

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : 베리타스자산관리대부

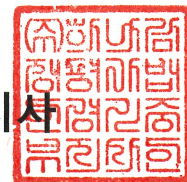
건명 : 경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외

감정평가서 번호 : 하나 230825-21-003



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

(주)하나감정평가법인 경기중부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-365-4138 Fax : 031-365-4139  
경기도 안산시 단원구 중앙대로 415 위너스타워 206호,207호

건명	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외
담당평가사	감정평가사 : 한용재 T : 010-3762-9232
현장조사자	현장조사자 : 길영석 T : 010-9916-6857
접수,발송직원	접수,발송직원 : 경예진 T : 070-5067-5940
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 박연경 T : 070-5067-5941

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

# 감정평가 심사인증서

인증서 번호	20230905-00-044	심 의 일	2023-09-05
감정서번호	하나 230825-21-003	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	베리타스자산관리대부		
건 명	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외		
물건소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외		
감정평가액	₩10,566,909,340.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당  
하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가  
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 양 기 철



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경기중부지사  
감정평가사  
지사장 이형일 한용재

한용재



감정평가액	일백오억육천육백구십만구천삼백사십원정 (₩10,566,909,340.-)					
의뢰인	베리타스자산관리대부		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2023. 08. 30		2023. 08. 30	2023. 08. 31
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	740.6	토지	740.6	-	10,373,360,000
	건물	1,395.57	건물	1,395.57	-	193,549,340
		이	하	여	백	
	합계					₩10,566,909,340.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 이형일					





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '안양여자중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 베리타스자산관리대부의 공매 목적의 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 08월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 08월 30일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

### III. 기타 참고사항

#### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

#### 2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

#### 3. 기타 참고사항

- 지상 건물(일련번호 가~다)은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조등은 기존 전례도면 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무진행시 참고바람.

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안양시 만안구 안양동	688-23	대	일반상업지역	206	206	11,600,000	2,389,600,000	
가	상동	688-23	단독주택	연와조 평슬라브지붕 3층					
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로 372번길 38			1층	108.21	233.97	293,000	68,553,210	1,200,000 x 11/45
				2층	108.21	15.05	220,000	3,311,000	900,000 x 11/45
				3층	32.6				
				지층대피소	108.21	108.21	220,000	23,806,200	900,000 x 11/45
2	상동	847-28	대	일반상업지역	167.6	167.6	12,600,000	2,111,760,000	
나	상동	847-28	근린 생활시설	연와조및철근조 ,슬라브지붕 3층					
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로 360번길 8			1층	103.07	228.92	75,000	17,169,000	750,000 x 5/50
				2층	97.32				
				3층	28.53				
3	상동	847-29	대	일반상업지역	367	367	16,000,000	5,872,000,000	

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
다	상동  [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로 360	847-29	소매점, 사무실및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
				1층	210.18	605.65	105,000	63,593,250	750,000 x 7/50
				2층	203.77				
				3층	191.7				
				지층	203.77	203.77	84,000	17,116,680	600,000 x 7/50
				내역:1층소매점, 2층사무실, 소매점 주택3층 사무실주택, 지층다방					
	합 계							₩10,566,909,340.-	
				이	하	여	백		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외 2필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	주상기타
	지 목	대
	면 적	740.6 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	연와조 및 철근콘크리트조
	주 용 도	단독주택, 근린생활시설 등
	사용승인	일련번호 가) 1989.06.29 (증축 1998.09.24) 일련번호 나) 1978.08.01 일련번호 다) 1979.11.23
	연 면 적	1,395.57 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	안양동 688-23	206	대	주상기타	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	2,878,000
2	안양동 847-28	167.6	대	주상기타	일반상업	소로각지	사다리 평 지	3,646,000
3	안양동 847-29	367	대	상업기타	일반상업	광대소각	세장형 평 지	5,359,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/㎡)
A	안양동 688-27	208.6	대	주상용	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	2,878,000
B	안양동 688-49	148.8	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	4,616,000

