

감정평가서

건명	이희정 외 3명 소유물건 (2024타경54592)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	서부24-11030

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

서부감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 진 건 (인)

감정평가액	사십일억구천일백오십이만오천원정(₩4,191,525,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이희정 외 3명 (2024타경54592)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 02	2024. 12. 02 ~ 2024. 12. 02	2024. 12. 03	
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	17,745	토지	17,745	235,000	4,170,075,000
	(제시외 건물)	(430)	(제시외 건물)	(430)	-	12,700,000
	(제시외 수목)	(250주)	(제시외 수목)	250주	-	8,750,000
합 계					₩4,191,525,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 대덕면 소내리 소재 “소사마을회관” 남동측 인근에 위치하는 토지 등에 대한 수원지방법원 평택지원의 공유물분할을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 가격시점(기준시점)

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.02.일로 함.

4. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하고 (공시지가기준법 적용), 감정평가 실무기준 400-4(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 따라 거래사례비교법에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 최종 평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 참고사항

1) 본 건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항이 필요한 경우에는 확정측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바 참고하시기 바람.

2) 본 건 기호1 토지상에 연고자 미상의 분묘 8기가 소재함.

3) 본 건 토지상에 원고 소유로 확인되는 배나무 250주가 소재함.

4) 본 건 토지상에 제시외 부합물(창고) 2동이 소재함.

II. 대상 부동산의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	도로교통	형상지세	용도지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)
1	경기도 안성시 대덕면 신령리	3-4	전	17,745	과수원	세로(가)	부정형 완경사	자연녹지	82,200

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주위환경	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	안성시 대덕면 신령리 85	전	3,124	전	마을주변 농경지대	자연녹지	맹지	부정형 평지	61,500

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

3. 시점수정 (2024.01.01. ~ 2024.12.02.) : 자연녹지지역

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.12.02.	1.02224 (2.224)	경기도 안성시 녹지 2.224% 2024-01-01 ~ 2024-10-31 : 2.044 2024-11-01 ~ 2024-12-02 : 0.177 (1 + 0.02044) * (1 + 0.00171 * 32/31) ≒ 1.02224

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

비교 표준지	기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누 계	비 고
A	1	1.16	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.95	맹지/세로(가), 평지/완경사, 옹벽

6. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정률의 결정

※ 그 밖의 요인 보정사유 및 산정방법

본건 인근지역의 유사토지의 매매사례, 평가전례 및 인근 토지의 시세 및 호가수준 등을 종합적으로 감안할 때 적정가격은 공시지가 보다 상당히 높게 형성된 것으로 조사되었는바, 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호(국토교통부령 제356호 2016.08.31.)를 근거로, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사하고 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 것으로 판단되는 매매사례 #2를 선택 하여 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근 매매사례

기호	소재지	지목	현황	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (기준시점)	비고
#1	안성시 대덕면 신령리75-6	전	전	460	자연녹지	287,000	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#2	안성시 대덕면 신령리75-7	전	전	840	자연녹지	287,023	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#3	안성시 대덕면 신령리75-9	전	전	1,445	자연녹지	287,134	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#4	안성시 대덕면 신령리78	답	전	2,003	자연녹지	287,163	2024. 10. 08	부정형, 평지, 맹지
#5	안성시 대덕면 신령리165-2	답	답	1,000	자연녹지	390,000	2024.06.24	부정형, 평지, 세로(가)
#6	안성시 대덕면 신령리272-1	답	답	105	자연녹지	247,619	2024.07.05	부정형, 평지, 소로한면

(3) 인근 유사토지의 지가수준

지가수준 (전면 도로 상황에 따라 변동)	인근 농경지	신령리	자연녹지	@300,000원/㎡ 내외
---------------------------	--------	-----	------	----------------

가. 매매사례의 시점수정

기호	거래시점	기준시점	용도지역	변동률(%)	적용지수	비고
#3	2024. 10. 08	2024. 12. 02	준주거	0.309	1.00309	

경기도 안성시 녹지 0.309%

2024-10-08 ~ 2024-10-31 : 0.132 2024-11-01 ~ 2024-12-02 : 0.177

$(1 + 0.00171 * 24/31) * (1 + 0.00171 * 32/31) \approx 1.00309$

나. 지역요인의 비교

평가전례 토지와 본건 토지는 동일수급권내 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.

