

# 감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2  
건명 : 오션식스리조트 제1층 제101호 외  
72개호

번호 : 우리(본사)S200113-4-003호



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)우리 감정평가법인

서울특별시 서초구 효령로 237  
(서초한신리빙타워 303호)

TEL. (02)6084-6000 FAX. (02)6677-1552



인증서번호	제202001-00029호
발급일자	2020년 01월 21일

## 감정평가서 심사인증서

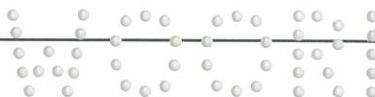
심사요청지사	본사	감정서번호	S200113-4-003
감정평가액	일금 오백이십오억일천사백만원정 (₩52,514,000,000.-)		
기준시점	2020-01-09	감정평가사	황광연
평가목적	처분(私)	제 출 처	대한토지신탁(주)
건 명	경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 제1층 제101호 외 72개호 부동산 감정평가		
물건소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 1층 101호 외 72개호		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)우리감정평가법인 대표이사 박정수



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
황광연



(주) 우리 감정평가법인 대표이사 박정수 (서명 또는 인)

감정평가액 오백이십오억일천사백만원정 (₩52,514,000,000.-)

의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	-	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2020. 01. 09	2020. 01. 09	2020. 01. 13

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	73개호	구분건물	73개호	-	52,514,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩52,514,000,000

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 '양지초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 오션식스리조트 1층 101호 외 72개호)으로서, 공매취득(대한토지신탁(주))을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2020년 01월 09일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2020년 01월 09일)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

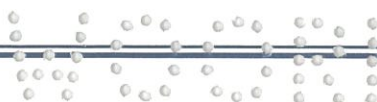
### 나. 감정평가방법

#### 1) 감정평가 관련 규정의 검토

#### ◆ 감정평가에 관한 규칙 제11 조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ◆ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법 (이하 "주된방법" 이라한다)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)" 이라한다.] 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 제21항에 따른 검토 결과 제 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 감정평가방법의 적용

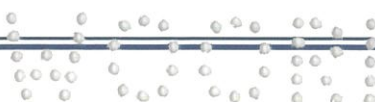
본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였으며, 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였음.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 비교방식에 의한 '거래사례비교법'으로 산출된 시산가액과 토지(공시지가기준법)·건물(원가법)으로 산출된 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기타 참고 사항

① 본건의 건물은 2009.06.25. 사용승인을 득한 후, 내부공사 중 중단된 상태로, 일부 수영장(워터파크)시설, 병원 등의 공사를 진행중에 있었으나, 기준시점 현재 중단된 상태에 구매없이 본 평가에서는 각 호별 용도 및 면적 등의 확정은 집합건축물대장 및 제시도면 등을 기준으로 평가하였음.

② 본건 중 일부는 조사시점 현재 벽체구분 없이 1개호의 형태로 되어있으나, 내부 공사 중인 점과 의뢰인의 요청에 의해 집합건축물대장상 등재된 호별로 구분 평가하였음.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

구 분	내 용
명 칭	오션식스리조트
소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철골조, 철근콘크리트조 평슬라브지붕, 지하2/지상7층
사용승인일자	2009 . 06 . 25
주 용 도	운동시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등
비 고	-

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(1)	1층	101호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	67.375	68.075	135.45	50%	-
(2)	1층	102호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	64.313	64.982	129.295	50%	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(3)	1층	103호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	94.937	95.923	190.86	50%	-
(4)	1층	104호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	97.86	98.877	196.737	50%	-
(5)	1층	105호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	93.782	94.757	188.539	50%	-
(6)	1층	106호	제1종근린생활 시설 (소매점)	93.782	94.757	188.539	50%	-
(7)	1층	107호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(8)	1층	108호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(9)	1층	109호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(10)	1층	110호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(11)	1층	111호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(12)	1층	112호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(13)	1층	113호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(14)	1층	114호	제1종근린생활 시설 (소매점)	45.435	45.907	91.342	50%	-
(15)	1층	115호	제1종근린생활 시설 (소매점)	46.6	47.084	93.684	50%	-
(16)	1층	116호	제1종근린생활 시설 (소매점)	37.6	37.991	75.591	50%	-
(17)	1층	117호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	40.8	41.224	82.024	50%	-
(18)	1층	118호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	44	44.457	88.457	50%	-
(19)	1층	119호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	44	44.457	88.457	50%	-
(20)	1층	120호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	48	48.499	96.499	50%	-
(21)	1층	121호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(22)	1층	122호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(23)	1층	123호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(24)	1층	124호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(25)	1층	125호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(26)	1층	126호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(27)	1층	127호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	42.9	43.346	86.246	50%	-
(28)	1층	128호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	88.55	89.471	178.021	50%	-
(29)	1층	129호	제1종근린생활 시설 (소매점)	46.98	47.47	94.45	50%	-
(30)	1층	130호	제1종근린생활 시설 (소매점)	46.98	47.47	94.45	50%	-
(31)	1층	131호	제1종근린생활 시설 (소매점)	46.98	47.47	94.45	50%	-
(32)	1층	132호	제1종근린생활 시설 (소매점)	46.98	47.47	94.45	50%	-
(33)	2층	201호	제1종근린생활 시설 (의원)	176.838	178.676	355.514	50%	-
(34)	2층	202호	제1종근린생활 시설 (의원)	134.561	135.96	270.521	50%	-
(35)	2층	203호	제1종근린생활 시설 (의원)	233.919	236.346	470.265	50%	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(36)	2층	204호	제1종근린생활 시설 (의원)	87.958	88.872	176.83	50%	-
(37)	2층	205호	제1종근린생활 시설 (의원)	90.87	91.816	182.686	50%	-
(38)	2층	206호	제1종근린생활 시설 (의원)	90.87	91.816	182.686	50%	-
(39)	2층	207호	제1종근린생활 시설 (의원)	90.87	91.816	182.686	50%	-
(40)	2층	208호	제2종근린생활 시설 (학원)	90.87	91.816	182.686	50%	-
(41)	2층	209호	제2종근린생활 시설 (학원)	90.87	91.816	182.686	50%	-
(42)	2층	210호	제2종근린생활 시설 (학원)	88.54	89.46	178	50%	-
(43)	2층	211호	운동시설 (체력단련장)	2,582.87	2,609.72	5192.594	50%	-
(44)	3층	301호	운동시설 (체력단련장)	4,572.72	5,221.25	9793.966	47%	-
(45)	4층	401호	운동시설 (체력단련장)	3,510.97	3,992.33	7503.299	47%	-
(46)	4층	402호	운동시설 (체력단련장)	99.475	113.113	212.588	47%	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(47)	5층	501호	운동시설 (체력단련장)	354.132	402.684	756.816	47%	-
(48)	5층	502호	운동시설 (체력단련장)	204.304	232.315	436.619	47%	-
(49)	6층	601호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(50)	6층	602호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(51)	6층	603호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(52)	6층	604호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(53)	6층	605호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(54)	6층	606호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(55)	6층	607호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-
(56)	6층	608호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.487	15.648	31.135	50%	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(57)	6층	609호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	30.073	30.386	60.459	50%	-
(58)	6층	610호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	30.044	30.356	60.4	50%	-
(59)	6층	611호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.47	15.631	31.101	50%	-
(60)	6층	612호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.498	15.659	31.157	50%	-
(61)	6층	613호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.489	15.654	31.143	50%	-
(62)	6층	614호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.499	15.659	31.158	50%	-
(63)	6층	615호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.476	15.636	31.112	50%	-
(64)	6층	616호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.49	15.651	31.141	50%	-
(65)	6층	617호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.462	15.623	31.085	50%	-
(66)	6층	618호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	15.448	15.609	31.057	50%	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 약(%)	비고
(67)	6층	619호	운동시설 (체력단련장)	290.526	330.358	620.884	47%	-
(68)	6층	620호	운동시설 (체력단련장)	434	493.505	927.505	47%	-
(69)	6층	621호	운동시설 (체력단련장)	99.475	113.11	212.585	47%	-
(70)	6층	622호	운동시설 (체력단련장)	110.724	125.905	236.629	47%	-
(71)	6층	623호	운동시설 (체력단련장)	304.923	346.729	651.652	47%	-
(72)	7층	701호	운동시설 (체력단련장)	447.228	508.544	955.772	47%	-
(73)	7층	702호	제2종근린생활 시설 (일반음식점)	34.02	34.373	68.393	50%	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'에 의해 비준가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례 및 평가전례 등

#### 1) 인근지역 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등 ]

사례 기호	소재지	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	용도
#1	고잔동 772-2	101호	52.24	12.62	790,000,000	15,122,000	2019-01-09	제2종근린 생활시설
#2	고잔동 782 안산레이크타운 푸르지오	상가동 102호	39.07	122.25	730,000,000	18,684,000	201-01-17	소매점
#3	고잔동 770-6 광장타운	101호	36.12	18.92	400,000,000	11,074,000	2018-11-12	제2종근린 생활시설
#4	고잔동 772-5	104호	42.90	10.18	430,000,000	10,023,000	2018-04-08	제2종근린 생활시설
#5	고잔동 771 신화타운	103호	48.00	12.71	780,000,000	16,250,000	2019-10-12	일반음식점
#6	고잔동 727-4 시티프라자	117호	21.99	6.86	310,000,000	14,097,000	2017-12-23	제1종근린 생활시설

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 평가전례

사례 기호	소재지	호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	기준시점
#7	고잔동 772 일번지프라자	113호	40	조세	557,000,000	13,930,000	2017-05-04
#8	고잔동 775 폴리타운	134호	44	시가 참고	592,000,000	13,450,000	2019-07-02
#9	고잔동 772- 1 크리스탈빌딩	105호	36	시가 참고	469,000,000	13,030,000	2018-04-13
#10	고잔동 775- 4 대우프라자	117호	50	담보	543,000,000	10,860,000	2017-04-27

### 나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1 를 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

사례 #1 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

한국감정원에서 조사 발표하는 "상업용 부동산 자본수익률(집합상가 - 경기고잔신도시)"을 적용하여 산정함.

