

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 정병우 외 1명 소유물건(2024타경55755)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : SAN03-2412-02

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

산들감정평가사사무소

TEL. 031-692-4701

FAX. 031-692-3701

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 성 은

(인)

감정평가액	육역이천팔십만사천칠백육십원정(₩620,804,760.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	정병우 외 1명 (2024타경55755)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.12.10	2024.12.09 ~2024.12.10	2024.12.11		
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	금 액
	토 지	2,050,098,610 17,950x----- 7,646,700,000	토 지	4,812.44	-	620,804,760
	합 계					₩620,804,760
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 미양면 보체리 소재 '보체초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 안성시 미양면 보체리 산50	2,406.22 (17950×1025049305/7646700000) (매각지분 갑구 25번 정병우 지분) 2,406.22 (17950×1025049305/7646700000) (매각지분 갑구 25번 정재호 지분)	임야	전 외	자연녹지 지역	54,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령과 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일인 2024년 12월 10일임.

2) 2024.12.09 ~ 2024.12.10일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

## 5. 그 밖의 사항

1) 본건 평가시 소재지, 지번, 종류, 지목, 위치, 면적, 이용상황, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하였으며, 위치확인 은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토지와 의 경계 등은 경매 진행시 재확인하시기 바람.

2) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목적에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 수반될 가능성이 있는 것으로 경매 입찰시 유의하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 토지는 위치가 불특정한 수인 공유지분 토지로서, 소유자 '정병우, 정재호' 지분 전부만을 평가하되, 전체 토지를 기준으로 한 토지 적용단가를 산정하여 지분비율로 안분하여 평가하였으므로 경매 입찰시 참고하시기 바람.

4) 기준시점 현재, 본건 토지 지상으로 일반건축물대장상 등록된 건물이나, 미등기 상태인 소유 미상의 건물 2개동 및 분묘 약16기가 소재하는 것으로 현장조사시 확인 하였으며, 이로 인하여 소유권 제한시 제한받는 가격을 별도로 표기하였으므로 경매 입찰시 참고하시기 바람, 평장 등 육안으로 식별이 되지 않는 분묘 소재 가능성이 있으므로 경매 입찰시 재확인을 요함.

5) 본건 토지 지상에 자생하는 수목 및 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래 관행, 단독효용가치 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으나, 분묘 주위 및 소유자 미상의 건축물 주변 소나무, 은행나무 등은 소유자 미상으로 경매 평가시 제외 하였으므로 경매 진행시 재확인하시기 바람.

6) 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가 방식

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘원가법’
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지와 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지와 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘공시지가기준법’
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘수익환원법’ 등이 있음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건 평가에서는 공시지가기준법과 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

### 1) 본건 토지의 현황

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 안성시 미양면 보체리 산50	2,406.22 (17950 × 1025049305/7646700000) (매각지분 갑구 25번 정병우 지분)  2,406.22 (17950 × 1025049305/7646700000) (매각지분 갑구 25번 정재호 지분)	임야	전 외	자연녹지 지역	54,100

### 2) 공시지가기준법에 의한 평가

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 본건과 공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	안성시 미양면 보체리 산55	4,797	임야	자연림	자연녹지 지역	소로한면	부정형 완경사	65,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점수정치	비 고
A	경기도 안성시 (2024.01.01 ~2024.12.10)	녹지 지역	2.269% (1.02269)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.044 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171 $( 1 + 0.02044 ) * ( 1 + 0.00171 * 40/31 )$ $\approx 1.02269$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	격차율 기호1/ 표준지A	비고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.82	표준지 대비, 인근취락과의 접근성, 임도(도로)의 배치 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 형상, 토지이용현황 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>누 계</b>			<b>0.820</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 의의 및 필요성

그 밖의 요인 보정이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지 가격형성에 영향을 미치는 요인을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항(그 밖의 요인 보정), 대법원 판례(2006두 11507, 2007.07.12.)등에서 인정됨. 따라서 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 있음.

