

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이
건명	조해준 소유물건(2025타경52998)
감정서번호	SJ250810-90001

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.

세정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
전 지 환

감정평가액	이억육천사백육십구만원정 (₩264,690,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조해준(2025타경52998)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.20	2025.08.13 ~ 2025.08.20	2025.08.20		
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	1,530 이	토지 하	1,530 여	173,000 백	264,690,000
	합 계					₩264,690,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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 안산시 단원구 대부남동	1066-27	답	생산녹지지역	1,276	1,276	173,000	220,748,000	
2	동소	1066-28	답	생산녹지지역	254	254	173,000	43,942,000	
합 계								₩264,690,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 대부남동 소재 “대남초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”을 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 20일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 기간은 2025년 08월 13일 ~ 2025년 08월 20일까지이며 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

5. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 함.
- 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고 위치, 형상, 주위환경, 이용상황, 접근성, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

(가) 공시지가기준법 등에 의한 평가

1. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/㎡)
1	대부남동 1066-27	답	1,276	답	생산녹지	맹지	부정형 평 지	67,100
2	대부남동 1066-28	답	254	답	생산녹지	맹지	부정형 평 지	67,100

3. 비교표준지의 선정

(1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	대부남동 1066-50	답	1,749	답	생산녹지	맹지	사다리 평지	70,700

(3) 선정이유

본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며 이용상황 및 주변환경 등이 유사한 비교표준지(가)를 선정함.

4. 시점수정

[경기도 안산시 단원구 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.30	1.034	6월 누계
2025.06.01 ~ 2025.06.30	0.215	6월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.08.20)	1.403 (1.01403배)	$(1 + 0.01034) * (1 + 0.00215 * 51/30) \approx 1.01403$

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 06월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 형상, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~2	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.							

7. 그 밖의 요인 보정

(1) 필요성 및 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요하며, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
가	대부남동 ○○○○	답	1,001	생산녹지	180,000	180,000	KAIS	2021.11.08
나	대부남동 ○○○○	답	1,466	생산녹지	196,000	287,000	KAIS	2025.3.11

(3) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (천원)	평가목적
							기준시점
가	대부남동 ○○○○	답	1,749	생산녹지	174,000	304,326	경매
							2025.08.14
나	대부남동 ○○○○	답	1,276	생산녹지	170,000	216,920	담보
							2023.08.24

(4) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 농지	@150,000원/㎡ ~ @200,000원/㎡ 내외 수준
-------	---------------------------------

※ 접근조건, 획지조건 및 이용상황 등에 따라 차등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 「토지」 낙찰가율 통계분석

[출처: 부동산태인]

지역통계	경기도	안산시 단원구	대부남동
1년간 평균	57.34%	54.61%	60.11%
6개월 평균	54.06%	69.23%	72.81%

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

비교표준지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며 이용상황 및 주변환경 등이 유사한 평가사례(가)를 선정함.

② 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.08.14 ~ 2025.08.20	0.050	경기도 안산시 단원구 녹지지역

③ 지역요인 비교

인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

④ 개별요인 비교

평가사례	비교표준지	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 격차율 산정

기호	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가사례(가)	174,000	1.00050	1.00	1.000	174,087	2.428
비교표준지(가)	70,700	1.01403	-	-	71,692	

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(가)는 142%(2.42)를 상향 보정함.

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	70,700	1.01403	1.00	1.000	2.42	173,494	173,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례 현황

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래가액(천원)	자료출처	거래시점
가	대부남동 ○○○○	답	1,001	생산녹지	180,000	180,000	KAIS	2021.11.08
나	대부남동 ○○○○	답	1,466	생산녹지	196,000	287,000	KAIS	2025.3.11

(2) 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(가)를 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.11.08 ~ 2025.08.20	6.846	경기도 안산시 단원구 녹지지역

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 06월 지가변동률을 연장 적용함

5. 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 형상, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1~2	가	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	180,000	1.000	1.06846	1.000	0.900	173,091	173,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	173,000	173,000	173,000
2	173,000	173,000	173,000

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

3. 토지 감정평가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	173,000	1,276	220,748,000	-
2	173,000	254	43,942,000	-
계	-	1,530	264,690,000	-

