



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	mi-260316-11
평가금액	281,400,000 원
평가기관 / 평가자	명인감정평가사사무소 / 박덕용
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	명인감정평가사사무소 / 박덕용	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2026-03-30 13:41:00.0

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

건명	경기도 안산시 단원구 대부남동 28-60 외 소재 물건 (2025-15025-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	mi-260316-11

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.

명인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 덕 용

감정평가액	이억팔천일백사십만원정(₩281,400,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김라희개명전김영난 (2025-15025-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.27	2026.03.20 ~ 2026.03.27	2026.03.30		
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	1,675	토지	1,675	168,000	281,400,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩281,400,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 대부남동 28-60 외 소재 토지(도로)로서, 한국자산관리공사 경기지역본부에서 시행하는 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’, ‘감정평가에 관한 규칙’, ‘감정평가 실무기준’ 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 감정평가의 기준가치는 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건 토지는 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 참작하여 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2026년 03월 27일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 지적도 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 토지는 ‘도로’로서 이용상황 등을 감안하여 인근토지 평가가액의 3분의 1 이내로 평가하였음.

다. 본건 토지의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 현황측량 등 지적측량을 요합니다.

II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

[평가대상 토지]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2025년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	안산시 단원구 대부남동 28-60	도로	873	자연녹지	18,100	-
2	안산시 단원구 대부남동 31-68	도로	550	자연녹지	93,800	-
3	안산시 단원구 대부남동 32-7	도로	252	자연녹지	28,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산단가

1. 감정평가방법의 적용

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조(토지의 감정평가)에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 선정기준

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 비교표준지 공시지가

<경기도 안산시>

(공시기준일: 2026. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	단원구 대부남동 33	답	282	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	349,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(안산시 단원구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026.01.01.~2026.03.27	0.591 (1.00591배)	경기도 안산시 단원구 (26.01.01~26.03.27) (녹지) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.393 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.205 $(1 + 0.00393) * (1 + 0.00205 * 27/28)$ ≒ 1.00591

※2026년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 02월 지가변동률을 연장 적용함

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~3	A	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
<기호 1> 본건과 비교표준지는 제반 개별요인 유사하나, 본건 도로로서 획지조건 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- 표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가액과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가) 제2항 제5호
- 대법원 판례 및 건설교통부 유권해석 : 대법원 판례(01두3808, 2003.2.28 /00두10106, 2002.3.29) 및 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12. 28)

(2) 인근 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	대부남동 37-***	대	288	자연녹지	513,000	118,944,000	담보
							2024.07.26
#2	대부남동 31-***	대	288	자연녹지	516,000	148,608,000	담보
							2025.02.03
#3	대부남동 7-2**	대	634	자연녹지	470,962	298,589,657	실거래(KAIS)
							2025.05.20
#4	대부남동 144-***	대	357	자연녹지	453,782	162,000,000	실거래(KAIS)
							2026.02.06

(3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 보정률 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례의 선정

상기 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 인근 평가사례 #2를 선정함.

③ 보정률의 산정

[비교표준지 A 보정률]

사례기준	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
비교표준지	공시지가						
사례 #2	516,000	1.02133	1.00	0.970	511,196	1.45	
비교표준지 A	349,800	1.00591	-	-	351,867		
시점수정	경기도 안산시 단원구 (25.05.20~26.03.27) (녹지) ≍ 1.02133						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	비교표준지와 사례는 제반 개별요인 유사하나, 비교표준지가 형상 등 획지조건 다소 열세함.						

④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 거래사례 및 평가사례, 인근유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 상기 격차율을 기준으로 비교표준지 A는 1.45를 적용함.

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	349,800	1.00591	1.00	0.330	1.45	168,368	168,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산단가

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 사정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	대부남동 37-**	대	288	자연녹지	513,000	118,944,000	담보
							2024.07.26
#2	대부남동 31-***	대	288	자연녹지	516,000	148,608,000	담보
							2025.02.03
#3	대부남동 7-2**	대	634	자연녹지	470,962	298,589,657	실거래(KAIS)
							2025.05.20
#4	대부남동 144-***	대	357	자연녹지	453,782	162,000,000	실거래(KAIS)
							2026.02.06

※ 선정기준

평가대상부동산의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 인근 거래사례 #4를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 인근지역의 가격수준 등을 고려할 때 거래당자간의 특수한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
#4 누 계 (2026.02.06.~2026.03.27.)	0.366 (1.00366배)	경기도 안산시 단원구 (26.02.06~26.03.27) (녹지) 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.205 $(1 + 0.00205 * 23/28) * (1 + 0.00205 * 27/28)$ ≈ 1.00366

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 대중교통 시설, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지와의 이용상황 및 적합성, 변전소, 상·하수도, 도시가스, 가스탱크, 오수 처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~3	#4	1.00	1.00	1.12	0.33	1.00	1.00	0.370
<기호 1~3> 본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 인근토지 이용상황 등 환경조건 우세, 본건 ‘도로’로서 획지조건 열세함.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1~3	453,782	1.00	1.00366	1.00	0.370	168,513	169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 토지의 시산단가 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1 ~ 3	168,000	169,000	-

2. 토지 적용단가 및 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가액을 결정하였음.

