

감정평가서

건명	민영수 소유물건(2025타경51038)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	다임2025-01-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

다임감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
주 용 표 (인)

감정평가액	이천이백칠십칠만원정(W22,770,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	민영수 (2025타경51038)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04	2025.02.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	330 3,636x----- 3,636	토지	330	69,000	22,770,000
		이	하	여	백	
	합 계				W22,770,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 대야동	산46-8	임야	개발제한구역 자연녹지지역	330	330	69,000	22,770,000	
					3,636x---- 3,636				
	매각지분	공유자	3636분의	330 민영수	지분전부				
합 계								₩22,770,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 대야동에 소재하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 02월 04일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 02월 01일~2025년 02월 04일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용 상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 현장조사 등을 통하여 판단하였는바 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건 토지는 소유자(민영수)외 수인의 공유지분토지로서 각 지분에 대한 위치를 특정할 수 없는바 전체면적을 기준으로 평가하되 매각지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가가격을 결정하였음.
- 3) 본건 토지상에 소재하는 수목은 거래관행에 의거하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음
- 4) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀원 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	형상/지세	2024년 개별공시지가
1	경기도 시흥시 대야동	산46-8	3,636중 330	임야	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	40,000

2. 공시지가기준법에 의한 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대야동 산61	임야	5,273	자연림	개발제한	맹지	부정형 완경사	43,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

소재지	용도지역	지가변동률(%)	비 고
경기도 시흥시	녹지지역	0.310% (1.00310)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.275 (1 + 0.00275 * 35/31) ≒ 1.00310

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가. 임 야

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	· 인근역과의 접근성 · 인근취락과의 접근성 · 임도의 배치, 폭, 구조 등 · 반출지점까지의 거리 · 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	· 조장의 정도 · 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 · 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	-	0.96	0.96	-	1.00	1.00	0.922
접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근 평가사례 및 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가협회 및 KAIS 등)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	계수동 산000	임야	10,619.07	개발제한	시가 참고	2023.12.15	73,000	
나	대야동 산000-00	임야	1,861	개발제한	공매	2022.04.04	71,000	
다	대야동 산00-0	임야	1,653	개발제한	매매	2024.01.31	75,620	
라	대야동 산000-0	임야	1,101	개발제한	매매	2022.04.15	70,000	

※ 기호(다) : 125,000,000 ÷ 1,653 ≃ 75,620

※ 기호(라) : 77,070,000 ÷ 1,101 ≃ 70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교 사례의 선정

용도지역 및 이용상황 등이 동일·유사하며 본건과 비교성이 있다고 판단되는 상
기 사례 중 기호 “가” 를 선택함.

③ 시점수정

기 호	소재지	기 간	지가변동률(%)	비 고
가	시흥시	2023.12.15. ~ 2025.02.04	3.169% (1.03169)	녹지지역

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

④ 지역요인 비교

사례는 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00)

⑤ 격차율 산정

가. 표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(가)기준	73,000	1.00	1.03169	1.000	1.000	75,313
비교표준지(A)기준	43,400	1.00	1.00310	1.000	1.000	43,535
가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

비교사례기준(①)	비교표준지기준(②)	격차율(①/②)
75,313	43,535	1.729

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 격차율 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

[표준지 A : 1.72]

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인													
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계			
1	43,400	1.00310	1.000	-	0.96	0.96	-	1.00	1.00	0.922	1.72	69,038	69,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 평가

1) 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
다	대야동 산00-0	임야	1,653	개발제한	매매	2024.01.31	75,620	
라	대야동 산000-0	임야	1,101	개발제한	매매	2022.04.15	70,000	

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 및 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호 “다” 를 선정 하였음.

2) 사정보정

거래당사자간 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.

3) 시점수정

기 호	소재지	기 간	지가변동률(%)	비 고
다	시흥시	2024.01.31. ~2025.02.04	2.841% (1.02841)	녹지지역

※ 미고시 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요 인	개별요인							산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
					가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
1	75,620	1.00	1.02841	1.000	-	0.96	0.96	-	1.00	1.00	0.922	71,702	72,000

4. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	69,000	72,000	

2) 토지가액의 결정

각 방법에 의해 산정된 시산가액을 검토할 때 공시지가기준에 의해 산정된 가액이 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 비교할 때 적정성이 인정되는바, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 평가액을 기준으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 평가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법은 인근의 평가사례 및 거래사례 등에 의거 가격의 적정성이 지지되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였는바, 감정평가목적상 적정한 것으로 사료됨.

2. 감정평가액 결정

구 분		사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호1	330.0	69,000	22,770,000
합 계				22,770,000

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

본건 토지는 경기도 시흥시 계수동 소재 "대야교차로" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서, '자연림 및 임도 등'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없 음.

