

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 목창수 소유물건(2025타경55361)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: DE250407-1012

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.

동이감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 병 삼

(인)

감정평가액	일억칠천팔백구만이천원정 (₩178,092,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	목창수 (2025타경55361)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.10	2025.04.15	
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	873	토지	873	204,000	178,092,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩178,092,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 상리 소재 "상리저수지" 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 수원지방법원의 법원경매(2025타경55361)목적용을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 04월 11일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 04월 10일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』으로 평가하였으며, 인근지역 내 동종유형의 거래사례를 기준으로 한 『거래사례비교법』으로 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고 사항

가. 본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 본건 지상에 자생하는 수목 등(쥐똥나무, 조팝나무 등 수주)이 소재하나, 토지와 일체로 거래되는 특성상 이에 구매됨이 없이 토지에 포함하여 감정평가하였음.

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지/지번	지목	전체 면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	'24년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
#1	화성시 봉담읍 상리 320번지	전	873	자연녹지, 개발제한	전	맹지	부정형	평지	77,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2025.01.01.기준]

표준지 기호	소재지/ 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
#A	봉담읍 상리 310	전	1,111	자연녹지, 개발제한	전	세로(가)	사다리형	평지	105,700

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경, 도로조건 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 "#A"를 선정함.

나. 시점수정

1) 지가변동률(국토교통부자료 기준)

지가변동률(%)	비 고
0.942% (1.00942)	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.11) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.559 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.254 $(1 + 0.00559) * (1 + 0.00254 * 42/28)$ ≒ 1.00942

※ 가격시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 생산자물가상승률

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기준시점	생산자물가지수 (2020년=100)			생산자물가상승률
공시기준일				
2025.04.11	a	2025년 02월	120.33	a/b =1.00678 (0.678%)
2025.01.01	b	2024년 12월	119.52	

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (100/100 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
기타조건	장애의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	표준지 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
#1	#A	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
	평가대상은 표준지 대비 접근조건(가로폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지/ 지번	면적(m ²)	용도지역	이용 상황	평가목적	토지단가 (원/m ²)	도로조건 형상 지세	비고
			지목		기준시점			
#가	봉담읍 상리 000	163	자연녹지, 개발제한	전	법원경매	173,000	맹지 부정형 평지	-
			전		2022.09.05			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지/ 지번	면적(m ²)	용도지역	이용 상황	평가목적	토지단가 (원/m ²)	도로조건 형상 지세	비고
			지목		기준시점			
#나	봉담읍 상리 000	485	자연녹지, 개발제한	전	법원경매	168,000	세로(불) 부정형 평지	-
			전		2022.09.05			

나) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서,KAIS등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건 형상 지세	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²) / 당해개별지가 (원/m ²)
#ㄱ	봉담읍 상리 000	전	1,679	자연녹지, 개발제한 전	세로(가) 부정형 평지	2025-03-27	406,000,000	241,810
			-			-		97,700
비고	토지만의 거래							

기호	소재지 지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건 형상 지세	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²) / 당해개별지가 (원/m ²)
#ㄴ	봉담읍 상리 000	전	658	자연녹지, 개발제한 전	세로(가) 부정형 평지	2024-10-31	127,320,000	193,495
			-			-		84,400
비고	토지만의 거래							

나) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	지가수준
인근 토지(자연녹지지역, 개발제한구역, 전)	160,000 ~ 250,000원/m ² 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는평가사례 기호"#가"을 비교 사례로 선정함.

비교표준지	비교사례	용도지역/ 이용상황
#A	#가	자연녹지지역,개발제한구역 / 전

다) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/m ²)	1) 사정 보정	2) 시점 수정	3) 지역 요인	4)개 별 요 인							산정단가 (원/m ²)	격차율
						가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계		
사 례	#가	173,000	-	1.06108	1.000	-	1.20	1.00	1.15	1.00	1.00	1.380	253,322	2.374
표준지	#A	105,700	-	1.00942	-	-							106,696	

- 의 견
- * 1) 사정보정 : -
 - * 2) 시점수정(#가) : 2022.09.05.~2025.04.11 경기도 화성시 녹지지역
 - * 3) 비교표준지는 사례 대비 제반 지역요인은 대등함.
 - * 4) 비교표준지는 사례 대비 접근조건(가로폭, 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 다음과 같이 상향 보정함.

비교표준지	그밖의 요인 보정치
#A	2.37

바. 토지단가 산정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
#1	105,700	1.00942	1.000	0.808	2.37	204,318	204,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례거나 정상적인 것으로 보정 가능한 거래사례 중 **거래사례 "#1"**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 등기사항전부증명서,KAIS등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건 형 상 지세	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²) / 당해개별지가 (원/m ²)
#ㄱ	봉담읍 상리 000	전	1,679	자연녹지, 개발제한 전	세로(가) 부정형 평지	2025-03-27	406,000,000	241,810
			-					97,700
비고	토지만의 거래							

기호	소재지 지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	도로조건 형 상 지세	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²) / 당해개별지가 (원/m ²)
#ㄴ	봉담읍 상리 000	전	658	자연녹지, 개발제한 전	세로(가) 부정형 평지	2024-10-31	127,320,000	193,495
			-					84,400
비고	토지만의 거래							

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치 = 1.000)

다. 시점 수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[경기도 화성시 자가변동률 기준]

사례	기간	용도지역	지가변동률(%)
#ㄱ	2025.03.27 ~2025.04.11	녹지지역	0.145% (1.00145)

