

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사대원개발  
소유물건(2025타경51703)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김은희

감정평가서번호: 2025030701

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.

웰스감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김수현

|                |                           |            |            |            |
|----------------|---------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액          | 칠천사백오십팔만원정(W74,580,000.-) |            |            |            |
| 의뢰인            | 수원지방법원 안산지원<br>사법보좌관 김은희  | 감정평가<br>목적 | 법원경매       |            |
| 제출처            | 수원지방법원 안산지원 경매3계          | 기준가치       | 시장가치       |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사대원개발<br>(2025타경51703) | 감정평가<br>조건 | -          |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                    | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                         | 2025.03.10 | 2025.03.10 | 2025.03.28 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정 |             | 감정평가액   |             |
|------------|------------|-------------|----|-------------|---------|-------------|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가      | 금액          |
|            | 토지         | 660         | 토지 | 660         | 113,000 | 74,580,000  |
|            | 이          | 하           | 여  | 백           |         |             |
| <b>합계</b>  |            |             |    |             |         | W74,580,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# I. 감정 평가 개요

본건은 경기도 시흥시 장곡동 소재 '시흥경찰서' 남측 근거리에 위치하는 토지 중 주식회사 대원개발 지분에 한해 경매목적 감정평가로 수원지방법원 안산지원 경매3계가 의뢰한 건입니다.

# II. 평가 기준 및 방법

1. 본건은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

2. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제7조에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가하였습니다.

## 3. 토지 평가

### 공시지가 기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성 요인이 같거나 유사한 이용 가치를 지닌 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역 요인 및 개별 요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 구하는 법입니다.

### 원가법

대상 물건의 제조달 원가에 감가 수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는

법입니다.

#### 거래 사례 비교법

대상 물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점 수정, 가치 형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 법입니다.

#### 수익 환원법

대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 법입니다.

#### 감정평가법의 적용

본건은 감정평가에 관한 규칙 제14조의 토지의 주된 감정 평가 방법으로 정하는 공시지가 기준법으로 평가하되 조성지가 아닌바 원가법 적용이 어려우며 수익환원법 적용도 어려우므로 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

4. 본건은 복숭아나무가 식재된 토지로 수목이 일체로 거래되는 토지관행을 감안하여 토지가격에 포함하여 평가하되 형질변경 허가 여부는 확인되지 않은 바 경매 진행시 참고바랍니다.

5. 본건은 공히 공유토지로 위치를 특정할 수 없어 전체 토지를 기준으로 하되 귀 제시목록 상 지분 비율을 고려하여 감정평가하였습니다.

6. 본건 지상에 컨테이너 1동은 철거 내지 이동이 용이한 바  
평가제외하였습니다.

7. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

### Ⅲ. 토지 단가

공시지가 기준 평가

적용 공시지가 및 비교 표준지 선정

기준 시점에 가장 가까운 2025년 공시지가를 적용하였습니다. 본건과 용도  
지역이 동일하고, 인근 지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 유사한  
인근 지역 내 비교 표준지를 수집 선정하였습니다.

(2025.01.01. 경기도 시흥시 )

| 소재지         | 면적(m <sup>2</sup> ) | 지목 | 이용상황 | 용도지역   | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------|----|------|--------|----------|------------|-------------------------|
| 장곡동<br>산 19 | 3,023               | 임야 | 자연림  | 개발제한구역 | 맹지       | 사다리<br>완경사 | 31,500                  |

※ 동일수급권 내 인근지역 중 용도지역 이용상황 등을 고려하여 수집 선정  
기호(1,2)의 비교표준지로 선정하였습니다.

시점 수정

경기도 시흥시 (2025.01.01.~2025.03.10. ) (녹지)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.497

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.273

$(1 + 0.00497) * (1 + 0.00273 * 10/28) \approx 1.00595$

3) 지역 요인 비교

본건과 비교 표준지는 인근지역인 바 지역요인은 대체로 유사합니다(1.00).