다. 개별요인의 비교

거래사례 #2(대덕면 신령리75-7 전) : 표준지A(대덕면 신령리85 전)

항 목	격 차 율	비 고
가로조건 (접면가로의 폭, 구조, 포장, 계통 및 연속성)	0.86	세로(가)/맹지
접근조건 (간선도로, 인근상가, 학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성)	1.00	신령로 접근조건 유사함
환경조건 (이용상황, 인근환경, 공급 및 처리시설, 관계, 배수 및 혐오시설)	1.00	환경조건 유사함
획지조건 (형상, 면적, 방위, 경사, 고저 등)	1.00	부정형, 평지/부정형, 평지
행정적조건 (용도지역, 지구 등 행정상의 조장 및 규제정도)	1.00	행정조건 유사함
기타조건 (장래의 동향, 용도전환의 가능성 기타)	1.00	대등함
격 차 율 합 계	0.86 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.86	

※국토해양부 발표 토지가격비준표 참고하였음.

(A):거래사례 대비 기준시점 현재(2024. 12. 02.) 표준지 비준가격

매매 사례	구분 (표준지)	거래사례 (원/㎡)	거래시점	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격 (원/㎡)
#3	A	287,023	2024. 10. 08	1.00309	1.00	0.86	247,602

(B):기준시점(2024. 12. 02.) 현재 표준지 공시지가

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	토지가격(원/㎡)
A	61,500	1.02224	62,867

※그 밖의 요인 보정률의 결정

구분	거래사례 대비 기준시점 현재의 표준지 비준가격(가)	기준시점 현재의 표준지 공시지가(나)	보정률(가/나)	비고
A	247,602	62,867	3.94	

7. 토지단가의 결정

기호	적용 구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	A	61,500	1.02224	1.00	0.95	3.94	235,314	235,000	

※ 100원 단위에서 반올림

8. 토지 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	지분	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	소유자
토지	235,000	17,745*13/65	3,549.00	834,015,000	김춘경
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김의자
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김미자
		17,745*896/1125	14,132.90	3,321,231,500	이희정
	합계		17,745.00	4,170,075,000	

IV. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 산정

(1) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	현황	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래시점(기준시점)	비고
#1	안성시 대덕면 신령리75-6	전	전	460	자연녹지	287,000	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#2	안성시 대덕면 신령리75-7	전	전	840	자연녹지	287,023	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#3	안성시 대덕면 신령리75-9	전	전	1,445	자연녹지	287,134	2024. 10. 08	부정형, 평지, 세로(가)
#4	안성시 대덕면 신령리78	답	전	2,003	자연녹지	287,163	2024. 10. 08	부정형, 평지, 맹지
#5	안성시 대덕면 신령리165-2	답	답	1,000	자연녹지	390,000	2024. 06. 24	부정형, 평지, 세로(가)
#6	안성시 대덕면 신령리272-1	답	답	105	자연녹지	247,619	2024. 07. 05	부정형, 평지, 소로한면

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상 토지의 인근지역에 소재하며 대상 토지와 용도지역·이용상황 지목·면적·주변환경 등이 같거나 비슷하며 비교적 최근에 거래된 사례 #2를 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가를 산정함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험토지용도 및 협오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

거래 사례	기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	비고
#2	1	1.00	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.82	세로(가)/세로(가), 평지/완경사, 옹벽

3) 토지 적용단가의 산출: 기준시점: 2024.12.02(※ 100원 단위에서 반올림)

