

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정 의뢰인 : 대한토지신탁주식회사

건명 : 경기도 안산시 상록구 사사동
산33-1 외

감정평가서번호 : 경일111031-208

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

Kyungil Appraisal Co., Ltd.

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제32조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하고 이에 서명 날인합니다.

감정평가사

김영환



감정평가액	一 金이백사십이억육천팔백칠십육만사천원整 (₩24,268,764,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁주식회사		평가목적	구매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	이우림, 송영선 수탁자 : 대한토지신탁주식회사		평가조건	후면 평가의견 1 - 4 항 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		가격시점	조사기간	작성일자	
			2011.11.08	2011.10.31 - 2011.11.08	2011.11.09	
평 가 내 용	공 부 (의 회)		사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	단 가	
	토지	199,082	토지	199,082	-	
		이	하	여	백	
	합 계					₩24,268,764,000.-
심사 확인	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사					

김영환



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 기본사항

1. 평가개요

본건은 경기도 안산시 상록구 사사동 소재 "양촌1C" 남동측 인근에 소재하는 산33-1 외 38 필지의 토지에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 가격시점

가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 가격조사완료일인 2011년 11월 08일 임.

3. 평가방법

「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 정한 규정에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하여 평가함.

4. 평가조건

(1) 임야는 임지와 임목이 일체로 거래되는 관행에 따라 임지와 임목을 일괄하여 평가하였음.

(2) 토지상의 조경수 및 정원수는 본건 토지 평가금액에 포함되지 않음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 기호(9) 지상에 세멘블럭조 스투트지붕 단층주택, 기호(17) 지상에 철파이프조 함석지붕 단층 창고, 기호(29), (30), (31), (32) 지상에 목조 스투트지붕 단층 주택, 세멘블럭조 스투트지붕 단층 창고, 목조 및 세멘블럭조 스투트지붕 단층창고 및 변소 등이 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였음.

5. 기타 참고사항

본 평가는 공매 목적의 감정평가이므로 담보평가, 보상평가 등 타 목적의 감정평가로 사용될 수 없음.

6. 평가대상 (귀 제시목록)

기호	소재지	지 번	지목	용도지역	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)
1	사사동	산33-1	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	31,041.00	31,041.00
2	사사동	산34-1	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	6,588.00	6,588.00
3	사사동	산35-2	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	1,669.00	1,669.00
4	사사동	산35-5	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	39,357.00	39,357.00
5	사사동	산36	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	1,488.00	1,488.00
6	사사동	산39	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	19,636.00	19,636.00
7	사사동	산41-2	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	16,661.00	16,661.00
8	사사동	산41-6	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	23,008.00	23,008.00
9	사사동	214	대	자연녹지지역, 개발제한구역	2,248.00	2,248.00

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지 번	지목	용도지역	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)
10	사사동	210	답	자연녹지지역, 개발제한구역	2,714.00	2,714.00
11	사사동	211	답	자연녹지지역, 개발제한구역	2,784.00	2,784.00
12	사사동	213	답	자연녹지지역, 개발제한구역	1,858.00	1,858.00
13	사사동	215-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	2,384.00	2,384.00
14	사사동	216-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,934.00	1,934.00
15	사사동	216-2	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,015.00	1,015.00
16	사사동	217	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,679.00	1,679.00
17	사사동	218-3	전	자연녹지지역, 개발제한구역	875.00	875.00
18	사사동	218-4	전	자연녹지지역, 개발제한구역	468.00	468.00
19	사사동	220-3	전	자연녹지지역, 개발제한구역	198.00	198.00
20	사사동	221-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,422.00	1,422.00
21	사사동	221-2	전	자연녹지지역, 개발제한구역	3,131.00	3,131.00
22	사사동	221-6	전	자연녹지지역, 개발제한구역	33.00	33.00
23	사사동	221-7	전	자연녹지지역, 개발제한구역	3,045.00	3,045.00
24	사사동	222-5	전	자연녹지지역, 개발제한구역	2,036.00	2,036.00
25	사사동	222-6	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,055.00	1,055.00

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지 번	지목	용도지역	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)
26	사사동	219-1	과수원	자연녹지지역, 개발제한구역	918.00	918.00
27	사사동	219-2	과수원	자연녹지지역, 개발제한구역	10,770.00	10,770.00
28	사사동	219-4	과수원	자연녹지지역, 개발제한구역	11,676.00	11,676.00
29	사사동	218-1	잡종지	자연녹지지역, 개발제한구역	451.00	451.00
30	사사동	218-2	잡종지	자연녹지지역, 개발제한구역	772.00	772.00
31	사사동	219	잡종지	자연녹지지역, 개발제한구역	1,613.00	1,613.00
32	사사동	219-3	잡종지	자연녹지지역, 개발제한구역	1,194.00	1,194.00
33	사사동	219-5	잡종지	자연녹지지역, 개발제한구역	2,160.00	2,160.00
34	사사동	200-10	도로	자연녹지지역, 개발제한구역	116.00	116.00
35	사사동	220-2	도로	자연녹지지역, 개발제한구역	195.00	195.00
36	사사동	221-5	도로	자연녹지지역, 개발제한구역	192.00	192.00
37	사사동	229-4	도로	자연녹지지역, 개발제한구역	129.00	129.00
38	사사동	215-2	하천	자연녹지지역, 개발제한구역	367.00	367.00
39	사사동	220-1	전	자연녹지지역, 개발제한구역	202.00	202.00
합 계					199,082	199,082

