

# 감정평가서


## APPRAISAL REPORT

건명: 조윤찬 소유물건(2025타경1277)

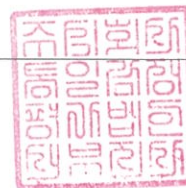
의뢰인: 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: X250813-3017



지사장 김진호 

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)통일감정평가법인 서부지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김진호

*김*

*진*

*호*



(주)통일감정평가법인 서부지사      지사장      김진호      (서명또는인)

감정평가액		사억오천사백이십칠만사천원정 (₩454,274,000.-)				
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계			
소유자 (대상업체명)	조윤찬 (2025타경1277)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.08.22	2025.08.22	2025.08.25		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,765	토지	5,765	-	452,494,000
	제시외 물건	(21)	제시외 물건	(21)	-	1,780,000
		이	하	여	백	
합계					₩454,274,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 최현섭		<i>최</i>		<i>현</i>	
					<i>섭</i>	

# 토지, 건물 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 의왕시 이동	533-4	임야	개발제한구역 자연녹지지역	2,830	2,830	85,000	240,550,000	제한받는 상태의 가액 83,000원 / ㎡
(ㄱ)	~	533-4	농막	판넬 및 새시조 판넬지붕	(16)	(16)	80,000	1,280,000	
(ㄴ)	~	533-4	자재창고	판넬조 판넬지붕	(2)	(2)	일식	100,000	
(ㄷ)	~	533-4	변소	판넬조 판넬지붕	(3)	(3)	일식	400,000	
2	~	산62-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	104	104	78,000	8,112,000	제한받는 상태의 가액 55,000원 / ㎡
3	~	산62-7	임야	개발제한구역 자연녹지지역	2,831	2,831	72,000	203,832,000	제한받는 상태의 가액 66,000원 / ㎡
합 계				이	하	여	백	₩454,274,000.-	

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의왕시 이동 소재 '신부곡IC' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원 지방법원 안양지원 경매2계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 08월 22일(1일간) 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가 요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 22일로 하였습니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

#### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가방법의 적용

##### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
  - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 기호 #1은 지목이 임야인 토지이나 현황 제시외 물건이 소재하며 기호 #2는 철탑이 소재합니다. 또한 등기사항 전부증명서상 기호 #2는 아래와 같이 지상권에 설정된 토지이나 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 목적 : 철탑및송전선의건설과 소유/ # 지상권자 : 한국전력공사

# 범위 : 철탑부지 104㎡

# 특약 : 지상권존속기간의총지료 일금8,583,000원정을 일시에 지급하고 지상권 존속기간 중 지료를 증액하지아니한다. 본지료에는 지상권자가 본토지상의 공간에 송전선을 건설하고 소유하는데 따른지료도 포함되어 있다.

- 제시외 물건이 소재하거나 지상권이 설정된 부분은 제한받는 상태로서의 단가를 후첨 '토지, 건물 명세표' 비교란에 병기하였으며 토지 중 제한받는 부분의 면적은 목측, 지적도 등을 근거로 개략적으로 판단하였습니다.

- 각 토지는 이용상황이 자연림 등으로서 현황 잡목 및 수풀 등이 우거져 있어 육안으로 발견하지 못한 유연 또는 무연분묘 등이 소재할 수 있으니 참고하시기 바랍니다

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	이동 533-4	임야	2,830	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	31,700	-
2	이동 산62-1	임야	104	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	정방형 완경사	32,100	-
3	이동 산62-7	임야	2,831	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	사다리 완경사	32,400	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

항공 위치도



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『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 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 지리적으로 가장 가까운 표준지 #B를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	고천동 산53-2	임야	3,839	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	31,200
B	이동 529-4	임야	9,622	토지임야	개발제한 자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	47,600

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

### 1) 비교표준지(B) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 의왕시	자연녹지(개발제한)지역	2025.01.01 ~ 2025.08.22	1.763 (1.01763)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.634  2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.179  $(1 + 0.01634) \times$ $(1 + 0.00179 \times 22/31)$  $\approx 1.01763$

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(B)	-	0.98	1.10	-	1.00	1.00	1.078
기호(2) /비교표준지(B)	-	0.95	1.05	-	1.00	1.00	0.998
기호(3) /비교표준지(B)	-	0.96	0.97	-	0.99	1.00	0.922

### 결정의견

#### 기호(1)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 자연조건(형상, 깊이 등)에서 우세하고, 접근조건(간선도로와의 거리 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인은 본건이 우세합니다.

