

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	안종대 소유물건 (2025타경56217)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 노윤환
감정평가서번호:	인성감25-3006

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.

인성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박운기

감정평가액	칠억삼천육백구만일천원정 (₩736,091,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안중대 (2025타경56217)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.12 ~ 2025.06.13	2025.06.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,708 이	토지 하	4,708 여	-	736,091,000 백
	합계					₩736,091,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 안석리 소재 “활초초등학교” 남서측 및 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 13일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

-

4. 기타 참고사항

1) 대상 토지의 지목, 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였고 각 토지의 지적 경계 및 이용상황등은 목측 및 항공도면 등에 의거 판단하였으며 정확한 경계확인 및 이용상황등은 필요시 측량을 요하는 사항인바 참고바랍니다.

2) 기호(1,4)토지상에 자생중인 활잡목등은 경제적가치 희박하고 거래관행을 고려 수목은 토지에 포함평가하였음.

3) 기호(1)토지상에 분묘(분묘3기추정: 잡풀이 우거지고 관리되지 않아 정확한 분묘확인이 어려운 상태임)가 소재하고 있으나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는바 경매진행 시 유의바랍니다. 단, 분묘소재로 인하여 제한받는 상태의 토지가격을 후첨 “토지감정 평가명세표” 상에 병기 하였는바 업무에 참고 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가선례, 거래사례 및 시세 수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였던 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지평가액 산출과정

1. 대상토지의 개요

< 2025.01.01 기준 >

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)	비 고
(1)	안석리 산82	694	임야	자연림 묘지	생산 관리	부정형 완경사	맹지	35,200	본건 표준지임
(2)	안석리 396-2	741	전	휴경지	생산 관리	부정형 완경사	맹지	109,700	
(3)	안석리 518	2,076	답	답	계획 관리	부정형 평지	세로 (불)	88,300	본건 표준지임
(4)	안석리 254-1	1,197	답	휴경지	계획 관리	부정형 저지	맹지	81,200	장기간 방치된 휴경지

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·공법상 제한·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치하고 지리적으로 가까운 아래 표준지(A)~(D)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교대상 토지기호
(A)	안석리 산82	694	임야	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	35,200	1
(B)	안석리 392	3,154	전	전	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	121,900	2
(C)	안석리 518	2,076	답	답	계획관리	세로 (불)	부정형 평지	88,300	3
(D)	안석리 241	2,823	답	답	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	87,500	4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고등에 관한법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률

<경기도 화성시 생산관리지역>

- 2025.01.01 ~ 2025.06.13

- 2025년 05월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2025.01.01 ~ 2025.04.30. : 1.114

2025.04.01 ~ 2025.04.30. : 0.258

$(1+0.01114) \times (1+0.00258 \times 44/30) \approx 1.01497(1.497\% \text{ 상승})$

<경기도 화성시 계획관리지역>

- 2025.01.01 ~ 2025.06.13

- 2025년 05월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2025.01.01 ~ 2025.04.30. : 1.093

2025.04.01 ~ 2025.04.30. : 0.296

$(1+0.01093) \times (1+0.00296 \times 44/30) \approx 1.01532(1.532\% \text{ 상승})$

3) 지역요인 비교

각 비교표준지와 각 평가대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

본건 평가대상 토지의 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	인근 교통시설 및 주도로와의 접근성, 농로 및 임도의 상태, 인근취락과의 접근성 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개.배수의 양부, 고저,경사 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 접면도로상태, 토지이용도 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제 등
기타조건	장래동향 기타

② 격차율 산정

기호	비교 표준지 기호	비 교 항 목					격차율	개별요인비교
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	기호(1)은 표준지(A)로서 제조건 동일함.
(2)	(B)	0.90	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837	기호(2)는 표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태등), 획지조건(경작의 편부등)에서 열세함.
(3)	(C)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	기호(3)은 표준지(C)로서 제조건 동일함.
(4)	(D)	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	0.812	기호(4)는 표준지(D)대비 접근조건(농로의 상태등), 자연조건(관개, 배수등), 획지조건(경작의 편부등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정되었으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

② 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)
본건 인근	생산관리	자연림	마을주변 야산지대	맹지 ~ 세로(불)	@90,000 ~ @150,000
		전	순수 농경지대	세로(가)	@120,000 ~ @220,000
	계획관리	답	순수 농경지대	맹지 ~ 세로(가)	@150,000 ~ @250,000

③ 인근 지역내 평가선례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비 고
#1	안석리 422-20	생산 관리	임야	12,180	자연림	116,000	담보	2022.06.16	
#2	안석리 384-1	생산 관리	전	655	전	145,000	담보	2025.02.26	
#3	안석리 382	생산 관리	답	1,577	답	138,000	담보	2022.06.15	
#4	안석리 506	계획 관리	전	503	전	193,000	담보	2023.06.28	
#5	안석리 252-1	계획 관리	답	1,418	답	204,000	시가 참고	2024.08.13	
#6	안석리 255	계획 관리	답	942	답	215,000	시가 참고	2024.08.13	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 인근 유사 토지의 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가격(원)	거래단가 (원/㎡)	비고
#7	안석리 산**	생산 관리	임야	2,083	2022.03.11	315,000,000	151,200	
#8	안석리 312-*	생산 관리	답	484	2023.08.02	102,200,000	211,200	
#9	안석리 550-*	계획 관리	답	354	2024.05.27	59,780,000	168,900	
#10	안석리 261-*	계획 관리	전	264	2024.11.27	48,103,000	182,200	

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격(원/㎡)}}{\text{기준시점의 표준지가격(원/㎡)}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 사례의 선택

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 사례를 아래와 같이 비교사례로 선택함.