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

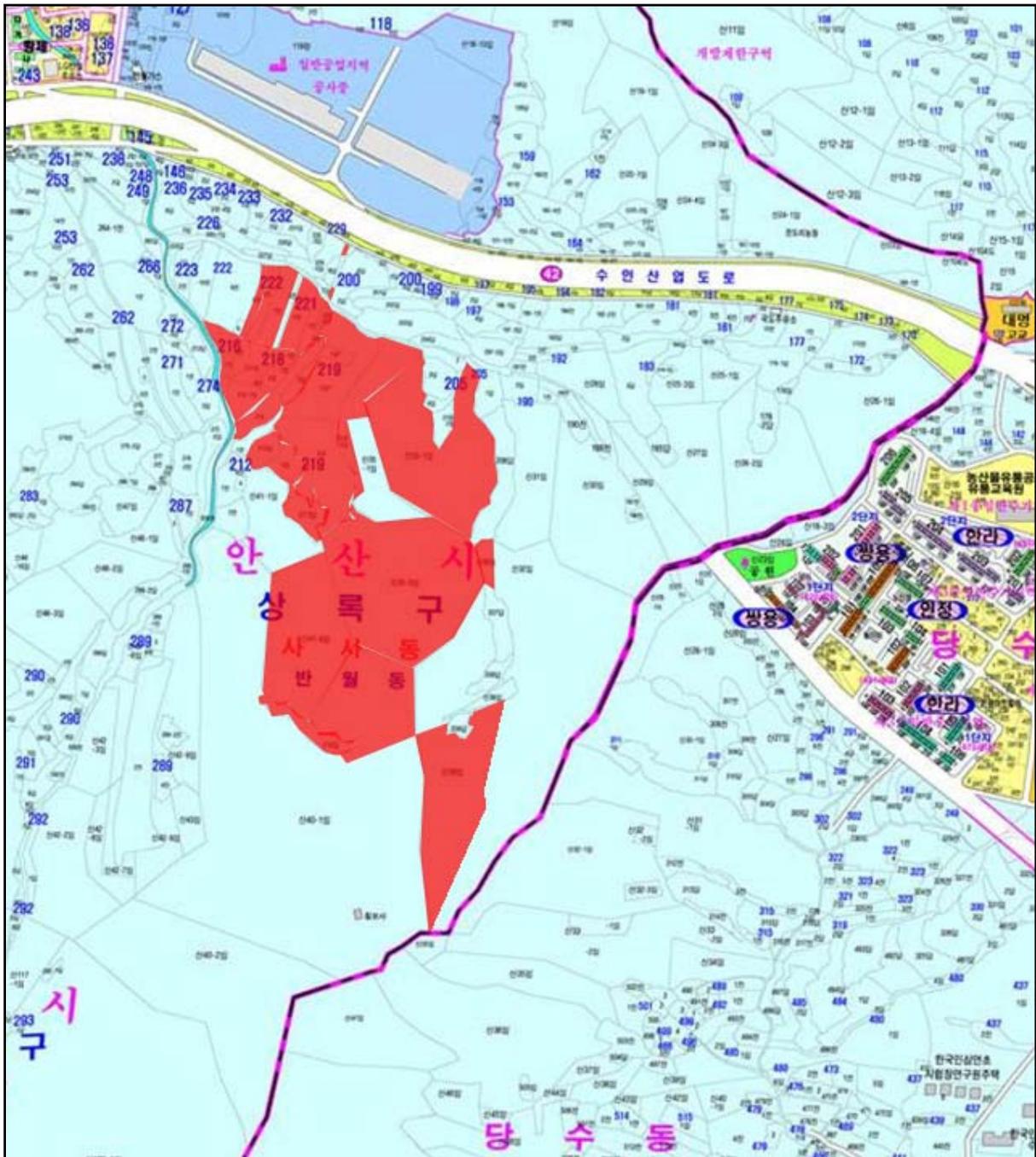
7. 위치도

(1) 광역 위치도



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 협역 위치도



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 지역분석

1. 사회적 요인

(1) 자연환경

상록구는 수도권 전철 4호선을 비롯하여 영동고속도로, 외곽순환도로, 서해안고속도로 등 광역교통망이 연결되어 교통의 중심을 이루고 있는 지역으로 서울의 인구 및 산업 분산정책의 일환으로 도시 전체가 완전히 계획적이고, 인공적으로 개발된 도시로서, 서울의 30km 반경 남서부에 위치하며 서해안과 접해 있고, 지형은 내륙 쪽으로 비교적 완경사를 이루고 있으며, 시흥시와 접한 북부에는 광덕산·마산, 남부에는 나봉산·철보산 등의 낮은 구릉성 산지가 연속적으로 이어지고, 반월천·안산천·화정천 등의 하천이 시내를 지나 그 주변 연안에는 비교적 넓은 총적지가 발달되었으며, 대부분이 논으로 이용되고 있음.

안산시 2002.11.1자로 상록구와 단원구로 2개구가 설치되어 상록구는 안산시의 안산천을 기준으로 동측에 위치하고 있음.



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인문환경

1) 인구변동 추이

(2010년 12월 현재)

구분	합계			내국인				외국인		
	인 구			세 대	인 구			인 구		
	계	남	여	계	계	남	여	계	남	여
계	752,583	389,204	363,379	280,761	714,382	366,579	347,803	38,201	22,625	15,576
상록구	384,368	195,911	188,457	148,231	378,646	193,237	185,409	5,722	2,674	3,048
일동	26,862	13,866	12,996	11,045	26,225	13,583	12,642	637	283	354
이동	29,879	15,527	14,352	13,474	29,127	15,207	13,920	752	320	432
사1동	38,893	20,024	18,869	16,342	37,523	19,376	18,147	1,370	648	722
사2동	35,979	18,299	17,680	12,648	35,829	18,235	17,594	150	64	86
사3동	20,656	10,797	9,859	7,315	20,530	10,711	9,819	126	86	40
본오1동	43,176	22,134	21,042	17,315	42,034	21,512	20,522	1,142	622	520
본오2동	33,028	16,402	16,626	12,414	32,854	16,341	16,513	174	61	113
본오3동	25,145	12,555	12,590	9,949	24,881	12,442	12,439	264	113	151
부곡동	22,679	11,635	11,044	8,811	22,401	11,540	10,861	278	95	183
월피동	46,563	23,561	23,002	17,264	46,269	23,463	22,806	294	98	196
성포동	30,494	15,130	15,364	9,809	30,389	15,086	15,303	105	44	61
반월동	21,338	10,983	10,355	8,115	21,023	10,804	10,219	315	179	136
안산동	9,676	4,998	4,678	3,730	9,561	4,937	4,624	115	61	54

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	합계			내국인				외국인		
	인 구			세 대	인 구			인 구		
	계	남	여	계	계	남	여	계	남	여
단원구	368,215	193,293	174,922	132,530	335,736	173,342	162,394	32,479	19,951	12,528
와동	46,677	24,297	22,380	19,403	45,912	23,965	21,947	765	332	433
고잔1동	24,735	12,447	12,288	9,322	24,214	12,216	11,998	521	231	290
고잔2동	25,295	12,621	12,674	9,650	25,220	12,589	12,631	75	32	43
호수동	45,127	22,687	22,440	14,683	45,055	22,653	22,402	72	34	38
원곡본동	47,644	26,008	21,636	15,356	32,169	17,510	14,659	15,475	8,498	6,977
원곡1동	14,616	7,806	6,810	4,584	10,093	5,284	4,809	4,523	2,522	2,001
원곡2동	17,086	8,605	8,481	5,403	17,022	8,574	8,448	64	31	33
초지동	57,321	31,930	25,391	18,115	49,228	25,048	24,180	8,093	6,882	1,211
선부1동	20,092	10,275	9,817	7,590	18,650	9,589	9,061	1,442	686	756
선부2동	26,919	14,610	12,309	11,872	25,870	14,102	11,768	1,049	508	541
선부3동	35,359	18,132	17,227	13,053	35,104	18,026	17,078	255	106	149
대부동	7,344	3,875	3,469	3,499	7,199	3,786	3,413	145	89	56

< 자료 : 2010년 안산시 >

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

· 안산시 연도별 인구추세

연별인구	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
인구수	575,574	598,560	637,660	671,687	686,873	697,239	723,075	734,713	742,080	739,509	752,583
증가율(%)	3.87	3.99	6.53	5.34	2.26	1.51	3.71	1.61	1.00	-0.35	1.76

※ 70년대 이후 정부에서 서울로 집중되었던 도시인구를 분산하기 위한 신도시 정책의 일환으로 개발된 안산시는 도시개발계획으로 86년 시 승격 당시 2만 7천명이던 인구가 89년에 20만 3000명, 94년에 46만명으로 증가되었으며 고잔신도시 2단계 개발에 따른 아파트입주로 2006년 말 72만명으로 기하급수적으로 증가하였음. 2010년 12월말 현재 안산시의 인구는 752,583명이고 세대수는 280,761세대로 이루어져 있음.

2) 공공 서비스시설의 현황 및 추이

① 학교

(2010.12, 안산시)

구분	초등학교	중학교		고등학교		전문대학	대학교	대학원	특수 및 기타학교
		공립	사립	공립	사립				
학교수	54	27	1	12	9	3	2	1	3

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 의료기관

(2010.12, 안산시)

구분	계	종합병원	병원	의원	치과	한방의원	조산소	보건소	약국
전체	908	4	49	340	135	114	3	2	261
상록구	385	1	15	134	76	43	-	1	115
단원구	523	3	34	206	59	71	3	1	146

※ 고잔 신도시지역의 개발완료와 더불어 인구증가 및 의약분업과 개업의 증가로 의원급 병원과 약국이 대폭 증가하였으며, 초.중.고교의 수는 전년과 동일한 상황임.

