

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42304-8-2701
건명	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산 고잔 중시티 제안산고잔중시티동 제1층 제101호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	온누리새마을금고이사장 외



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



(주)태평양감정평가법인 경인지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



인천광역시 부평구 체육관로 20 유림프라자 802호 (삼산동 462-4)

대표전화 : 032-528-8811 FAX : 0505-182-3232



인증서번호 : P230504-D002

심의일자 : 2023-05-04

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42304-8-2701	발 의 처	본사
감정평가액	一金일백삼십칠억칠천구백만원整 (₩13,779,000,000.-)		
물건소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산고잔중시티 제1층 제101호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	온누리새마을금고이사장 외	제 출 처	온누리새마을금고이사장 외
담당평가사	김종현		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



대 상 물 건 현 황

건 명	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산 고잔 줌시티 제안산고잔줌시티동 제1층 제101호 외 소재 부동산 감정평가
소 재 지	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산 고잔 줌시티 제안산고잔줌시티동 제1층 제101호 외



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(김종현)
(주)태평양감정평가법인 경인지사
지사장

김태선

서명 또는 인

감정평가액 월백삼길철역칠천구백만원정 (₩13,779,000,000.-)						
의뢰인	은누리새마을금고이사장 외		감정평가목적	공매 (인증번호 : P230504-D002)		
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 05. 02	2023. 05. 02	2023. 05. 03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	52개호	구분건물	52개호	-	13,779,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩13,779,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <div>서위증(인)</div>					

괄호감정표

(주)태평양감정평가법인
법인신탁자산관리회사 / KREBS(부동산신탁협회)회원

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 단원구 고잔동	527-7 안산고잔 좀시티	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				지4층	28.84			
	[도로명주소]			지3층	1,775.7			
	경기도 안산시 단원구 광덕대로 268			지2층	1,619.22			
				지1층	1,677.96			
				1층	1,177.39			
				2층	1,330.93			
				3층	1,482.86			
				4층	1,351.37			
				5층	1,290.44			
				6 ~ 20층 각	1,090.46			
				옥탑1층	165.9			
	"	527-7	대		2,162.1			

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	27.69	27.69	491,000,000	비준가액 (전유+공용: 64.29㎡)
				1 소유권	5.21	5.21		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	27.69	27.69		
나				제1층 제102호	27.69	27.69	491,000,000	비준가액 (전유+공용: 64.29㎡)
				1 소유권	5.21	5.21		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	27.69	27.69		
다				제1층 제104호	27.69	27.69	491,000,000	비준가액 (전유+공용: 64.29㎡)
				1 소유권	5.21	5.21		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	29.11	29.11		
라				제1층 제105호	29.11	29.11	516,000,000	비준가액 (전유+공용: 67.58㎡)
				1 소유권	5.47	5.47		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	36.49	36.49	647,000,000	비준가액 (전유+공용: 84.72㎡)
				1 소유권	6.86	6.86		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	37.41	37.41		
바				1 소유권	7.03	7.03	697,000,000	비준가액 (전유+공용: 86.85㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	43	43		
				1 소유권	8.09	8.09		
사				대지권	2,162.1	2,162.1	610,000,000	비준가액 (전유+공용: 99.83㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	48.46	48.46		
				1 소유권	9.1	9.1		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
아				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	48.46	48.46	688,000,000	비준가액 (전유+공용: 112.5㎡)
				1 소유권	9.1	9.1		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	48.46	48.46		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	33.84	33.84	480,000,000	비준가액 (전유+공용: 78.56㎡)
				1 소유권	6.36	6.36		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	33.84	33.84	480,000,000	
차				1 소유권	6.36	6.36		비준가액 (전유+공용: 78.56㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	34.73	34.73	585,000,000	
				1 소유권	6.53	6.53		
카				대지권	2,162.1	2,162.1		비준가액 (전유+공용: 80.63㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	42.55	42.55	717,000,000	
				1 소유권	8	8		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
타				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	42.55	42.55	717,000,000	비준가액 (전유+공용: 98.79㎡)
				1 소유권	8	8		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	42.55	42.55	717,000,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 5

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
파				(내) 철근콘크리트구조			677,000,000	비준가액 (전유+공용: 93.28㎡)
				제1층 제114호	40.18	40.18		
				1 소유권	7.56	7.56		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
하				(내) 철근콘크리트구조			677,000,000	비준가액 (전유+공용: 93.28㎡)
				제1층 제115호	40.18	40.18		
				1 소유권	7.56	7.56		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
거				(내) 철근콘크리트구조			139,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				제6층 제621호	23.49	23.49		
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
너				(내) 철근콘크리트구조			139,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				제9층 제924호	23.49	23.49		
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 6

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
더				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1122호	23.96	23.96		
러				1 소유권	4.49	4.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.2㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1123호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
머				대지권	2,162.1	2,162.1	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1217호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
버				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1217호	23.96	23.96	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1217호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 7

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
서				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1222호	23.96	23.96	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.2㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1223호	23.96	23.96		
어				1 소유권	4.49	4.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1226호	23.49	23.49		
				1 소유권	4.42	4.42		
저				대지권	2,162.1	2,162.1	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1317호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 8

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
커				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1318호	23.49	23.49	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
터				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1319호	23.49	23.49	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
퍼				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1320호	23.49	23.49	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
허				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1323호	23.96	23.96	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 9

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
고				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1326호	23.49	23.49	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1406호	23.49	23.49		
노				1 소유권	4.42	4.42	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1422호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
도				대지권	2,162.1	2,162.1	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.2㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1423호	23.96	23.96		
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
로				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1423호	23.96	23.96	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 10

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
모				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1430호	23.49	23.49	143,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1431호	23.49	23.49	143,000,000	
보				1 소유권	4.42	4.42		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1507호	23.49	23.49	148,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
소				대지권	2,162.1	2,162.1		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1617호	23.96	23.96	149,000,000	
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
오				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1617호	23.96	23.96	149,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1617호	23.96	23.96	149,000,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 11

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
조				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1623호	23.96	23.96	149,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.84㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1631호	23.49	23.49	146,000,000	
초				1 소유권	4.42	4.42		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	23.49	23.49	148,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
코				대지권	2,162.1	2,162.1		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	23.49	23.49	148,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
토				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	23.49	23.49	148,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	23.49	23.49	148,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 12

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
포				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	23.49	23.49	148,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1705호	23.49	23.49		
호				1 소유권	4.42	4.42	148,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1731호	23.49	23.49		
				1 소유권	4.42	4.42		
구				대지권	2,162.1	2,162.1	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1829호	23.49	23.49		
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
누				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1829호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1829호	23.49	23.49		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 13

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
두				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1922호	23.96	23.96	149,000,000	비준가액 (전유+공용: 58.2㎡)
				1 소유권	4.49	4.49		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
루				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1928호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
무				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1931호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
부				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2018호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 14

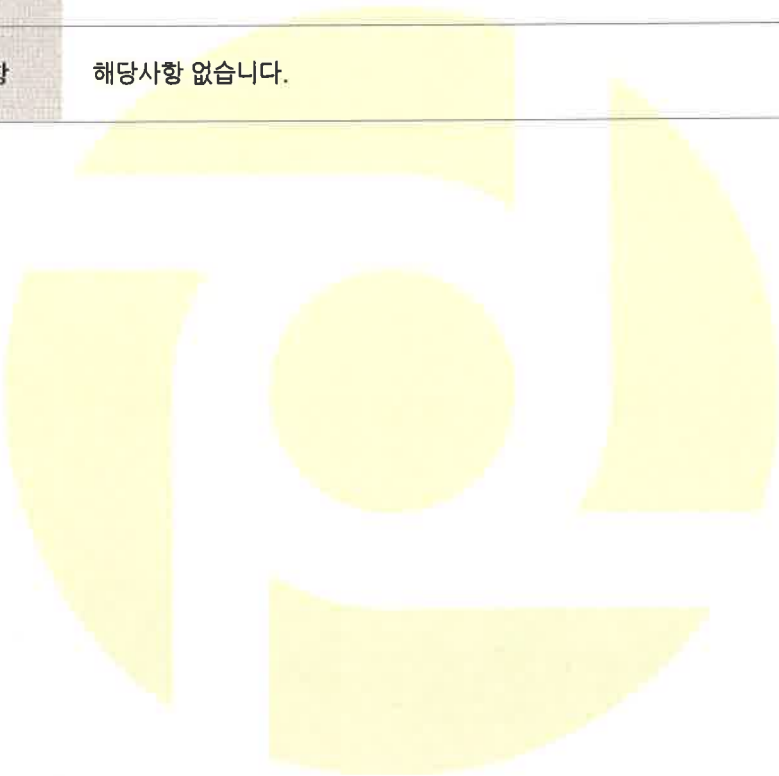
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
수				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2020호	23.49	23.49	146,000,000	비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2028호	23.49	23.49	146,000,000	
우				1 소유권	4.42	4.42		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				대지권	2,162.1	2,162.1		
				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2029호	23.49	23.49	146,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
주				대지권	2,162.1	2,162.1		비준가액 (전유+공용: 57.55㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2031호	23.49	23.49	146,000,000	
				1 소유권	4.42	4.42		
				대지권	2,162.1	2,162.1		
합 계							₩13,779,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “안산시청” 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	대상물건 주위는 업무시설, 오피스텔 및 일부 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 환 경	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철역(수도권 4호선. 수인분당선 "고잔역" 및 "중앙역")이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.
접 면 도 로	대상물건 서측으로 광대로변 및 동측으로 세로변, 남측으로 보행자 도로와 접합니다.
지세 및 형상	인접 필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.
건 물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 20층 건물 내 제1층 제101호외 51개호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 내 벽 : 모르타르위 페인팅마감 등, 창 호 : PVC새시 창호입니다.
이 용 상 태	대상물건은 기준시점 현재 근린생활시설 및 오피스텔로 이용 중이며 상세내역은 아래와 같습니다. 일련번호(가) : 근린생활시설(중위시)로 이용중입니다. 일련번호(나) : 근린생활시설(씨니네 미장원)로 이용중입니다. 일련번호(다),(라) : 근린생활시설(날다다람쥐)로 이용중입니다. 일련번호(마),(바) : 근린생활시설(이마트24)로 이용중입니다.. 일련번호(사): 근린생활시설(나인스타커피)로 이용중입니다. 일련번호(아):근린생활시설(국밥쟁이)로 이용중입니다. 일련번호(자):근린생활시설(유폴)로 이용중입니다. 일련번호(차):공부상 근린생활시설이며 현황 공실입니다. 일련번호(카):공부상 근린생활시설이며 현황 공실입니다. 일련번호(타):공부상 근린생활시설이며 현황 공실입니다. 일련번호(파):근린생활시설(분양사무소)로 이용중입니다. 일련번호(하): 근린생활시설(일샵)로 이용중입니다. 일련번호(거)~(추):공부상 업무시설(오피스텔)이나, 주거용 오피스텔로 이용중인 것으로 탐문조사되었습니다.

