

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정훈 소유물건(2025타경55286)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: SY2504-1-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 미

감정평가액	일십구억삼천이백오십삼만원정(₩1,932,530,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정훈 (2025타경55286)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.16	2025.04.15 ~ 2025.04.16	2025.04.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,124	토지	1,124	-	1,932,230,000
	[제시외건 물]	(6)	제시외건물	(6)	-	300,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,932,530,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 “와우초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준 및 근거

본건은 『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 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였으며, 의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 4월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 4월 15일 ~ 16일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 소재지, 구조 및 용도 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의함.
- 본건의 지적경계 및 면적, 이용상황 등은 관련 공부와 현장 조사 등에 의하였으나, 정확한 지적 및 경계확인으 측량을 요하므로 경매진행시 참고하시기 바람.
- 후면 ‘지적도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물 ㉠이 소재하는 바, 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법에 의한 감정평가액을 ‘토지 감정평가명세표’에 표기하였으며, 위치 및 면적은 개략적으로 면적사정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역
1	봉담읍 와우리	171- 5	답	1,119	제1종일반주거지역
2	봉담읍 와우리	171- 12	답	5	제1종일반주거지역

1. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[2025.01.01.기준]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	와우리	100- 16	대	279	1종일주	단독	소로한면	사다리평지	809,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[화성시 주거지역]

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.466%	2025년 2월 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.242%	2025년 2월
2025.01.01 ~ 2025.04.16	0.874%	$(1 + 0.00466) * (1 + 0.00242 * 47/28)$ ≒ 1.00874

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장적용함(이하 동일).

3. 지역요인(1.00)

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하며, 가치형성과정에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있어 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인

- 비교표준지(가) : 기호(1)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.07	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 구조 등에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.06	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 환경조건에서 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	0.86	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 지목 등에서 열세함
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 기타조건에서 유사함
		기타			
누 계			1.000	0.927	상 승 식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(가) : 기호(2)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 가로조건에서 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 접근조건에서 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 환경조건에서 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	0.86	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	본건은 표준지 대비 지목 등에서 열세함
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 표준지 대비 기타조건에서 유사함
		기타			
누 계			1.000	0.817	상 승 식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근 지역 내 평가사례 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인으로 보정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

2) 인근 유사물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	와우리 000	답 (허가지)	1종일주	1,860,000	2024.07.03	담보
B	와우리 000	대	1종일주	1,820,000	2024.12.18	담보
C	와우리 000	대	1종일주	1,890,000	2024.06.18	담보
D	와우리 000	대	1종일주	1,620,000	2024.05.14	담보
E	와우리 000	대	1종일주	1,690,000	2024.02.26	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사물건 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
# a	와우리 000	대	348	1종일주	1,345,000,000	1,890,000	2024.03.19
	* 건물개요 : 철근콘크리트구조, 주거기타, 624.58㎡, 사용승인일 2011.10.25. * 토지단가 : {1,345,000,000- (1,450,000× 38/50× 624.58)}/348 ≒ 1,890,000						
# b	와우리 000	대	196	1종일주	305,000,000	1,560,000	2022.02.03
	* 토지만의 거래이며 건물 철거후 나대지 상태로의 거래임. * 토지단가 : 305,000,000/196 ≒ 1,560,000						

4) 격차율 산정

용도지역, 지목, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일·유사하고, 인근지역에 위치하며 비교가능성이 높은 사례를 선정하는 바, 기호(가)는 거래사례 #a를 그 밖의 요인 보정치 사례로 선정함.

<표준지 가>

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정치	격차율 결정치
사례# a	1,890,000	1.000	1.03417	1.000	0.950	1,856,852	2.275	2.27
비교표준지 가	809,100		1.00874	-	-	816,172		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◦ 사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

◦ 지가변동률(화성시 주거지역, 2024.03.19. ~ 2025.04.16.) : 1.03417

◦ 지역요인비교 : 비교표준지와 사례는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하여 대체로 유사함(1.000)

◦ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 누계
가/#a	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

※ 비교표준지는 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 외에 인근지역의 평가사례, 정상지가 수준 등 제반사항에 대한 보정으로서, 평가사례 및 거래사례를 기준으로 산정된 보정치는 인근 지가수준, 최근의 부동산 경기동향 등을 반영하였는바 적정성이 인정되는 것으로 판단되어 그 밖의 요인 보정치를 결정함(표준지 가 : 2.27).

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	809,100	1.00874	1.00	0.927	2.27	1,717,462	1,720,000
2	809,100	1.00874	1.00	0.817	2.27	1,513,664	1,510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항)

1. 비교거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용현황 및 주위환경 등에서 동일·유사하고, 비교가능성이 높은 ‘거래사례 #b’ 을 비교거래사례로 선정함.

2. 사정보정(1.00)

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

3. 시점수정

비교사례 거래일자로부터 본건 기준시점까지의 화성시 주거지역 지가변동률을 적용함.

