

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광영미 소유물건(2024타경45598)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 나래-24-111



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.

나래감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신혜경

감정평가액	이천사백삼십칠만팔천육백원정 (₩24,378,600.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	곽영미 (2024타경45598)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.07	2024.06.03 ~ 2024.06.07	2024.06.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	99.10	토지	99.10	-	24,378,600
		이	하	여	백	
	합계					₩24,378,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 평택시 현덕면 인광리 소재 고래들내에 위치한 토지에 대한 수원지방법원 평택지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2024.06.07.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가 방법

1. 관련 규정의 검토

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지 공시지가를 기준으로 하는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조①항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있으며 ②항은 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우를 제외하고는 주된 방법에 의한 시산가액과 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있습니다.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조③항은 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 감정평가 방법의 결정

(1) 토지는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 의거하여 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

(2) 본건 토지는 조성지·매립지 등 최근에 조성된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 어려우며 토지만의 임대사례를 포착하기 어려워 수익방식 적용 역시 적절하지 아니한 바 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교 검토는 생략하였습니다.

3. 기타 참고사항

(1) 본건은 수인 공유 토지 중 광영미 지분(4750분의 99.1 전부)만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

(2) 본건은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역에 걸쳐있어 주된 용도지역인 생산녹지지역을 기준으로 평가하되 자연녹지지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 평가하였습니다.

(3) 본건 면적, 형상, 위치 및 경계 등은 제시목록, 관련공부(토지대장, 지적도) 등 참조하였으며 정확한 지적경계 확인은 측량을 요합니다.

Ⅲ. 토지 가격 산출개요

1. 평가 토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역	비고
1	경기도 평택시 현덕면 인광리	346-3	답	99.1	생산녹지지역 자연녹지지역	광영미지분 4750분의 99.1

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 비교표준지 선정[2024.01.01]

비교표준지는 용도지역, 지목 및 이용상황, 지리적 위치 등 고려하여 다음 표준지를 선정하였습니다.

소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가(m ²)
인광리 525-2	3,358	답	답	생산녹지	세로(가)	세장형/평지	99,700

3. 지가변동률

경기도 평택시 용도지역별 기준시점까지의 지가변동률 누계입니다.

용도지역	기간	산식	지가변동률
녹지지역	24.01.01~24.06.07	$1.01220 * (1 + 0.00283 * 38/30)$	1.01583

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.[1.00]

5. 개별요인비교

비교조건	항목	격차율	비고
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태	1.00	대등합니다.
접근조건	교통의 편의성	1.00	대등합니다.
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성	1.00	대등합니다.
획지조건	규모, 형상 등, 고저 등, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	1.00	대등합니다.
행정적조건	행정상 조장 및 규제정도	1.13	용도지역 등에서 우세합니다.
기타조건	기타	1.00	대등합니다.
격차율계	$1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.13 * 1.00$	1.13	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 인근 매매 및 평가사례

기호	목적	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도지역	시점	단가(원/㎡)
A	매매	인광리 14x번지대	답	답	2,337	생산녹지	2022.11.	@136,927
B	매매	인광리 14x번지대	답	답	709	자연녹지	2022.02.	@197,108
C	경매	인광리 36x번지대	답	답	2,322	생산녹지 자연녹지	2022.09.	@215,000
D	경매	인광리 35x번지대	답	답	164	자연녹지	2024.04.	@255,000
E	담보	인광리 26x번지대	답	답	1,928	생산녹지 자연녹지	2023.03.	@231,037

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례기준 표준지가격	215,000	1.00	1.04178	1.00	0.97	217,263	2.15
기준시점표준지가격	99,700	-	1.01583	-	-	101,278	

*사례선정사유 : 비교표준지와 가치형성요인이 유사한 사례<C>를 선정함.

*시 점 수 정 : 경기도 평택시 녹지지역(거래시점~기준시점)

*지역요인비교 : 지역요인은 대등함.

*개별요인비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행적적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 적용단가의 결정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	공시지가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산정단가	적용단가(원/m ²)
1	99,700	1.01583	1.00	1.13	2.15	246,056	246,000

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 평택시 현덕면 인광리	346-3	답	생산녹지지역 자연녹지지역	99.1 4,750x---- 4,750	99.1	246,000	24,378,600	매각지분 괵영미지분
합 계								₩24,378,600.-	
				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 평택시 현덕면 인광리 소재 고래들내에 위치하며 부근은 마을주변 경지정리지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

장방형 토지로서 농경지임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 농로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 2000m 이내-일부 축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 500m 이내-일부 축종 제한), 농업진흥구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 경기도 평택시 현덕면 인광리 346-3



지 적 도



- 생산녹지지역
- 자연녹지지역



()





()