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 안산시 단원구 대부남동 소재 "대남초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야, 주택 등이 혼재하는 해안 농경지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근 필지까지 차량접근 가능하며 대중교통사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 평지로 "답(휴경지)" 으로 이용 중임.
 기호(2) : 부정형의 평지로 "답(휴경지)" 으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 맹지임.
 기호(2) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 경기도 안산시 단원구 대부남동 1066-27
 도시지역, 생산녹지지역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호(2) : 경기도 안산시 단원구 대부남동 1066-28
 도시지역, 생산녹지지역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<

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) | |

수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

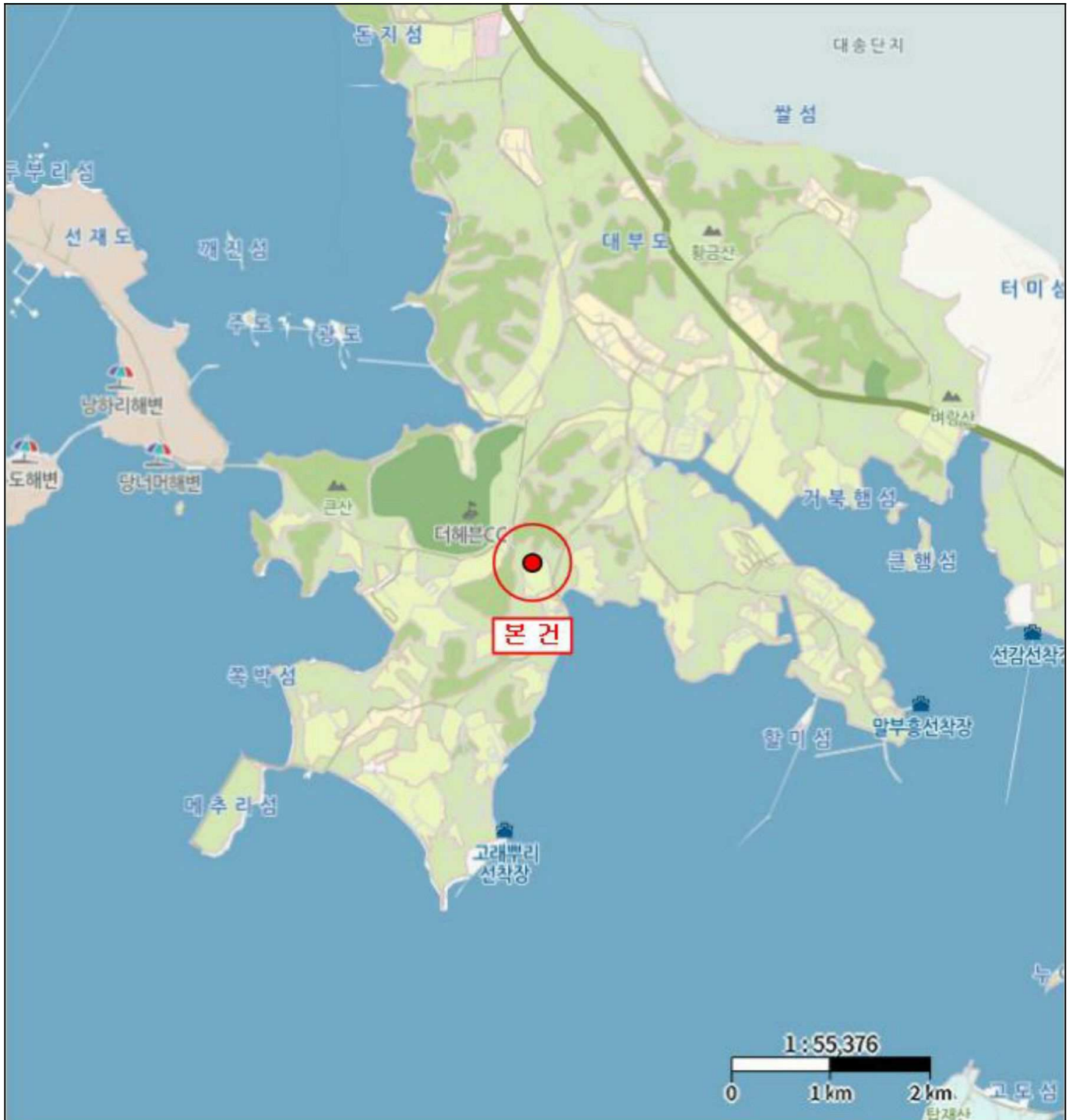
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



