감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	임지훈 소유물건(2024타경52046)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서번호:		FK241014-B002

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.

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 훈 회

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사 지사장 김훈회 (서명또는인)

감정평가액	**일천육백삼십삼만오천원정(₩16,335,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임지훈 (2024타경52046)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.18	2024.10.15 ~ 2024.10.18	2024.10.18

감정평가내용	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	99 2,492x---- 2,294 이	토지	99 하 여	165,000 백	16,335,000
	합 계					₩16,335,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 현덕면 운정리 소재 "운정 2 리 마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 평가로서, 수원지방법원 평택지원의 경매(청산을 위한 형식적 경매) 목적을 위한 감정평가임.

1.2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

1.4.1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「부동산 가격공시에 관한 법률」등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1.4.2. 감정평가 관련 규정의 검토

1.4.2.1. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」제 7 조 제 1 항은 "감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다"고 규정하고 있음.

1.4.2.2. 토지의 평가

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제 12 조 제 2 항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

1.4.2.3. 공유 토지의 평가

본건은 공유된 토지로서 매각지분의 위치나 경계가 특정되지 않는 바, 전체 필지를 대상으로 평가한 후 이를 공부상의 지분 비율에 의하여 안분하는 방법으로 평가액을 산정하였음.

1.4.2.4. 기타사항

그 밖에「감정평가에 관한 규칙」에 명시되지 않거나 타법령에 위임한 사항에 대하여서는「감정평가실무기준」,「감정평가실무기준 해설서」등 감정평가와 관련된 제 규정 및 기타 감정평가에 관한 일반이론에 의하였음.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2024 년 10 월 18 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 10 월 15 일 ~ 18 일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건 감정평가는 법원경매 목적으로 작성되었는바, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으며, 타 목적의 감정평가 결론과 그 금액이 상이할 수 있음.

.

2. 대상물건의 개요 및 현황

2.1. 대상물건의 개요

2.1.1. 토지 개요

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공부면적 (㎡)	평가면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)
1	운정리 397-1	답	답	농림지역	세로(불)	부정형 평지	2,294	99	79,600

주 1: 공시지가는 2024 년 개별공시지가임

주 2: 평가면적은 매각지분 갑구 9 번 임지훈 지분 2294 분의 99 전부임.

3. 토지가액의 산출 근거

3.1. 토지의 평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3.2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

3.2.1. 비교표준지 선정

3.2.1.1. 인근의 비교표준지

인근지역에 있는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 비교표준지는 아래와 같음.

기호	소재지	지목 이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)
A	운정리 332	답 답	농림지역	맹지	부정형 평지	2,671	76,600

주: 공시기준일 2024 년 01 월 01 일

3.2.1.2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

비교표준지 기호	기호
A	1

3.2.2. 시점수정

비교표준지	지가변동률	시점수정치
표준지 A	경기도 평택시 (24.01.01~24.10.18) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.099 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.239 (1 + 0.02099) * (1 + 0.00239 * 48/31) ≒ 1.02477	**1.02477**

3.2.3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 동일하여 지역요인 동일함.(1.000)

3.2.4. 개별요인 비교

3.2.4.1. 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

3.2.4.2. 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로	접근	자연	획지	행정	기타	격차율
1	A	-	1.06	1.00	0.97	1.00	1.00	**1.028**

접근조건(교통의 편부 등) 우세, 획지조건(경작의 편부 등) 열세

3.2.5. 그 밖의 요인 보정

3.2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조,「감정평가 실무기준」[610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가사례 및 매매사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

3.2.5.2. 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	≒	평가사례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격

평가사례(거래사례)기준 표준지 가격 ≒ 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
표준지의 기준시점 현재가격 ≒ 공시지가 x 시점수정

3.2.5.3. 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가목적	기준시점
1	방림리 51○-○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	155,000	2,144	법원경매	2023.03.28
2	운정리 39○-○	농림지역	답 답	세로(불) 부정형/평지	142,000	5,322	담보	2022.11.10
3	방림리 5○○	농림지역	답 답	맹지 사다리/평지	141,000	3,068	담보	2021.02.24
4	방림리 52○-○	농림지역	답 답	세로(가) 세장형/평지	170,000	3,403	공매 (국세,지방세)	2024.07.12
5	운정리 30○-○	농림지역	전 답	맹지 사다리/평지	160,000	2,269	담보	2021.02.10