사례기호	지 역	기 간	자본수익률	비 고
#1	경기 고잔신도시	2019-01-09 ~ 2020-01-09	1.02267	경기 고잔신도시  2019년01분기:0.75 2019년02분기:0.31 2019년03분기:0.6 2019년04분기:0.6(2019년03분기자료) : 1.02267 $(1+0.0075*82/90)*(1+0.0031)*(1+0.006*193/92) \approx 1.02267$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### 가. 가치형성 비교요인

요인구분	세부항목 (주거용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성 비교치

일련번호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
(1)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(2)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(3)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

(4)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(5)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(6)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(7)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(8)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(9)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(10)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(11)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(12)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(13)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(14)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680
(15)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
(16)	#1	0.80	0.85	1.00	1.00	0.680

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함)에서 열세함.

(17)	#1	0.80	0.85	0.80	1.00	0.544
(18)	#1	0.80	0.85	0.80	1.00	0.544
(19)	#1	0.80	0.85	0.80	1.00	0.544
(20)	#1	0.80	0.85	0.80	1.00	0.544
(21)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

(22)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(23)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(24)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(25)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(26)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(27)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612
(28)	#1	0.80	0.85	0.90	1.00	0.612

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

(29)	#1	0.80	0.85	0.70	1.00	0.476
------	----	------	------	------	------	-------



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
(30)	#1	0.80	0.85	0.70	1.00	0.476
(31)	#1	0.80	0.85	0.70	1.00	0.476
(32)	#1	0.80	0.85	0.70	1.00	0.476

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

(33)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(34)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(35)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(36)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(37)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(38)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(39)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(40)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(41)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204
(42)	#1	0.80	0.85	0.30	1.00	0.204

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.

(43)	#1	0.80	0.85	0.28	1.00	0.190
------	----	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(층별 효용 및 전유부분의 크기 등)에서 열세함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
(44)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(층별 효용 및 전유부분의 크기 등)에서 열세함.

(45)	#1	0.80	0.85	0.25	1.00	0.170
(46)	#1	0.80	0.85	0.25	1.00	0.170
(47)	#1	0.80	0.85	0.25	1.00	0.170
(48)	#1	0.80	0.85	0.25	1.00	0.170

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.

(49)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(50)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(51)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(52)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(53)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(54)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(55)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(56)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(57)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(58)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계치
(59)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(60)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(61)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(62)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(63)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(64)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(65)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(66)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(67)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(68)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(69)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(70)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(71)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(72)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136
(73)	#1	0.80	0.85	0.20	1.00	0.136

본건은 사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성, 상가의 성숙도 등) 및 단지내부요인(건물의 규모에서 우세하나 마감상태 등에서 열세하여 전체적인 부분에서 열세함), 호별요인(층별 효용 및 전유부분의 크기 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(1)	67.375	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	637,668,480	637,000,000
(2)	64.313	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	608,688,281	608,000,000
(3)	94.937	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	898,528,126	898,000,000
(4)	97.86	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	1,029,103,070	1,029,000,000
(5)	93.782	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	986,218,518	986,000,000
(6)	93.782	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	986,218,518	986,000,000
(7)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(8)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(9)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(10)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(11)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(12)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(13)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(14)	45.435	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	477,797,854	477,000,000
(15)	46.6	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	490,049,081	490,000,000
(16)	37.6	15,122,000	1.000	1.02267	0.680	10,516,075	395,404,409	395,000,000
(17)	40.8	15,122,000	1.000	1.02267	0.544	8,412,860	343,244,678	343,000,000
(18)	44	15,122,000	1.000	1.02267	0.544	8,412,860	370,165,830	370,000,000
(19)	44	15,122,000	1.000	1.02267	0.544	8,412,860	370,165,830	370,000,000
(20)	48	15,122,000	1.000	1.02267	0.544	8,412,860	403,817,269	403,000,000
(21)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(22)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(23)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(24)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(25)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(26)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(27)	42.9	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	406,025,644	406,000,000
(28)	88.55	15,122,000	1.000	1.02267	0.612	9,464,467	838,078,573	838,000,000
(29)	46.98	15,122,000	1.000	1.02267	0.476	7,361,252	345,831,633	345,000,000
(30)	46.98	15,122,000	1.000	1.02267	0.476	7,361,252	345,831,633	345,000,000
(31)	46.98	15,122,000	1.000	1.02267	0.476	7,361,252	345,831,633	345,000,000
(32)	46.98	15,122,000	1.000	1.02267	0.476	7,361,252	345,831,633	345,000,000
(33)	176.838	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	557,892,486	557,000,000
(34)	134.561	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	424,516,058	424,000,000
(35)	233.919	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	737,972,904	737,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(36)	87.958	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	277,491,870	277,000,000
(37)	90.87	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	286,678,712	286,000,000
(38)	90.87	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	286,678,712	286,000,000
(39)	90.87	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	286,678,712	286,000,000
(40)	90.87	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	286,678,712	286,000,000
(41)	90.87	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	286,678,712	286,000,000
(42)	88.54	15,122,000	1.000	1.02267	0.204	3,154,822	279,327,976	279,000,000
(43)	2582.872	15,122,000	1.000	1.02267	0.190	2,938,315	7,589,291,516	7,589,000,000
(44)	4572.717	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	9,617,406,714	9,617,000,000
(45)	3510.967	15,122,000	1.000	1.02267	0.170	2,629,019	9,230,397,813	9,230,000,000
(46)	99.475	15,122,000	1.000	1.02267	0.170	2,629,019	261,521,633	261,000,000
(47)	354.132	15,122,000	1.000	1.02267	0.170	2,629,019	931,019,642	931,000,000





## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(48)	204.304	15,122,000	1.000	1.02267	0.170	2,629,019	537,119,032	537,000,000
(49)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(50)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(51)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(52)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(53)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(54)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(55)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(56)	15.487	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,572,490	32,000,000
(57)	30.073	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	63,249,983	63,000,000
(58)	30.044	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	63,188,990	63,000,000
(59)	15.47	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,536,735	32,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(60)	15.498	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,595,625	32,000,000
(61)	15.489	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,576,696	32,000,000
(62)	15.499	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,597,728	32,000,000
(63)	15.476	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,549,354	32,000,000
(64)	15.49	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,578,799	32,000,000
(65)	15.462	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,519,909	32,000,000
(66)	15.448	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	32,490,464	32,000,000
(67)	290.526	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	611,038,624	611,000,000
(68)	434	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	912,795,284	912,000,000
(69)	99.475	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	209,217,306	209,000,000
(70)	110.724	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	232,876,371	232,000,000
(71)	304.923	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	641,318,609	641,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)							
(72)	447.228	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	940,616,611	940,000,000
(73)	34.02	15,122,000	1.000	1.02267	0.136	2,103,215	71,551,372	71,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 원가법에 의한 시산가액

### 1. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 2. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 산출근거

#### 가. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2019년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	고잔동 779-2	체육 용지	8,270.2	2종 일주	체육 및 상업용	광대 소각	사다리 평 지	1,064,000	-

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지

[ 공시기준일: 2019.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가	비고
A	고잔동 763-1	대	257.5	2종일주	상업용	광대 소각	가장형 평 지	3,070,000	-

##### 2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 A 를 비교표준지로 선정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점 수정

부동산거래신고 등에 관한 법률 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 안산시 단원구	주거지역	2019.1.1.~ 2020.1.9	4.479 (1.04479)	2019.01.01 ~ 2019.11.30 : 3.674 2019.11.01~2019.11.30:0.582  (1+0.03674)*(1+0.00582*40/30) ≒ 1.04479

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (상업지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	0.82	0.85	0.90	0.97	1.00	0.608
본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업시설 및 대중교통과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경), 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

### 바. 그 밖의 요인

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

#### 2) 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 가격 자료

#### 가) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	고잔동 742	2종일주	대	상업용	246.0	2018-05-05	1,300,000,000	4,286,000	토지 건물 일괄거래

\*\* 거래사례 #1 의 배분법

- 1) 건물개항 : 일반철골구조, 3층 주상용, 연면적 533.72㎡ 사용승인일 2001.2.21
- 2) 건물가격 : 800,000원 × 23/40 × 533.72㎡ ≒ 245,511,200 원
- 3) 토지단가 : (1,300,000,000 - 245,511,200) ÷ 246㎡ ≒ 4,286,000 원/㎡

#### 나) 인근 유사부동산의 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#2	고잔동 689- 5	2주	대	주상용	2019-05-17	2,946,000	법원경매	-
#3	고잔동 763	2주	대	상업기타	2018-10-19	3,740,000	담보	-
#4	고잔동 742	2주	대	상업용	2018-05-10	3,750,000	담보	-
#5	고잔동 760- 5	2주	대	상업용	2018-01-03	3,150,000	담보	-
#6	사동 1515	2주	대	상업용	2017-01-31	3,610,000	담보	-
#7	사동 1529- 3	2주	대	상업용	2019-02-19	3,400,000	담보	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 유사부동산의 가격수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
2종일주	상업용	소로한면	3,000,000 원/㎡ ~ 4,000,000 원/㎡	본건 인근

#### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 기호 “#2” 를 비교사례로 선정함.

