감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	군포신용협동조합 산본지점
건 명	경기도 안양시 만안구 안양동 622-31 소재 부동산
감정평가서번호	DB214-102901

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.

감정평가법인
대일감정원 경기지사
14051 경기도 안양시 동안구 부림로169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)
TEL : (031)386-6600 | FAX : (031)386-0506 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 황 주 태 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사 지 사 장 황 주 태 (인)

감 정 평 가 액	삼십팔억육천구백삼십삼만팔천팔십원정(₩3,869,338,080.-)				
의 뢰 인	군포신용협동조합 산본지점장	감정평가목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	군포신용협동조합 산본지점		
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지·건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2021.11.02.	2021.11.02.	2021.11.08.	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	243.6	토지	243.6	8,990,000	2,189,964,000
건물	993.5	건물	993.5	-	1,679,374,080
합 계					₩3,869,338,080.-
	- 이 하 여 백 -				

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양1동 행정복지센터" 남서측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 부동산(토지 · 건물)으로서 군포신용협동조합 산본지점의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021.11.02.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021.11.02.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV.감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 구조 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가(2021년, 원/㎡)
1	안양동 622-31	대	243.6	일반상업 상업용	소로각지	가장형 평지	4,645,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	안양동 622-31외	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층	숙박시설 (다중생활시설 39실)	993.5	2019.10.22	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2021.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목 / 이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
41171-169(A)	안양동 622-31	243.6	대 / 상업용	일반상업 / 소로각지	가장형 / 평지	남부시장 북측 인근	4,645,000

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2021.01.01. ~ 2021.11.02.
- 대상지역 : 경기도 안양시 만안구
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률(시점수정치)	비 고
2021.01.01. ~ 2021.09.30.	4.117%	9월까지 누계
2021.10.01. ~ 2021.11.02.	0.508%×33/30	9월 지가변동률 : 0.508%
누 계	4.699% (1.04699)	(1+0.04117)×(1+0.00508×33/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2021년 10월, 11월 지가변동률이 발표되지 않아 2021년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건이 비교표준지임.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)안양동 622-31	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 비교표준지임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	안양동 622-47	대	147.4	일반상업 상업용	1,332,496,000	9,040,000	담보 2021.09.13
2	안양동 622-323	대	1,631.1	일반상업 상업용	10,895,748,000	6,680,000	담보 2021.08.26
3	안양동 622-147	대	251.5	일반상업 주상용	2,042,180,000	8,120,000	담보 2020.07.20
4	안양동 622-112	대	236.6	일반상업 상업용	1,334,424,000	5,640,000	시가참고 2021.03.24

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	안양동 622-147	대	251.5	일반상업	2,280,000,000	9,065,000	2021.08.23
		-	-	상업용			-
	토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
2	안양동 622-78	대	432	일반상업	4,000,000,000	8,844,000	2021.06.08
		건물	829.61	상업용			1983.06.24
	건물가액 산정 : 829.61 × 216,000(900,000×12/50) = 179,195,760원 토지거래단가 산정 : { 4,000,000,000 - 179,195,760 = 3,820,804,240 } ÷ 432.0 = 8,844,000원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업지역	소로변	건부지	9,000,000 ~ 9,500,000 원선 내외	위치 등에 따라 차등

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2021.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	안양동 622-31	대	243.6	4,645,000	1,131,522,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
근린시설	경기 안양시 만안구	최근 1년	112.8	3	전체 3건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (4)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	4	5,640,000	1.03656	1.00	1.545	9,032,377

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2021.03.24. ~ 2021.11.02.	경기도 안양시 만안구 상업지역	3.656% (1.03656)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	4	1.12	1.09	1.12	1.13	1.00	1.00	1.545
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	4,645,000	1.04699	4,863,269

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	9,032,377	4,863,269	1.857

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41171-169(A)	안양동 622-31	평가사례 #4	1.85	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)4,645,000	1.04699	1.00	1.000	1.85	8,997,047	8,990,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	243.6	8,990,000	2,189,964,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 / 사용승인일
1	안양동 622-147	대	251.5	일반상업	2,280,000,000	2021.08.23
		-	-	상업용		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	251.5	2,280,000,000	9,065,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	9,065,000	1.00	1.01221	1.00	1.030	9,450,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021.08.23. ~ 2021.11.02.	경기도 안양시 만안구 상업지역	1.221% (1.01221)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	243.6	9,450,000	2,302,020,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	2,189,964,000	
거래사례비교법	2,302,020,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	2,189,964,000

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2020년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,591,000	50 (45~55)
2-4-5-1	도시형생활주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,684,000	50 (45~55)
7-4-5-1	생활형숙박시설	철근콘크리트 슬래브지붕	2	1,505,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	표준단가(원/㎡)
가	1층	32.46	계단실 외	철근콘크리트구조	600,000
	2층 ~ 9층	961.04	숙박시설(다중생활시설)	철근콘크리트구조	1,630,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

일련번호	해당층	면적(㎡)	설비명	내역	보정단가(원/㎡)	비고
가	2층 ~ 9층	961.04	위생설비	바닥면적에 의함	60,000	
	2층 ~ 9층	961.04	가스보일러 및 시스템 난방설비	-	70,000	
	2층 ~ 9층	961.04	승강기설비	15인승	40,000	

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적(㎡)	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	1층	32.46	600,000	-	600,000
	2층 ~ 9층	961.04	1,630,000	170,000	1,800,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층	계단실 외	철근콘크리트구조	50	2	48/50	
	2층 ~ 9층	숙박시설(다중생활시설)	철근콘크리트구조	50	2	48/50	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	1층	32.46	600,000	48/50	576,000	18,696,960
	2층 ~ 9층	961.04	1,800,000	48/50	1,728,000	1,660,677,120
합계		993.5				1,679,374,080

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	243.6	8,990,000	2,189,964,000	
건물	993.5	-	1,679,374,080	
합계			3,869,338,080	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비 고
1	경기도 안양시 만안구 안양동	622-31	대	일반상업지역	243.6	243.6	8,990,000	2,189,964,000	
가	경기도 안양시 만안구 안양동	위지상 대성 파크리움	숙박시설 (다중 생활시설 39실)	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 9층					
	[도로명주소] 경기도 안양시 만안구 안양로 268번길 38			1층	32.46	32.46	576,000	18,696,960	600,000 ×48/50
				2층	120.13	961.04	1,728,000	1,660,677,120	1,800,000 ×48/50
				3층	120.13				
				4층	120.13				
				5층	120.13				
				6층	120.13				
				7층	120.13				
				8층	120.13				
				9층	120.13				
	합 계							₩3,869,338,080.-	
				- 이 하 여 백 -					

대일감정원
Daeil Appraisal Board

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양1동 행정복지센터" 남서측 인근 일반상업지역 내에 위치함.

