



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HM2026-0003-003
평가금액	24,111,900 원
평가기관 / 평가자	해민감정평가법인 본사 / 박명철
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해민감정평가법인 본사 / 박명철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 15:37:00.0
대표	해민감정평가법인 본사 / 박명철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 15:37:00.0
심사자	해민감정평가법인 본사 / 양윤영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-16 15:37:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 남부천세무서(2025-17315-A01)
심소라 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: HM2026-0003-003

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.

(주)해민감정평가법인

(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

박명철



(인)

(주)해민감정평가법인 대표이사 박명철

(서명또는인)

감정평가액	이천사백일십일만일천구백원정(₩24,111,900.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심소라	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026.03.11	2026.03.11	2026.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	토지	330.3 2,539x----- 2,539 이	토지	330.3 하 여	73,000 백 24,111,900
	합 계				₩24,111,900
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사		양윤영		(인)



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 대부북동 소재 “대부초등학교” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	용도 지역	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	대부동동 산78-15	임야	2,539 x 330.3/2,539	자연림	세로(가)	사다리 급경사	보전녹지 자연녹지	16,300

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도의 제시가 없는바 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2026년 03월 11일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액”을 의미함.

(2) 감정평가조건

-.

6. 감정평가의 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정 되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건은 귀 제시에 의거 공유지분 중 2,539분의 330.3 지분만을 대상으로 하며, 각 지분별 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 단가를 적용하되, 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 지분비율에 의거하여 평가하였음.
- 본건 토지는 토지이용계획확인서 상 2개의 용도지역에 소재하나, 자연녹지지역 부분은 미미하여 주된 용도지역인 보전녹지지역을 기준으로 평가하되, 자연녹지지역 부분을 감안하여 평가하였음.
- 본건 지상에서 분묘는 발견하지 못하였으나 분묘 소재 여부에 구애됨 없이 토지를 평가하였으며, 추후 발견되는 분묘가 있을 경우 분묘기지권이 성립할 수 있으므로 공매 입찰 시 재차 확인하는 등 유의하시기 바람.
- 임지상 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 대부북동 소재 “대부초등학교” 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 소재하는 지역임.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하나 전반적인 대중교통 이용여건은 불리함.

3. 토지의 형상 및 이용상황

대체로 서측 하향 급경사의 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 자연림임.

4. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

5. 임대사항

미상임.

6. 공부와의 차이 및 그 밖의 사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산식

공시지가기준법에 의한 시산가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	용도 지역	2026년도 공시지가 (원/㎡)
A	대부동동 산88-3	임야	3,054	자연림	맹지	사다리 완경사	보전녹지	21,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 본 감정평가의 기준시점의 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있는 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 안산시 단원구 (녹지지역)	2026.01.01 ~ 2026.03.11	0.423 %	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.187 $(1 + 0.00187) * (1 + 0.00187 * 39/31)$ ≈ 1.00423

(4) 지역요인

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차임.

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

가. 임야지대 개별요인비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
		조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인비교치

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.10	1.10	1.00	0.90	1.02	1.00	1.111

본건은 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(본건 일부 자연녹지지역)에서 우세하고 획지조건(고저 등)에서 열세하여 종합적으로 우세함.

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근 지가수준

구분	용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
인근지역	보전녹지	자연림	세로(가)	70,000 ~ 80,000	-

본건 인근지역의 지가수준은 위치, 교통 및 편의시설과의 접근성, 접면도로의 상태, 인근 토지 이용상황, 형상, 경사도 등에 따라 다소 차이가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 등 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가목적	평가단가 (원/㎡)	비고
①	대부동동 산78-16	보전녹지 자연녹지	임야	3,306	2025.12.15	법원경매	74,000	선정
②	대부동동 산78-14	보전녹지 자연녹지	임야	4,373	2025.12.01	법원경매	77,700	-

(출처: KAPA HUB)

라. 인근지역 등 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가액	토지단가 (원/㎡)	비고
①	대부북동 1605-14	보전녹지	임야	630	2024.08.13	62,000,000 ¹⁾	98,413 ²⁾	-

¹⁾ 토지만의 거래사례임.

