

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	박제풍 소유물건 (2024타경66114)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정평가서번호:	J240423-01

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.

정담감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김용배

감정평가액	육억칠천만원정 (₩670,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박제풍 (2024타경66114)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.24	2024.04.24	2024.04.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4 2,432x-- 16	토지	608	1,100,000	668,800,000
	(제시외 물건)	(2종)	(제시외 물건)	2종	-	1,200,000
	이	하	여	백		
합계					₩670,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 벌음동 소재 ‘벌음교차로’ 남서측 인근에 소재하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

- 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 법령이나 규정 및 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.
- 본건 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 거래사례, 평가선례, 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점

본 감정평가의 현장 실지조사기간은 2024.04.24.일 이며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 04월 24일임.

## 6. 기타사항

- 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건 토지 지상에 소유자 미상의 제시외물건㉠ ~ ㉡ (㉠철재 가림막 약 2㎡, ㉡샌드위치판넬조 펜스 약 9M)이 소재 하는 바, 그 가액 및 해당 물건의 소재에 따라 토지의 가치가 영향받을 경우의 가액을 후첨 “(토지)감정평가명세표”에 별도로 표기한 바, 경매진행시 재확인바람.
- 본건은 각 지분별 위치가 특정되지 아니한 수인 공유의 토지로, 본건 지분(4/16)의 가치는 본건 토지의 전체가액을 산정후, 그 평균단가를 지분비율로 안분하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격 산출 근거

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인, **공시지가기준법**에 의해 평가하되, 다른 평가방법(**거래사례비교법**)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 본건의 감정평가액을 결정함.

### 2. 대상 토지의 개요

기호	소재지 (화성시 정남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	덕절리 9-1	2,432.0	답	전	계획관리	중로한면	부정형 평지	162,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

### 1) 비교표준지 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항에 의거 비교표준지는 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사하여 대상토지의 가격형성에 영향을 미친다고 인정되는 표준지 중, 대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지로 기준시점이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지 (화성시 정남면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕절리 92	3,382.0	답	답	계획관리	세각 (가)	부정형 평지	148,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정

가. 자가변동률 : 경기도 화성시 계획관리지역

기 간	자가변동률(%)	비 고
24.01.01~24.04.24	1.031	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.794 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.304 $( 1 + 0.00794 ) * ( 1 + 0.00304 * 24/31 )$ $\approx 1.01031$
※ 국토교통부장관이 조사·발표하는 2024년 4월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전 월 자가변동률을 연장 적용하였음.		

나. 생산자물가상승률

(한국은행 발표, 총지수)

2024년 03월	=	122.46	$\approx 1.01048(1.048\%)$
2023년 12월		121.19	

다. 시점수정치의 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정에 유용한 지수로서, 당해지역의 자가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 자가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

시점수정치 : 1.01031

## 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨.

지역격차율 : 100/100임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같음.

### 가. 개별요인 비교항목

[공업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획지조건	면적, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	고저 등
		조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.25	1.25	1.30	1.00	1.00	1.00	2.031
	비교표준지 대비 가로의 폭 및 계통성, 교통시설과의 접근성, 인근 토지 이용상황 및 인근 토지이용상황과의 적합성 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998.07.10선고 98두6067, 1998.09.10 선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 그 밖의 요인 보정치 산출 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인보정치} &= \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지공시지가}} \\ &= \frac{\text{평가선례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

나) 인근 평가선례

기호	소재지	지목 (현황)	용도지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)	도로상태
①	화성시 정남면 덕절리 400	전 (전)	계획관리	경매	2023.11.09	734,000	소로 한면
②	화성시 정남면 덕절리 0	답 (답)	계획관리	시가 참고	2021.07.16	943,000	소로 한면
③	평택시 서탄면 수월암리 200-0	잡 (공업용)	계획관리	경매	2024.03.21	1,630,000	중로 한면

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 적용 감정평가 선례의 선택

감정평가선례	기호 <①>
선택의견	상기 인근의 감정평가 선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교표준지와 비교가능성이 높다고 인정되는 감정평가 선례 기호<①>을 선택하였음.