2. 부근상황

본건 북동측 인근으로는 대규모의 아파트단지가 형성되어 있고, 주위는 일부 시장과 근린생활시설, 숙박시설 등이 형성되어 있는 상가지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장과 북서측 근거리로 지하철 1호선 "안양역" 등이 소재하는 등 대중교통여건은 무난한 편임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 토지와 등고평탄한 가장형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건은 지상9층 규모의 숙박시설(다중생활시설)로 이용중임.

3. 접면도로 상황

보건은 남서측 및 북서측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로에 각각 접하여 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역(샤론유치원.세부사항은 안양과천교육지원청에 문의 바람.), 대기관리권역, 대기환경규제지역, 교통기타용도지역지구미분류, 도시교통정비지역, 역사문화환경보존지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2021-05-01)(외국인·법인·단체의 주택이 포함되는 취득 거래에 한함).

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건물로서,(사용승인일 : 2019.10.22.)
외벽 : 돌붙임 마감
내벽 : 모르타르위 페인팅 및 벽지 타일붙임 등 마감
창호 : 하이새시 창임.

2. 이용상태

숙박시설(다중생활시설)로 이용중임.통임
1층 : 계단실 및 방재실외
2층~9층 : 다중생활시설(39실)로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비 및 가스보일러 및 시스템 냉·난방설비 되어 있으며, 승강기설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

7. 기타사항

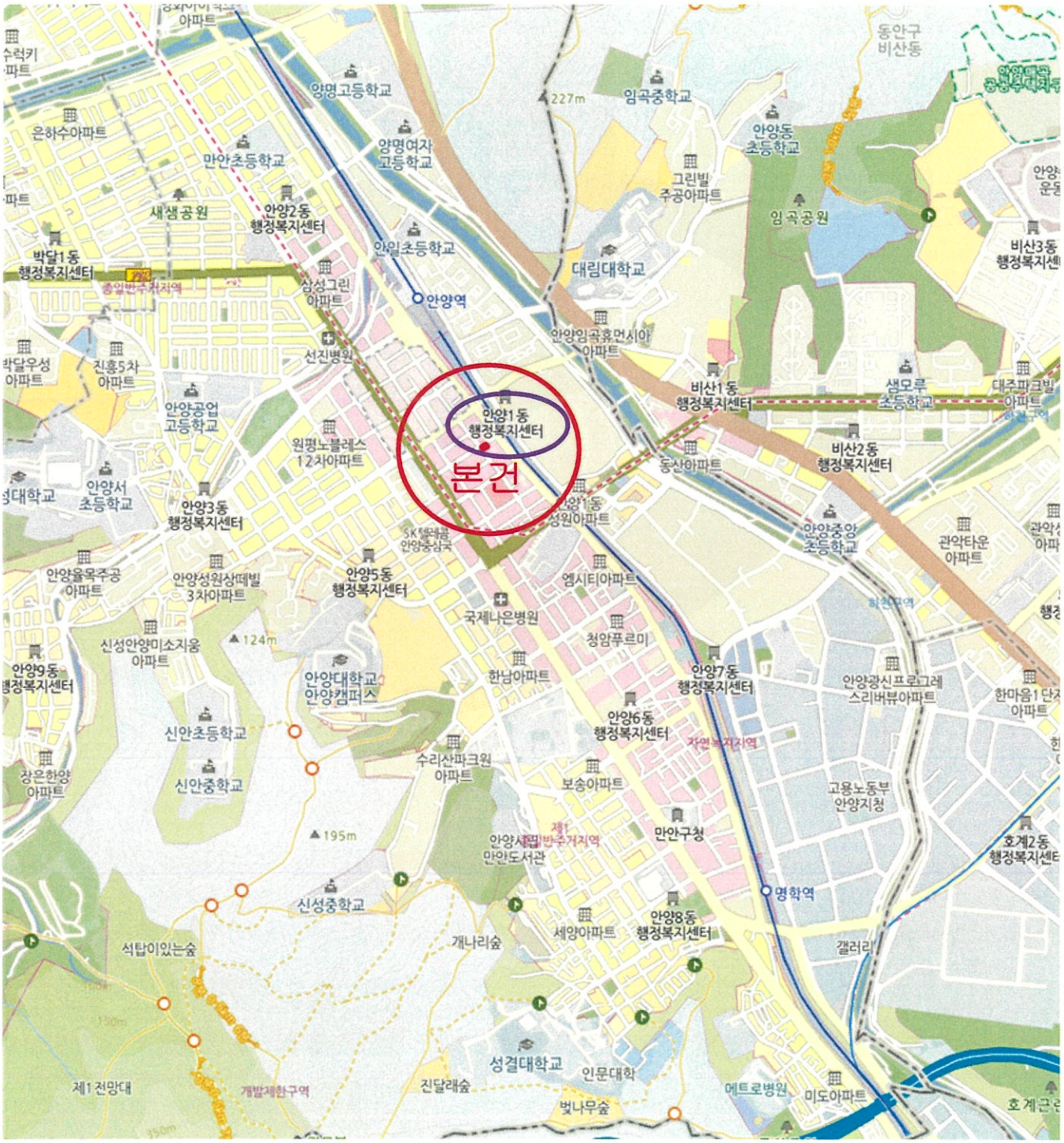
해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 622-31



