

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이연범 외 7명 소유물건
(2024타경55304)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 노윤환

감정평가서번호: 나래-24-132



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
신혜경

(인)

감정평가액	사천구백칠십만원정(₩49,700,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이연범 외 7명 (2024타경55304)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.31	2025.01.15 ~ 2025.01.31	2025.02.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	142	토지	142	-	49,700,000
		이	하	여	백	
합계					₩49,700,000	

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 방축리에 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 2025.01.31.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) 본건 면적, 형상, 지목 등은 제시목록, 관련공부 등 참조하였습니다.

(2) 본건 토지는 인접지와 경계 구분없는 상태로서, 각 토지의 위치 및 경계, 이용현황 등은 지적도면 및 위성사진 등을 참조하여 개략적으로 확인하였으니 참고바라며 각 토지의 정확한 위치 및 지적경계 확인 등은 측량을 요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 가격 산출개요

1. 평가 토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역
1	경기도 평택시 현덕면 방축리	223-1	전	142	계획관리지역

2. 비교표준지 선정

비교표준지는 용도지역, 지목 및 이용상황, 지리적 위치 등 고려하여 다음 표준지를 선정하였습니다.
(2025.01.01)

소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지세	공시지가(m ²)
포승읍 방림리 562	992	전	전	계획관리	세로(가)	사다리/평지	186,600

3. 지가변동률

경기도 평택시 용도지역별 기준시점까지의 지가변동률 누계입니다.

용도지역	기간	산식	지가변동률
계획관리	25.01.01~25.01.31	(1 + 0.00129 * 31/31)	1.00129

4. 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건이 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 다소 열세함.							

-개별요인비교항목(농경지대)

비교조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경 관개, 배수 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등 관개 및 배수의 양부 수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	규모,형상등 고저등 경작의 장애 토지이용상황 토양오염	면적, 형상 고저(경사지 등), 경사의 방향 장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정조건	행정상 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

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	금액(원)	단가 (원/㎡)	시점
A	매매	방림리 9x번지대	전	전	354	계획관리	130,000,000	@367,231	2023.12.
B	매매	방림리 33x번지대	전	전	436	계획관리 (자연취락)	158,400,000	@363,302	2024.08.
C	매매	운정리 4x번지대 외	전	전	446	계획관리	150,000,000	@336,322	2023.02.
D	매매	운정리 13x번지대	전	전	992	계획관리	330,000,000	@332,661	2022.04.
E	매매	운정리 20x번지대	전	전	2,331	계획관리	775,500,000	@332,689	2022.07.
F	경매	운정리 5x번지대	전	답	1,008	계획관리	321,552,000	@319,000	2024.07.
G	담보	방림리 45x번지대	답	전	411	계획관리	137,274,000	@334,000	2022.04.
H	담보	방림리 62x번지대	전	전	117	계획관리	35,451,000	@303,000	2023.09.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례기준 표준지가격	367,231	1.00	1.03265	1.00	0.97	367,844	1.97
기준시점표준지가격	186,600	-	1.00129	-	-	186,841	

*사례선정사유 : 비교표준지와 가치형성요인이 유사한 매매사례<A>를 선정함.

*시 점 수 정 : 경기도 평택시 계획관리(거래시점~기준시점)

*지역요인비교 : 지역요인은 대등함.

*개별요인비교 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행적적조건	기타조건	격차율
1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

7. 적용단가의 결정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산정단가	적용단가 (원/㎡)
1	186,600	1.00129	1.00	0.95	1.97	349,672	350,000

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 방축리	223-1	전	계획관리지역	142	142	350,000	49,700,000	
합 계								₩49,700,000.-	
				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 평택시 현덕면 방축리에 소재한 방축2리마을회관 북동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 임야, 일부 주택 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로서 전임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리형), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내-전축종 제한)임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