구분건물 감정평가 요항표

부대설비 및 관 리 상 태	<div>[부대설비] 공동 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비, 주차장설비, 승강기 설비, 난방설비 등을 갖추었습니다.</div> <div>[관리상태] 현상 및 관리상태는 보통입니다.</div>
임 대 관 계	후첨 '호별배치도 및 임대내역'을 참고하시기 바랍니다.
공부와와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “안산시청” 남측 인근에 위치하는 안산 고잔 줌시티 제1층 제101호외 51개호에 대한 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

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

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건 (거)~(주)는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 05월 02일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 05월 02일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역', '구분 건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.
- 2) 대상물건 일련번호(다,라)와 (마,바)는 각각 경계벽이 없는 상태로 이용중인 것으로 확인되었는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 대상물건 일련번호(거~추)는 현장조사일 당시 폐문부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하였으며, 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7		
건물명	안산 고잔 줌시티		
주용도	업무시설	사용승인일자	2019.12.06
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 4층 / 지상 20층
동 수	-	호수/가구수/세대수	480호 / - / -

일련 번호	층	호수	용 도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	1	101	근린생활시설	전면	27.69	36.6	64.29	43.07	5.21
나	1	102	근린생활시설	전면	27.69	36.6	64.29	43.07	5.21
다	1	104	근린생활시설	전면	27.69	36.6	64.29	43.07	5.21
라	1	105	근린생활시설	전면	29.11	38.47	67.58	43.07	5.47
마	1	106	근린생활시설	전면	36.49	48.23	84.72	43.07	6.86
바	1	107	근린생활시설	전면 코너	37.41	49.44	86.85	43.07	7.03
사	1	108	근린생활시설	후면	43.0	56.83	99.83	43.07	8.09
아	1	109	근린생활시설	후면	48.46	64.04	112.5	43.08	9.1
자	1	110	근린생활시설	후면	33.84	44.72	78.56	43.08	6.36
차	1	111	근린생활시설	후면	33.84	44.72	78.56	43.08	6.36

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

카	1	112	근린생활시설	측면	34.73	45.9	80.63	43.07	6.53
타	1	113	근린생활시설	측면	42.55	56.24	98.79	43.07	8.0
파	1	114	근린생활시설	측면	40.18	53.1	93.28	43.07	7.56
하	1	115	근린생활시설	측면	40.18	53.1	93.28	43.07	7.56
거	6	621	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
너	9	924	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
더	11	1102	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
러	11	1122	오피스텔	-	23.96	34.24	58.2	41.17	4.49
머	11	1123	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
버	12	1217	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
서	12	1222	오피스텔	-	23.96	34.24	58.2	41.17	4.49
어	12	1223	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
저	12	1226	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
처	13	1317	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
커	13	1318	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
터	13	1319	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

퍼	13	1320	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
허	13	1323	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
고	13	1326	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
노	14	1406	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
도	14	1422	오피스텔	-	23.96	34.24	58.2	41.17	4.49
로	14	1423	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
모	14	1430	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
보	14	1431	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
소	15	1507	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
오	16	1617	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
조	16	1623	오피스텔	-	23.96	34.88	58.84	40.72	4.49
초	16	1631	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
코	17	1702	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
토	17	1703	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
포	17	1704	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
호	17	1705	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구	17	1731	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
누	18	1829	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
두	19	1922	오피스텔	-	23.96	34.24	58.2	41.17	4.49
루	19	1928	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
무	19	1931	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
부	20	2018	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
수	20	2020	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
우	20	2028	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
주	20	2029	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42
추	20	2031	오피스텔	-	23.49	34.06	57.55	40.82	4.42

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용 도	위 치	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
ㄱ	고잔동 534-2 지스타 제1층 제109호	근린생활시설	전면	65.33	2023.01.18 2018.10.08	1,450,000,000	22,195,009
ㄴ	고잔동 533-1 센트럴타워 제1층 제104호	근린생활시설	전면	42.56	2021.06.11 2018.06.26	1,000,000,000	23,496,240
ㄷ	고잔동 541-3 안산중앙리베로 오피스텔 제12층 제1226호	오피스텔	-	32.88	2023.01.04 2020.12.30	227,000,000	6,903,892
ㄹ	고잔동 520-2 SR노빌리안 제14층 제1404호	오피스텔	-	21,4716	2022.01.10 2022.08.11	132,924,000	6,190,689

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용 도	위 치	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원)	평가목적
					사용승인일자		단가(원/㎡)	
a	고잔동 541-4 월드 코리아 제1층 제59호	근린생활시설	전면	36.98	2022.05.12		904,000,000	경매
					1992.11.25		24,445,646	
b	고잔동 539-9 타워벨라움 제1층 제102호	근린생활시설	전면	31.771	2022.05.25		610,000,000	담보
					2019.06.28		19,199,899	
c	고잔동 541-3 일산중앙리베로 오피스텔 제1층 제101호	근린생활시설	전면	60.12	2022.04.18		1,349,000,000	담보
					2020.12.30		22,438,456	
d	고잔동 520-2 SR노빌리안 제15층 제1526호	오피스텔	-	21.4716	2022.09.16		130,000,000	담보
					2022.08.11		6,054,509	
e	고잔동 520-2 SR노빌리안 제14층 제1410호	오피스텔	-	21.4716	2022.08.12		128,000,000	담보
					2022.08.11		5,961,362	
f	고잔동 541-3 안산중앙리베로 오피스텔 제14층 제1426호	오피스텔	-	32.88	2022.02.07		217,000,000	담보
					2020.12.30		6,599,756	
g	고잔동 528-4 고잔리슈빌5 제5층 제502호	오피스텔	-	21.9652	2021.05.03		125,000,000	일반거래
					2020.08.31		5,690,820	

※ 출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
안산 고잔 줌시 티 내	근린생활시설	1층	전면	17,800,000 내외	대상물건 유사
안산 고잔 줌시 티 내	근린생활시설	1층	후면	14,200,000 내외	대상물건 유사
안산 고잔 줌시 티 내	근린생활시설	1층	측면	16,900,000 내외	대상물건 유사
안산 고잔 줌시 티 내	오피스텔	6층	-	6,000,000 내외	대상물건 유사
안산 고잔 줌시 티 내	오피스텔	11층	-	6,200,000 내외	대상물건 유사
안산 고잔 줌시 티 내	오피스텔	17층	-	6,400,000 내외	대상물건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액

=

거래사례가격

×

사정보정

×

시점수정

×

가치형성요인 비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례 ㄱ, ㄷ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용 도	위 치	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
					사용승인일자		
ㄱ	고잔동 534-2 지스타 제1층 제109호	근린생활시설	전면	65.33	2023.01.18	1,450,000,000	22,195,009
					2018.10.08		
ㄷ	고잔동 541-3 안산중앙리베로 오피스텔 제12층 제1226호	오피스텔	-	32.88	2023.01.04	227,000,000	6,903,892
					2020.12.30		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1,000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 일련번호(가~하)의시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였으며, 일련번호(거~추)의 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호(가~하) / 거래사례(ㄱ)

지 역	경 기	용 도	집합 상가	기 간	2023.01.18 ~ 2023.05.02
계 산 식	집합상가 지역 : 경기 (23.01.18~23.05.03)				
	2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : -0.07 (2023년 01분기 자료)				
	$(1-0.0007*73/90)*(1-0.0007*33/90) \approx 0.99918$				
	0.99918				
[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]					

■ 일련번호(거~추) / 거래사례(ㄷ)

지 역	경기도 안산시 단원구	용 도	아파트	기 간	2023.01.04 ~ 2023.05.02
계 산 식	아파트 지역 :경기도 안산시 단원구(23.01.04~23.05.02)				
	거래시점 : 2023.01.04, 2022년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.05.02, 2023년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년03월 지수 를 적용함				
	2023.01.04 매매 가격지수 (적용:2022년12월) : 97.5 2023.05.02 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 88.6 시점수정치 : $88.6/97.5 \approx 0.90872$				
	0.90872				
[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
나	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
다	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
라	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마	ㄱ	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
바	ㄱ	0.80	1.00	1.05	1.00	0.840	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
사	ㄱ	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.
아	ㄱ	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.
자	ㄱ	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.
차	ㄱ	0.80	1.00	0.80	1.00	0.640	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.
카	ㄱ	0.80	1.00	0.95	1.00	0.760	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 열세합니다.
타	ㄱ	0.80	1.00	0.95	1.00	0.760	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 열세합니다.
파	ㄱ	0.80	1.00	0.95	1.00	0.760	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 열세합니다.
하	ㄱ	0.80	1.00	0.95	1.00	0.760	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 열세합니다.

○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거	ㄷ	0.95	1.00	0.99	1.00	0.941	대상물건은 거래사례 대비 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하며, 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 호별요인(층별 효용 등)에서 다소 열세합니다.
너	ㄷ	0.95	1.00	0.99	1.00	0.941	대상물건은 거래사례 대비 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하며, 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 호별요인(층별 효용 등)에서 다소 열세합니다.
더	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 및 향별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
러	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
머	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
버	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
서	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
어	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
저	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
처	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

커	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
터	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
퍼	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
허	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
고	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
노	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 및 향별 효용 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
도	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
로	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
모	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.
보	ㄷ	0.95	1.00	1.02	1.00	0.969	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세하나,단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소	ㄷ	0.95	1.00	1.06	1.00	1.007	대상물건은 거래사례 대비, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적, 향별 효용, 층별 효용 등)에서 우세합니다.
오	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
조	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
초	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
코	ㄷ	0.95	1.00	1.06	1.00	1.007	대상물건은 거래사례 대비, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적, 향별 효용, 층별 효용 등)에서 우세합니다.
토	ㄷ	0.95	1.00	1.06	1.00	1.007	대상물건은 거래사례 대비, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적, 향별 효용, 층별 효용 등)에서 우세합니다.
포	ㄷ	0.95	1.00	1.06	1.00	1.007	대상물건은 거래사례 대비, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적, 향별 효용, 층별 효용 등)에서 우세합니다.
호	ㄷ	0.95	1.00	1.06	1.00	1.007	대상물건은 거래사례 대비, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 다소 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적, 향별 효용, 층별 효용 등)에서 우세합니다.
구	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
누	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

두	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
루	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
무	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
부	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
수	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
우	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
주	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.
추	ㄷ	0.95	1.00	1.04	1.00	0.988	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 다소 우세하나, 단지 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	1	101	22,195,009	1.000	0.99918	0.800	17,741,447
나	1	102	22,195,009	1.000	0.99918	0.800	17,741,447
다	1	104	22,195,009	1.000	0.99918	0.800	17,741,447
라	1	105	22,195,009	1.000	0.99918	0.800	17,741,447
마	1	106	22,195,009	1.000	0.99918	0.800	17,741,447
바	1	107	22,195,009	1.000	0.99918	0.840	18,628,519
사	1	108	22,195,009	1.000	0.99918	0.640	14,193,157
아	1	109	22,195,009	1.000	0.99918	0.640	14,193,157
자	1	110	22,195,009	1.000	0.99918	0.640	14,193,157
차	1	111	22,195,009	1.000	0.99918	0.640	14,193,157
카	1	112	22,195,009	1.000	0.99918	0.760	16,854,374
타	1	113	22,195,009	1.000	0.99918	0.760	16,854,374
파	1	114	22,195,009	1.000	0.99918	0.760	16,854,374
하	1	115	22,195,009	1.000	0.99918	0.760	16,854,374
거	6	621	6,903,892	1.000	0.90872	0.941	5,903,556
너	9	924	6,903,892	1.000	0.90872	0.941	5,903,556

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

더	11	1102	6,903,892	1,000	0.90872	0.988	6,198,420
러	11	1122	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
머	11	1123	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
버	12	1217	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
서	12	1222	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
어	12	1223	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
저	12	1226	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
처	13	1317	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
커	13	1318	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
터	13	1319	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
퍼	13	1320	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
허	13	1323	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
고	13	1326	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
노	14	1406	6,903,892	1,000	0.90872	0.988	6,198,420
도	14	1422	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
로	14	1423	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219
모	14	1430	6,903,892	1,000	0.90872	0.969	6,079,219

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

보	14	1431	6,903,892	1.000	0.90872	0.969	6,079,219
소	15	1507	6,903,892	1.000	0.90872	1.007	6,317,620
오	16	1617	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
조	16	1623	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
초	16	1631	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
코	17	1702	6,903,892	1.000	0.90872	1.007	6,317,620
토	17	1703	6,903,892	1.000	0.90872	1.007	6,317,620
포	17	1704	6,903,892	1.000	0.90872	1.007	6,317,620
호	17	1705	6,903,892	1.000	0.90872	1.007	6,317,620
구	17	1731	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
누	18	1829	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
두	19	1922	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
루	19	1928	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
무	19	1931	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
부	20	2018	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
수	20	2020	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
우	20	2028	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
주	20	2029	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420
추	20	2031	6,903,892	1.000	0.90872	0.988	6,198,420

