08.09 (기호 #1)	2.713% (1.02713)	(1 + 0.00319 * 27/31) * (1 + 0.00159) * (1 - 0.00147) * (1 + 0.00874) * (1 + 0.01252) * (1 + 0.00205 * 40/30) ≒ 1.02713

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 사례 기호 #1 / 본건 기호 1

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.78	평가대상토지가 사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	평가대상토지가 사례에 비해 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.92	평가대상토지가 사례에 비해 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.682	

2) 사례 기호 #1 / 본건 기호 3

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	평가대상토지가 사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.97	평가대상토지가 사례에 비해 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.825	

3) 사례 기호 #1 / 본건 기호 5

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례	본건	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.86	평가대상토지가 사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.97	평가대상토지가 사례에 비해 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
누계			1.000	0.834	

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,888,805	1.000	1.02713	1.000	0.682	4,125,124	4,130,000
3	5,888,805	1.000	1.02713	1.000	0.825	4,990,069	4,990,000
5	5,888,805	1.000	1.02713	1.000	0.834	5,044,506	5,040,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	883.2	4,130,000	3,647,616,000
토지	3	882.6	4,990,000	4,404,174,000
토지	5	665.5	5,040,000	3,354,120,000
합계				11,405,910,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	₩11,014,513,000	₩11,405,910,000	**₩11,014,513,000**

나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

Ⅵ. 건물 감정평가액 산정

1. 건물 신축 단가 예시

(한국부동산원 발행 2023년 건물신축단가표)

분류번호	구조	용도	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
7-1-5-3	철근콘크리트조 슬래브지붕	여관	2	1,553,000	50 (45~55)
7-1-5-3	철근콘크리트조 슬래브지붕	여관	3	1,468,000	50 (45~55)
7-1-5-3	철근콘크리트조 슬래브지붕	여관	4	1,324,000	50 (45~55)

2. 건물 단가 결정

상기에 예시된 “건물 신축단가표”를 참고로 하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재수준, 경제적특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하고, 경제적 내용년수, 경과년수, 철거중 중단된 상태 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

기호	층	건축물 대장상 용도	적용표준 단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달 원가 (원/㎡)	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 내용 년수	경제적 내용 년수	건물 단가 (원/㎡)
2	1층	관광숙박시설내 부대시설 (일반음식점)	1,200,000	50,000	1,250,000	28	35	15	50	375,000
	2~5층	관광숙박시설 (객실)	1,500,000	100,000	1,600,000	28	35	15	50	480,000
	지1층	주차장	800,000	-	800,000	28	35	15	50	240,000
	지1층	관광숙박시설내 부대시설 (일반음식점)	1,000,000	50,000	1,050,000	28	35	15	50	315,000
	지1층	공유시설	1,000,000	50,000	1,050,000	28	35	15	50	315,000
4	1층	근린생활시설	1,200,000	50,000	1,250,000	30	37	13	50	325,000
	1층	숙박시설	1,500,000	100,000	1,600,000	30	37	13	50	416,000
	1층	주차장	1,000,000	-	1,000,000	30	37	13	50	260,000
	2~5층	숙박시설	1,500,000	100,000	1,600,000	30	37	13	50	416,000
	지1층	주차장	800,000	-	800,000	30	37	13	50	208,000
	지1층	공유시설	1,000,000	50,000	1,050,000	30	37	13	50	273,000
부대설비내역										
위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 냉난방설비 등										

3. 건물 감정평가액

가. 건물평가액 상세내역

별첨 「토지, 건물 감정평가명세표」 참조.

나. 전체 건물가격의 평가액

기호	층수	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	375,000	397.7	149,137,500	관광숙박시설내 부대시설 (일반음식점)
	2~5층	480,000	1,692.3	812,304,000	관광숙박시설 (객실)
	지1층	240,000	406.29	97,509,600	주차장
	지1층	315,000	149.99	47,246,850	관광숙박시설내 부대시설 (일반음식점)
	지1층	315,000	130.62	41,145,300	공유시설
소계			2,776.9	1,147,343,250	-
4	1층	325,000	175.6	57,070,000	근린생활시설
	1층	416,000	136.65	56,846,400	숙박시설
	1층	260,000	27.3	7,098,000	주차장
	2~5층	416,000	1,412.76	587,708,160	숙박시설
	지1층	208,000	448.69	93,327,520	주차장
	지1층	273,000	83.8	22,877,400	공유시설
소계			2,284.8	824,927,480	-
합계			5,061.7	1,972,270,730	-

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	감정평가액	비 고
토 지	₩11,014,513,000	-
건 물	₩1,972,270,730	-
합 계	₩12,986,783,730	-

2. 종합의견

가. 토지

본건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 “호동초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공시지가기준법에 의한 감정평가금액을 기준으로 거래사례비교법에 의한 감정평가금액 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

나. 건물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상, 관리상태 등을 감안하여 평가하였음.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 안산시 상록구 일동	119-1	대	일반상업지역	883.2	883.2	4,080,000	3,603,456,000	-
2	" [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 구룡로1길 19	119-2	관광숙박 시설(관광 호텔) 및 부대시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층					
			일반음식점	1층	397.70	397.70	375,000	149,137,500	1,250,000 x 15/50
			관광숙박 시설(객실)	2층	436.65	1,692.30	480,000	812,304,000	1,600,000 x 15/50
			관광숙박 시설(객실)	3층	418.55				
			관광숙박 시설(객실)	4층	418.55				
			관광숙박 시설(객실)	5층	418.55				
			주차장	지1층	406.29	406.29	240,000	97,509,600	800,000 x 15/50
			일반음식점	지1층	149.99	149.99	315,000	47,246,850	1,050,000 x 15/50
			공유시설	지1층	130.62	130.62	315,000	41,145,300	1,050,000 x 15/50
3	"	119-2	대	일반상업지역	882.6	882.6	4,770,000	4,210,002,000	-
4	" [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 구룡로2길 20	120-5	근린생활 시설 및 숙박시설	철근콘크리트조 평스라브지붕					
			근린생활시설	1층	175.6	175.6	325,000	57,070,000	1,250,000 x 13/50
			숙박시설	1층	136.65	136.65	416,000	56,846,400	1,600,000 x 13/50
			주차장	1층	27.3	27.3	260,000	7,098,000	1,000,000 x 13/50
			숙박시설	2층	353.19	1,412.76	416,000	587,708,160	1,600,000