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
감정평가 선례 기준가격	①	734,000	1.01514	1.000	0.729	543,187	3.611
표준지 기준시점 가격	A	148,900	1.01031	-	-	150,435	

시점수정	경기도 화성시 계획관리지역 (2023.11.09 ~ 2024.04.24)	1.01514
------	---	---------

지역요인 비교	감정평가선례와 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.	1.000
---------	---------------------------------------	-------

구분	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계치
개별요인	표준지A	0.90	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.729
	선례 ①							
사례대비 표준지는 가로의 폭, 교통시설과의 접근성, 인근토지이용과의 적합성 등에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

본 감정평가는 경매목적의 감정평가로서 환가성 등을 고려하고 당해지역 및 인근지역의 지가추이 등을 참작하여 그 적정성이 인정되는 아래의 그 밖의 요인 보정치를 적용함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	3.61

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

< 산정단가 = 공시지가 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 >

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	148,900	1.01031	1.000	2.031	3.61	1,102,977	1,100,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

### 1) 거래사례비교법의 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

### 2) 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사 부동산 거래사례

기호	소재지 (화성시 정남면)	지목 (현황)	용도지역	면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
				접면도로	거래단가(원/㎡)		
#1	덕절리 200-0	전 (전)	계획관리	1,946.0	1,412,000,000	2023.06.01	-
				세로(가)	725,590 <sup>1)</sup>		
#2	덕절리 200-0 외	잡 (상업용)	계획관리	1,115.0	1,650,000,000	2023.05.19	-
				소로한면	1,113,720 <sup>2)</sup>		

#### 나. 거래사례의 선정 및 그 이유

거래사례	사례 #1
선택 의견	상기 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등에서 <b>적정한 실거래가</b> 로 판단됨.

1) 토지 11필지 일체 거래사례로 KAIS상 배분단가를 기준으로 산정하였음.

2) 토지 2필지, 건물(일반철골조, 604.75㎡, 사용승인 2012.11.14) 일체 거래사례로  
 토지단가 = 거래가액 - [건물재조달원가 \* 잔존연수/내용연수 \* 건물면적]  
 1,113,700 = 1,650,000,000 - [900,000 \* 30/40 \* 604.75㎡]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 사정보정

구 분	내 용	비 고
의 견	상기 거래사례는 인근의 최근 부동산 시장의 가격수준 등을 비교 적 시세대로 반영하고 있는 <b>적정한 실거래가</b> 로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.	-
사정 보정치	100/100 = <u>1.00</u>	-

## 4) 시점수정

가. 지가변동률 (화성시 계획관리)

구 분	기 간	시점수정치	비 고
거래사례#1	2023.06.01 ~ 2024.04.24	1.02219	-
※ 국토교통부장관이 조사·발표하는 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.			

나. 생산자물가상승률

2024년 03월	=	122.46	≙ 1.02024(2.024%)
2023년 05월		120.03	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치의 결정

구 분	내 용	비 고
의견	생산자물가지수는 일반재화의 전반적인 수급동향 및 물가수준 측정 에 유용한 지수로서, 당해지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영 한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용 하였음.	-
시점수정치	<u>1.02219</u>	-

5) 지역요인 비교

구 분	내 용	비 고
의견	본건 토지와 비교사례는 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부 동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지 역)에 속하는 것으로 판단됨.	-
격차율	$100/100 = \underline{1.000}$	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 개별요인 비교

개별요인은 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로서, 대상물건의 특성을 고려한 용도지대별 격차율은 다음과 같음.

### 가. 개별요인 비교항목

[공업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치의 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
1	#1	1.12	1.12	1.20	1.00	1.00	1.00	1.505
	사례 대비 가로의 폭 및 계통성, 교통시설과의 접근성, 인근토지의 이용상황 등 우세하여 전반적으로 우세함.							

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

$$\text{산정단가} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	725,590	1.00	1.02219	1.000	1.505	1,116,245	1,120,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙을 따라, 주된 방법인 “공시지가기준법”에 따라 산정된 시산가액과 동 규칙에 따른 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 비교 검토 시, 양 가액이 균형을 이루고 있어, 주된 방법인 “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 그 가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1	1,100,000	1,120,000	1,100,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액 (단위 : 원)	비 고
기호 1	608.0 (2,432 * 4/16)	1,100,000	668,800,000	박제풍 지분(4/16) 전부

### 2. 결정의견

감정평가 선례와 거래사례, 지가수준 및 시장동향 등을 종합적으로 검토할 때, “공시지가기준법”에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 토지의 감정평가액으로 결정함.

# (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 정남면 덕절리	9-1	답	계획관리지역	1 2,432x- 4	608	1,100,000	668,800,000	현황 "전" (이용저해시 토지단가 1,089,000 원/㎡)
ㄱ	[제시외물건] 동소	9-1 위지상	가림막	철재	(2)	2	-	600,000	
ㄴ	동소	9-1 위지상	펜스	샌드위치판넬조	(9)	9	-	600,000	
<b>합 계</b>								<b>₩670,000,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# (토지)감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 오산시 벌음동 소재 "벌음교차로" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 농경지, 임야, 공장 등이 소재하는 지방도변 공장지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근노선버스정류장까지의 거리 등을 고려시 대중교통환경은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 부정형의 토지로 현황 "전"으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(산업관리) , 종로2류(폭 15m~20m)(접합)  
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>  
 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:23.11.20.~28.11.19.) 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 소유자 미상의 제시외물건(㉠철재 가림막 약 2㎡, ㉡샌드위치판넬 펜스 약 9M)이 소재 함(후첨 "지적개황도" 등 참고)

# (토지)감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

현황 "전"으로 이용중임.