표준지(A)	사례(#7)
표준지(B)	사례(#8)
표준지(C)	사례(#9)
표준지(D)	사례(#10)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산정내역

< 표준지(A)와 사례(#7)의 비교 >

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	
사례(#7) 기준 표준지 가격	151,200	1.08239	1.000	0.855	139,927	3.916	
시점수정 반영 표준지(A) 가격	35,200	1.01497	—	—	35,727		
산정내역	시점수정	경기도 화성시 생산관리지역(2022.03.11 ~ 2025.06.13):1.08239					
	지역요인	거래사례와 표준지는 상호 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계치
		0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855
비교표준지(A)가 사례(#7)대비 접근조건(임도 및 간선도로와의 접근성), 자연조건(고저등)에서 열세함.							

< 표준지(B)와 사례(#8)의 비교 >

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	
사례(#8) 기준 표준지 가격	211,200	1.05585	1.000	1.000	222,996	1.802	
시점수정 반영 표준지(B) 가격	121,900	1.01497	—	—	123,725		
산정내역	시점수정	경기도 화성시 생산관리지역(2023.08.02 ~ 2025.06.13):1.05585					
	지역요인	거래사례와 표준지는 상호 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B)와 사례(#8)은 제조건 유사함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 표준지(C)와 사례(#9)의 비교>

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	
사례(#9) 기준 표준지 가격	168,900	1.03886	1.000	0.950	167,579	1.869	
시점수정 반영 표준지(C) 가격	88,300	1.01532	—	—	89,653		
산정내역	시점수정	경기도 화성시 계획관리지역(2024.05.27 ~ 2025.06.13):1.03886					
	지역요인	거래사례와 표준지는 상호 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계치
		1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교표준지(C)가 사례(#7)대비 접근조건(농로의 상태등에서 우세하나 취락과의 접근성에서 열세하여 전체적으로 대등함) 대등하고, 획지조건(면적등)에서 열세함.							

< 표준지(D)와 사례(#10)의 비교>

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	
사례(#10) 기준 표준지 가격	182,200	1.01917	1.000	0.857	159,139	1.791	
시점수정 반영 표준지(D) 가격	87,500	1.01532	—	—	88,841		
산정내역	시점수정	경기도 화성시 계획관리지역(2024.11.27 ~ 2025.06.13):1.01917					
	지역요인	거래사례와 표준지는 상호 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계치
		0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.857
비교표준지(D)와 사례(#10)대비 접근조건(취락과의 접근성등), 자연조건(고저등), 획지조건(면적등)에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역내 대상토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하여 인근유사지역 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	적용보정률
(A)	3.91
(B)	1.80
(C)	1.86
(D)	1.79

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	표준지 기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
(1)	(A)	35,200	1.01497	1.000	1.000	3.91	139,692	140,000
(2)	(B)	121,900	1.01497	1.000	0.837	1.80	186,404	186,000
(3)	(C)	88,300	1.01532	1.000	1.000	1.86	166,754	167,000
(4)	(D)	87,500	1.01532	1.000	0.812	1.79	129,128	129,000

※ 결정단가는 백단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 토지가격 결정

기호	대상면적 (㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(1)	694	140,000	97,160,000
(2)	741	186,000	137,826,000
(3)	2,076	167,000	346,692,000
(4)	1,197	129,000	154,413,000
합 계			736,091,000

토지건물 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 화성시 남양읍 안석리	산82	임야	생산관리지역	694	694	140,000	97,160,000	
	단, 분묘소재로 :@98,000 ×	인하여 694㎡	제한받는 =	상태의 68,012,000	토지가격 원				
2	동소	396-2	전	생산관리지역	741	741	186,000	137,826,000	
3	동소	518	답	계획관리지역	2,076	2,076	167,000	346,692,000	
4	동소	254-1	답	계획관리지역	1,197	1,197	129,000	154,413,000	
합 계								₩736,091,000.-	
				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 화성시 안석동 소재 "활초초등학교" 남서측 및 남측 근거리에 산재하며 주변은 전, 답, 임야, 농가주택등이 소재하는 순수농촌지역임.

(2) 교통상황

대부분 본건까지 차량출입 어렵고 근거리에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 완경사지로서 자연림 및 묘지등으로 이용중임.
- 기호(2) : 완경사지로서 목전(휴경지상태)임.
- 기호(3) : 부정형의 평지로서 "답"으로 이용중임.
- 기호(4) : 부정형의 저지로서 목담(휴경지상태)임.

(4) 인접 도로상태

대부분 맹지로서 기호(3)토지의 경우 남서측으로 지적도상 도로가 있으나 사용하지 못하고 있는 상태(폐도)임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

■기호(1) 안석리 산82
 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리,) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

■기호(2) 안석리 396-2
 생산관리지역, 성장관리계획구역(일반관리,) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)

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) | |

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

■기호(3) 안석리 518

계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한 지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

■기호(4) 안석리 254-1

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지상에 분묘3기(잡풀이 무성하고 관리되지 않아 봉묘위치확인이 정확하지 않지만 항공도면등에 의거 3기 추정함)가 소재함.