기호	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	287,023	1.00309	1.00	0.82	236,086	236,000

#4: 경기도 안성시 녹지 0.309%

2024-10-08 ~ 2024-10-31 : 0.132 2024-11-01 ~ 2024-12-02 : 0.177

(1 + 0.00171 * 24/31) * (1 + 0.00171 * 32/31) ≃ 1.00309

4) 공시지가기준법 적용 토지단가와 거래사례비교법 적용 토지단가의 비교

기호	거래사례	공시지가기준법 적용 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	격차율(%)
1	#2	235,000	236,000	0.43

(5) 공시지가기준법 적용 토지단가(원/㎡)와 거래사례 단가와와의 비교

위 표 내용과 같이 공시지가기준법 적용에 의한 토지가액과 거래사례 #2와의 격차율이 0.43%로 접근하고 있어 공시지가기준법에 의거한 토지단가의 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법 에 의한 토지단가를 결정단가로 확정함.

V. 토지 감정평가액의 산정

구 분	적용단가(원/㎡)	지분	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	소유자
토지	235,000	17,745*13/65	3,549.00	834,015,000	김춘경
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김의자
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김미자
		17,745*896/1125	14,132.90	3,321,231,500	이희정
	합 계		17,745.00	4,170,075,000	

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	지분	지분면적(㎡)	감정평가액(원)	소유자
토지	235,000	17,745*13/65	3,549.00	834,015,000	김춘경
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김의자
		17,745*2/1125	31.55	7,414,250	김미자
		17,745*896/1125	14,132.90	3,321,231,500	이희정
	합 계		17,745.00	4,170,075,000	

2. 결정의견

IV-(5) 표 내용과 같이 기호 1과 매매사례#2의 토지단가 격차율이 평균 0.43%로 접근하고 있어 공시지가기준법에 의거한 토지단가의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 결정단가로 산정하여 토지 감정평가액을 결정하였음.

토지건물 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 안성시 대덕면 신령리	3-4	전	자연녹지지역	17,745	17,745	235,000	4,170,075,000	이회정 외 3명, 감정평가 의견 참조
소 계								₩4,170,075,000	
가	(제시외 건물) 경기도 안성시 대덕면 신령리	3-4	창고	세멘브룩조 슬레이트지붕 단층	(140)	140	30,000	4,200,000	
나	"	3-4	창고	세멘브룩조 슬레이트지붕 단층	(270)	270	30,000	8,100,000	
다	"	3-4	화장실	목조 합판지붕 단층	(20)	20	20,000	400,000	
소 계								₩12,700,000	
라	(제시외유실수) 경기도 안성시 대덕면 신령리	3-4	배나무	조생종, 수령 약30년, R30	(250)주	250주	35,000	8,750,000	
소 계								₩8,750,000	
합 계								₩4,191,525,000.-	
				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

본건 토지는 안성시 대덕면 소내리 소재 '소사마을회관' 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 중소 공장, 임야 등이 혼재하는 자연녹지지역임.

(2) 교통상황

본건 남서측으로 누르젯길(폭 약 3M의 아스팔트 포장도로)에 접함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1: 부정형 완경사의 전(과수원)으로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 3m의 세로(누르젯길)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 성장관리권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 세멘벽돌조 스테이지붕, 단층, 창고 2동(140㎡ 및 270㎡)이 소재함.
- 2) 연고 미상의 분묘 8기가 소재함.
- 3) 원고 소유로 조사된 배나무 250주

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.

