

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지용 소유물건(2025타경55487)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: UB20250417-103

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.

어반감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 유 목

감정평가액	구천팔백삼십사만팔천원정 (₩98,348,000.-)		
-------	------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김지용 (2025타경55487)	감정평가 조건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025.04.23

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	1,069	토지	1,069	92,000	98,348,000
	이		하	여	백	
합 계						₩98,348,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 마도면 청원리 소재 “경기화성바이오밸리 일반산업단지” 북측에 위치하는 토지로서, 수원지방법원의 법원경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

제14조에 의하여 공시지가 기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례 비교법에 따라 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료 일자인 2025. 04. 22.을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

1) 본건 소재지, 지번, 면적, 등은 제시된 목록에 따랐음

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출 근거

가. 공시지가 기준법에 따른 시산가격

1. 공시지가 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역
1	청원리 631	1,069	답	답	농림

3. 비교사례의 선정

(1) 비교사례의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	개별지가(원/㎡)
가	청원리 632	1,587	답	답	농림	맹지	43,400

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 시점 수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가 상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자 물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 선정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영하고 있지 못하다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점조정 하였음

구 분	기 간	지가변동률	비 고
농림	25.01.01~25.04.22	1.01277	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.22) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.696 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305 $(1 + 0.00696) * (1 + 0.00305 * 53/28)$ = 1.01277

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인의 비교항목(농림지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치의 산정

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	본건은 표준지 대비 대등함.							

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067,,1993.9.10.선고 92누 16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖에 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지 가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	청원리 705-*	답	2022.08.02.	90,000	담보	농림	
B	청원리 651-*	답	2022.06.03.	95,000	법원경매	농림	
C	청원리 67*	답	2023.02.24.	76,000	담보	농림	

(2) 인근유사물건 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
D	청원리 582-8*	답	농림	108	9,900,000	91,667	2023.08.24.
E	청원리 705-*	답	농림	1,431	129,800,000	90,706	2022.01.04.
F	청원리 582-2*	답	농림	1,160	88,000,000	75,862	2023.03.14.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(3) 사례선정

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	청원리 705-*	답	2022.08.02.	90,000	담보	농림	

(4) 사례기준 비교표준지 가격 시점수정

비교 표준지 기호	사례기호	사례단가	시점수정	일반요인	지역요인	개별요인	사례기준가격
가	A	90,000	1.06298	1.00	1.00	0.96	91,841
사정보정	별도의 사정 개입 포착되지 않음.						
시점수정	경기도 화성시 (22.08.02~25.04.22) (농림)						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일권역에 속하므로 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	계
	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96
본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 및 거리)에서 열세함.							

(5) 사례기준 비교표준지 가격 시점수정

비교표준지 기호	2025년 기준 공시지가	시점수정	기준시점 비교표준지 단가
가	43,400	1.01277	43,954

(6) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점기준 비교표준지 단가	가격격차율
가	A	91,841	43,954	2.089

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정내용	비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
인근 감정평가 전례, 거래사례, 인근지역의 지가수준 및 대상 토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 보정요인을 다음과 같이 결정하였음.	가	농림	2.089

7. 공시지가 기준법의 개요

상기 제 요인을 참작하여서 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 x 기타요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	선정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	43,400	1.01277	1.00	1.00	2.089	91,820.36	92,000

※ 결정단가는 100원 단위에서 반올림하였음.

8. 공시지가 기준법에 따른 시산가격

기 호	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가	시산가액(원)	비 고
1	1,069	1,069	92,000	98,348,000	

나. 거래사례비교법에 따른 시산가액

1. 거래사례 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치 형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 비교거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
D	청원리 582-8*	답	농림	108	9,900,000	91,667	2023.08.24.

3. 사정 보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.(1.00)

4. 시점 수정치의 산정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점 수정치를 산정함.

사례기호	구분	기간	지가변동률	비고
D	보전관리	23.08.24 ~25.04.22	1.04760	경기도 화성시 (23.08.24~25.04.22) (농림) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.101 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.115 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.156 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.181 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.768 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.696 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305 $(1 + 0.00101 * 8/31) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.02768) * (1 + 0.00696) * (1 + 0.00305 * 53/28)$ ≒ 1.04760

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인의 비교항목(농림지대)

조건	항목	세부 항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치의 산정

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	가	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96
	본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세함							

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 개비 형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 따른 본건 토지의 시산가액 (비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 거래사례단가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						
기호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	선정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	91,667	1.0476	1.00	0.96	92,188.80	92,000

8. 거래사례비교법에 따른 시산가격

기 호	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가	시산가액(원)	비 고
1	1069	1069	92000	98,348,000	

9. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,069	1,069	92,000	98,348,000	
거래사례비교법	1,069	1,069	92,000	98,348,000	

10. 토지가액의 결정 [92,348,000]

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가격 공히 인근지역의 호가 안의 범위에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액보다 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가 액을 결정함.