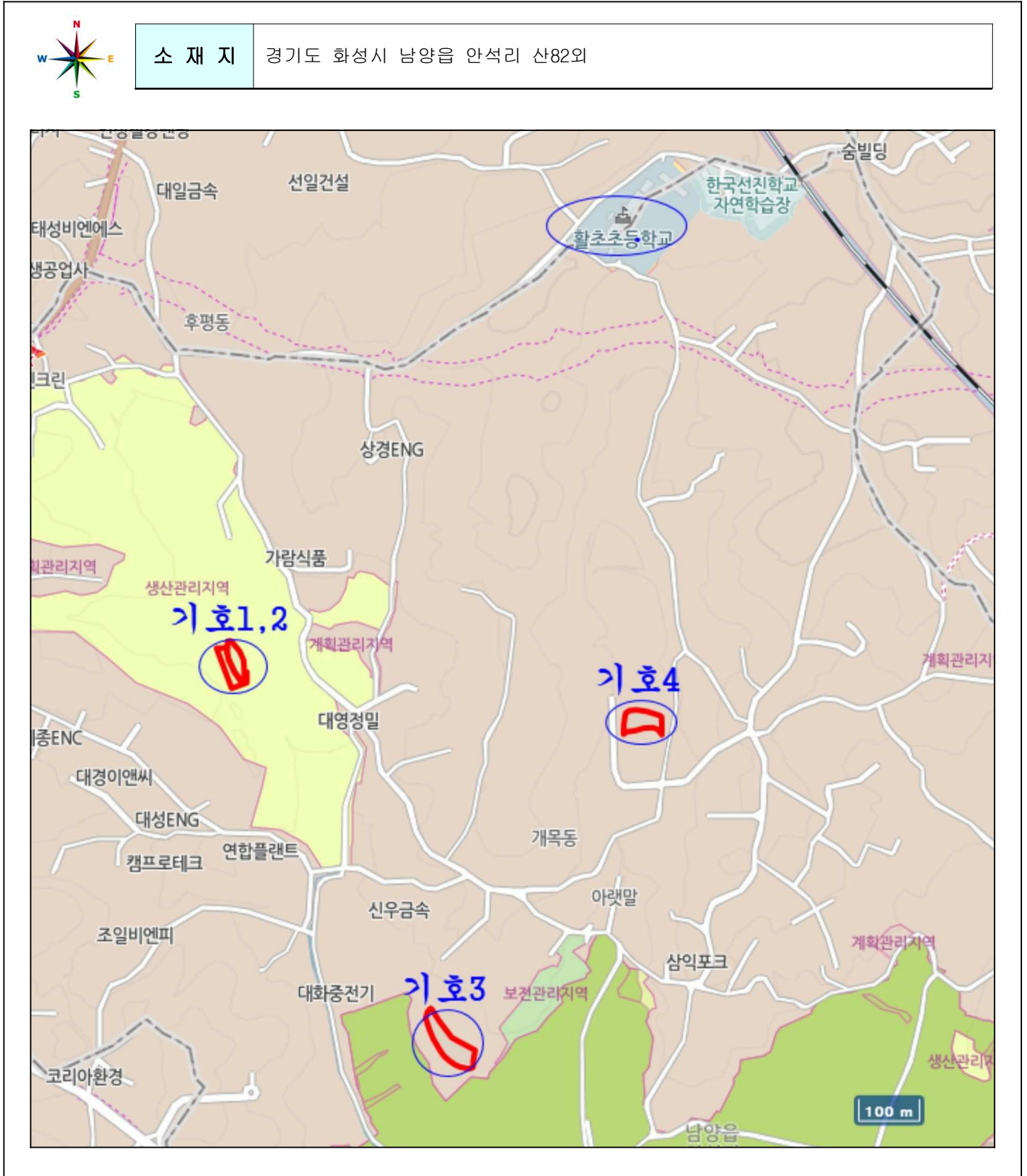
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