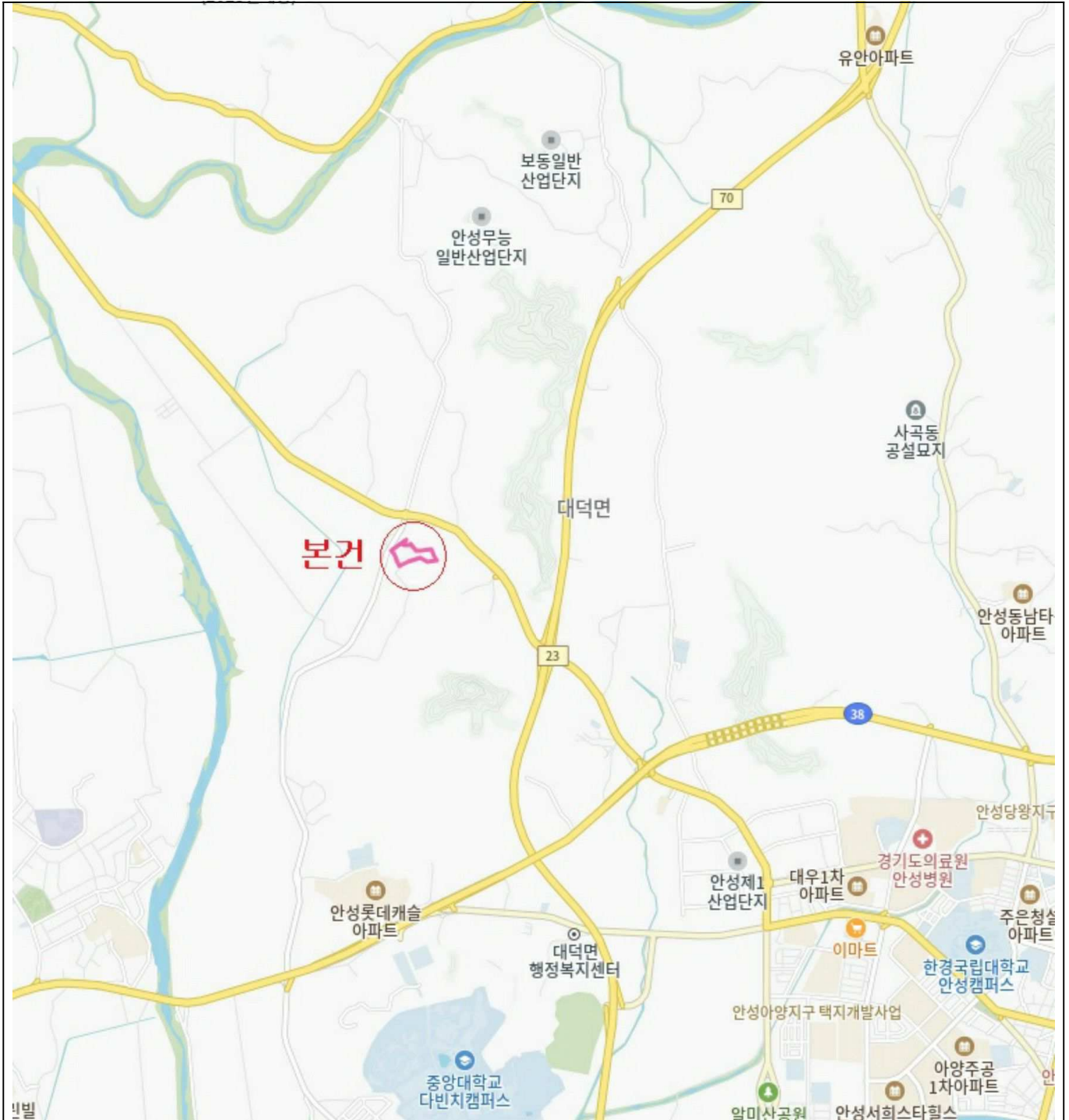
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 안성시 대덕면 신령리 3-4



위치도



소재지 경기도 안성시 대덕면 신령리 3-4



위 치 도(2)



소재지	경기도 안성시 대덕면 신령리 3-4
-----	---------------------



위 치 도(3)



소재지 경기도 안성시 대덕면 신령리 3-4



제시외 건물 개황도





()



()





()



()



()