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호 1 토지	873	168,000	146,664,000	-
기호 2 토지	550	168,000	92,400,000	-
기호 3 토지	252	168,000	42,336,000	-

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 안산시 단원구 대부남동 소재 “유리섬박물관” 서측 및 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션부지 및 농경지 등이 혼재되어 있는 해안취락지대임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근 간선도로변에 버스정류장 소재함.

3. 형태,지세

부정형의 토지들로서 평지 상태임.

4. 이용상황

도로 부지로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 콘크리트 포장도로로서 세로(가) 상태임.

6. 토지이용계획사항 등

<기호 1>
도시지역, 자연녹지지역, 특화경관지구, 성장관리계획구역 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

<기호 2, 3>
도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

7. 제시목록외의 물건

없음.

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타
8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 임대관계는 미상임.		

광역위치도



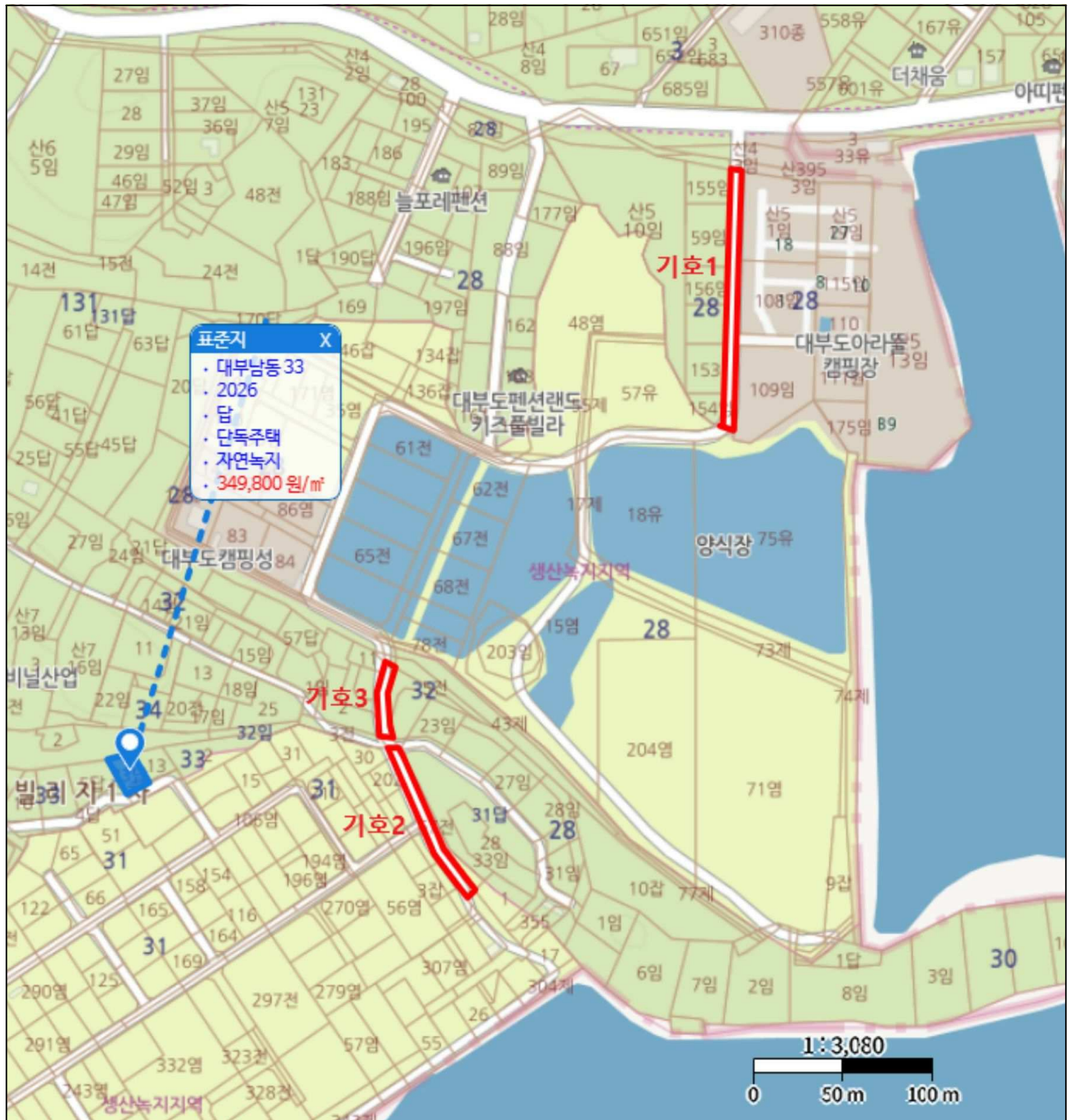
소재지	경기도 안산시 단원구 대부남동 28-60외
-----	-------------------------