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#2	고잔동 689- 5	2주	대	주상용	2019-05-17	2,946,000	법원경매	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#2)기준 표준지(A)가액	2,946,000	1.03341	1.000	1.418	4,316,996	1.346
기준시점 표준지(A)가액	3,070,000	1.04479	-	-	3,207,505	

시점수정: 2019.05.17. ~ 2020.01.09. 경기도 안산시 단원구 주거지역 지가변동률 적용.

지역요인: 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.

개별요인: 표준지(A) / 사례(#2)

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
1.35	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.418	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭) 및 환경조건(인근토지의이용 상황 등)에서 우세함.

### 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A 의 공시지가를 34% 상향보정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 토지단가 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	3,070,000	1.04479	1.000	0.608	1.34	2,613,219	<b>2,610,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 토지평가액의 산출근거

#### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 “#1” 를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
#1	고잔동 742	2종일주	대	상업용	246.0	2018-05-05	1,300,000,000	4,286,000	토지 건물 일괄거래

#### 나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

기 호	시군구	용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
#1	경기도 안산시 단원구	주거지역	2018.5.5.~ 2020.1.9	<b>7.185</b> <b>(1.07185)</b>	2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.371 2018.06.01~2018.06.30:0.392 2018.07.01~2018.07.31:0.270 2018.08.01~2018.08.31:0.284 2018.09.01~2018.09.30:0.324 2018.10.01~2018.10.31:0.417 2018.11.01~2018.11.30:0.249 2018.12.01~2018.12.31:0.303 2019.01.01~2019.11.30:3.674 2019.11.01~2019.11.30:0.582  $(1+0.00371*27/31)*(1+0.00392)*(1+0.00270)*(1+0.00284)*(1+0.00324)*(1+0.00417)*(1+0.00249)*(1+0.00303)*(1+0.03674)*(1+0.00582*40/30)$ $\approx 1.07185$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	0.80	0.85	0.90	0.97	1.00	0.594
본건은 비교표준지 대비 접근조건(상업시설 및 대중교통과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경), 획지조건(면적 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.								

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	4,286,000	1.000	1.07185	1.000	0.594	2,728,806	2,720,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 토지평가액의 결정 및 의견

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,610,000	2,720,000	2,610,000

#### 나. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	8,270.2	8,270.2	2,610,000	21,585,222,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 건물평가액의 산출근거

### 가. 산출 개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2018 건축물재조달원가자료집 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	964,000	50 (45~55)
09-01-07-11	수영장	철골철근콘크리트조/트러스지붕	3	1,589,000	50 (45~55)
09-03-05-11	체육관	철근콘크리트조/트러스지붕	1	1,515,000	50 (45~55)
09-04-07-09	레저시설	철골철근콘크리트조/평지붕	2	2,048,000	50 (45~55)

#### 2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
가	전체	위생설비, 급배수설비, 보일러설비, 승강기, 화재탐지기 및 옥내소화전 등	재조달원가 포함	-

#### 3) 재조달원가 결정



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

재조달원가는 '건축물재조달원가자료집'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동 · 유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	면적	재조달원가(원/㎡)
가	지2층	주차장, 기계실,ELEV홀,계단실,수 영장기계실,창고,헬룸 등	6,192.644	700,000
	지1층	주차장, 기계실,ELEV홀,계단실,수 영장기계실,창고,헬룸 등	6,723.71	700,000
	1층	테마공원,화장실,ELEV홀, 계단실, 제2종 근린생활시설, 제1종 근린생활시설, 주차장 등	4,757.945	1,300,000
	2층	운동시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 화장실,ELEV홀,계단실 등	4,442.789	1,300,000
	3층	운동시설, ELEV홀, 계단실 등	4,774.073	1,300,000
	4층	운동시설, ELEV홀, 계단실 등	3,843.792	1,300,000
	5층	운동시설, ELEV기계실, 계단실 등	624.61	1,300,000
	6층	운동시설, ELEV홀, 계단실, 제2종근린생활시설 등	1,935.342	1,200,000
	7층	운동시설, 제2종근린생활시설, ELEV홀, 계단실 등	702.258	1,200,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용 단가 (원/㎡)
가	지2층	700,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	560,000
	지1층	700,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	560,000
	1층	1,300,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	1,040,000
	2층	1,300,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	1,040,000
	3층	1,300,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	1,040,000
	4층	1,300,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	1,040,000
	5층	1,300,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	1,040,000
	6층	1,200,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	960,000
	7층	1,200,000	2009-06-25	50	10	40	(40/50)	960,000

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
가	지2층	6192.644	6192.644	560,000	3,467,880,640	700,000 X 40/50
	지1층	6723.710	6723.71	560,000	3,765,277,600	700,000 X 40/50
	1층	4757.945	4757.945	1,040,000	4,948,262,800	1,300,000 X 40/50
	2층	4442.789	4442.789	1,040,000	4,620,500,560	1,300,000 X 40/50
	3층	4774.073	4774.073	1,040,000	4,965,035,920	1,300,000 X 40/50
	4층	3843.792	3843.792	1,040,000	3,997,543,680	1,300,000 X 40/50
	5층	624.610	624.61	1,040,000	649,594,400	1,300,000 X 40/50
	6층	1935.342	1935.342	960,000	1,857,928,320	1,200,000 X 40/50
	7층	702.258	702.258	960,000	674,167,680	1,200,000 X 40/50
합 계		33,997.163	33,997.163	-	28,946,191,600	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 원가법에 의한 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토지	1	8,270.2	8,270.2	2,610,000	21,585,222,000	-
건물	가	33,977.163	33,977.163	-	28,946,191,600	-
합 계					50,531,413,600	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 원가법에 의한 각 호별 가격 결정

### 1. 각 호별 가액 결정을 위한 효용비율 산정

#### 가. 층별 효용비율 산정방법

층별 효용비율은 토지와 건물의 가액을 일체로 하여 건물의 각 층별로 파악되는 효용의 비율로서 주거용 건물은 쾌적성, 상업용 건물은 수익성, 업무용 건물은 능률성에 따라 층별효용의 차이가 발생하며, 건물의 설비정도 및 대상 지역별로 차이가 있는 바, 다음의 발표된 층별효용비율을 고려하여 결정하였음.

#### 1) 한국감정원 부동산통계정보시스템 상업용부동산 임대동향조사상 층별효용비율

지역			구분	'19.3Q							
시도	광역 상권	하위 상권		지하1 층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층 이상
경기		고잔 신도시	집합상가	-	100.0	41.1	29.8	25.9	22.6	20.0	-
경기			소규모상가	24.98	100.0	44.5	-	-	-	-	-
경기			중대형상가	24.99	100.0	43.5	33.7	33.3	32.7	34.0	-
경기			오피스	36.30	100.0	62.6	57.7	58.7	57.8	59.7	62.1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 토지보상평가지침 상 별표9 층별효용비율표

층별	고층 및 중층 시가지		저층시가지				주택지
	A형	B형	A형	B형	A형	B형	
20	35	43					
19	35	43					
18	35	43					
17	35	43					
16	35	43					
15	35	43					
14	35	43					
13	35	43					
12	35	43					
11	35	43					
10	35	43					
9	35	43	42	51			
8	35	43	42	51			
7	35	43	42	51			
6	35	43	42	51			
5	35	43	42	51	36	100	
4	40	43	45	51	38	100	
3	46	43	50	51	42	100	
2	58	43	60	51	54	100	100
지상1	100	100	100	100	100	100	100
지하1	44	43	44	44	46	48	-
지하2	35	35	-	-	-	-	-

※ 본 표의 지수는 건물가격의 입체분포와 토지가격의 입체분포가 같은 것을 전제로 한것입니다.

본 표에 없는 층의 지수는 이 표의 경향과 주위환경 등을 고려하여 결정합니다.

본 표의 지수는 각 용도지역별 유형의 개략적인 표준을 표시한 것이므로 여건에 따라 보정할수 있습니다.

