

감정평가서

건명	양대석 소유물건(2025타경55332)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	mi-250407-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

명인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 덕 용

감정평가액	오천이백육십육만구천오백원정 (₩52,669,500.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양대석 (2025타경55332)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.14 ~ 2025.04.18	2025.04.19		
감 정 평 가 내 용	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	2 2,886x- 8 이	토지	721.5	73,000	52,669,500
			하	여	백	
	합 계				₩52,669,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 팔탄면 울암리 산56-42 소재 토지(임야 지분)로서, 수원지방법원에서 시행하는 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’, ‘감정평가에 관한 규칙’, ‘감정평가 실무기준’ 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 감정평가의 기준가치는 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제5조 제1항의 규정에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건 토지는 ‘감정평가 및 감정평가사에 관한 법률’ 제3조 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례와 평가사례 등을 참작하여 감정평가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 04월 18일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 지적도 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 토지는 다수인 공유지분 소유로서 점유 위치 등 특정되어 있지 않은 것으로 판단되어 전체면적을 기준으로 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.

다. 본건 임지상에 소유자 미상의 제시외 분묘 3기 정도 소재하나, 본건 토지만의 평가로서 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상 평가하되, 해당 분묘로 인하여 분묘기 지권 성립 여부 등 토지 소유권 행사에 제한받는 경우의 가액을 '토지평가명세표' 상 비교란에 병기하였으니 업무진행시 참고 바랍니다.

라. 본건 임지상에 소재하는 소나무 등 수목은 임지와 일체로 거래되는 시장관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가 하였음.

마. 본건 토지의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적 측량을 요하며, 분묘 등 제시외 물건 소재 여부 재확인 바랍니다.

II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

[평가대상 토지]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	경기도 화성시 팔탄면 울암리 산56-42	임야	$2,886 * 2/8$ $= 721.5$	농림지역	36,300	매각지분 갑구 1번 8분의 21 양대석 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산단가

1. 감정평가방법의 적용

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조(토지의 감정평가)에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 선정기준

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 비교표준지 공시지가

<경기도 화성시>

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	팔탄면 울암리 산56-48	임야	3,228	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	42,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.18	1.233 (1.01233)	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.18) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.696 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305 $(1 + 0.00696) * (1 + 0.00305 * 49/28)$ ≒ 1.01233

※2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 02월 지가변동률을 연장 적용함

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 임야지대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역, 취락과의 접근성, 임도의 배치 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 토양 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	행정상의 조장, 규제, 기타
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	-	0.90	1.00	-	0.97	1.00	0.873

<기호 1>
 본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 유사하나, 본건 접근조건(취락과의 접근성 등) 열세, 동측 일부 접도구역(서해안선) 저축으로 행정적 조건 열세함.

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

- 표준지 공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가액과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례, 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가) 제2항 제5호
- 대법원 판례 및 건설교통부 유권해석 : 대법원 판례(01두3808, 2003.2.28 /00두10106, 2002.3.29) 및 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12. 28)

(2) 인근 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	울암리 산6*	임야	413	농림지역	52,000	21,476,000	법원경매 2023.10.18
#2	울암리 산6*-*	임야	330	농림지역	88,000	29,040,000	실거래(KAIS) 2022.10.11
#3	울암리 산6*-*	임야	8,797	농림지역	63,523	558,810,000	실거래(KAIS) 2021.05.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 보정률 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가)} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정)} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례의 선정

상기 가격자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 인근의 거래사례 #2를 선정함.

③ 보정률의 산정

[비교표준지 A 보정률]

사례기준	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
비교표준지	공시지가						
사례 #2	88,000	1.05467	1.00	0.900	83,530	1.92	
비교표준지 A	42,900	1.01233	-	-	43,429		
시점수정	경기도 화성시 (22.10.11~25.04.18) (농림) ≍ 1.05467						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	확지조건	행정조건	기타조건	비교치
	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
비교표준지와 사례는 제반 개별요인 유사하나, 비교표준지가 접근조건(접면도로 상태 등) 열세함.							