토지 · 건물 감정평가명세표

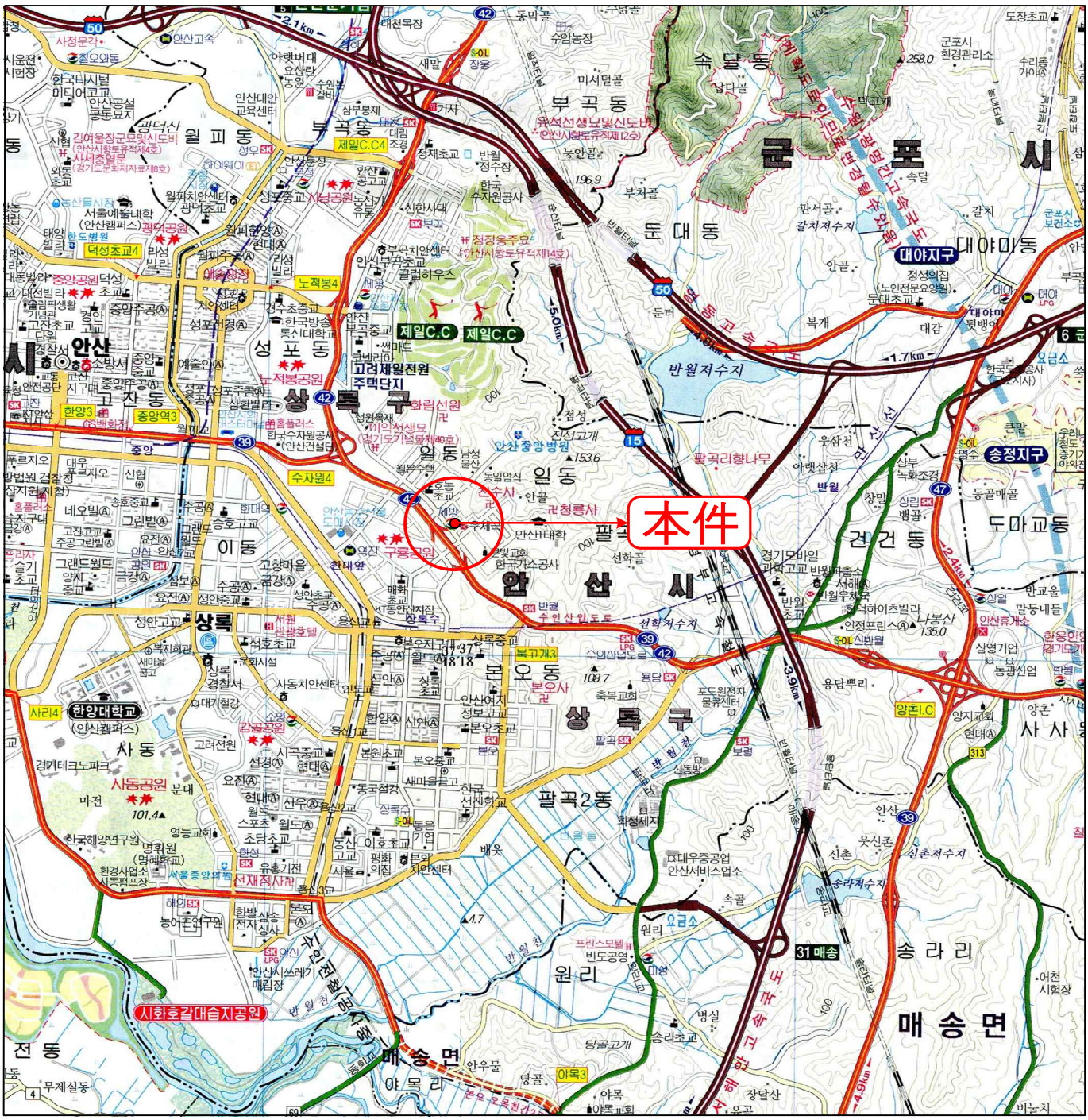
일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
									x 13/50
			숙박시설	3층	353.19				
			숙박시설	4층	353.19				
			숙박시설	5층	353.19				
			주차장	지1층	448.69	448.69	208,000	93,327,520	800,000 x 13/50
			공유시설	지1층	83.8	83.8	273,000	22,877,400	1,050,000 x 13/50
5	"	120-5	대	일반상업지역	665.5	665.5	4,810,000	3,201,055,000	-
[합 계]								₩12,986,783,730.-	
				이 하 여 백					

