

감정평가서

건명	주식회사현진컴퍼니 소유물건(2024타경71010)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	KH241211001

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.

경한감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강문식

감정평가액	구억삼천이백이십오만육천원정 (₩932,256,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사현진컴퍼니 (2024타경71010)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.17	2024.12.16 ~ 2024.12.17	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	936	토지	936	996,000	932,256,000
		이	하	여	백	
합계					₩932,256,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 시흥동 소재 '시흥사거리' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매(2024타경71010) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 16일 ~ 2024년 12월 17일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 17일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	시흥동 211-58	936	임야	자연림 등	보전녹지지역	사다리형 완경사	63,300	-

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 토지 지상에 자생하는 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독 효용가치를 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 및 인근지역의 보전녹지지역 임야(보전산지)는 개발행위 및 건축 허가 가능여부 등에 따라 시세 편차가 큰 것으로 조사되었으며, 본건은 최근 개발행위 허가가 불허된 것으로 탐문 조사되었는 바, 경매 참여시 참고바람.

라. 본건의 정확한 위치 및 경계, 정확한 면적은 측량을 요하는 사항이니, 귀 경매업무 진행시 확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

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

2. 토지감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	시흥동 산64-1	16,860	임야	자연림	보전녹지	맹지	부정형 급경사	51,700

(3) 시점수정

① 지가변동률

기호	지 역	지가변동률	지가변동률 산정
A	경기도 성남시 수정구 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.17)	8.396% (1.08396)	2024.01.01~2024.10.31:7.866 2024.10.01~2024.10.31:0.324 (1+0.07866)*(1+0.00324*47/31) ≒ 1.08396

② 시점수정치 결정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

① 본건(1) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	2.10	본건은 표준지대비 도로의 상태, 인근취락과의 접근성 등에서 우세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.00	본건은 표준지대비 지세, 형상, 경사, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근토지의 이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			4.200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	시흥동 산4*	임야	1,190	보전녹지	자연림	2024.04.01	1,084,821,000 (911,614원/㎡)	-
b	시흥동 28*-**	임야	15,869	보전녹지	자연림	2022.05.31	12,693,000,000 (799,861원/㎡)	-
c	사송동 48*-*	임야	787	보전녹지	자연림	2022.05.30	582,380,000 (740,000원/㎡)	-

③ 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
#a	시흥동 28*-**	임야	468	보전녹지	자연림	경매	2024.09.02	789,000	-
#b	시흥동 28*-**	임야	328	보전녹지	자연림	경매	2024.09.02	986,000	-
#c	시흥동 산6*-*	임야	2,149	보전녹지	토지임야	경매	2024.05.14	554,000	-
#d	사송동 50*-*	임야	1,315	보전녹지	토지임야	경매	2023.10.11	869,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 유사 보전녹지지역(보전산지)내 임야 시세는 약 400,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡ 내외 수준임. (위치, 형상, 접면도로 상태, 개발행위허가 가능여부 등에 따라 다소 편차가 있음)

⑤ 인근지역 최근1년 경매통계

구 분	용 도	경기도 성남시 수정구	
		매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	임야	18.8	73.2

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(#a)를 선정하였음.

기호	소재지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
#a	시흥동 28*~**	임야	468	보전녹지	자연림	2024.09.02	789,000	-

ㄴ. 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#a	2024.09.02 ~ 2024.12.17	1.191% (1.01191)	경기도 성남시 수정구 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

- 표준지(A) / 사례(#a)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.55	표준지는 사례대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.54	표준지는 사례대비 지세, 경사, 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근토지의 이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			0.297	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	789,000	1.01191	1.000	0.297	237,124	4.231
	표준지 기준	51,700	1.08396	-	-	56,041	

ㄷ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	4.23

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비교
1	51,700	1.08396	1.000	4.200	4.23	995,620	996,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 거래사례 선정

상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적절하다고 판단되는 기호(a)를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	시흥동 산4*	임야	1,190	보전녹지	자연림	2024.04.01	911,614	-

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
a	2024.04.01 ~ 2024.12.17	6.078% (1.06078)	경기도 성남시 수정구 녹지지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 본건(1) / 사례(a)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 사례대비 도로의 상태 등에서 우세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질, 이용상황 등	토양, 토질의 양부, 이용상황, 인근환경 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.100	

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	911,614	1.000	1.06078	1.000	1.100	1,063,724	1,064,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지의 시산가액

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	996,000	1,064,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 기준으로 하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가액 결정	
일련번호	공시지가기준법(원/㎡)
1	996,000

2. 전체 감정평가액 결정

구분	일련번호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	936	936	996,000	932,256,000	-
평 가 총 액					932,256,000	

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 성남시 수정구 시흥동	211-58	임야	보전녹지지역	936	936	996,000	932,256,000	
합 계								₩932,256,000.-	
				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

본건은 경기도 성남시 수정구 시흥동 소재 '시흥사거리' 서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사지의 사다리형 토지로서, 자연림 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접해 있으나, 고저차로 인해 진출입은 불가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 보전녹지지역, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

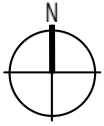
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가) 임대관계 : 미상임.

