

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태형 소유물건(2025타경56172)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 250530-402353-0001

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.

은을감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최연경

감정평가액	이십억육천삼십삼만원정(₩2,060,330,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태형 (2025타경56172)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.10	2025.06.02 ~ 2025.06.10	2025.06.10		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,327 이	토지 하	10,327 여	-	2,060,330,000
	합계					₩2,060,330,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호 1은 경기도 화성시 장안면 금의리 소재 “금의교차로” 남측 근거리에 위치하고, 본건 기호 2는 화성시 장안면 석포리 소재 “버들저수지” 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	장안면 금의리 산22-7	임야	6,261	계획관리지역	부정형 완경사	77,400	-
2	장안면 석포리 산280-2	임야	4,066	계획관리지역	부정형 완경사	52,300	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 10일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 대상물건의 확인 등을 위한 실지조사는 2025년 06월 02일 ~ 2025년 06월 10일에 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지의 평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 임지상에 자생하는 수목 등은 거래관행 등에 따라 임지에 포함 평가하였습니다.

3. 그 밖의 참고사항

1) 본건 지적의 경계확인 등은 임야도 및 기타 참고자료를 활용하여 개략적으로 판단하였는 바 참고바라며, 필요시 정밀측량을 요합니다.

2) 본건 기호1은 일부 면적이 접도구역에 저촉되는바 이를 고려하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 현장조사시 본건 임지상에 목측으로 발견된 분묘는 없는 상태입니다. 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

(공시기준일 2025. 01. 01.)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금의리 산109	임야	10,353	자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	53,500
나	석포리 산197-3	임야	14,281	자연림	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	48,500

※ 비교표준지 가 : 일부 접도구역 저촉됩니다.

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

- 비교표준지 가 : 기호 1

- 비교표준지 나 : 기호 2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정 (2025.06.10. 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

시·군·구	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 화성시	계획관리	1.502% (1.01502)	2025.01.01.~ 2025.04.30. : 1.093% 2025.04.01.~ 2025.04.30. : 0.296% $(1+0.01093) \times (1+0.00296 \times 41/30)$ ≒ 1.01502

※ 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시 상태인 바, 2025년 04월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

5) 개별요인 비교

(1) 비교항목

조 건	항 목
접근 조건	취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등
자연 조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타 조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교치 결정

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.85	1.20	1.00	1.00	1.020
본건은 비교표준지 가 대비 접근조건에서 다소 열세하나, 자연조건에서 우세합니다.					
2	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
본건은 비교표준지 나 대비 접근조건에서 열세합니다.					

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(98두6067, 1998.07.10.선고) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(2) 인근 평가전례

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	금의리 산3*-*	임야	계획관리	전	231,000	2023.12.08.	담보
B	금의리 산2*-*	임야	계획관리	전	279,000	2024.09.02.	담보
C	금의리 산2*-*	임야	계획관리	전	240,000	2022.08.03.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지번	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
D	석포리 산8-*	임야	계획관리	자연림	145,000	2023.11.07.	경매
E	석포리 산2**	임야	계획관리	자연림, 전 기타	100,000	2023.05.11.	경매
F	석포리 산2**	임야	계획관리	전 기타	125,000	2024.07.19.	담보

(3) 인근 매매사례

기호	소재지 지번	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점	비고
1	금의리 산2*-*	계획관리	임야	2,935	750,000,000 (약 256,000)	2024.06.26.	-
2	석포리 산2**-*	계획관리	임야	1,388	231,000,000 (약 166,000)	2025.01.10.	-

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{평가전례기준 표준지가격(전례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
----------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정치 산정 및 결정

㉠ 비교표준지 가

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	231,000	1.05576	1.00	0.985	240,222		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	4.42	4.40
	53,500	1.01502	-	-	54,304		

¹⁾ 평가전례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 평가전례 (A)를 선정함.

