

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 통조림가공수산업협동조합 방배동지점장
건명 : 경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지 소재
부동산 감정평가
감정평가서 번호 : 하나 260108-04-501



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통) 감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 4.250 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다.
5. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지" 건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 김병완



감정평가사

김한상

김한상 (인)

감정평가액	칠십일억팔천육십칠만원정 (₩7,180,670,000.-)					
의뢰인	통조림가공수산업협동조합 방배동지점장	감정평가 목적	공매			
제출처	통조림가공수산업협동조합 방배동지점	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	해유건설주식회사	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026. 01. 06	2026. 01. 06	2026. 01. 06		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	539.9	토지	539.9	13,300,000	7,180,670,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩7,180,670,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

미

수

수



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 '월곶역' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 통조림가공수산업 협동조합 방배동지점의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 6일에 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

기준시점 현재 각 이해관계인의 부재 등의 사유로 임대관계는 미상으로 처리하였음.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건은 등기사항전부증명서 상 신탁(수탁자-신영부동산신탁주식회사) 되어 있으나, 귀 요청에 의거 위탁자인 해유건설주식회사를 소유자로 표기하였음.
- ③ 등기사항전부증명서 상 등재되어 있는 본건 등의 거래가액은 다음과 같음.

거래계약시점	거래가액(원)	비고
2025.03.06	15,000,000,000	■ 월곶동 1004-5외 3필지 (관련지번 : 월곶동 1004-4,-8,-9) ■ 총 면적 : 1,079.9m ²

※ 본건 주변 유사 부동산의 거래가액과 평가 수준 및 호가 수준 등을 고려할 때 상기 거래가액은 적절한 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ④ 본건(월곶동 1004-5, -8번지) 및 인접필지(월곶동 1004-4, -9번지)는 아래와 같이 건축허가(허가번호 : 2021-건축과-신축허가-226)를 득하여 기준시점 현재 4필 일단의 허가지 상태이나, 본 평가는 귀 요청에 의거 귀 의뢰필지(월곶동 1004-5, -8) 만을 평가하되, 의뢰필지와 인접필지(월곶동 1004-4, -9)가 통합하여 하나의 공매로 진행 되는 점, 또한 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 토지 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되는 바, 이를 일단지로 평가하였으니 공매 진행시 참고바람.

<건축·대수선·용도변경 허가서> 내용

건축구분	신축	허가번호	2021-건축과-신축허가-226
건축주	케이비부동산신탁(주)		
대지위치	경기도 시흥시 월곶동		
지번	1004-4 외 3필지(관련지번 : 월곶동 1004-5, -8, -9)		
대지면적	1,079.9m ²		
건축물명	-	주용도	업무시설(오피스텔, 근린생활시설)
건축면적	858.99 m ²	건폐율	79.54 %
연면적 합계	19,517.9912 m ²	용적률	1,283.7 %
동고유번호	동 명칭 및 번호		연면적(m ²)
1	주건축물제1동		19,517.9912
일자	2021.10.21		

※ 시흥시청 건축허가과로 부터 2022년3월22일 착공신고 된 것으로 탐문 조사됨.

- ⑤ 본건은 업무시설(오피스텔, 근린생활시설) 신축부지로 착공후 지하층 안전문제(지반 관련) 등으로 신축공사가 중단된 것으로 시흥시청 시민안전과(기동안전점검팀)으로부터 조사되었는 바 공매진행시 확인하시기 바람.

(토지) 감정평가명세표

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 시흥시 월곶동	1004-5	대	일반상업지역	270	539.9	13,300,000	7,180,670,000	일단의 건축허가 등 (의견 참조)
2	상동	1004-8	대	일반상업지역	269.9				
합 계								₩7,180,670,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대
	면 적	총 539.9 m ²



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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	시흥시 월곶동 1004-5	270	대	상업나지 (일단의 건축허가 득)	일반상업	광대소각	세장형 평지	2,432,000
2	시흥시 월곶동 1004-8	269.9	대		일반상업			2,242,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건(월곶동 1004-5, 1004-8번지) 및 인접필지(월곶동 1004-4, 1004-9번지)는 아래와 같이 일단의 건축허가(허가번호:2021-건축과-신축허가-226)를 득한 상태로서 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 토지 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되어 이를 일단지로 평가하되, 귀 의뢰 필지(월곶동 1004-5, 1004-8번지)만을 감정평가하였음.