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A,B 상업지역	1.004	경기도 안양시 만안구 (2023.01.01~2023.08.30) 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.983 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.022  $( 1 + 0.00983 ) \times ( 1 + 0.00022 \times 30/31 )$ ≈ 1.01004

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 상업지대[일련번호 2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건은 사례대비 형상 등에서 열세하나 접면도로 상태 등에서 우세하여 전반적인 획지조건은 대체로 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.082	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 상업지대[일련번호 3)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건은 비교표준지대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
본건 인근	주상 및 상업지	세로변	12,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	일반상업
		광대로변	16,500,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	

#### (다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점 개별공시지가 (형상 등)
(16)	안양동 688-23	일반상업	대 주상기타	2022.07.04	담보	11,000,000	3,050,000 세장형
(17)	안양동 847-28	일반상업	대 주상기타	2022.07.04	담보	12,000,000	3,864,000 사다리
(18)	안양동 847-29	일반상업	대 상업기타	2022.07.04	담보	14,500,000	5,677,000 세장형

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)
(1)	안양동 422-6	일반상업	대 아파트	2023.06.15	담보	10,500,000	2,421,000 부정형
(2)	안양동 688-26	일반상업	대 주상기타	2023.05.25	담보	11,800,000	2,878,000 세장형
(3)	안양동 517-8	일반상업	대 상업나지	2023.05.18	시가참고	11,100,000	2,574,000 가장형
(4)	안양동 512-28	일반상업	대 상업용	2022.11.30	경매	9,270,000	2,808,000 가장형
(5)	안양동 622-133	일반상업	대 주거나지	2022.08.03	시가참고	12,600,000	3,870,000 가장형
(6)	안양동 528-3	일반상업	대 상업용	2022.08.03	시가참고	10,400,000	2,945,000 정방형
(7)	안양동 437-2	일반상업	대 주거기타	2022.09.08	시가참고	13,300,000	3,083,000 세장형
(8)	안양동 815-16	일반상업	대 상업기타	2023.07.13	담보	13,200,000	3,710,000 사다리
(9)	안양동 676-10	일반상업	대 상업용	2023.07.10	시가참고	23,200,000	16,000,000 세장형
(10)	안양동 622-207	일반상업	대 업무용	2023.07.05	시가참고	16,100,000	9,600,000 부정형
(11)	안양동 517-14	일반상업	대 상업용	2023.05.18	시가참고	14,200,000	3,869,000 부정형
(12)	안양동 689-147	일반상업	대 상업용	2023.03.10	담보	14,500,000	5,779,000 사다리
(13)	안양동 389-4	일반상업	대 상업용	2023.02.15	담보	15,400,000	4,879,000 정방형
(14)	안양동 688-49	일반상업	대 상업용	2023.01.16	담보	14,100,000	4,616,000 사다리

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)
(15)	안양동 622-219	일반상업	대 상업나지	2022.02.11	경매	15,600,000	5,553,000 세장형