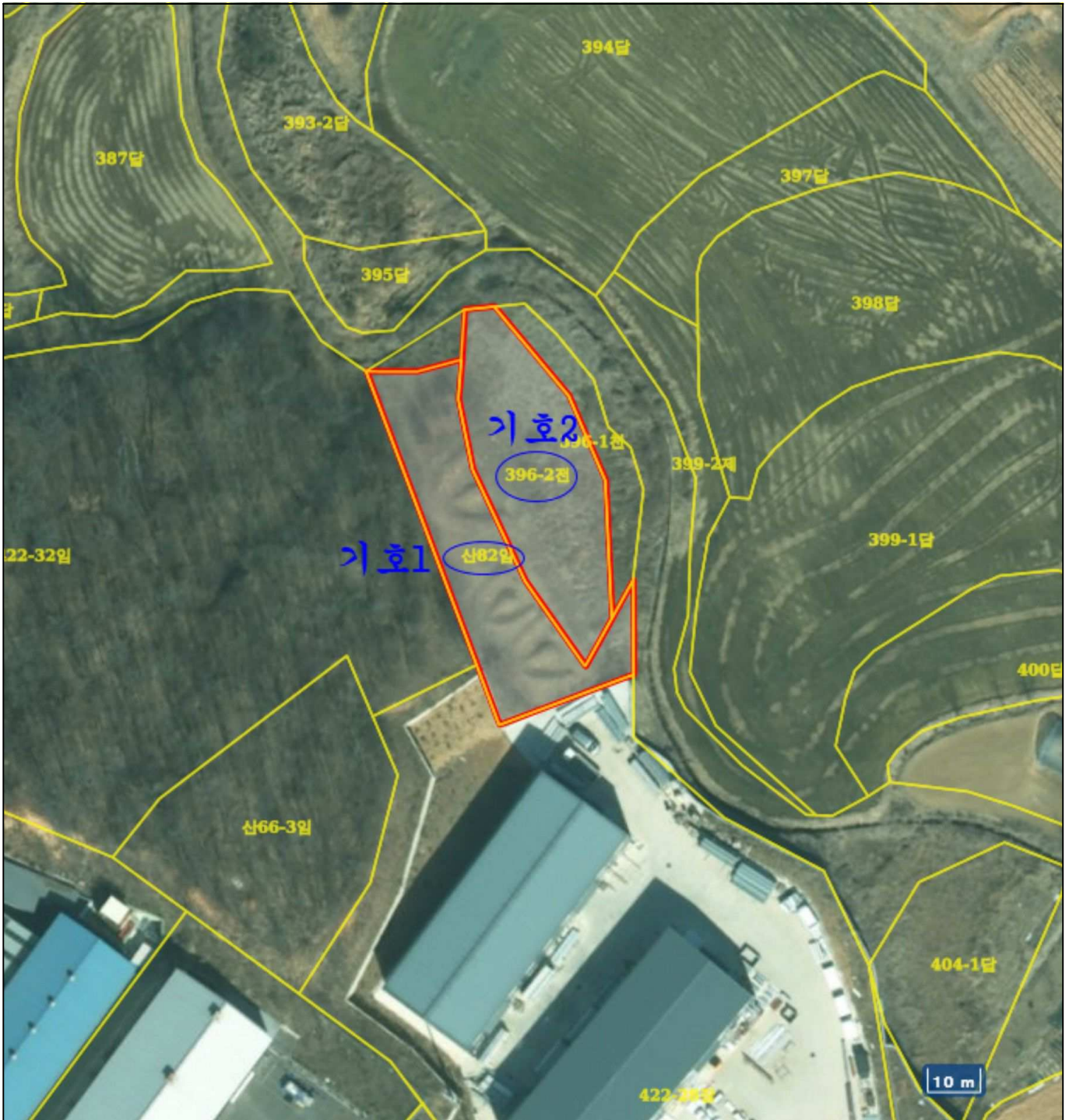
광역위치도



상세위치도(항공도면)



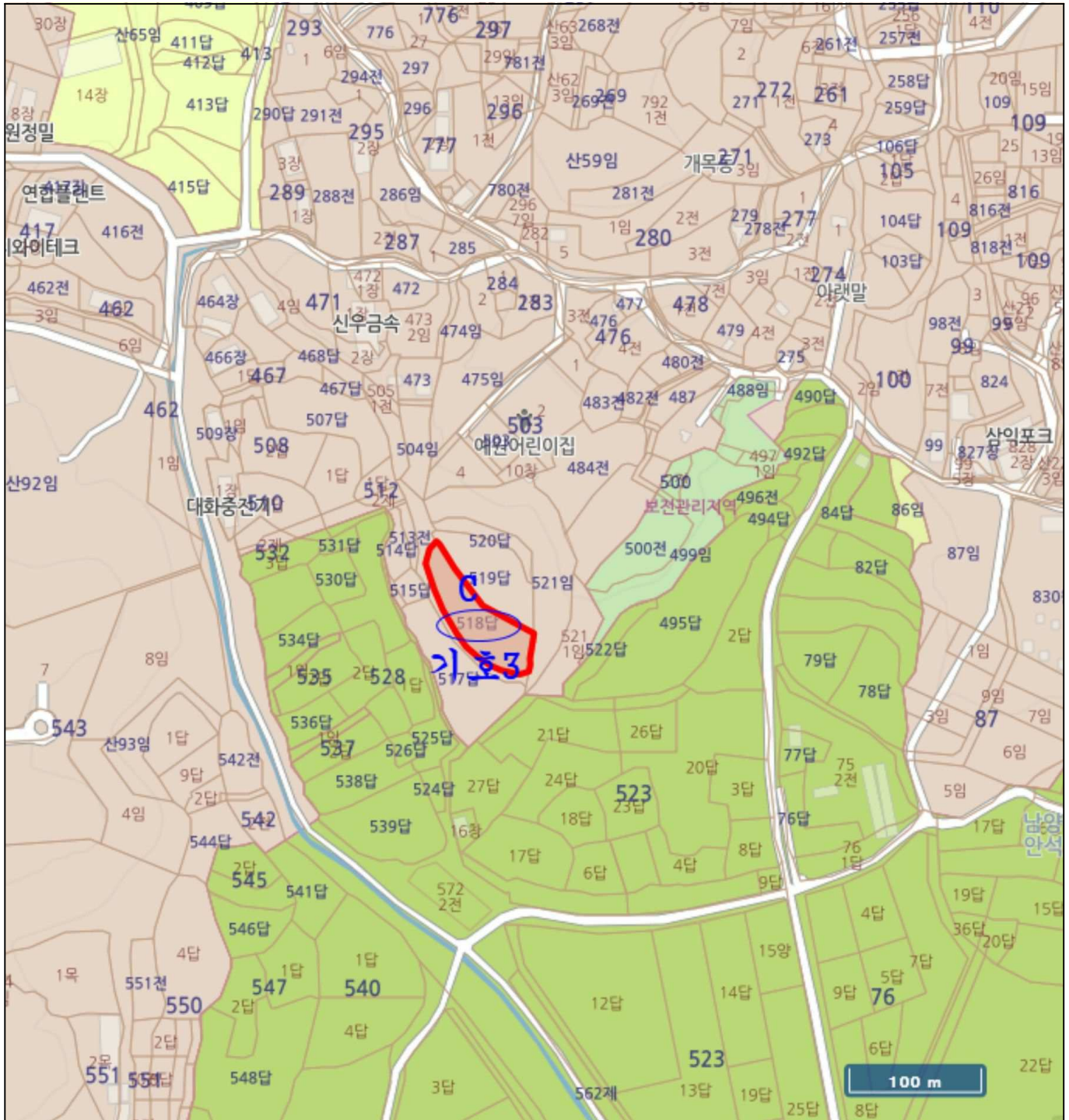
소재지	기호(1,2):경기도 화성시 남양읍 안석리 산82외
-----	------------------------------



