

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 구천순 소유물건(2025타경1006)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: G2250305

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.

백석감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정용섭

감정평가액	일십삼억팔천일백오십구만사천원정(₩1,381,594,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	구천순 (2025타경1006)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,771 이	토지 하	4,771 여	-	1,381,594,000 백
	합계					₩1,381,594,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 송산면 삼촌리 소재 “삼촌리입구 교차로” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 수원지방법원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙 등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건평가지 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.04.03.을 기준시점으로 함.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타 참고사항

- 가. 본건 토지의 소재지, 지목, 면적등은 귀원의 제시목록, 토지대장, 지적도등을 기준으로 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량등을 요하는 바 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 조사일 현재 본건 토지(기호3,4)는 공부상 지목은 주차장이나 현황 토지 일부가 포장도로로 이용중인 바 금번 평가에서는 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가가액을 산정하였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.(후면'사진'참고)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식,비교방식,수익방식)이 있음.

가. 평가방법

- ㄱ) 원가방식은 기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.
- ㄴ) 비교방식은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.
- ㄷ) 수익방식은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 의거, 본건 토지와 제반 사항(용도지역, 이용상황등)이 유사하다고 인정되는 공시지가 표준지를 선정하여, 표준지의공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을주는 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지를 분석하고, 인근지가수준과 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지감정평가액 산출

♣ 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역/ 형상	이용 상황	도로 교통	개별지가 2024년 (원)
1	삼촌리 631번지	답	886	자연녹지 부정형 평지	휴경지	맹지	84,100
2	삼촌리 642번지	주차장	360	자연녹지 부정형 평지	잡종지	맹지	317,600
3	삼촌리 634-1번지	주차장	1,250	자연녹지 부정형 평지	잡종지 및 도로	맹지	317,600
4	삼촌리 638번지	주차장	1,184	자연녹지 부정형 평지	잡종지 및 도로	맹지	317,600
5	삼촌리 632번지	답	1,091	자연녹지 부정형 평지	휴경지	맹지	88,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정(2025. 01.01일 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼촌리 627-1번지	답	2,331	답	자연녹지	맹지	사다리 평지	91,200	-

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

나.시점수정

① 지가변동률 (2025년 04월 03일 기준)

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

소재지	용도지역	지가변동률	비고
경기도 화성시	녹지지역	0.869	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.03) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.559 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.254 $(1 + 0.00559) * (1 + 0.00254 * \frac{34}{28})$ ≒ 1.00869
	합계		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 시점수정기준

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

따라서 국토교통부장관이 월별로 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구와 동일한 용지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니하여 직전월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

③ 시점수정률 결정(지가변동률)

시점수정률	경기도 화성시 녹지지역 : 1.00869
-------	------------------------

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고있어 지역요인 유사함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교

♣ 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항 목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질 등	토양,토질의 양부
	관개, 배수 등	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적,경사
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금,융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

♣ 개별요인 비교치(비교표준지A)

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 본건은 개별요인 유사한 편임.						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
비교표준지 대비 본건은 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경작의 편부)에서 우세한 편임.						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3,4	1.25	1.00	1.05	1.00	0.90	1.181
비교표준지 대비 본건은 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경작의 편부)은 우세하나 기타조건(현황 일부“도로”)에서는 열세한 편임.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인을 통한 가격보정의 필요성

[감정평가에 관한 규칙] 제14조 제3항 제5조와 국토교통부 유권해석(국토해양부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14선고).2002두 5054(2003.07.25선고)“등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 ,인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 평가선례

(자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	가격시점	평가목적	비고
(1)	삼촌리 629-**-**번지	임야	1,606	350,000	2023.11.22	경매	적용
(2)	삼촌리 649-**-**번지	임야	2,014	441,000	2024.08.31	시가참고	-
(3)	삼촌리 633-**-**번지	답	2,069	145,000	2025.02.18	기타	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 본건 평가사례 ※

(자료출처:협회 감정평가정보)

NO	소재지	지목	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	가격시점	평가목적	비고
(1)	삼촌리 631번지	답	886	181,000	2024.02.07	경매	본건 기호(1)
(2)	삼촌리 642번지	주차장	360	210,000	2024.02.07	경매	본건 기호(2)
(3)	삼촌리 634-1번지	주차장	1,250	229,000	2024.02.07	경매	본건 기호(3)
(4)	삼촌리 638번지	주차장	1,184	229,000	2024.02.07	경매	본건 기호(4)
(5)	삼촌리 632번지	답	1,091	181,000	2024.02.07	경매	본건 기호(5)

③ 인근 유사토지의 탐문 지가수준

본건 인근 토지 탐문가격 수준 (자연녹지 - 농경지)	약 250,000원/m ² - 350,000원/m ² 수준으로 탐문조사됨.
----------------------------------	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그밖의요인의 격차율 산정

ㄱ) 사례의 선정

비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 동일 또는 유사한 인근지역에 위치하는등 비교가능성이 크다고 사료되는 인근 평가선례 기호(1)을 선정함.