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.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)	비고
A	시흥시 월곶동 1003-11	438	대	상업용	일반상업	소로한면	가장형 평지	2,437,000	-

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(%)	비고
#A 상업지역	1.981	경기도 시흥시 (25.01.01~26.01.06) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.714 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.213 (1 + 0.01714) * (1 + 0.00213 * 37/30) = 1.01981

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

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

■ 상업지대 [일련번호1, 2(일단의 건축허가 등) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	본건은 비교표준지 대비 상가와의 접근성 등에서 다소 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	본건은 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		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)			1.258	-

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	호가수준(원/㎡)	기타
본건 유사 상업용	상가지대	중로~광대로변	13,000,000 ~ 13,500,000 선 내외	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	시흥시 월곶동 1004-5 외 3필지	270	일반상업	대 상업용	2025.01.08	공매	13,900,000	일단지 평가
					2025.09.12	담보	13,000,000	일단지 평가

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	시흥시 월곶동 1007-7	418	일반상업	대 상업용	2025.04.02	법원경매	10,500,000	선정
(3)	시흥시 월곶동 1002-1	249.6	일반상업	대 상업용	2023.12.31	시가참고	11,910,000	-
(4)	시흥시 월곶동 1007-5	418.2	일반상업	대 상업용	2023.06.30	자산재평가	10,300,000	-
(5)	시흥시 월곶동 1005-1	258.1	일반상업	대 상업용	2024.12.24	담보	13,100,000	-
(6)	시흥시 월곶동 1002-13	432.5	일반상업	대 상업용	2024.05.21	담보	12,800,000	-
(7)	시흥시 월곶동 1002-16	344.6	일반상업	대 상업용	2025.09.15	담보	12,100,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	시흥시 월곶동 1007-13	일반상업 대/상업용	5,100,000,000원 (@ 12,200,000원/m ²)	2023.07.24 -	418m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 5,100,000,000원 / 418m ² ≈ 12,200,000원/m ²				
#2	시흥시 월곶동 1002-12	일반상업 대/상업용	3,808,000,000원 (@ 10,600,000원/m ²)	2022.03.11 -	359.7m ² -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,808,000,000원 / 359.7m ² ≈ 10,600,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 시흥시 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	1,410,000,000	743,025,000	52.7	36	8	22.2
상가	74,934,016,490	30,825,495,994	41.1	1,126	128	11.4
토지	33,633,902,920	20,360,918,000	60.5	160	41	25.6
대지	13,945,719,560	7,718,788,000	55.3	43	14	32.6

(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.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	10,500,000	1.01683	1.000	0.990	10,569,947	4.253	4.25
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)		
	2,437,000	1.01981	-	-	2,485,276		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.04.02 ~ 2026.01.06, 시흥시 상업지역) : 1.683% (1.01683)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 환경조건(인근환경 등)에서 다소 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990

⁵⁾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/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1, 2	A	2,437,000	1.01981	1.000	1.258	4.25	13,287,533	13,300,000	일단지

※ 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.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	시흥시 월곶동 1002-12	일반상업 대/상업용	3,808,000,000원 (@ 10,600,000원/m ²)	2022.03.11 -	359.7m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,808,000,000원 / 359.7m ² ≈ 10,600,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

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
#2 상업지역	8.022	경기도 시흥시 (22.03.11~26.01.06)
		2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.443
		2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.649
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.302
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.510
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.470
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.388
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.272
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.302
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.257
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.237
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.028
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.125
		2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.714
		2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.213
$(1 + 0.00443 * 21/31) * (1 + 0.00649) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.00510) * (1 + 0.00470) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00237) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.02125) * (1 + 0.01714) * (1 + 0.00213 * 37/30) \approx 1.08022$		