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	안양동 413-1	일반상업 대/주상용	1,200,000,000 원 (@ 11,600,000원/㎡)	2021.12.16 -	103.1㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,200,000,000원 / 103.1㎡ ≒ 11,600,000원/㎡				
#2	안양동 413-4외	일반상업 대/주상용	2,032,800,000 원 (@ 9,980,000원/㎡)	2021.12.14 -	203.7㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,032,800,000원 / 203.7㎡ ≒ 9,980,000원/㎡				
#3	안양동 517-23	일반상업 대/상업용	4,850,000,000 원 (@ 12,400,000원/㎡)	2021.06.19 -	389.6㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 4,850,000,000원 / 389.6㎡ ≒ 12,400,000원/㎡				
#4	안양동 391-24	일반상업 대/단독주택	2,000,000,000 원 (@ 12,000,000원/㎡)	2021.03.31 -	166.6㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,000,000,000원 / 166.6㎡ ≒ 12,000,000원/㎡				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#5	안양동 676-10	일반상업 대/상업용	8,500,000,000 원 (@ 22,800,000원/㎡)	2023.06.29 1972.09.27	359.3㎡ 1,537.22㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,000,000원/㎡ × 10년/50년 ≒ 200,000원/㎡ 건물가격: 200,000원/㎡ × 1,537.22㎡ ≒ 307,444,000원(관찰감가) 2) 토지가격 : (8,500,000,000원 - 307,444,000원) / 359.3㎡ ≒ 22,800,000원/㎡				
#6	안양동 676-214	일반상업 대/업무용	19,600,000,000 원 (@ 18,500,000원/㎡)	2021.03.18 -	1,056.8㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 19,600,000,000원 / 1,056.8㎡ ≒ 18,500,000원/㎡				
#7	안양동 689-180	일반상업 대/상업기타	4,160,000,000 원 (@ 14,000,000원/㎡)	2021.01.19 1981.05.01	275.1㎡ 1,773.92㎡	-
	의견	1) 일반철골구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 800,000원/㎡ × 11년/50년 ≒ 176,000원/㎡ 건물가격: 176,000원/㎡ × 1,773.92㎡ ≒ 312,209,920원 2) 토지가격 : (4,160,000,000원 - 312,209,920원) / 275.1㎡ ≒ 14,000,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	경기 안양시 만안구 2022년 08월 ~ 2023년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	5,263,548,800	5,800,000,000	110.2	1	1	100

(출처: 인포케어)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의  
요인 보정치

=

평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )

기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	11,100,000	1.00177	1.000	1.050	11,675,629		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	4.017	4.01
	2,878,000	1.01004	-	-	2,906,895		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.05.18 ~ 2023.08.30, 경기도 안양시 만안구 상업) : 0.177% (1.00177)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지(A)와 평가사례(3)은 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(3)대비 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세하여 전반적인 개별요인은 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	16,100,000	1.00040	1.000	0.950	15,301,118		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.282	3.28
	4,616,000	1.01004	-	-	4,662,344		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(10)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.07.05 ~ 2023.08.30, 경기도 안양시 만안구 상업) : 0.040% (1.00040)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지(B)와 평가사례(10)은 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(10)대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	2,878,000	1.01004	1.000	1.000	4.01	11,656,649	11,600,000	-
2	A	2,878,000	1.01004	1.000	1.082	4.01	12,612,494	12,600,000	-
3	B	4,616,000	1.01004	1.000	1.050	3.28	16,057,114	16,000,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#7

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	5.452	경기도 안양시 만안구 (2021.12.16~2023.08.30) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.336 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 4.223 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.983 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.022 $(1 + 0.00336 * 16/31) * (1 + 0.04223) * (1 + 0.00983) * (1 + 0.00022 * 30/31)$ $\approx 1.05452$
#7 상업지역	10.953	경기도 안양시 만안구 (2021.01.19~2023.08.30) 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.292 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.362 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.472 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.609 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.446 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.495 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.345 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.516 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.508 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.484 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.575 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.336 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 4.223 2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.983 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.022 $(1 + 0.00292 * 13/31) * (1 + 0.00362) * (1 + 0.00472) * (1 + 0.00609) * (1 + 0.00446) * (1 + 0.00495) * (1 + 0.00345) * (1 + 0.00516) * (1 + 0.00508) * (1 + 0.00484) * (1 + 0.00575) * (1 + 0.00336) * (1 + 0.04223) * (1 + 0.00983) * (1 + 0.00022 * 30/31)$ $\approx 1.10953$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 상업지대(일련번호 1)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건은 사례대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 상업지대[일련번호 2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 사례대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.99	본건은 사례대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.040	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 상업지대[일련번호 3]/비교사례#7]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건은 사례대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	11,600,000	1.000	1.05452	1.000	0.950	11,620,810	11,600,000
2	#1	11,600,000	1.000	1.05452	1.000	1.040	12,721,729	12,700,000
3	#7	14,000,000	1.000	1.10953	1.000	1.050	16,310,091	16,300,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	11,600,000	11,600,000	-
2	12,600,000	12,700,000	-
3	16,000,000	16,300,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m²)	사용승인일	건물관리상태		
가	-1/3층	연와조	단독주택	357.23	1989.06.29 증축 1989.09.24	상	중	하
나	-/3층	연와조 철근조	근린생활시설	228.92	1978.08.01	상	중	하
다	-1/3층	철근콘크리트조	-	809.42	1979.11.23	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	-	○	○	-	-	-	-	-
나	-	-	○	○	-	-	-	-	-
다	-	-	○	○	-	-	-	-	-

