



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	L2603-5-001
평가금액	189,902,342 원
평가기관 / 평가자	감정평가사합동사무소 알이엠프로퍼티 / 이희정
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사합동사무소 알이엠프로퍼티 / 이희정	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-20 14:34:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	김경배 소유물건 (2025-11438-A01)
감정서번호	L2603-5-001



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희정

감정평가액	일억팔천구백구십만이천삼백사십이원정(₩189,902,342.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경배 (2025-11438-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.19	2026.03.18 ~ 2026.03.19	2026.03.19		
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	4,413.5 17,802x----- 26,479 이	토지	2,967.2241 하 여	64,000 백	189,902,342
	합 계					₩189,902,342
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 비산동 소재 “비산초등학교” 북서측 인근에 위치하고 있는 토지로서 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2026. 03. 19 일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2026. 03. 18 ~ 2026. 03. 19 일에 실시하여 대상물건의 현황, 이용상태 및 제반가격형성요인을 조사하였음.

7. 그 밖의 사항

-토지의 위치 및 경계확인에는 임야도 및 위성도, 관련 공부서류와 현장확인 및 탐문조사 등에 의하였으나, 정확한 지적 및 경계확인에는 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-본건 지상에 자생하는 활잡목 등은 거래 관행 등을 고려하여 본건 임지에 포함하여 평가하였음.

-본건은 공유지분 토지로 지분에 대한 위치확인이 불가능한 바, 토지 전체를 기준으로 하여 평가하되 귀 제시목록 상 지분비율에 의하여 면적사정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출의견

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2026.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	비산동 산126-2	2,083	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	사다리 급경사	28,600

(3) 시점수정

(경기도 안양시 동안구, 녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2026.01.01 ~ 2026.01.31	0.245	2026년 01월
2026.01.01 ~ 2026.03.19	0.617(1.00617)	기준시점까지의 시점수정치

※ 2026년 02월 이후 지가변동률이 미고시되어 2026년 01월 지가변동률을 연장적용함.(이하동일)

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

구 분			격차율	비 고
조건	세항목		본건 1/ 표준지#1	
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건에서 대등/유사함.
		인근 취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 지세, 방위 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건에서 대등/유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지 대비 기타조건에서 대등/유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

① 인근 평가선례(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점	비 고
A	비산동 산1**~*	임	4,957(지분)	개발제한자연녹지	79,000	경매	2025.10.22	-
B	비산동 산1**~*	임	20,253	개발제한자연녹지	77,000	경매	2024.08.20	-

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

② 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역	가격(원) (토지단가, 원/㎡)	자료 출처	거래시기	비 고
a	비산동 산1**	임	288.57(지분)	개발제한자연녹지	26,400,000 (@91,486)	KAIS등	2022.12.27	-

③ 격차율 산정

비교가능성이 높은 유사 평가선례 “A” 를 통하여 격차율을 산정하였음.

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례#A	79,000	1.01118	1.000	0.900	71,895	2.498
비교표준지#1	28,600	1.00617	-	-	28,776	

- 시점수정(경기도 안양시 동안구, 녹지지역, 2025.10.22 ~ 2026.03.19) : 1.01118
- 지역요인비교 : 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 대등함(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

◦ 개별요인비교

구 분			격차율	비 고
조건	세항목		표준지#1 /선례#A	
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성	0.90	비교표준지는 선례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		인근 취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지는 선례 대비 자연조건에서 대등/유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	비교표준지는 선례 대비 행정적조건에서 대등/유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지는 선례 대비 기타조건에서 대등/유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의요인 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는 바, 인근지역의 지가수준과 공시지가 수준과의 격차, 거래사례가격, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인 보정치를 비교표준지 #1은 2.49로 결정함.

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	28,600	1.00617	1.000	0.900	2.49	64,488	64,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

(1) 개 요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방법임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 거래사례로서 기호 “a” 를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	가격(원) (토지단가, 원/㎡)	자료 출처	거래시기	비 고
a	비산동 산1**	임	288.57 (지분)	개발제한 자연녹지	26,400,000 (@91,486)	KAIS등	2022. 12. 27	-

(3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근 토지의 거래가격수준 및 평가전례 가격수준 등을 고려 시에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.000)

(4) 시점수정

거래사례의 계약일자로부터 본 평가 기준시점까지의 경기도 안양시 동안구 녹지지역 지가변 동률을 1.08336을 적용하였음.