지가변동률(화성시 주거지역, 2022.02.03. ~ 2025.04.16.) : 1.07714

4. 지역요인(1.00)

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역이며 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

- 거래사례(#b) : 기호(1)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.13	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.10	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 환경조건에서 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	0.86	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세함
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타조건에서 유사함
		기타			
누 계			1.000	1.016	상 승 식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례(#b) : 기호(2)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 환경조건에서 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	1.00	0.86	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함
	방위고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.95	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세함
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타조건에서 유사함
		기타			
누 계			1.000	0.901	상 승 식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#b	1,560,000	1.00	1.07714	1.00	1.016	1,707,224	1,710,000
2	#b	1,560,000	1.00	1.07714	1.00	0.901	1,513,985	1,510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 토지 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

[단위 : 원/㎡]

기호	주된 방법 시산가액 (공시지가기준법)	다른 감정평가방법 시산가액 (거래사례비교법)	토지 감정평가액 결정
1	1,720,000	1,710,000	1,720,000
2	1,510,000	1,510,000	1,510,000

2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1	1,119	1,720,000	1,924,680,000
	2	5	1,510,000	7,550,000
제시외건물	㉠	(6)	-	300,000
합 계				1,932,530,000

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 봉담읍 와우리	171-5	답	제1종 일반주거지역	1119	1,119	1,720,000	1,924,680,000	
2	경기도 화성시 봉담읍 와우리	171-12	답	제1종 일반주거지역	5	5	1,510,000	7,550,000	
㉠	[제시외건물] 경기도 화성시 봉담읍 와우리	171-5 위 지상	창고	목구조	(6)	6	-	300,000	
합 계								₩1,932,530,000.-	
				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 동화리 소재 "와우초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하는바 교통환경은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1), (2)는 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 남동측 및 남서측, 북동측으로 노폭 약 12미터, 약 10미터 도로와 각각 접하고
기호(2)는 남서측으로 노폭 약 10미터 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)

제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제6구역(전술), 성장관리권역

기호(2)

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한),
비행안전제6구역(전술), 성장관리권역임.

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

기호(1) 위 지상에 제시외건물 ㉠이 소재함.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(1),(2)는 공부상 지목 "답"이나 현황 주거나지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



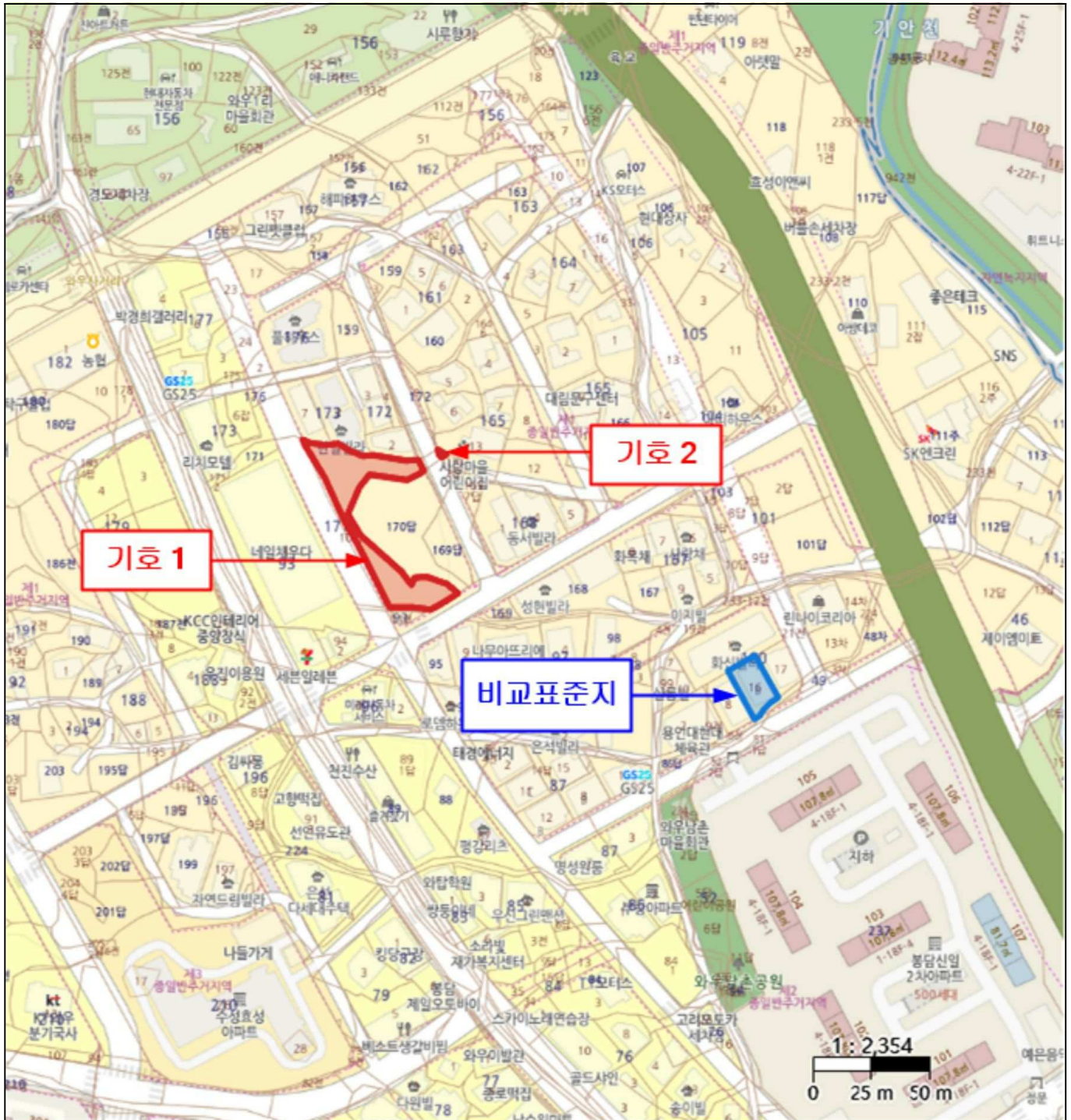
소재지	경기도 화성시 봉담읍 와우리 171-5
-----	-----------------------