③ 교통운송

(2010.12, 안산시)

구분	버 스					택 시		화물운송	자동차 대여업	운송주선업
	계	시내	마을	전세	특수(장의)	회사	개인			
업체수	38	2	2	27	7	5	1,810	242	25	-
보유대수	1,525	630	23	847	25	525	1,810	5,062	2,694	266

※ 광역교통현황은 4호선 전철이 운행되고 있고, 영동고속도로, 서해안고속도, 서울외곽순환도로가 통과하는 등 교통사정은 매우 양호함. 안산시에는 이밖에 여성교육시설 4개소, 올림픽 기념관, 안산문화예술의전당, 도서관 6개소, 종합여객터미널, 위탁관리 공영주차장 61개소 등이 소재하고 있음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역별 현황 및 특성

① 일동, 이동 지역

상록수역, 한대앞역을 중심으로 대부분지역이 기개발된 주택지대 및 상업지대로서 한양대 및 상록수역 중심상권을 기초로 하여 상권이 형성되고 있으며, 기존주택지의 경우 단독주택이 주류를 이루나 최근 신규 원, 투룸 등 다가구주택 등이 일부 신축되어 있어 지가형성에 긍정적인 영향을 주고 있음.

② 사동, 본오동 지역

상록수역 주변의 노변상가지대와 아파트지대 및 한양대주변을 중심으로 한 원, 투룸 등 다가구주택, 기존 주택지대와 매송IC 초입로의 일부 농경지로 형성된 지역임. 본오동 상록수역 주변지역은 안산시 상록구 최고지가를 형성하고 있으며, 건물에 대한 신축보다는 리모델링하여 보수하는 수준을 유지하고 있으며, 한양대주변의 사동지역은 주로 원, 투룸 등 다가구주택지대를 형성하고 있으며 일부 신규주택의 신축이 이루어지고 있음. 최근 사동 대동서적주변 상업지역에 신축 주상복합아파트가 신축되어 분양 중에 있으며 이 지역의 지가수준은 강보합세에 있음.

③ 부곡동, 월피동, 성포동 지역

부곡동, 월피동은 다가구 및 단독주택 등 정비된 주택지대가 주류를 이루는 지역으로서, 성포동은 아파트가 주류를 이루며, 공히 전철역과의 교통조건은 보통이며 공단 배후주택지의 성격이 있어 토지가격은 반월, 시화공단 경기의 영향을 받고 있음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 팔곡일동, 팔곡이동, 사사동, 건건동 지역

팔곡일동, 팔곡이동은 도심주변 주거지대, 개발제한구역내 농경지 및 기존 공장지대 등으로 구성되어 있으며, 대부분 1994년 12월 및 1995년 4월에 안산시로 편입된 지역으로 인천~수원간 산업도로 및 서해안고속도로 매송I.C가 인접해 있어 교통조건은 양호하며, 최근 건건동, 사사동 도로개설공사 개발사업이 진행 중에 있어 향후 지가상승에 긍정적 요인으로 작용할 것으로 보임.

⑤ 수암동, 장상동, 장하동, 양상동 지역

인천~수원간 산업도로변 주변의 시외곽지역의 주거지역 및 개발제한구역내 농경지 등이 주류를 이루고 있으며, 수암동, 장상동 주택지대는 토지구획정리사업지구의 일환으로 형성되어 있으며 농경지대는 비 경지정리지대가 대부분이며 일부 지역이 토지거래허가구역에서 해제되어 지가형성에 호재로 작용하고 있음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 경제적 요인

(1) 지역경제 현황

안산시의 반월공단 및 인접 시화공단은 지역경제의 생산기반이자 수도권 중추적 국가공단으로서 대부분의 기업이 종업원 100명 이하이며, 자동차부품, 피혁, 염색 등 대기업의 하청업체가 주류를 이루고 있음.

구분	합 계		농업, 임업 및 어업		광업		제조업		전기, 가스 및 수도사업		건설업		도매 및 소매업		운수업		숙박 및 음식점업	
	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수
안산시	43,532	258,881	3	22	4	37	6,192	107,289	14	533	1,290	9,243	9,982	29,332	4,801	10,261	7,514	20,606
상록구	17,392	66,831	2	10	0	0	1,029	9,032	2	89	538	3,237	4,105	11,989	2,380	4,013	3,177	8,251
단원구	26,140	192,050	1	12	4	37	5,163	98,257	12	444	752	6,006	5,877	17,343	2,421	6,248	4,337	12,355

통신업		금융 및 보험업		부동산업 및 임대업		사업 서비스업		공공행정, 국방 및 사회 보장행정		교육 서비스업		보건 및 사회복지사업		오락, 문화 및 운동관련산업		기타공공, 수리 및 개인 서비스업	
사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수
154	1,499	404	6,826	1,977	5,693	1,219	17,721	77	4,188	2,092	17,576	1,294	9,684	1,624	3,432	4,534	8,752
46	385	67	721	906	2,451	309	5,490	29	888	1,043	8,960	647	4,842	812	1,716	2,267	4,376
108	1,114	337	6,105	1,071	3,242	910	12,231	48	3,300	1,049	8,616	647	4,842	812	1,716	2,267	4,376

※ 자료출처 : 2010.12. 안산시청 통계자료 (2008년 사업체기초통계)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

안산시의 일반 교통사정은 오이도-당고개간 4호선 전철 통과하고 서해안고속도로 및 영동고속도로 인터체인지가 소재하며 인천-수원간 42번 국도가 통과하여 대중교통사정은 양호한 편임. 앞으로 광역교통계획으로는 수인선(수원-한대앞역) 전철이 2015년까지 건설계획이며, 신안산선(서울 여의도-안산역) 전철이 복선으로 2017년까지 개통계획임.

(2) 경제환경변화

안산시는 국내 최초의 계획도시로서 기존의 반월·시화국가공단과 첨단기술집약 클러스터인 경기테크노파크를 기반으로 산업경쟁력을 갖추고 있으며, 중심권역은 구획정리된 상업 및 주거지대이며, 외곽권역은 개발제한구역내 취락지대 및 농경지대이며, 공업단지권역은 반월·시화공단지대임.

반월·시화단지는 지식경제부의 업종고도화, 지원시설, 기반시설 확충 시범단지로 선정되어 2012년까지 3개년간 총 5,900억원의 예산이 투입예정임에 있으며, 업종고도화사업은 부품소재 산업육성, 환경업종집적화, 구조고도화센터건립 등을 통해 추진되며 지원시설은 비즈니스센터, 근로자편익시설 건립 등을 통해 확충하게 되며 기반시설은 하천, 자전거도로정비, 공업용수 공급 등의 사업추진으로 확충할 예정임.