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 안산시 상록구 일동 119-1 외



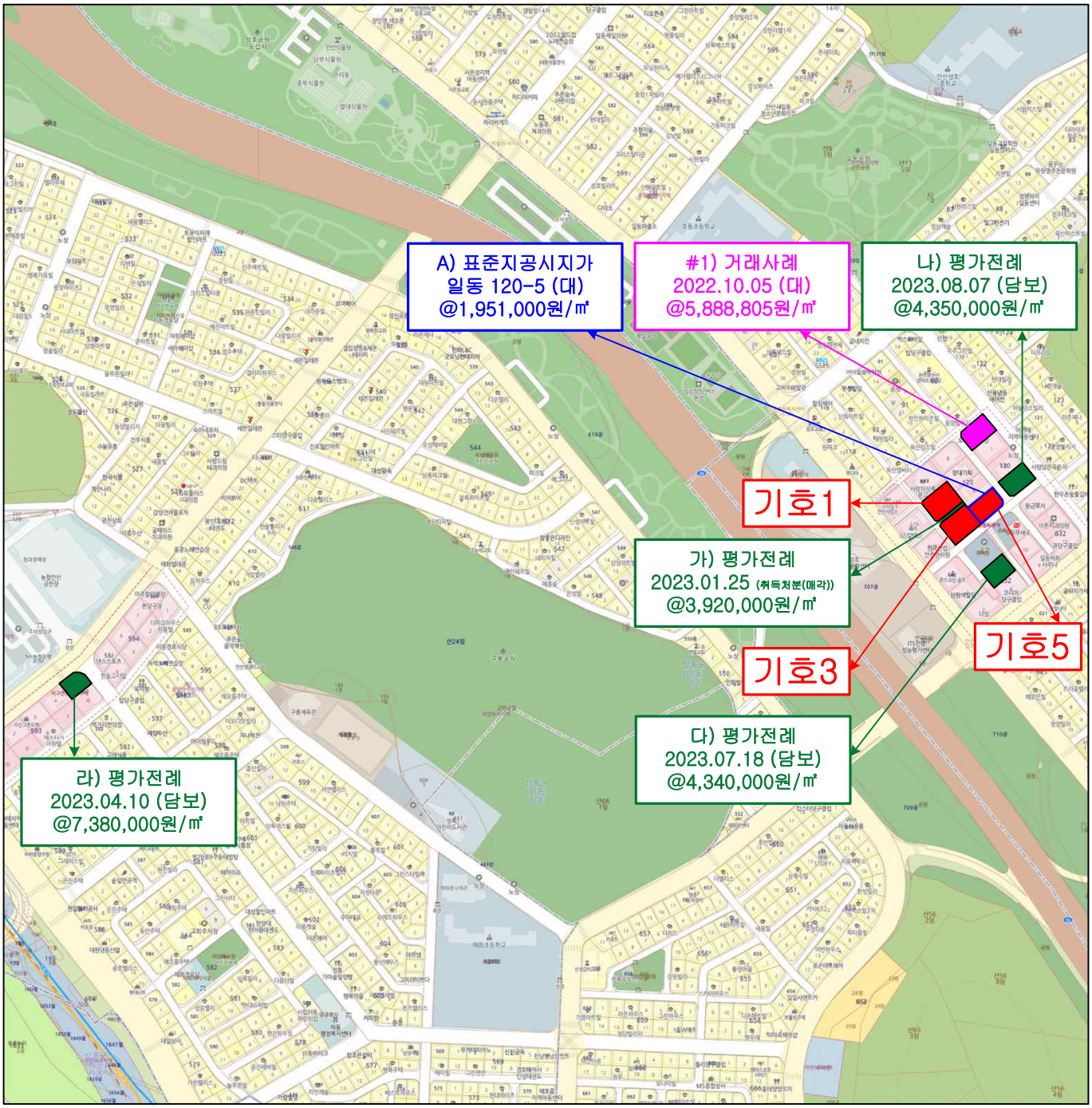
(주)감정평가법인이산

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 안산시 상록구 일동 119-1 외



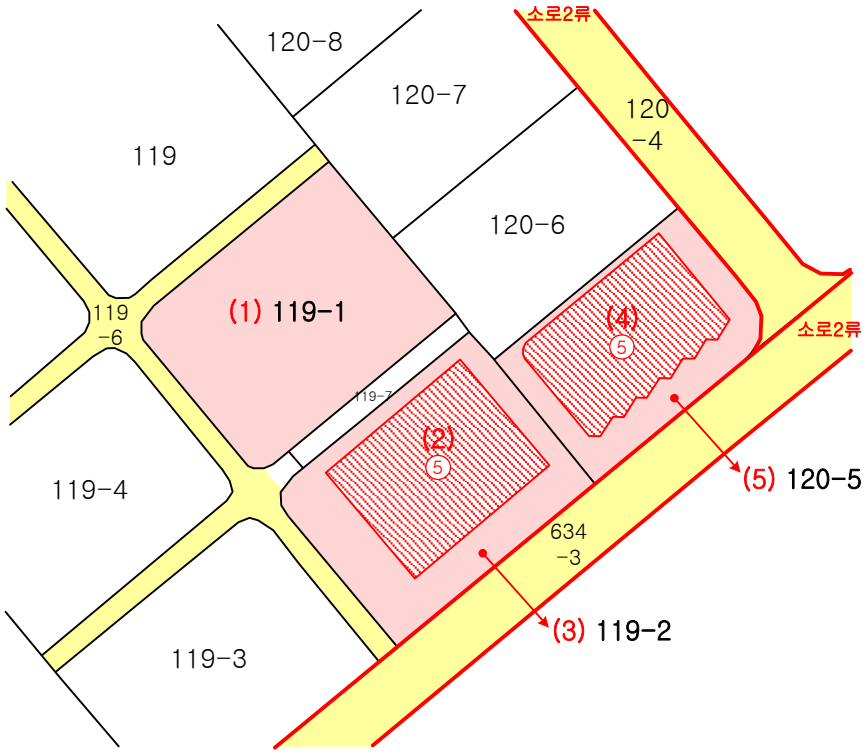
F2240806-001

지 적 도

N

S