4) 개별 요인 비교항목

| 조 건  | 항목   |
|------|--|
| 접근조건 | 임도의 배치, 폭, 구조 등, 인근 교통시설과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 |
| 자연조건 | 일조, 통풍, 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부, 인근환경 등                 |
| 행정조건 | 조장의 정도, 국도립 공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등                                   |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타   |

5) 개별 요인 비교치

| 접근조건   | 자연조건 | 행정조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--|------|------|------|-------|
| 1.05   | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.207 |
| 기호(1,2)는 비교표준지에 비해 임도와와의 접근성이 다소 유리 접근조건 다소 우세<br>향 경사에서 유리 자연조건 우세하여 개별요인 비교치가 우세합니다. |      |      |      |       |

그 밖의 요인 보정 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 의거하여 본건 평가시 인근의 적정한 지가수준, 평가사례 등과 균형을 유지함으로써 대상 토지가격의 적정성을 제고하고자 그 밖의 요인 보정을 하였습니다.

그 밖의 요인 보정치 산정방법

(사례단가×시점수정×지역요인×개별요인)÷(표준지공시지가×시점수정)

인근의 평가 전례

| 기호 | 소재지           | 이용상황 | 용도지역       | 평가단가<br>(원/㎡) | 기준시점        | 비 고      |
|----|---------------|------|------------|---------------|-------------|----------|
| ㄱ  | 군자동<br>산153-4 | 자연림  | 개발제한<br>구역 | 123,000       | 2024.12.26. | 경매<br>맹지 |
| ㄴ  | 장곡동<br>산 84   | 자연림  | 개발제한<br>구역 | 87,000        | 2024.12.13. | 경매<br>맹지 |

평가 사례는 비교 표준지와 용도 지역 이용 상황 등을 고려하여 기호(ㄱ)을 선정하였습니다.

시점 수정

경기도 시흥시 (2024.12.26.~2025.03.10.) (녹지)

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.275

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.497

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.273

$$(1 + 0.00275 * 6/31) * (1 + 0.00497) * (1 + 0.00273 * 10/28) \\ \approx 1.00649$$

지역 요인

평가 사례와 비교 표준지는 인근 지역에 위치하는 바 유사합니다(1.00).

개별 요인 비교

| 접근조건   | 자연조건 | 행정조건 | 기타조건 | 비교치   |
|--|------|------|------|-------|
| 0.95   | 0.80 | 1.00 | 1.00 | 0.760 |
| 비교표준지는 평가사례에 비해 임도와 의 접근성이 다소 불리 접근조건 다소 열세 경사에서 불리 향 경사도 자연조건 열세하여 개별요인 비교치가 불세합니다. |      |      |      |       |

평가 사례 기준 가격

| 평가사례<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 평가사례기준가격<br>(원/㎡) |
|---------------|---------|------|-------|-------------------|
| 123,000       | 1.00649 | 1.00 | 0.760 | 94,086            |

시점 수정한 표준지 가격

| 공시지가(원/㎡) | 시점수정    | 시점수정한<br>표준지가격(원/㎡) |
|-----------|---------|---------------------|
| 31,500    | 1.00595 | 31,687              |

그 밖의 요인 비교치

| 평가전례기준가격<br>(원/㎡) | 시점수정한<br>표준지가격(원/㎡) | 그 밖의 요인<br>비교치 |
|-------------------|---------------------|----------------|
| 94,086            | 31,687              | 2.96           |

그 밖의 요인 보정률 결정

상기 평가전례, 그 밖의 요인 보정률 산정치 등을 참조하여 비교표준지는 2.96으로 하였습니다.

