

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 이현세
소유물건(2024타경55311)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: HS241227-1

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.

해성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영규

감정평가액	오천사백일십구만칠천원정 (₩54,197,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 이현세 (2024타경55311)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2024.12.30 ~ 2025.01.03	2025.01.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	(232 + 59) 이	토지	291 하 여	- 백	54,197,000
	합계					₩54,197,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 도두리 소재 “도두마을” 남서측 인근에 소재하는 부동산 (토지 2필지)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매(청산을 위한 형식적 경매) 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

· 경기도 평택시 팽성읍

기호	소재지	지번	면적(m ²)		지목	용도 지역	이용 상황	2024 개별 공시지가(원/m ²)
			공부	사정				
1	도두리	142-16	2,018× 232/2018	232	답	농림 지역	답	83,600
2	도두리	145-3	2,017× 59/2017	59	답	농림 지역	답	92,200

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2025년 1월 3일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

5. 감정평가방법 및 의견

- (1) 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되, 거래사례·평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 대상물건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀원 제시목록 및 관련 공부에 의하고, 토지의 경계는 지적도 등에 의해 개략적으로 확인하였으며, 정확한 경계는 측량을 요함.
- (2) 본건은 공히 공유지분 토지로서 기호"1"은 "매각지분 갑구17번 이현세 지분 2018분의 232 전부", 기호"2"는 "매각지분 갑구17번 이현세 지분 2017분의 59 전부" 평가인바, 공유자별 위치를 특정할 수 없어 토지 전체를 기준하여 평가하되, 귀 제시목록상 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.
- (3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리하였으니 참고하시기 바람.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 적용
A	도두리 143-8	답	5,015	답	농림지역	세로 (가)	세장형 평지	84,500	1,2

(2) 비교표준지의 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하는 바, 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동율을 적용함.

(평택시 농림지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~2024.11.30	1.259	(1+0.01259)x(1+0.00145x34/30)
2024.11.01.~2024.11.30	0.145	
누 계 (2024.01.01.~2025.01.03)	1.425 (1.01425배)	

※ 기준시점 현재 미고시된 지가변동률은 최종 고시된 월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

대상지는 공히 표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목 - 농경지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 재해 및 수해의 위험성, 인근 토지 이용상황 및 적합성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부(방위, 고저, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도), 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

- 기호"1" 과 비교표준지"A"

대상 토지	표준 지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계
1	A	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
대상 토지는 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.							

- 기호"2" 와 비교표준지"A"

대상 토지	표준 지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계
2	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
대상 토지는 비교표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 우세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정율} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 시점수정가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

(2) 인근 유사토지 가격사례 및 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보 · 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	구분	기준시점 (거래시점)
ㄱ	도두리 143-*	답	1,514	농림지역	248,000	163,804	실거래	2021.02.09
ㄴ	도두리 43-*	답	2,281	농림지역	372,500	163,306	실거래	2021.12.11
ㄷ	도두리 40-1*	답	3,007	농림지역	545,400	181,377	실거래	2024.08.13
ㄹ	도두리 142-1*	답	4,688	농림지역	-	175,000	담보	2022.08.17
ㅁ	도두리 130-*	답	3,975	농림지역	-	178,000	경매	2023.12.29
ㅂ	도두리 139-1*	답	3,025	농림지역	-	178,000	담보	2024.04.30

(3) 비교사례의 채택

본건 및 표준지와 인근에 위치하여 가격형성요인이 유사하다고 판단되는 상기 사례 중 <사례"ㅂ">을 비교사례로 선정함.

(4) 격차율의 산정(사례기준 표준지단가 / 표준지단가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지A	84,500	-	1.01425	-	-	85,704	2.111
사례B	178,000	1.00	1.01669	1.00	1.000	180,971	

사정보정	비교사례는 정상적인 평가사례로서, 별도의 사정보정은 불필요함.		1.000	
시점수정	경기도 평택시 (24.04.30~25.01.04) (농림) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.308 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.273 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.269 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.213 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.239 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.146 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.153 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.177 $(1 + 0.00308 * 1/30) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00177 * 35/30) \approx 1.01699$		1.01669	
지역요인	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함		1.00	
개별요인	조건	격차율	비고	
		사례	표준지	
	접근조건	1.00	1.00	취락과의 접근성 등에서 유사 대등함.
	자연조건	1.00	1.00	인근토지 이용상황 등에서 유사 대등함.
	획지조건	1.00	1.00	경작의 편부 등에서 유사 대등함.
	행정조건	1.00	1.00	규제의 정도 등에서 유사 대등함.
	기타조건	1.00	1.00	장래동향 등에서 유사 대등함.
합 계	1.000	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산출된 격차율과 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 그 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지	A
그 밖의 요인 보정치	2.11

7. 그 밖의 요인 보정치의 적정성검토

(1) 개설

본 평가에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하기 위하여 인근에 소재하는 거래사례, 평가사례 및 유사토지의 가격수준 등을 기준으로 비교표준지에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하였음.