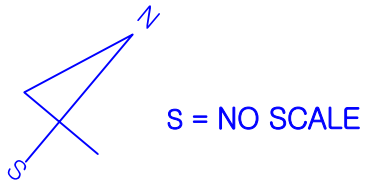
$S = \frac{1}{1000}$



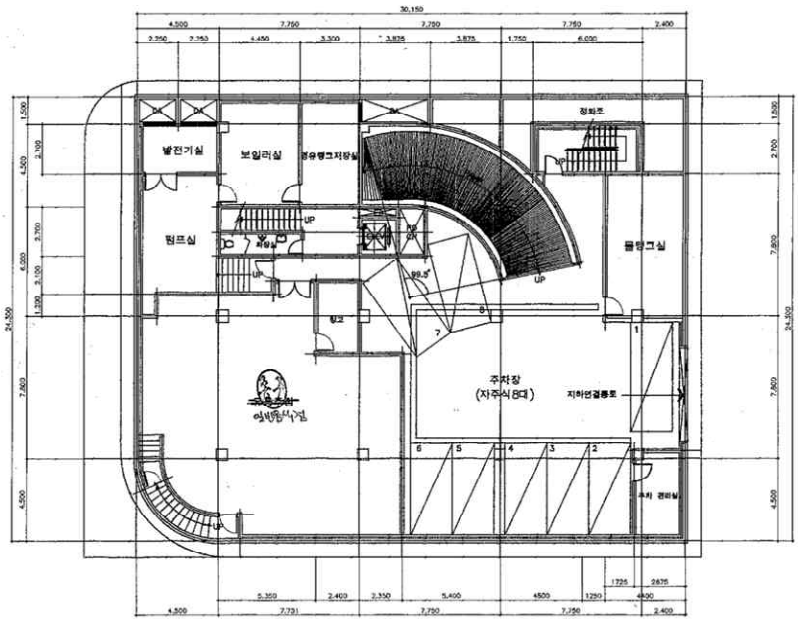
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

(주)감정평가법인이산

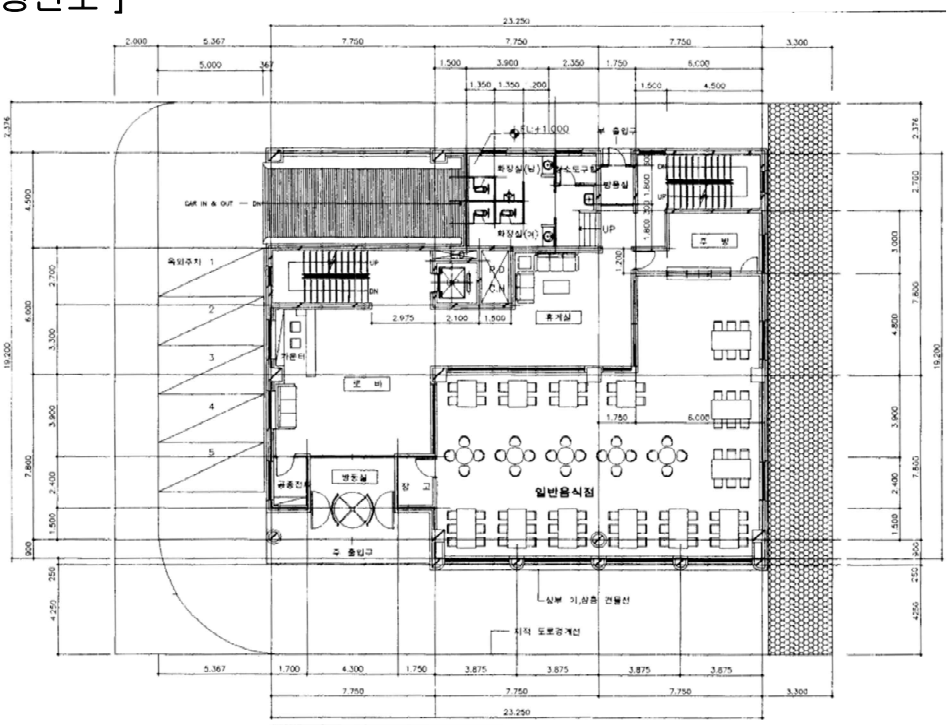
건 물 개 황 도



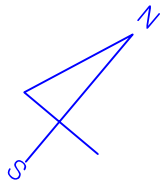
[기호 2, 지하1층 평면도]



[기호 2, 1층 평면도]