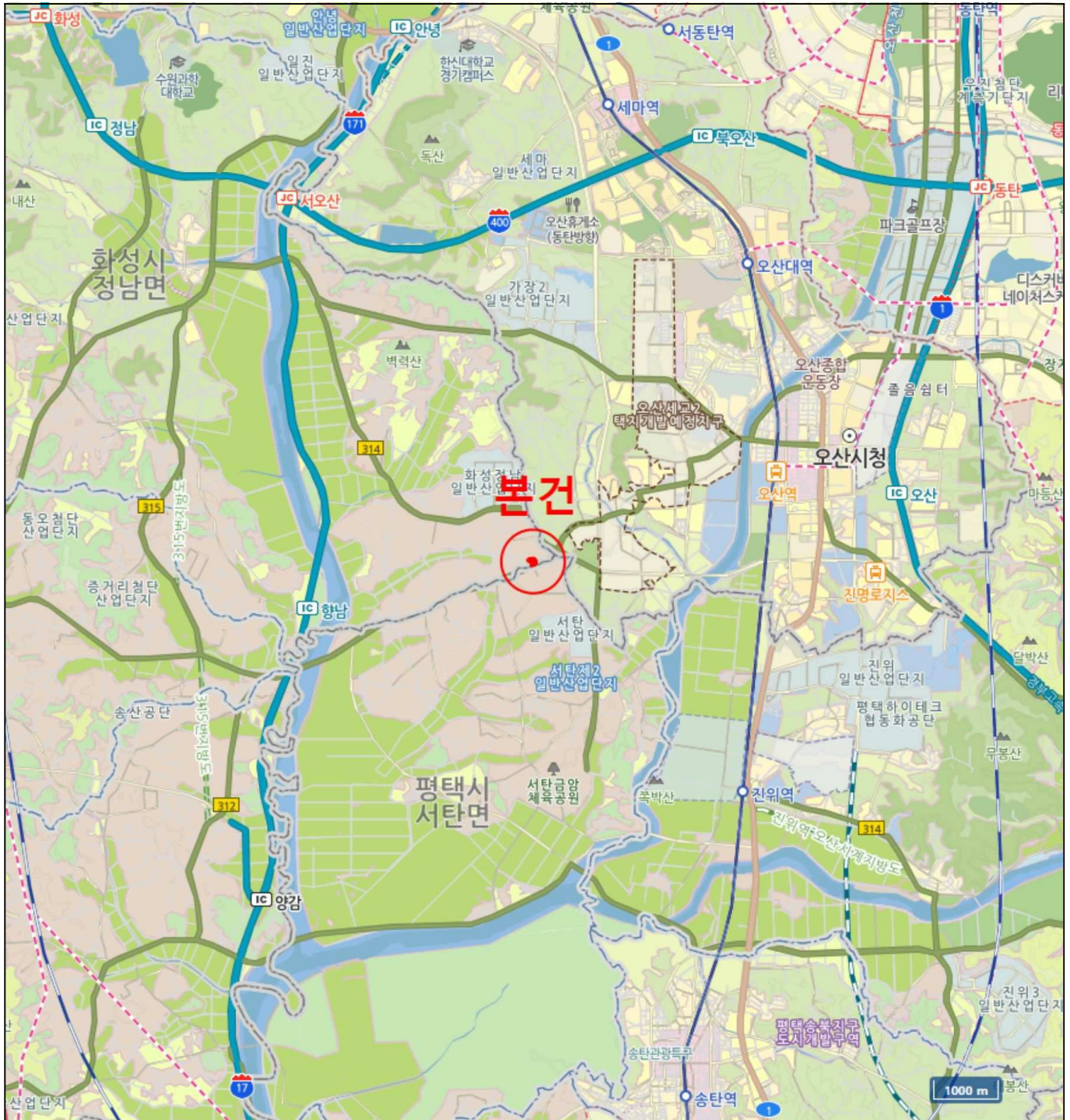
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 정남면 덕절리 9-1
-----	---------------------





# 지 적 개 황 도





< , >



< , >



< , , >



< , >