감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	양철우 소유물건(2024타경107598(3))
의 뢰 인:	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
감정평가서번호:	B2512-3-026

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)정일감정평가법인 경기지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 병 훈

(주)정일감정평가법인 경기지사 지사장 이상도 (서명또는인)

감정평가액	육억육천칠백오십삼만오천원정(₩667,535,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양철우 (2024타경107598(3))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.26	2025.12.24 ~ 2025.12.26	2025.12.30

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	12,595 이	토지	12,595 하 여	53,000 백	667,535,000
합 계					₩667,535,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 군포시 산본동 소재 '오금초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 안양지원의 경매(2024타경107598 부동산임의경매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<경기도 군포시>

	일련번호	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로교통	2025년 개별지가(원/㎡)
토지	1	산본동 산105	3,471	임야	개발제한/자연녹지	자연림	부정형 완경사	맹지	32,400
	2	산본동 산104-1	9,124	임야	개발제한/자연녹지	자연림	부정형 완경사	맹지	32,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 12월 26일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 12월 24일 ~ 2025년 12월 26일임.

Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 동법 동조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법

가. 개요

평가대상 물건은 토지로「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 지적도면 및 항공사진에 의거 현장조사시 위치 및 현황을 확인하였는 바, 정확한 경계 및 위치는 지적측량을 요함.

다. 대상물건 감정평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 “**”처리하였으니 참고 바람.

라. 대상물건 기호(1,2) 지상에 소나무 등의 수목이 식재·자생하나, 안양등기소 방문조사 결과 입목등기 등재된 사항이 없고, 본건은 개발제한구역내 공익용산지로서 수목의 벌채·이식에 대한 법적 제한이 있는 점을 고려하여 본건 지상에 소재하는 수목은 토지가격에 포함하여 평가하였으니, 경매 참여시 참고 바람.

마. 본건은 인접 토지와의 경계가 불분명하고, 임야로서 육안으로 확인치 못한 분묘소재의 가능성이 있는 바, 경매 진행 시 정확한 경계 및 분묘소재 여부에 대하여 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

1. 토지가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	=	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인보정

2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 군포시> (공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	당동 산58-7	18,843	임야	자연림	개발제한/ 자연녹지	맹지	부정형 완경사	38,200	-

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.12.26.	2.463% (1.02463)	경기도 군포시 (25.01.01~25.12.26) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 2.324 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.157 (1 + 0.02324) * (1 + 0.00157 * 26/30) ≒ 1.02463

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

▮임야지대 개별요인 비교

개별요인		
조건	항목	세항목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나) 개별요인의 비교

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 비교하여 대등함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 비교하여 대등함.						

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 본건 평가사례

<경기도 군포시> <출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
ⓕ	산본동 산104-1외	12,595	임야	2024.09.13.	47,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	-

라) 인근 평가사례

<경기도 군포시> <출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
ⓐ	산본동 산 15*	14,392	임야	2025.08.20.	73,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	-
ⓑ	둔대동 산1-*	137,157 中 13,223.2	임야	2025.12.16.	31,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	(지분평가)
ⓒ	대야미동 산1-4*	38,047	임야	2025.11.25.	82,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	-
ⓓ	당동 산58-*	18,843 中 3,768.6	임야	2025.01.04.	49,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	(지분평가)
ⓔ	당동 산6*	10,314 中 2,062.8	임야	2025.01.04.	59,000	법원 경매	자연림	개발제한/ 자연녹지	(지분평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 인근 거래사례

<경기도> <출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원) 면적(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
①	군포시 산본동 841-15*	임야	개발제한/ 자연녹지	135,828,000 1,617	84,000	2025.11.26.	-
②	군포시 산본동 산4*	임야	개발제한/ 자연녹지	15,000,000 19,537 中 330.57	45,370	2023.05.31.	(지분거래)
③	군포시 대야미동 산1-15*	임야	개발제한/ 자연녹지	761,000,000 31,072 中 15,536	48,980	2023.09.21.	(지분거래)
④	**군포시 속달동 산3-5***	**임야**	**개발제한/ 자연녹지**	**400,000,000 6,279**	**63,700**	**2023.07.07.**	**거래사례 선정**
⑤	**군포시 당동 산51-***	**임야**	**개발제한/ 자연녹지**	**512,736,000 10,464**	**49,000**	**2022.12.27.**	**비교사례 선정**
⑥	안양시 만안구 안양동 산6*	임야	개발제한/ 자연녹지	38,058,000 10,578 中 662	59,000	2025.05.15.	(지분거래)
⑦	안양시 만안구 안양동 20-1*	임야	개발제한/ 자연녹지	2024.04.22. 16,472.4 中 11,182	59,060	2024.04.22.	(지분거래)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 근접한 비교사례를 아래와 같이 선정하였음.