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 개별요인 비교

- 기호 1)

구 분			격차율	비 고
조건	세항목		본건 1 /거래사례a	
접근 조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성	0.80	본건은 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		인근 취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건은 사례 대비 지세, 방위 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	본건은 사례 대비 행정적조건에서 대등/유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 사례 대비 기타조건에서 대등/유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.664	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	91,486	1.000	1.08336	1.000	0.664	65,811	66,000

3. 토지가격의 결정

(1) 시산가격

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	64,000	66,000	-

(2) 토지가격의 결정

상기와 같이 공시지가기준 토지가격이 거래사례기준 토지가격으로 지지되고, 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등으로 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 결정한 금액의 합리성이 인정되므로 대상 토지의 감정평가액을 공시지가기준 토지가격으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등으로 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기
준법에 의한 토지가격으로 결정한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액
으로 결정함.

기호	토지 적용단가	면적	감정평가액
1	@ 64,000 원 / m ²	2,967.2241	189,902,342

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 안양시 동안구 비산동	산118	임야	자연녹지지역 개발제한구역	4,413.5 17,802x----- 26,479	2,967.2241	64,000	189,902,342	김경배 지분
합 계								₩189,902,342.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 안양시 동안구 비산동 소재 “비산초등학교” 북서측 인근에 위치하고 주변은 야산 지대로 일반적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

본건은 부정형 경사지임.

4. 이용상황

본건은 자연림 상태임.

5. 접면도로상황

본건은 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

본건은 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 돼지 개 닭 오리 양 사슴), 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 모든축종제한), 가축사육제한구역(2025-10-13)(일부제한구역 젓소 돼지 개 닭 오리 양 사슴), 개발제한구역, 상대보호구역(안양동초등학교. 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.), 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 공익용산지(보전산지), 과밀억제권역임.