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

3.2.5.4. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	운정리 40○-○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	1,694	235,520,000 @139,032	2022.01.28
거래가액: 235,520,000 원 토지단가: 235,520,000 / 1,694 ≒ @139,032 원							
2	방림리 5○○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	16.5	2,000,000 @121,212	2024.06.20
거래가액: 2,000,000 원 토지단가: 2,000,000 / 16.5 ≒ @121,212 원							
3	운정리 3○○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	3,696	440,000,000 @119,048	2022.07.19
거래가액: 440,000,000 원 토지단가: 440,000,000 / 3,696 ≒ @119,048 원							
4	운정리 28○-○	농림지역	답 답	세로(불) 부정형/평지	66	12,000,000 @181,818	2023.07.14
거래가액: 12,000,000 원 토지단가: 12,000,000 / 66 ≒ @181,818 원							
5	운정리 13○-○	농림지역	전 답	맹지 부정형/평지	684	144,900,000 @211,842	2022.03.22
거래가액: 144,900,000 원 토지단가: 144,900,000 / 684 ≒ @211,842 원							
6	방림리 1○○	2 종일주	답 답	맹지 사다리/평지	2,268	250,000,000 @110,229	2022.07.13
거래가액: 250,000,000 원 토지단가: 250,000,000 / 2,268 ≒ @110,229 원							

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

3.2.5.5. 비교사례 선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 비교표준지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래 사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정함.

비교표준지	비교사례
표준지 A	평가사례 1

3.2.5.6. 그 밖의 요인 보정치 산정(표준지 A)

산출근거	**사례선정**	**사례단가**	**시점수정 1)**	**지역요인 2)**	**개별요인 3)**	**산출금액**	**산출**
	평가사례 1	155,000	1.03920	1.000	1.000	161,076	
	표준지단가		**시점수정**		**산출금액**		**2.052**
	76,600		1.02477		78,497		
시점수정 1)	경기도 평택시 (23.03.28~24.10.18) (농림)						
지역요인 2)	표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)						
개별요인 3)	**-**	**접근**	**자연**	**획지**	**행정적**	**기타**	**격차율**
	-	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	**1.000**
	표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 우세, 획지조건(경작의 편부 등) 열세						

3.2.5.7. 기타 참고자료

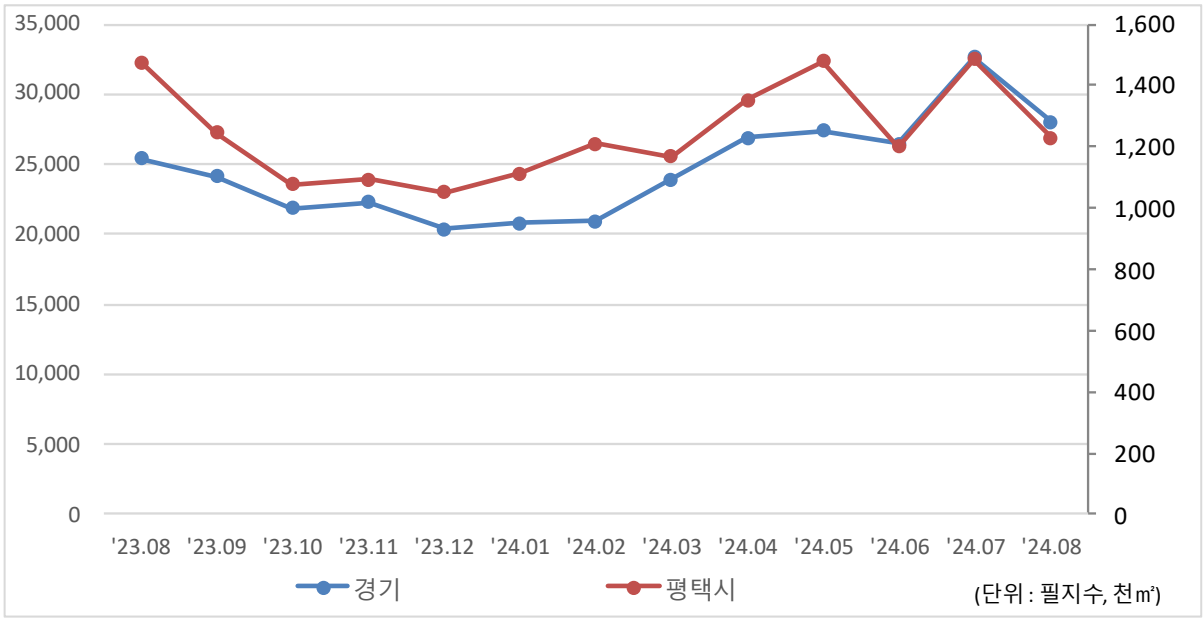
인근 유사토지의 호가수준

인근 부동산 등을 탐문하여 파악한 본건과 유사한 토지의 호가 수준은 다음과 같이 조사됨.