#### 기호(2)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 자연조건(주위환경에서 열세하고 면적과 형상에서 우세하여 자연조건 우세)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

#### 기호(3)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경 등), 행정적조건(행정상의 조장 및규제정도, 일부 수도시설에 저촉)에서 열세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정액

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} = & \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ & \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

### 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#가	이동 산63-7	임	140	개발제한 (자연림)	맹지	11,130,000 (79,500)	기타	2024.10.23
#나	이동 산80-1	임	260	개발제한 (자연림)	맹지	20,150,000 (77,500)	기타	2024.10.23
#다	이동 산35	임	341	개발제한 (자연림)	맹지	15,004,000 (44,000)	공매	2024.12.18

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ■ 본건 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

### 4) 인근 거래사례

#### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	이동 산62 62- 1,62-7	임	5,765	개발제한 (자연림 등)	맹지	416,000,000 (평균단가 72,150)	2023.09.25
#b	이동 산63-7	임	2,281	개발제한 (자연림)	맹지	170,000,000 (74,520)	2021.08.04
#c	왕곡동 374-10	임	3,468	개발제한 (자연림)	맹지	223,854,679 (64,540)	2024.09.30

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

#### ■ 본건 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	거래사례 #a 참조	-
----------------------	------------	---

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 개발제한구역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 임야/맹지는 @60,000원/㎡ ~ @100,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다
-----------------	---

### 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경기 의왕시 이동 1년간 평균						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	48	48	53.90%	5	616	56.33%
임야	38	38	50.81%	2	295	52.91%
임야	43	43	51.26%	1	136	53.35%

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #가
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#가	2024.10.23 ~ 2025.08.22	1.02974	경기도 의왕시 녹지지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

### ■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(B) /적용사례(#가)	-	0.97	0.99	-	1.00	1.00	0.960

결정의견

비교표준지(B)

비교표준지(B)는 평가사례(#가)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(주위환경, 인근토지의 이용상황, 일조 등)에서 열세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(B)와 적용사례(#가)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	79,500	1.02974	1.00	0.960	78,590	1.622
기준시점 표준지가격	47,600	1.01763	-	-	48,439	

### 8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
B	개발제한구역 자연녹지지역	1.62

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	47,600	1.01763	1.00	1.078	1.62	84,592	85,000
2	47,600	1.01763	1.00	0.998	1.62	78,315	78,000
3	47,600	1.01763	1.00	0.922	1.62	72,351	72,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,830	85,000	240,550,000	-
2	104	78,000	8,112,000	-
3	2,831	72,000	203,832,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<b><u>452,494,000</u></b>	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례 중 가장 최근에 거래된 **거래사례 #c**를 비교 사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#c	왕곡동 374-10	임야	3,468	개발제한 (자연림)	64,540	2024.09.30

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#c	2024.09.30 ~ 2025.08.22	1.03464	경기도 의왕시 녹지지역

### 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

### 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#c)	-	0.95	1.35	-	1.00	1.00	1.283
기호(2) /거래사례(#c)	-	0.92	1.30	-	1.00	1.00	1.196
기호(3) /거래사례(#c)	-	0.93	1.22	-	0.99	1.00	1.123

결정의견

#### 기호(1)~(2)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 자연조건(일조 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

#### 기호(3)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 자연조건(일조 등)에서 우세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

#### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	64,540	1.00	1.03464	1.00	1.283	85,673	86,000
2	64,540	1.00	1.03464	1.00	1.196	79,864	80,000
3	64,540	1.00	1.03464	1.00	1.123	74,989	75,000

#### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	2,830	86,000	243,380,000	-
2	104	80,000	8,320,000	-
3	2,831	75,000	212,325,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<b>464,025,000</b>	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	452,494,000	464,025,000	약 97.5%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되 는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 토지가액의 결정

구분	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	2,830	240,550,000	-
2	104	8,112,000	-
3	2,831	203,832,000	-
<b>토지 감정평가액(합계)</b>		<b>452,494,000</b>	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	5,765	452,494,000	-
감정평가액(합계)		<b><u>452,494,000</u></b>	

# 토지 감정평가요항표

(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 의왕시 이동 소재 '신부곡IC' 북측 인근에 위치하며 인근은 임야, 소규모 공장 및 차고지, 잡종지 등이 혼재하는 시가지 주변 야산지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

**(2) 교통상황**

본건 인근까지 차량접근 가능하나 지적상 맹지이며 본건 북측에 지목 도로인 토지가 소재 하나 보행자 및 자전거도로이며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통입니다.

**(3) 형태 및 이용상태**

북측 하향의 완경사지대에 위치하며 기호(1)은 부정형의 토지로서 자연림 등(일부 제시외 물건 소재)으로 이용중이며 기호(2)는 정방향의 토지로서 철탑부지로 이용중이고 기호(3)은 사다리형의 토지로서 자연림 등 상태입니다.

**(4) 인접 도로상태**

지적상 맹지입니다.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구미분류<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산

# 토지 감정평가요항표

<p>(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이</p>	<p>(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	<p>(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건</p>
<p>지&lt;산지관리법&gt;, 생활소음진동관리지역&lt;소음진동관리법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배수구역(부곡배수구역)&lt;하수도법&gt;          기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발제한구역&lt;개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 대기환경규제지역&lt;대기환경보전법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 과밀억제지역&lt;산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률&gt;, 공익용산지&lt;산지관리법&gt;, 보전산지&lt;산지관리법&gt;, 생활소음진동관리지역&lt;소음진동관리법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배수구역(부곡배수구역)&lt;하수도법&gt; 해당지번 중 88㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법), 「국가지리정보 보물관리규정」 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기관시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.          기호(3) : 도시지역, 자연녹지지역, 수도공급설비(저축), 가축사육제한구역(일부제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 개발제한구역&lt;개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법&gt;, 대기관리권역&lt;대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법&gt;, 대기환경규제지역&lt;대기환경보전법&gt;, 교통기타용도지역지구미분류&lt;도로법&gt;, 도시교통정비지역&lt;도시교통정비촉진법&gt;, 과밀억제지역&lt;산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률&gt;, 공익용산지&lt;산지관리법&gt;, 보전산지&lt;산지관리법&gt;, 생활소음진동관리지역&lt;소음진동관리법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배수구역(부곡배수구역)&lt;하수도법&gt;</p>		
<p><b>(6) 제시목록 외의 물건</b></p>		
<p>기호(2) 지상에 철탑이 소재하며 기호(3) 토지 상공에 남동측에서 북측방향으로 고압전선이 통과하니 참고하시기 바랍니다.</p>		
<p><b>(7) 공부와의 차이</b></p>		
<p>기호(1) ~ (3) 토지 공히 지목은 '임야'이나 기호(1) 일부에 제시외 물건이 소재하고 기호(2)는 고압전선의 철탑이 소재하고 있고 기호(3)은 일부 선하지 입니다.</p>		