²⁾ 토지단가 : $62,000,000 \div 630 \approx @98,413\text{원}/\text{㎡}$

②	대부동동 산81	보전녹지 자연녹지	임야	3,570	2022.06.06	270,000,000 ¹⁾	75,630 ²⁾	-
---	-------------	--------------	----	-------	------------	---------------------------	----------------------	---

¹⁾ 토지만의 거래사례임.

²⁾ 토지단가 : $270,000,000 \div 3,570 \approx @75,630\text{원}/\text{㎡}$

③	대부동동 산5-3	보전녹지	임야	1,158 /17,950	2025.06.02	100,000,000 ¹⁾	86,356 ²⁾	지분거래
---	--------------	------	----	------------------	------------	---------------------------	----------------------	------

¹⁾ 토지만의 거래사례임.

²⁾ 토지단가 : $100,000,000 \div 1,158 \approx @86,356\text{원}/\text{㎡}$

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 비교사례의 선정

인근평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 인접하며, 평가가격 및 인근 가격 수준을 지지해 줄 수 있어 본건과 비교가능성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	평가사례 ①

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 ¹⁾	지역요인 ²⁾	개별요인 ³⁾	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
비교사례	74,000	1.00522	1.000	0.882	65,609	3.011	3.01
표준지 A	21,700	1.00423	-	-	21,792		

시점수정¹⁾: 경기도 안산시 단원구 녹지지역(2025.12.15. ~ 2026.03.11.) : 0.522%

지역요인²⁾: 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인³⁾: 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(사례 일부 자연녹지지역)에서 열세하고 획지조건(고저 등)에서 우세하여 종합적으로 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
0.90	0.90	1.00	1.10	0.99	1.00	0.882

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	21,700	1.00423	1.000	1.111	3.01	72,874	73,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교거래사례 선정

대상과 용도지역이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 본건 가치형성요인과 견주어 비교가능성이 있는 사례로 거래사정이 정상적인 것이라고 인정되는 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건	비교거래사례
1	①

(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 의미하며, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 고려하지 않았음.

비교거래사례	사정보정치
①	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 안산시 단원구 (녹지지역)	2024.08.13. ~ 2026.03.11.	3.352%	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.169 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.130 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.218 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.083 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.073 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 2.294 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.187 $(1 + 0.00169 \times 19/31) \times (1 + 0.00130) \times (1 + 0.00218) \times (1 + 0.00083) \times (1 + 0.00073) \times (1 + 0.02294) \times (1 + 0.00187) \times (1 + 0.00187 \times 39/31)$ ≈ 1.03352

(4) 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인

구분	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	①	1.00	0.80	1.00	0.90	1.02	1.00	0.734

본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성) 및 획지조건(고저 등)에서 열세하며 행정적조건(본건 일부 자연녹지지역)에서 우세하여 전반적으로 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	98,413	1.000	1.03352	1.000	0.734	74,656	75,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

(1) 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	73,000	75,000	-

(2) 감정평가액의 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 평가 사례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 및 감정평가 목적 등을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 “공시지가기준법”에 의한 시산가액으로 결정하였음.(후첨 “감정평가명세표” 참고)

2. 그 밖의 참고사항

-.

토지 감정평가명세표

Page : 1

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 안산시 단원구 대부동동	산78-15	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	330.3 2,539×---- 2,539	330.3	73,000	24,111,900	심소라의 지분 전부
합 계								₩24,111,900.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