용도지역	지목	호가 수준(원/㎡)
농림지역	답	120,000 ~180,000 (농업용)

경기 평택시 토지거래량

경기 평택시의 토지 거래량은 기준시점 이전 1 년간 전반적으로 강보합세임.



출처: 한국감정원 부동산거래현황 통계

유사부동산의 경매 통계

지역통계		경기			평택시			현덕면		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1 년간 평균	토지	62.56%	66.00%	1971	66.18%	67.57%	159	51.35%	66.79%	20
6 개월 평균	토지	61.40%	65.48%	1059	66.89%	67.90%	76	50.46%	71.39%	9

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

3.2.5.8. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가사례와 표준지의 격차율, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 지역의 토지 거래량, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인	상향률
A	**2.05**	105%

3.2.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	76,600	1.02477	1.000	1.028	2.05	165,425	**165,000**

주: 적용단가는 유효숫자 세 자리 미만에서 반올림하였음.

3.3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.3.1. 거래사례의 선정

3.3.1.1. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	토지특성	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	운정리 40○-○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	1,694	235,520,000 @139,032	2022.01.28
거래가액: 235,520,000 원 토지단가: 235,520,000 / 1,694 ≒ @139,032 원							
2	방림리 5○○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	16.5	2,000,000 @121,212	2024.06.20
거래가액: 2,000,000 원 토지단가: 2,000,000 / 16.5 ≒ @121,212 원							
3	운정리 3○○	농림지역	답 답	맹지 부정형/평지	3,696	440,000,000 @119,048	2022.07.19
거래가액: 440,000,000 원 토지단가: 440,000,000 / 3,696 ≒ @119,048 원							
4	운정리 28○-○	농림지역	답 답	세로(불) 부정형/평지	66	12,000,000 @181,818	2023.07.14
거래가액: 12,000,000 원 토지단가: 12,000,000 / 66 ≒ @181,818 원							
5	운정리 13○-○	농림지역	전 답	맹지 부정형/평지	684	144,900,000 @211,842	2022.03.22
거래가액: 144,900,000 원 토지단가: 144,900,000 / 684 ≒ @211,842 원							
6	방림리 1○○	2 종일주	답 답	맹지 사다리/평지	2,268	250,000,000 @110,229	2022.07.13
거래가액: 250,000,000 원 토지단가: 250,000,000 / 2,268 ≒ @110,229 원							

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

3.3.1.2. 거래사례의 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가치형성요인인 비교가능성이 보다 높은 거래사례를 다음과 같이 선정함.

본건	거래사례 기호
1	1

3.3.2. 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨. (1.00)

3.3.3. 시점수정

거래사례	지가변동률	시점수정치
거래사례 1	경기도 평택시 (22.01.28~24.10.18) (농림) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.303 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.337 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.383 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.375 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.287 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.286 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.314 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.483 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.461 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.384 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.326 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.174 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.341 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.099 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.239 (1 + 0.00303 * 4/31) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00383) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00287) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.00483) * (1 + 0.00461) * (1 + 0.00384) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.01341) * (1 + 0.02099) * (1 + 0.00239 * 48/31) ≒ 1.07919	**1.07919**

3.3.4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

3.3.5. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	격차율
1	1	-	1.06	1.00	1.04	1.00	1.00	**1.102**
접근조건(교통의 편부 등) 우세, 획지조건(경작의 편부 등) 우세								

3.3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	139,032	1.00	1.07919	1.000	1.102	165,346	**165,000**

주: 적용단가는 유효숫자 세 자리 미만에서 반올림하였음.

3.4. 토지가액의 결정

3.4.1. 적용단가의 결정

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	165,000	165,000	**165,000**

3.4.2. 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	165,000	99	**16,335,000**
합계		**99**	**16,335,000**

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 평택시 현덕면 운정리	397-1	답	농림지역	99 2,294x---- 2,294	99	165,000	16,335,000	매각지분 겁구 9번 임지훈 지분 전부
	합 계							**₩16,335,000.-**	
				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 운정리 소재 '운정2리 마을회관' 남동측 인근에 소재하며 부근은 농경지, 농가주택, 전원주택, 임야 등이 소재한 마을주변 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 농로를 통해 차량접근 가능며 대중교통상황은 버스정류장까지의 위치 및 운행간격 등을 고려할 때 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형 평지로서 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 차량 교차 통행 불가능한 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(2020-12-24), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

(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

-.