A형은 상층부 일정층까지 임료수준에 차이를 보이는 유형이며, B형은 2층 이상이 동일한 임료수준을 나타내는 유형입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 대상물건의 특성을 고려한 층별 효용비율

층별효용비율은 대상 물건이 속한 지역적 특성, 대상 물건의 개별적 특성 등에 따라 그 효용격차가 상이한 바, 층별효용비율을 발생시키는 요인, 상기 효용표, 인근 부동산 중개업소의 탐문 및 인근지역 내 유사 물건의 임대료 수준 등을 종합적으로 고려하 되, 대상 물건의 시공정도 및 규모, 현재 내부공사정도 등을 반영하였습니다.

층별	층별효용비(%)	공부상 용도
1층	100.0	근린생활시설
2층	29.0	근린생활시설,운동시설
3층	25.0	운동시설
4층	22.0	운동시설
5층	20.0	운동시설
6층	20.0	근린생활시설,운동시설
7층	20.0	근린생활시설,운동시설

### 나. 위치별 요인 등

1층 101호를 기준으로 각 호별 위치 및 면적 등을 고려하여 결정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 각 호별 가액 결정을 위한 효용비율 결정

일련 번호	층	호수	전유면적	층별 효용비	위치 효용비 등	누계치	효용적수	효용비율
(1)	1	101호	67.375	100%	90%	90%	60.6375	0.012552149375597
(2)	1	102호	64.313	100%	90%	90%	57.8817	0.011981690282639
(3)	1	103호	94.937	100%	90%	90%	85.4433	0.017687026423318
(4)	1	104호	97.86	100%	100%	100%	97.86	0.020257321589708
(5)	1	105호	93.782	100%	100%	100%	93.782	0.019413163021929
(6)	1	106호	93.782	100%	100%	100%	93.782	0.019413163021929
(7)	1	107호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(8)	1	108호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(9)	1	109호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(10)	1	110호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(11)	1	111호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(12)	1	112호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(13)	1	113호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(14)	1	114호	45.435	100%	100%	100%	45.435	0.009405185023793
(15)	1	115호	46.6	100%	100%	100%	46.6	0.009646343614147
(16)	1	116호	37.6	100%	100%	100%	37.6	0.007783315877509
(17)	1	117호	40.8	100%	80%	80%	32.64	0.006756580591540
(18)	1	118호	44	100%	80%	80%	35.2	0.007286508481072
(19)	1	119호	44	100%	80%	80%	35.2	0.007286508481072
(20)	1	120호	48	100%	80%	80%	38.4	0.007948918342988
(21)	1	121호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(22)	1	122호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(23)	1	123호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(24)	1	124호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(25)	1	125호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(26)	1	126호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(27)	1	127호	42.9	100%	90%	90%	38.61	0.007992388990176
(28)	1	128호	88.55	100%	90%	90%	79.695	0.016497110607927
(29)	1	129호	46.98	100%	70%	70%	32.886	0.006807503349675
(30)	1	130호	46.98	100%	70%	70%	32.886	0.006807503349675
(31)	1	131호	46.98	100%	70%	70%	32.886	0.006807503349675
(32)	1	132호	46.98	100%	70%	70%	32.886	0.006807503349675
(33)	2	201호	176.838	29%	100%	29%	51.28302	0.010615743186506



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호수	전유면적	층별 효용비	위치 효용비 등	누계치	효용적수	효용비율
(34)	2	202호	134.561	29%	100%	29%	39.02269	0.008077817092024
(35)	2	203호	233.919	29%	100%	29%	67.83651	0.014042366631856
(36)	2	204호	87.958	29%	100%	29%	25.50782	0.005280197351241
(37)	2	205호	90.87	29%	100%	29%	26.3523	0.005455007313800
(38)	2	206호	90.87	29%	100%	29%	26.3523	0.005455007313800
(39)	2	207호	90.87	29%	100%	29%	26.3523	0.005455007313800
(40)	2	208호	90.87	29%	100%	29%	26.3523	0.005455007313800
(41)	2	209호	90.87	29%	100%	29%	26.3523	0.005455007313800
(42)	2	210호	88.54	29%	100%	29%	25.6766	0.005315135331395
(43)	2	211호	2582.872	29%	95%	28%	711.58124	0.147299508837660
(44)	3	301호	4572.717	25%	80%	20%	914.5434	0.189313302284328
(45)	4	401호	3510.967	22%	100%	22%	772.41274	0.159891817639148
(46)	4	402호	99.475	22%	100%	22%	21.8845	0.004530158944717
(47)	5	501호	354.132	20%	100%	20%	70.8264	0.014661283076245
(48)	5	502호	204.304	20%	100%	20%	40.8608	0.008458311526801
(49)	6	601호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(50)	6	602호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(51)	6	603호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(52)	6	604호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(53)	6	605호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(54)	6	606호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(55)	6	607호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(56)	6	608호	15.487	20%	98%	20%	3.035452	0.000628347918804
(57)	6	609호	30.073	20%	98%	20%	5.894308	0.001220139921366
(58)	6	610호	30.044	20%	98%	20%	5.888624	0.001218963315848
(59)	6	611호	15.47	20%	98%	20%	3.03212	0.000627658184535
(60)	6	612호	15.498	20%	98%	20%	3.037608	0.000628794217449
(61)	6	613호	15.489	20%	98%	20%	3.035844	0.000628429064012
(62)	6	614호	15.499	20%	98%	20%	3.037804	0.000628834790053
(63)	6	615호	15.476	20%	98%	20%	3.033296	0.000627901620160
(64)	6	616호	15.49	20%	98%	20%	3.03604	0.000628469636616
(65)	6	617호	15.462	20%	98%	20%	3.030552	0.000627333603703
(66)	6	618호	15.448	20%	98%	20%	3.027808	0.000626765587246
(67)	6	619호	290.526	20%	98%	20%	56.943096	0.011787396362003
(68)	6	620호	434	20%	98%	20%	85.064	0.017608510154373

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호수	전유면적	층별 효용비	위치 효용비 등	누계치	효용적수	효용비율
(69)	6	621호	99.475	20%	98%	20%	19.4971	0.004035959787112
(70)	6	622호	110.724	20%	98%	20%	21.701904	0.004492361009984
(71)	6	623호	304.923	20%	98%	20%	59.764908	0.012371520142401
(72)	7	701호	447.228	20%	98%	20%	87.656688	0.018145204560645
(73)	7	702호	34.02	20%	98%	20%	6.66792	0.001380279989521
합 계							4830.846	1.00000

\* 효용적수 = 층별면적(각 호별 전유면적) x 층별 효용비

\*\* 효용비율 = 각 층의 효용적수 / 전체 효용적수의 합계

### 3. 원가법에 의한 호별 시산가액 및 거래사례비교법에 의한 비준가격의 비교

일련 번호	층	호수	효용비율	원가법에 의한 호별가격	거래사례비교법에 의한 호별가격	격차율
(1)	1	101호	0.012552149375597	634,277,852	637,000,000	0.996
(2)	1	102호	0.011981690282639	605,451,747	608,000,000	0.996
(3)	1	103호	0.017687026423318	893,750,448	898,000,000	0.995
(4)	1	104호	0.020257321589708	1,023,631,096	1,029,000,000	0.995
(5)	1	105호	0.019413163021929	980,974,570	986,000,000	0.995
(6)	1	106호	0.019413163021929	980,974,570	986,000,000	0.995
(7)	1	107호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(8)	1	108호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(9)	1	109호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(10)	1	110호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(11)	1	111호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(12)	1	112호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호수	효용비율	원가법에 의한 호별가격	거래사례비교법에 의한 호별가격	격차율
(13)	1	113호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(14)	1	114호	0.009405185023793	475,257,294	477,000,000	0.996
(15)	1	115호	0.009646343614147	487,443,379	490,000,000	0.995
(16)	1	116호	0.007783315877509	393,301,954	395,000,000	0.996
(17)	1	117호	0.006756580591540	341,419,568	343,000,000	0.995
(18)	1	118호	0.007286508481072	368,197,574	370,000,000	0.995
(19)	1	119호	0.007286508481072	368,197,574	370,000,000	0.995
(20)	1	120호	0.007948918342988	401,670,080	403,000,000	0.997
(21)	1	121호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(22)	1	122호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(23)	1	123호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(24)	1	124호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(25)	1	125호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(26)	1	126호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(27)	1	127호	0.007992388990176	403,866,714	406,000,000	0.995
(28)	1	128호	0.016497110607927	833,622,319	838,000,000	0.995
(29)	1	129호	0.006807503349675	343,992,767	345,000,000	0.997
(30)	1	130호	0.006807503349675	343,992,767	345,000,000	0.997
(31)	1	131호	0.006807503349675	343,992,767	345,000,000	0.997
(32)	1	132호	0.006807503349675	343,992,767	345,000,000	0.997
(33)	2	201호	0.010615743186506	536,428,510	557,000,000	0.963
(34)	2	202호	0.008077817092024	408,183,516	424,000,000	0.963

