

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 김중수의 상속인 김중분 외 7명 소유물건
(2025타경52664)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석

감정서번호 : SIA25-0626-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)씨브감정평가법인 안산지사

TEL. 031-475-1717

FAX. 031-475-1616

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 “신길온천역(지하철 4호선, 수인분당선)” 남측 인근에 위치하는 토지(망 김종수의 상속인 김종분 외 7명)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매를 위한 것임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 등

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일(2025-06-27)을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2025-06-27)

4. 감정평가방법

1) 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 토지의 평가방법

본 건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2) 대상물건 기호(1) 토지는 등기사항전부증명서상 수인의 공유관계로 되어 있으며, 각각의 위치를 특정하기 어려운바 전체면적을 기준으로 단가를 산정하였으며, 귀 제시면적에 따라 사정하였음.

3) 본 평가의 현장조사 시 타인소유의 물건으로 탐문된 비닐하우스, 수목 등이 소재하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고 (평가대상 면적)
1	신길동 216-126	전	2,252 중 24/80	개발제한	전	맹지	사다리 평지	138,000	김종분 외 7명에 대한 지분 (675.6㎡)

2. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[공시기준일 : 2025-01-01]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신길동 216-222	전	992	개발제한	전	맹지	세장형 평지	138,000	-

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 A를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

부동산거래신고 등에 관한 법률 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구 기간, 용도지역	지가변동률(%)	비고
경기도 안산시 단원구 (25.01.01~25.06.27) (녹지)	0.971	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.817 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.175 $(1 + 0.00817) * (1 + 0.00175 * 27/31)$ ≈ 1.00971

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인 비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
-	대상물건 기호(1) 토지는 비교표준지와 대등함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡) × 시점수정치 × 지역요인 × 개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡) × 시점수정치}}$$

3) 가격 자료

① 인근 유사부동산의 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계(KapaHUB) 등]

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	신길동 267-2	개발제한	전	1,296	2023.04.12.	법원경매	254,000	-
b	신길동 216-126	개발제한	전	450.4 (지분)	2025.05.12	법원경매	238,000	대상물건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
c	신길동 4**	개발제한	전	377	2024.08.29	95,000,000	251,989	토지만 거래
d	신길동 216-1**	개발제한	전	787	2024.12.09	180,000,000	228,717	토지만 거래

③ 인근 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	지가수준	비고
개발제한	전	200,000원/m ² ~ 250,000원/m ²	실거래가 및 현장조사

④ 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지 및 통계기간	물건구분	총낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
경기도 안산시 단원구 신길동 (최근 1년)	전체	69.12.77%	69.67%	28
	전	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 #a를 비교사례로 선정함.

② 격차율의 산정

[표준지 A : 평가사례 a]

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율
사례(a)기준 표준지(A)가액	254,000	1.03317	1.000	0.910	238,807	1.714
기준시점 표준지(A)가액	138,000	1.00971	-	-	139,340	

- 시점수정 2023-04-12 ~ 2025-06-27 경기도 안산시 단원구 녹지지역 지가변동을 적용함.
- 지역요인 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인

구분	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례a	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
비교표준지가 평가사례 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.						

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 상향 보정함. (A : 1.71)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	138,000	1.00971	1.000	1.000	1.71	238,271	238,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 #c를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)	비고
c	신길동 4**	개발제한	전	377	2024.08.29	95,000,000	251,989	토지만 거래

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

3. 시점수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	시군구	용도지역	기간	지가변동률 (%)	비고
c	경기도 안산시 단원구	녹지지역	2024-08-29 ~ 2025-06-27	1.497	-

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (지역요인 비교치 = 1.000)

5. 개별요인 비교

기호	사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	c	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
-	대상 물건 기호(1) 토지는 거래사례 대비하여 인근환경 등 자연조건에서 열세함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	c	251,989	1.000	1.01497	1.000	0.950	242,973	243,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	238,000	243,000	238,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	면적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
	공부	사정			
1	2,253 *24/80	675.6	238,000	160,792,800	망 김종수의 상속인 김종분 외 7명

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고			
					공 부	사 정						
1	경기도 안산시 신길동	216-126	전	개발제한구역 자연녹지지역	3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김종분 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김태희 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김종록 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김종녀 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김종호 지분 전부 (80분의 3)		
80												
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김순호 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김순민 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
					3	2,252x--	84.45	238,000	20,099,100	매각지분 김진 지분 전부 (80분의 3)		
					80							
	합 계			이	하	여	백	₩160,792,800.-	(80분의 3)			

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

경기도 안산시 단원구 신길동 소재 "신길온천역(지하철 4호선, 수인분당선)" 남측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 주택, 학교 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로, 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적공부상 맹지이나 인접 필지를 통하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법), 상대보호구역(능길초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 현장조사 시 타인소유의 물건으로 탐문된 비닐하우스, 수목 등이 소재하고 있음.

위 치 도



소 재 지	경기도 안산시 단원구 신길동 216-126
-------	-------------------------



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

지 적 도



사 진 용 지



대상물건 전경 및 주변



대상물건 전경 및 주변

사 진 용 지



내부전경 및 타인소유 물건



내부전경 및 타인소유 물건