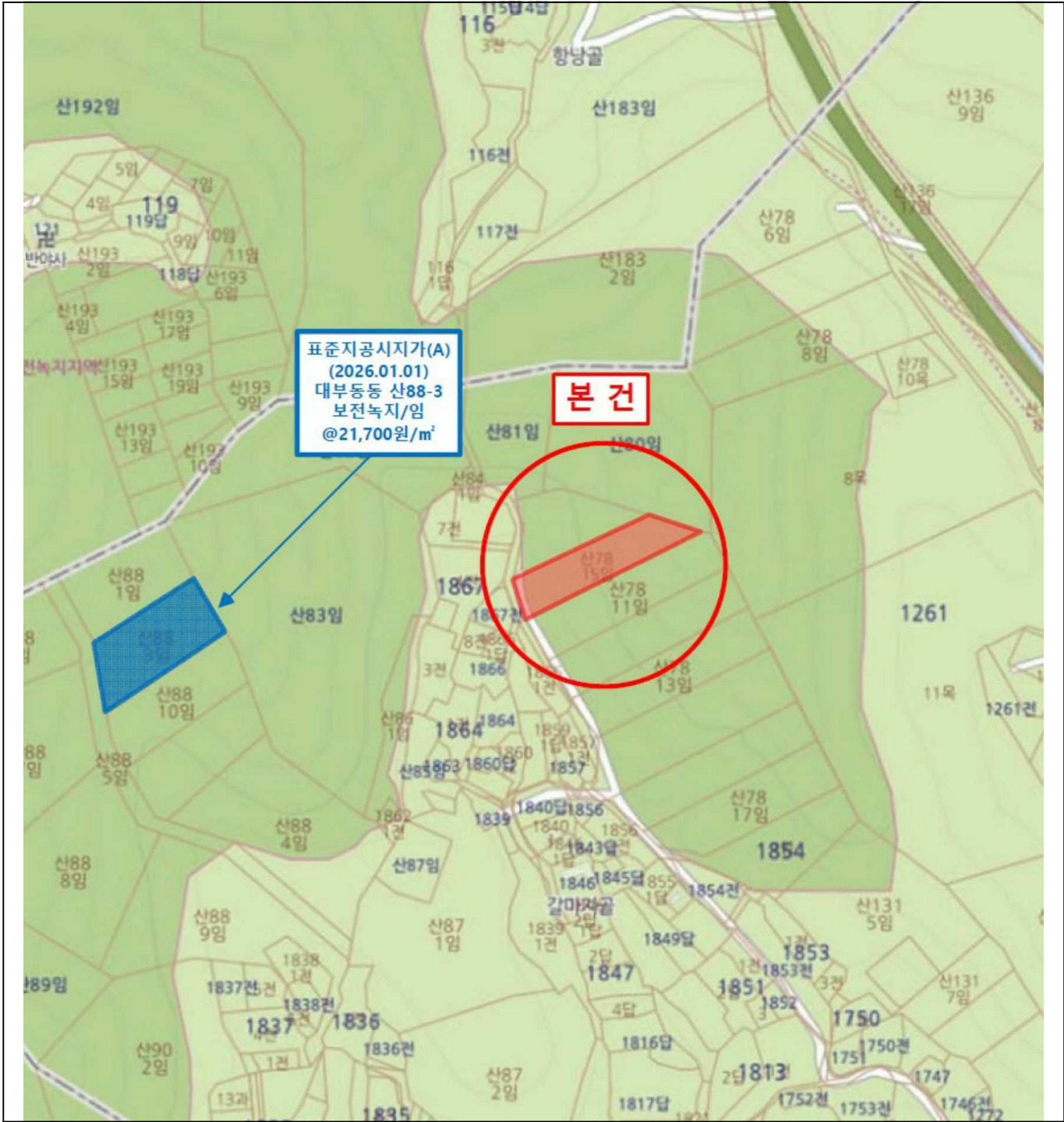
소재지	경기도 안산시 단원구 대부동동 산78-15
-----	-------------------------