대일감정원
Daeil Appraisal Board

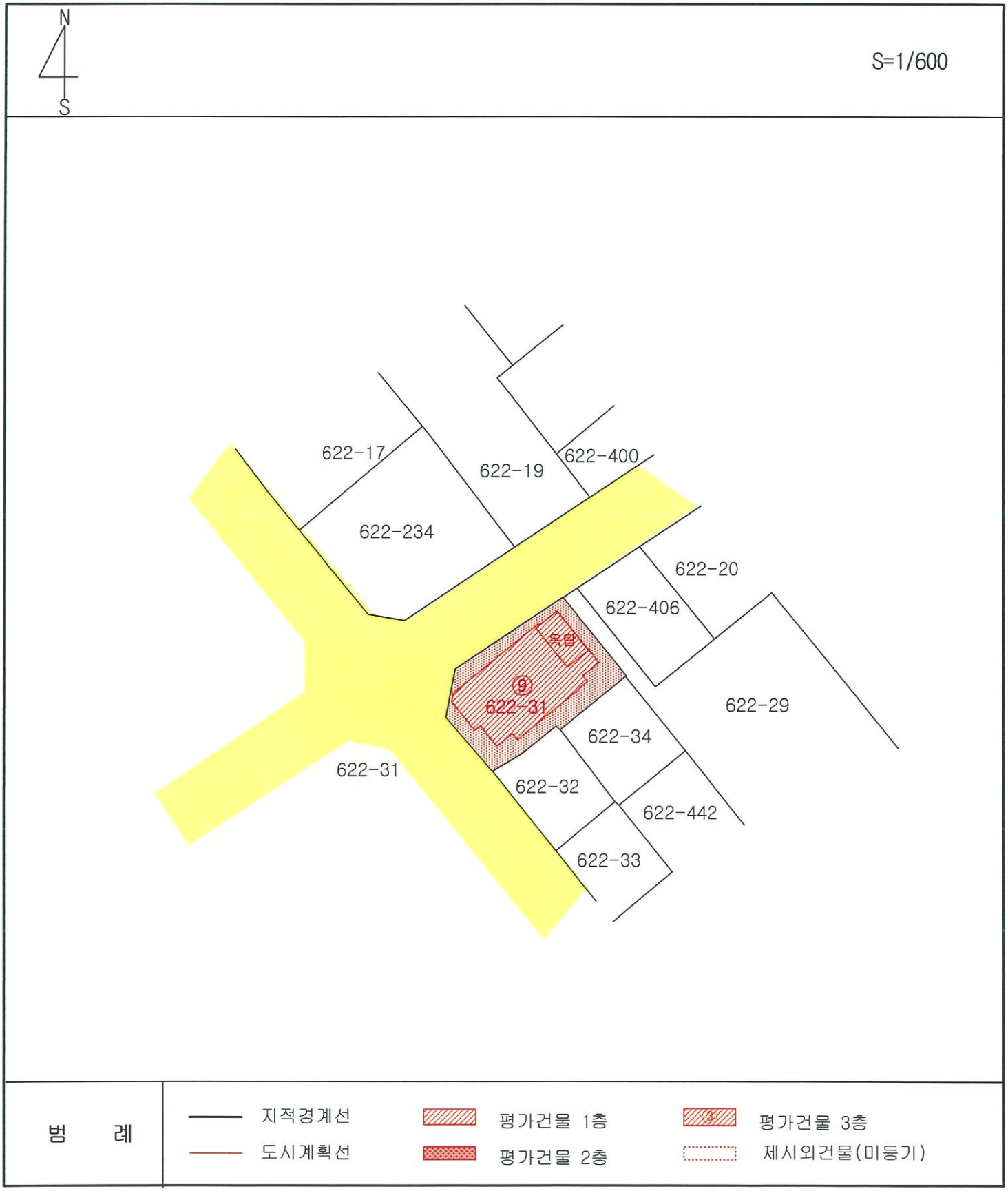
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 622-31



대일감정원
Daeil Appraisal Board

지적 및 건물개황도



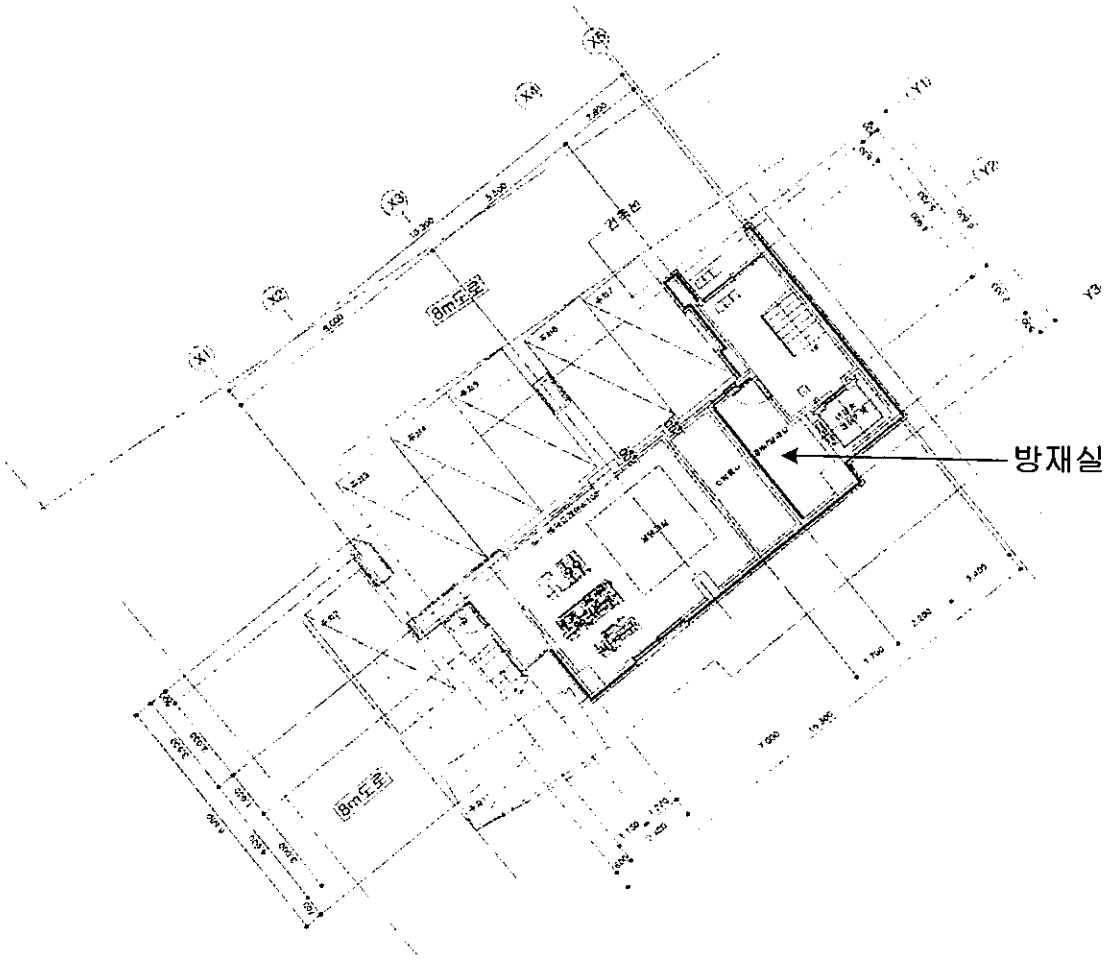
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