ㄴ) 산정산식

(평가선례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

 (표준지 공시지가 시점수정) 공시지가 x 시점수정

ㄷ) 사정보정

인근 평가선례는 적정한 시세를 반영하여 평가하였으므로 사정보정 없음.(1.00)

ㄹ) 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
인근 평가선례 기호(1)	2023.11.22 - 2025.04.03	녹지지역	4.357% (1.04357)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄱ) 지역요인

인근 평가선례와 표준지공시지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인 대체적으로 유사함.(1.00)

ㄴ) 개별요인비교

비교표준지	평가선례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
A	1	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.72.

평가선례 대비 비교표준지는 접근조건(교통의 편부), 획지조건(경작의 편부)에서 열세한 편임.

ㄷ) 그 밖의요인 보정치 산정

구분	단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	비 고
사례(1)기준 비교표준지가격	350,000	1.04357	1.00	0.72	262,980	2.85
시점수정한 비교표준지 공시지가	91,200	1.00869	1.00	1.00	91,992	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○) 그 밖의요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 상향보정 하였음.

♣. 공시지가기준법에 의한 토지 단가

산식 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

대상 토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5	91,200	1.00869	1.00	1.00	2.85	262,179	262,000
2	91,200	1.00869	1.00	1.155	2.85	302,816	303,000
3,4	91,200	1.00869	1.00	1.181	2.85	309,633	310,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

♣ 인근 토지의 거래사례 (감정평가정보체계)

기호	소재지	지목/ 용도지역	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점	비고
(1)	삼촌리 634-**- 번지	주차장	잡종지	2,496 중 812	294,756,000	2024.05.13	토지만 거래
		자연녹지			(토지단가 @363,000)		

나 비교 거래사례의 채택

거래사례중에서 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하는 바 거래사례 (1)를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

상기 거래사례는 매수자와 매도자간의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

라. 시점수정

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률(%)
거래사례(1)	2024.05.13 - 2025.04.03	녹지지역	3.012% (1.03012)

마. 가치형성요인(지역요인)비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인(개별요인)비교

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,5	(1)	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720

거래사례 대비 본건은 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부)에서 열세한 편임.

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	(1)	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870

거래사례 대비 본건은 획지조건(경작의 편부)에서 열세한 편임.

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3,4	(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900

거래사례 대비 본건은 기타조건(현황 일부“도로”)에서 열세한 편임

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

대상토지	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5	363,000	1.00	1.03012	1.00	0.720	269,232	269,000
2	363,000	1.00	1.03012	1.00	0.870	325,322	325,000
3,4	363,000	1.00	1.03012	1.00	0.900	336,540	337,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액 결정의견

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상토지	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	262,000	269,000	262,000
2	303,000	325,000	303,000
3	310,000	337,000	310,000
4	310,000	337,000	310,000
5	262,000	269,000	262,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 건의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 평가 전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적(경매)을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

기호	지번	지목/용도	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	삼촌리 631번지	답	886	262,000	232,132,000	토지
2	삼촌리 642번지	주차장	360	303,000	109,080,000	토지
3	삼촌리 634-1번지	주차장	1,250	310,000	387,500,000	토지
4	삼촌리 638번지	주차장	1,184	310,000	367,040,000	토지
5	삼촌리 632번지	답	1,091	262,000	285,842,000	토지
합 계					1,381,594,000	

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 송산면 삼존리	631	답	자연녹지	886	886	262,000	232,132,000	
2	경기도 화성시 송산면 삼존리	642	주차장	자연녹지	360	360	303,000	109,080,000	
3	경기도 화성시 송산면 삼존리	634-1	주차장	자연녹지	1,250	1,250	310,000	387,500,000	
4	경기도 화성시 송산면 삼존리	638	주차장	자연녹지	1,184	1,184	310,000	367,040,000	
5	경기도 화성시 송산면 삼존리	632	답	자연녹지	1,091	1,091	262,000	285,842,000	
합 계								₩1,381,594,000.-	
				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 송산면 삼존리 소재 "삼존리입구 교차로" 북측 인근에 위치하며 부근은 순수 농경지대로서 인근으로 단독주택, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고, 야적장, 농경지, 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,5) 인접지와 등고 평탄하며 남측의 토지보다는 저지상태의 부정형의 토지로서 미경작 휴경지 상태임.