(2) 인근 거래사례 등 분석

[상기 거래사례 및 평가사례표 참조]

(3) 인근지 호가수준

본건 인근 지역내 농림지역 경지정리 농경지의 가격수준은 도로조건, 이용상황 등에 따라 다소 차이는 있으나, 대략적으로 150,000원/m² ~ 200,000원/m² 내외 수준으로 조사되었음.

(4) 적정성 검토

본 평가에 적용하는 비교표준지 그 밖의 요인 보정치는 인근지역 농림지역내 답 표준지 공시지가의 시가반영율 및 실거래가격을 고려할 때 적정한 보정치로 분석됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	A	84,500	1.01425	1.00	1.010	2.11	182,644	183,000
2	A	84,500	1.01425	1.00	1.100	2.11	198,919	199,000

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

상기 「가격사례 및 평가전례」 표 중 대상물건과 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 가장 최근에 거래된 <사례"ㄷ"> 을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

4. 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경기도 평택시 (24.08.13~25.01.04) (농림)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.239

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.146

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.153

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.177

$(1 + 0.00239 * 19/31) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00177 * 35/30) \approx 1.00832$

5. 지역요인

사례와 본건은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.

6. 개별요인 비교치

- 기호"1" 과 거래사례"ㄷ"

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계
1	ㄷ	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
	대상 토지는 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.						

- 기호"2" 와 거래사례"ㄷ"

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계
2	ㄷ	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.110
	대상 토지는 사례 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건 기호	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	181,377	1.00	1.00832	1.00	1.020	186,544	187,000
2	181,377	1.00	1.00832	1.00	1.110	203,004	203,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

- 감정평가규칙 제12조에 의거 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자 간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려할 때, 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법에 의한 시산단가와 비교하여 합리성이 인정되어 이를 본건의 토지단가로 결정함.

시산가액(단가)				결정단가 (원/㎡)
기호	공시지가기준법	거래사례비교법	격차율	
1	183,000	187,000	약±2.16% 내외 수준	183,000
2	199,000	203,000	약±1.99% 내외 수준	199,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	구분	지목	이용상황	대상면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	토지	답	답	232	183,000	42,456,000
2	토지	답	답	59	199,000	11,741,000
합 계				291	-	54,197,000

토지감정평가명세표

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 팽성읍 도두리	142-16	답	농림지역	232 2,018x---- 2,018	232	183,000	42,456,000	매각지분 갑구 17번 이현세지분 2,018분의 232 전부
2	경기도 평택시 팽성읍 도두리	145-3	답	농림지역	59 2,017x---- 2,017	59	199,000	11,741,000	매각지분 갑구 17번 이현세지분 2,017분의 59전부
합 계								₩54,197,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 팽성읍 도두리 소재 "도두마을" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 경지 정리된 농경지로 이루어진 농경지대로서 제반 입지여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 공히 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 세장형의 토지로서 평지이며, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호"1" : 본건 서측으로 로폭 약 3m 내외 콘크리트 포장도로로 연결됨.
 기호"2" : 본건 동측으로 왕복2차선 아스콘 포장도로로 연결되며, 서측으로 로폭 약 3m 내외 콘크리트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 공히 농림지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>이고, 기호"2" 에 한하여 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비