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 [일련번호1, 2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성	1.04	본건은 사례대비 상가와의 접근성 등에서 다소 우세함.
		상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 다소 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
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)			1.167	-

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/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1,2	#2	10,600,000	1.000	1.08022	1.000	1.167	13,362,537	13,400,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 2	13,300,000	13,400,000	일단의 건축허가 득

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「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

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	7,180,670,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

-

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 '월곶역' 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 대단위의 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(월곶역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일련번호 1) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함) ■ 일련번호 2) : 도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)
형세 및 이용상황	■ 일련번호 1,2) 공히 인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 기준시점 현재 일단의 건축허가를 득한 상업나지 상태임.
도 로 상 태	■ 남동측으로 노폭 약 25m내외의 포장된 도로(보행자도로 포함)에 접하며, 북서측으로 노폭 약 10m내외의 포장된 도로에 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	-
기 타 사 항	본건 지상에 철거 및 이동이 용이한 컨테이너박스 2개동이 소재하는 바, 공매진행시 참고바람.

광역위치도

소재지

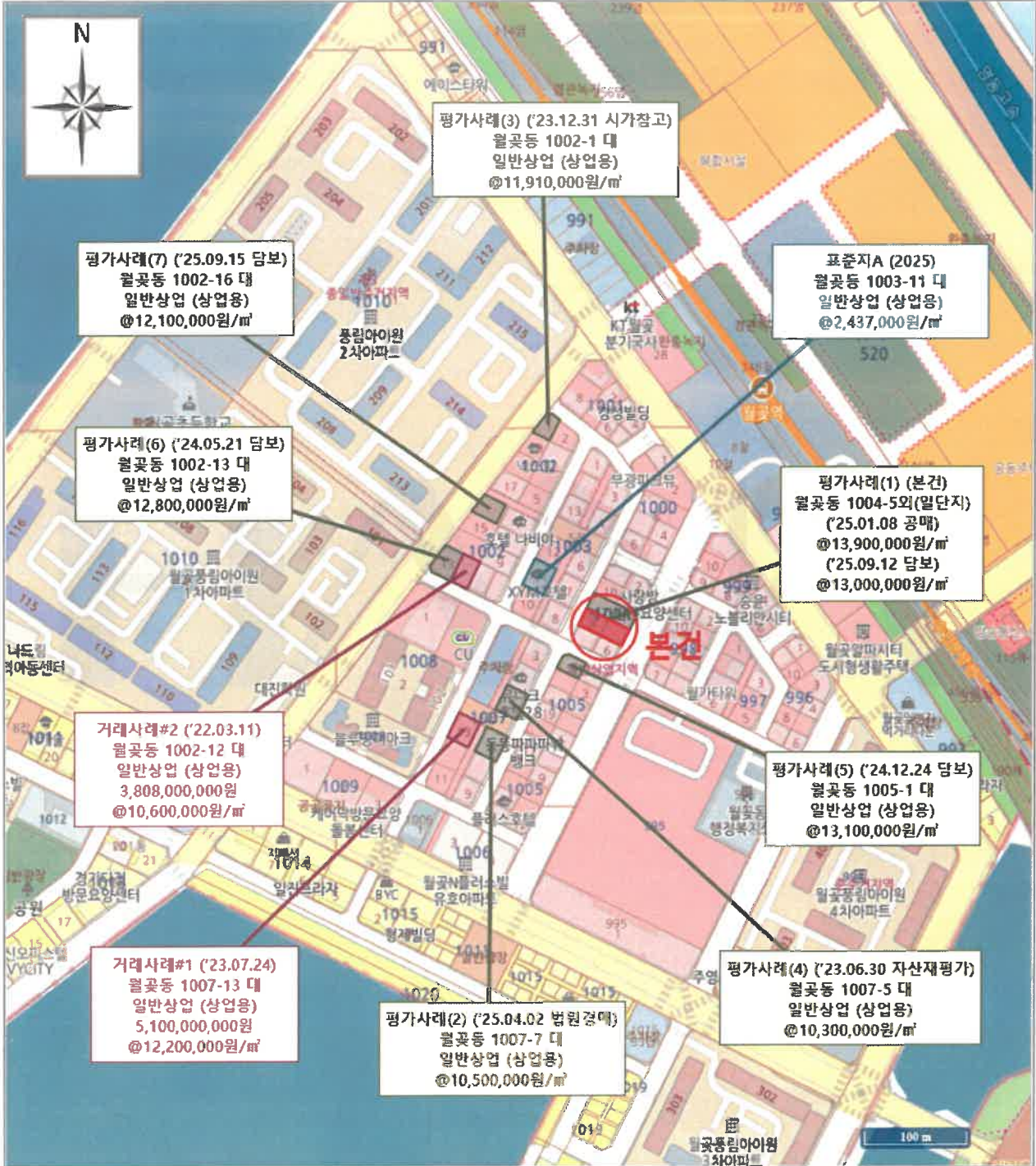
경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지