1층 공부면적: 32.46㎡

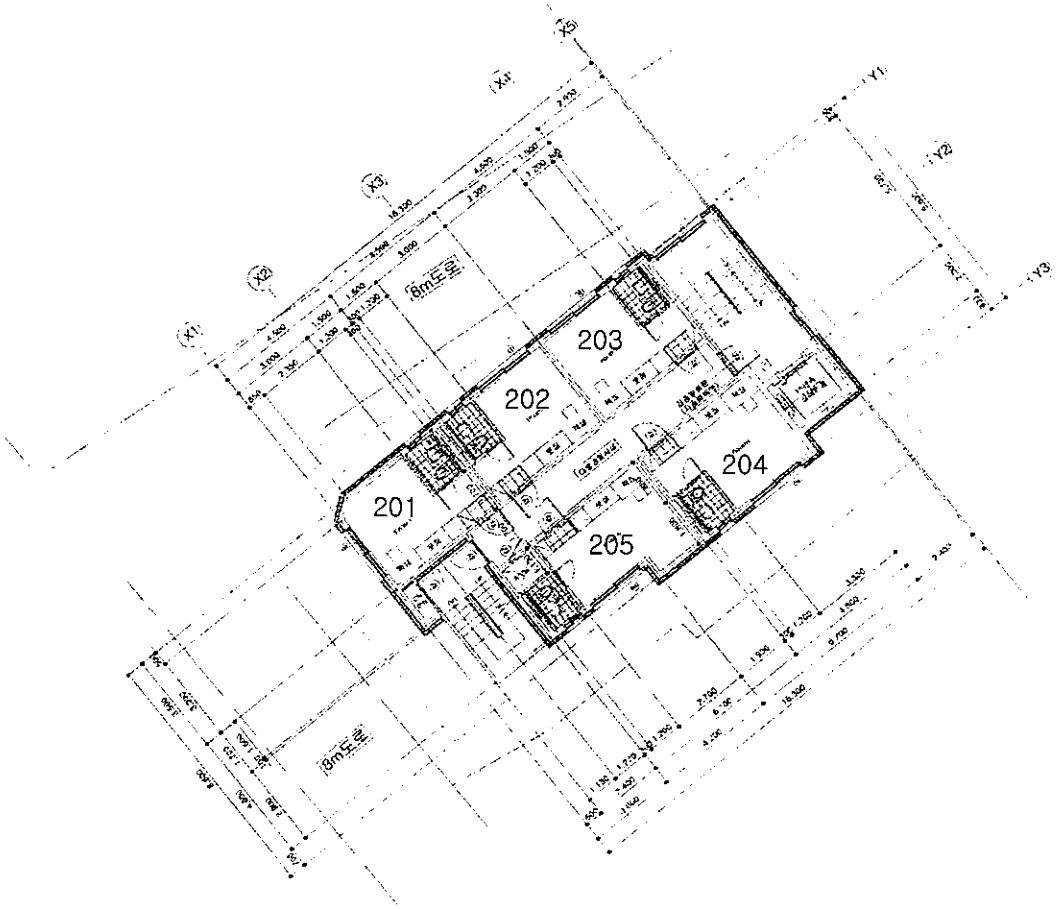
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



2층 공부면적: 120.13㎡

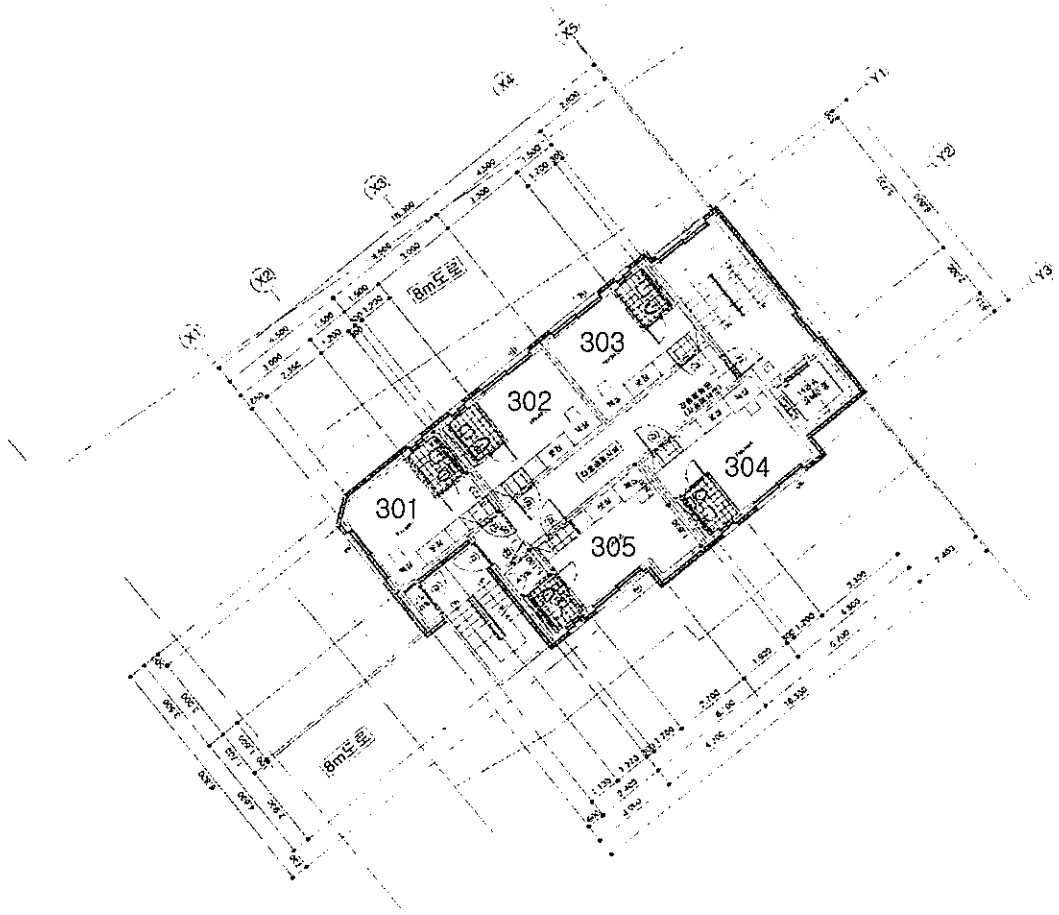
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