상세위치도(지번약도)



소재지 기호(3):경기도 화성시 남양읍 안석리 518

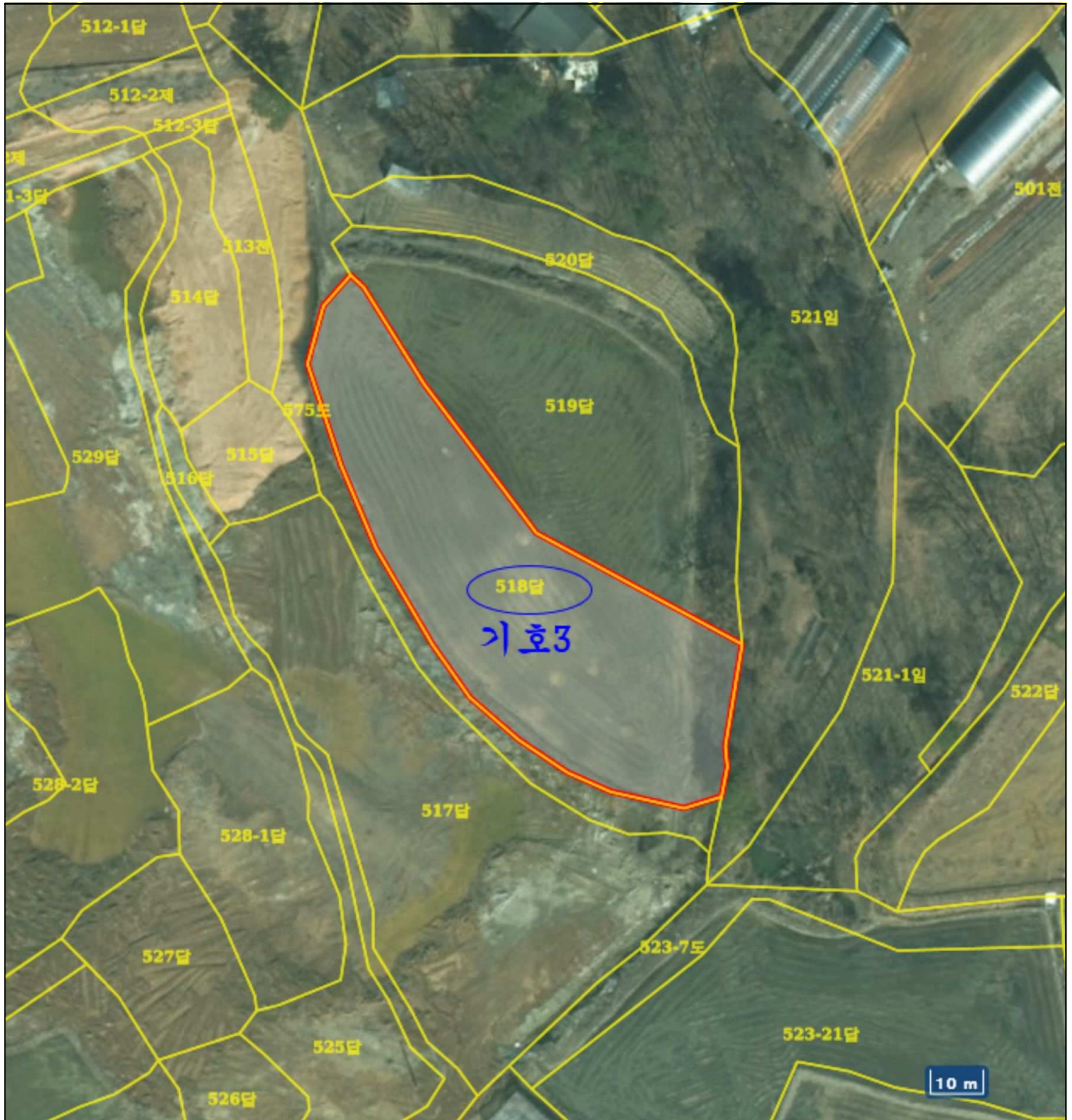


상세위치도(항공도면)