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호수	효용비율	원가법에 의한 호별가격	거래사례비교법에 의한 호별가격	격차율
(35)	2	203호	0.014042366631856	709,580,636	737,000,000	0.963
(36)	2	204호	0.005280197351241	266,815,836	277,000,000	0.963
(37)	2	205호	0.005455007313800	275,649,231	286,000,000	0.964
(38)	2	206호	0.005455007313800	275,649,231	286,000,000	0.964
(39)	2	207호	0.005455007313800	275,649,231	286,000,000	0.964
(40)	2	208호	0.005455007313800	275,649,231	286,000,000	0.964
(41)	2	209호	0.005455007313800	275,649,231	286,000,000	0.964
(42)	2	210호	0.005315135331395	268,581,302	279,000,000	0.963
(43)	2	211호	0.147299508837660	7,443,252,404	7,589,000,000	0.981
(44)	3	301호	0.189313302284328	9,566,268,778	9,617,000,000	0.995
(45)	4	401호	0.159891817639148	8,079,559,568	9,230,000,000	0.875
(46)	4	402호	0.004530158944717	228,915,335	261,000,000	0.877
(47)	5	501호	0.014661283076245	740,855,359	931,000,000	0.796
(48)	5	502호	0.008458311526801	427,410,438	537,000,000	0.796
(49)	6	601호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(50)	6	602호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(51)	6	603호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(52)	6	604호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(53)	6	605호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(54)	6	606호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(55)	6	607호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992
(56)	6	608호	0.000628347918804	31,751,309	32,000,000	0.992



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층	호수	효용비율	원가법에 의한 호별가격	거래사례비교법에 의한 호별가격	격차율
(57)	6	609호	0.001220139921366	61,655,395	63,000,000	0.979
(58)	6	610호	0.001218963315848	61,595,939	63,000,000	0.978
(59)	6	611호	0.000627658184535	31,716,455	32,000,000	0.991
(60)	6	612호	0.000628794217449	31,773,861	32,000,000	0.993
(61)	6	613호	0.000628429064012	31,755,409	32,000,000	0.992
(62)	6	614호	0.000628834790053	31,775,911	32,000,000	0.993
(63)	6	615호	0.000627901620160	31,728,756	32,000,000	0.992
(64)	6	616호	0.000628469636616	31,757,459	32,000,000	0.992
(65)	6	617호	0.000627333603703	31,700,054	32,000,000	0.991
(66)	6	618호	0.000626765587246	31,671,351	32,000,000	0.990
(67)	6	619호	0.011787396362003	595,633,801	611,000,000	0.975
(68)	6	620호	0.017608510154373	889,782,909	912,000,000	0.976
(69)	6	621호	0.004035959787112	203,942,753	209,000,000	0.976
(70)	6	622호	0.004492361009984	227,005,352	232,000,000	0.978
(71)	6	623호	0.012371520142401	625,150,401	641,000,000	0.975
(72)	7	701호	0.018145204560645	916,902,837	940,000,000	0.975
(73)	7	702호	0.001380279989521	69,747,499	71,000,000	0.982
합 계				50,531,413,600	52,514,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	원가법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 비준가액(원)
일련번호(1)~(73)	50,531,416,600	52,514,000,000

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 원가법에의한 시산가액, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	수량	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1)~(73)	73개호	52,514,000,000	-
감정평가액 합계		52,514,000,000	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1             (1)	경기도 안산시 단원구 고잔동  [도로명 주소] 경기도 안산시 단원구 광덕1로 276	779-2  오션 식스 리조트	운동시설	철골조, 철근콘크리트조 평슬라브지붕				
				지하1층	6,192.644			
				지하2층	6,723.710			
				1층	4,757.945			
				2층	4,442.789			
				3층	4,774.073			
				4층	3,843.792			
				5층	624.610			
				6층	1,935.342			
				7층	702.258			
	경기도 안산시 단원구 고잔동	779-2	제2종일반 주거지역	체육용지	8,270.20			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	67.375	67.375	637,000,000	비준가액 (공용면적 68.075㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 254,800,000 건물 : 382,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	64.313	64.313	608,000,000	비준가액 (공용면적 64.982㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 243,200,000 건물 : 364,800,000
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	94.937	94.937	898,000,000	비준가액 (공용면적 95.923㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 359,200,000 건물 : 538,800,000
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	97.86	97.86	1,029,000,000	비준가액 (공용면적 98.877㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 411,600,000 건물 : 617,400,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제105호  대지권	93.782	93.782	986,000,000	비준가액 (공용면적 94.757㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 394,400,000 건물 : 591,600,000
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제106호  대지권	93.782	93.782	986,000,000	비준가액 (공용면적 94.757㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 394,400,000 건물 : 591,600,000
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제107호  대지권	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제108호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제109호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000
(10)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제110호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제111호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제112호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제113호	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 6

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제114호  대지권	45.435	45.435	477,000,000	비준가액 (공용면적 45.907㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 190,800,000 건물 : 286,200,000
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제115호  대지권	46.6	46.6	490,000,000	비준가액 (공용면적 47.084㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 196,000,000 건물 : 294,000,000
(16)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제116호  대지권	37.6	37.6	395,000,000	비준가액 (공용면적 37.991㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 158,000,000 건물 : 237,000,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 7

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제117호	40.8	40.8	343,000,000	비준가액 (공용면적 41.224㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 137,200,000 건물 : 205,800,000
(18)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제118호	44	44	370,000,000	비준가액 (공용면적 44.457㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 148,000,000 건물 : 222,000,000
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제119호	44	44	370,000,000	비준가액 (공용면적 44.457㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 148,000,000 건물 : 222,000,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 8

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제120호	48	48	403,000,000	비준가액 (공용면적 48.499㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 161,200,000 건물 : 241,800,000
(21)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제121호	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제122호	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 9

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제123호	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000
(24)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제124호	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000
(25)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제125호	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 10

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제126호  대지권	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000
(27)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제127호  대지권	42.9	42.9	406,000,000	비준가액 (공용면적 43.346㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 162,400,000 건물 : 243,600,000
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제128호  대지권	88.55	88.55	838,000,000	비준가액 (공용면적 89.471㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 335,200,000 건물 : 502,800,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 11

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제129호	46.98	46.98	345,000,000	비준가액 (공용면적 47.47㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 138,000,000 건물 : 207,000,000
(30)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제130호	46.98	46.98	345,000,000	비준가액 (공용면적 47.47㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 138,000,000 건물 : 207,000,000
(31)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제131호	46.98	46.98	345,000,000	비준가액 (공용면적 47.47㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 138,000,000 건물 : 207,000,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 12

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제132호	46.98	46.98	345,000,000	비준가액 (공용면적 47.47㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 138,000,000 건물 : 207,000,000
(33)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	176.838	176.838	557,000,000	비준가액 (공용면적 178.676㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 222,800,000 건물 : 334,200,000
(34)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	134.561	134.561	424,000,000	비준가액 (공용면적 135.96㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 169,600,000 건물 : 254,400,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 13

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	233.919	233.919	737,000,000	비준가액 (공용면적 236.346㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 294,800,000 건물 : 442,200,000
(36)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호	87.958	87.958	277,000,000	비준가액 (공용면적 88.872㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 110,800,000 건물 : 166,200,000
(37)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호	90.87	90.87	286,000,000	비준가액 (공용면적 91.816㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 114,400,000 건물 : 171,600,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 14

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제206호	90.87	90.87	286,000,000	비준가액 (공용면적 91.816㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 114,400,000 건물 : 171,600,000
(39)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제207호	90.87	90.87	286,000,000	비준가액 (공용면적 91.816㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 114,400,000 건물 : 171,600,000
(40)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제208호	90.87	90.87	286,000,000	비준가액 (공용면적 91.816㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 114,400,000 건물 : 171,600,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 15

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(41)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제209호  대지권	90.87	90.87	286,000,000	비준가액 (공용면적 91.816㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 114,400,000 건물 : 171,600,000
(42)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제210호  대지권	88.54	88.54	279,000,000	비준가액 (공용면적 89.46㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 111,600,000 건물 : 167,400,000
(43)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제211호  대지권	2,582.872	2,582.872	7,589,000,000	비준가액 (공용면적 2609.722㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 3,035,600,000 건물 : 4,553,400,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 16

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(44)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호  대지권	4,572.717	4,572.717	9,617,000,000	비준가액 (공용면적 5221.249㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 3,846,800,000 건물 : 5,770,200,000
(45)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호  대지권	3,510.967	3,510.967	9,230,000,000	비준가액 (공용면적 3992.332㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 3,692,000,000 건물 : 5,538,000,000
(46)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호  대지권	99.475	99.475	261,000,000	비준가액 (공용면적 113.113㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 104,400,000 건물 : 156,600,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 17

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호  대지권	354.132	354.132	931,000,000	비준가액 (공용면적 402.684㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 372,400,000 건물 : 558,600,000
(48)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호  대지권	204.304	204.304	537,000,000	비준가액 (공용면적 232.315㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 214,800,000 건물 : 322,200,000
(49)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호  대지권	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 18