7. 제시목록외의 물건

—

8. 공부와의 차이

—

9. 기타

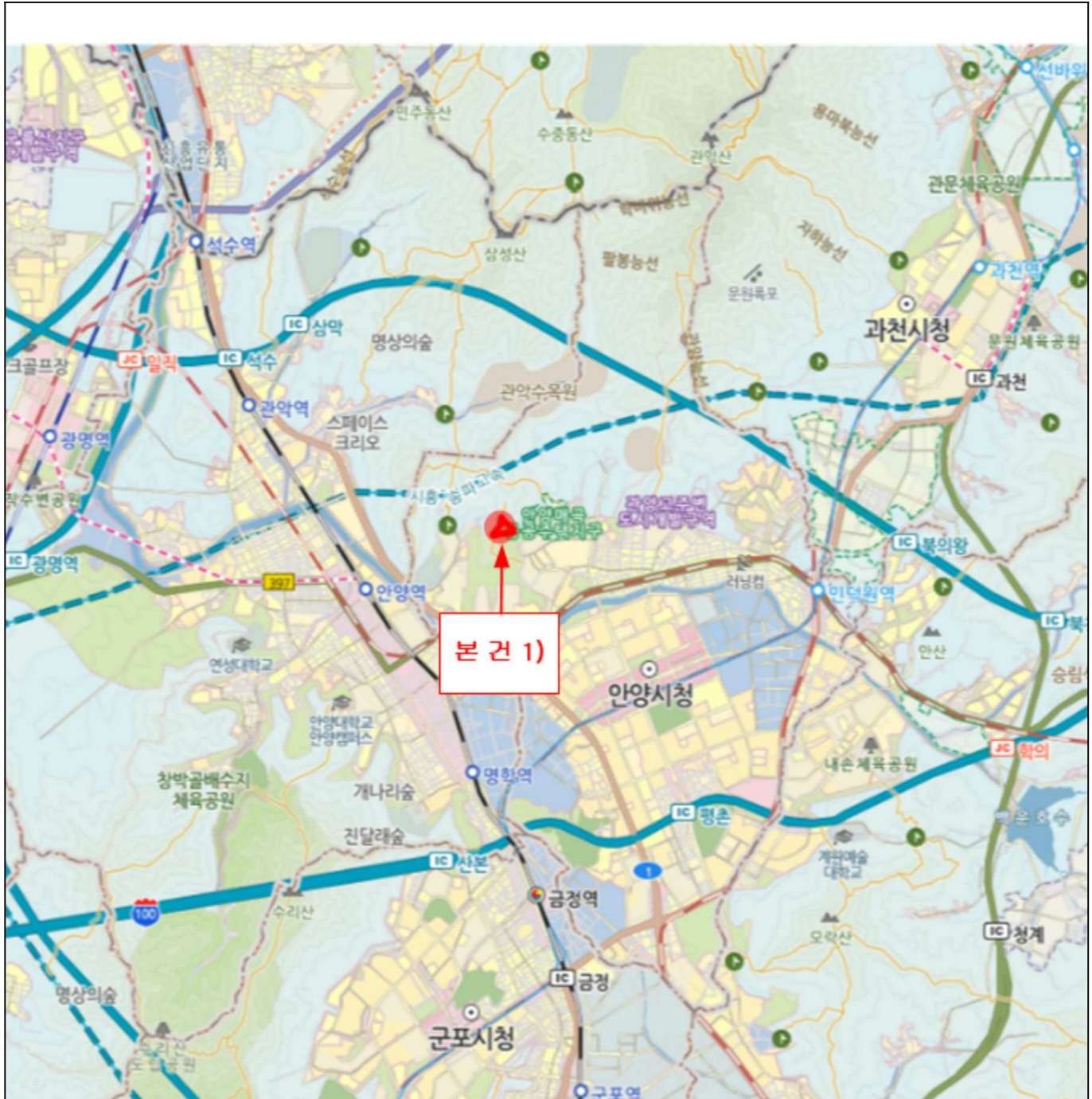
—

광역위치도



소재지

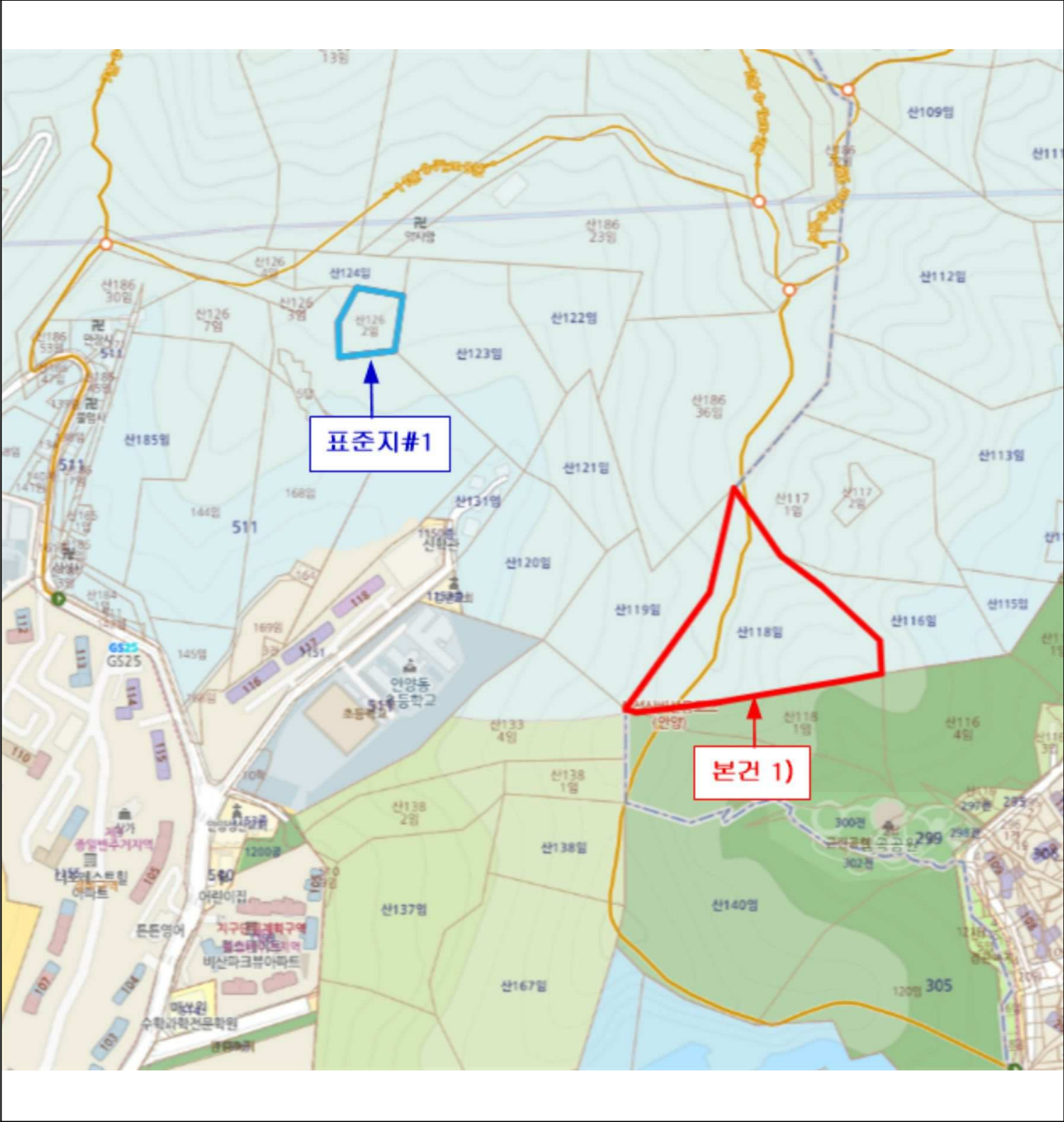