※ 부대설비 특이사항은 없음.

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

- 일련번호 가)의 일부(3층 32.6㎡)는 1989.09.24일자로 증축되었으며, 그 규모 및 이용상황 등을 고려하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	연와조	900,000	-	900,000	45	지하층 대피소
	연와조	1,200,000	-	1,200,000	45	1층~3층 주택
	연와조	900,000	-	900,000	45	3층 물탱크실
나	철근조	750,000	-	750,000	50	1층~3층 근린생활시설 등
가	철근콘크리트조	600,000	-	600,000	50	지하층 근린생활시설
	철근콘크리트조	750,000	-	750,000	50	1층~3층 근린생활시설 등

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,573,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45 (40~50)
03-01-02-09	점포및상가	벽돌조/평지붕	2	1,429,000	45 (40~50)
03-01-02-09	점포및상가	벽돌조/평지붕	3	1,206,000	45 (40~50)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,401,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,262,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	지하층 대피소	900,000	45	34	34	11	11/45	220,000
	1층~3층 주택	1,200,000	45	34	34	11	11/45	293,000
	3층 물탱크실	900,000	45	34	34	11	11/45	220,000
나	1층~3층 근린생활시설 등	750,000	50	45	45	5	5/50	75,000
가	지하층 근린생활시설	600,000	50	43	43	7	7/50	84,000
	1층~3층 근린생활시설 등	750,000	50	43	43	7	7/50	105,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	10,373,360,000 원
	건 물	193,549,340 원
	합 계	10,566,909,340 원
결정의견	담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.	

### 2. 기타 참고사항

-.

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 '안양여자중학교' 동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	인근은 단독/다가구주택 및 상업용, 주상용건물 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철1호선 '안양역' 이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 양호함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(2015-08-13)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 일련번호 2) 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2015-08-13)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;.</p> <p>■ 일련번호 3) 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역&lt;건축법&gt;, 상대보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 절대보호구역(안양여자중.고등학교, 안양과천교육청에 확인요망)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;.</p>