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(50)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(51)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(52)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 19

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제605호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(54)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제606호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(55)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제607호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 20

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(56)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제608호	15.487	15.487	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.648㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(57)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제609호	30.073	30.073	63,000,000	비준가액 (공용면적 30.386㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 25,200,000 건물 : 37,800,000
(58)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제610호	30.044	30.044	63,000,000	비준가액 (공용면적 30.356㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 25,200,000 건물 : 37,800,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 21

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(59)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제611호	15.47	15.47	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.631㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(60)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제612호	15.498	15.498	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.659㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(61)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제613호	15.489	15.489	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.654㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제614호  대지권	15.499	15.499	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.659㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(63)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제615호  대지권	15.476	15.476	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.636㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(64)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제616호  대지권	15.49	15.49	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.651㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000





## 구분건물감정평가명세표

Page. 23

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(65)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제617호	15.462	15.462	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.623㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(66)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제618호	15.448	15.448	32,000,000	비준가액 (공용면적 15.609㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 12,800,000 건물 : 19,200,000
(67)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제619호	290.526	290.526	611,000,000	비준가액 (공용면적 330.358㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 244,400,000 건물 : 366,600,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 24

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(68)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제620호  대지권	434	434	912,000,000	비준가액 (공용면적 493.505㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 364,800,000 건물 : 547,200,000
(69)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제621호  대지권	99.475	99.475	209,000,000	비준가액 (공용면적 113.11㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 83,600,000 건물 : 125,400,000
(70)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제622호  대지권	110.724	110.724	232,000,000	비준가액 (공용면적 125.905㎡ 및 적정대지권 포함)  토지 : 92,800,000 건물 : 139,200,000



## 구분건물감정평가명세표

Page. 25

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(71)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제623호	304.923	304.923	641,000,000	비준가액 (공용면적 346.729㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 256,400,000 건물 : 384,600,000
(72)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	447.228	447.228	940,000,000	비준가액 (공용면적 508.544㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 376,000,000 건물 : 564,000,000
(73)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호	34.02	34.02	71,000,000	비준가액 (공용면적 34.373㎡ 및 적정대지권 포함)
				대지권	-	-		토지 : 28,400,000 건물 : 42,600,000





# 구분건물감정평가요항표

Page. 1

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황   | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8. 임대 관계   |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 '양지초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위아파트단지, 상업지역 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철골조 및 철근콘크리트조 평슬라브지붕 7층 건물 내 제1층 제101호 외 72개로호서, 외 벽 : 인조석 붙임, 페어글라스유리, 알루미늄복합판넬 붙임 마감 등,

내 벽 : 내부인테리어(조사시점 현재 중단상태)

바 닥 : 내부인테리어(조사시점 현재 중단상태)

창 호 : 페어글라스 창호임.

이용상태 : (1)~(73) 모두 집합건축물대장상 근린생활시설 및 운동시설 용도로서, 현황 '공실' 상태임.

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

냉난방설비 및 기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 및 에스컬레이터 설비, 주차장설비 등 구비되어 있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로



## 구분건물감정평가요항표

Page. 2

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황   | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8. 임대관계    |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

인접필지 대비 등고평탄한 삼각형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중이며, 본건 북측으로 폭 약 30미터, 본건 남동측으로 폭 약 25미터의 포장도로와 각각 접함.

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예은유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동규제지역<소음진동규제법>, 대기관리권역<수도권대기환경개선에관한특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### 7. 공부와의 차이

-

### 8. 임대관계

임대미상임.

### 9. 기타 참고사항

-



# 광역위치도

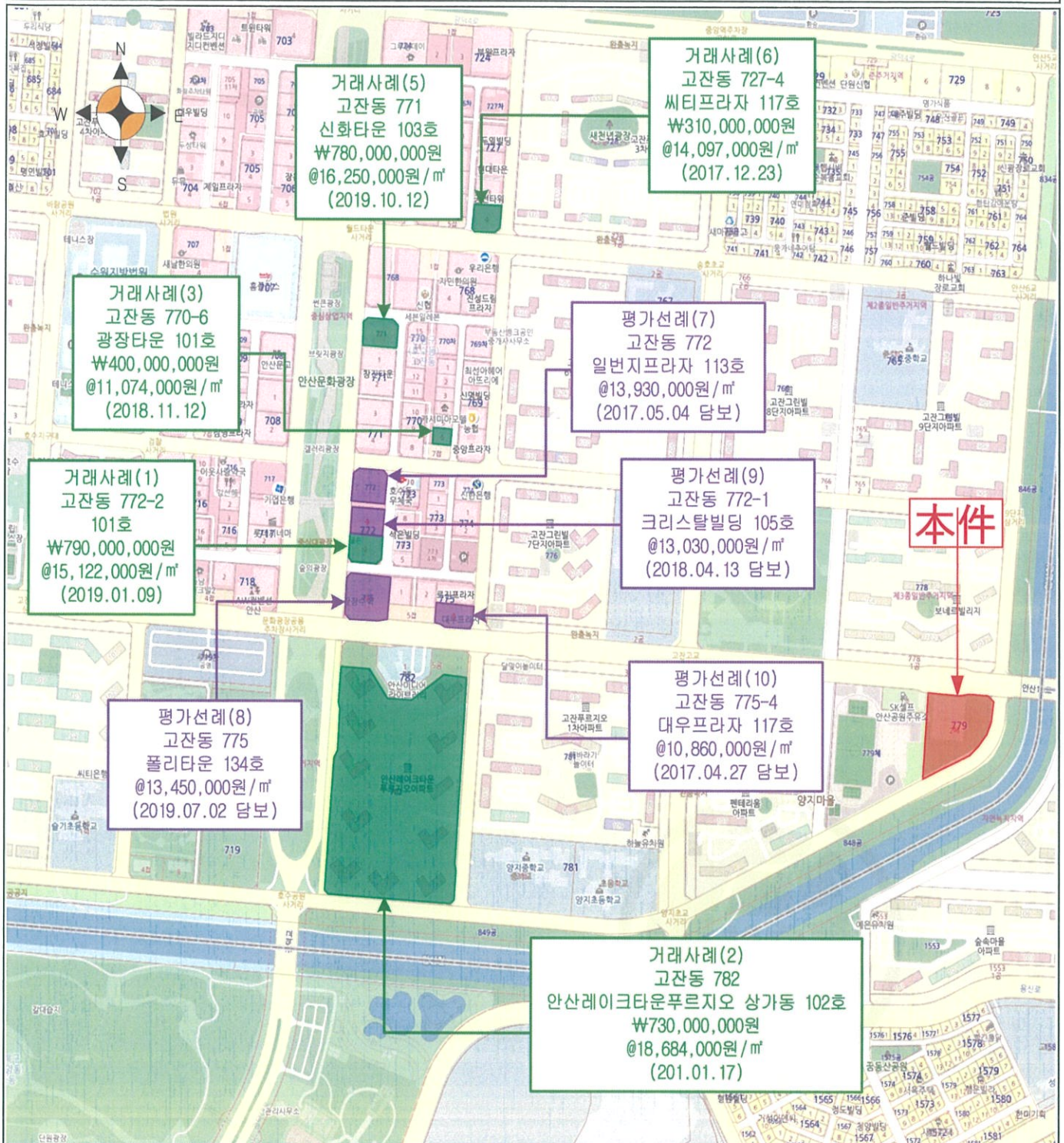
소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 제1층 제101호 외 72개호
-----	------------------------------------------------





# 상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 제1층 제101호 외 72개호
-------	------------------------------------------------





