

감정평가서

건명	최명배 소유물건(2025타경51796)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	VS2025-031001

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.

비전감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박재현

감정평가액	육억이천일백일십칠만구천원정 (₩621,179,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최명배 (2025타경51796)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,143 이	토지 하	2,143 여	-	621,179,000 백
	합계					₩621,179,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 조남동 소재 “목감고등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 수원지방법원 안산지원의 “경매” 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 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 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025.03.21.일임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.03.20.~2025.03.21일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교방식	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2) 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교 검토하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

1) 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 실지조사 등에 의거하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인 측량이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건 토지 중 기호(2)는 공유지분 토지로서 매각지분의 위치를 특정할 수 없어 전체토지를 기준으로 평가하되 매각지분 비율에 따라 면적 사정하여 평가가액을 결정하였으며, 공부상 지목 “전” 이나 현황 “도로” 로 이용중인 바 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액 산출근거

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지 (시흥시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	조남동 430-26	1,984	전	전	개발제한 자연녹지	사다리 완경사	132,700
2	조남동 430-23	3,251 *159/3,251	전	도로 등	개발제한 자연녹지	부정형 완경사	126,300

*일련번호(2) : 매각지분 공유자 지분 3251분의 159 최명배 지분 전부

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	조남동 480-2	1,371	전	개발제한 자연녹지	사다리	183,500
			전	세로(가)	평지	

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정(지가변동률)

대상지역 용도지역	기 간	지가변동률 (시점수정치)
경기도 시흥시 녹지지역	2025.01.01.~ 2025.03.21	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.223 $(1 + 0.00223) * (1 + 0.00223 * 49/31)$ ≈ 1.00576

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 02월 이후는 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 01월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

-농경지대

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	-	0.94	1.00	0.94	1.00	1.00	0.884
	본건은 비교표준지대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등)이 대체로 열세함.							
2	A	-	0.94	1.00	0.94	1.00	0.33	0.292
	본건은 비교표준지대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 기타조건(현황 도로 등)이 대체로 열세함.							

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 등

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역 이용상황	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
가	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,978	300,000	2024.07.08	담보	-
나	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,057	280,000	2023.05.12	담보	-
다	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,984	268,000	2023.05.23	담보	본건(1)
라	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,621	286,000	2022.03.15	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	용도지역 이용상황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,000	290,000,000	290,000	2023.11.01	-
b	조남동 4**~**	전	개발제한 자연녹지 전	1,984	480,000,000	241,935	2023.03.02	본건(1)

*상기 거래사례는 토지만의 거래사례임.

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지가액} = \text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 사례의 채택

사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 사례(가)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	토지가격 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	가	300,000	-	1.02006	1.00	1.133	346,718	1.879
기준시점 표준지가격	A	183,500	-	1.00576	-	-	184,557	
산정내역	사정보정	-						
	시점수정	경기도 시흥시 녹지지역(2024.07.08 ~ 2025.03.21): 1.02006						
	지역요인	표준지와 사례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
		-	1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.133
		비교표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)이 대체로 우세함.						

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.87

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	183,500	1.00576	1.00	0.884	1.87	305,087	305,000
2	183,500	1.00576	1.00	0.292	1.87	100,775	101,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 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, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	용도지역 이용상황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	조남동 4***-**	전	개발제한 자연녹지 전	1,000	290,000,000	290,000	2023.11.01	-

*상기 거래사례는 토지만의 거래사례임.

(2) 선정사유

본건과 지리적으로 인접하고 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(a)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련 번호	거래사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	㉠사정 보정	㉡시점 수정	㉢지역 요인	㉣개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	290,000	1.00	1.03774	1.00	1.000	300,945	301,000
2	a	290,000	1.00	1.03774	1.00	0.330	99,312	99,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
a	2023.11.01. ~ 2025.03.21.	경기도 시흥시 녹지지역	1.03774

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	a	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례대비 개별요인이 대체로 대등함.							
2	a	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 거래사례대비 기타조건(현황 도로 등)이 대체로 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	305,000	301,000
2	101,000	99,000

나. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

상기 평가방법을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법의 의한 평가액과 비교하여 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
토지	1	1,984	1,984	305,000	605,120,000	-
토지	2	3,251* 159/3,251	159	101,000	16,059,000	최명배 지분
합 계					621,179,000	-