²⁾ 시점수정 : (2023.12.08. ~ 2025.06.10.) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.05576

³⁾ 지역요인 : 비교표준지는 평가전례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

⁴⁾ 개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건에서 우세하나, 자연조건 및 행정적 조건에서 다소 열세함.(0.985)

㉡ 비교표준지 나

평가전례 기준 표준지가격 (a)	전례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	145,000	1.05840	1.00	0.930	142,725		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.90	2.90
	48,500	1.01502	-	-	49,228		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1) 평가전례 : 비교표준지 및 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 크다고 사료되는 평가전례 (D)를 선정함.
- 2) 시점수정 : (2023.11.07.~ 2025.06.10.) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.05840
- 3) 지역요인 : 비교표준지는 평가전례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)
- 4) 개별요인 : 평가전례 대비 비교표준지가 접근조건에서 열세함.(0.930)

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	53,500	1.01502	1.000	1.020	4.40	243,714	244,000
2	나	48,500	1.01502	1.000	0.920	2.90	131,342	131,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

기호	소재지 지번	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점	비고
1	금의리 산2*-*	계획관리	임야	2,935	750,000,000 (약 256,000)	2024.06.26.	-
2	석포리 산2*-*	계획관리	임야	1,388	231,000,000 (약 166,000)	2025.01.10.	-

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 선정하였습니다.

- 거래사례 1 : 기호 1
- 거래사례 2 : 기호 2

2) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 않았습니다.(1.00)

3) 시점수정

거래사례 1 : (2024.06.26. ~ 2025.06.10.) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.03528
거래사례 2 : (2025.01.10. ~ 2025.06.10.) 경기도 화성시 계획관리지역 : 1.01420

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.90	0.97	1.00	1.00	0.873
2	0.87	0.95	1.00	1.00	0.827

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	1 256,000	1.03528	1.000	0.873	231,373	231,000
2	2 166,000	1.01420	1.000	0.827	139,231	139,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

1) 시산가액의 조정

기호	공시지가기준법 (단가 원/㎡)	거래사례비교법 (단가 원/㎡)	결정단가 (공시지가기준법, 원/㎡)
1	244,000	231,000	244,000
2	131,000	139,000	131,000

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 평가방법에 따른 합리성이 인정되므로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액의 결정

기호	결정단가 (공시지가기준법, 원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	244,000	6,261	1,527,684,000
2	131,000	4,066	532,646,000
		10,327	2,060,330,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

(단위 : 원)

토 지	건 물	제시외 건물	합 계
2,060,330,000	-	-	2,060,330,000

2. 결정의견

상기의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 기준으로 하되, 거래사례비교법에 의한 토지가액으로 합리성이 인정되므로 상기 평가 금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 장안면 금의리	산22-7	임야	계획관리지역	6,261	6,261	244,000	1,527,684,000	
2	경기도 화성시 장안면 석포리	산280-2	임야	계획관리지역	4,066	4,066	131,000	532,646,000	
합 계								₩2,060,330,000.-	
				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

기호1 : 경기도 화성시 장안면 금의리 소재 "금의교차로" 남측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 중소규모의 공장, 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

기호2 : 경기도 화성시 장안면 석포리 소재 "버들저수지" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 공장 등이 소재하는 산업단지, 농경지, 임야 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호1 : 본건 인근까지 차량 접근 가능하고 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

기호2 : 본건까지 차량접근 불가능하고 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 부정형 완경사의 토지로서, 농경지로 이용중임.

기호2 : 부정형 완경사의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 서측으로 종로(포승향남로)에 접한 상태임.

기호2 : 남측으로 임야도상 지목이 도로인 석포리 산362번지에 접하고 있으나, 현황 맹지 상태임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 접도구역<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종
 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

기호1은 귀 제시목록 및 임야대장상 지목은 임야이나, 현황 농경지로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 기호1 및 기호2 임대관계는 미상이며, 본건 지적의 경계확인 등은 임야도 및 기타
 참고자료를 활용하여 개략적으로 판단하였는 바 참고바라며, 필요시 정밀측량을 요함.