상록구는 안산천을 기준으로 동측 15개동으로 구성되어 있으며 안산시 전체와 유사하게 중심권역, 외곽권역 및 중소규모의 공업지대로 구별할 수 있으며, 이동, 사동을 중심으로 한 고잔신도시 2단계사업지구는 사업이 완료되어 아파트 및 상가등의 건축이 활발하며 지역성숙도가 급격히 향상하여 안정적인 부동산시장의 역할을 기대하고 있었으나, 상가의 초과공급으로 인해 상권형성의 어려움을 겪고 있음. 다만, 최근에 원투룸을 중심으로 다가구주택의 건설이 지속적으로 이루어지면서 주택매매 및 임대수요가 꾸준히 유지되고 있어 지가형성에 긍정적인 영향을 미치고 있음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 개발사업 현황

사업명	영향권	사업기간 (년, 월)	사업 규모	사업비	진척 상황	가격에 미치는 영향
사동 90블럭 복합 개발사업	사동 생활권	2008 ~ 2017	1,888,635㎡	4조 2,835 억원	지구단위 계획수립 중	사업진행상황에 따라 사동지역의 전반적인 지가가격상승에 영향을 미칠 것으로 예상되나, 현재는 사업컨소시엄 등의 난항으로 인해 사업진행에 차질을 빚고 있어 아직까지는 지가에 직접적인 영향을 미치지 못하고 있음.
수인선 복선전철 건설사업	이동, 일동, 사동 일원	2004 ~ 2015	L:19.9km	1조 3,287억원 ('10년도 1,536억원)	착공	전철예정로선(이동, 일동, 사동)을 따라 주변지가 상승이 예상됨.
신안산선 복선전철 건설사업	성포동, 월피동, 이동 일원	2010 ~ 2018	L:40.4km (1단계 : 여의도 ~ 안산간 21,5km)	5조 1,819 억원 (1단계: 2조 4,340억원)	기본설계	전철예정로선(성포동, 월피동, 이동)을 따라 주변지가 상승이 예상됨.

3. 행정적 요인

(1) 개요

1308년 안산군에 속하다 1986년에 안산시로 승격되었고 1994년 12월에 화성군 반월면 팔곡 일동, 건건동, 사사동과 웅진군 대부면, 대부동동, 대부북동, 대부남동, 선감동, 풍도동이 안산시로 편입되었으며, 1995년 4월에 시흥시 수암동, 장상동, 장하동, 화정동 일부가 안산시로 편입되었음. 2002.11.1자 안산시조례 제1027호로 상록구(15개동)와 단원구(15개동)로 2개구가 신설되었음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 용도지역의 분포특징

반월공단과 팔곡이동 일부는 일반공업지역이며, 사동 해안도로 남측 일부와 본오동 각골공원 동측일부 등은 소규모의 준공업지역으로 분포되어 있고, 시가지 중심지대는 대부분 일반주거지역이며, 상업지역은 상권형성분포에 따라 동서관통권, 서부지역권, 남부지역권 등으로 분리되어 형성되어 있으며 시가지변두리는 개발제한구역과 보전녹지 및 공원으로 되어 있고, 상록구내 양상동 윗버대마을외 3개 지역이 개발제한구역, 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 2006년에 용도지역이 변경되었고, 부곡동 벌터마을이 집단취락지구로 2006. 10월말에 각각 변경되었음. 고잔 신도시 2단계사업지역인 고잔동, 이동, 사동, 초지동 일원은 중심상업, 근린상업, 일반상업지역과 준주거, 일반주거지역으로 균형 있게 배치되어 있음.

1) 용도지역 현황표

(㎡, 2010. 12월말 현재)

구 분	계	주거	상업	공업	녹지	용도 미지정	관리	농림	자연 환경보전
면 적	55,032,437	11,721,639	1,033,675	521,146	41,755,977	-	-	-	-
비율(%)	100	21.30	1.88	0.95	75.88	-	-	-	-

< 자료 : 안산시 >

2) 지목별 현황표

(㎡, 2010. 12월말 현재)

구 분	계	전	답	대	임야	공장용지	기타
면 적	55,032,437	5,536,135	4,071,041	10,677,222	19,338,469	513,632	14,895,938
비율(%)	100	10.06	7.40	19.40	35.14	0.93	27.07

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 개별분석

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 상록구 사사동에 소재하는 '양촌IC' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 전, 답 등 농경지와 임야로 일부 농가주택 및 전원주택이 산재하고 있는 도시주변 농경지임. 본건 북측에 42번 수인산업도로가 위치하고 수인산업도로 북측으로 공장 및 창고가 소재함.

2. 교통 상황

본건은 차량 출입이 가능하며, 인근 42번 수인산업도로에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) ~ (8) : 일단의 임야로 전반적으로 서측하향의 완경사임.

기호(9) : 부정형의 평탄한 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

기호(10), (11) : 부정형의 토지로서 목전임.

기호(12) : 부정형의 토지로서 전으로 이용중이나 일부 콘크리트가 적치되어 있음.

기호(13) ~ (25) : 부정형의 토지로서 전으로 이용중임.

기호(26) ~ (28) : 서측하향의 완경사지인 부정형 토지로서 전 및 일부농원으로 이용하며 일부토지에 조경수 등이 식재되어 있음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호(29) ~ (32) : 부정형의 평탄한 토지로서 현황 주택 및 창고부지로 이용중임.

기호(33) : 부정형의 평탄한 토지로서 콘크리트제품 야적장으로 이용중임.

기호(34) ~ (37) : 부정형의 평탄한 토지로서 진입도로 등으로 이용중임.

기호(38) : 하천임.

기호(39) : 부정형의 평탄한 토지로서 조경수 등이 식재되어 있음.

4. 인접도로 상태

본건 북측에 위치하는 수인산업도로 및 수인산업도로의 하단도로와 하단도로와 연결된 도로 (본건 기호(34) ~ (37))를 통해 본건에 출입하게 됨. 본건 중 북측토지 일부는 사사동 620 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

기호	토지이용계획 및 공법상 제한
1	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도로구역, 도시교통정비지역, 공익용산지, 보전산지, 생활소음진동규제지역, 대기관리권역, 성장관리권역
2 ~ 8	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 성장관리지역, 공익용산지, 보전산지, 생활소음진동규제지역, 대기관리권역, 성장관리권역
9, 13, 38	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 성장관리지역, 생활소음진동규제지역, 소하천구역(사사1천), 대기관리권역, 성장관리권역
10, 11, 12, 16 ~ 37, 39	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 성장관리지역, 생활소음진동규제지역, 대기관리권역, 성장관리권역
14	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 성장관리지역, 생활소음진동규제지역, 소하천예정지, 대기관리권역, 성장관리권역
15	자연녹지지역, 개발제한구역, 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 성장관리지역, 생활소음진동규제지역, 소하천구역(사사1천), 소하천예정지, 대기관리권역, 성장관리권역

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 제시목록 외 물건

기호(9) 지상에 세멘블럭조 스테트지붕 단층주택, 기호(17) 지상에 철파이프조 함석지붕 단층 창고, 기호(29), (30), (31), (32) 지상에 목조 스테트지붕 단층 주택, 세멘블럭조 스테트지붕 단층 창고, 목조 및 세멘블럭조 스테트지붕 단층창고 및 변소 등이 소재함.

7. 공부와의 차이

-.

8. 임대관계 및 기타

-.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지의 감정평가

1. 평가방법

토지평가는 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 정한 규정에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인을 비교하여 평가하였음.