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

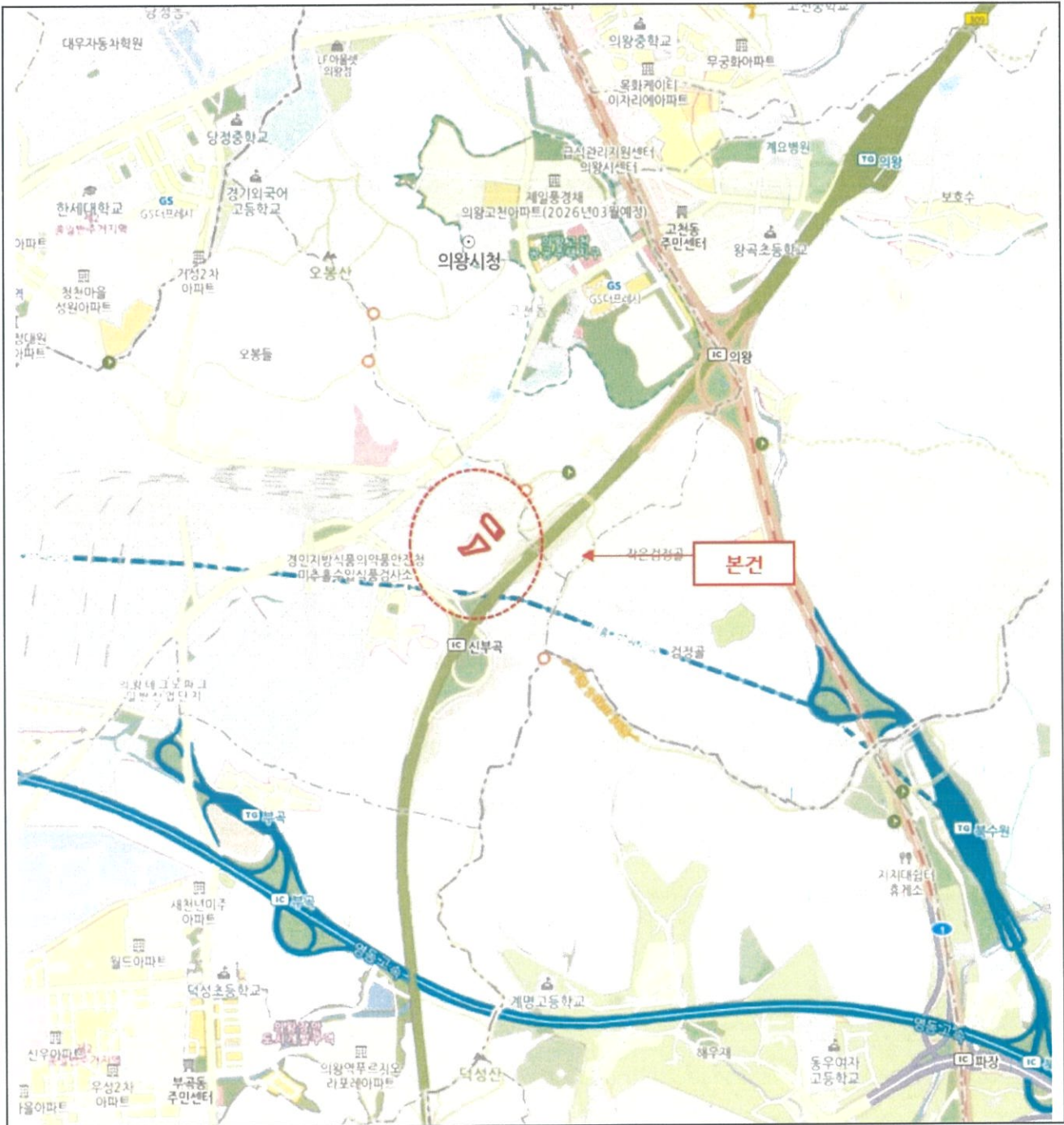
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기호(2)의 등기사항전부증명서상 지상권이 설정되어 있으니 참고바랍니다.