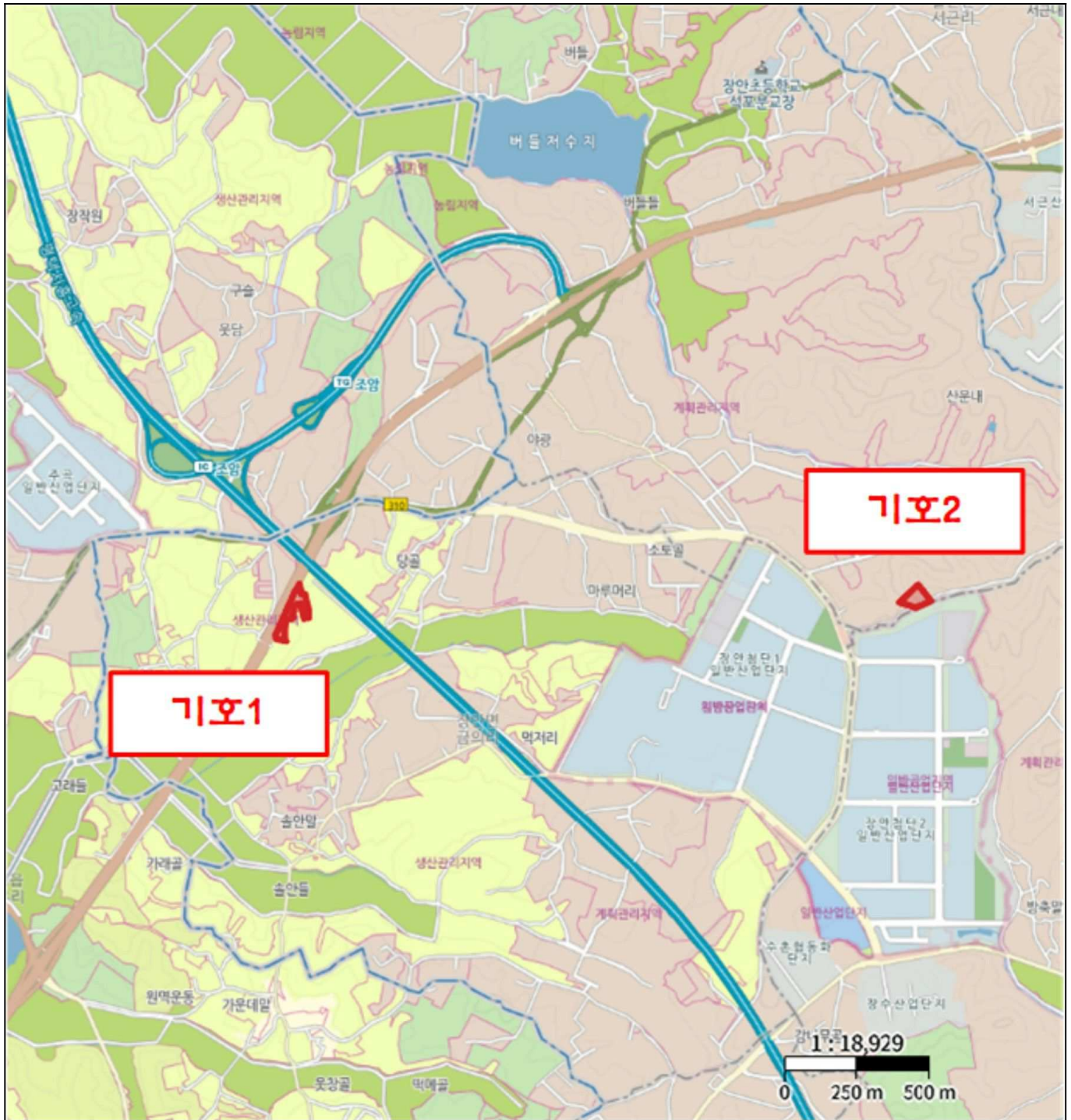
2) 본건 기호1은 일부 면적이 접도구역에 저촉되는바 이를 고려하여 평가하였으니,
 경매진행시 참고바람.

3) 현장조사시 본건 임지상에 목측으로 발견된 분묘는 없는 상태임. 경매참여시 재확인
 바람.