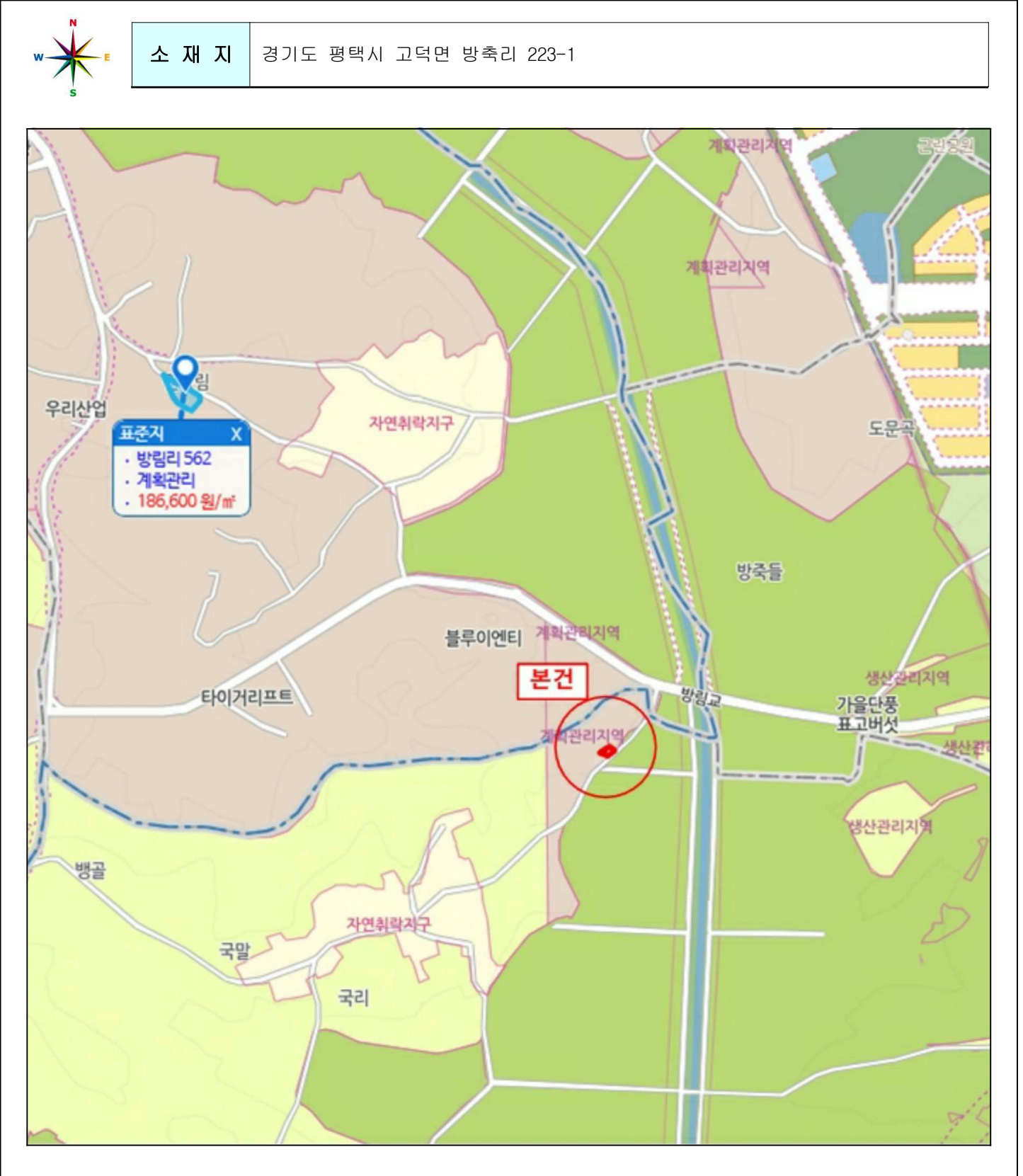
(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

나, 본건 토지는 인접지와 경계구분없는 상태로서 정확한 지적경계 확인 등은 별도 확인바람.