$$\text{산식} = \frac{\text{사례(선례)기준 표준지가가격(사례(선례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점기준 표준지가가격(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}$$

② 인근지역내 거래사례 및 평가선례

○ 평가선례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	서운면 신능리 산7*~*	임야	4,309	자연녹지 지역	116,000	담보	2024.10.08
#2	미양면 보체리 산2*~*	임야	1,182	자연녹지 지역	128,000	담보	2023.01.17
#3	미양면 마산리 산*~*	임야	382	자연녹지 지역	113,000	담보	2022.05.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점
#4	미양면 마산리 산6*~*	임야	962	자연 녹지 지역	120,000,000	124,740	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2022.04.01
<토지단가 산출> * 토지단가: 120,000,000 / 960 ≒ 124,740원/㎡								
#5	미양면 보채리 산**	임야	16,969	자연 녹지 지역	2,000,000,000	117,931	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2024.03.28
<토지단가 산출> * 토지단가: 2,000,000,000원 / 16,969 ≒ 117,931원/㎡								

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 사례(선례) 선정

본건 토지와 인근지역내 사례(선례)중에서, 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷하고, 실제이용상황 및 주위환경이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 가까운 표준지A는 **평가선례(#1)**을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	그밖의요인 (산출치)	그밖의요인 (결정치)
평가선례 #1	116,000	-	*1.00353	*1.000	*1.357	157,968	2.344	2.34
표준지A	65,900	-	1.02269	-	-	67,395		

**\* 시점수정**

경기도 안성시 (2024. 10. 08 ~ 2024. 12. 10)(녹지지역 지가변동률)

**\* 지역요인**

평가선례(#1)과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

**\* 개별요인의 비교**

접근조건 : 표준지는 선례대비 취락과의 접근성, 임도의 폭 등에서 우세함.(1.18)

자연조건 : 표준지는 선례대비 경사, 경사면의 위치, 인근환경 등에서 우세함.(1.15)

행정적조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

기타조건 : 표준지는 선례와 대등함.(1.00)

개별요인비교치 : 개별요인 비교치는 1.357임. (1.18\*1.15\*1.00\*1.00)

인근 유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 지가동향 등을 종합적으로 분석한 결과 그 밖의 요인 보정치의 적정성이 인정되는 것으로 판단되므로, 그 밖의 요인 보정치를 위와 같이 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	65,900	1.02269	1.000	0.820	2.34	129,318	129,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례비교법에 의한 평가

#### (1) 거래사례 선정

본건 토지와 인근지역 내에서 소재하는 거래사례로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 **거래사례(#4)**를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	매매가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	자료출처	거래시점
#4	미양면 마산리 산6*~*	임야	962	자연 녹지 지역	120,000,000	124,740	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2022.04.01

<토지단가 산출>

\* 토지단가: 120,000,000 / 960 ≒ 124,740원/㎡

#### (2) 사정보정

정상적인 거래사례로서, 별도의 사정보정은 필요 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

거래 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점수정치	비 고
#4	경기도 안성시 (22.04.01 ~ 24.12.10 )	녹지 지역	6.122% (1.06122)	<p>2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.255                      2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.313                      2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.355                      2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.344                      2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.327                      2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.266                      2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.207                      2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.145                      2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.091                      2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.408                      2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.044                      2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.171</p> <p> <math>( 1 + 0.00255 ) * ( 1 + 0.00313 ) * ( 1 + 0.00355 ) * ( 1 + 0.00344 ) * ( 1 + 0.00327 ) * ( 1 + 0.00266 ) * ( 1 + 0.00207 ) * ( 1 + 0.00145 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.01408 ) * ( 1 + 0.02044 ) * ( 1 + 0.00171 * 40/31 )</math>  <math>\approx 1.06122</math> </p>