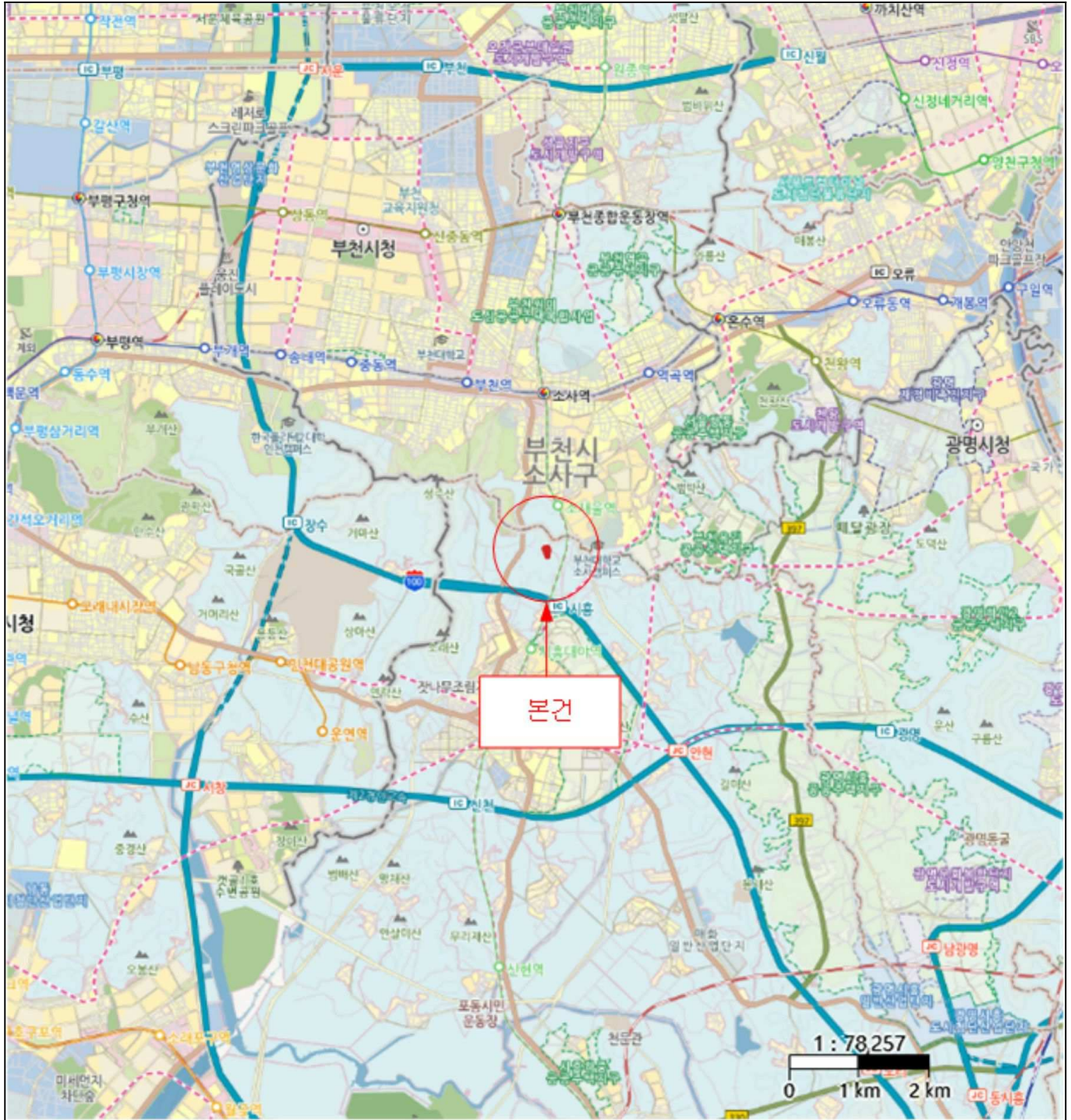
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 시흥시 대야동 산46-8
-----	-------------------



위치도

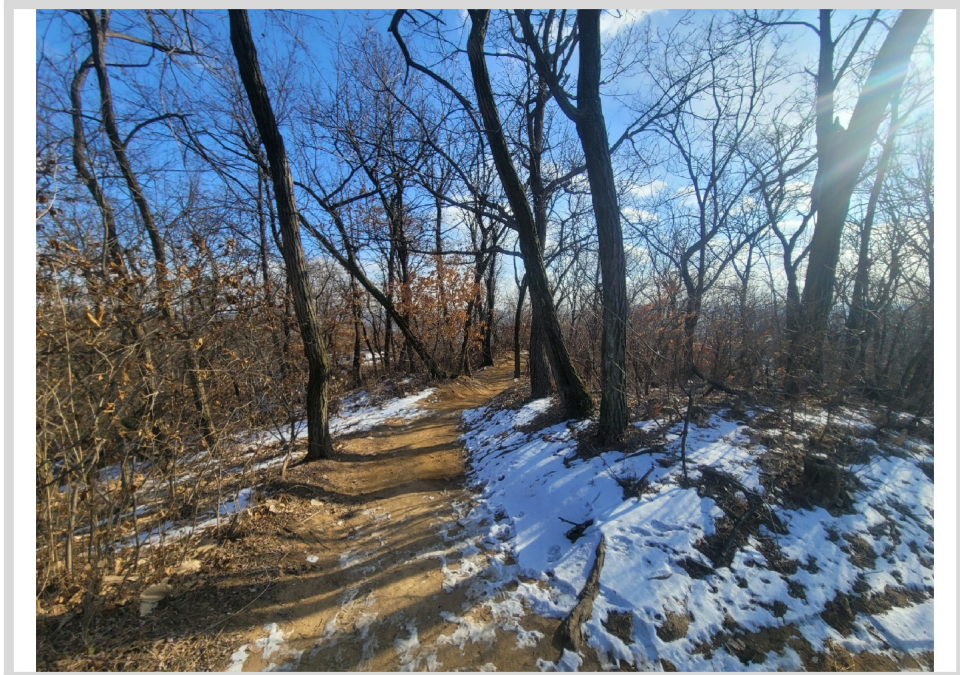


지 적 도





(1)



(1)