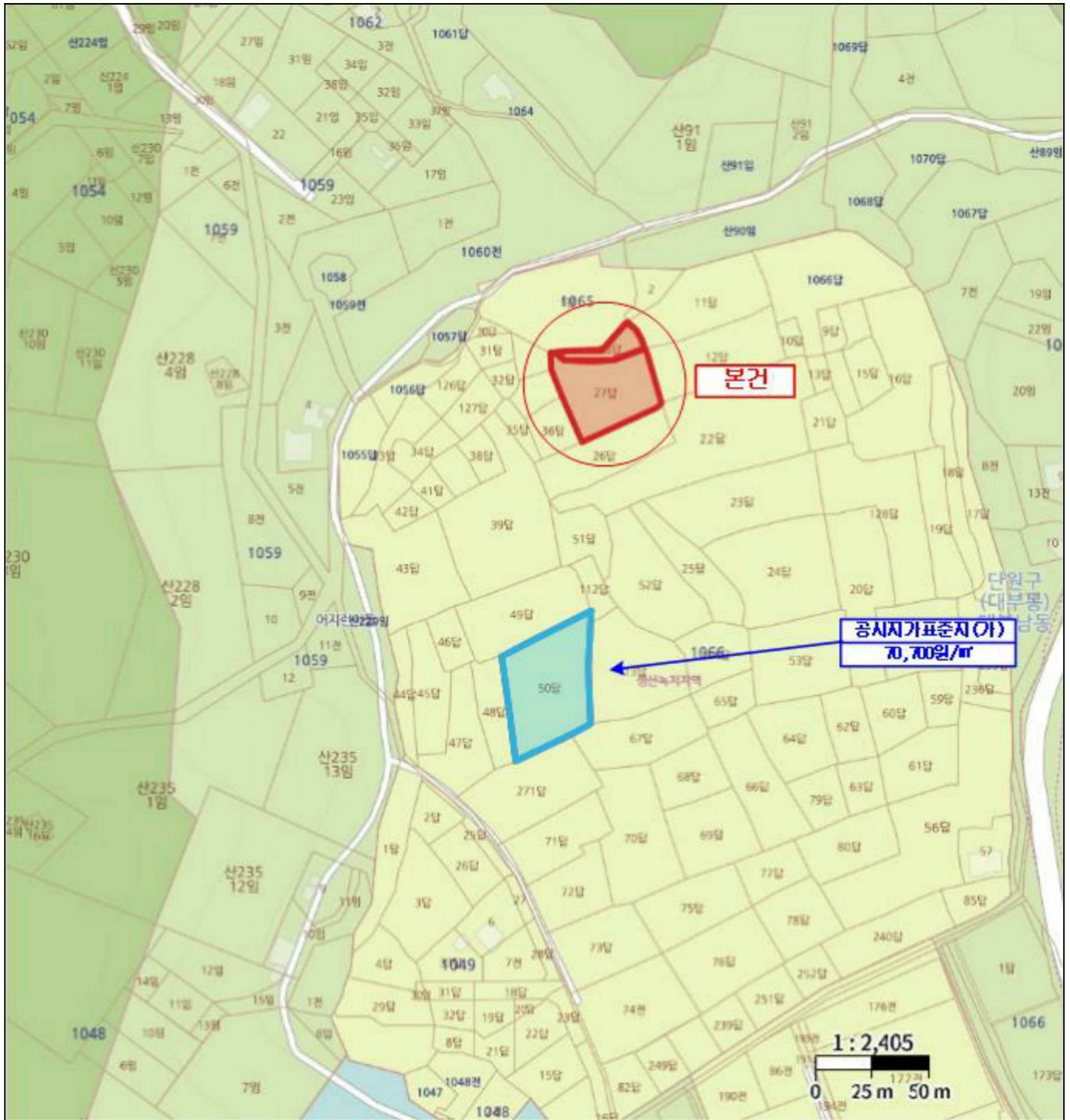
소재지	경기도 안산시 단원구 대부남동 1066-27외 1필지
-----	-------------------------------



위치도



소재지 경기도 안산시 단원구 대부남동 1066-27외 1필지



지 적 도



사 진 용 지



남측 전경



서측 전경



동측 전경