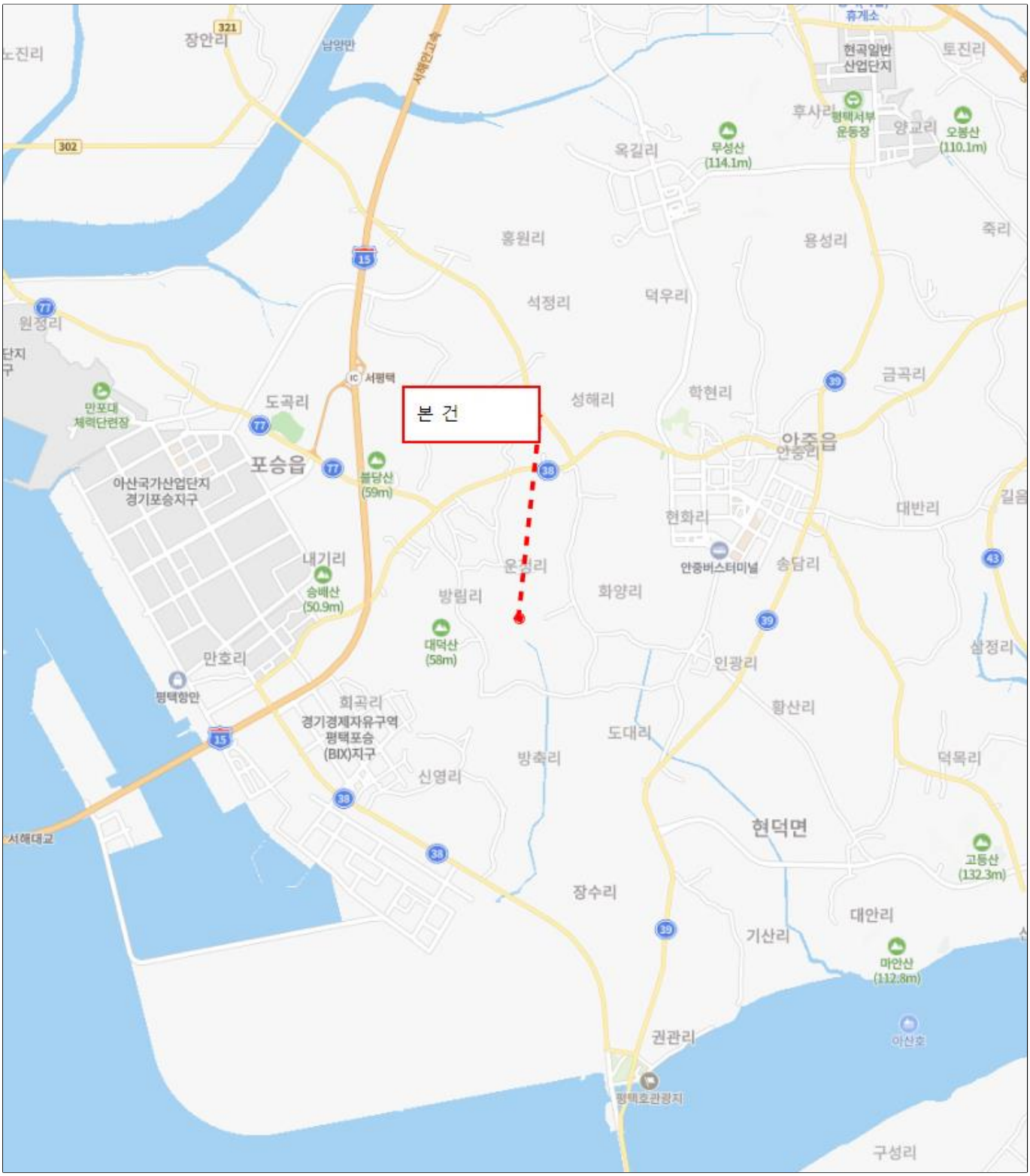
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