# 광역위치도



소재지	경기도 의왕시 이동 533-4 외
-----	--------------------



# 위 치 도



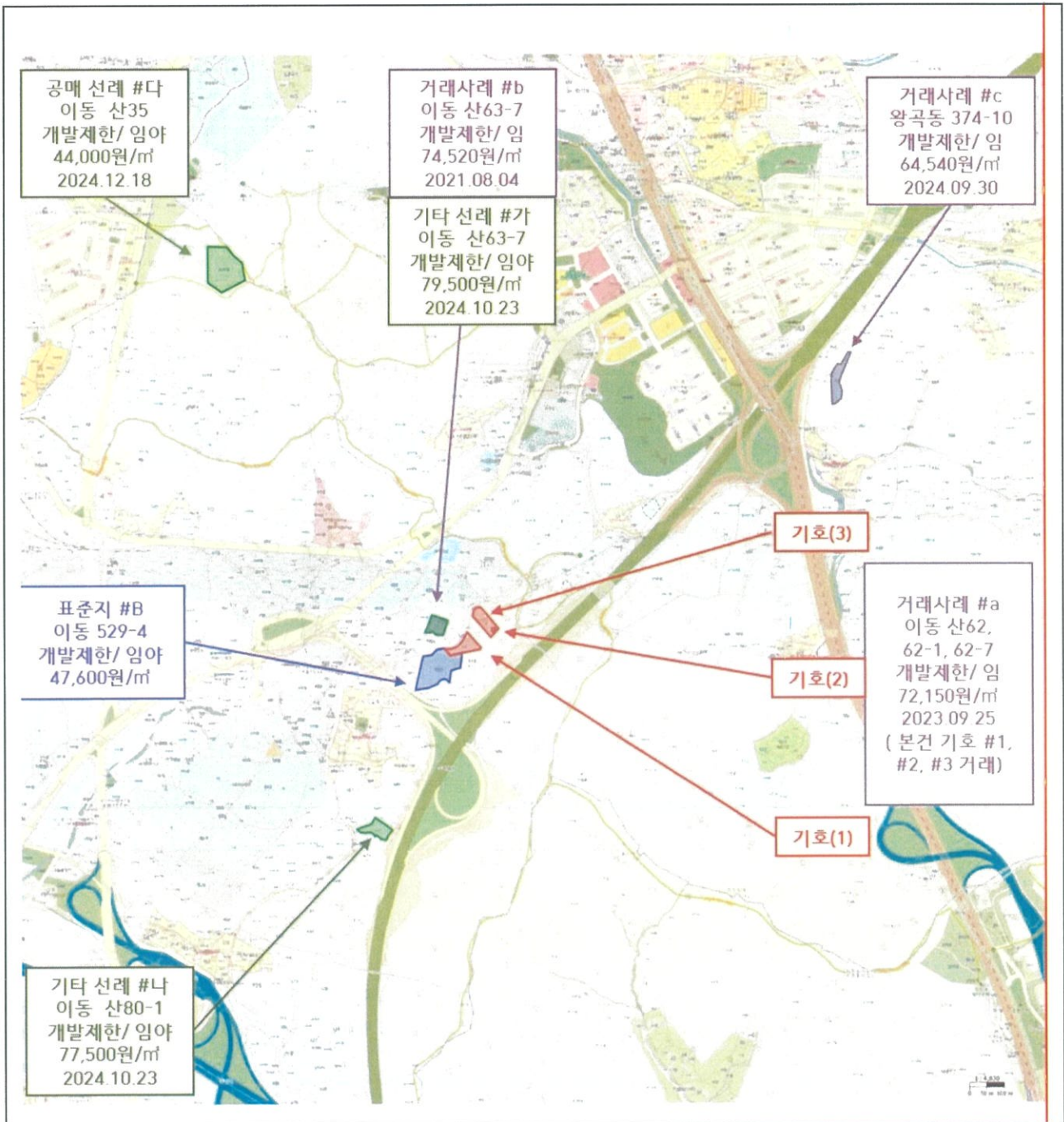
소 재 지	경기도 의왕시 이동 533-4 외
-------	--------------------