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

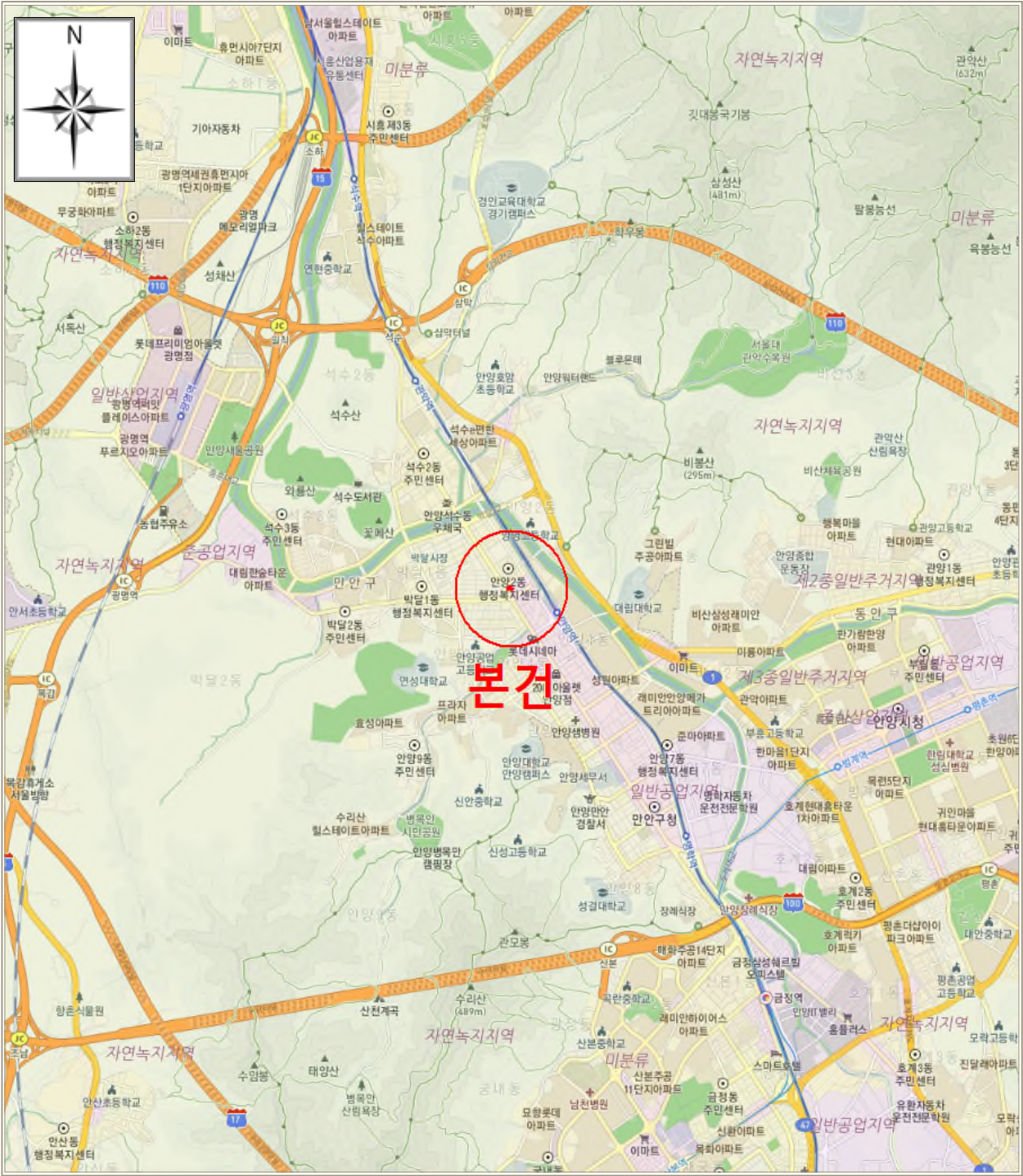
기 재 사 항	내 역
형세 및 이용상황	일련번호 1) : 인접도로 및 필지대비 등고·평탄한 세장형의 토지로서 현황 주거용 건 부지로 이용중임. 일련번호 2) : 인접도로 및 필지대비 등고·평탄한 부정형의 토지로서 현황 상업용 건 부지로 이용중임. 일련번호 3) : 인접도로 및 필지대비 등고·평탄한 사다리형의 토지로서 현황 상업용 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	일련번호 1) : 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 접함. 일련번호 2) : 북동측 및 북서측으로 노폭 약 6미터 및 8미터 내외의 도로와 각각 접함. 일련번호 3) : 북서측 및 남서측으로 노폭 약 8미터 및 35미터 내외의 도로와 각각 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	-.
기 타 사 항	-.