광역위치도



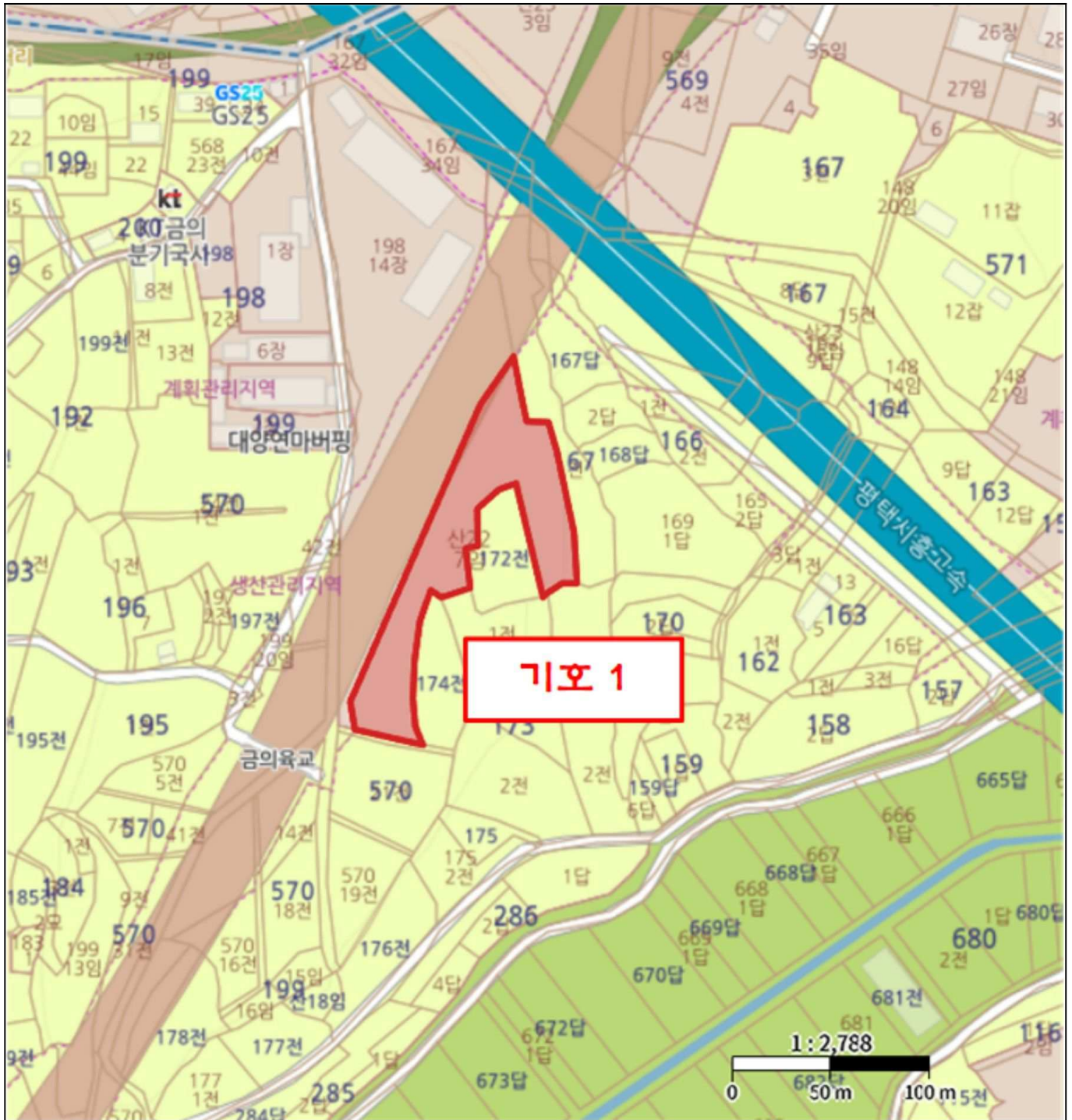
소재지	경기도 화성시 장안면 금의리 산22-7 외
-----	-------------------------