3층 공부면적: 120.13㎡

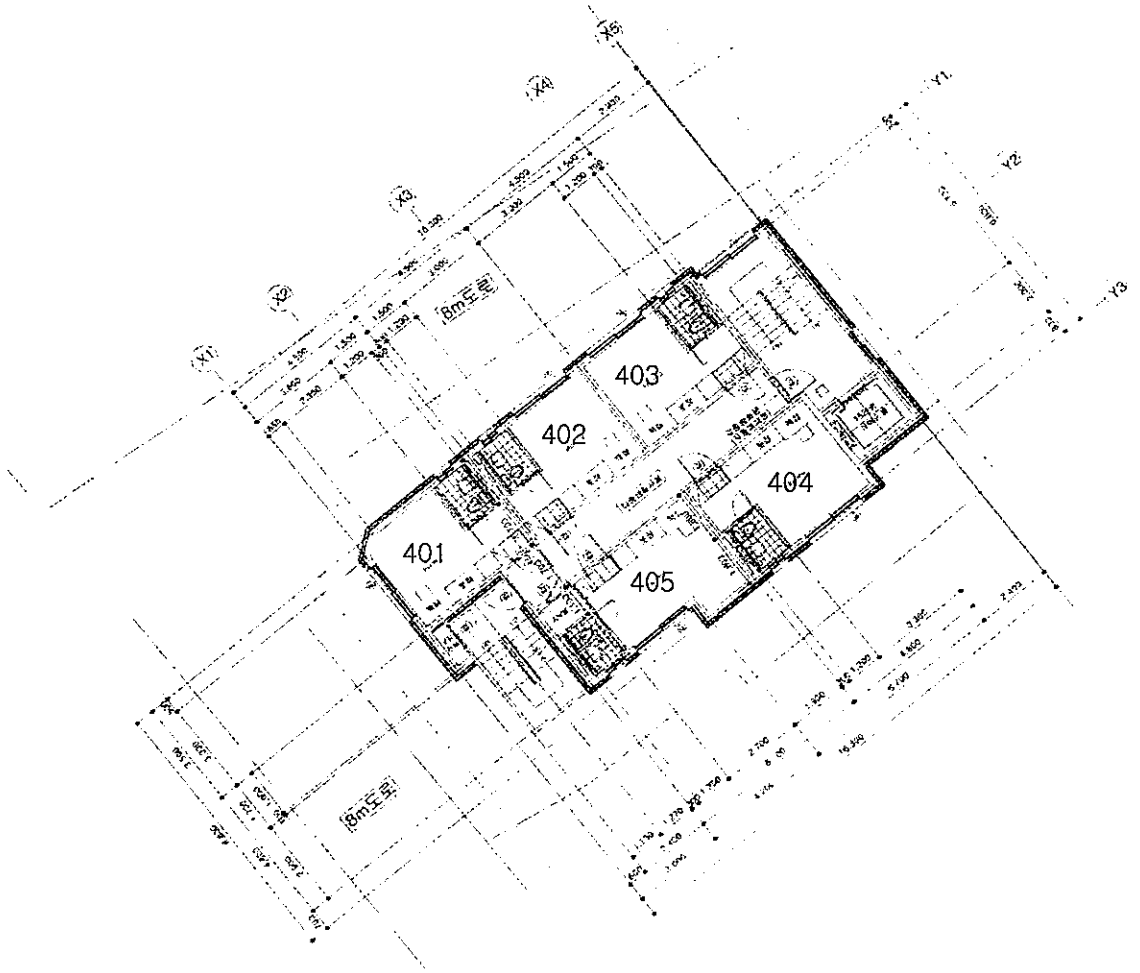
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