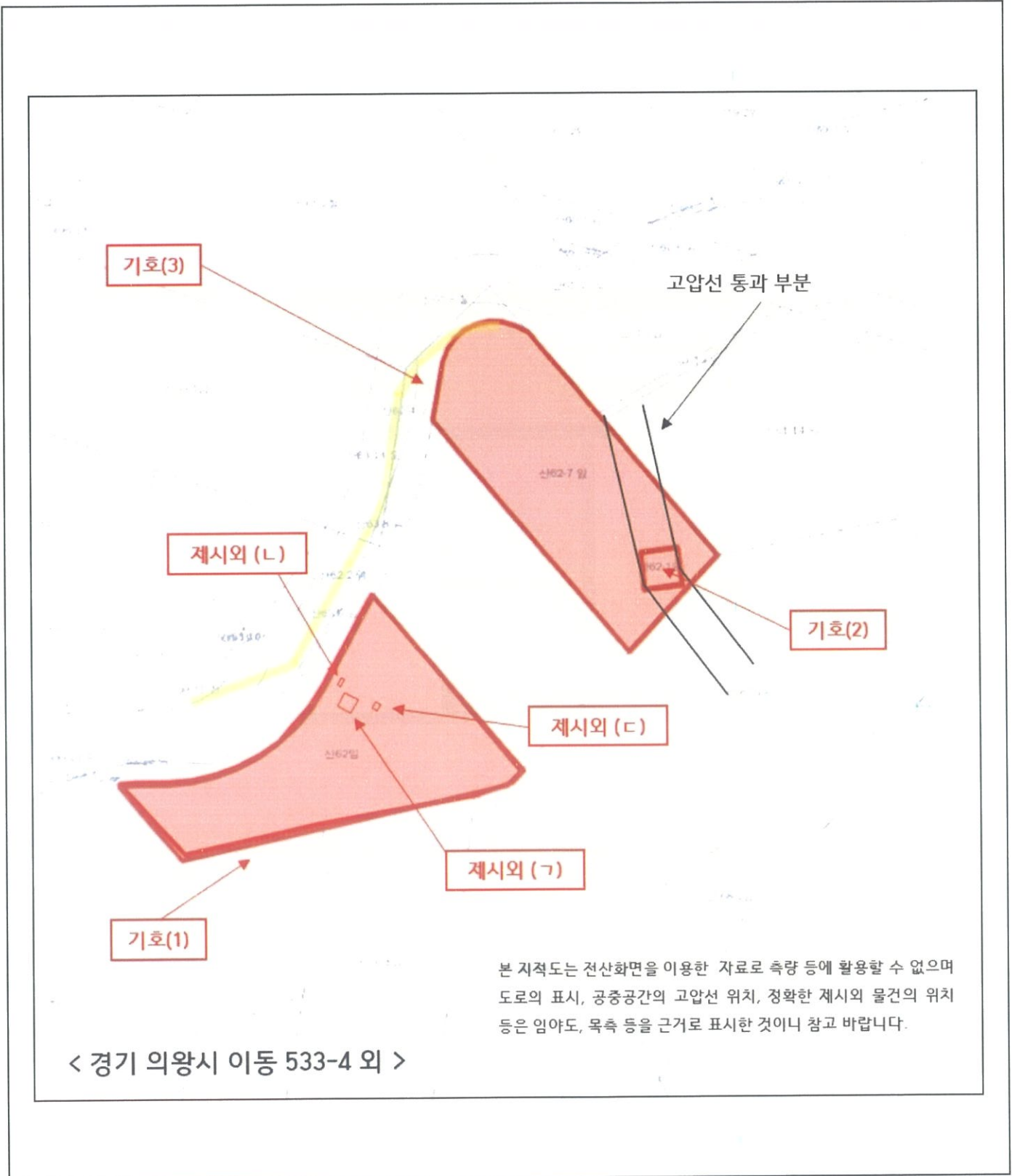
# 위 치 도



소재지 경기도 의왕시 이동 533-4 외

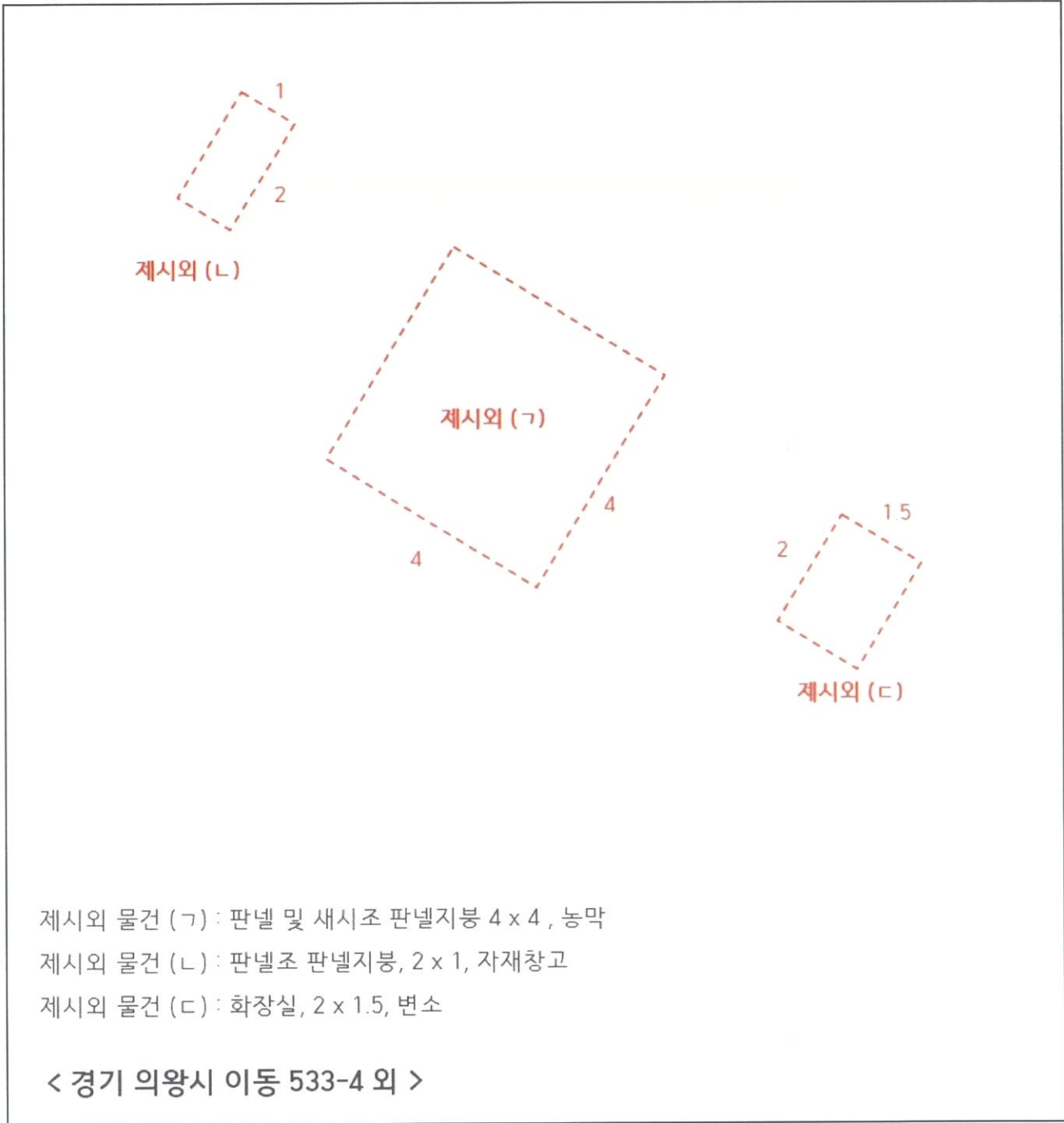


# 지 적 개 황 도



# 건물개황도

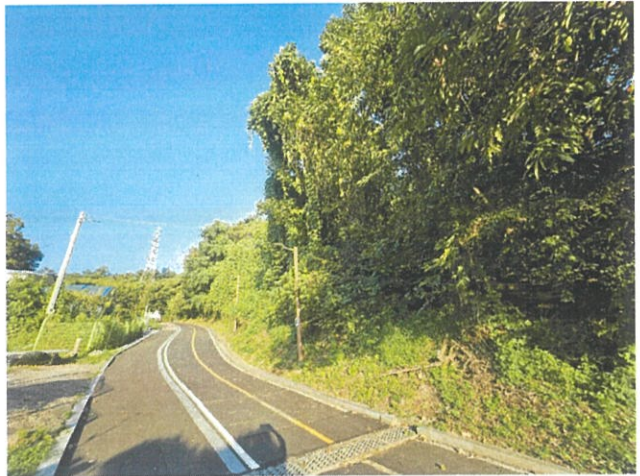
소재지	경기도 의왕시 이동 533-4
-----	------------------