2. 토지단가 산출

(1) 비교표준지 선정

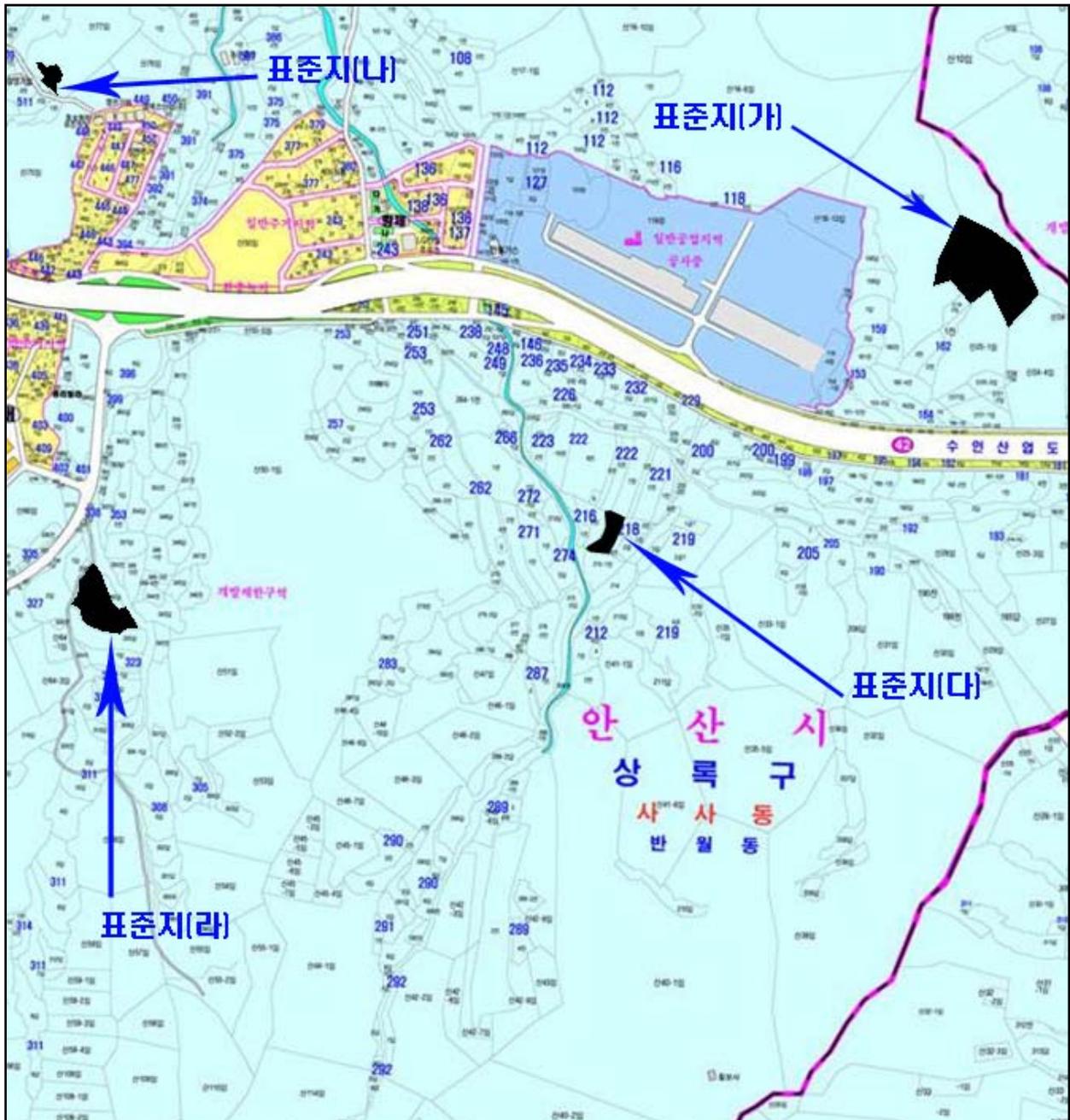
본건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하며 토지규모 및 접근성 등 제반 가격형성요인의 비교가능성이 높은 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2011.01.01)

기호	일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
가	41271-707	사사동 산19-1	13,749	임야	25,000	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사
나	41271-701	사사동 512	1,117	대	435,000	단독주택	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사
다	41271-678	사사동 217	1,679	전	88,500	전	개발제한 자연녹지	세각 (가)	부정형 평지
라	41271-688	사사동 341	5,861	과수원	82,500	과수원	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 평지

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 표준지 위치도



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정 (2011년 01월 01일 ~ 2011년 11월 08일)

본건 토지평가를 위한 지가변동률은 국토해양부에서 조사, 발표한 안산시 상록구 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 2011년 09월 이후의 지가변동률은 미고시이므로, 2010년 09월 안산시 상록구 용도지역별 지가변동률을 가격시점(2011.11.08.)까지 연장 적용하였음.

1) 안산시 상록구 녹지지역 지가변동률 (2011.01.01. ~ 2011.11.08.)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2011.01.01. ~ 2011.09.30.	0.471	1 ~ 9월 지가변동률 누계
2011.10.01. ~ 2011.11.08.	0.101 × 39/30	9월의 지가변동률 : 0.101 %
누 계 (2011.01.01. ~ 2011.11.08.)	0.603 (1.00603)	1.00471 × (1 + 0.00101 × 39/30)

2) 생산자물가지수

$$\frac{2011.09\text{월}}{2010.12\text{월}} = \frac{122.9}{117.8} = 4.329\% \quad (1.04329)$$

3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적, 전국적 물가지수이므로 해당지역의 지가변동추이를 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 지역요인비교

지역요인비교란 대상토지가 속한 지역과 사례가 속한 지역 내 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로 본건의 공법상 용도지역과 실제 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 가로조건·접근조건·환경조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하는데 본 건의 경우 본 건과 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인이 동일함. (1.000)

(4) 개별요인비교

가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상가와의 접근성 및 교통시설과의 접근성 등
환경조건	자연환경, 인근환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면너비, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

- 개별요인 비교표

기호	적용표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
1	가	1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.00	1.232
2	가	1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.00	1.232
3	가	1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.00	1.232
4	가	1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.00	1.232
5	가	1.00	1.00	1.12	1.10	1.00	1.00	1.232

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	적용표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
6	가	1.00	0.96	1.12	1.02	1.00	1.00	1.097
7	가	1.00	0.98	1.12	1.05	1.00	1.00	1.152
8	가	1.00	0.98	1.12	1.05	1.00	1.00	1.152
9	나	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
10	다	0.90	0.88	1.00	0.95	1.00	1.00	0.752
11	다	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
12	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
15	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
16	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
17	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
18	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
19	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
20	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
21	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
22	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
23	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
24	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
25	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	적용표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
26	라	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
27	라	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
28	라	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
29	나	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.00	0.583
30	나	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.00	0.583
31	나	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.00	0.583
32	나	1.00	0.90	0.90	0.80	0.90	1.00	0.583
33	나	0.95	0.90	0.85	0.75	0.90	1.00	0.491
34	다	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.333
35	다	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.333
36	다	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.333
37	다	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.333
38	다	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.333
39	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 기타요인 비교

공시지가는 과세 등을 목적으로 산정되는 지가로서 현실의 정상적인 가격과 괴리가 있을 수 있으며, 감정평가시 정상적인 지가와와의 차이는 기타요인으로 보정할 수 있음.

본건이 소재한 경기도 안산시 상록구 사사동 일대 감정평가 전례 및 표준지 공시지가의 현실화 정도 등을 고려할 때 공시지가와 시세수준과의 차이가 있는 것으로 판단됨. 따라서 이러한 상황을 감안하여 토지의 실제 감정평가 전례와 해당 필지의 개별공시지가 수준의 격차 정도를 감안하여 적정시세를 반영할 수 있도록 보정할 필요가 있으며, 기타요인으로 사용될 수 있는 자료는 정상적인 거래사례, 평가전례, 자연적인 지가상승분 등을 들 수 있으며, 인근지역 내 평가전례는 다음과 같음.