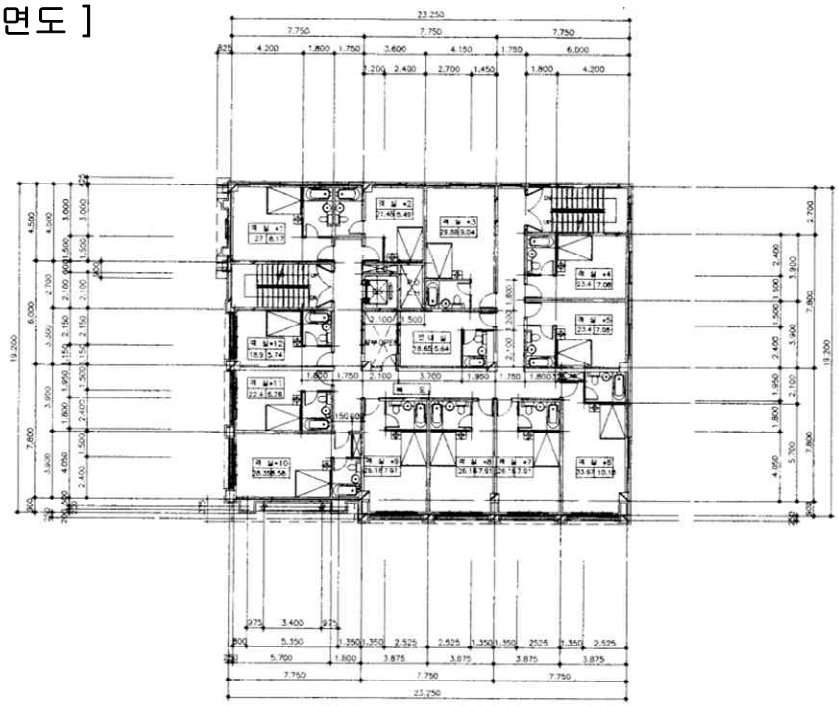


건 물 개 황 도

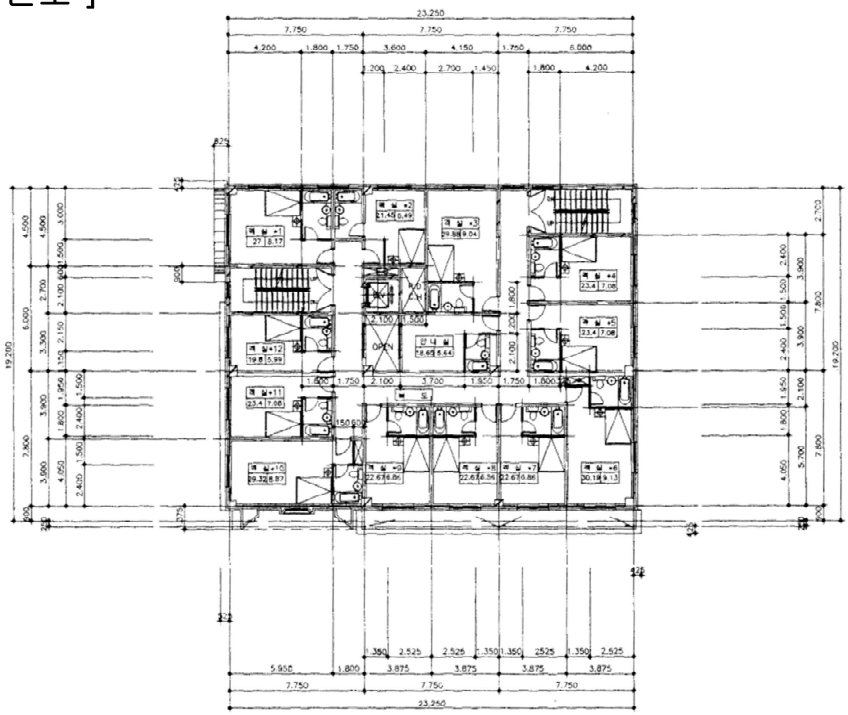


S = NO SCALE

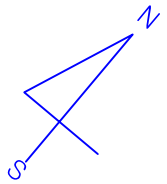
[기호 2, 2층 평면도]



[기호 2, 3층 평면도]