소재지

기호(3):경기도 화성시 남양읍 안석리 518

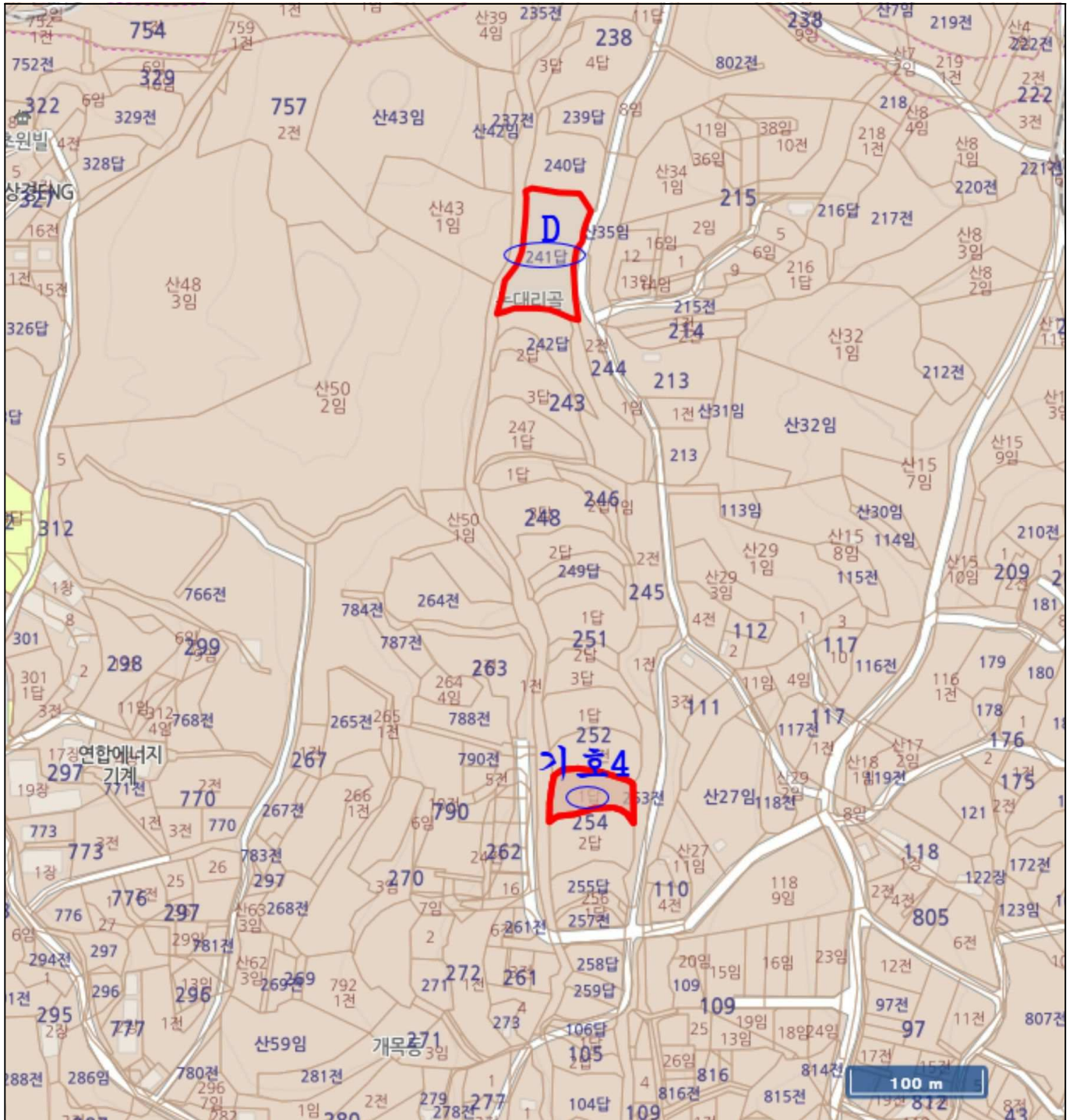


상세위치도(지번약도)



소재지

기호(4):경기도 화성시 남양읍 안석리 254-1(표준지D:안석리 241)