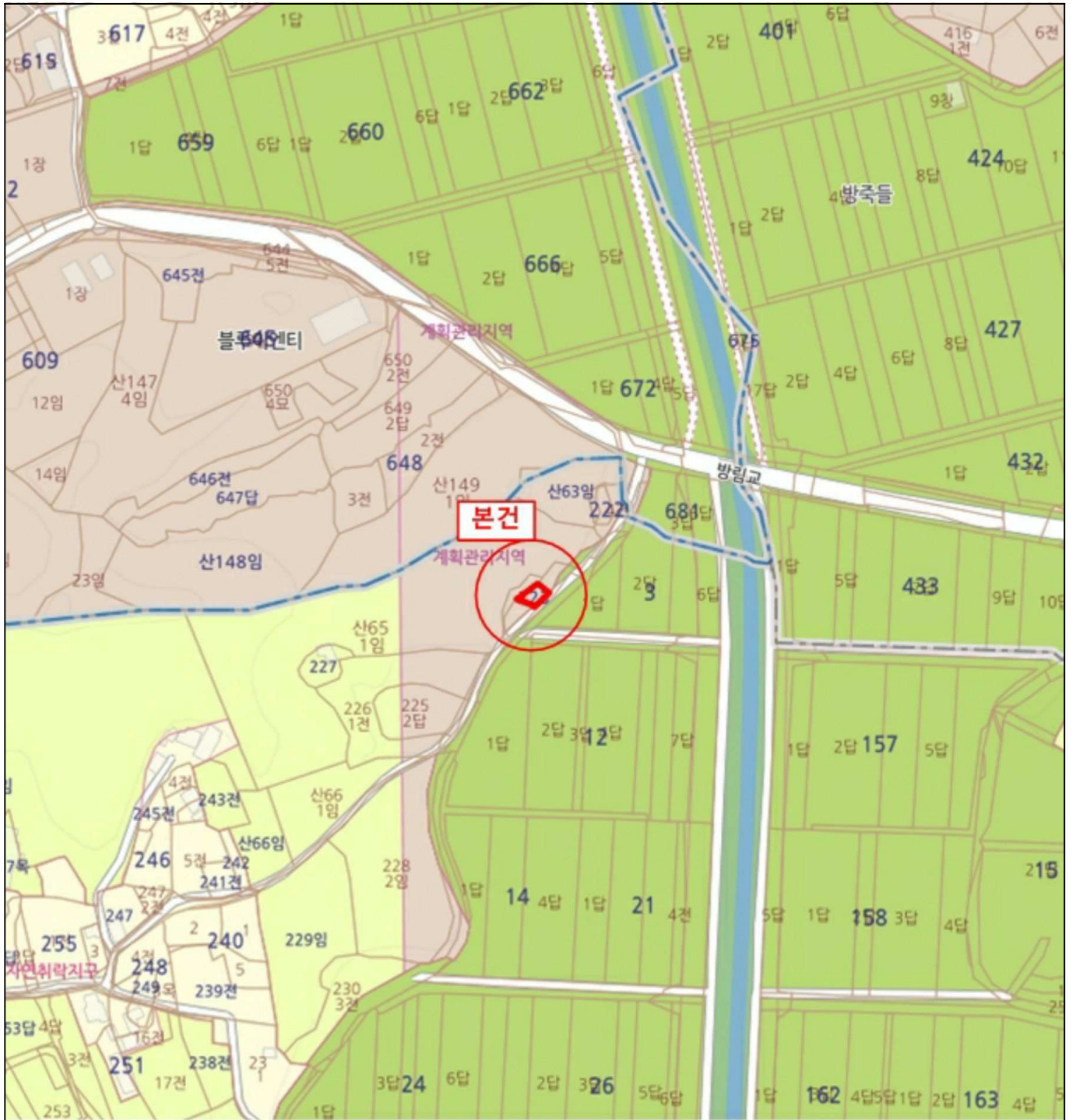
위치도



위치도



소재지 경기도 평택시 고덕면 방축리 223-1



위 치 도



소재지

경기도 평택시 고덕면 방축리 223-1



***상기 항공사진은 본건 위치 및 경계, 이용현황 등을 개략적으로 확인하기 위한 것으로 참고용으로만 활용바라며 본건의 정확한 위치 및 지적경계 확인 등은 측량을 요함.**

지 적 도

No scale