### (4) 지역요인 비교

거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치 [기호1/ 거래사례#4]	비고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	사례 대비, 인근취락과의 접근성, 임도(도로)의 배치 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	사례 대비, 경사, 현황, 인근환경 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡, 형상, 토지이용현황 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>누 계</b>			<b>0.990</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	124,740	1.00	1.06122	1.000	0.990	131,053	131,000

## 4) 시산가격 조정 및 감정평가액 결정 의견

(1) 시산가격

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법의 의한 토지단가(원/㎡)
1	129,000	131,000

(2) 감정평가액 결정 의견

상기 평가방법을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 평가액이 거래사례비교법의 의한 평가액과 비교하여 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가격을 감정평가액으로 결정하였음.

(3) 감정평가액

기 호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	2,406.22 (17950 × 1025049305/7646700000)	129,000	<u>310,402,380</u>
	2,406.22 (17950 × 1025049305/7646700000)	129,000	<u>310,402,380</u>
합계	4,812.44	-	<u>620,804,760</u>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 토지는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	기 호	면적(㎡) (지분)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	4,812.44	129,000	<u>620,804,760</u>
합 계				<u>620,804,760</u>

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고	
					공 부	사 정				
1	경기도 안성시 미양면 보체리	산50	임야	자연녹지지역	17,950		2,406.22	129,000	310,402,380	정병우 지분전부 매각지분 갑구 25번 소유권 제한시 @121,000 원/㎡
					$1,025,049.3 \times \frac{17,950}{105} = 7,646,700.0$					
					$1,025,049.3 \times \frac{17,950}{105} = 7,646,700.0$		2,406.22	129,000	310,402,380	정재호 지분전부 매각지분 갑구 25번 소유권 제한시 @121,000 원/㎡
<b>합 계</b>								<b>₩620,804,760.-</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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 미양면 보체리 소재 '보체초등학교' 남동측 근거리에 위치하며, 주위  
는 전, 답, 아파트, 인근 소규모 산업단지 등이 혼재하는 마을주변 야산지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 소재하는 버스정류장의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때, 대중교통  
이용의 편의성은 보통시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

서측 및 북측, 동측 하향 완경사지의 부정형 토지이며, 현황 자연림, 전, 묘지 및 일부 단독주택 건부지로 이  
용중임.

### (4) 인접 도로상태

서측으로 도로에 접하며, 동측으로 일부 타인 토지상에 개설된 비포장도로를 경유하여 공도와 연결됨.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지  
〈산지관리법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 공장설립승인지역 〈수도법〉임.

### (6) 제시목록 외의 물건

기준시점 현재, 본건 토지 지상으로 일반건축물대장상 등록된 건물이나, 미등기 상태인 소유 미상의 건물 2개  
동 및 분묘 약16기가 소재하는 것으로 현장조사시 확인 하였으나, 평장 등 육안으로 식별 되지 않는 분묘 소  
재 가능성이 있으므로 경매 입찰시 재확인을 요함.

### (7) 공부와의 차이

공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '자연림, 전, 묘지' 및 일부 '단독주택건부지' 등으로 이용중임.