## ( 건 물 ) 감 정 평 가 요 항 표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가) 연와조 평슬라브지붕 3층 건으로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임의 창임.
	일련번호 나) 연와조 및 철근조 슬라브지붕 3층 건으로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임의 창임.
	일련번호 다) 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 건으로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임의 창임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와와의 차이	-.
이 용 상 태	일련번호 가) : 단독주택으로 이용중임. 일련번호 나) : 근린생활시설로 이용중임. 일련번호 다) : 근린생활시설 및 주택으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급.배수시설 등이 되어 있음.
기타설비	-.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

# 광역위치도

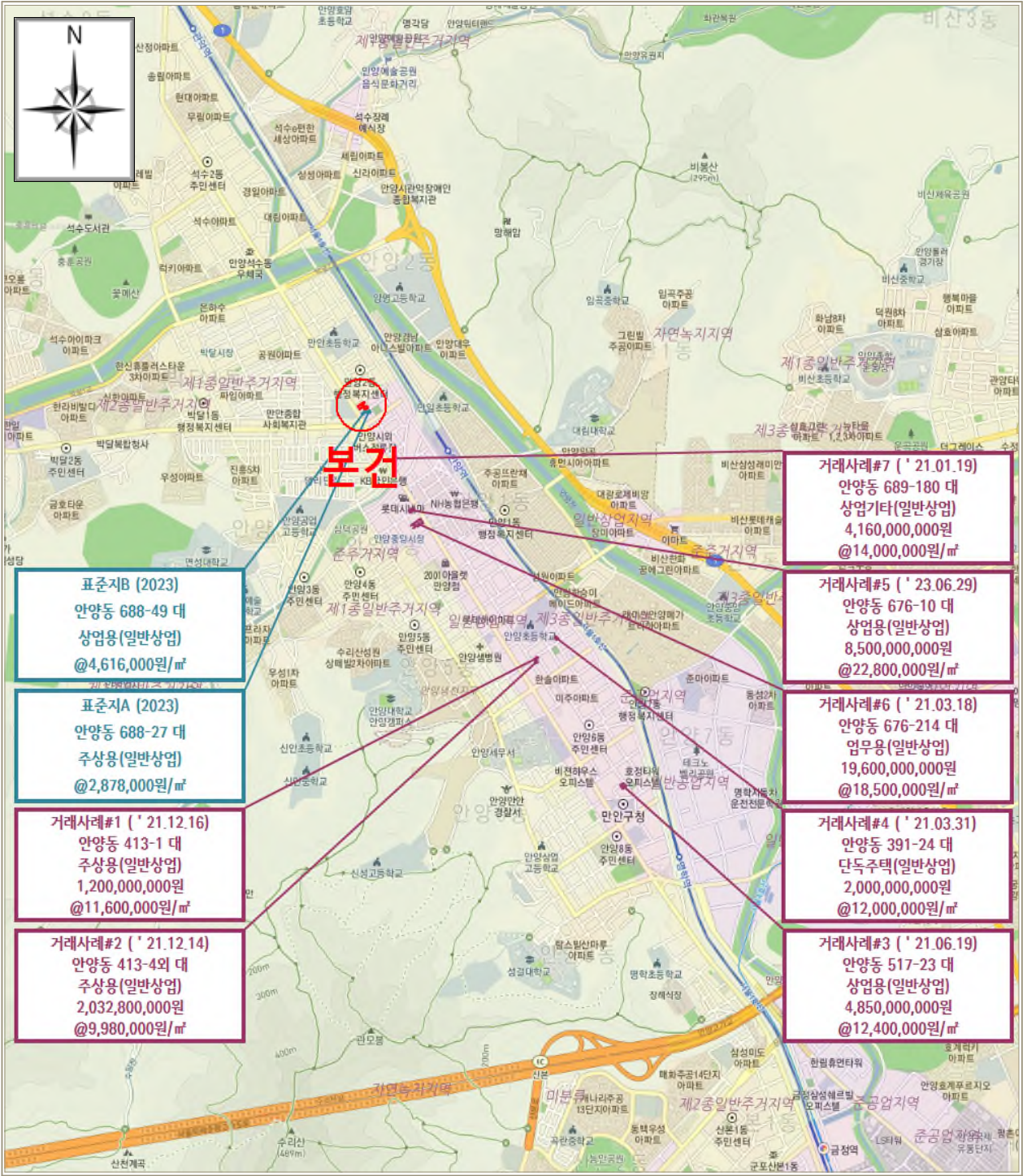
소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외
-----	--------------------------