# 상 세 위 치 도

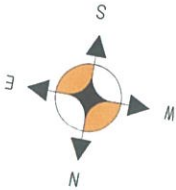
소 재 지

경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 제1층 제101호 외 72개호

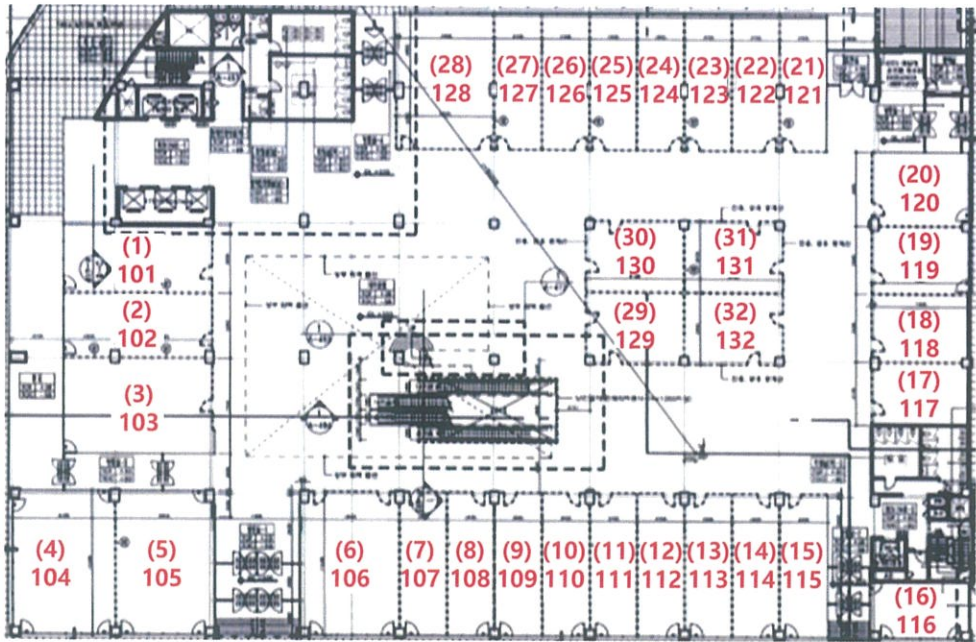




# 건 물 개 황 도



NO SCALE

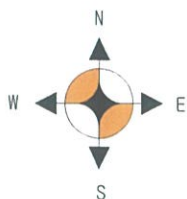


[본건] 오션식스리조트 제1층 제101호 외

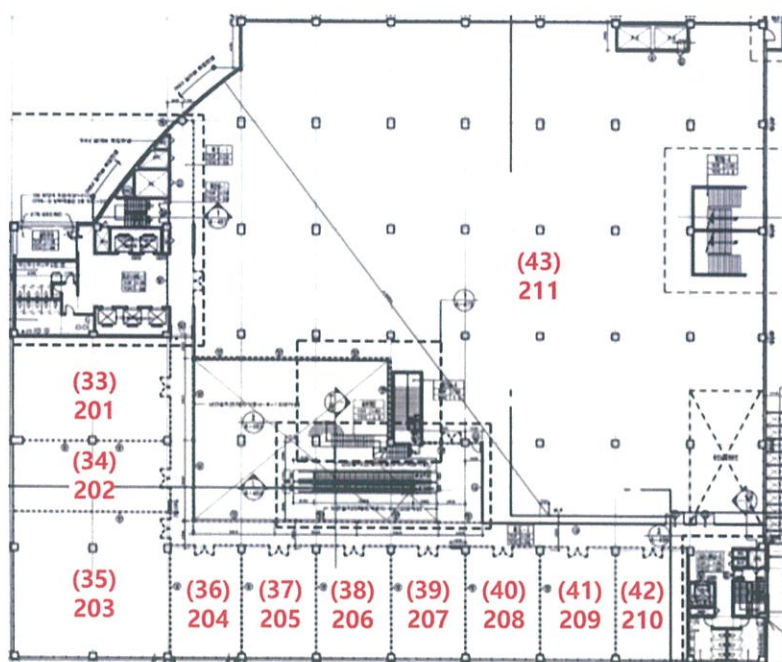
임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월 임대료	
	<div><div></div>본건 전체</div>	[ 임대 미 상 (공 실) ]			-



# 건 물 개 황 도



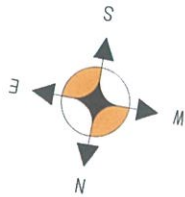
NO SCALE



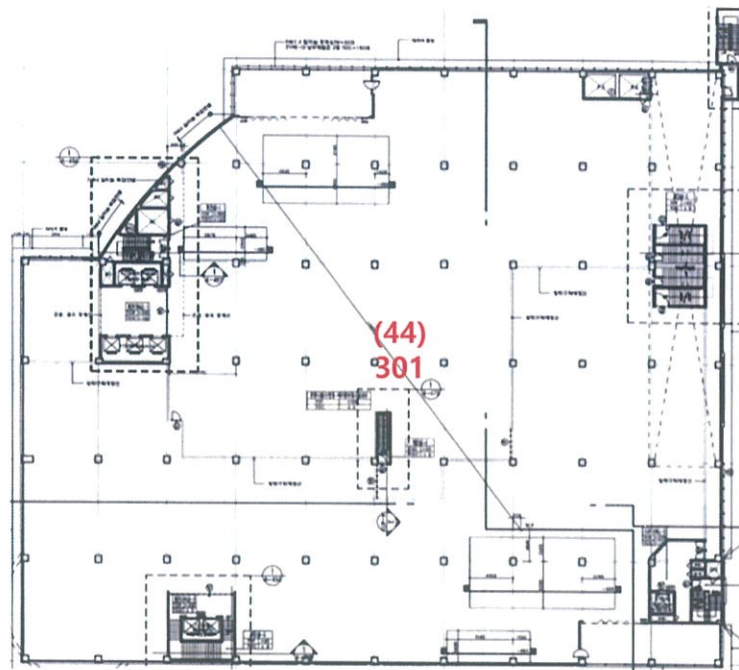
[본건] 오션식스리조트 제2층 제201호 외

임대 상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-

# 건 물 개 황 도



NO SCALE

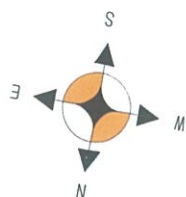


[본건] 오션식스리조트 제3층 제301호

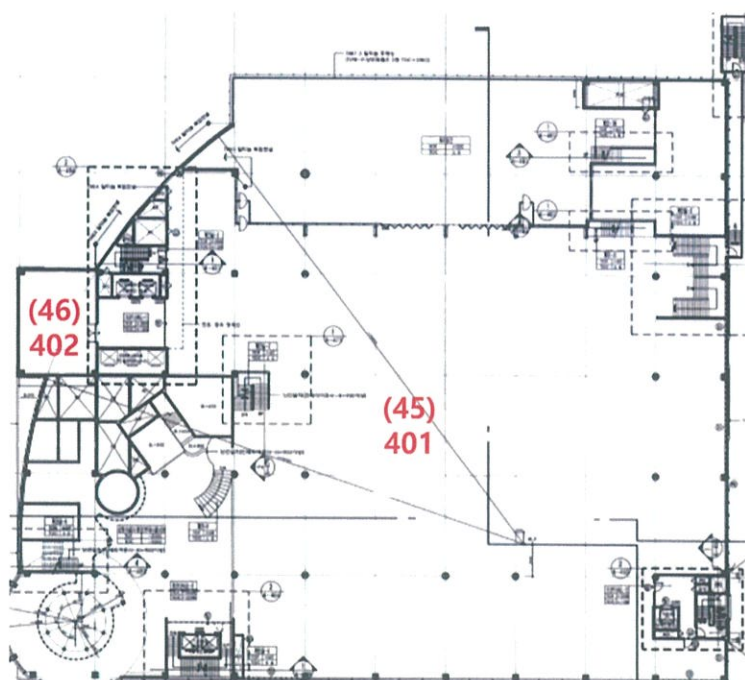
임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-



# 건 물 개 황 도



NO SCALE

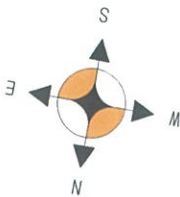


[본건] 오션식스리조트 제4층 제401호 외

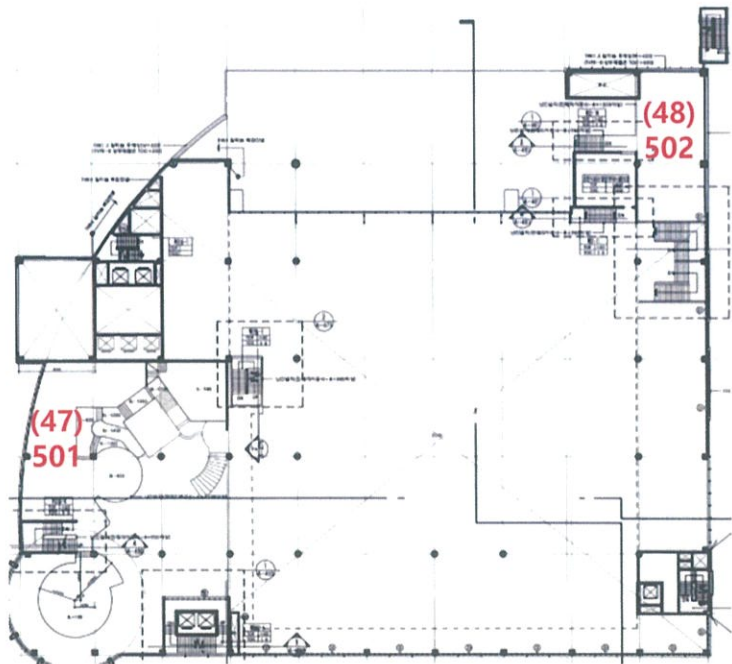
임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-