기호(2) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 잡종지 상태임.

기호(3,4) 인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서 잡종지 및 일부 포장도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,5) 맹지임.

기호(3,4) 지적도상 맹지이나 본건 토지 중앙으로 로폭 약 8-10미터 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1-5)
자연녹지지역

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) | |

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

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

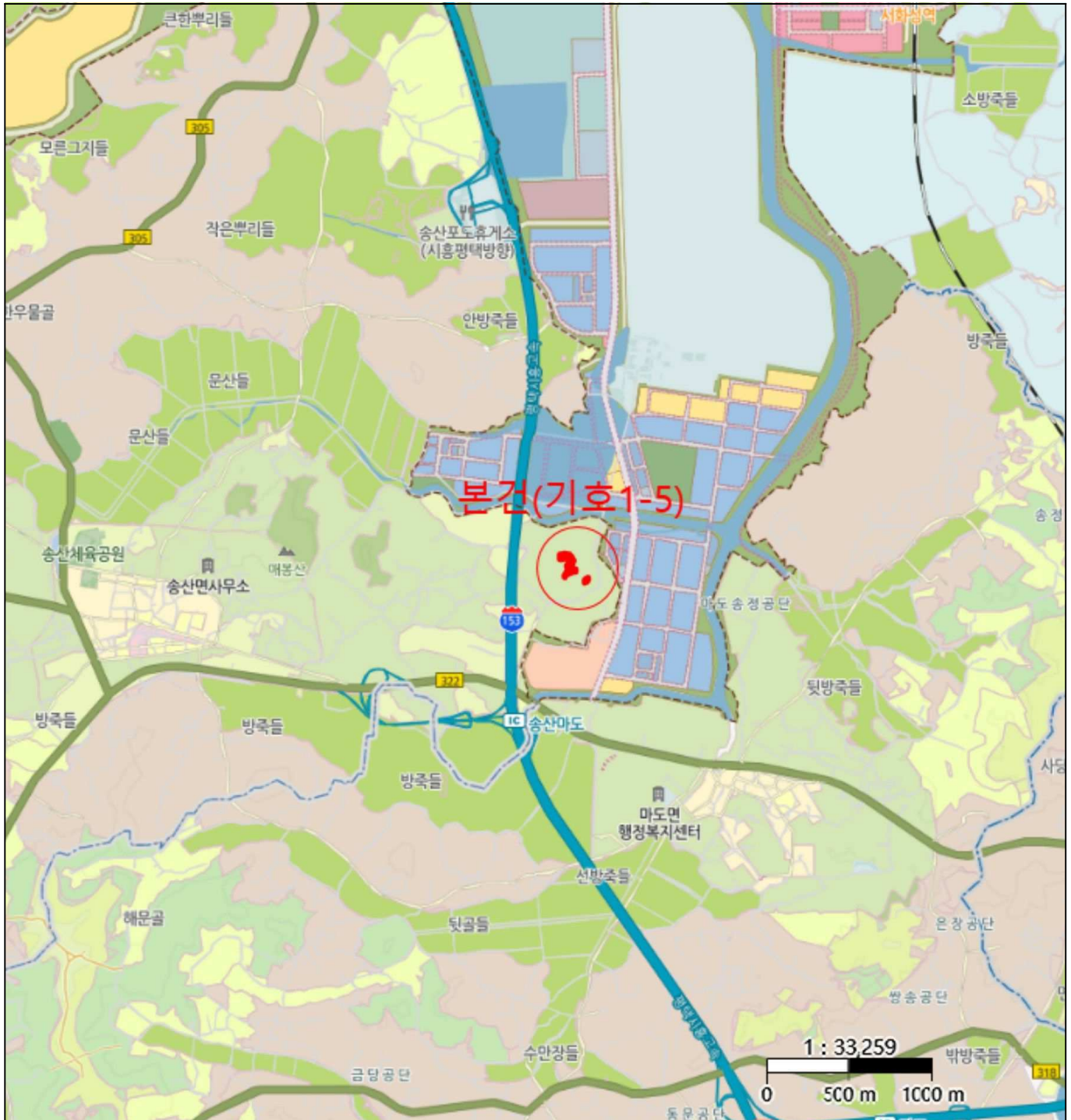
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