④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 거래사례 및 평가사례, 인근유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 상기 격차율을 기준으로 비교표준지 A는 1.92를 적용함.

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	42,900	1.01233	1.00	0.873	1.92	72,793	73,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산단가

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 사정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	울암리 산6*	임야	413	농림지역	52,000	21,476,000	법원경매
							2023. 10. 18
#2	울암리 산6*-*	임야	330	농림지역	88,000	29,040,000	실거래(KAIS)
							2022. 10. 11
#3	울암리 산6*-*	임야	8,797	농림지역	63,523	558,810,000	실거래(KAIS)
							2021.05.26

※ 선정기준

평가대상부동산의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 거래사례 #3을 선정하였음.

3. 사정보정

상기 선정된 거래사례는 인근유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자간의 특수한 사정개입 등이 없는 적정한 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
기호 #3 누 계 (2021.05.26.~2025.04.18)	10.404% (1.10404배)	경기도 화성시 (21.05.26~25.04.18) (농림) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.274 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.319 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.275 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.314 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.210 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.178 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.298 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.367 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.995 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.984 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.768 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.696 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.305 $ (1 + 0.00274 * 6/31) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00367) * (1 + 0.02995) * (1 + 0.00984) * (1 + 0.02768) * (1 + 0.00696) * (1 + 0.00305 * 49/28) $ ≈ 1.10404

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 제반 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 임야지대		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역, 취락과의 접근성, 임도의 배치 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 토양 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	행정상의 조장, 규제, 기타
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#3	-	1.00	1.00	-	0.97	1.00	0.970

<기호 1>
본건은 거래사례 대비 제반 개별요인 유사하나, 동측 일부 점도구역(서해안선) 저촉으로 행정적 조건 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	63,523	1.00	1.10404	1.00	0.970	68,028	68,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 토지의 시산단가 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	73,000	68,000	-

2. 토지 적용단가 및 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산단가와 거래사례비교법에 의한 시산단가가 비교적 유사한 가격수준 범위 내에 있는 것으로 판단되므로, ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조의 규정에 의거하여 공시지가기준법에 의한 토지가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	화성시 팔탄면 울암리 산56-42	임야	농림지역	$2,886 * 2/8$ $= 721.5$	73,000	52,669,500

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 팔탄면 울암리	산56-42	임야	농림지역	2 2,886x- 8	721.5	73,000	52,669,500	매각지분 갑구 1번 8분의 2 양대석 지분 분묘 소재 토지소유권 제한 가액 49,783,500원
합 계								₩52,669,500.-	
				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 화성시 팔탄면 울암리 소재 "울암2리 마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 단독주택, 중소규모의 공장 및 창고 등이 산재되어 있는 순수야산지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근 도로변에 버스정류장 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

<기호 1 토지>
부정형의 토지로서 현황 '자연림' 및 남측 하단부 '묘지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

<기호 1 토지>
본건 지적상 맹지 상태로서 인접토지를 통해 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호 1 토지>
농림지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2015-06-11)(서해안선)<도로법>, 산림보호구역<산림보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(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) | |

본건 임지상에 소유자 미상의 제시외 분묘 3기 소재하나, 본건 토지만의 평가로서 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상 평가하되, 해당 분묘로 인하여 분묘기지권 성립 여부 등 토지 소유권 행사에 제한받는 경우의 가액을 ‘토지평가명세표’ 상 비교란에 병기하였으니 업무진행시 참고 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)본건 토지 등의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 현황 측량 등을 요합니다.