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 조남동	430-26	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,984	1,984	305,000	605,120,000	
2	경기도 시흥시 조남동	430-23	전	개발제한구역 자연녹지지역	159 3,251x--- 3,251	159	101,000	16,059,000	매각지분 최명배 지분 전부 현황 도로
합 계								₩621,179,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 경기도 시흥시 조남동 소재 "목감고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 농경지, 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 등을 고려한 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 사다리형 완경사지로서 전으로 이용중임.
- 기호(2) : 부정형 완경사지로서 지목 전이나 현황 비포장 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 본건 남동측으로 노폭 약2~3m 내외의 비포장 도로(기호(2))와 접함.
- 기호(2) : 본건이 노폭 약2~3m 내외의 비포장 도로로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2016-08-16)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

기호(2)는 공부상 전이나 현황 도로로 이용중이니 참고하시기 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

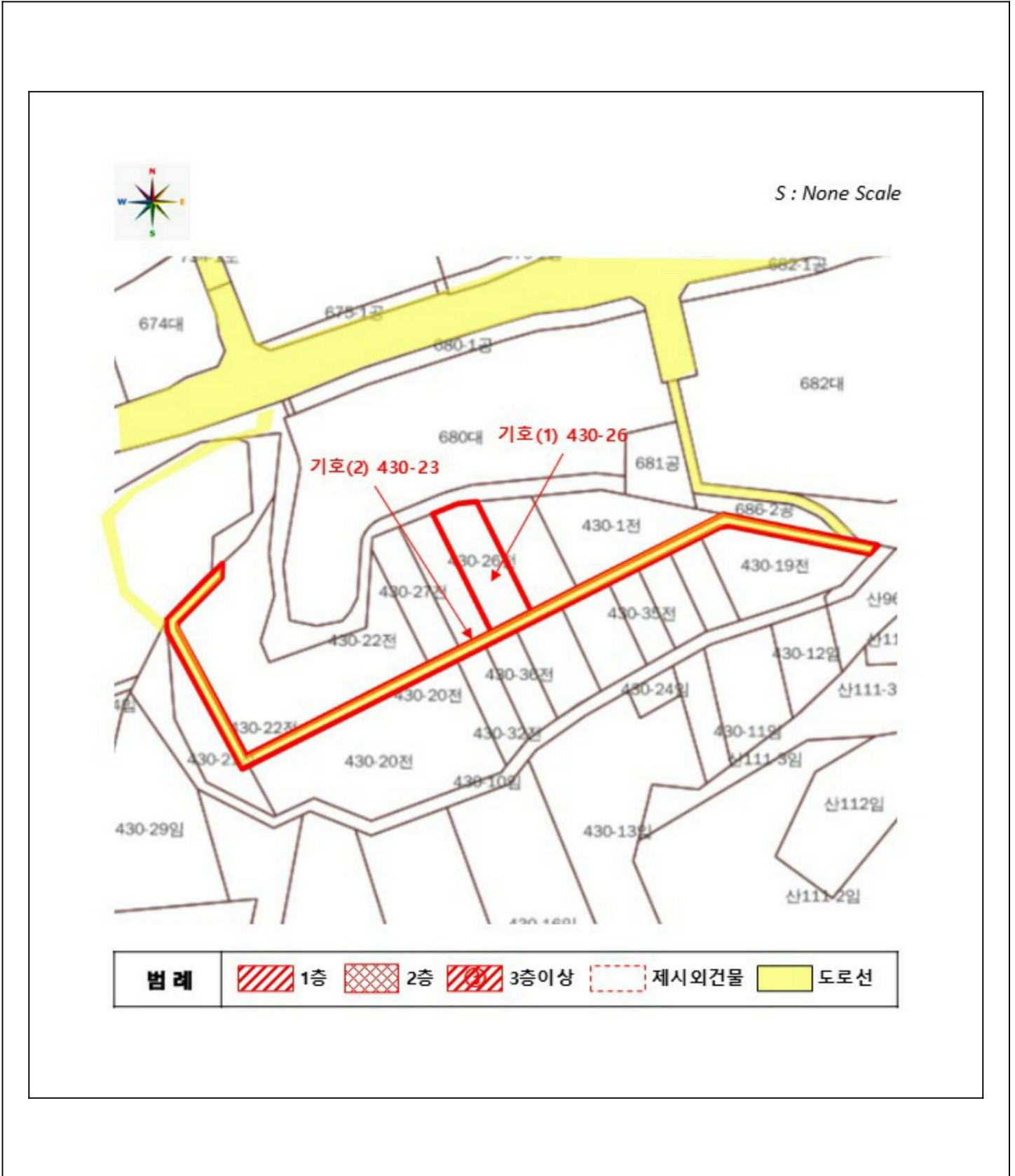
위치도



소재지	경기도 시흥시 조남동 430-26외
-----	---------------------



지 적 도





(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)