북
서 동
남

경기도 평택시 현덕면 운정리 397-1



상 세 위 치 도

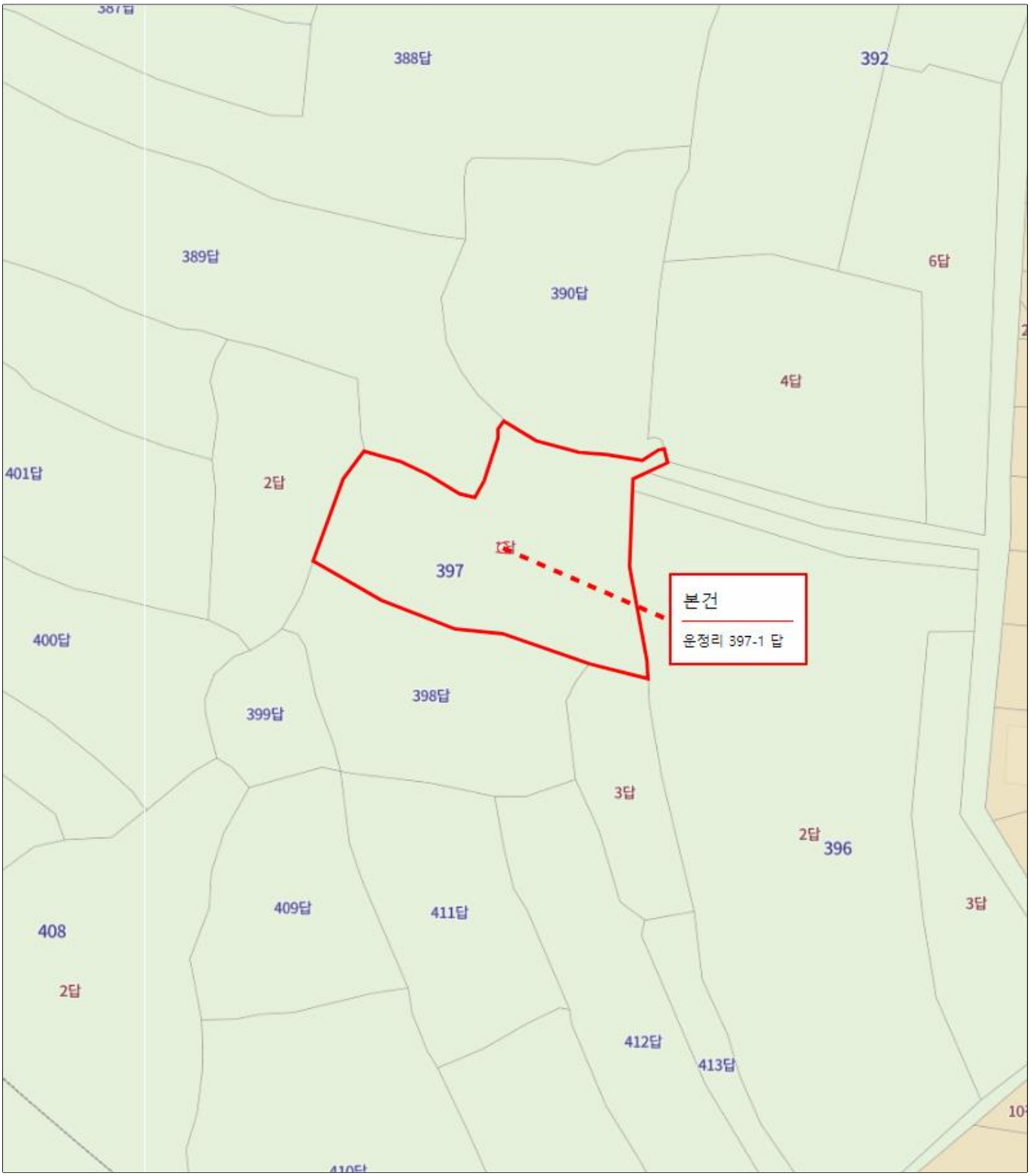
북
서 동
남

경기도 평택시 현덕면 운정리 397-1

지 적 도

북
서 동
남

경기도 평택시 현덕면 운정리 397-1



위 성 도

북
서 동
남

경기도 평택시 현덕면 운정리 397-1

사 진 용 지

본건 전경(서측)

본건 전경(남서측)

사 진 용 지

본건 전경(서측 경계)

본건 접면 도로 및 주위환경(서측)

사 진 용 지

본건 접면도로 및 주위환경(동측)

비교표준지 주변