광역위치도



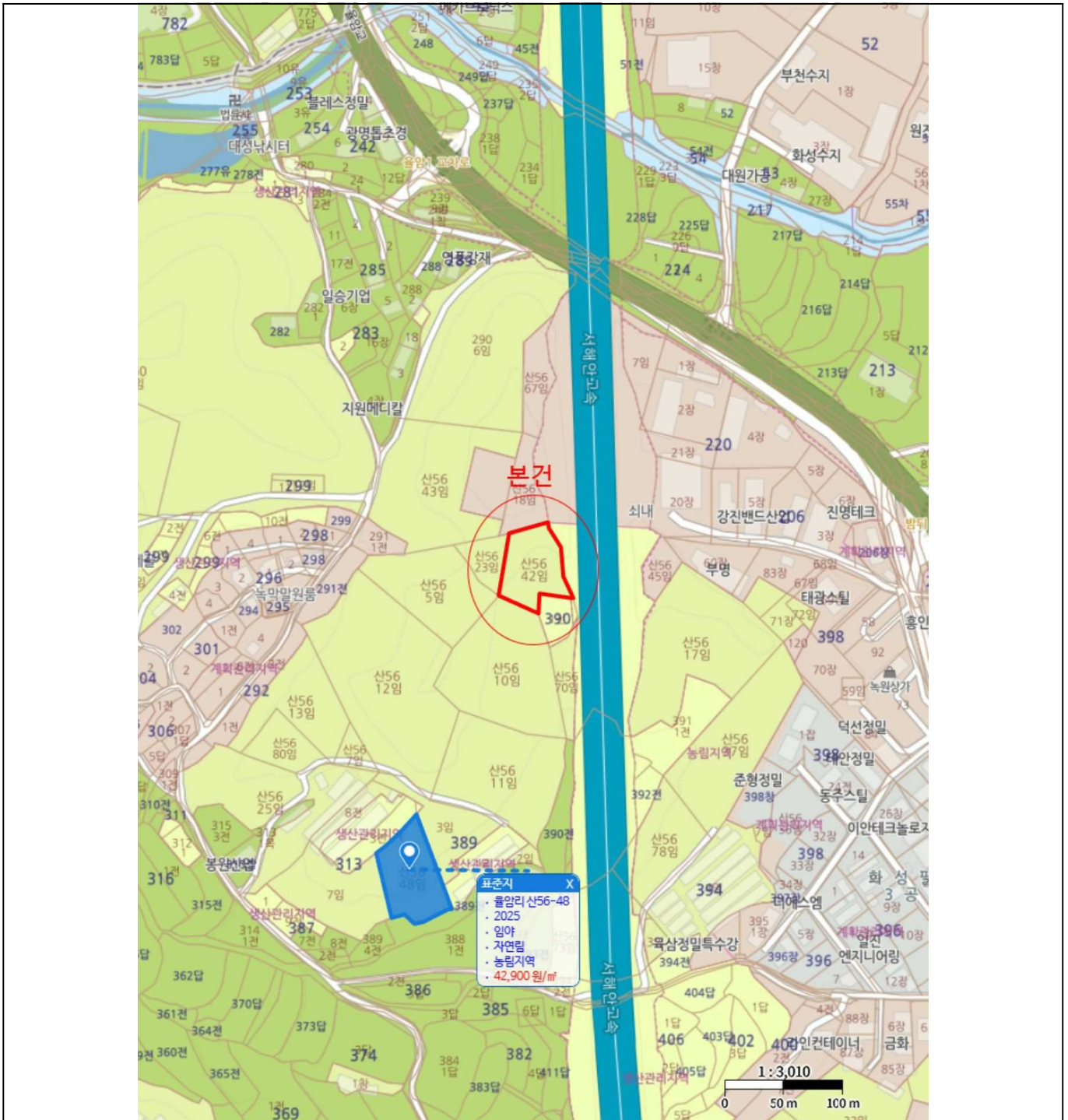
소재지	경기도 화성시 팔탄면 울암리 산56-42
-----	------------------------