<경기도> <출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원) 면적(원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
⑤	군포시 당동 산51-*	임야	개발제한/ 자연녹지	512,736,000 10,464	49,000	2022.12.27.	비교사례 선정

사) 격차율 산정

구분	기준단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
거래사례⑤ 기준 비교표준지(A) 단가	49,000	1.07090	1.000	1.020	53,524	1.367
기준시점 비교표준지(A) 단가	38,200	1.02463	-	-	39,141	

산정 내역							
시점수정	경기도 군포시 (2022.12.27. ~ 2025.12.26.) : 1.07090						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(임도의 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
개발제한/ 자연녹지	자연림	50,000원/㎡ ~ 55,000원/㎡ 내외 수준	인근지역 내 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.12.30~2025.12.30)

<자료출처 : 부동산태인>

용도	소재지	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰 건수
토지/임야	경기	45.55	47.36	640
	군포시	22.96	22.96	1

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

자) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	1.36

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

▌비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	38,200	1.02463	1.000	1.000	1.36	53,232	53,000
2	38,200	1.02463	1.000	1.000	1.36	53,232	53,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<경기도 군포시> <출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도지역	거래가액(원) 면적(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	거래시점	비고
④	군포시 속달동 산3-5*	임야	개발제한/자연녹지	400,000,000 6,279	63,700	2023.07.07.	거래사례 선정

3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2023.07.07. ~ 2025.12.26.	6.050 (1.06050)	경기도 군포시 (23.07.07~25.12.26) (녹지) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.197 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.560 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.090 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.064 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.117 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.111 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.369 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 2.324 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.157 (1 + 0.00197 * 25/31) * (1 + 0.00560) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.02369) * (1 + 0.02324) * (1 + 0.00157 * 26/30) ≒ 1.06050

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

거래사례와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

▮임야지대 개별요인 비교

개별요인		
조건	항목	세항목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인의 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	④	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태 등)에서 열세함.						
2	④	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태 등)에서 열세함.						

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

▮거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련번호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	63,700	1.000	1.06050	1.000	0.800	54,043	54,000
2	63,700	1.000	1.06050	1.000	0.800	54,043	54,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	183,963,000	187,434,000
2	483,572,000	492,696,000

2. 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련번호	유형	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	토지	3,471	53,000	183,963,000	-
2	토지	9,124	53,000	483,572,000	-
합계				**667,535,000**	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 군포시 산본동	산105	임야	개발제한구역 자연녹지지역	3,471	3,471	53,000	183,963,000	
2	동소	산104-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	9,124	9,124	53,000	483,572,000	
	합 계							**₩667,535,000.-**	
				이	하	여	백		

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 군포시 산본동 소재 '오금초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 아파트단지 및 각종 근린생활시설이 소재하는 녹지지역임.

(2) 교통상황

본건까지 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(수리산역:4호선)이 소재하나, 접근성 및 편의성 등으로 보아 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,2):인접도로 및 인접토지와 대체로 완경사를 이루는 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,2):지적상 맹지이며, 북서측에 인접한 아파트단지를 통해 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,2):도시지역, 자연녹지지역,
가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
비행안전제3구역(전술)(2022-09-06)(비행안전제3구역(전술) 해발178.21m이하 위탁)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
과밀억제지역(2022-09-06)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,
공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역(2003-08-21)<수도권정비계획법>,
과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-28)(지정일자: 25.8.26~26.8.25. 대상:외국인 등 용도:

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)

단독 다가구 아파트 연립 다세대)

