

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 송건 소유물건(2025타경55443)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 최원학

감정평가서번호: 250414-07-3101

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)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
최규열

**최규열**



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사 지사장 최규열

(서명또는인)

감정평가액	이억오천구백구십팔만칠천원정 (₩259,987,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송건 (2025타경55443)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.18 ~ 2025.04.18	2025.04.18		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,857	토지	2,857	-	259,987,000
		이	하	여	백	
	합계					₩259,987,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<b>천영석</b>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 호곡리에 소재하는 호곡3리마을회관 서측 인근에 위치하는 토지로서 수원지방법원에서 임의경매(2025타경55443) 목적으로 의뢰된 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하였음.

다. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 18일임.

## 6. 기타사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 2025년 4월 18일에 실지조사하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 물건의 개요

### 1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	호곡리 744-1	답	2,857	답	농림 지역	세로가	사다리형 평지	35,700

## Ⅲ. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 개요

공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대  
상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
가	호곡리 742	답	3,589	답	농림 지역	세로가	사다리형 평지	36,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### 1) 시점수정치 산정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

### 2) 지가변동률(한국부동산원)

기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 화성시 (25.01.01~25.04.18 ) (농림)	1.233	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.696 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305 $( 1 + 0.00696 ) * ( 1 + 0.00305 * 49/28 ) \approx 1.01233$

※ 평가시점 현재 2025년 3월 이후의 지가변동률은 고시되지 아니하여 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내 동일 용도지역으로 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		- 기호(1) : 본건은 비교표준지 대비 대등함.					

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

### 2) 산정방법

기준시점의 비교표준지 가격과 사례로 비준한 비교표준지 가격의 격차율을 검토하여 산정하되 주변 평가선례 및 거래사례 등을 고려하여 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 비교표준지 가격}}$$

※ 사례로 비준한 기준시점 비교표준지 가격  
= 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 기준시점 비교표준지 가격  
= 표준지공시지가 × 시점수정

### 3) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준 시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
A	호곡리 739-*	답	답	농림지역	2024.08.12	담보	89,000

### 4) 인근지역 거래사례

(출처 : 한국부동산원)

기호	소재지	지목	이용상황	용도 지역	거래시점	거래금액(원) 토지면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)
B	호곡리 981-*	답	답	농림 지역	2025.02.26	230,000,000	92,000
						2,492	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 사례의 선정

상기 사례 중 비교표준지(가)와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성 등 가격형성요인이 유사한 사례(A)를 선정함.

## 6) 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	사례(A) 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지 × 시점수정)	비 고
가격(원/㎡)	89,000	36,400	-
시 점 수 정 <sup>1)</sup>	1.02531	1.01233	-
지 역 요 인 <sup>2)</sup>	1.000	-	-
개 별 요 인 <sup>3)</sup>	1.000	-	-
산정가격(원/㎡)	91,253	36,849	-
격 차 율	91,253	≙ 2.476	-
	36,849		

※1) 시점수정 : 경기도 화성시 농림지역 (2024.08.12. ~ 2025.04.18.)

경기도 화성시 농림지역 (2025.01.01. ~ 2025.04.18.)

※2) 지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함 (1.000)

※3) 개별요인비교

구 분	격차율	비 고
접근조건	1.000	상호 유사함
자연조건	1.000	상호 유사함
획지조건	1.000	상호 유사함
행정적조건	1.000	상호 유사함
기타조건	1.000	상호 유사함
누 계	1.000	상호 유사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 평가선례 및 거래사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정치	결정
가	2.476	2.47

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산정

기호	표준지(가) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,400	1.01233	1.000	1.000	2.47	91,017	91,000

※ 결정단가(원/㎡) : 산출단가의 천원단위까지 반올림하여 표시함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 나. 거래사례의 선정

인근지역 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷하며 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

(출처 : 한국부동산원)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	거래시점	거래금액(원) 토지면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)
B	호곡리 981-*	답	답	농림 지역	2025.02.26	230,000,000 2,492	92,000

※ 토지단가(원/㎡)는 천원단위까지 반올림.

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 화성시 (25.02.26~25.04.18 ) (농림)	0.567	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305  $( 1 + 0.00305 * 3/28 ) * ( 1 + 0.00305 * 49/28 )$ $\approx 1.00567$

※ 기준시점 현재 2025년 3월 이후의 지가변동률은 고시되지 아니한 바, 2025년 2월 지가변동률을 연장 적  
용함.

## 마. 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내 동일 용도지역으로 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 개별요인의 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	B	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
결정의견		- 기호(1) : 본건은 사례 대비 접근조건 열세함					

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	92,000	1.00	1.00567	1.000	0.99	91,596	92,000

※ 결정단가(원/㎡) : 천원까지 반올림하여 표시함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	91,000	92,000

### 나. 토지가액의 결정

시산가액을 검토한 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있는 등 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	2,857	91,000	259,987,000
합 계			259,987,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	단가	감정평가액
토지	기호1	2,857	91,000	259,987,000
합 계				259,987,000

### 2. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액으로, 참고 가격자료(평가선례, 인근지역 지가수준 등)에 의해 그 합리성 및 시장성이 지지되고 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함이 평가목적 등을 감안하여 적절한 것으로 판단됨.