# 사 진 용 지



본건원경 및 진입로



기호(1) 주위환경 북서측에서 촬영



기호(1) 내부

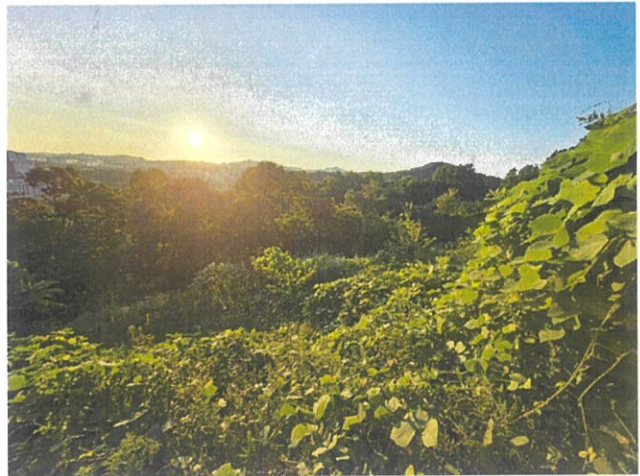


기호(2)

# 사 진 용 지



기호(2) 근경



기호(2)부근에서 기호(3)방향 촬영



기호(3)임야 내부



기호(3)임야 내부

# 사진용지



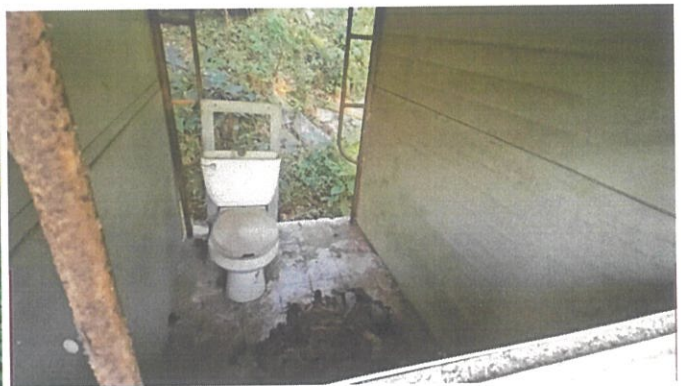
기호(ㄱ)



기호(ㄴ)



기호(ㄷ)



기호(ㄷ) 내부

# 회 보 서

우)14353 경기도 광명시 일직로 43 제1층 제1059호 (일직동, 지아이디씨)  
E-Mail : tongil4800@kapaland.co.kr

TEL. 02-899-9000  
FAX. 0505-182-4805

문서번호 : X250813-3017

시행일자 : 2025-08-25

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			공		
리			람		
과					
당					
당					
자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.12자 귀 제 『2025타경1277』호로 저희 법인에 의뢰하신 『조용현 소유물건(2025타경1277)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.



첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 서부지사장



# 수수료 청구서

( 전화: 02-899-9000, FAX: 0505-182-4805 )

문서번호 : X250813-3017

수 신 : 수원지방법원 안양지원  
사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.12 자 귀 제 『 2025타경 1277 』 호로

의뢰하신 『 경기도 의왕시 이동 533-4 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	832,552	
실	여 비 235,600	$(694,701 \times (1,780,000 / 454,274,000) + (694,701 \times (452,494,000 / 454,274,000))) \times 1.5$ 배) x 0.8배 ≒ 832,552
토지조사비	45,000	
물건조사비	30,000	
공부발급비	6,000	
기타 실비	7,000	
비 소 계	323,600	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,156,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	115,600	
합 계	1,271,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,271,600	



붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 100-034-104123(예금주:(주)통일감정평가법인 서부지사)

사업자등록번호 : 171-85-01138

(주)통일감정평가법인 서부지사  
지사장 서부지사장