1) 인근 평가전례

① 본건 감정평가 전례

기호	소재지	평가목적	평가시점	용도지역	지목	평가전례 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	사사동 214	공매	2010.08.10.	자연녹지 개발제한	대	557,000	313,000	본건 전례
2	사사동 215-1	공매	2010.08.10.	자연녹지 개발제한	전	174,000	84,200	본건 전례
3	사사동 219-2	공매	2010.08.10.	자연녹지 개발제한	과	146,000	84,200	본건 전례
4	사사동 산34-1	공매	2010.08.10.	자연녹지 개발제한	임야	85,000	24,000	본건 전례
5	사사동 219-1	경매	2007.06.07	자연녹지 개발제한	과	140,000	79,800	본건 전례
6	사사동 산33-1	경매	2007.06.07	자연녹지 개발제한	임야	82,000	19,800	본건 전례

※ 출처 : 감정평가협회

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 담보감정평가 전례

기호	소재지	평가 목적	평가지점	용도지역	지목	평가전례 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)
7	사사동 212-5	담보	2007.07.03	자연녹지 개발제한	대	540,000	274,000
8	사사동 271-5	담보	2010.03.05	자연녹지 개발제한	대	539,000	313,000
9	사사동 198-2	담보	2011.03.22.	자연녹지 개발제한	답	220,000	136,000
10	사사동 212-8	담보	2010.12.29.	자연녹지 개발제한	전	165,000	84,200

※ 출처 : 감정평가협회

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	매매시점	용도지역	지목	면적 (㎡)	매매금액	매매단가 (원/㎡)
1	안산시 상록구 사사동 198-2	2011.04.05.	자연녹지 개발제한	답	845	280,000,000	331,000
2	안산시 상록구 건건동 876-10	2011.05.31.	자연녹지 개발제한	전	289	86,000,000	298,000
3	안산시 상록수 사사동 228	2011.02.15.	자연녹지 개발제한	답	1,653	375,000,000	227,000
4	수원시 권선구 입북동 364-1	2011.06.21.	자연녹지 개발제한	전	1,193	230,000,000	193,000
5	안산시 상록구 사사동 산26-2	2011.03.31.	자연녹지 개발제한	임야	2,313	290,000,000	125,000

※ 출처 : 등기사항전부증명서

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 지가수준

본건은 최근 ‘토지거래계약에관한허가구역’에서 해제되어 지가상승요인이 있음. 본건 인근에 소재한 토지의 위치 및 도로조건, 이용상황별로 지가수준에 차이는 있으나 대략적인 범위는 다음과 같음.

용도지역	이용상황	가격수준 (만원/3.3㎡)	비 고
자연녹지지역 개발제한구역	임야	30 ~ 40	전,답에 인접한 임야 40 ~ 50 (만원/3.3㎡)
	전, 답	60 ~ 80	수인산업도로변 전, 답 약 90 ~ 100 (만원/3.3㎡)



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 기타요인 보정치의 결정

표준지의 가격수준과 조사된 시세와의 격차 및 상기 인근 평가전례들의 결과치를 종합 참작하면 적정시세 반영을 위하여 일정 비율의 기타요인 보정이 필요하므로, 본 건 평가목적 을 고려한 기타요인 비교치를 아래와 같이 결정함.

표준지	용도지역	지목	이용상황	기타요인
가	자연녹지지역 개발제한구역	임야	자연림	2.85
나	자연녹지지역 개발제한구역	대	대	1.70
다	자연녹지지역 개발제한구역	전	전	2.10
라	자연녹지지역 개발제한구역	과	과	2.05

(6) 토지단가 산정

상기 제반 사항을 종합 참작하여 다음과 같이 공시지가를 기준으로 토지단가를 결정함.

기호	적용 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	25,000	1.00603	1.00	1.232	2.85	88,309	88,000
2	가	25,000	1.00603	1.00	1.232	2.85	88,309	88,000
3	가	25,000	1.00603	1.00	1.232	2.85	88,309	88,000
4	가	25,000	1.00603	1.00	1.232	2.85	88,309	88,000
5	가	25,000	1.00603	1.00	1.232	2.85	88,309	88,000
6	가	25,000	1.00603	1.00	1.097	2.85	78,633	79,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	적용 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
7	가	25,000	1.00603	1.00	1.152	2.85	82,575	83,000
8	가	25,000	1.00603	1.00	1.152	2.85	82,575	83,000
9	나	435,000	1.00603	1.00	0.810	1.70	602,607	603,000
10	다	88,500	1.00603	1.00	0.752	2.10	140,602	141,000
11	다	88,500	1.00603	1.00	0.903	2.10	168,835	169,000
12	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
13	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
14	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
15	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
16	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
17	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
18	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
19	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
20	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
21	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
22	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
23	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
24	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000
25	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	적용 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
26	라	82,500	1.00603	1.00	0.900	2.05	153,130	153,000
27	라	82,500	1.00603	1.00	0.900	2.05	153,130	153,000
28	라	82,500	1.00603	1.00	0.900	2.05	153,130	153,000
29	나	435,000	1.00603	1.00	0.583	1.70	433,728	434,000
30	나	435,000	1.00603	1.00	0.583	1.70	433,728	434,000
31	나	435,000	1.00603	1.00	0.583	1.70	433,728	434,000
32	나	435,000	1.00603	1.00	0.583	1.70	433,728	434,000
33	나	435,000	1.00603	1.00	0.491	1.70	365,284	365,000
34	다	88,500	1.00603	1.00	0.333	2.10	62,261	62,000
35	다	88,500	1.00603	1.00	0.333	2.10	62,261	62,000
36	다	88,500	1.00603	1.00	0.333	2.10	62,261	62,000
37	다	88,500	1.00603	1.00	0.333	2.10	62,261	62,000
38	다	88,500	1.00603	1.00	0.333	2.10	62,261	62,000
39	다	88,500	1.00603	1.00	1.000	2.10	186,971	187,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격결정