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
공시지가 기준법	1,069	92,000	98,348,000	
합 계			98,348,000	

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 마도면 청원리	631	답	농림지역	1,069	1,069	92,000	98,348,000	
합 계								₩98,348,000.-	
				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 마도면 청원리 소재 "경기화성바이오밸리일반산업단지" 북측인근에 위치한 토지로서, 인근은 전, 답, 농가주택, 소규모 공장 및 산업단지가 혼재한 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건인근까지 차량의 접근이 가능하나 본건은 맹지임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로 답으로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

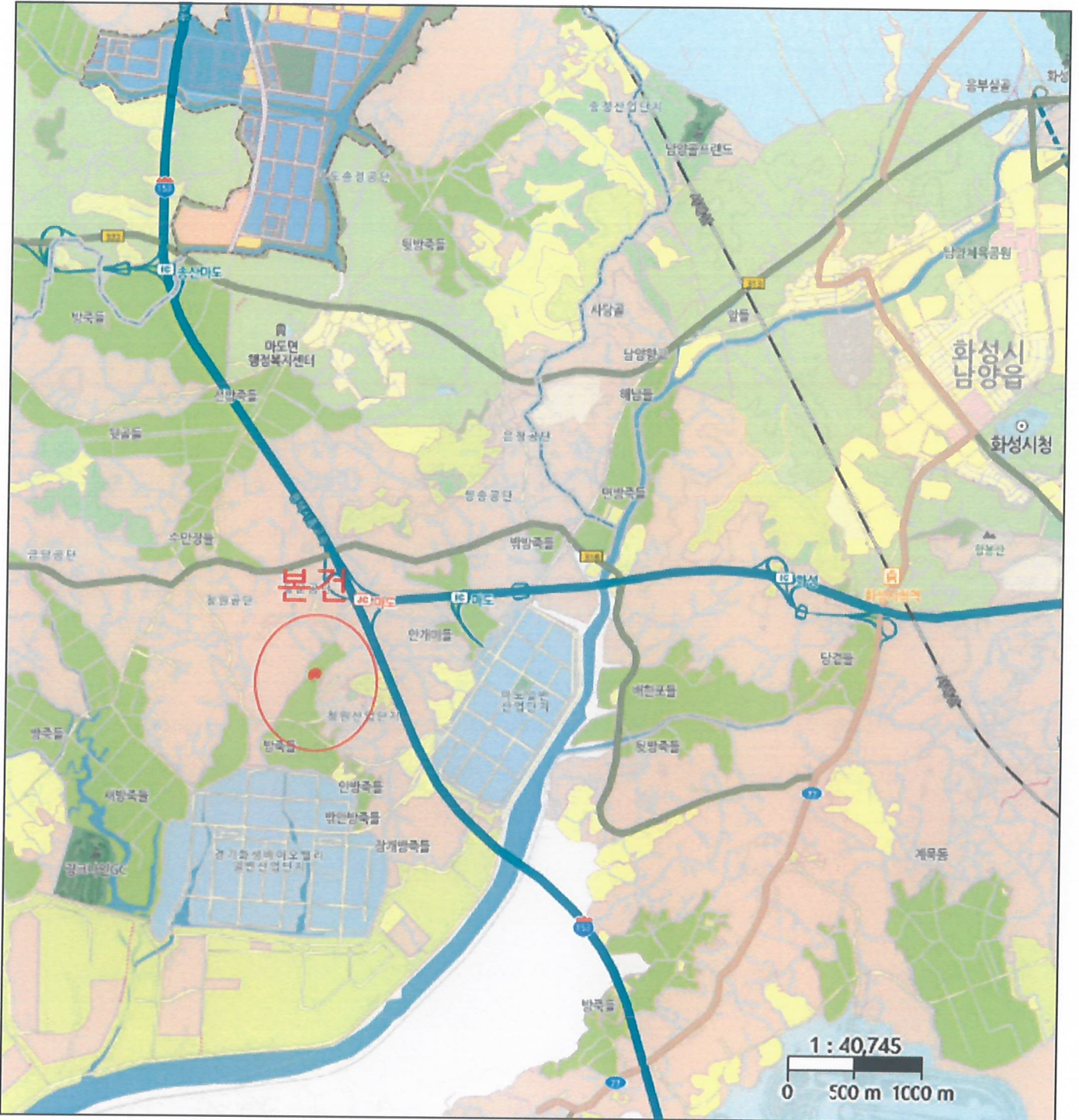
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 마도면 청원리 631
-----	---------------------