(적용단가: 원 미만 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	1	101	17,741,447	27.69	491,260,667	491,000,000
나	1	102	17,741,447	27.69	491,260,667	491,000,000
다	1	104	17,741,447	27.69	491,260,667	491,000,000
라	1	105	17,741,447	29.11	516,453,522	516,000,000
마	1	106	17,741,447	36.49	647,385,401	647,000,000
바	1	107	18,628,519	37.41	696,892,896	697,000,000
사	1	108	14,193,157	43.0	610,305,751	610,000,000
아	1	109	14,193,157	48.46	687,800,388	688,000,000
자	1	110	14,193,157	33.84	480,296,433	480,000,000
차	1	111	14,193,157	33.84	480,296,433	480,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

카	1	112	16,854,374	34.73	585,352,409	585,000,000
타	1	113	16,854,374	42.55	717,153,614	717,000,000
파	1	114	16,854,374	40.18	677,208,747	677,000,000
하	1	115	16,854,374	40.18	677,208,747	677,000,000
거	6	621	5,903,556	23.49	138,674,530	139,000,000
너	9	924	5,903,556	23.49	138,674,530	139,000,000
더	11	1102	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
러	11	1122	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
머	11	1123	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
버	12	1217	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
서	12	1222	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
어	12	1223	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
저	12	1226	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
처	13	1317	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
커	13	1318	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
터	13	1319	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
퍼	13	1320	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

허	13	1323	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
고	13	1326	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
노	14	1406	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
도	14	1422	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
로	14	1423	6,079,219	23.96	145,658,087	146,000,000
모	14	1430	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
보	14	1431	6,079,219	23.49	142,800,854	143,000,000
소	15	1507	6,317,620	23.49	148,400,894	148,000,000
오	16	1617	6,198,420	23.96	148,514,143	149,000,000
조	16	1623	6,198,420	23.96	148,514,143	149,000,000
초	16	1631	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
코	17	1702	6,317,620	23.49	148,400,894	148,000,000
토	17	1703	6,317,620	23.49	148,400,894	148,000,000
포	17	1704	6,317,620	23.49	148,400,894	148,000,000
호	17	1705	6,317,620	23.49	148,400,894	148,000,000
구	17	1731	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
누	18	1829	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

두	19	1922	6,198,420	23.96	148,514,143	149,000,000
루	19	1928	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
무	19	1931	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
부	20	2018	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
수	20	2020	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
우	20	2028	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
주	20	2029	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
추	20	2031	6,198,420	23.49	145,600,886	146,000,000
합 계	-	-	-	-	-	13,779,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 수익환원법의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

수익가액

=

순수익

÷

환원율

1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

1.1. 적용 임대료 결정

1.1.1. 대상물건 임대료

일련 번호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	1	101	27.69	-	-	-	임대 미상
나	1	102	27.69	-	-	-	임대 미상
다	1	104	27.69	-	-	-	임대 미상
라	1	105	29.11	-	-	-	임대 미상
마	1	106	36.49	-	-	-	임대 미상
바	1	107	37.41	-	-	-	임대 미상
사	1	108	43.0	-	-	-	임대 미상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아	1	109	48.46	-	-	-	임대 미상
자	1	110	33.84	-	-	-	임대 미상
차	1	111	33.84	-	-	-	임대 미상
카	1	112	34.73	-	-	-	임대 미상
타	1	113	42.55	-	-	-	임대 미상
파	1	114	40.18	-	-	-	임대 미상
하	1	115	40.18	-	-	-	임대 미상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 유사부동산임대료수준

소재지	층	면적 (㎡)	임 대 료			실질임대료 (원/임대㎡)
			보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
고잔동 일대	1층	50	50,000,000	3,000,000		62,917
고잔동 일대	1층	25	30,000,000	1,300,000		55,500
고잔동 일대	1층	64	50,000,000	3,100,000		50,716
고잔동 일대	1층	34	30,000,000	1,700,000		52,574

[출처: 네이버 부동산 등]

1.1.3. 층별 임대료 수준

층	이용상황	위치	실질임대료(원/임대㎡)	비고
1층	근린생활시설	전면	55,000 ~ 60,000	본건 유사
1층	근린생활시설	측면	53,000 ~ 55,000	본건 유사
1층	근린생활시설	후면	43,000 ~ 46,000	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.4. 대상물건 적용 임대료

상기 임대사례 및 유사 부동산 임대료 수준 등을 기준하여 대상물건의 예상임대료를 아래와 같이 산정하였습니다.

일련 번호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	1	101	27.69	20,000,000	1,800,000	-	유사부동산 임대료수준
나	1	102	27.69	20,000,000	1,800,000	-	유사부동산 임대료수준
다	1	104	27.69	20,000,000	1,800,000	-	유사부동산 임대료수준
라	1	105	29.11	20,000,000	1,900,000	-	유사부동산 임대료수준
마	1	106	36.49	24,000,000	2,350,000	-	유사부동산 임대료수준
바	1	107	37.41	26,000,000	2,550,000	-	유사부동산 임대료수준
사	1	108	43.0	23,000,000	2,250,000	-	유사부동산 임대료수준
아	1	109	48.46	25,000,000	2,500,000	-	유사부동산 임대료수준
자	1	110	33.84	20,000,000	1,750,000	-	유사부동산 임대료수준
차	1	111	33.84	20,000,000	1,750,000	-	유사부동산 임대료수준
카	1	112	34.73	22,000,000	2,150,000	-	유사부동산 임대료수준
타	1	113	42.55	27,000,000	2,600,000	-	유사부동산 임대료수준
파	1	114	40.18	25,000,000	2,450,000	-	유사부동산 임대료수준
하	1	115	40.18	25,000,000	2,450,000	-	유사부동산 임대료수준
결정의견	대상물건은 임대 미상인바, 인근 부동산 시장의 적정 임대료를 기준으로 대상물건의 개별적 특성을 고려하여 결정하였습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

일련 번호	① 보증금(원)	② 보증금 운용이율(%)	③=①×② 보증금 운용수익(원)	④ 연간 임대료(원)	⑤ 연간 관리비 등(원)	③+④+⑤ 가능 총수익(원)
가	20,000,000	3.5%	700,000	21,600,000	-	22,300,000
나	20,000,000	3.5%	700,000	21,600,000	-	22,300,000
다	20,000,000	3.5%	700,000	21,600,000	-	22,300,000
라	20,000,000	3.5%	700,000	22,800,000	-	23,500,000
마	24,000,000	3.5%	840,000	28,200,000	-	29,040,000
바	26,000,000	3.5%	910,000	30,600,000	-	31,510,000
사	23,000,000	3.5%	805,000	27,000,000	-	27,805,000
아	25,000,000	3.5%	875,000	30,000,000	-	30,875,000
자	20,000,000	3.5%	700,000	21,000,000	-	21,700,000
차	20,000,000	3.5%	700,000	21,000,000	-	21,700,000
카	22,000,000	3.5%	770,000	25,800,000	-	26,570,000
타	27,000,000	3.5%	945,000	31,200,000	-	32,145,000
파	25,000,000	3.5%	875,000	29,400,000	-	30,275,000
하	25,000,000	3.5%	875,000	29,400,000	-	30,275,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

1.3.1. 인근지역 공실률

구분	유형	2022.1Q	2022.2Q	2022.3Q	2022.4Q
경기	소규모 상가	5.9	6.0	5.7	6.3

1.3.2. 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

결정 의견	공실률
공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	6.0%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

결정 의견	영업경비율
인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 결정하되, 대상물건의 관리비를 임차인이 부담하는 점을 감안하여 다음과 같이 결정 하였습니다.	4.0%

1.5. 순수익 산정

[단위: 원]

일련 번호	① 가능총수익	②=①×비율 공실손실상당액 및 대손충당금	③=①-② 유효총수익	④=③×비율 운영경비	③-④ 순수익
가	22,300,000	1,338,000	20,962,000	838,480	20,123,520
나	22,300,000	1,338,000	20,962,000	838,480	20,123,520
다	22,300,000	1,338,000	20,962,000	838,480	20,123,520
라	23,500,000	1,410,000	22,090,000	883,600	21,206,400
마	29,040,000	1,742,400	27,297,600	1,091,904	26,205,696
바	31,510,000	1,890,600	29,619,400	1,184,776	28,434,624
사	27,805,000	1,668,300	26,136,700	1,045,468	25,091,232
아	30,875,000	1,852,500	29,022,500	1,160,900	27,861,600
자	21,700,000	1,302,000	20,398,000	815,920	19,582,080
차	21,700,000	1,302,000	20,398,000	815,920	19,582,080
카	26,570,000	1,594,200	24,975,800	999,032	23,976,768
타	32,145,000	1,928,700	30,216,300	1,208,652	29,007,648
파	30,275,000	1,816,500	28,458,500	1,138,340	27,320,160
하	30,275,000	1,816,500	28,458,500	1,138,340	27,320,160

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 환원율의 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접 환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사세의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구분	2022.01Q	2022.02Q	2022.03Q	2022.04Q
무담보 풀금리	1.21	1.517	2.250	3.139
국고채 3년	2.239	3.140	3.452	3.905
국고채 10년	2.656	3.381	3.497	3.890
회사채3년 AA-	2.846	3.874	4.407	5.407
회사채3년 BBB-	8.698	9.717	10.259	11.263

※출처: 한국은행경제통계시스템

2.2. 환원율 결정

결정 의견	환원율
최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 대상 물건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	4.0%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

일련번호	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가	20,123,520	4.0	503,000,000
나	20,123,520	4.0	503,000,000
다	20,123,520	4.0	503,000,000
라	21,206,400	4.0	530,000,000
마	26,205,696	4.0	655,000,000
바	28,434,624	4.0	710,000,000
사	25,091,232	4.0	627,000,000
아	27,861,600	4.0	696,000,000
자	19,582,080	4.0	489,000,000
차	19,582,080	4.0	489,000,000
카	23,976,768	4.0	599,000,000
타	29,007,648	4.0	725,000,000
파	27,320,160	4.0	683,000,000
하	27,320,160	4.0	683,000,000
합 계	-	-	8,395,000,000

(수익가액: 백만원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
가	491,000,000	503,000,000
나	491,000,000	503,000,000
다	491,000,000	503,000,000
라	516,000,000	530,000,000
마	647,000,000	655,000,000
바	697,000,000	710,000,000
사	610,000,000	627,000,000
아	688,000,000	696,000,000
자	480,000,000	489,000,000
차	480,000,000	489,000,000
카	585,000,000	599,000,000
타	717,000,000	725,000,000
파	677,000,000	683,000,000
하	677,000,000	683,000,000
합 계	8,247,000,000	8,395,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	491,000,000
나	491,000,000
다	491,000,000
라	516,000,000
마	647,000,000
바	697,000,000
사	610,000,000
아	688,000,000
자	480,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

차	480,000,000
카	585,000,000
타	717,000,000
파	677,000,000
하	677,000,000
거	139,000,000
너	139,000,000
더	146,000,000
러	146,000,000
머	146,000,000
버	146,000,000
서	146,000,000
어	146,000,000
저	143,000,000
처	146,000,000
커	143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