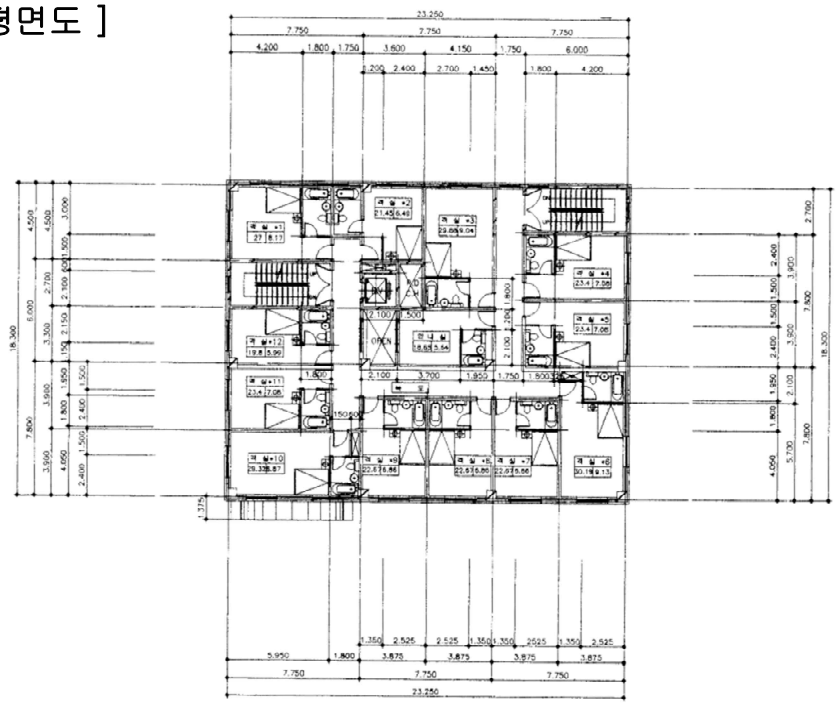


건 물 개 황 도

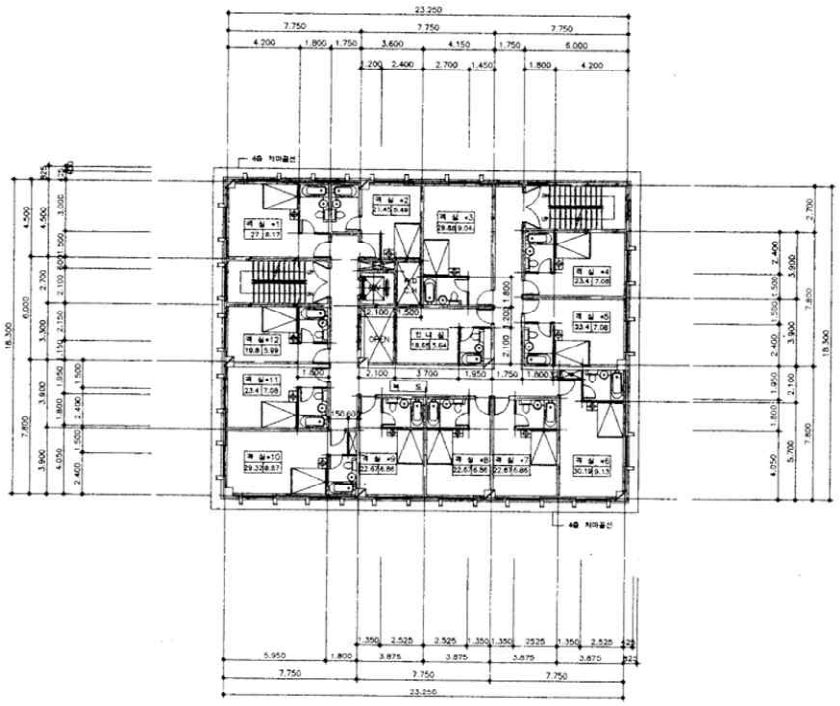


S = NO SCALE

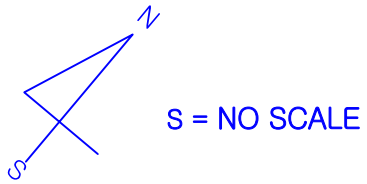
[기호 2, 4층 평면도]



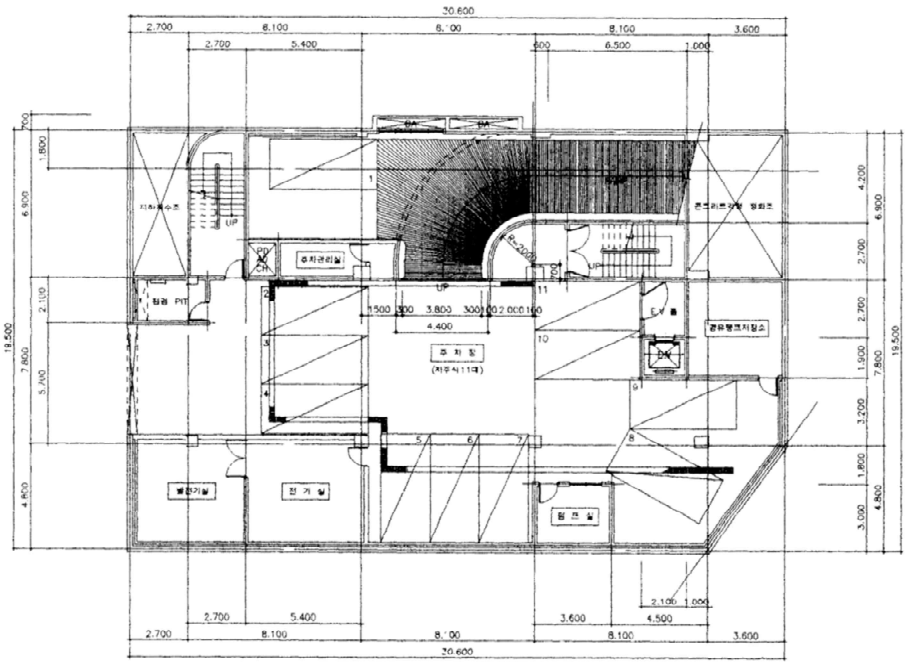
[기호 2, 5층 평면도]



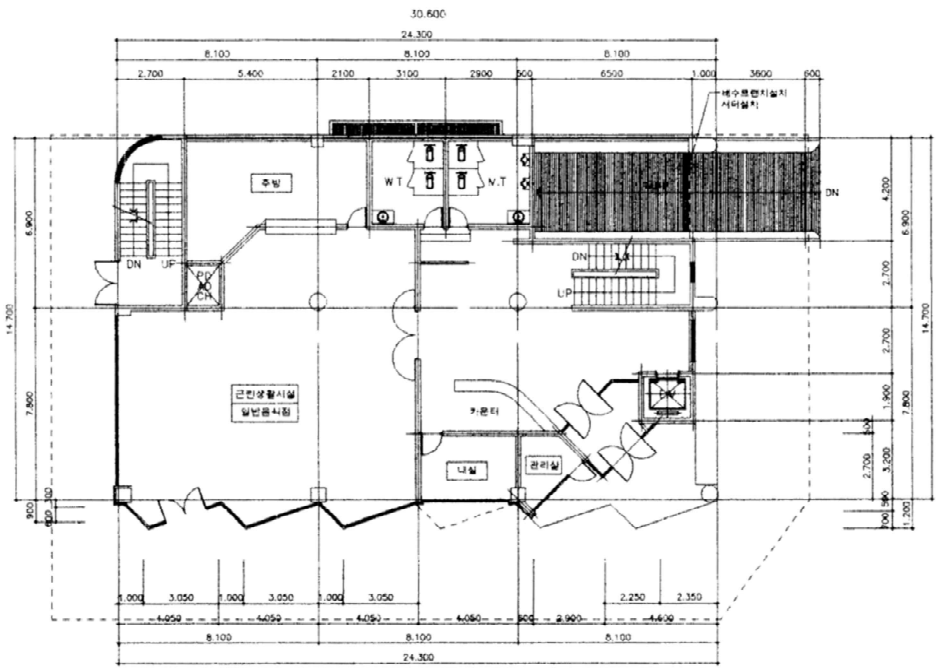
건 물 개 황 도



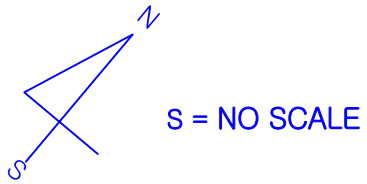
[기호 4, 지하 평면도]