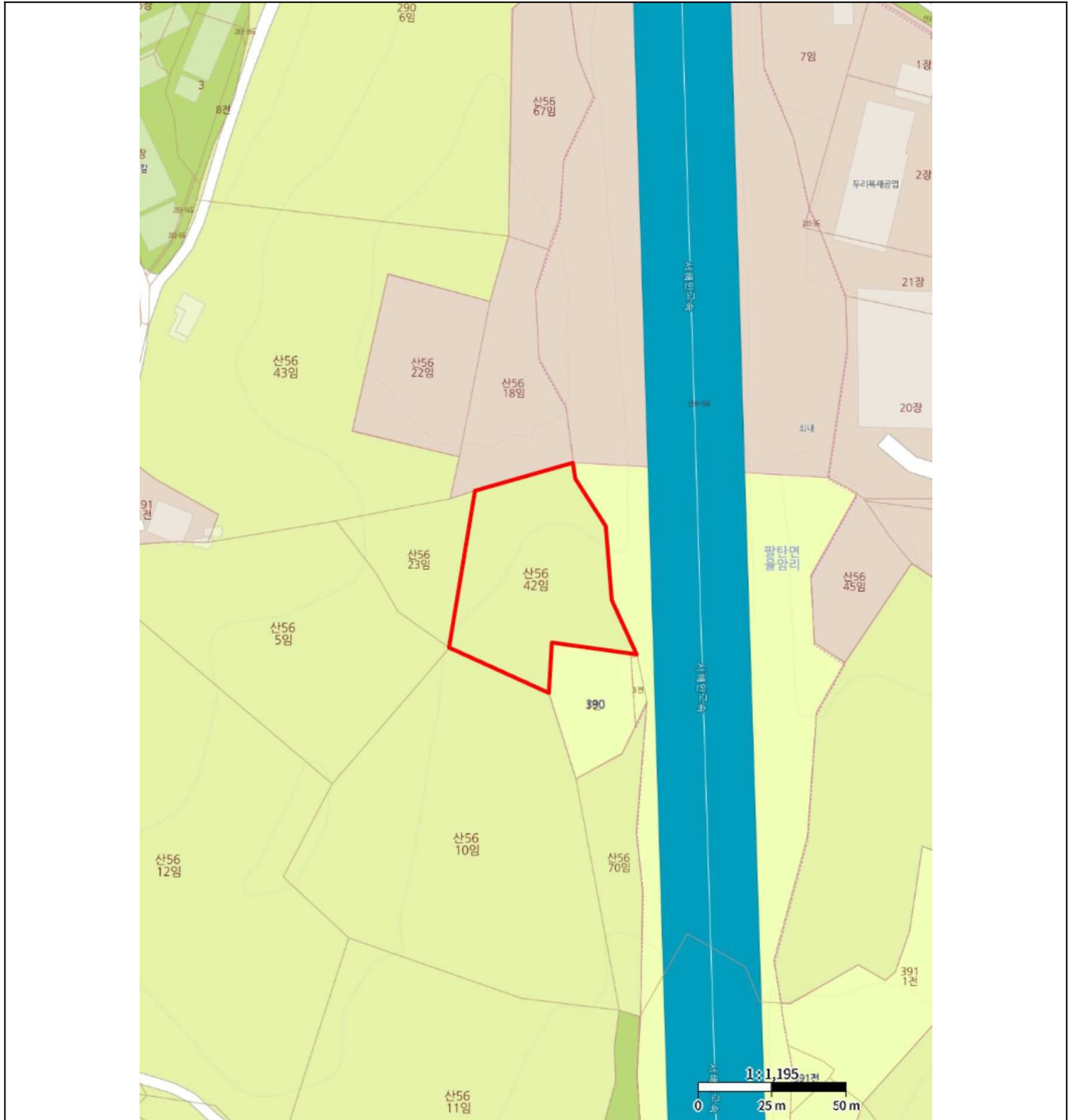
위치도



소재지 경기도 화성시 팔탄면 울암리 산56-42



지 적 개 황 도



위 성 사 진(참고용)



사 진 용 지



본건 전경(1) - 남측 촬영



본건 전경(2) - 남측 촬영

사 진 용 지



제시외 분묘 전경



제시외 분묘 ㄱ

사 진 용 지



제시외 분묘 ㄴ



제시외 분묘 ㄷ