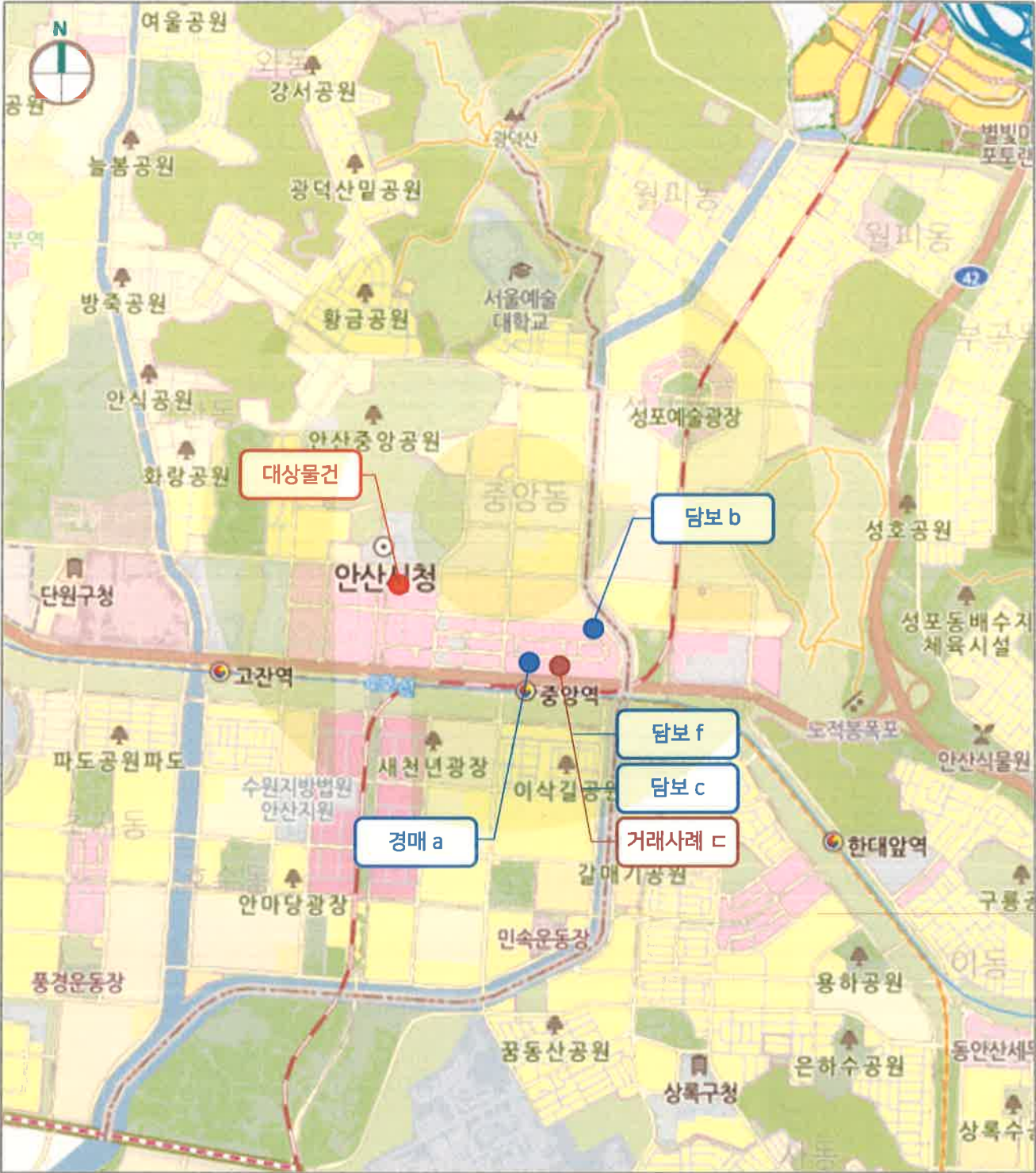
터	143,000,000
퍼	143,000,000
허	146,000,000
고	143,000,000
노	146,000,000
도	146,000,000
로	146,000,000
모	143,000,000
보	143,000,000
소	148,000,000
오	149,000,000
조	149,000,000
초	146,000,000
코	148,000,000
토	148,000,000
포	148,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

호	148,000,000
구	146,000,000
누	146,000,000
두	149,000,000
루	146,000,000
무	146,000,000
부	146,000,000
수	146,000,000
우	146,000,000
주	146,000,000
추	146,000,000
합 계	13,779,000,000

광역위치도

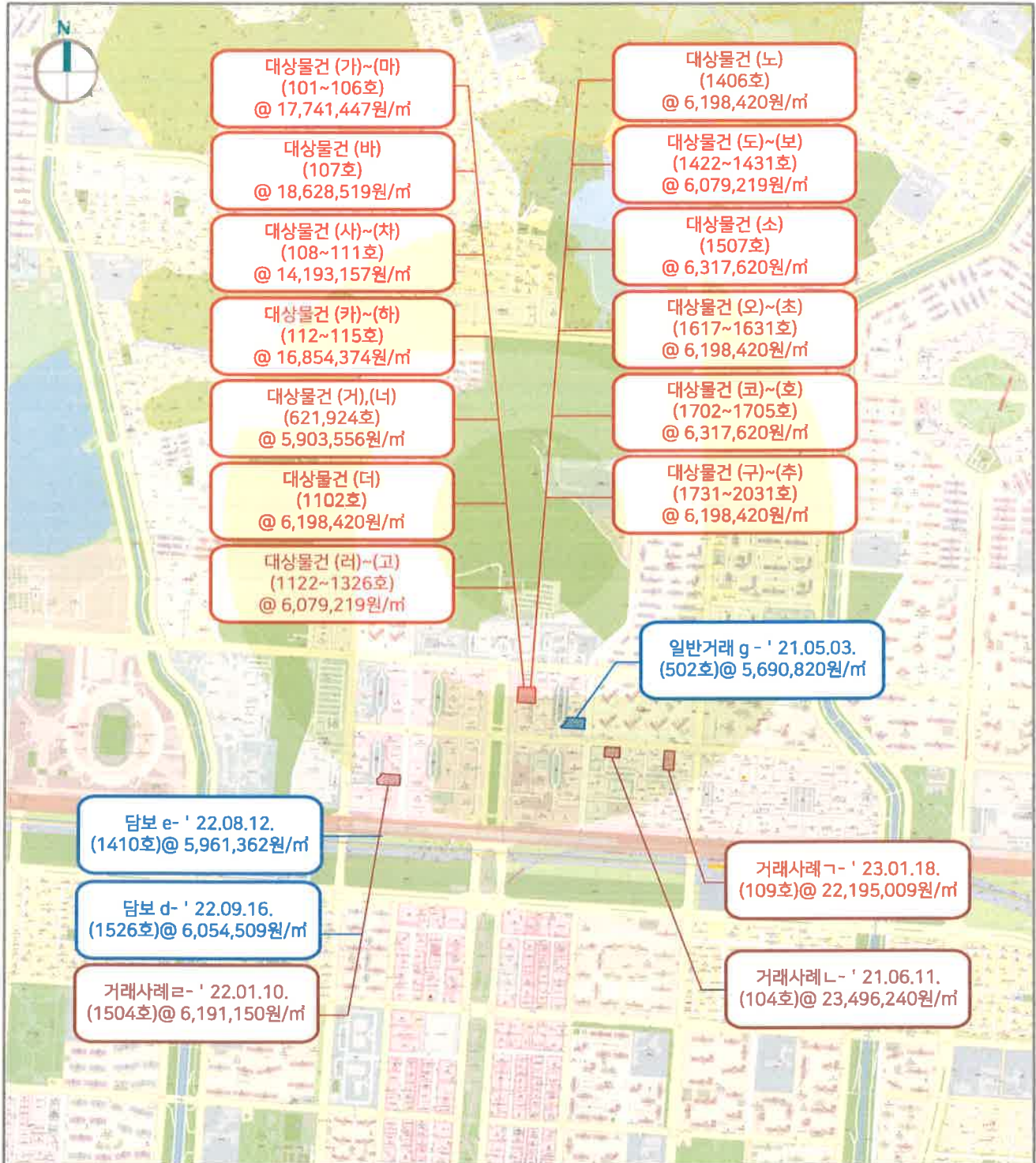
소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산고잔쑤시티 제1층 제101호 외
-----	---



상 세 위 치 도

소재지

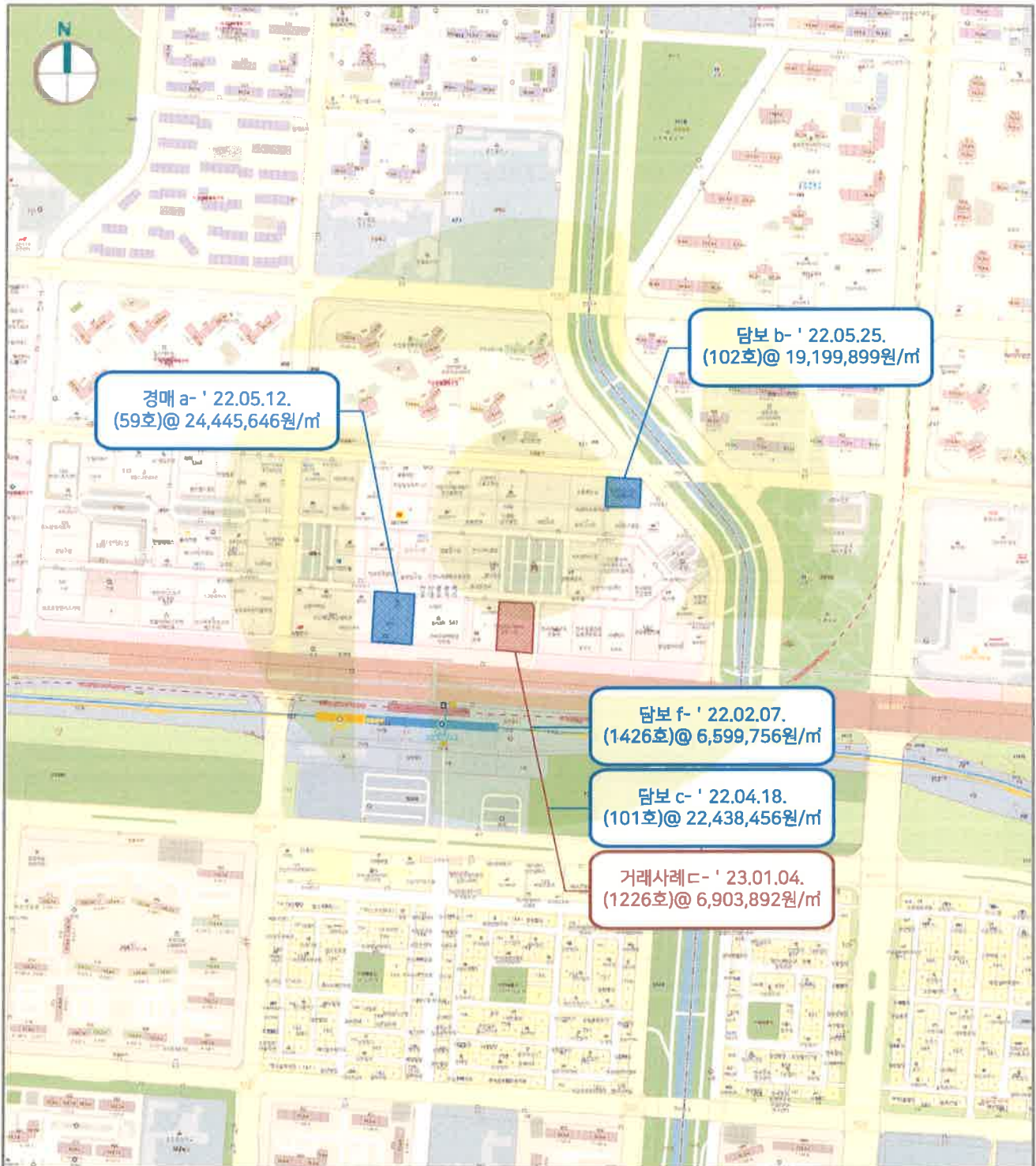
경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산고잔중시 제1층 제101호 외