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) | |

행정.군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

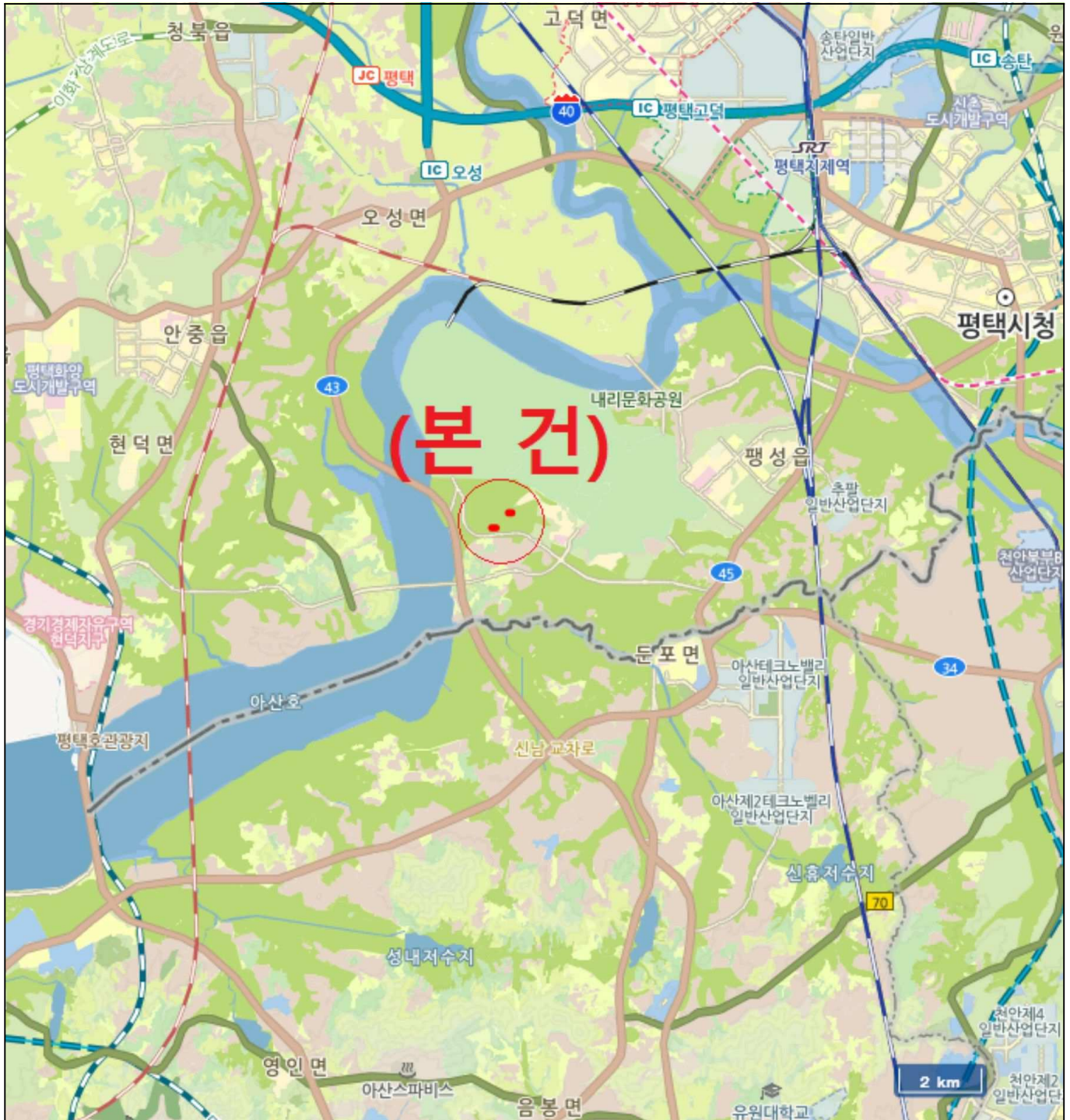
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