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(지역요인비교치 = 1.000).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등
행정적조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	사례 기호	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
#1	#ㄱ	0.83	1.00	0.97	1.00	1.00	0.805
	본건은 사례 대비 접근조건(가로폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
#1	#ㄱ	241,810	1.000	1.05206	1.000	0.805	204,791	205,000

3. 토지 감정평가액 결정 및 의견

가. 토지단가의 결정 및 의견

일련번호	공시지가기준법(원/m ²)	거래사례비교법(원/m ²)
#1	204,000	205,000

평가의 목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

나. 토지 감정평가액의 결정

일련번호	전체면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
#1	873	873	204,000	178,092,000	-
합 계				178,092,000	-

- 끝 -

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 화성시 봉담읍 상리	320	전	자연녹지지역 개발제한구역	873	873	204,000	178,092,000		
합 계									₩178,092,000.-	
				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 봉담읍 상리 소재 "상리저수지" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인근 토지대비 평탄한 부정형 토지로서, 현황 "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:23.09.05.~25.09.04.)임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 자생하는 수목 등(쥐똥나무, 조팝나무 등 수주)이 소재하나, 토지와 일체로 거래되는 특성상 이에 구매됨이 없이 토지에 포함하여 감정평가하였음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



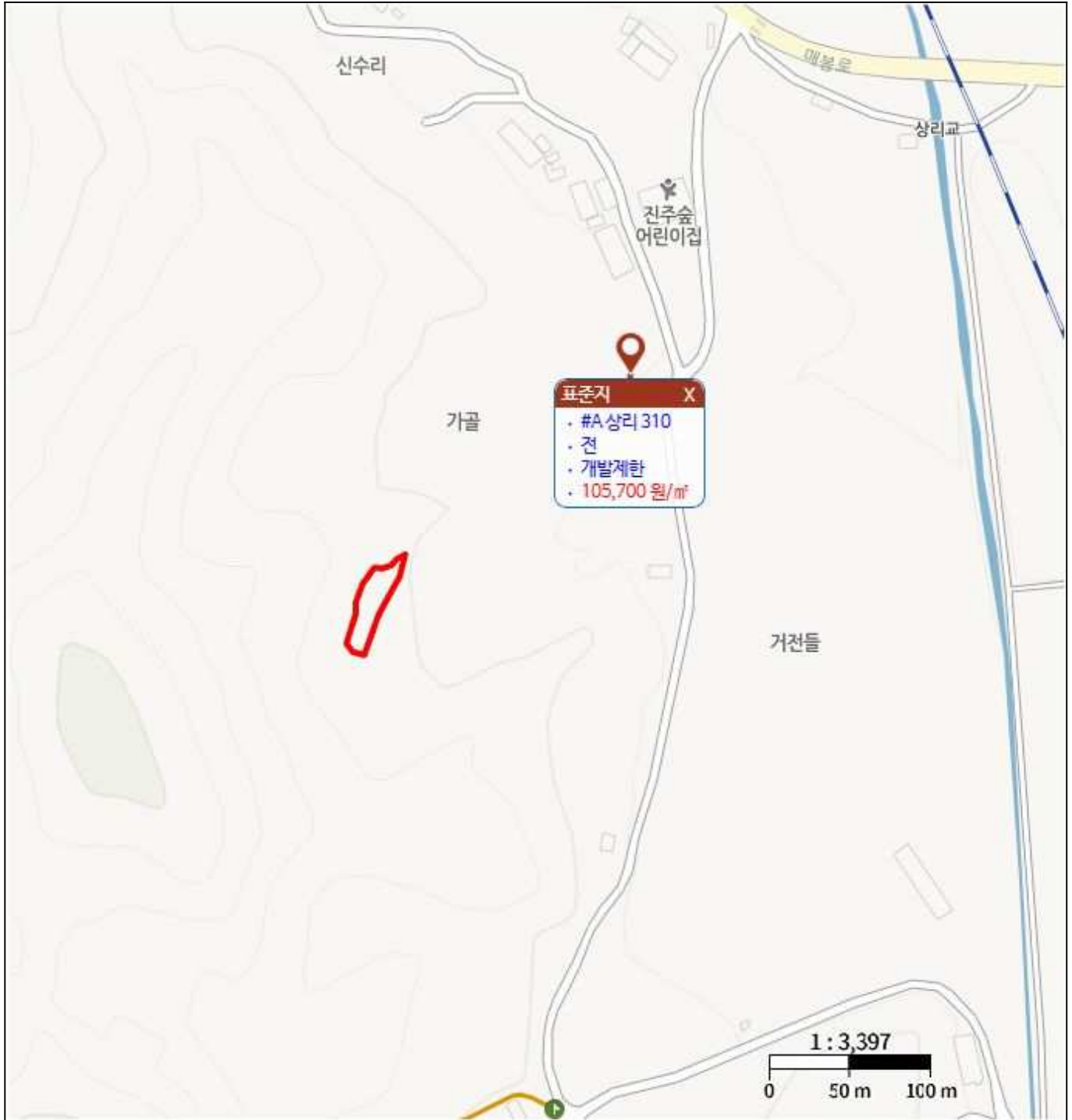
소재지	경기도 화성시 봉담읍 상리 320
-----	--------------------



위치도



소재지 경기도 화성시 봉담읍 상리 320



지 적 도



축척 = 1:2,030



번 례		평가대상토지		읍도지역구분선		평가건물 6층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