# 가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외
-------	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

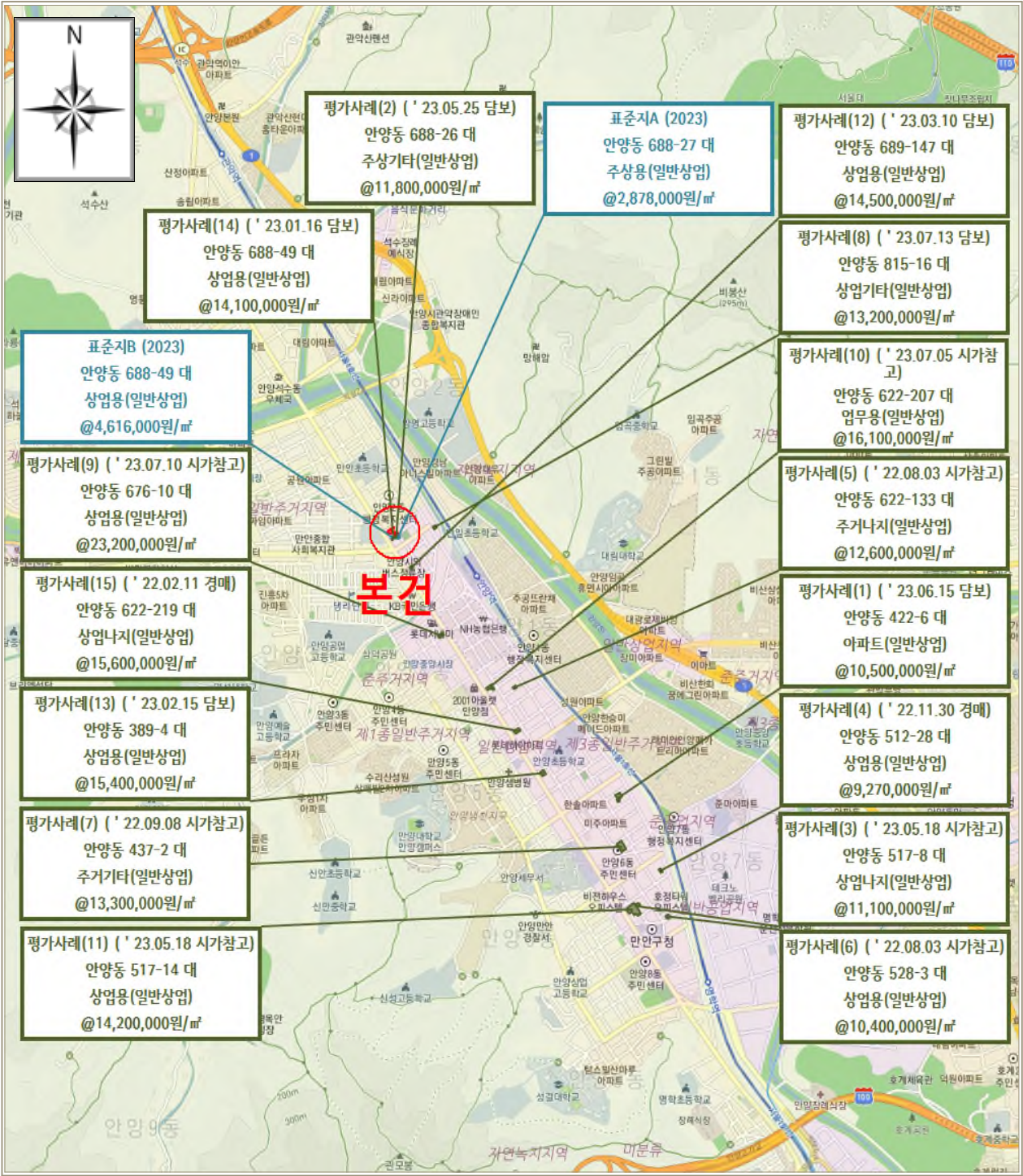
■ 평가사레

■ 거래사레



# 가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외
-------	--------------------------



[ 범 레 ]