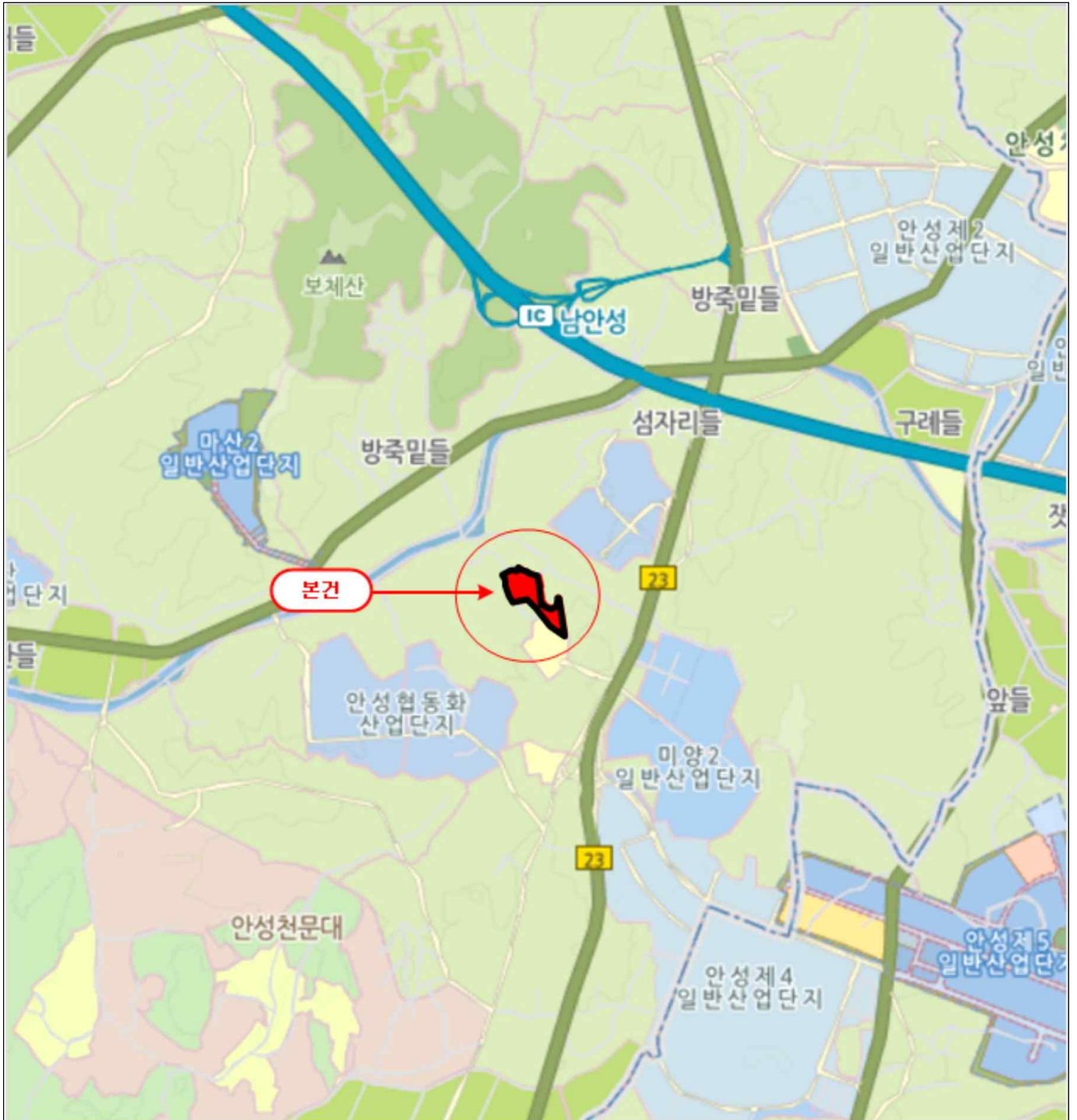
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 참고사항 없음.