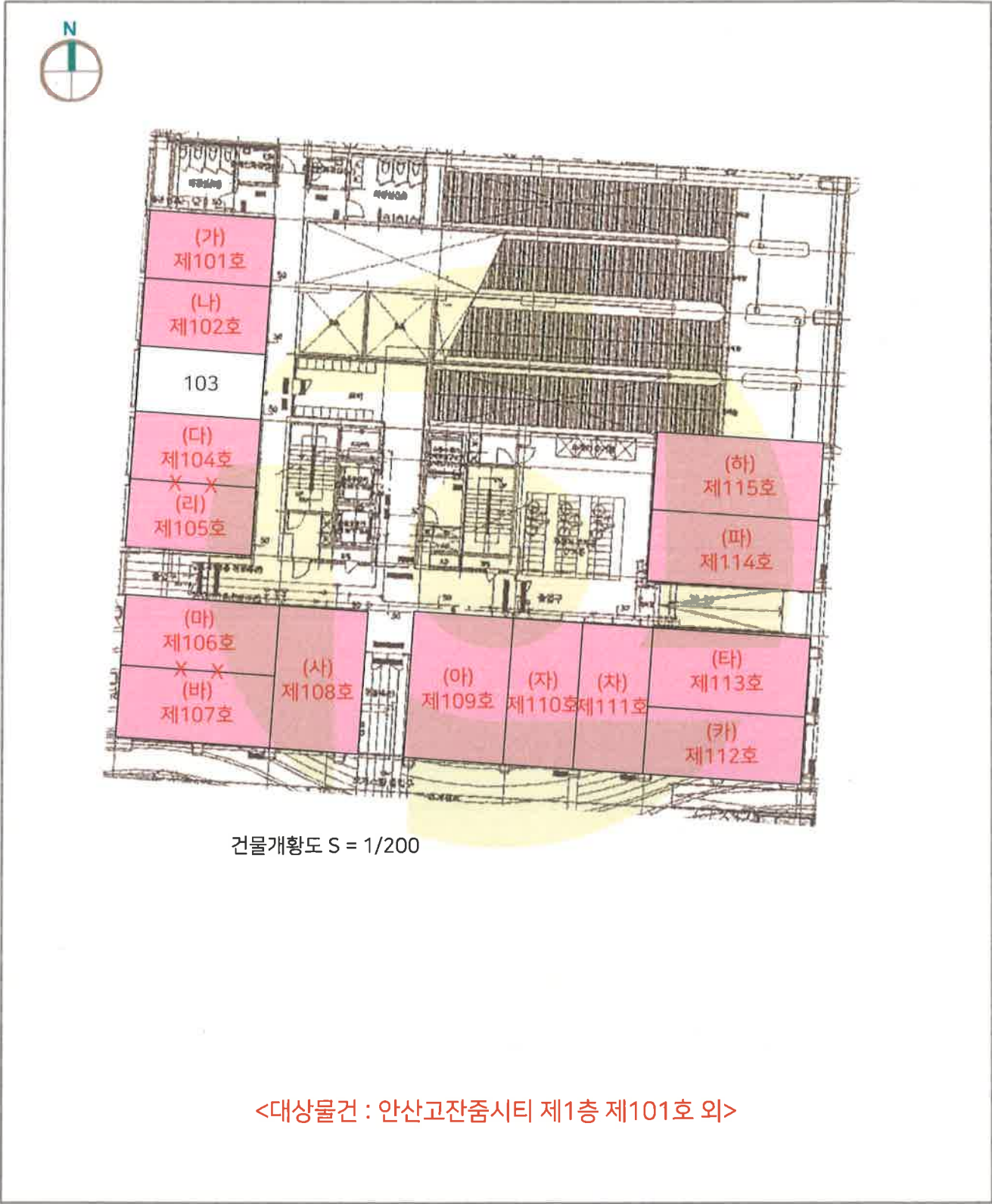
상 세 위 치 도

소재지

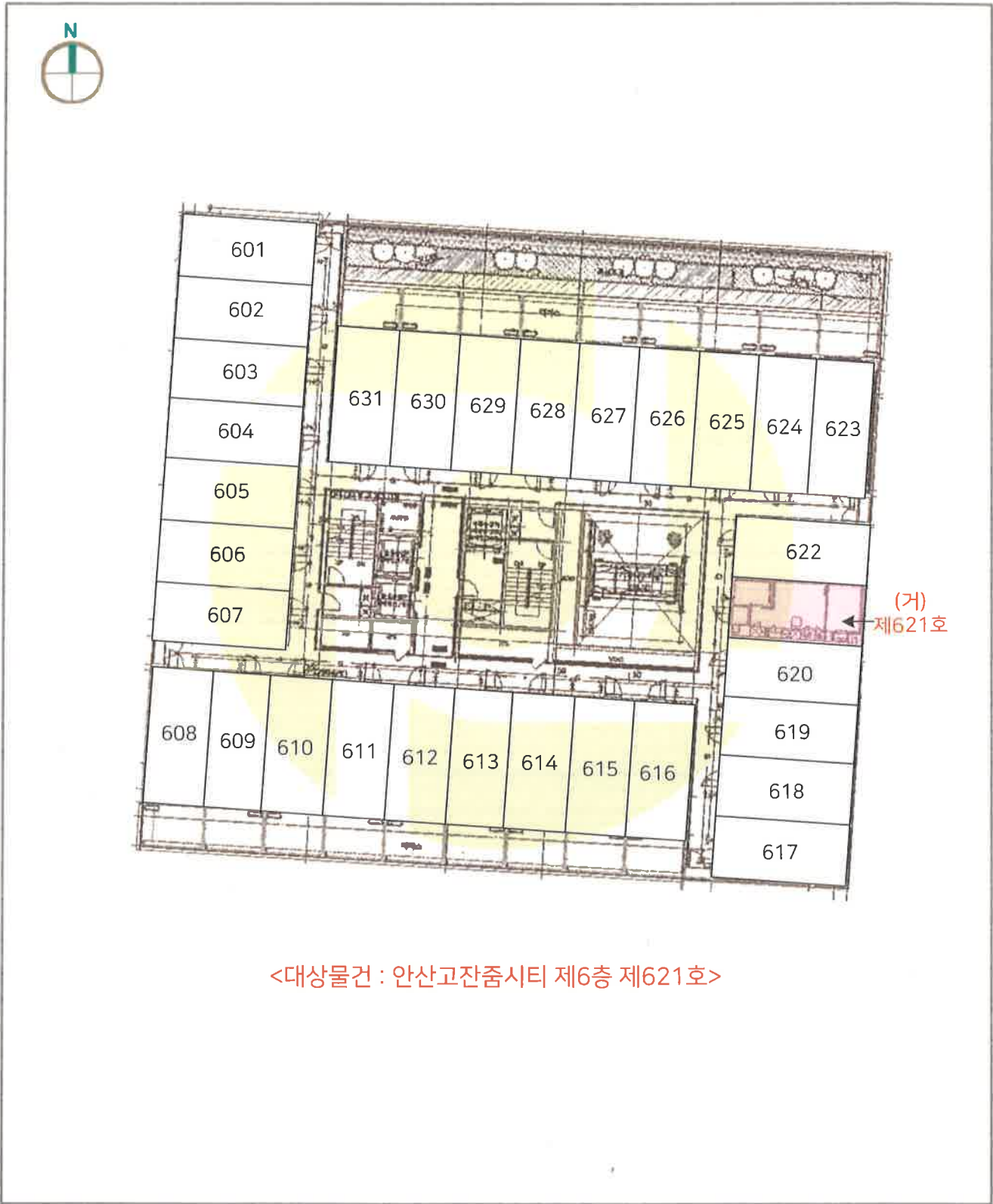
경기도 안산시 단원구 고잔동 527-7 안산고잔중시티 제1층 제101호 외