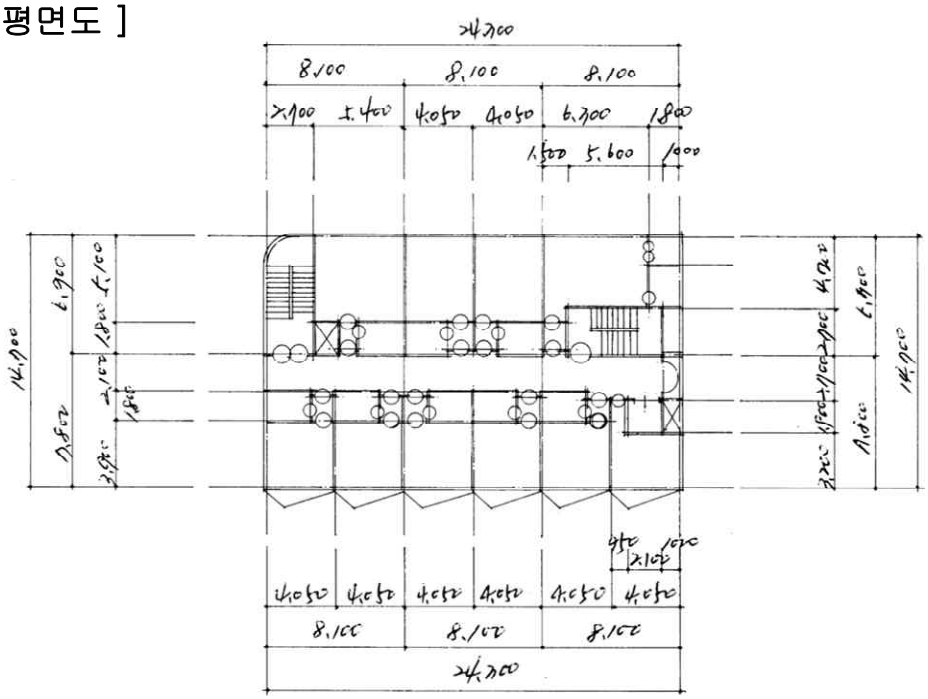
[기호 4, 1층 평면도]



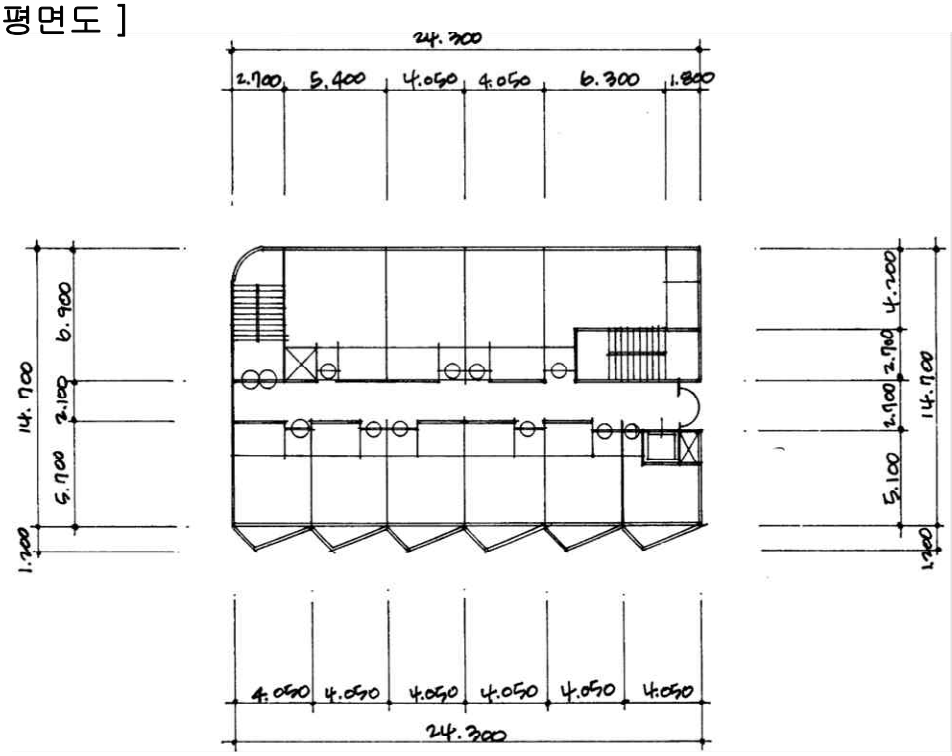
건 물 개 황 도



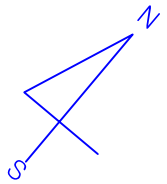
[기호 4, 2층 평면도]



[기호 4, 3층 평면도]

