

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원

건명 : 조원희 소유물건
(2025타경71929)

번호 : 삼창 제 H20252-04184 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동

526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



[주] 삼창감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 임 증 기

박치정 (인)

(주) 삼창감정평가법인

경기북부지사장

박치정

(서명 또는 인)

감정평가액	이억이천구백사십이만오천원정 (₩229,425,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	경매			
제출처	경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조원희 (2025타경71929)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 25	2025. 04. 25	2025. 04. 25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 (㎡)또는 수량	종 별	면적 (㎡)또는 수량	단 가	금 액
	토지	437	토지	437	525,000	229,425,000
	합 계					₩229,425,000
	이	하	여	백		
심사 확인	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		鄭又鎭 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 양주시 만송동 소재 'MBC문화동산' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
 - ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 - 1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
 - 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 - 3. 지역요인 비교
 - 4. 개별요인 비교
 - 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
 - ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
 - ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건 지상에 자생하는 입목은 경제적가치가 미미한 것으로 판단되어 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

나. 대상물건 지상에 후첨 '사진' 과 같이 연고미상의 분묘2기가 소재하여 대상물건에 영향을 미치고 있으나, 이에 구매됨 없이 감정평가하되, 분묘로 인하여 대상토지가 소유권 행사를 제한 받을 경우 토지가격은 하기와 같 으며, 추후 분묘로 인하여 분묘기지권이 성립될 수 있으니 경매진행시 이점 유의바람.

- 소유권 행사에 제한 받을 경우의 토지가격 : @500,000원/㎡ × 437㎡ = 218,500,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개발공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	만송동 58-16	437	437	과수원	계획관리	전기타	맹지	사다리 완경사	262,400	-
합계	-	437	437	-	-	-	-	-	-	-

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 4월 25일로 함.

나. 실지조사(2025년 4월 25일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	만송동 57	2,647	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 평지	291,200

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 양주시 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.04.25	0.451	1.00451	2025년 3월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 대상토지 열세함.
	접 근 조 건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등		
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대상토지 형상 및 면적에서 우세하나, 경사 등에서 열세하고 전반적인 획지조건 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	만송동 00	전	2,647	계획 관리	전	법원경매	2023.01.16	640,000	286,800	2.23
②	만송동 00-000	과수원	333	계획 관리	전기타	담보	2022.10.11	644,000	327,000	1.97
③	만송동 00-00	임야	259	계획 관리	주거 나지	담보	2024.03.05	729,000	424,700	1.72
④	만송동 00	대	397	계획 관리	단독 주택	법원경매	2024.05.22	1,049,000	407,700	2.57

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	만송동 00-000	과수원	계획관리	190	전기타	180,000,000	약 947,000	2024.12.10	301,800
비 고	■ 토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획관리	농경지	맹지	500,000원/㎡~550,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			양주시			만송동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/과수원	72.41	67.89	7	0	0	0	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치
=

$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	자가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경기도 양주시 '계획관리지역'	2023.01.16~2025.04.25	1.503	1.01503	2025년 3월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	사례가 비교표준지임.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	640,000	1.01503	1.000	1.000	649,619

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{649,619}{291,200 \times 1.00451} \approx 2.220$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.22

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	291,200	1.00451	1.000	0.808	2.22	524,698	525,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	만송동 65-102	과	계획관리	190	전기타	180,000,000	약 947,000	2024.12.10	301,800
비 고	■ 토지만의 거래사례임.								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 양주시 '계획관리지역'	2024.12.10~2025.04.25	0.511	1.00511	2025년 3월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대(일련번호1)/거래사례㉑]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 대상토지 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	교통시설과의 접근성에서 대상토지 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	인근환경에서 대상토지 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.80	경사 및 이용상황에서 대상토지 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.581	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개발요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉞	947,000	1.000	1.00511	1.000	0.581	553,018	553,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	525,000	553,000	525,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 양주시 만송동 58-16	437	437	525,000	229,425,000	-
합 계		437	437	-	229,425,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	229,425,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	229,425,000	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 양주시 만송동	58-16	과수원	계획관리지역	437	437	525,000	229,425,000	분묘소재로 토지에영향 받을경우 토지단가 @500,000
	소 계							₩229,425,000	
	합 계							₩229,425,000.-	
				이 하		여	백		

토지 감정평가요항표

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

대상물건은 경기도 양주시 만송동 소재 'MBC문화동산' 남측 인근에 위치하며, 인근은 전원주택단지 및 타운하우스, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경 보통임.

2. 교통상황

근거리에 지방국도 및 버스정류장이 위치하고 있음.

3. 형태 및 이용상태

사다리 완경사의 토지로서, 휴경지 상태임.

4. 인접 도로상태

대상토지 맹지이며, 지적도상 서측으로 노폭 약4미터 사도에 접하고 있으나, 출입 불가능한 상태임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형,만송09), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)〈물환경보전법〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

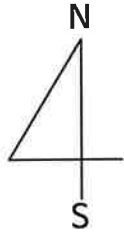
- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1.임대관계: 미상임.
- 2.기타: 해당사항 없음.