공시지가 기준가격

| 표준지공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인보정 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고          |
|------------------|---------|----------|----------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 31,500           | 1.00595 | 1.00     | 1.207    | 2.96         | 113,210       | 113,000       | 기호<br>(1,2) |

거래 사례 비교법

거래사례 수집 선정

거래 사례는 동일수급권 내 인근지역의 최근 사례로 본건과 용도지역, 이용  
상황 등이 유사하여 선정하였습니다.

| 소재지               | 이용상황 | 용도지역       | 거래금액(원)                                 | 기타                        |
|-------------------|------|------------|---|---------------------------|
| 시흥시 장곡동<br>산 30-1 | 자연립  | 개발제한<br>구역 | 38,700,000<br>(90,606원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>2024.06.21.<br>맹지 |

사정보정

본건 거래사례에 특별한 사정개입이 포착되지 않았습니다(1.00).

시점 수정

경기도 시흥시 (2024.06.21.~2025.03.10. ) (녹지)

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.226

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.214

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.250

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.243

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.192

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.288

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.275

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.497

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.273

$$(1 + 0.00226 * 10/30) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00497) * (1 + 0.00273 * 10/28) \approx 1.02152$$

### 지역 요인

본건과 거래 사례는 인근 지역에 위치하는 바 유사합니다(1.00).

### 개별 요인 비교

| 접근조건  | 자연조건 | 행정조건 | 기타조건 | 비교치   |
|---|------|------|------|-------|
| 1.05  | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.155 |
| 본건은 거래사례에 비해 임도와의 접근성이 다소 유리 접근조건 다소 우세<br>경사에서 불리 향 등에서 유리 자연조건 우세하여 개별요인 비교치가<br>우세합니다. |      |      |      |       |

### 비준 가격

| 거래사례<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 비준가격<br>(원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| 90,606        | 1.00     | 1.02152  | 1.00     | 1.155    | 106,901       |
| 기호 (1,2)입니다.  |          |          |          |          |               |

### 토지 단가 결정

비준 가격으로 검토하건데 공시지가 기준 가격의 타당성이 인정되는 바  
공시지가 기준 가격으로 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지            | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)                    |     | 감 정 평 가 액 |                      | 비 고                   |
|------------|----------------|-------|-----------------|------------------|----------------------------|-----|-----------|----------------------|-----------------------|
|            |                |       |                 |                  | 공 부                        | 사 정 | 단 가       | 금 액                  |                       |
| 1          | 경기도 시흥시<br>군자동 | 441-3 | 임야              | 자연녹지지역<br>개발제한구역 | 69<br>4,028x----<br>4,028  | 69  | 113,000   | 7,797,000            | 주식회사<br>대원개발<br>지분 전부 |
| 2          | 경기도 시흥시<br>군자동 | 441-4 | 임야              | 자연녹지지역<br>개발제한구역 | 591<br>4,027x----<br>4,027 | 591 | 113,000   | 66,783,000           | 주식회사<br>대원개발<br>지분 전부 |
| <b>합 계</b> |                |       |                 |                  |                            |     |           | <b>₩74,580,000.-</b> |                       |
|            |                |       |                 | 이                | 하                          | 여   | 백         |                      |                       |

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

기호(1,2)는 공히 경기도 시흥시 장곡동 소재 '시흥경찰서' 남측 근거리에 위치하는 토지로 주위환경은 자연림 농지 아파트단지 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

기호(1,2)는 공히 인근에 시내버스정류장이 소재하나 운행횟수 등을 고려하건데 대중교통상황은 다소 불편시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)는 공히 부정형 남측 하향 완경사지로 자연림입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2)는 공히 맹지이나 인근 동측으로 노폭 약 25미터의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)는 공히 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

컨테이너 1동 소재하나 철거 내지 이동이 용이한 바 평가제외하였습니다.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