기호	면적 (㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가금액 (원)
	공부	사정		
1	31,041.00	31,041.00	88,000	2,731,608,000
2	6,588.00	6,588.00	88,000	579,744,000
3	1,669.00	1,669.00	88,000	146,872,000
4	39,357.00	39,357.00	88,000	3,463,416,000
5	1,488.00	1,488.00	88,000	130,944,000
6	19,636.00	19,636.00	79,000	1,551,244,000
7	16,661.00	16,661.00	83,000	1,382,863,000
8	23,008.00	23,008.00	83,000	1,909,664,000
9	2,248.00	2,248.00	603,000	1,355,544,000
10	2,714.00	2,714.00	141,000	382,674,000
11	2,784.00	2,784.00	169,000	470,496,000
12	1,858.00	1,858.00	187,000	347,446,000
13	2,384.00	2,384.00	187,000	445,808,000
14	1,934.00	1,934.00	187,000	361,658,000
15	1,015.00	1,015.00	187,000	189,805,000
16	1,679.00	1,679.00	187,000	313,973,000
17	875.00	875.00	187,000	163,625,000
18	468.00	468.00	187,000	87,516,000
19	198.00	198.00	187,000	37,026,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	면적 (㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가금액 (원)
	공부	사정		
20	1,422.00	1,422.00	187,000	265,914,000
21	3,131.00	3,131.00	187,000	585,497,000
22	33.00	33.00	187,000	6,171,000
23	3,045.00	3,045.00	187,000	569,415,000
24	2,036.00	2,036.00	187,000	380,732,000
25	1,055.00	1,055.00	187,000	197,285,000
26	918.00	918.00	153,000	140,454,000
27	10,770.00	10,770.00	153,000	1,647,810,000
28	11,676.00	11,676.00	153,000	1,786,428,000
29	451.00	451.00	434,000	195,734,000
30	772.00	772.00	434,000	335,048,000
31	1,613.00	1,613.00	434,000	700,042,000
32	1,194.00	1,194.00	434,000	518,196,000
33	2,160.00	2,160.00	365,000	788,400,000
34	116.00	116.00	62,000	7,192,000
35	195.00	195.00	62,000	12,090,000
36	192.00	192.00	62,000	11,904,000
37	129.00	129.00	62,000	7,998,000
38	367.00	367.00	62,000	22,754,000
39	202.00	202.00	187,000	37,774,000
합계	199,082.00	199,082.00	-	24,268,764,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안산시 상록구 사사동	산33-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	31,041	31,041	88,000	2,731,608,000	
2	동소	산34-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	6,588	6,588	88,000	579,744,000	
3	동소	산35-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	1,669	1,669	88,000	146,872,000	
4	동소	산35-5	임야	개발제한구역 자연녹지지역	39,357	39,357	88,000	3,463,416,000	
5	동소	산36	임야	개발제한구역 자연녹지지역	1,488	1,488	88,000	130,944,000	
6	동소	산39	임야	개발제한구역 자연녹지지역	19,636	19,636	79,000	1,551,244,000	
7	동소	산41-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	16,661	16,661	83,000	1,382,863,000	
8	동소	산41-6	임야	개발제한구역 자연녹지지역	23,008	23,008	83,000	1,909,664,000	
9	동소	214	대	개발제한구역 자연녹지지역	2,248	2,248	603,000	1,355,544,000	
10	동소	210	답	개발제한구역 자연녹지지역	2,714	2,714	141,000	382,674,000	
11	동소	211	답	개발제한구역 자연녹지지역	2,784	2,784	169,000	470,496,000	
12	동소	213	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,858	1,858	187,000	347,446,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13	동소	215-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	2,384	2,384	187,000	445,808,000	
14	동소	216-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,934	1,934	187,000	361,658,000	
15	동소	216-2	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,015	1,015	187,000	189,805,000	
16	동소	217	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,679	1,679	187,000	313,973,000	
17	동소	218-3	전	개발제한구역 자연녹지지역	875	875	187,000	163,625,000	
18	동소	218-4	전	개발제한구역 자연녹지지역	468	468	187,000	87,516,000	
19	동소	220-3	전	개발제한구역 자연녹지지역	198	198	187,000	37,026,000	
20	동소	221-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,422	1,422	187,000	265,914,000	
21	동소	221-2	전	개발제한구역 자연녹지지역	3,131	3,131	187,000	585,497,000	
22	동소	221-6	전	개발제한구역 자연녹지지역	33	33	187,000	6,171,000	
23	동소	221-7	전	개발제한구역 자연녹지지역	3,045	3,045	187,000	569,415,000	
24	동소	222-5	전	개발제한구역 자연녹지지역	2,036	2,036	187,000	380,732,000	
25	동소	222-6	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,055	1,055	187,000	197,285,000	

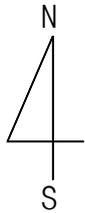
토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
26	동소	219-1	과수원	개발제한구역 자연녹지지역	918	918	153,000	140,454,000	
27	동소	219-2	과수원	개발제한구역 자연녹지지역	10,770	10,770	153,000	1,647,810,000	
28	동소	219-4	과수원	개발제한구역 자연녹지지역	11,676	11,676	153,000	1,786,428,000	
29	동소	218-1	잡종지	개발제한구역 자연녹지지역	451	451	434,000	195,734,000	
30	동소	218-2	잡종지	개발제한구역 자연녹지지역	772	772	434,000	335,048,000	
31	동소	219	잡종지	개발제한구역 자연녹지지역	1,613	1,613	434,000	700,042,000	
32	동소	219-3	잡종지	개발제한구역 자연녹지지역	1,194	1,194	434,000	518,196,000	
33	동소	219-5	잡종지	개발제한구역 자연녹지지역	2,160	2,160	365,000	788,400,000	
34	동소	200-10	도로	개발제한구역 자연녹지지역	116	116	62,000	7,192,000	
35	동소	220-2	도로	개발제한구역 자연녹지지역	195	195	62,000	12,090,000	
36	동소	221-5	도로	개발제한구역 자연녹지지역	192	192	62,000	11,904,000	
37	동소	229-4	도로	개발제한구역 자연녹지지역	129	129	62,000	7,998,000	
38	동소	215-2	하천	개발제한구역 자연녹지지역	367	367	62,000	22,754,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
39	동소	220-1	전	개발제한구역 자연녹지지역	202	202	187,000	37,774,000	
합 계							₩24,268,764,000.-		
			이	하		여	백		

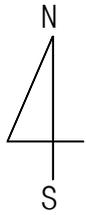
광역 위치도



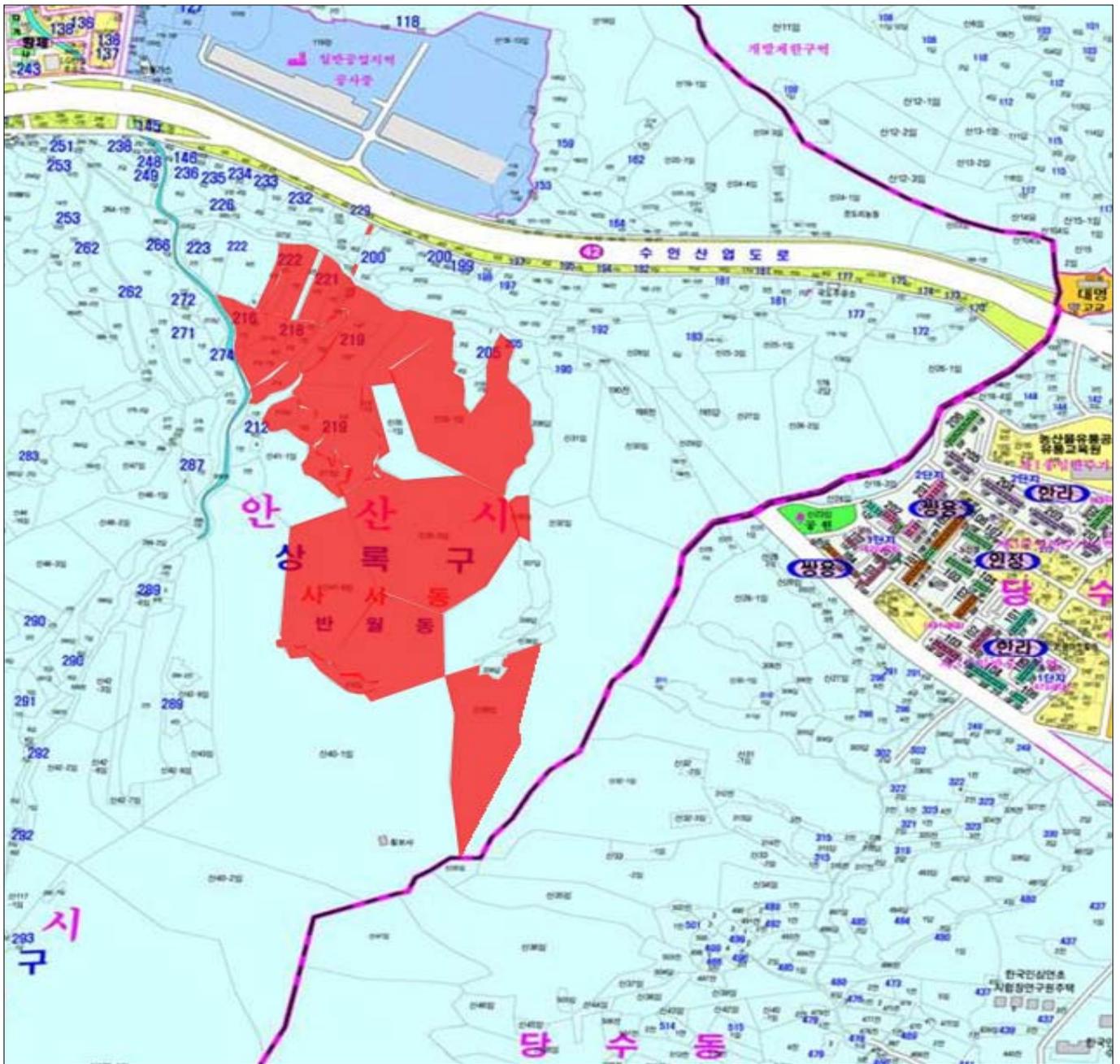
소재지	경기도 안산시 상록구 사사동 일대
-----	--------------------