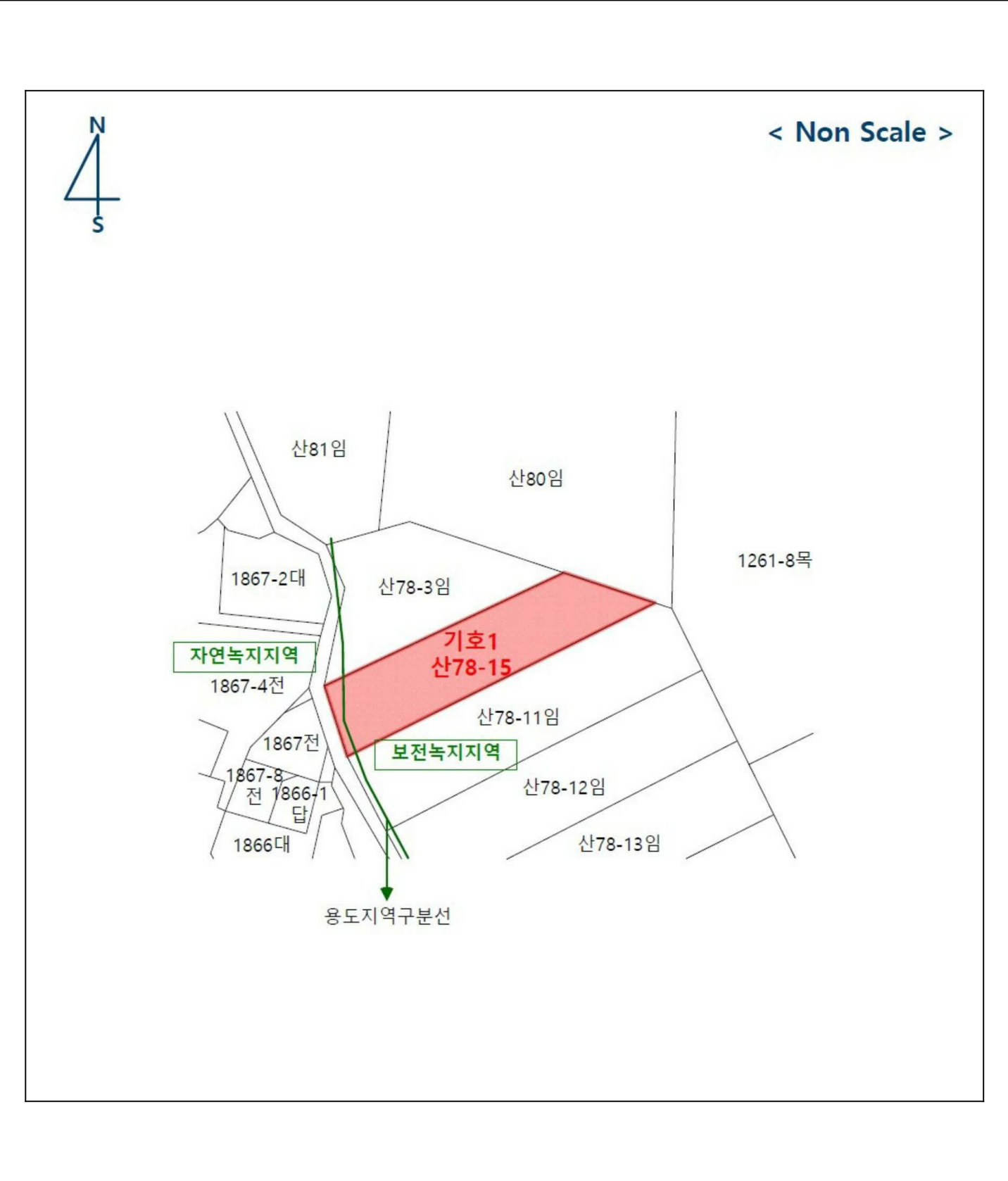
위 치 도



소재지	경기도 안산시 단원구 대부동동 산78-15
-----	-------------------------



지 적 도





회보서

우)13590 경기도 성남시 분당구 서현동 272-1 서현하우비 4층 402호
E-Mail : haemin@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-302-5117
FAX. 0505-182-4565

문서번호 : HM2026-0003-003

시행일자 : 2026-03-16

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 (주)해민감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.06자 귀 제 『2025-17315-A01』 호로 저희 법인에 의뢰하신
『남부천세무서(2025-17315-A01) 심소라 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)해민감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-302-5117, FAX: 0505-182-4565)

문서번호 : HM2026-0003-003

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.06 자 귀 제 『 2025-17315-A01 』 호로

의뢰하신 『 남부천세무서(2025-17315-A01) 심소라 소유물건 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	85,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	700	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	89,700	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		289,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		28,900	
합 계		317,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		317,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 : 1005-685-000191(예금주:주식회사해민감정평가법인)

국민은행 : 851401-00014239(예금주:주식회사해민감정평가법인)

(주)해민감정평가법인 본사

대표이사 박명철