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

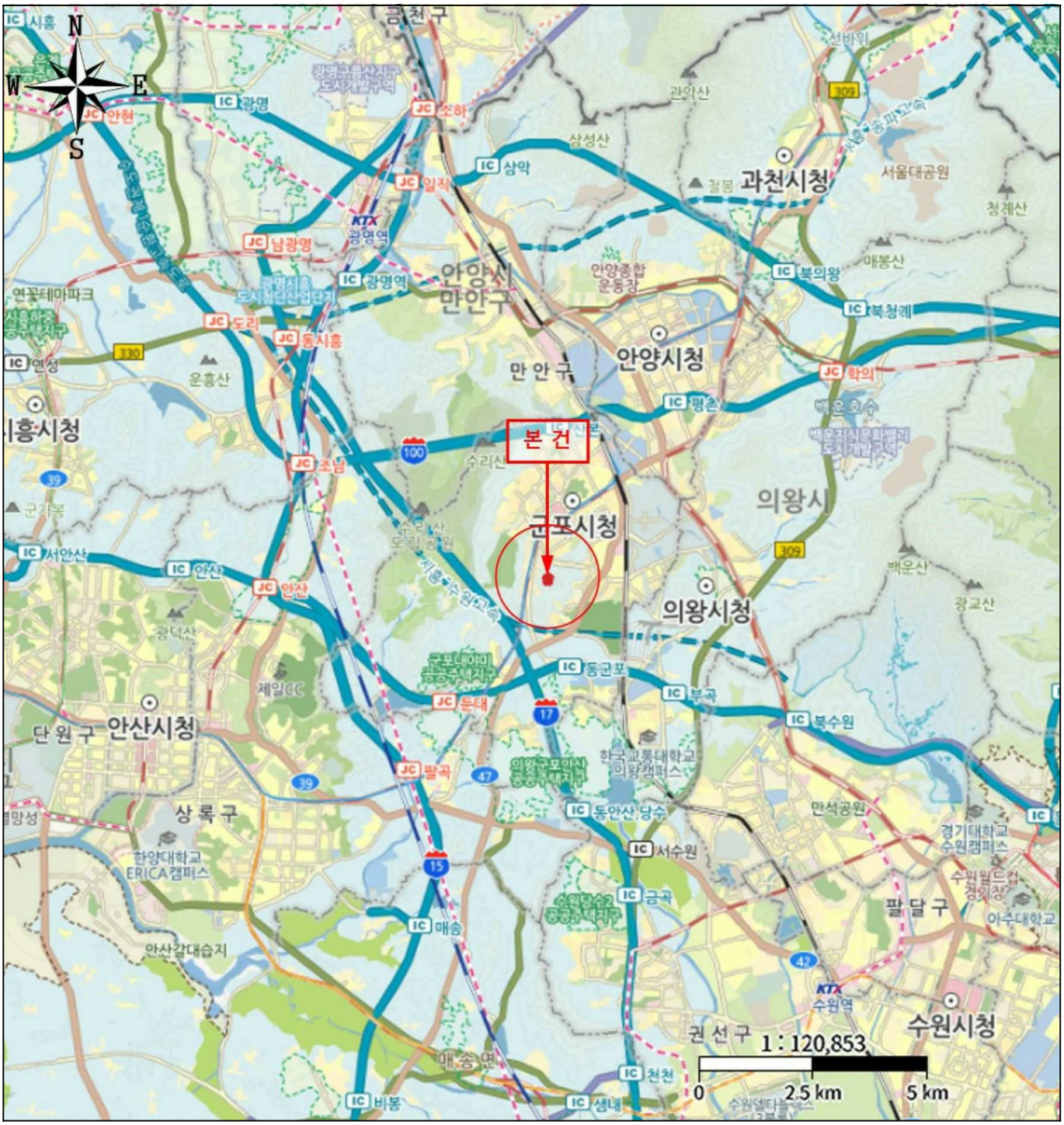
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계:미상임.
- 기 타:-