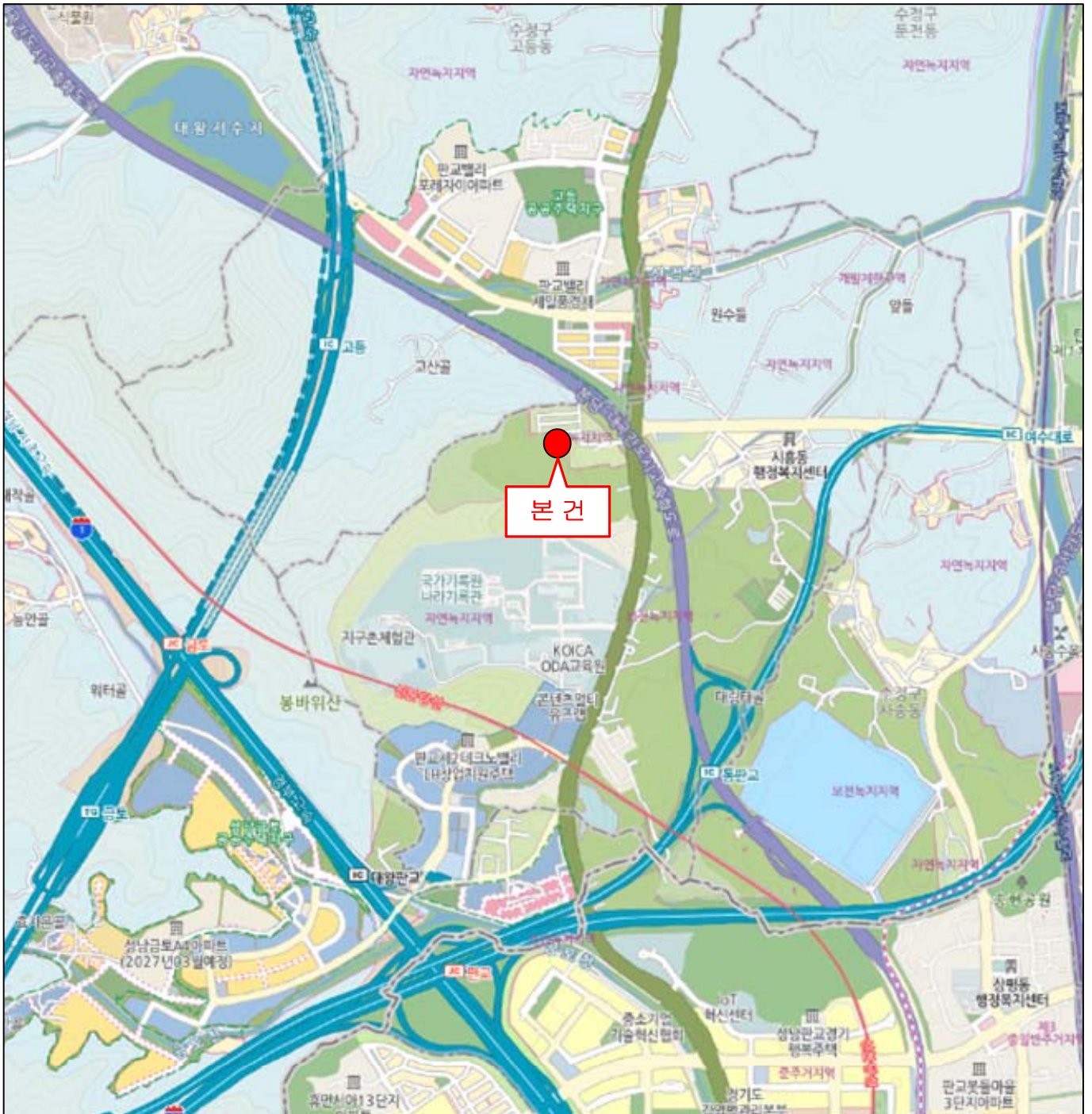
나) 기타 : 해당사항 없음.