# 광역 위치도



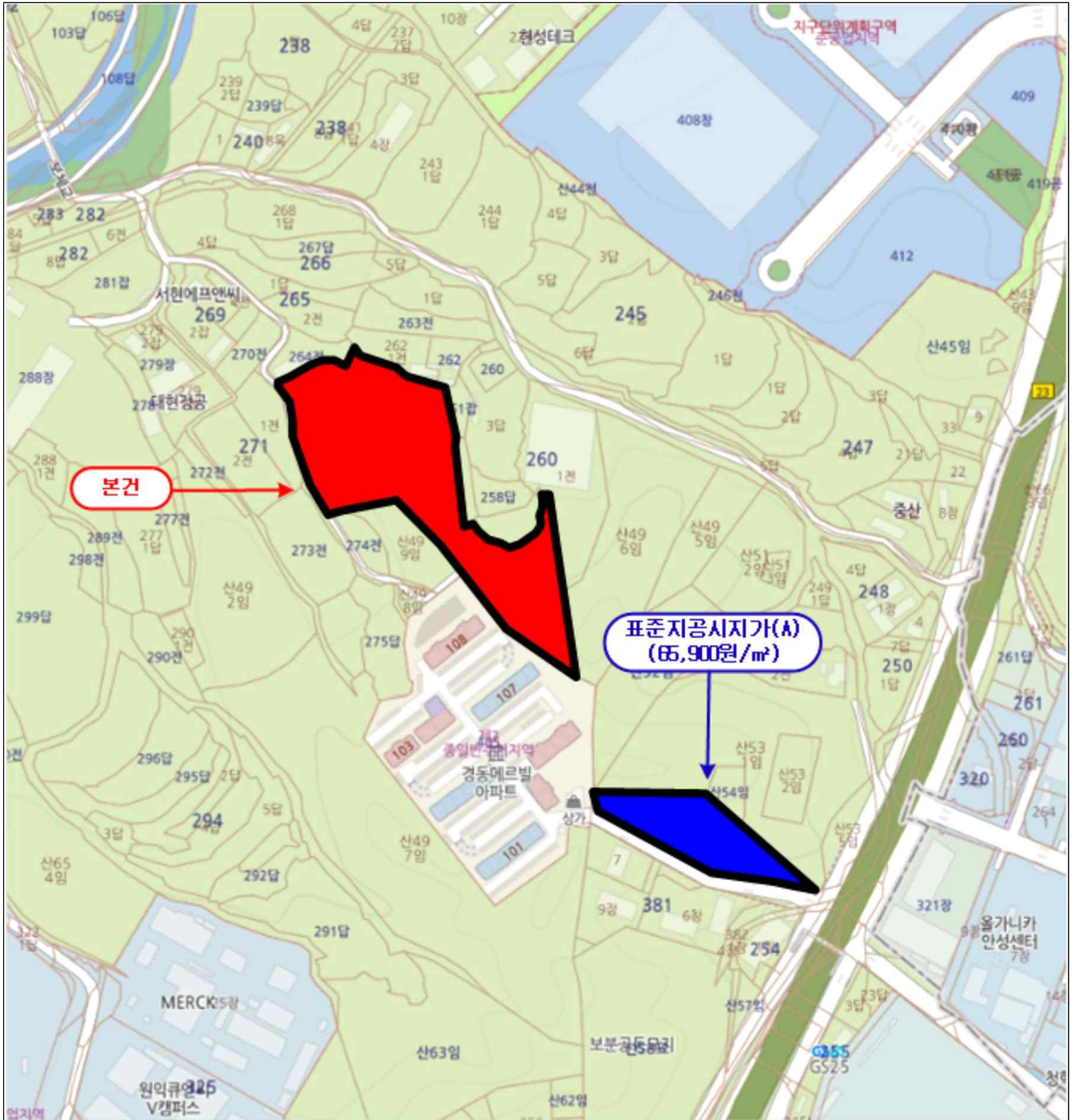
소재지	경기도 안성시 미양면 보체리 산50
-----	---------------------