■ 본 건

■ 표준지

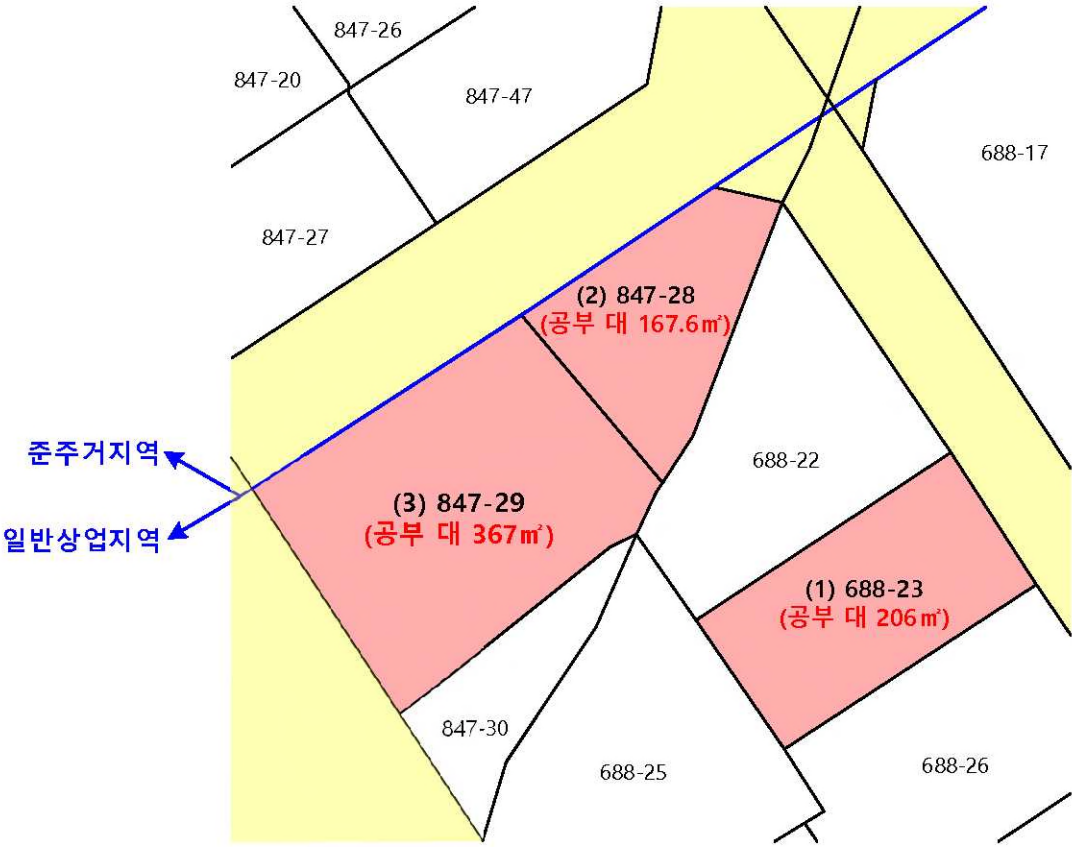
■ 평가사례

■ 거래사례



# 지 적 도

S : 1 / 500



[토지목록]

- (1) 688-23 (공부 대 206㎡)
- (2) 847-28 (공부 대 167.6㎡)
- (3) 847-29 (공부 대 367㎡)

법 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

## 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외



일련번호 1),가)



일련번호 2),나)



일련번호 3),다)



주위 환경



## 사 진 용 지

소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 688-23 외



주위 환경



주위 환경



주위 환경