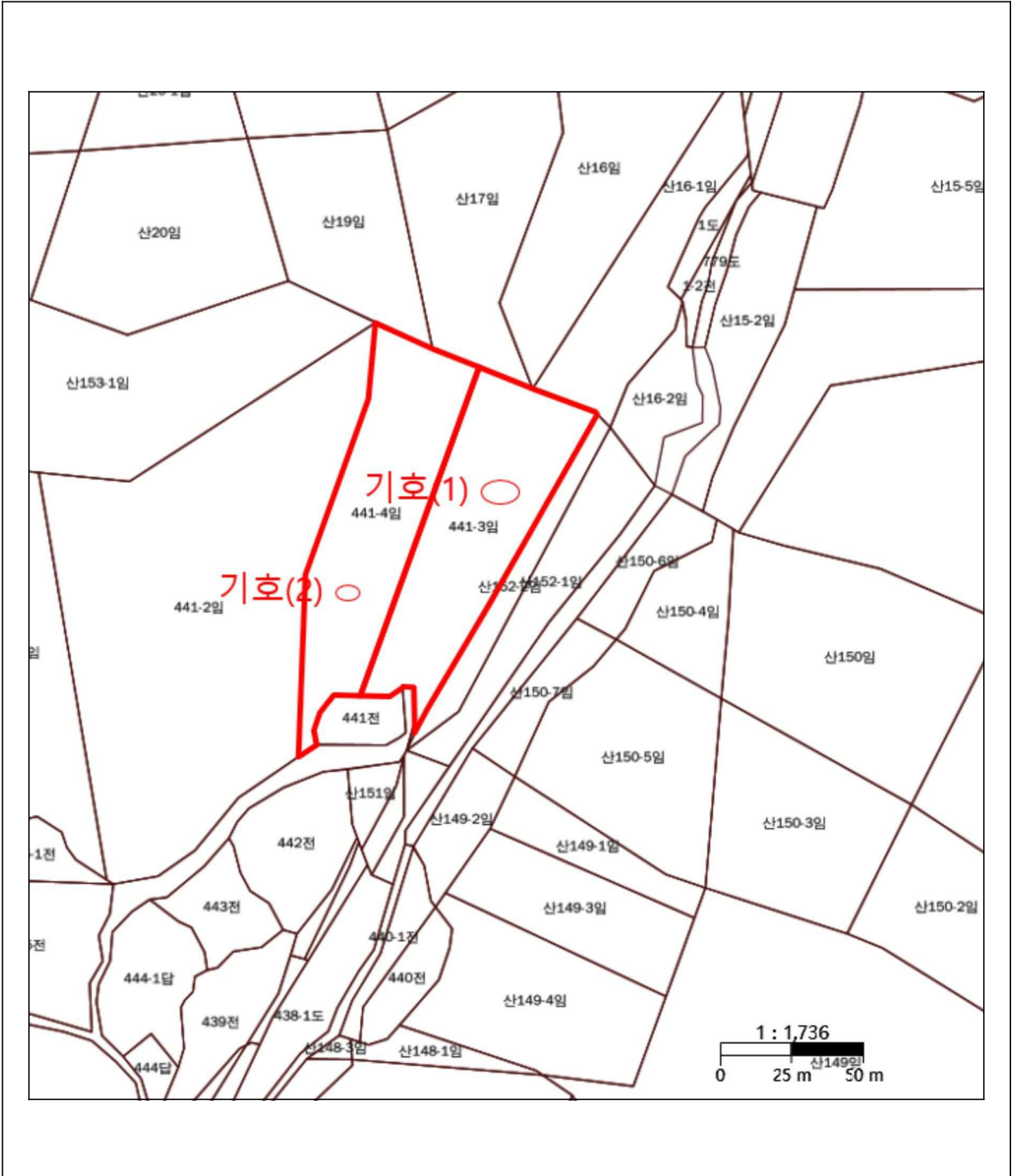
본건은 지목이 임야이나 현황은 복숭아 나무가 식재된 과수원입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.



# 지 적 도



# 사 진 용 지



기호(1)



기호(2)



본건 주변