가 격 참 고 도

소재지

경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지



[범례]

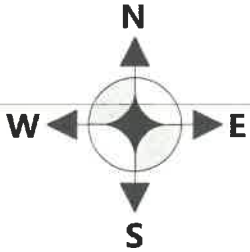
■ 본 건

■ 표준지

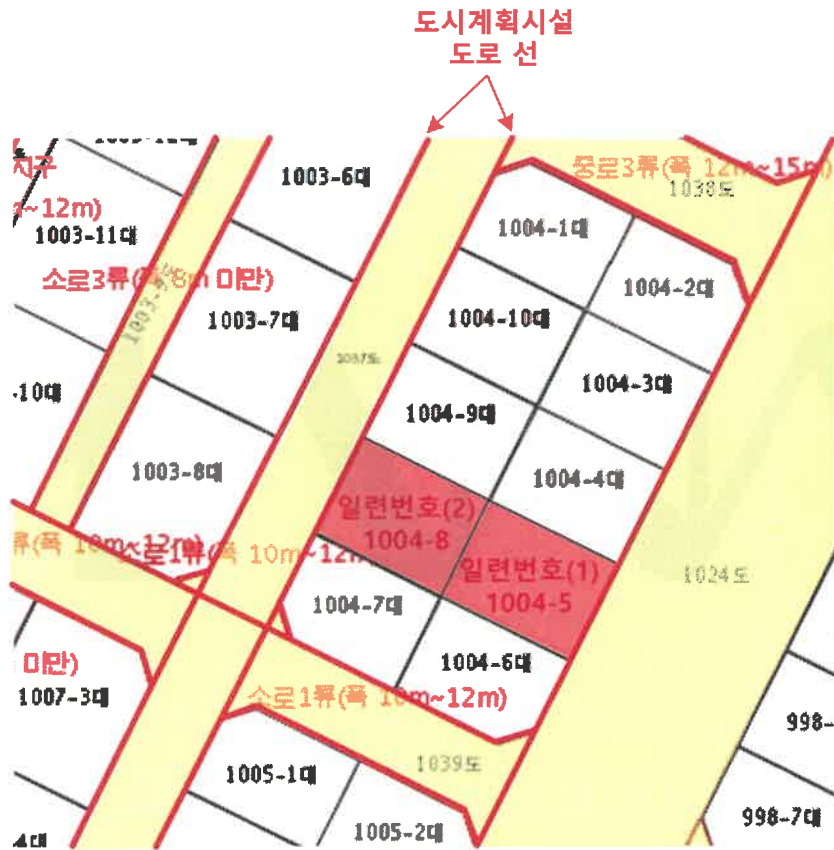
■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