위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 금의리 산22-7 외



위치도



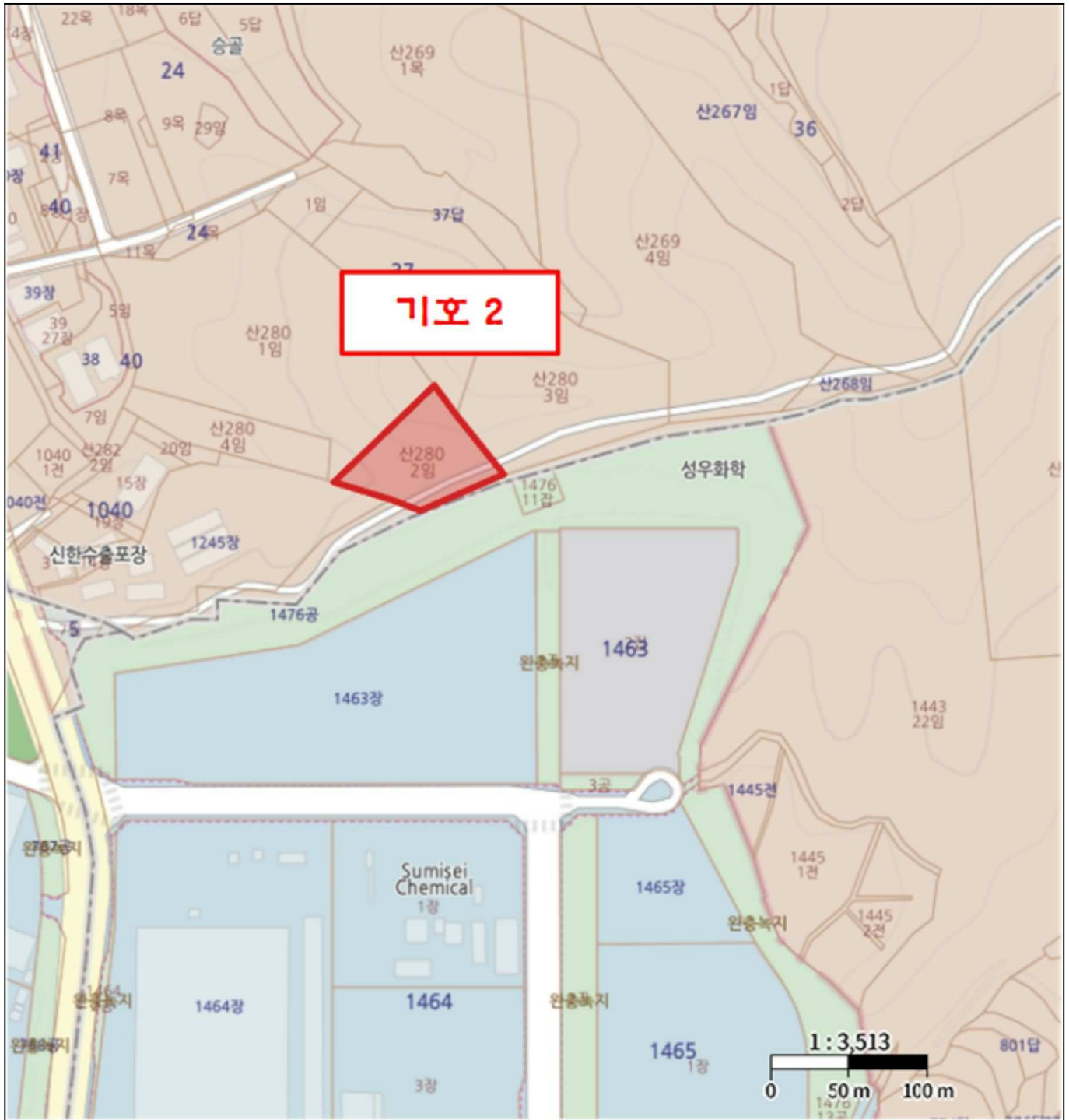
소재지 경기도 화성시 장안면 금의리 산22-7 외



위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 금의리 산22-7 외