상 세 위 치 도

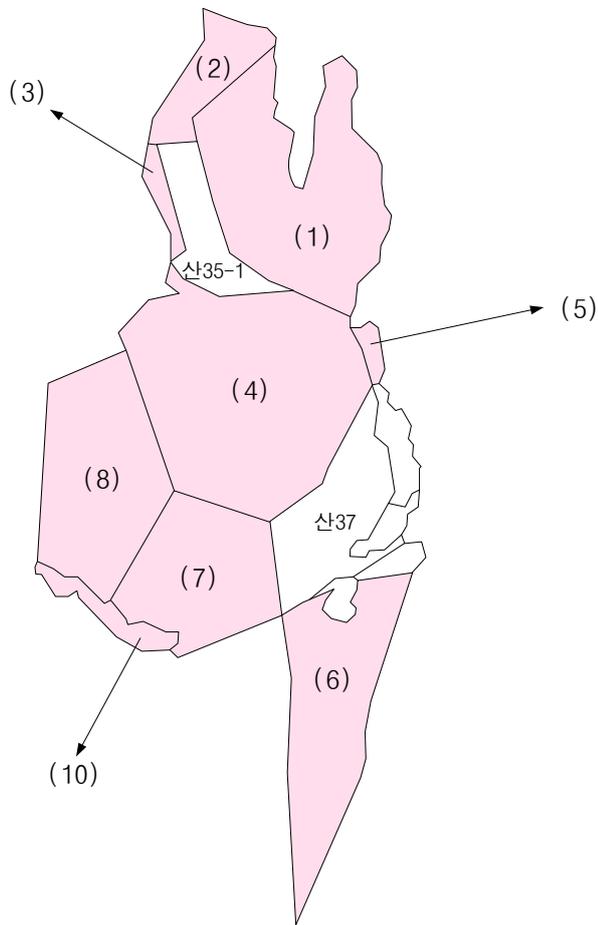


소재지	경기도 안산시 상록구 사사동 산33-1 외
-----	-------------------------



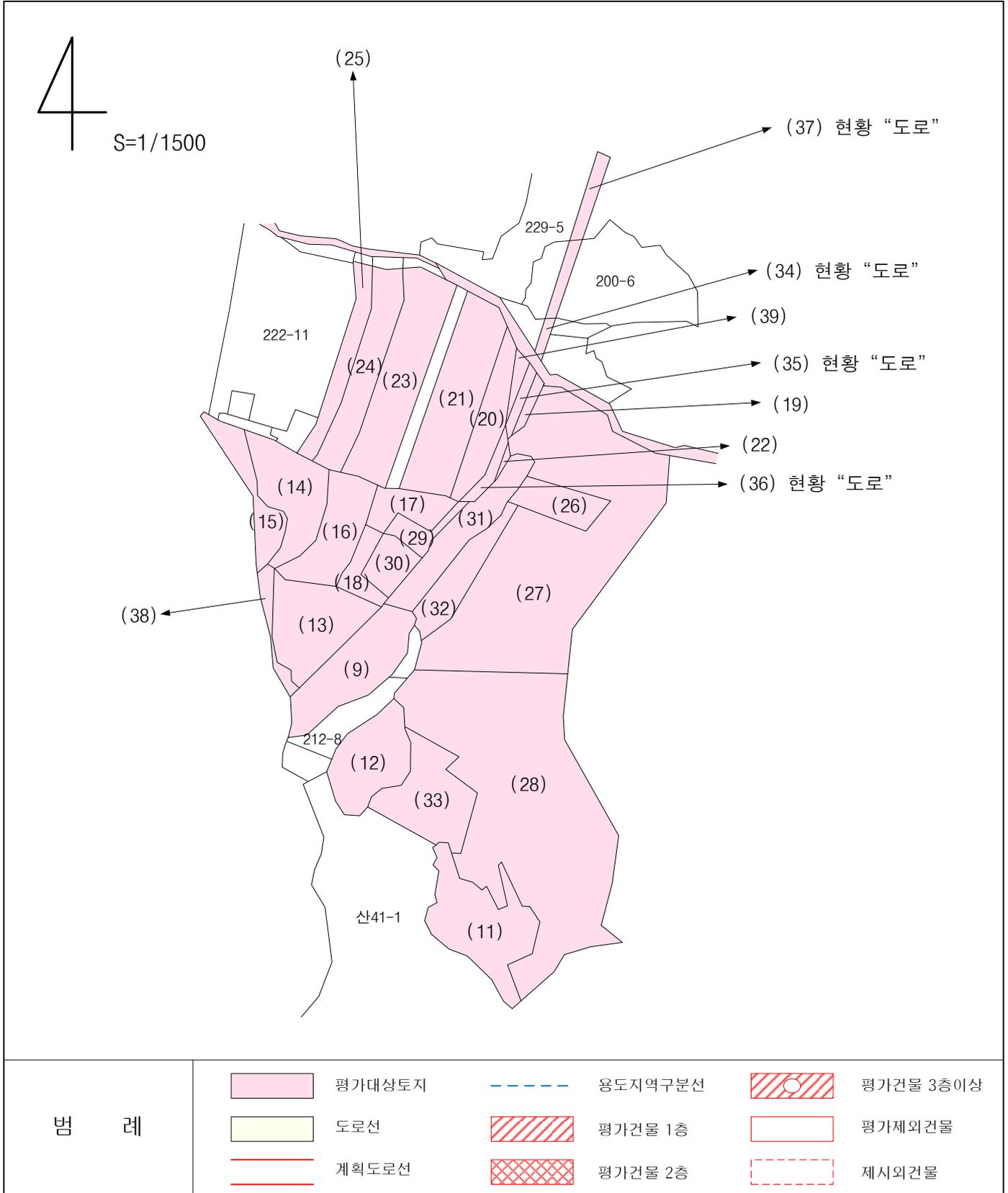
지 적 개 황 도

4
S=1/6000



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

지 적 개 황 도



범 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 개 황 도

(1) 산33-1	(21) 221-2
(2) 산34-1	(22) 221-6
(3) 산35-2	(23) 221-7
(4) 산35-5	(24) 222-5
(5) 산36	(25) 222-6
(6) 산39	(26) 219-1
(7) 산41-2	(27) 219-2
(8) 산41-6	(28) 219-4
(9) 214	(29) 218-1
(10) 210	(30) 218-2
(11) 211	(31) 219
(12) 213	(32) 219-3
(13) 215-1	(33) 219-5
(14) 216-1	(34) 200-10 현황 " 도로 "
(15) 216-2	(35) 220-2 현황 " 도로 "
(16) 217	(36) 221-5 현황 " 도로 "
(17) 218-3	(37) 229-4 현황 " 도로 "
(18) 218-4	(38) 215-2
(19) 220-3	(39) 220-1
(20) 221-1	

사 진 용 지



【기호(4)】



【기호(12)】



【기호(13)】



【기호(17)】

사 진 용 지



【기호(19), (35), (39)】



【기호(20), (21)】



【기호(27)】



【기호(28)】

사 진 용 지



【기호(29)】



【기호(31)】



【기호(33)】



【기호(34), (37)】