S : 1/1,000



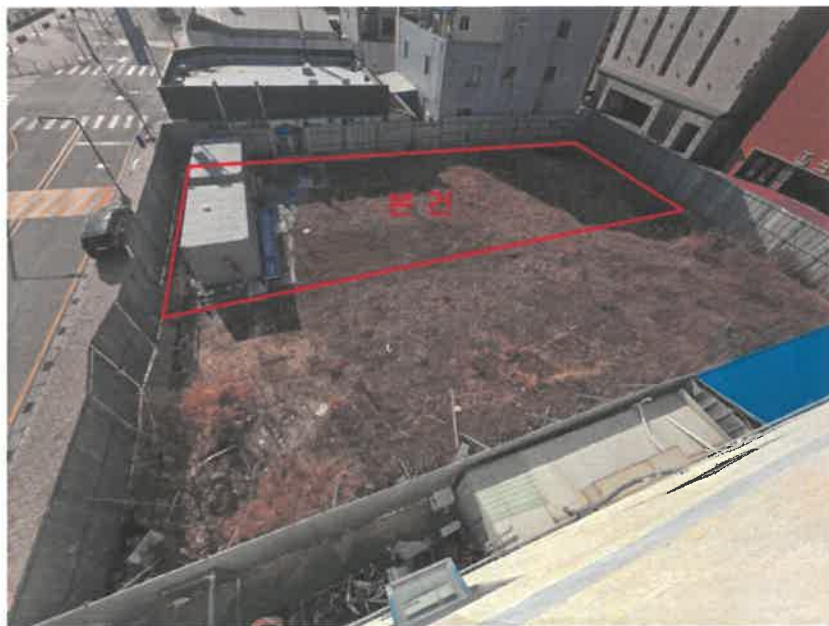
법 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지
-----	--------------------------



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지
-----	--------------------------



본건 전경



본건 전경



본건 및 주변 전경



본건 및 주변 전경

건축·대수선·용도변경 허가서

※ 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2021-건축과-신축허가-226	
건축주	케이비부동산신탁(주)			
대지위치	경기도 시흥시 월곶동			
지번	1004 - 4 외 3필지			
<small>※ "지번"은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매입에 관한 법률」 제 8조에 따라 공유수면의 경용·사용 허가를 받은 경우 그 영소가 지번이 없으면 그 영용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.</small>				
대지면적	1,070.9 m^2			
건축물명	주용도	업무시설(오피스텔, 근린생활시설)		
건축면적	858.99 m^2	건축률	79.54 %	
연면적 합계	19,517.9912 m^2	용적률	1,283.7 %	
가설건축물 존재기간				

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m^2)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m^2)
1	주건축물제1동	19,517.9912			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2021년 10월 21일

시흥시장



확인번호: 02W9-068T-JMFP-50XE-U5M W



#첨부

건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번	지목
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 5	대
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 8	대
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 9	대

draft

수수료 청구서

감정평가서번호 : 260108-04-501

통조림가공수산업협동조합 방배동지점장 귀하

오백삼십칠만삼천오백원정 (₩5,373,500.-)

2026-01-08 일자로 의뢰하신 『 경기도 시흥시 월곶동 1004-5 외 1필지 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	4,787,175	하한율 적용(0.8) $3,566,000 + (2,180,670,000 \times 7/10,000 \times 0.8)$
나.여비	90,000	
토지조사비	-	【공부발급비】 토지이용계획 2,000 / 토지등기부 2,000 【기타 실비】 사진 2장 x 2,000원 = 4,000원
물건조사비	-	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	98,000	
수수료합계(공급가액)	4,885,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	488,500	
총계	5,373,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	5,373,500	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260108-04-501)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

★ 계좌번호 ★

◆ 수협은행-냉동냉장수협 구의지점 : 2060-0092-1431

예금주 【 ㈜하나감정평가법인 경인지사 】

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 김병완



(TEL : 032-438-2121 FAX : 032-431-6864)