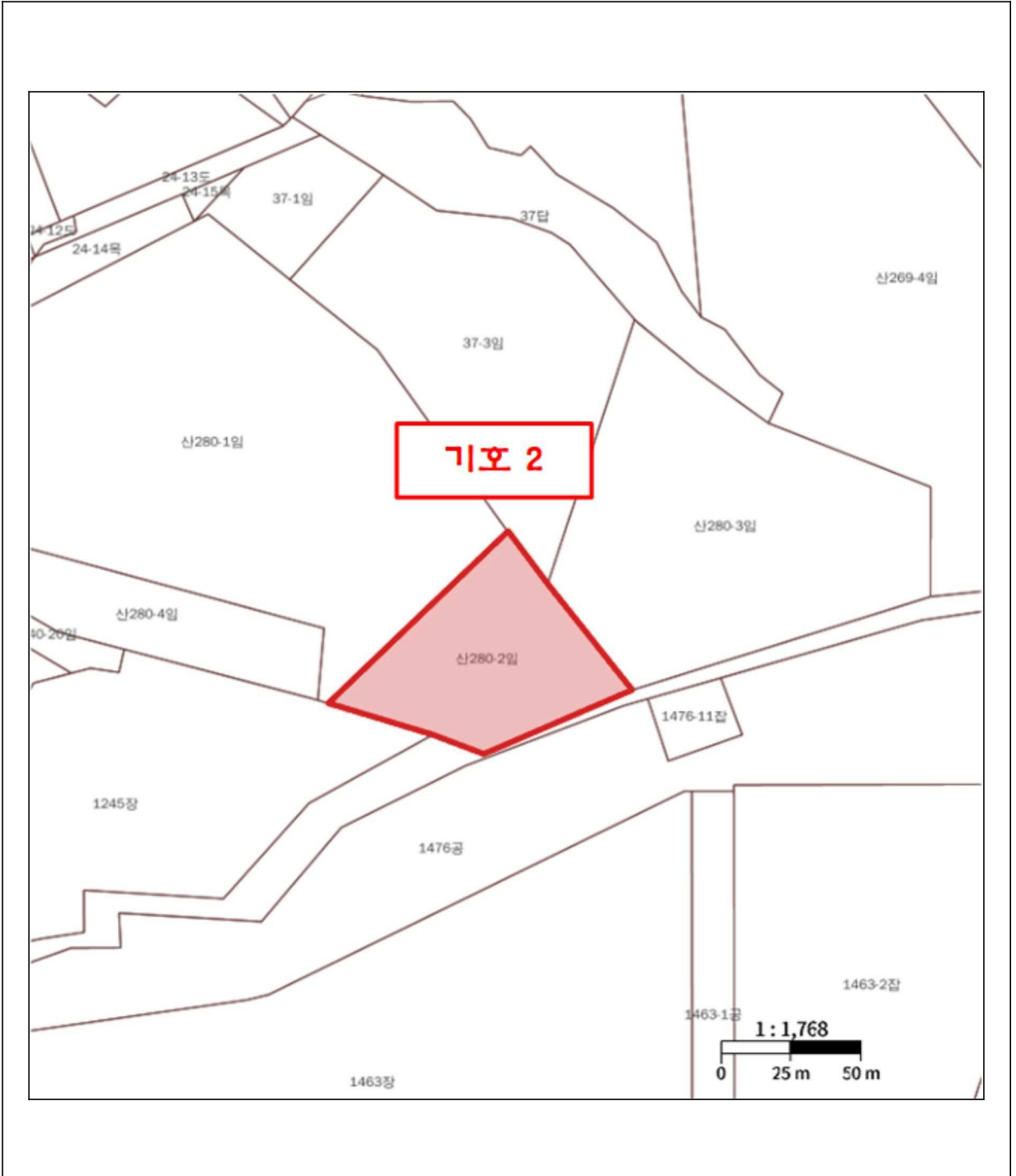
위치도



소재지 경기도 화성시 장안면 금의리 산22-7 외



지 적 도



사 진 용 지



기호1 전경



기호1 전경

사 진 용 지



기호1 전경



기호1 주위 환경

사 진 용 지



기호1 주위 환경

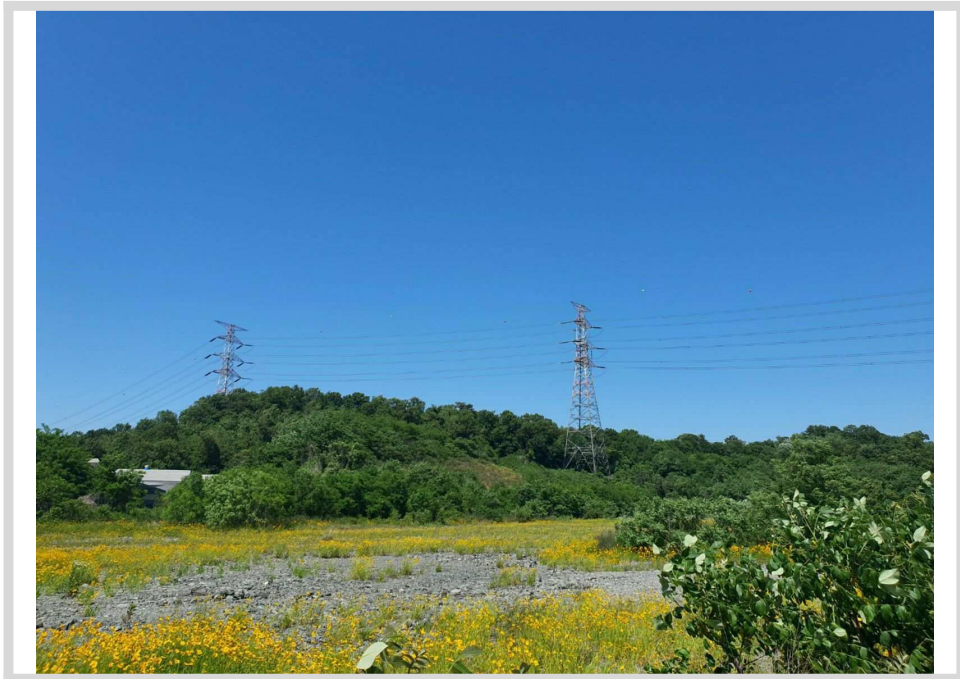


기호2 전경

사 진 용 지



기호2 전경



기호2 주위환경