호 별 배 치 도



호 별 배 치 도



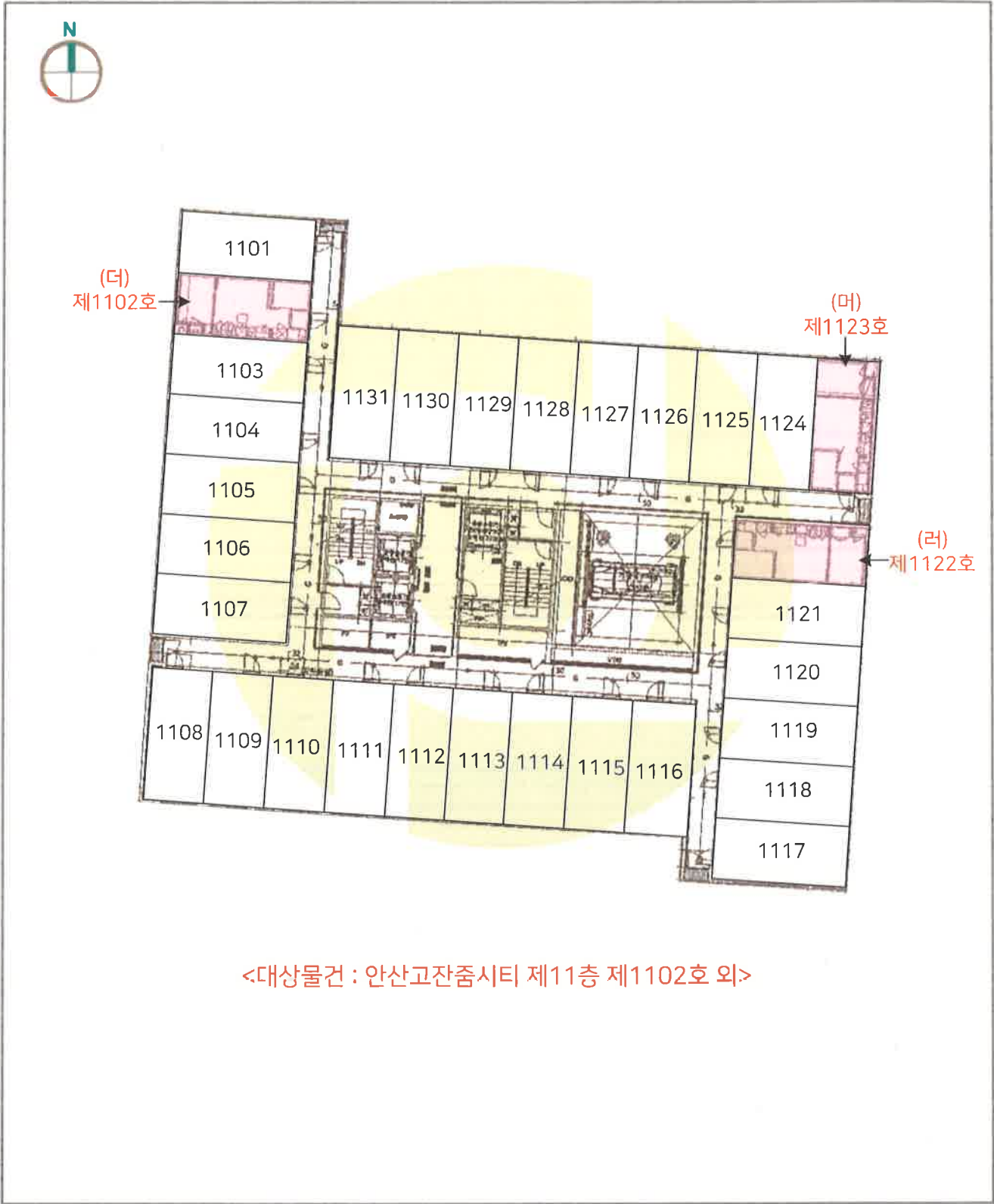
<대상물건 : 안산고잔쑈시티 제6층 제621호>

호 별 배 치 도

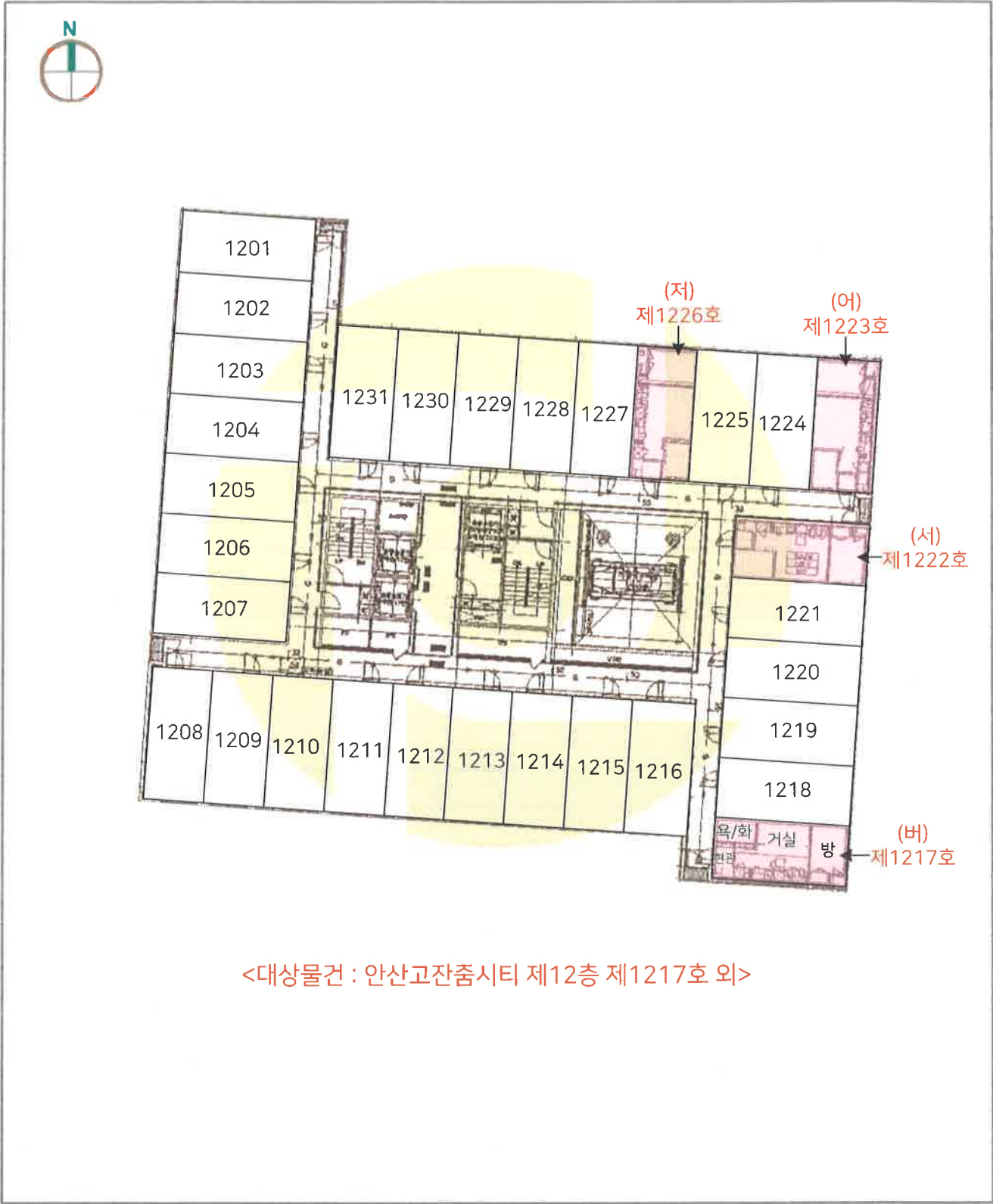


<대상물건 : 안산고잔쑈시티 제9층 제924호>

호 별 배 치 도

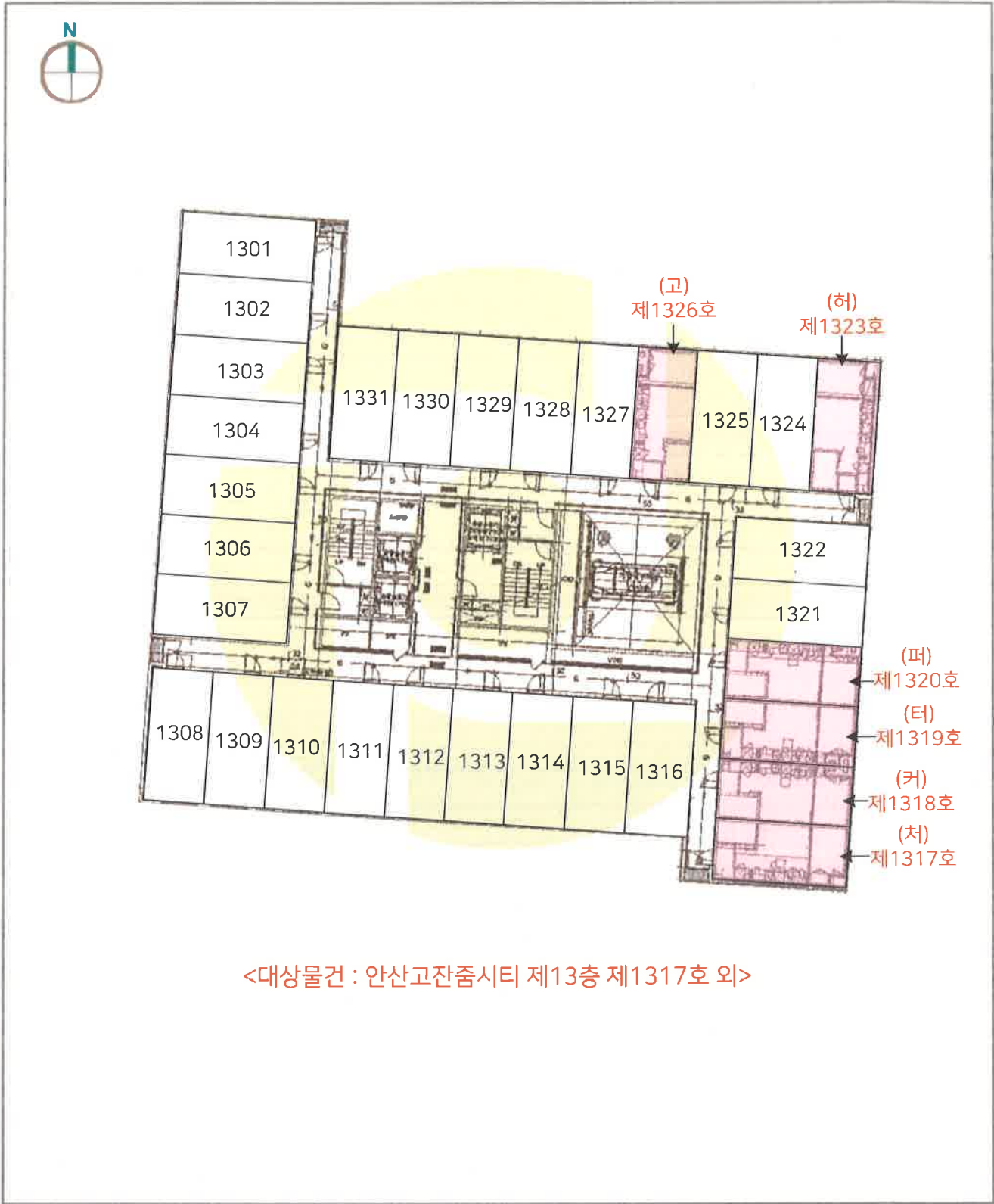


호 별 배 치 도

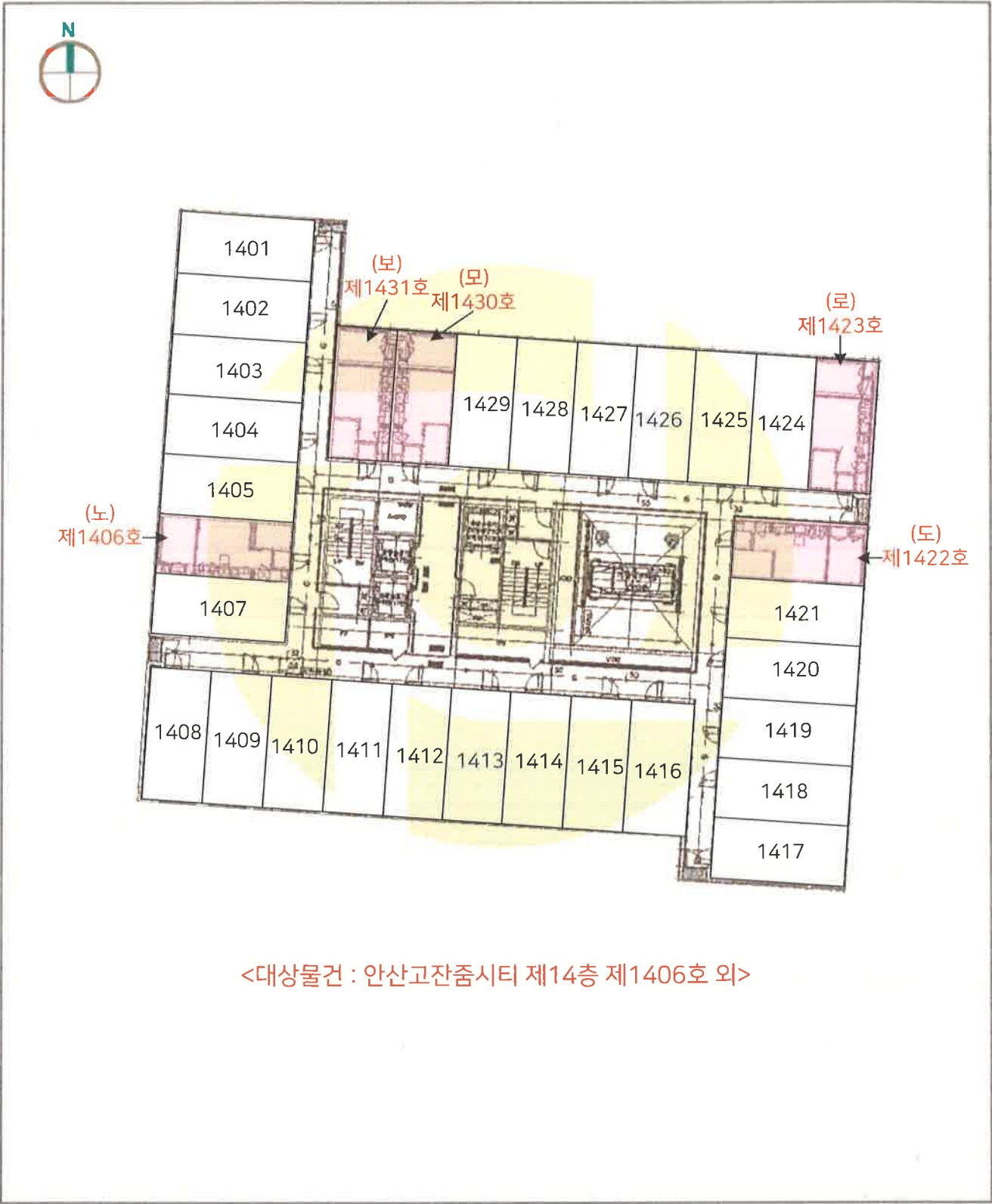


<대상물건 : 안산고잔쑤시티 제12층 제1217호 외>

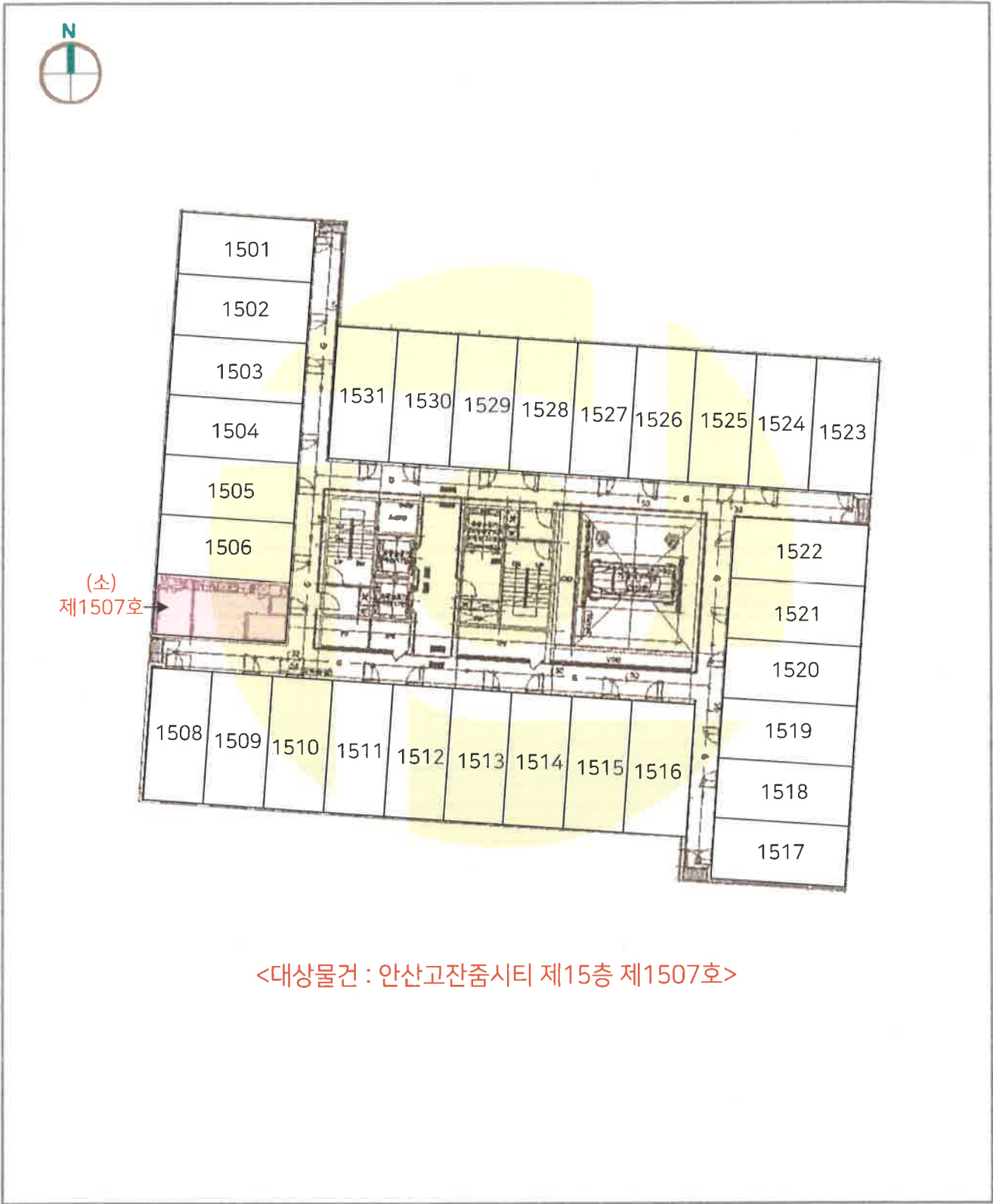
호 별 배 치 도



호 별 배 치 도

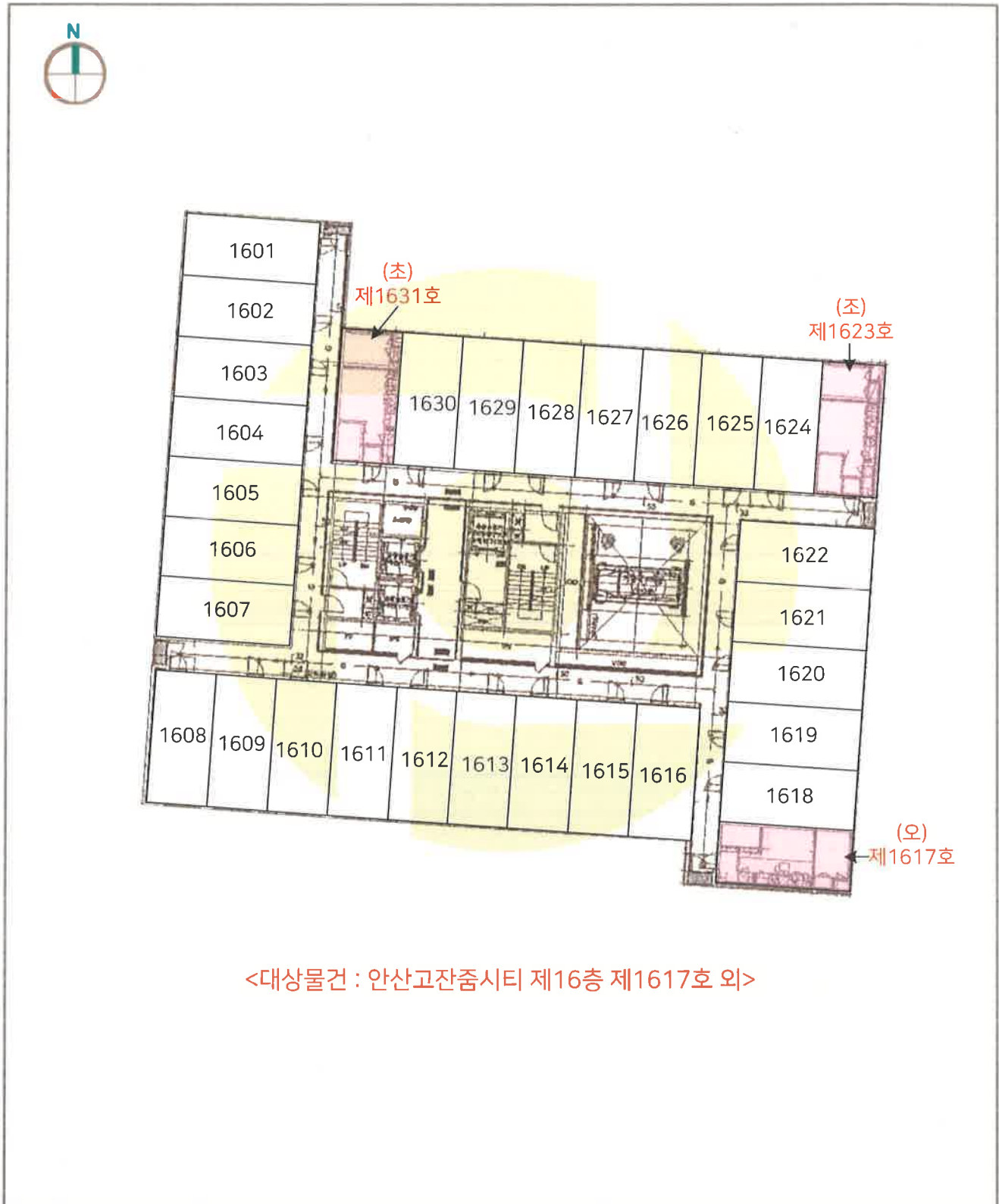


호 별 배 치 도

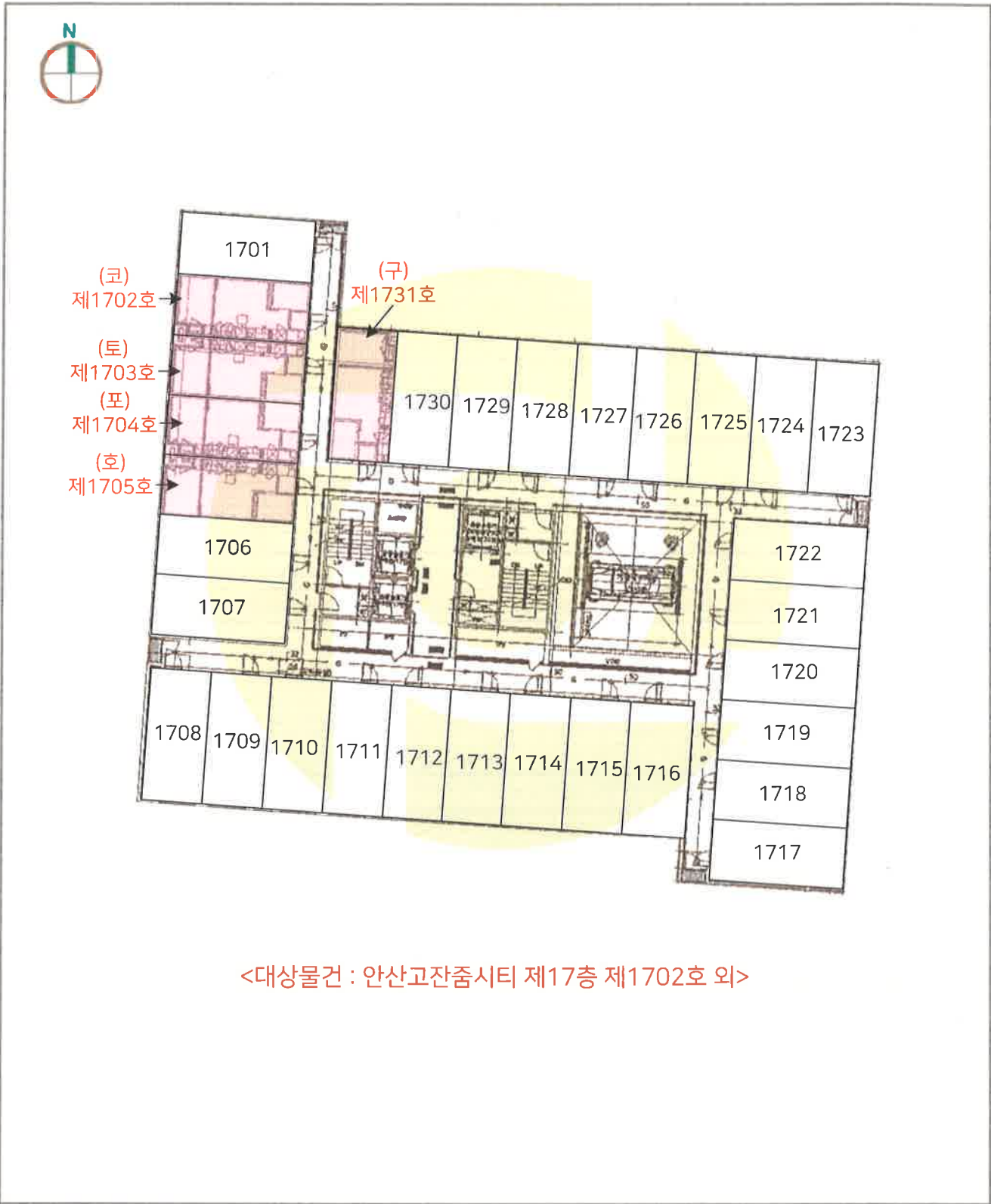