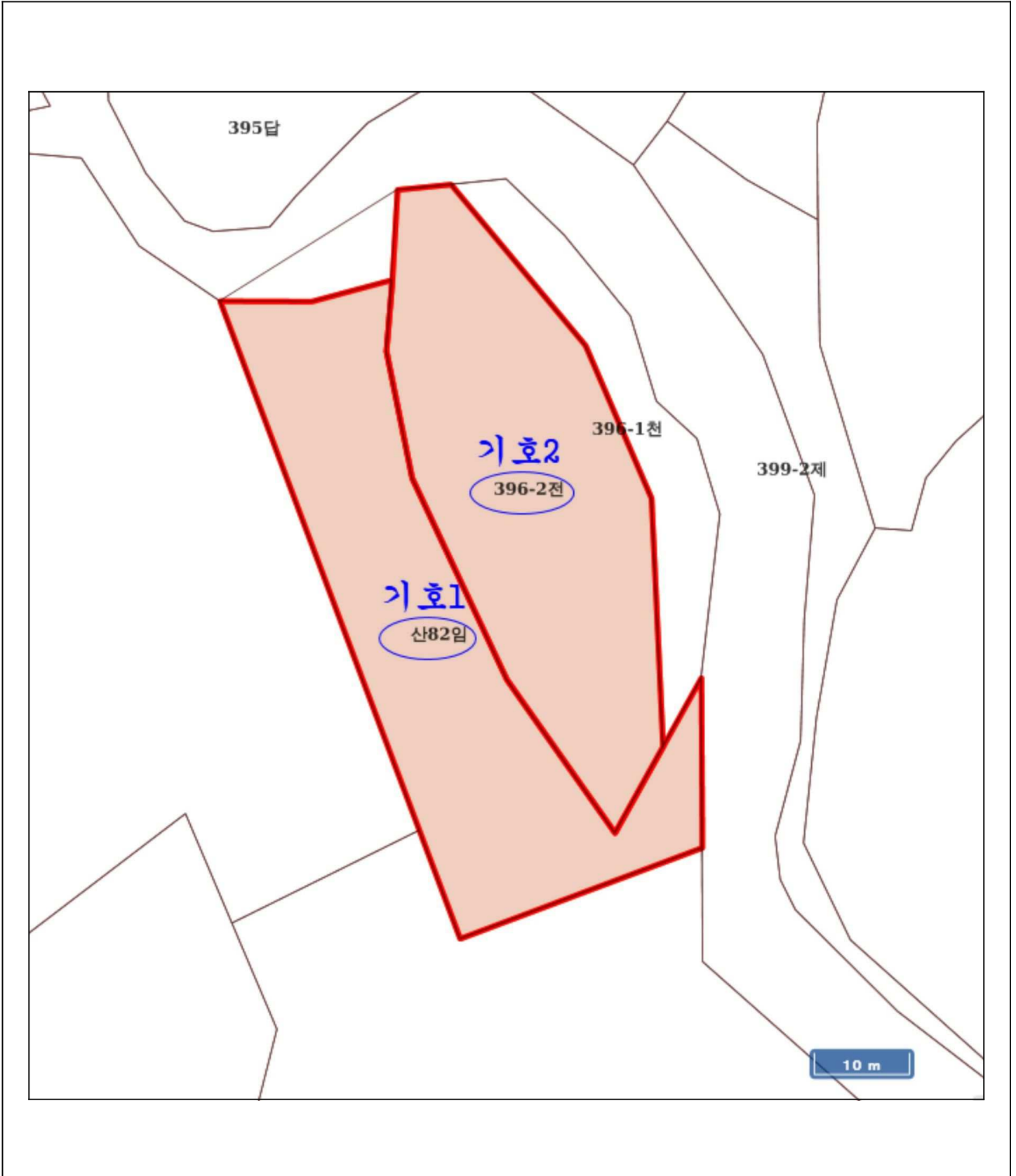
상세위치도(항공도면)



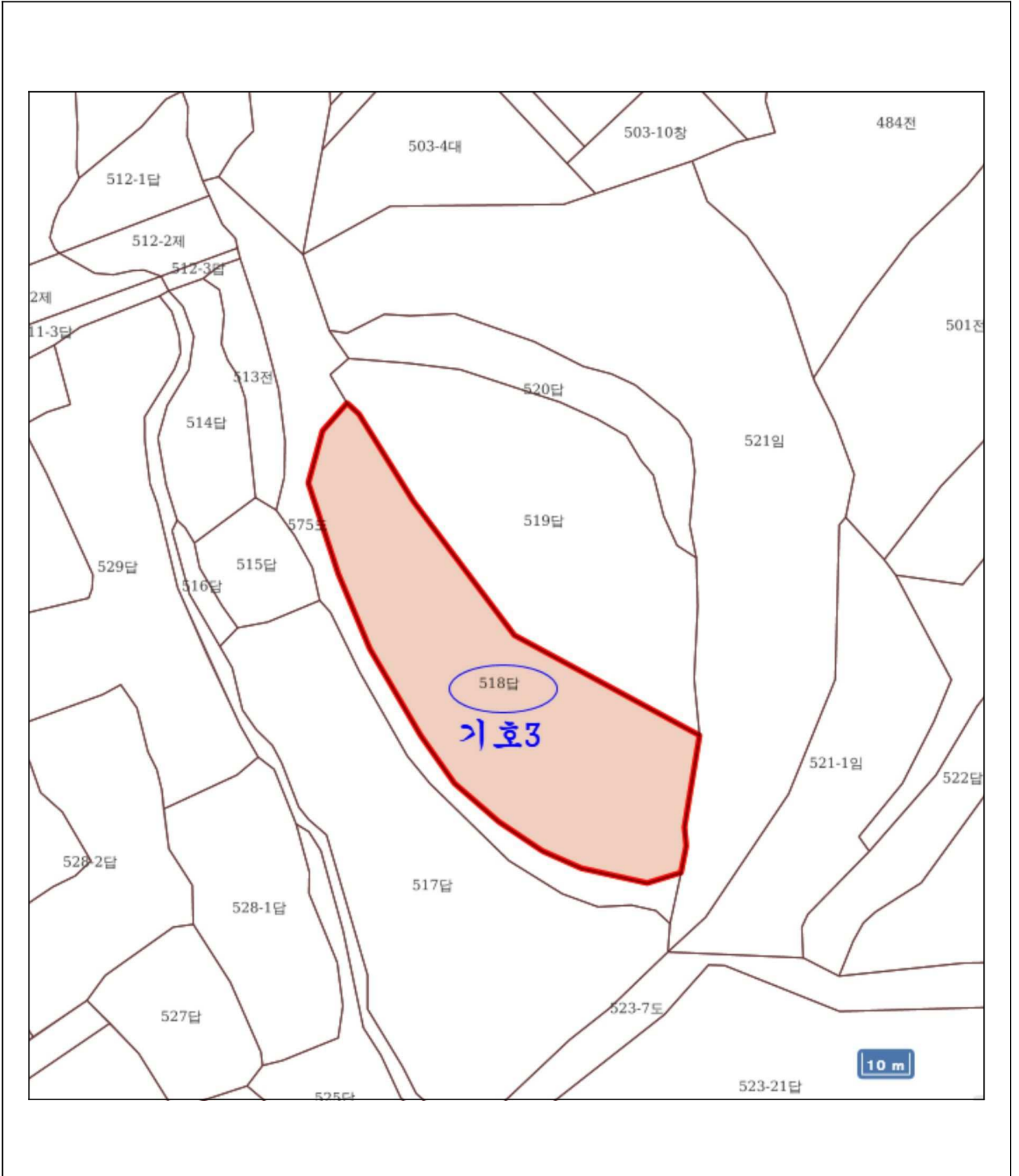
소재지	기호(4):경기도 화성시 남양읍 안석리 254-1
-----	-----------------------------