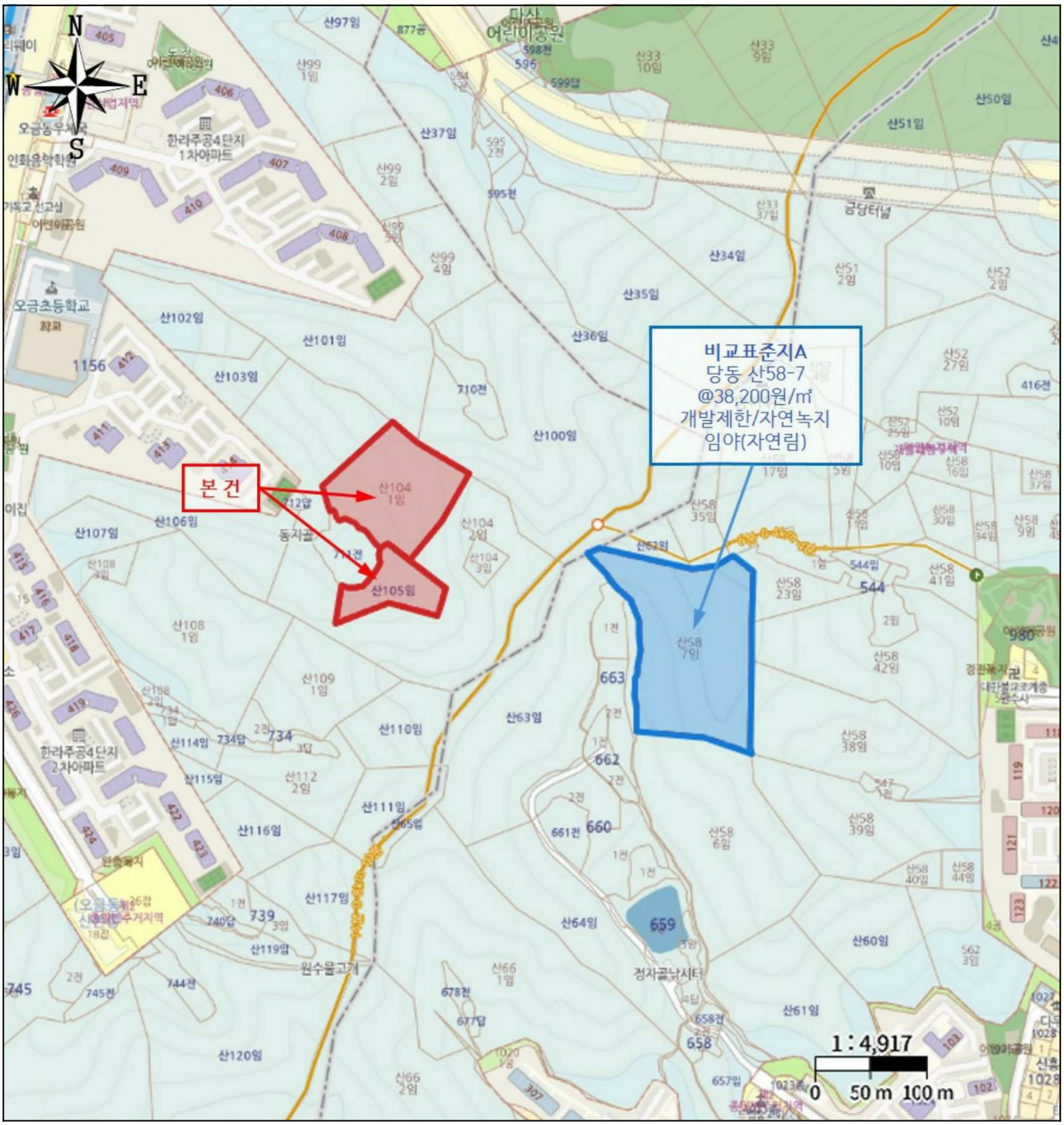
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 군포시 산본동 산105 외