4층 공부면적: 120.13㎡

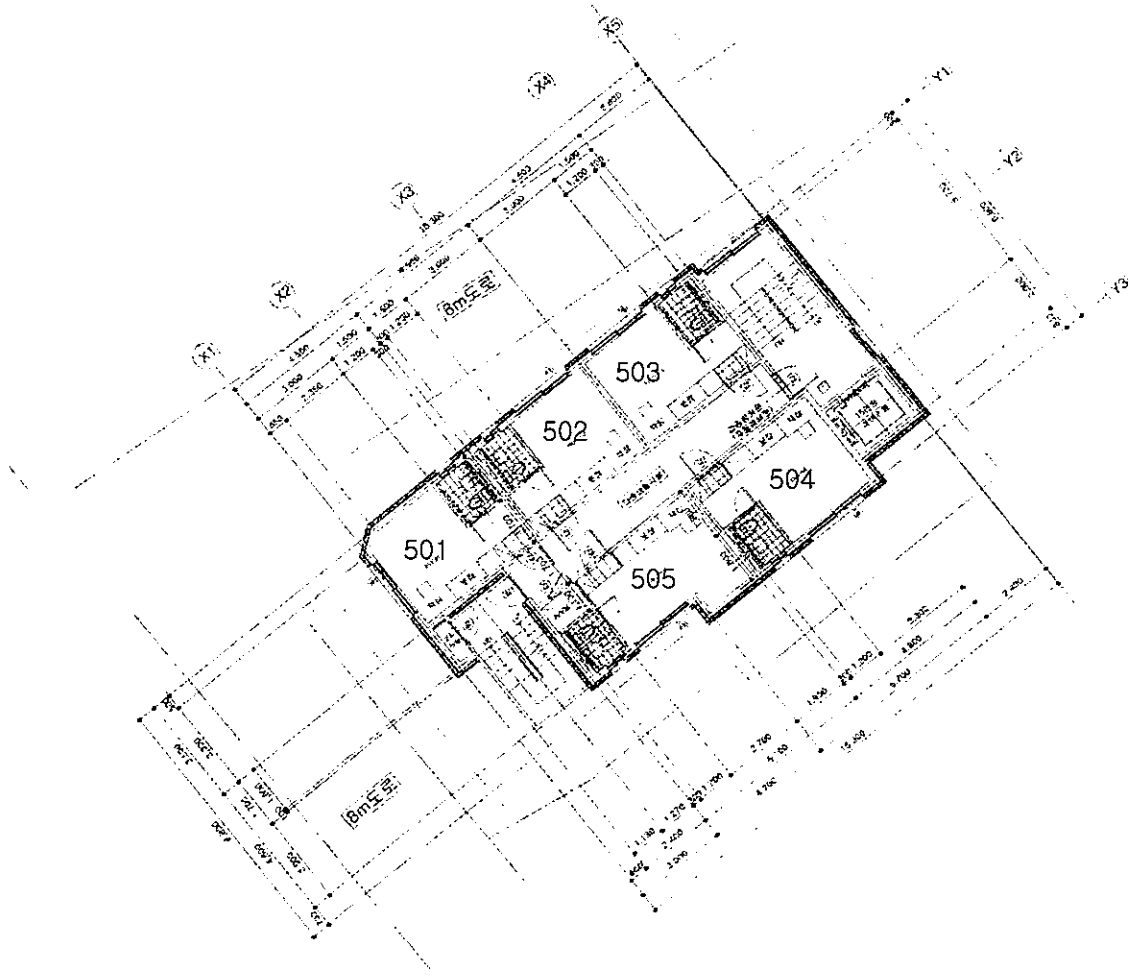
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



5층 공부면적: 120.13㎡

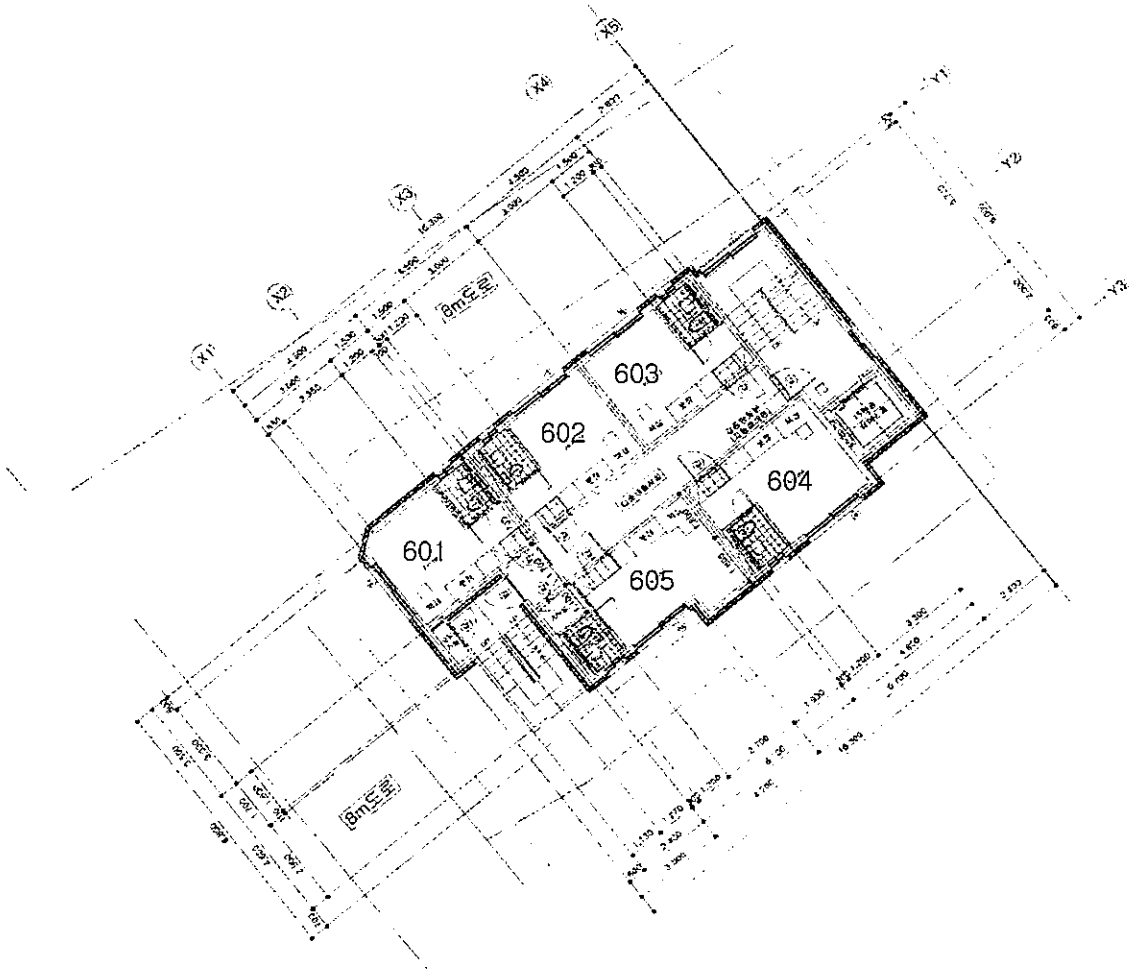
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