조사일 현재 본건 기호(3,4)토지는 공부상 지목은 주차장이나 현황 중양으로 로폭 약8-10미
터의 포장도로가 개설되어 있음.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 송산면 삼존리 631외
-----	----------------------



광역위치도



소재지	경기도 화성시 송산면 삼존리 631외
-----	----------------------



위치도



소재지	경기도 화성시 송산면 삼존리 631외
-----	----------------------



위치도



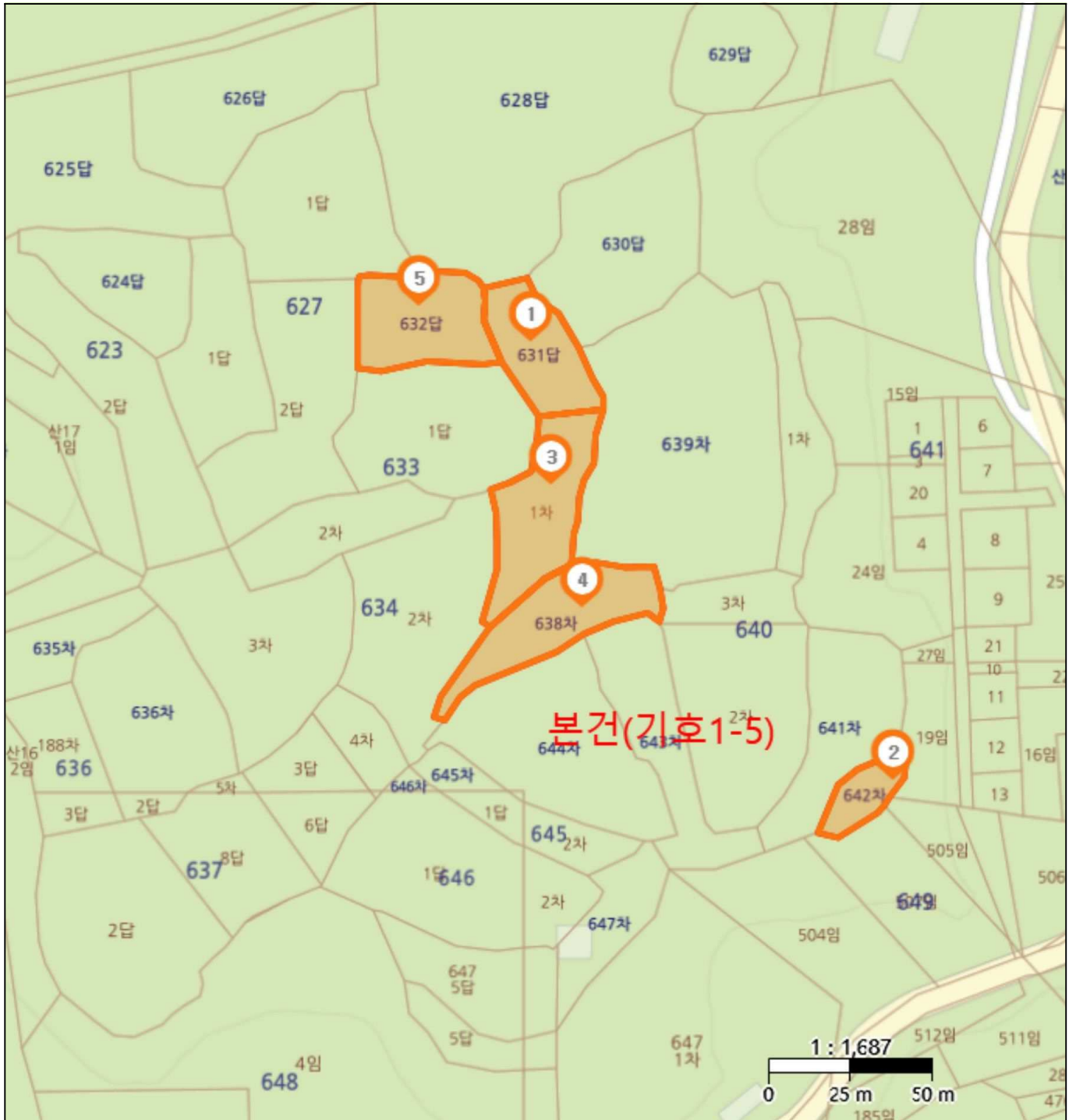
소재지 경기도 화성시 송산면 삼존리 631외



위치도



소재지 경기도 화성시 송산면 삼존리 631외



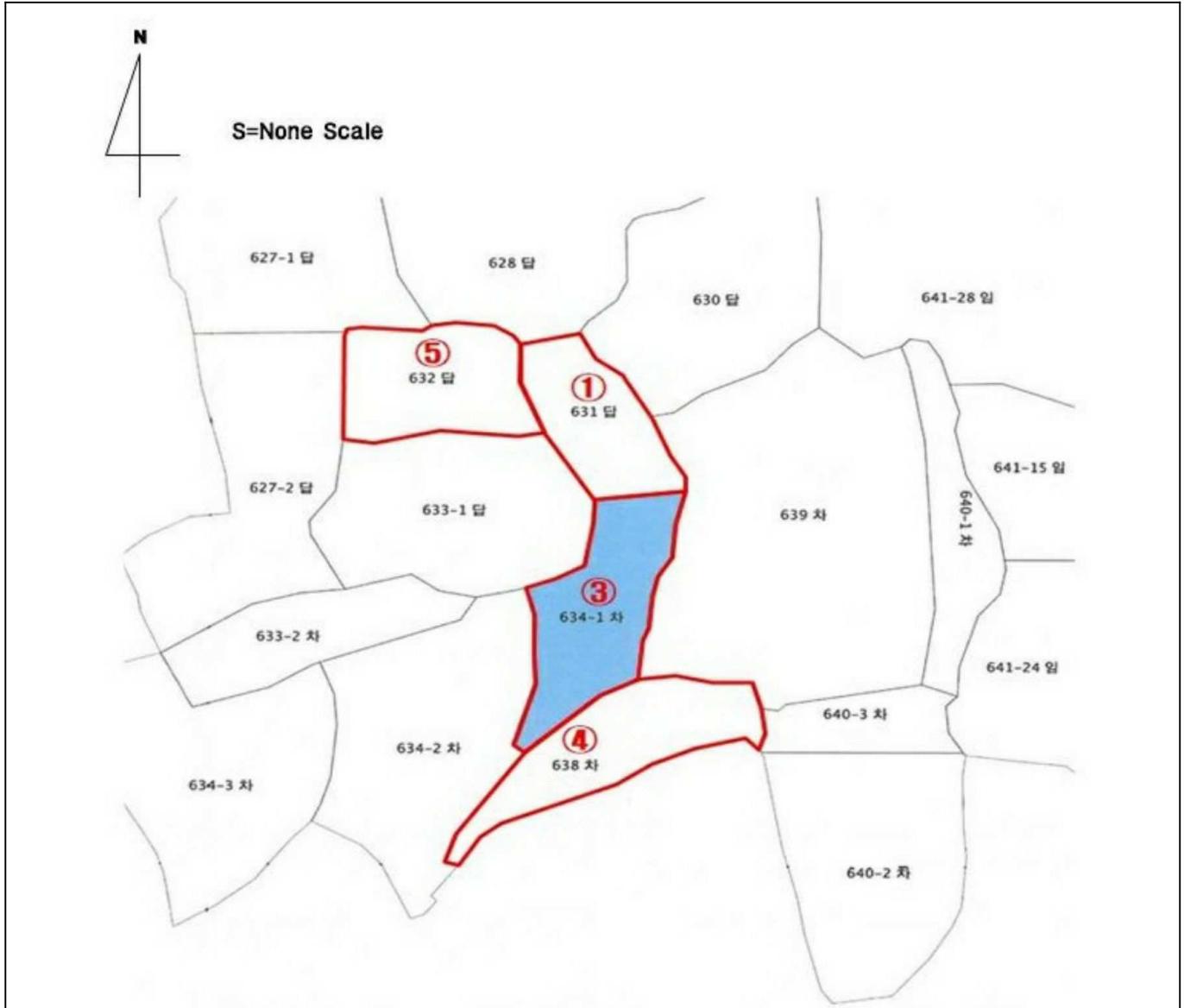
위 치 도



소재지	경기도 화성시 송산면 삼존리 631외
-----	----------------------