<대상물건 : 안산고잔쑈시티 제15층 제1507호>

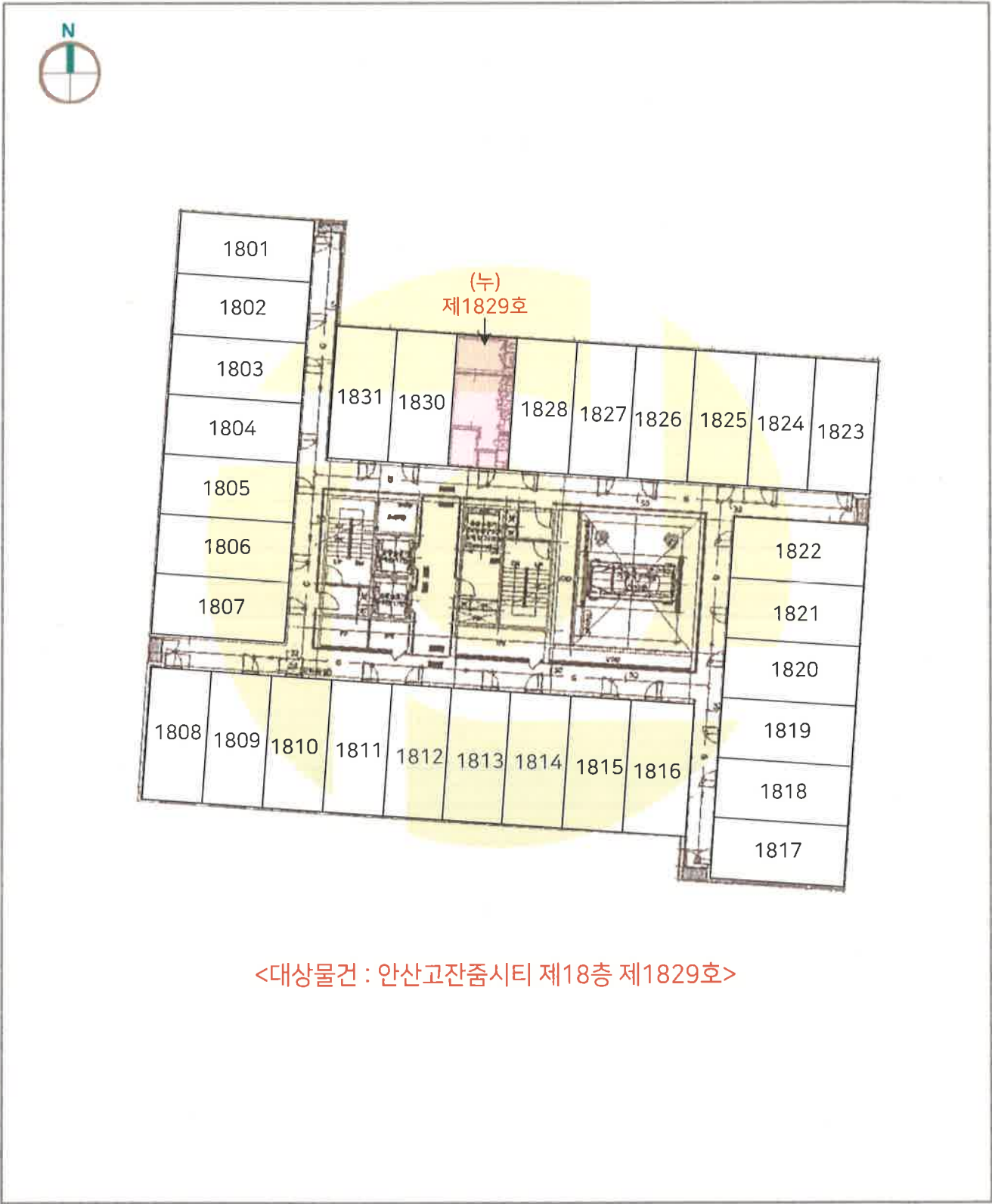
호 별 배 치 도



호 별 배 치 도

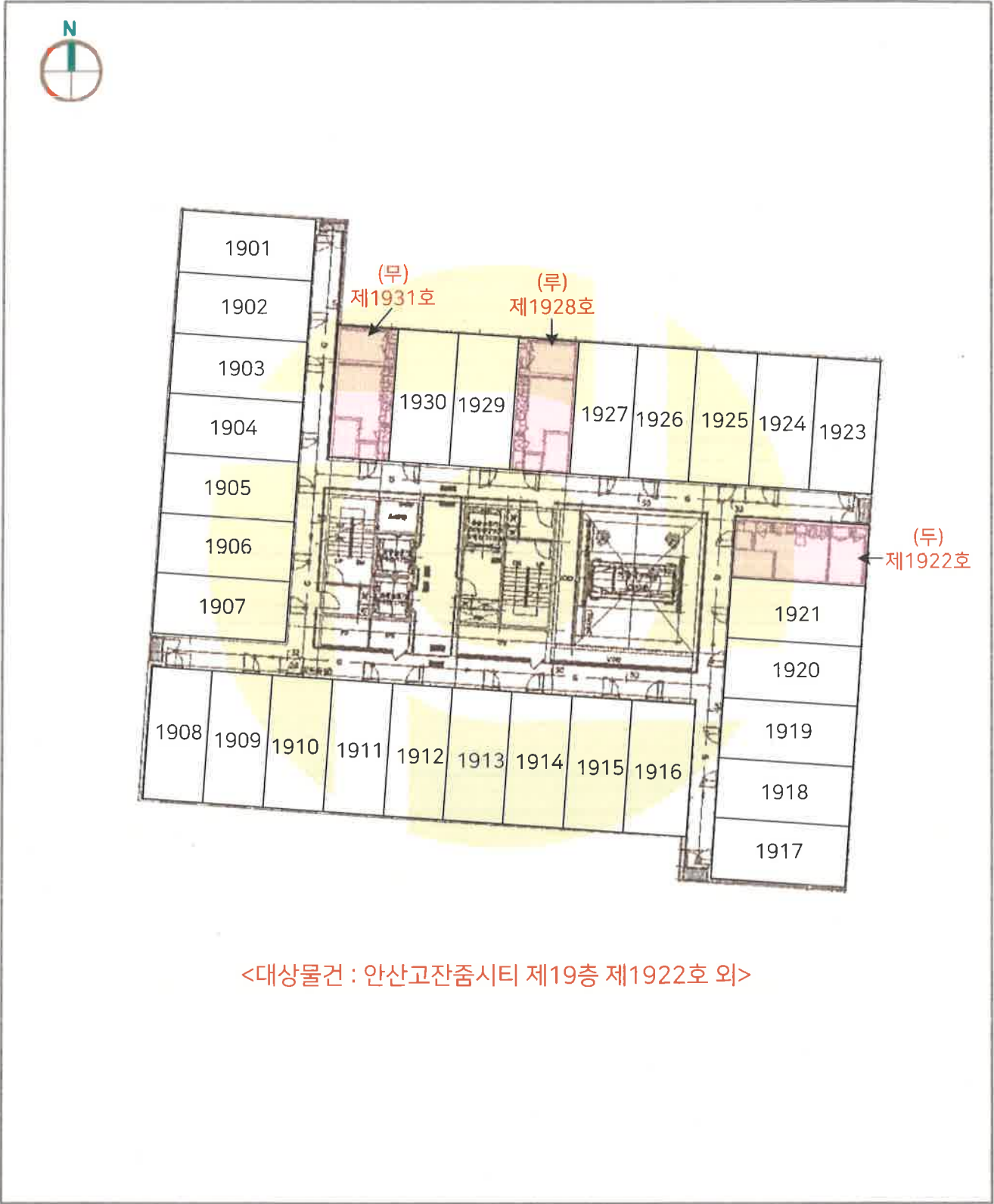


호 별 배 치 도



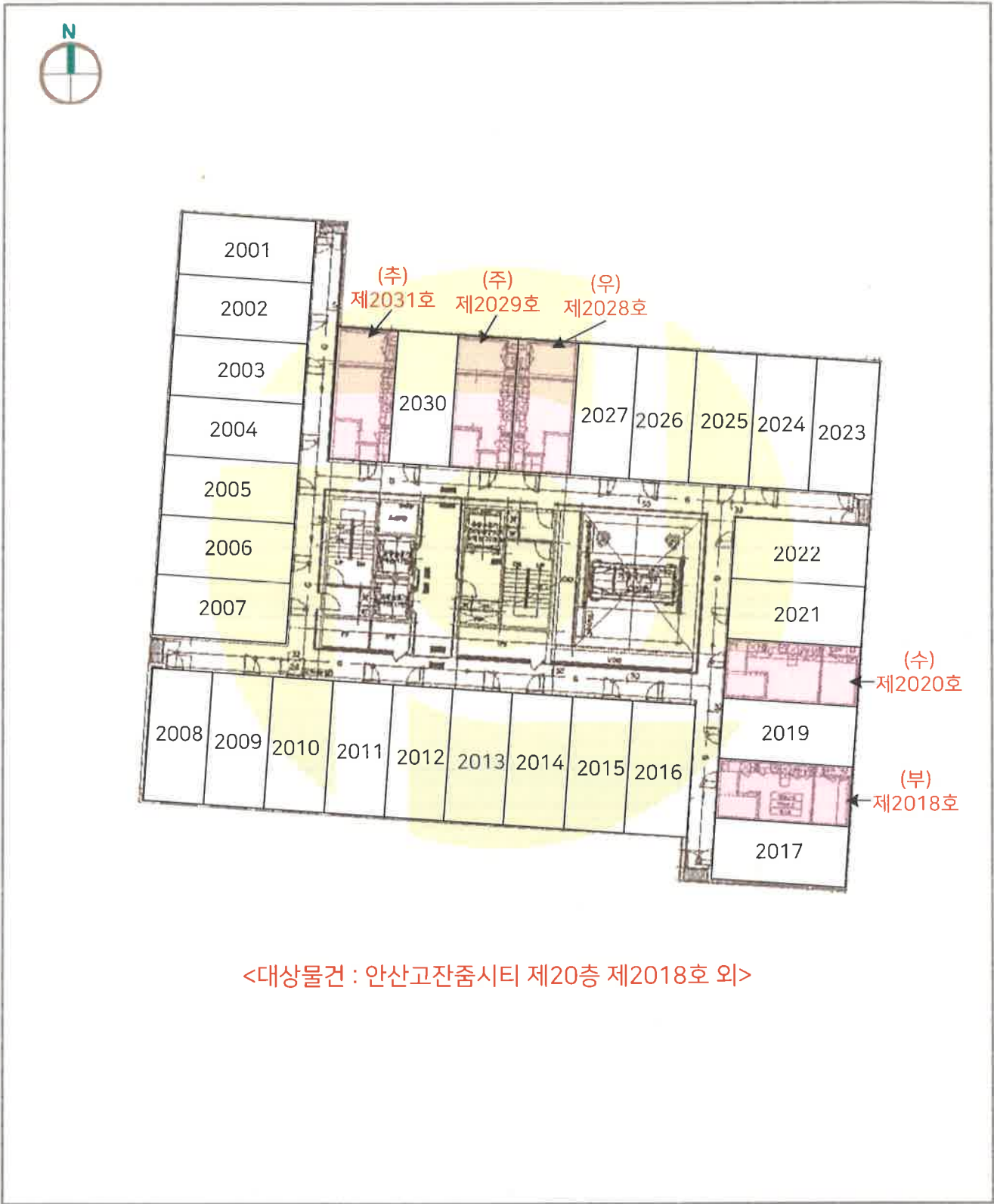
<대상물건 : 안산고잔쑤시티 제18층 제1829호>

호 별 배 치 도



<대상물건 : 안산고잔쑈시티 제19층 제1922호 외>

호 별 배 치 도



사 진 용 지



주위전경 - 북서측에서 촬영



주위전경 - 북동측에서 촬영

사 진 용 지



주위전경 - 남서측에서 촬영



본 건(가) - 출입구

사 진 용 지



본 건(가) - 내부

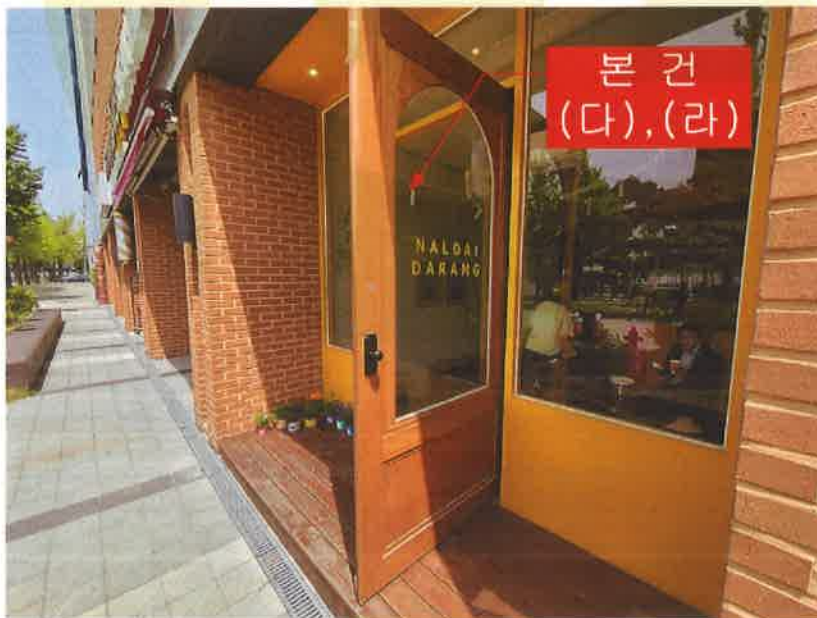


본 건(나) - 출입구

사 진 용 지



본 건(나) - 내부



본 건(다),(라) - 출입구

사 진 용 지



본 건(다),(라) - 내부



본 건(마) - 출입구

사 진 용 지



본 건(바) - 출입구



본 건(마),(바) - 내부

사 진 용 지



본 건(사) - 출입구



본 건(아) - 출입구

사 진 용 지



본 건(자) - 출입구



본 건(차) - 출입구

사 진 용 지



본 건(차) - 내부



본 건(카) - 출입구

사 진 용 지



본 건(카) - 내부



본 건(타) - 출입구

사 진 용 지



본 건(타) - 내부



본 건(파) - 출입구

사 진 용 지



본 건(파) - 내부



본 건(하) - 출입구

사 진 용 지



본 건(하) - 내부



본건물 1층 복도 전경

사 진 용 지



오피스텔 복도 전경



오피스텔 출입구