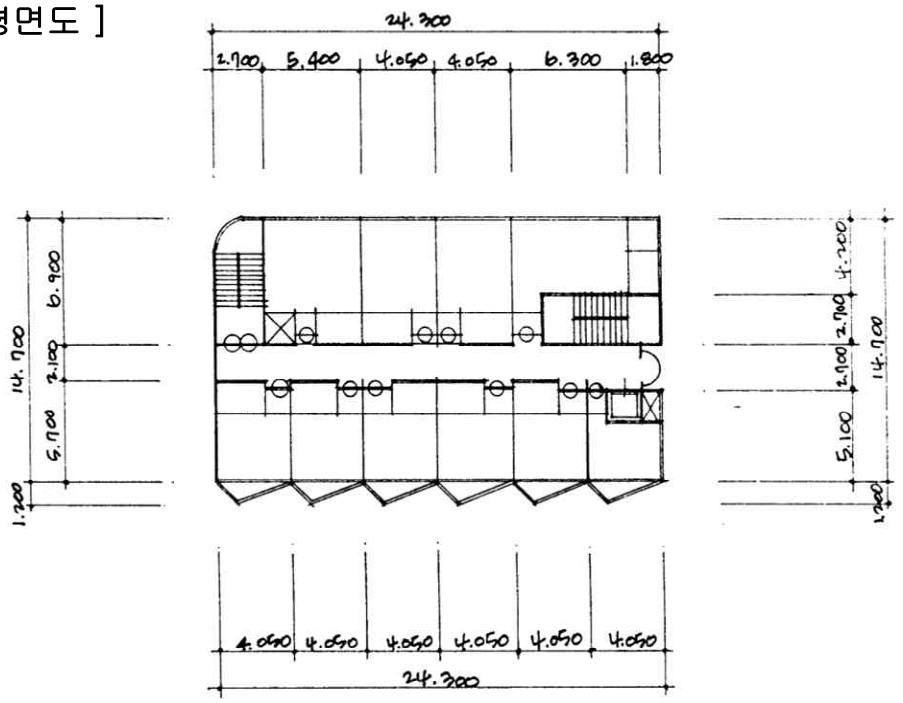


건 물 개 황 도

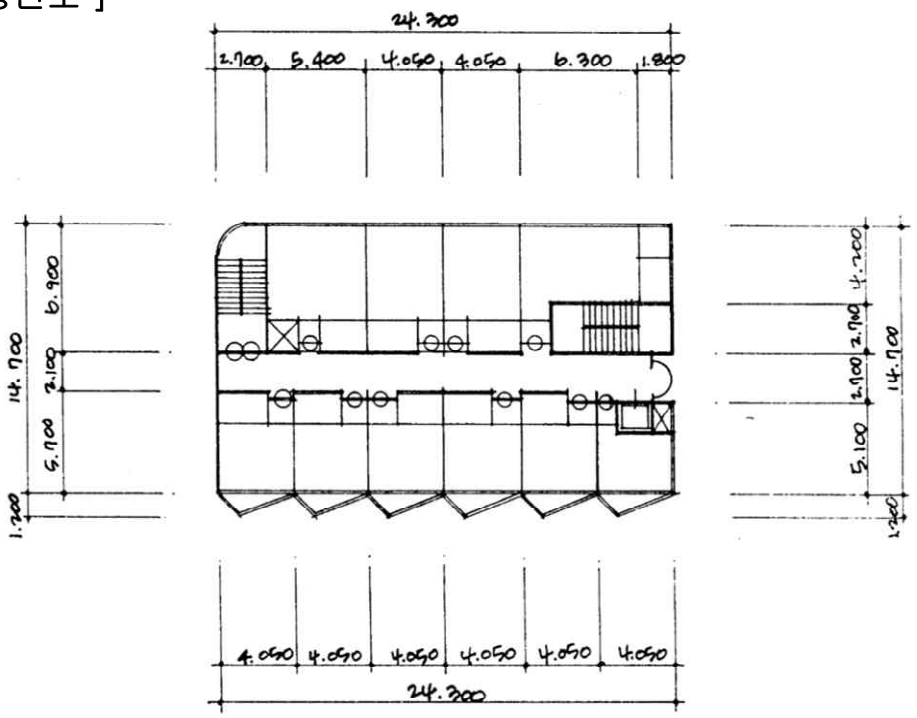


S = NO SCALE

[기호 4, 4층 평면도]



[기호 4, 5층 평면도]



F2240806-001

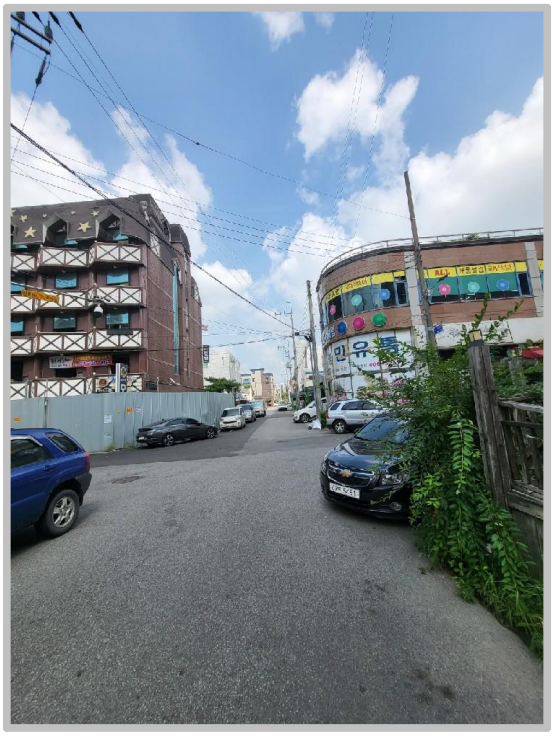
사 진 용 지

【 본건 전경 】

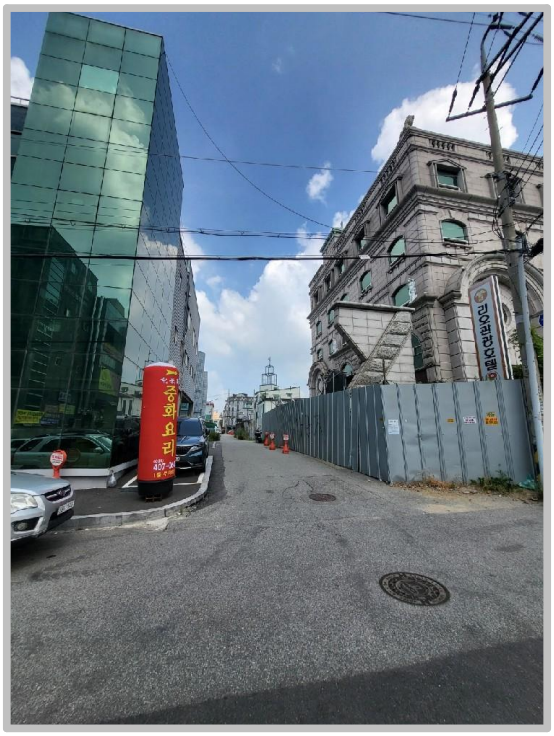
【 본건 전경 및 주위 환경 】

F2240806-001.1

사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】