6층 공부면적: 120.13㎡

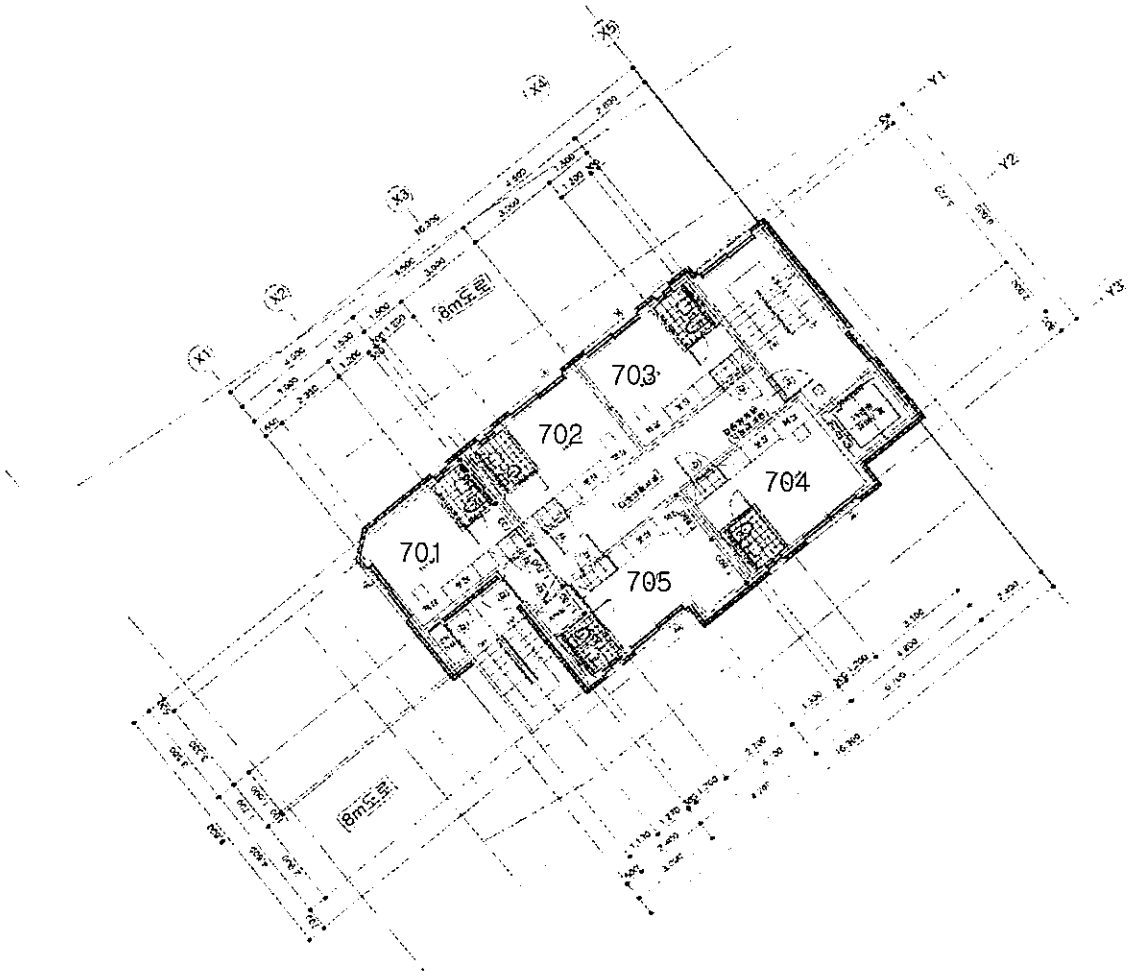
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



7층 공부면적: 120.13㎡

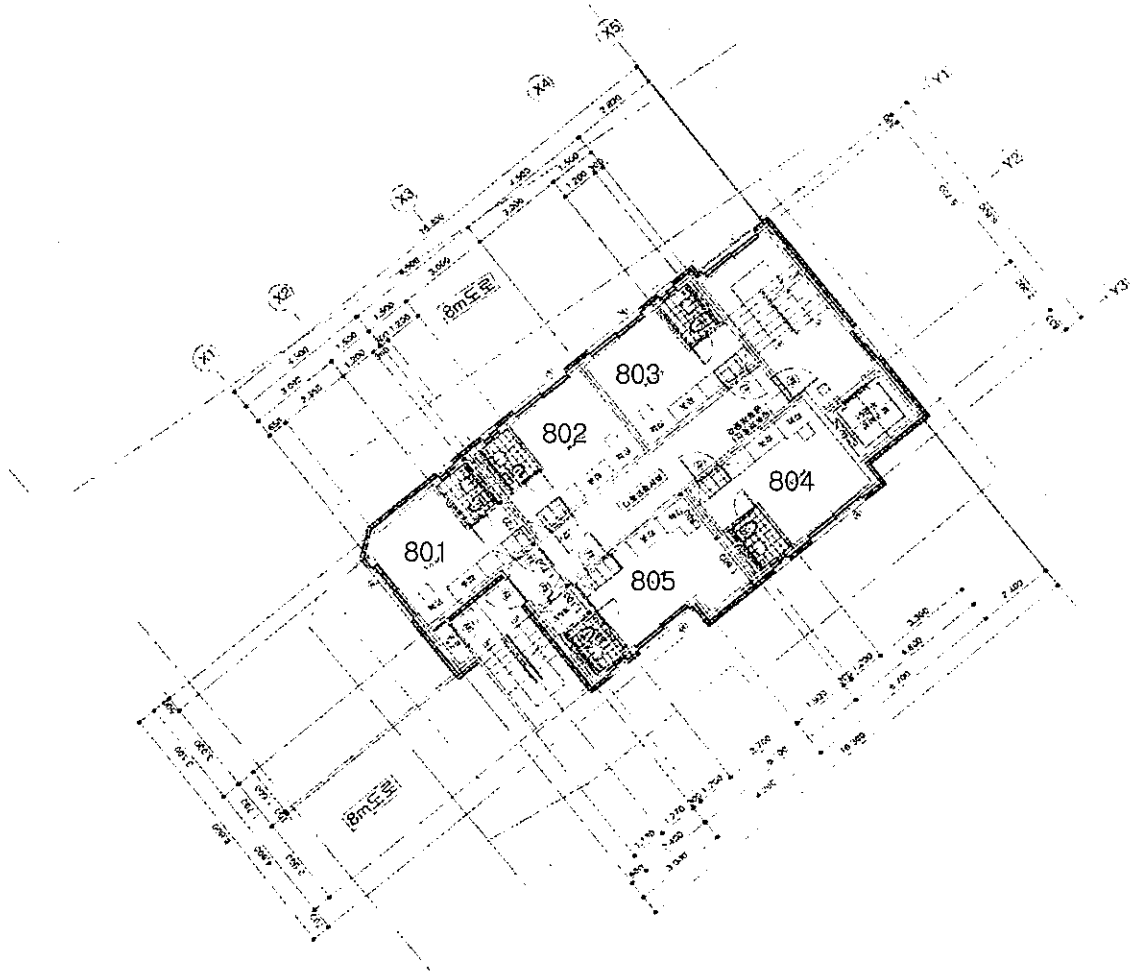
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