경기도 안양시 동안구 비산동 산118



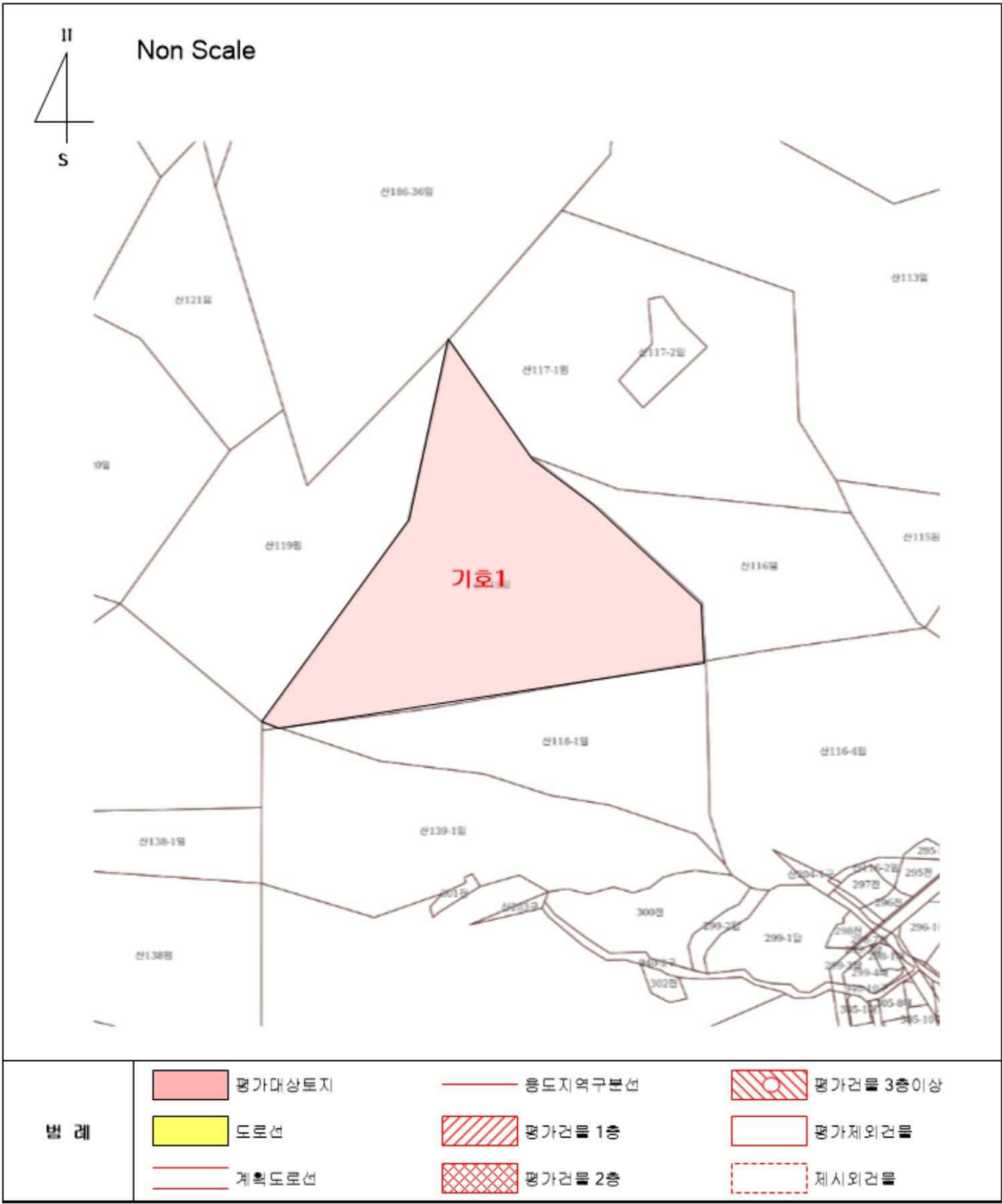
위 치 도



소 재 지	경기도 안양시 동안구 비산동 산118
-------	----------------------



지 적 도





()



()



()