# 건 물 개 황 도



NO SCALE

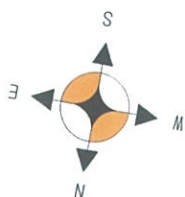


[본건] 오션식스리조트 제5층 제501호 외

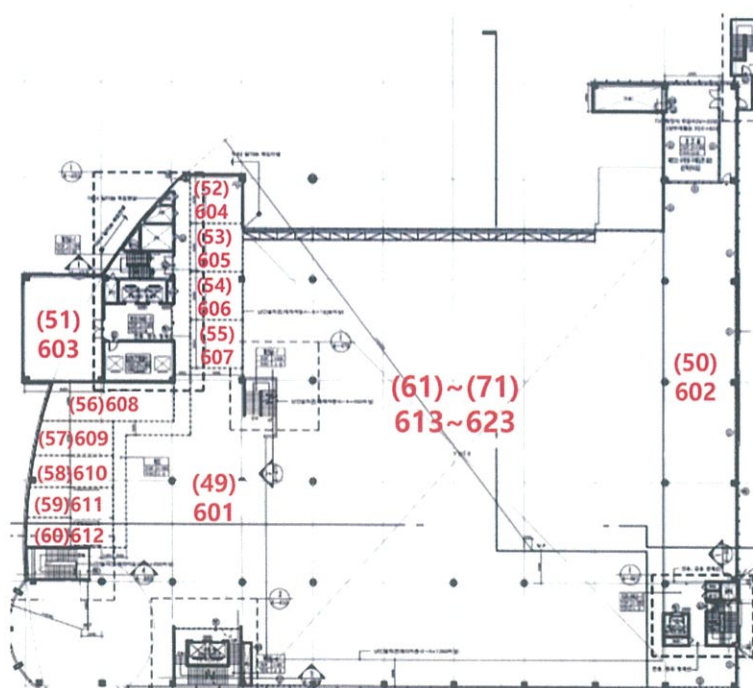
임대상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<div></div> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-



# 건 물 개 황 도



NO SCALE

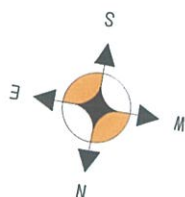


[본건] 오션식스리조트 제6층 제601호 외

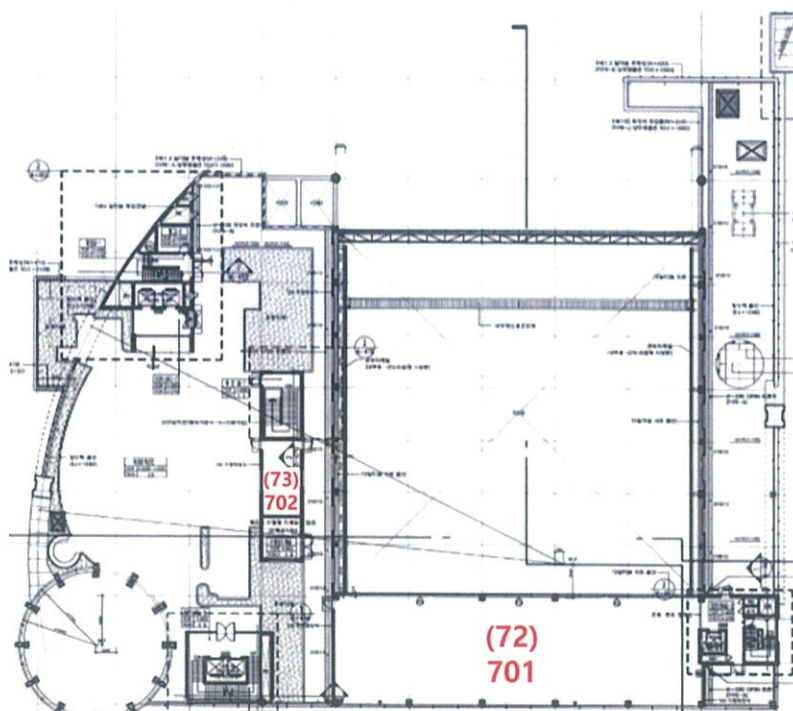
임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-



# 건 물 개 황 도



NO SCALE



[본건] 오션식스리조트 제7층 제701호 외

임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
	<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span> 본건 전체	[ 임 대 미 상 (공 실) ]			-





## 사 진 용 지



[북동측에서 바라본 본건 전경]



[남동측에서 바라본 본건 전경]



## 사 진 용 지



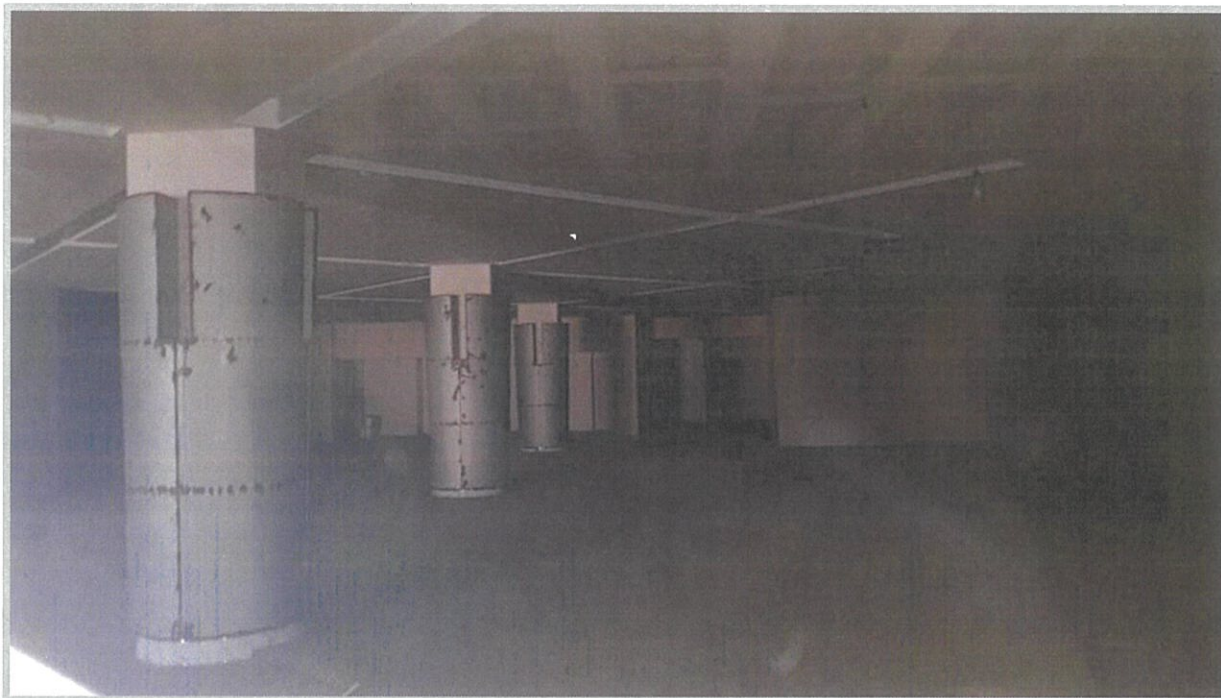
[본건 내부 1층 전경]



[본건 내부 2층 전경]



## 사 진 용 지



[본건 3층 내부 전경]



[본건 3층 내부 전경]



## 사 진 용 지



[본건 3층 내부 전경]



[본건 4층 내부 전경]



## 사 진 용 지



[본건 4층 내부 전경]



[본건 5층 내부 전경]



## 사 진 용 지



[본건 6층 내부 전경]



[본건 7층 내부 전경]





## 사 진 용 지



[본건 남동측 접면도로 및 주위환경]



[본건 북측 접면도로 및 주위환경]

(주) 우리 감정평가법인

우)06671 서울특별시 서초구 효령로 237 서초한신리빙타워 303호 /TEL.(02)6084-6000 / FAX.(02)6677-1552

문서번호: 우리(본사)S200113-4-003  
시행일자: 2020. 01. 13  
수 신: 대한토지신탁(주)  
참 조:  
제 목: 감 정 평 가 회 보

선			지		
결			시		
접	일자		결		
수	번호				
처 리 과			공		
담 당 자					

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의  
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2020. 01. 13.자로 의뢰하신 『경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식  
스리조트 제1층 제101호 외 72개호 부동산 감정평가』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하  
오니 업무에 참고하시기 바랍니다.
3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필  
요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.
- 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)우리감정평가법인 본사  
대표이사 박 정 수





청 구 서

감정평가서번호 : 우리(본사)S200113-4-003호

대한토지신탁(주) 귀하

一金삼천육백구십사만구천원整 (₩36,949,000.-)

2020. 01. 13자로 의뢰하신 『 경기도 안산시 단원구 고잔동 779-2 오션식스리조트 제1층 제1 01호 외 72개호 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가 업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	33,102,000	※ 평가수수료 $31,845,000 + (52,514,000,000 - 50,000,000,000) \times 5/10,000 = ₩33,102,000$
(나)	여 비	95,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	219,000	
	공 부 발 급 비	146,000	
	기 타 실 비	28,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	488,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩33,590,000	
부 가 가 치 세		₩3,359,000	
총 계		₩36,949,000	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩36,949,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(S200113-4-003)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 농협

★ 계좌번호 ★  
355-0046-9789-03 주식회사 우리감정평가법인

2020년 01월 13일

(주)우리감정평가법인 본사

서울특별시 서초구 효령로 237 서초한신리빙타워 303호  
TEL.(02)6084-6000 FAX.(02)6677-1552

[공급자(사업자)등록번호 : 104-86-21709 ]