8층 공부면적 : 120.13㎡

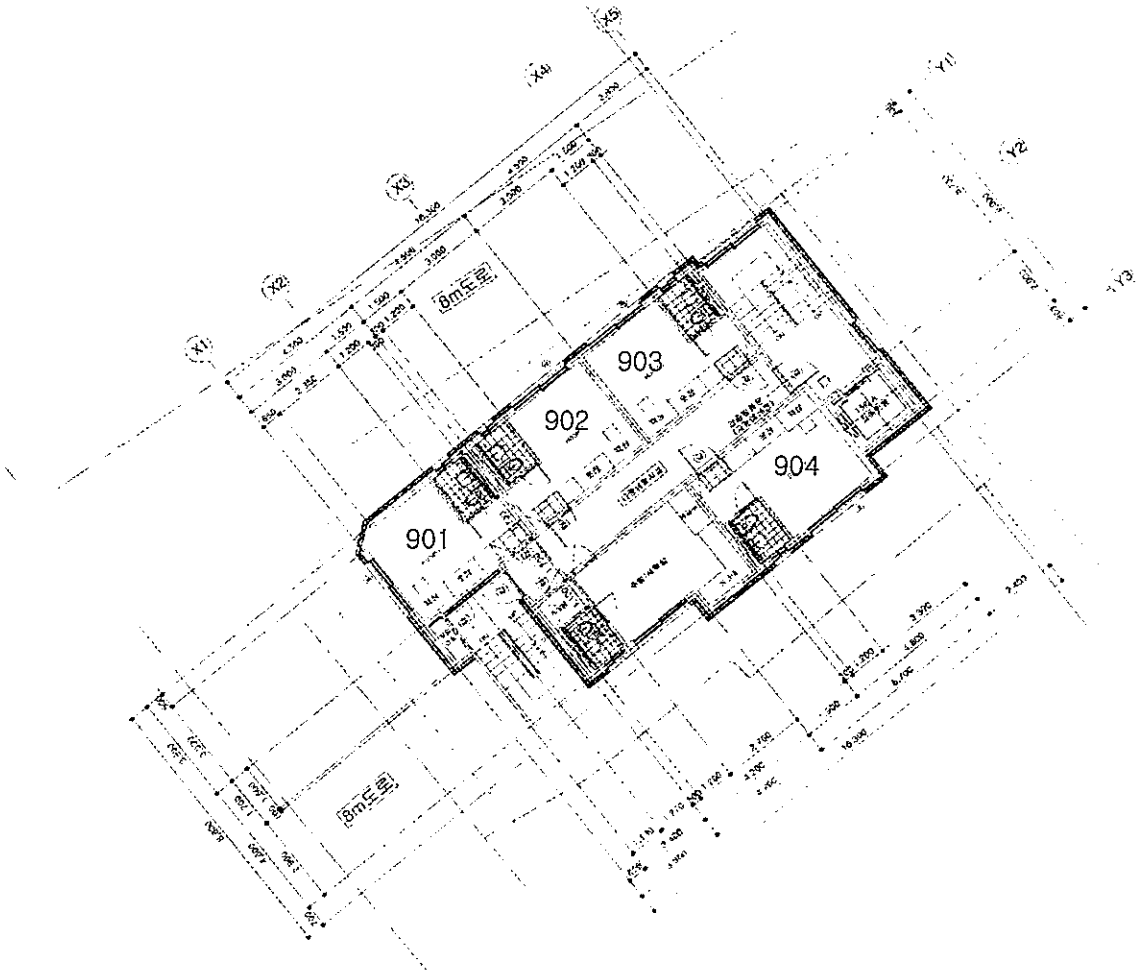
대일감정원
Daeil Appraisal Board

건물개황도 및 내부구조도

N

S

No Scale



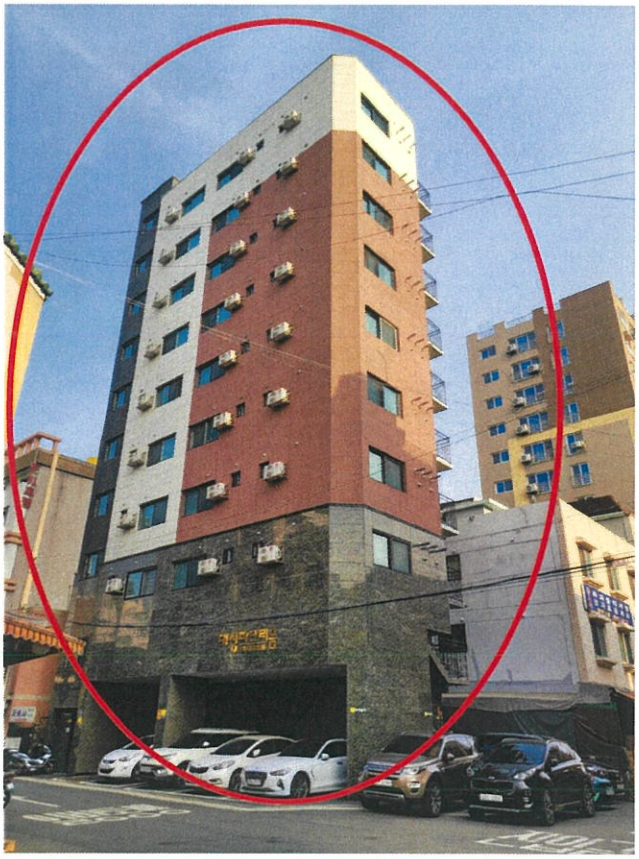
9층 공부면적 : 120.13㎡

대일감정원
Daeil Appraisal Board

현 황 사 진



북서측에서 촬영



북서측에서 촬영

현 황 사 진



남측에서 촬영