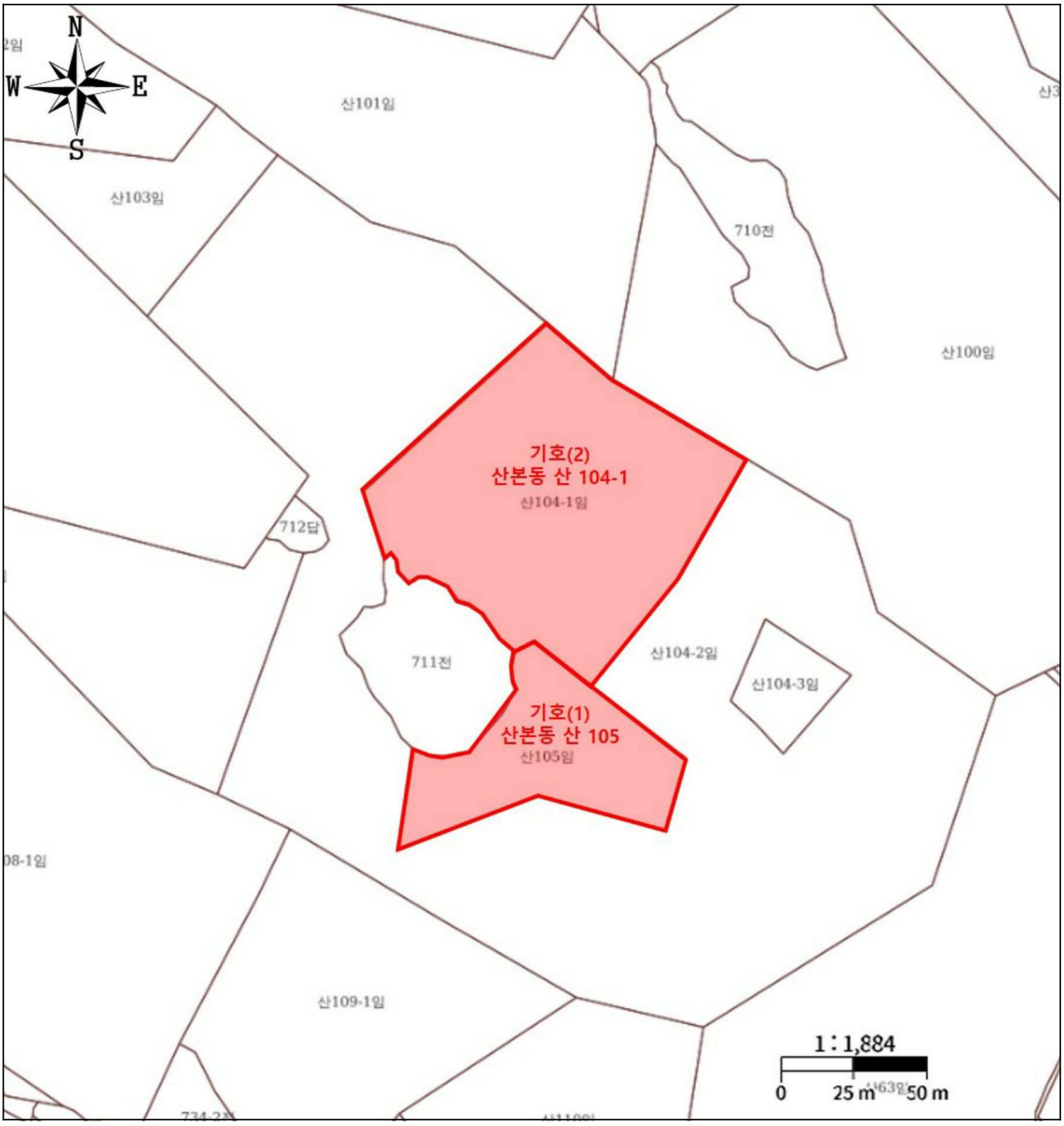


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 군포시 산본동 산105 외



지 적 도


N
W
E
S
산101임
산103임
710전
산100임
기호(2)
산본동 산 104-1
산104-1임
712답
711전
산104-2임
산104-3임
기호(1)
산본동 산 105
산105임
산109-1임
1 : 1,884
0
25 m
50 m

(1)

(1)

(2)

(2)

회 보 서

우)13461 경기도 성남시 분당구 운중로 131 7층 702호(운중동, 스타식스메트로)
TEL. 031-698-3423
FAX. 031-698-3424

문서번호 : B2512-3-026

시행일자 : 2025-12-30

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.12.23자 귀 제 『2024타경107598(3)』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『양철우 소유물건(2024타경107598(3))』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 경기지사

지사장 이상도

수수료 청구서

(전화: 031-698-3423, FAX: 031-698-3424)

문서번호 : B2512-3-026

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.23 자 귀 제『 2024타경107598(3) 』 호로 의뢰하신『 경기도 군포시 산본동 산105 외 』 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		**1,074,938**	(745,000+167,535,000 x 9/10,000)x 1.5배x 0.8배≒1,074,938
실비	여 비	207,200	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	8,900	
	기타 실비	10,000	
	소 계	226,100	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,301,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		130,100	
합 계		**1,431,100**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**1,431,100**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-008-665032(예금주:(주)정일감정평가법인 경기지사)
기업은행 : 673-026943-04-017(예금주:(주)정일감정평가법인 경기지사)

(주)정일감정평가법인 경기지사

지사장 이상도