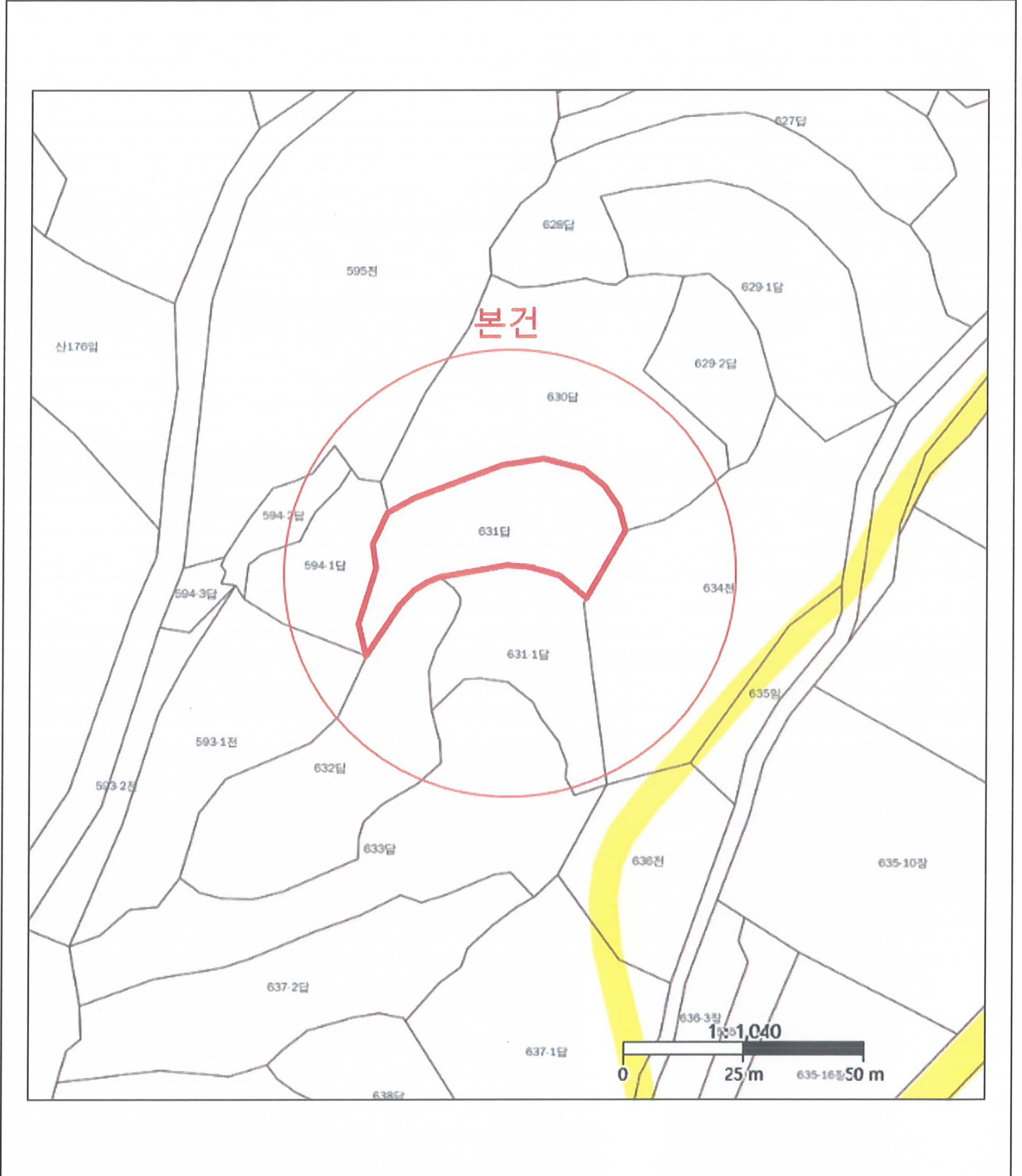
위치도



소재지 경기도 화성시 마도면 청원리 631



지 적 도



사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



본건전경