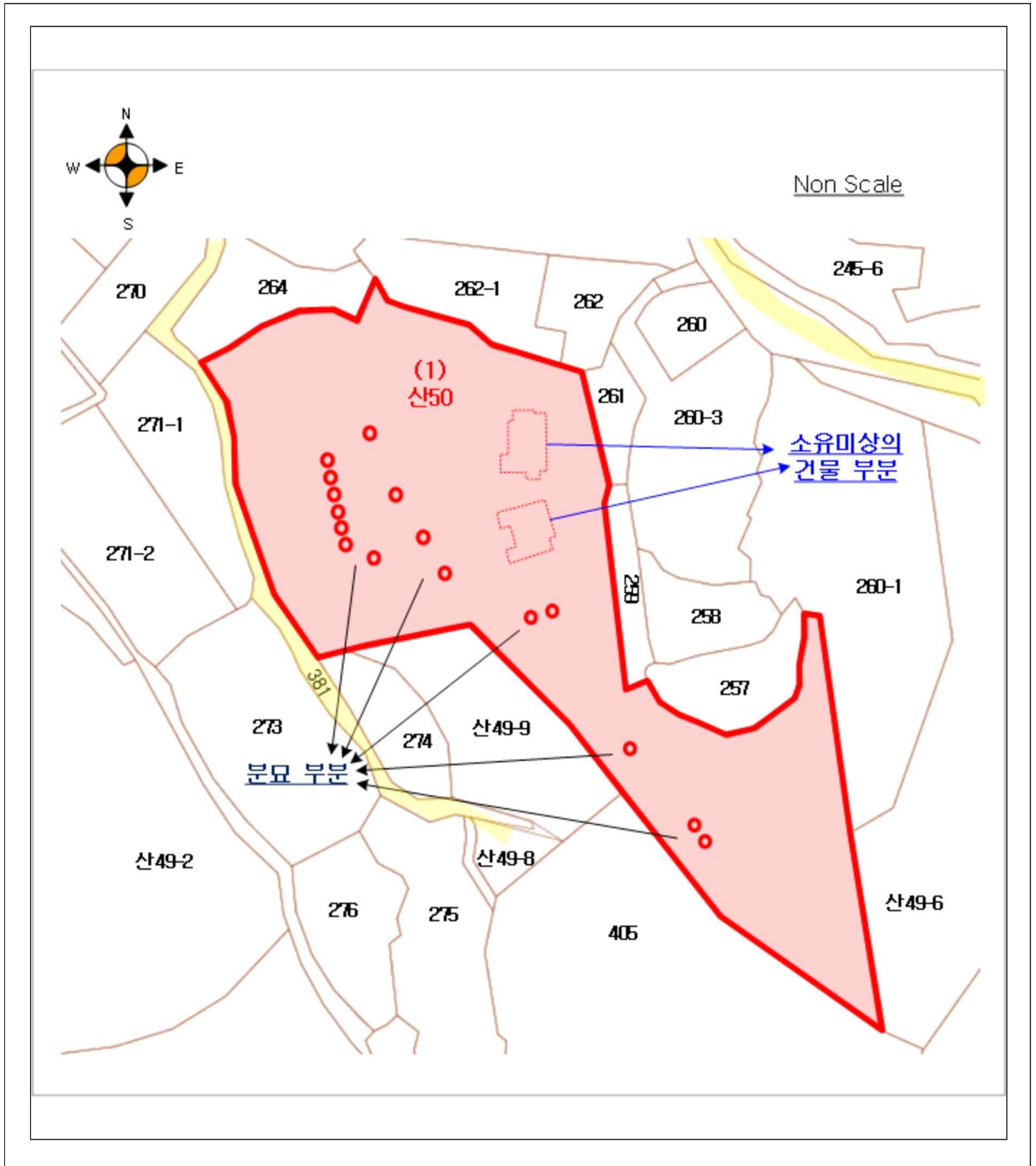
# 위 치 도



소재지	경기도 안성시 미양면 보체리 산50
-----	---------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 북서측 전경



본건 남서측 전경

# 사 진 용 지



본건 지상 타인소유 제시외건물



본건 지상 타인소유 제시외건물

# 사 진 용 지



분묘 부분



분묘 부분

# 사 진 용 지



분묘 부분



분묘 부분

# 사 진 용 지



분묘 부분



분묘 부분

# 사 진 용 지



분묘 부분



본건 현황'전' 부분