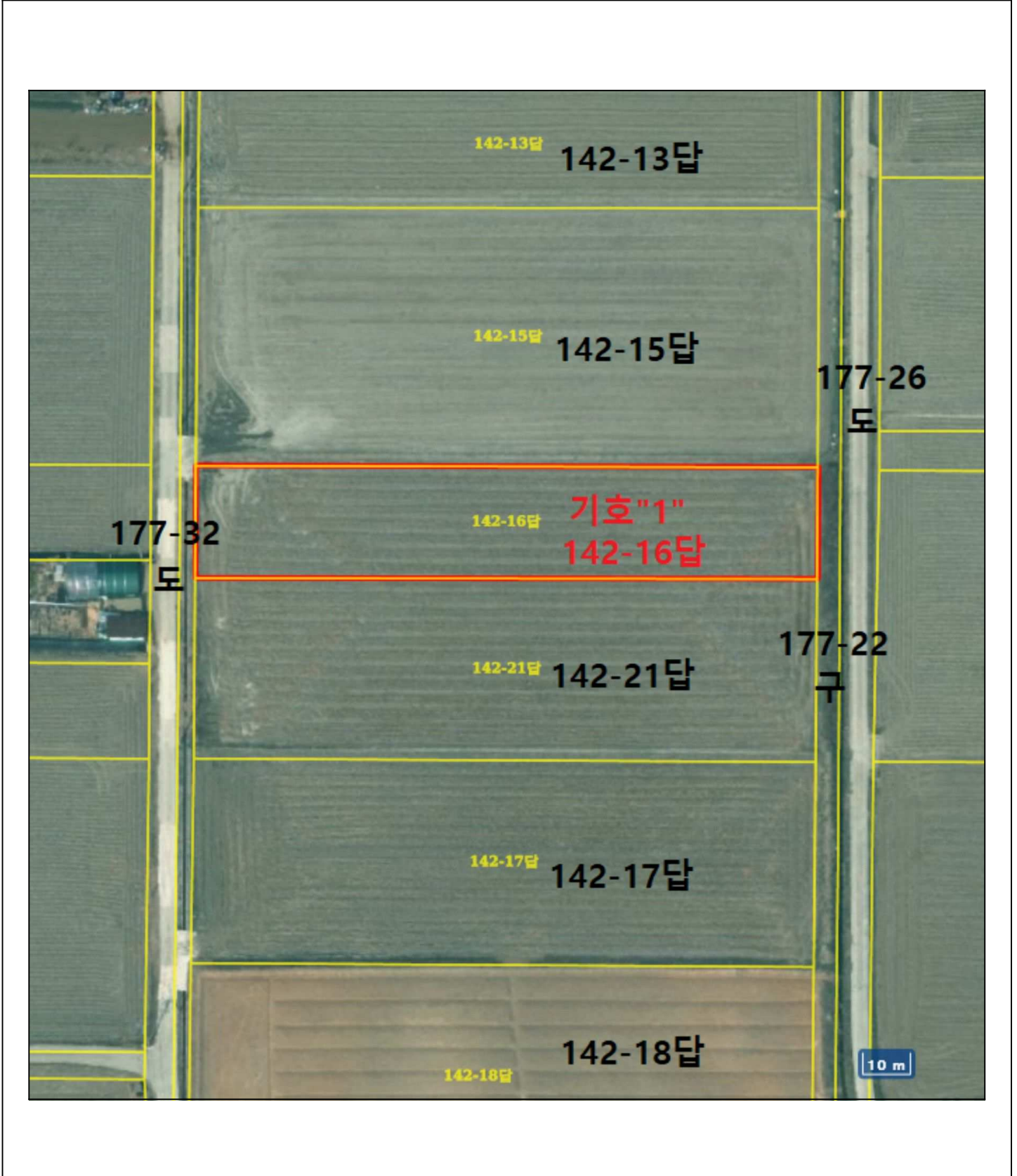
광역위치도



소재지	경기도 평택시 팽성읍 도두리 142-16, 145-3
-----	-------------------------------

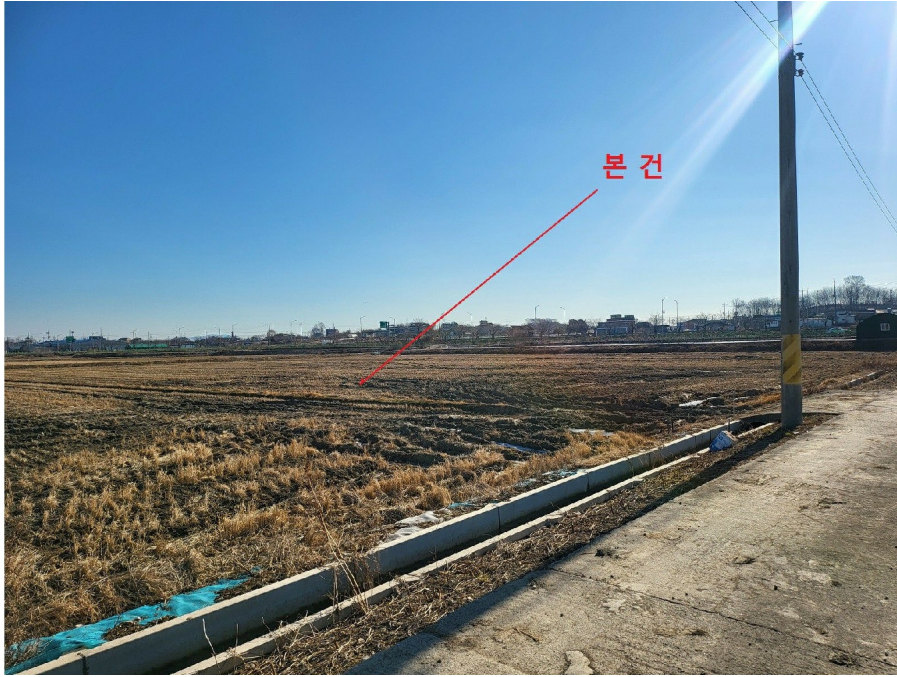


지 적 도



지 적 도





"1" ()



"1" ()



"1" ()



"1" ()



"2" ()



"2" ()



"2" ()



"2" ()



"1" ()



"2" ()