광역 위치도

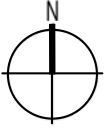


소재지

경기도 성남시 수정구 시흥동 211-58



상세 위치도



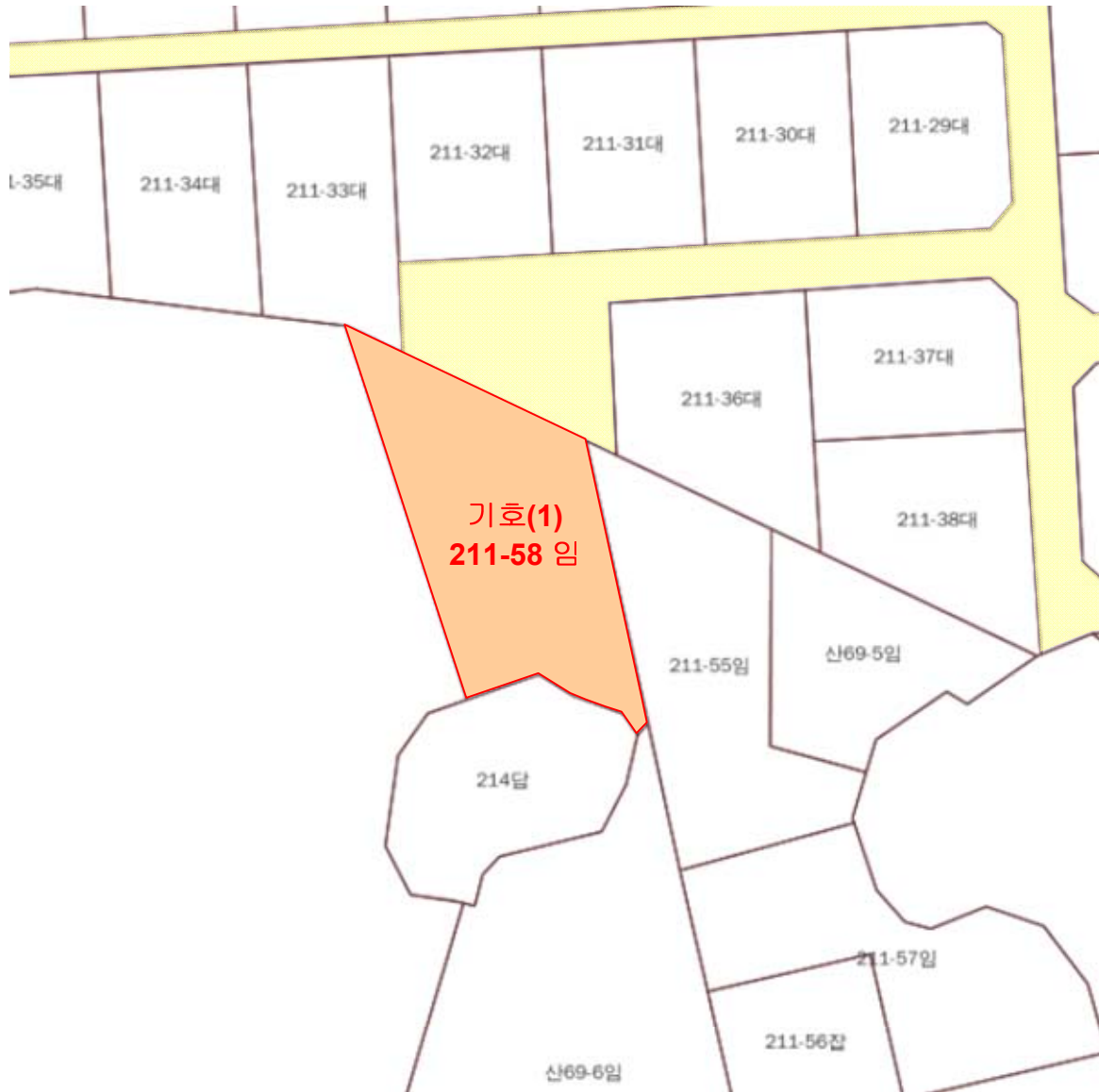
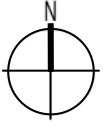
소재지

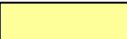







경기도 성남시 수정구 시흥동 211-58



표준지	소재지	지목	이용상황	용도지역	가격(원/㎡)
A	시흥동 산64-1	임야	자연림	보전녹지	51,700

지 적 개 황 도



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선