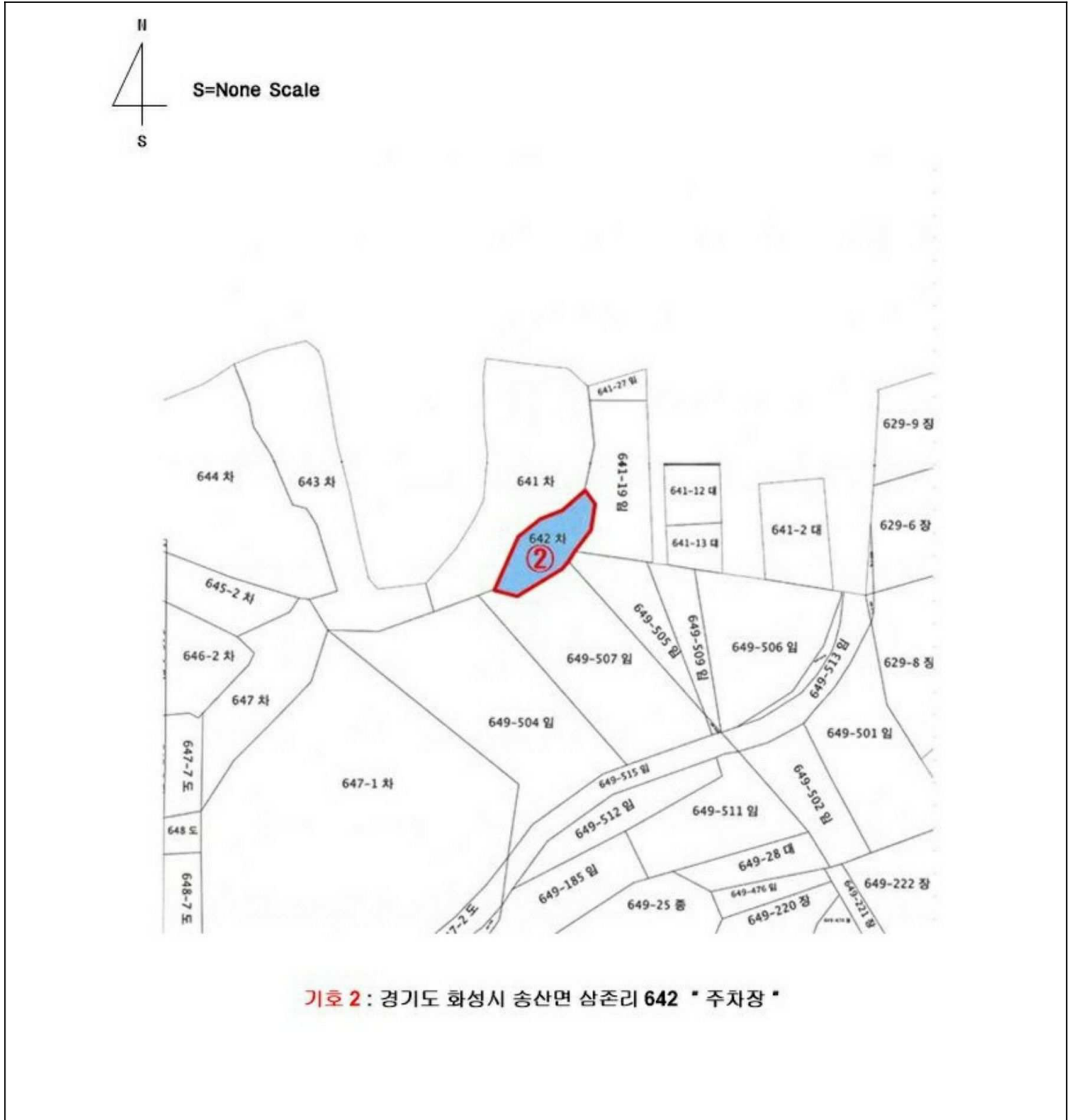


지 적 도



- 기호 1 : 경기도 화성시 송산면 삼존리 631 " 답 "
- 기호 3 : 경기도 화성시 송산면 삼존리 634-1 " 주차장 "
- 기호 4 : 경기도 화성시 송산면 삼존리 638 " 주차장 "
- 기호 5 : 경기도 화성시 송산면 삼존리 632 " 답 "

지 적 도





(1, 5)



(1, 5)



(2)



(2)



(3, 4)



(3, 4)