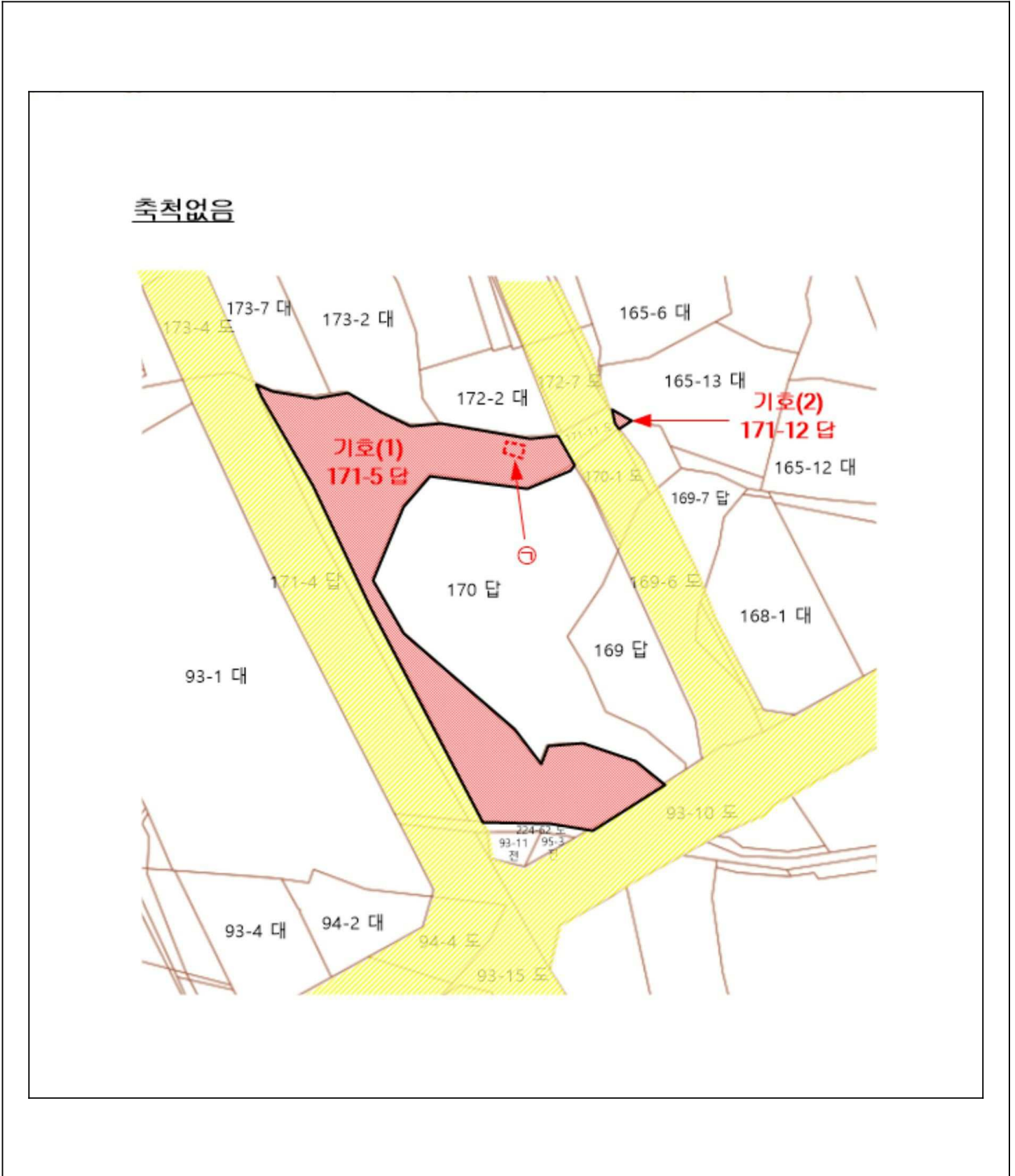
위치도



소재지	경기도 화성시 봉담읍 와우리 171-5
-----	-----------------------



지 적 도





(1)



(1)



(1)



(2)



(2)





(1)



(1)