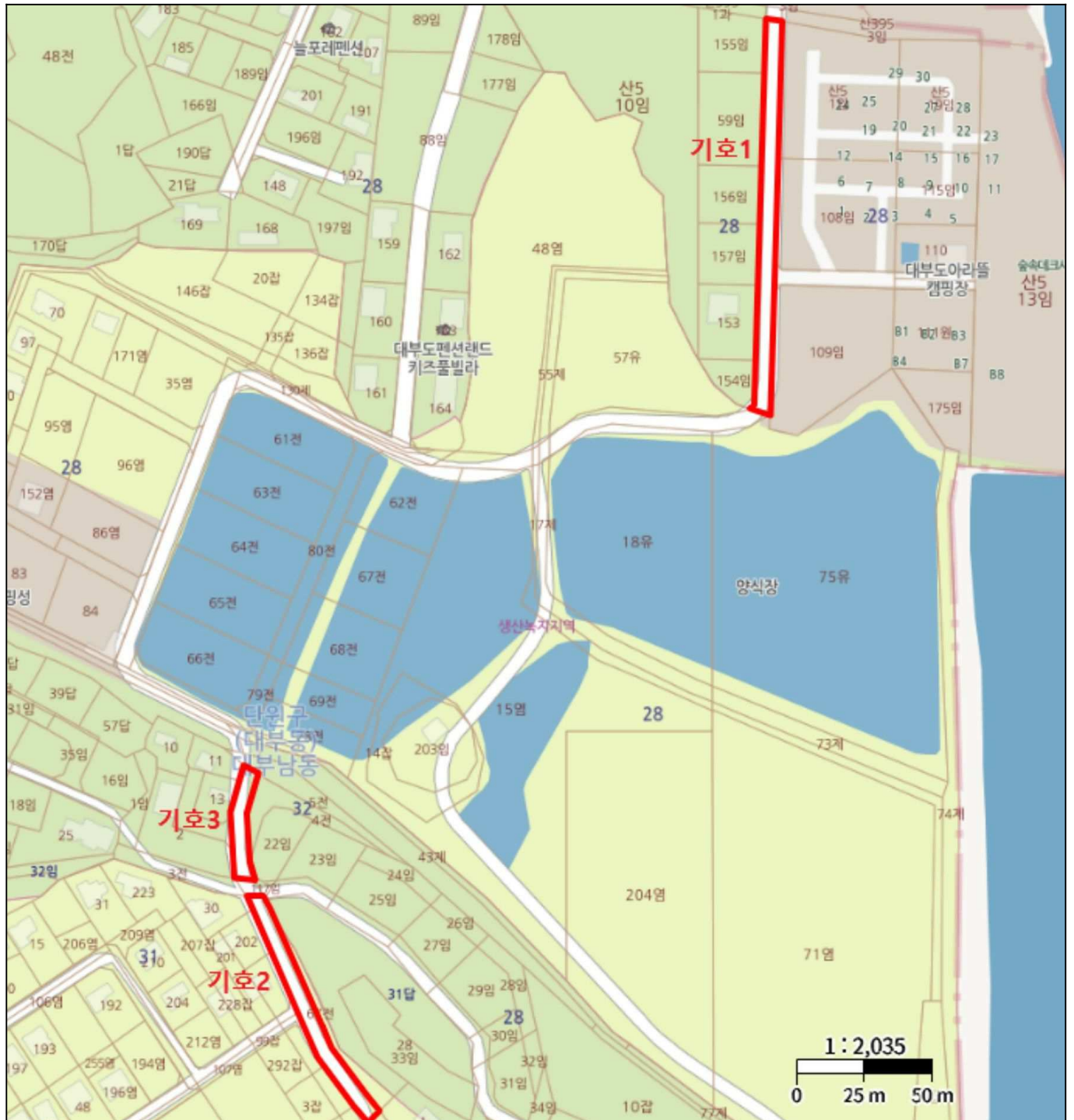
위 치 도



소재지 경기도 안산시 단원구 대부남동 28-60외



지 적 개 황 도



위 성 사 진(참고용)





1 -



1 -



2 -



2 -



3 -



3 -