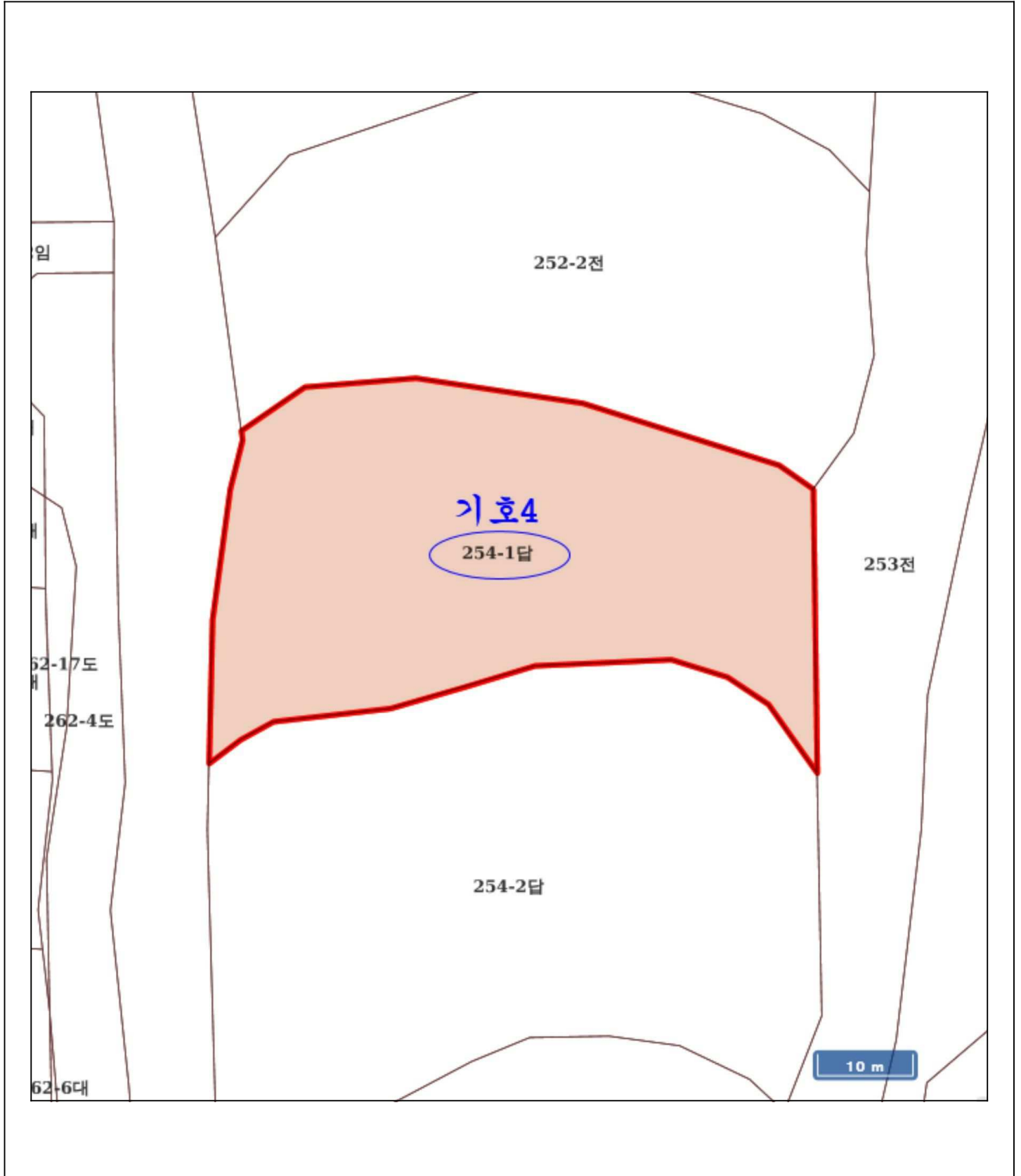
지 적 도(기호1,2)



지 적 도(기호3)



지 적 도(기호4)





(1)



(1) (3)



(1, 2)



(1, 2)



(3)





(4)