# 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 화성시 우정읍 호곡리	744-1	답	농림지역	2,857	2,857	91,000	259,987,000	
	합 계			이	하	여	백	₩259,987,000.-	

# 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 화성시 우정읍 호곡리에 소재하는 호곡3리마을회관 서측 인근에 위치하며, 주변은 농경지, 임야, 농가주택 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건은 차량접근 가능하나 대중교통 접근성은 떨어짐.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평지로서 답으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 폭4미터 정도의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 화성시 우정읍 호곡리 744-1
-----	-----------------------



# 위 치 도



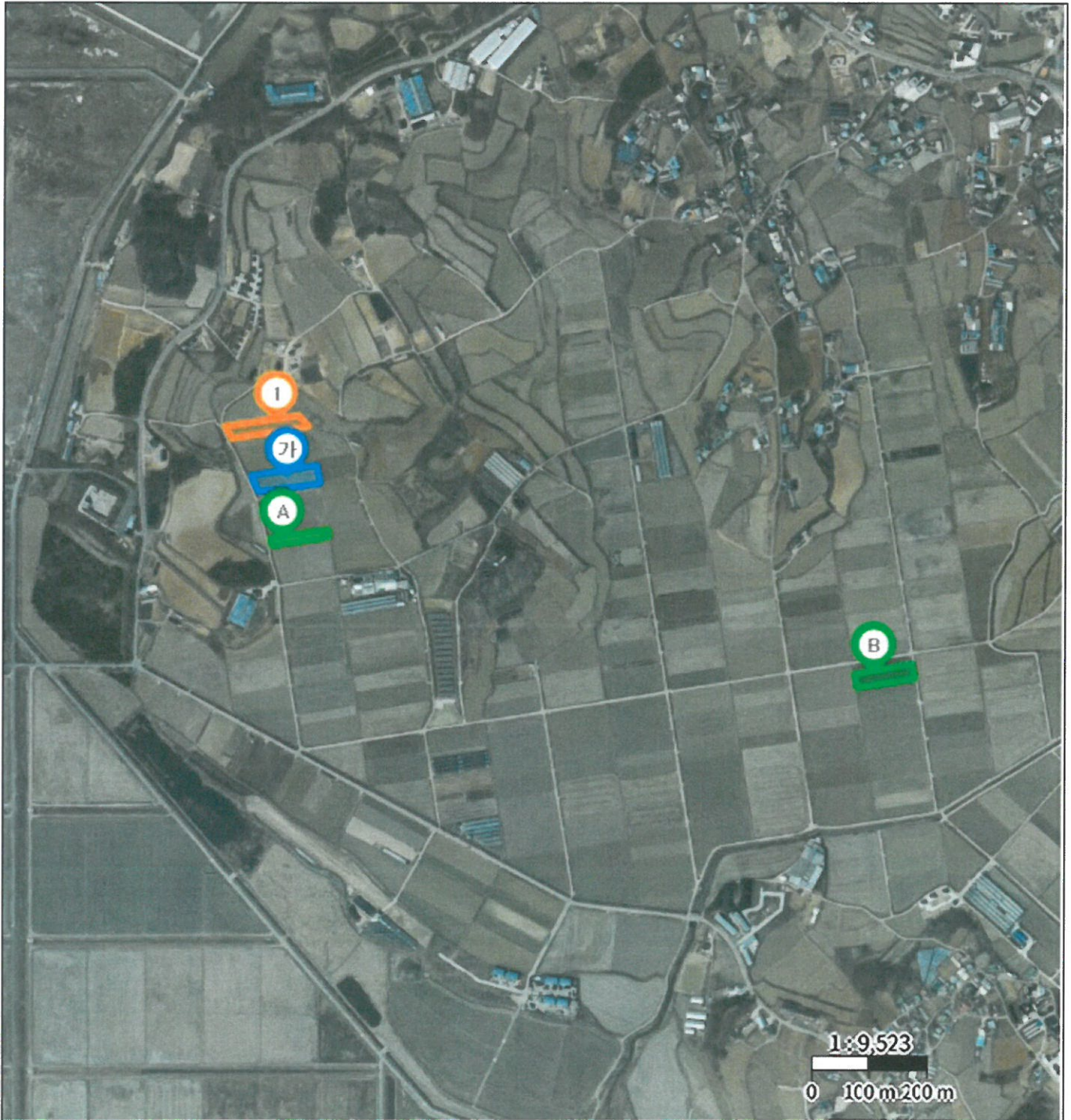
소재지	경기도 화성시 우정읍 호곡리 744-1
-----	-----------------------



# 본건(1), 표준지(가), 사례A,B



<b>소재지</b>	경기도 화성시 우정읍 호곡리 744-1 외
------------	-------------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경

# 대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경55443  
소재지 : 경기도 화성시 우정읍 호곡리  
물건명 : 송건 소유물건(2025타경55443)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	경기도 화성시 우정읍 호곡리 744-1	지목>토지>답	259,987,000

총 감정가격 : 259,987,000