광역위치도

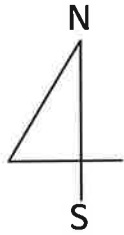


소재지

경기도 양주시 만송동 58-16



상세위치도

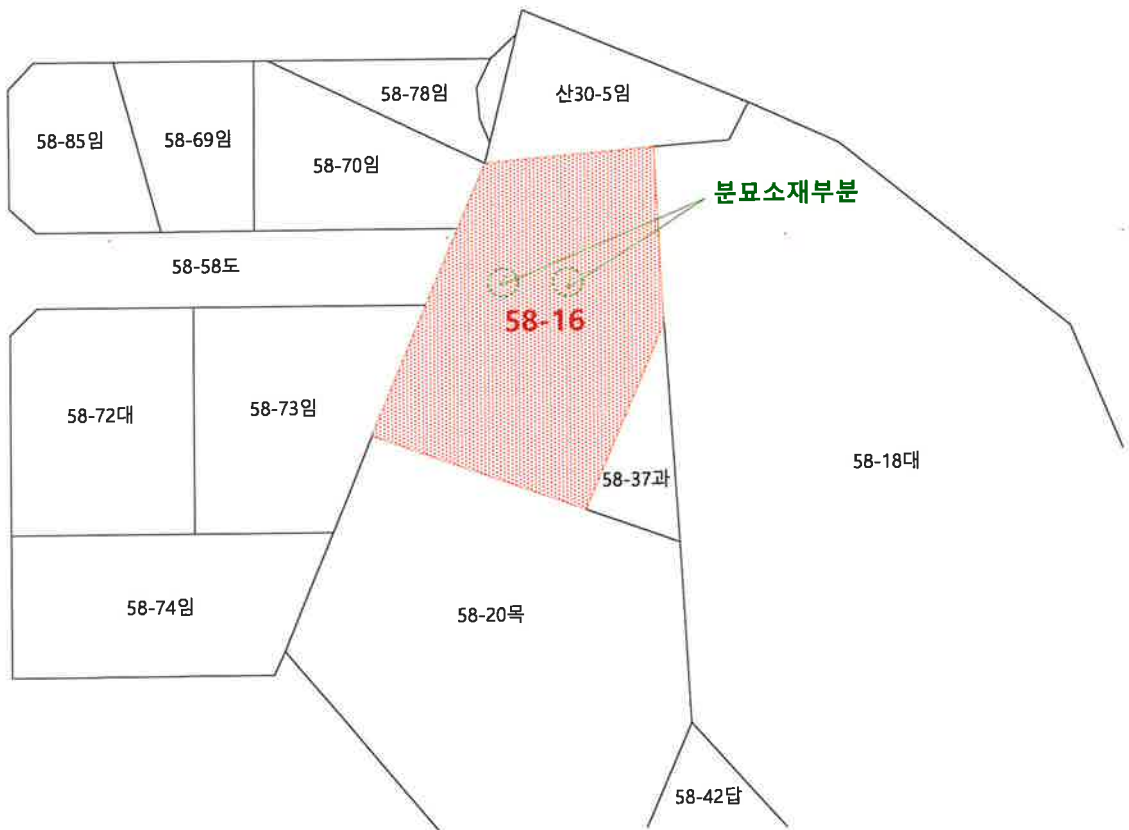
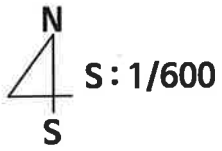


소재지

경기도 양주시 만송동 58-16



지적개황도



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[분묘 소재부분]



[분묘 소재부분]

(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 의정부지방법원
(경 유) 사법보좌관 박영민
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.04.24자로 귀법원께서 제 2025타경71929호로 의뢰하신『조원희 소유물건』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.


(주)삼창감정평가법인
경기 북부지사장

시 행 삼창H20252-04184호 (2025. 04. 25)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>



(주)삼창감정평가법인

수수료 청구서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-04184 호

—금육십팔만삼천일백원정

₩683,100

의뢰문서번호 : 2025타경71929

의뢰일자 : 2025.04.24

건명 : 2025타경71929

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	357,893	$(250,000 + (179,425,000 \times 11 / 10,000)) \times 0.8 = 357,893$
나. 여비	260,000	
물건조사비		
공부발급비	2,000	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 토지등기부 1,000
기타실비	2,000	
특별용역비		
소계	264,000	
공급가액	621,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	62,100	
합계	683,100	
기납부착수금		
정산청구액	683,100	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-의정부중앙기업금융 : 140-006-963910

(주)삼창감정평가법인 경기북부지사

(주)삼창감정평가법인

경기북부지사장

수수료산정내역서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-04184 호

기초가격 감정평가액		1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
		₩229,425,000			₩229,425,000
일반감정평가액		-			₩229,425,000
기 초 수 수 료	감정평가액	산 식		적용가액	산정금액
	5천만원까지	기본수수료 (250,000)		50,000,000	250,000
	5천만원초과 5억원까지	11/10,000		179,425,000	197,367
	5억원초과 10억원까지	9/10,000		-	-
	10억원초과 50억원까지	8/10,000		-	-
	50억원초과 100억원까지	7/10,000		-	-
	100억원초과 500억원까지	6/10,000		-	-
	500억원초과 1,000억원까지	5/10,000		-	-
	1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000		-	-
	3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000		-	-
	6,000억원초과 1조원까지	2/10,000		-	-
	1조원 초과	1/10,000		-	-
	계				229,425,000
감정평가 수수료	1.0배	(250,000+(179,425,000 x 11/10,000))x 0.8			357,893
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				357,893
실 비	여 비				260,000
	물건조사비				
	공부발급비	토지이용계획 1,000 / 토지등기부 1,000			2,000
	기타 실비				2,000
	특별용역비				
	소 계				264,000
공급가액		감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			621,000
부가가치세					62,100
합 계		공급가액 + 부가가치세			683,100
기납부 착수금					
정산청구액		합계 - 착수금			₩683,100



발급번호 : 202541630006861246

발행매수 : 1/2

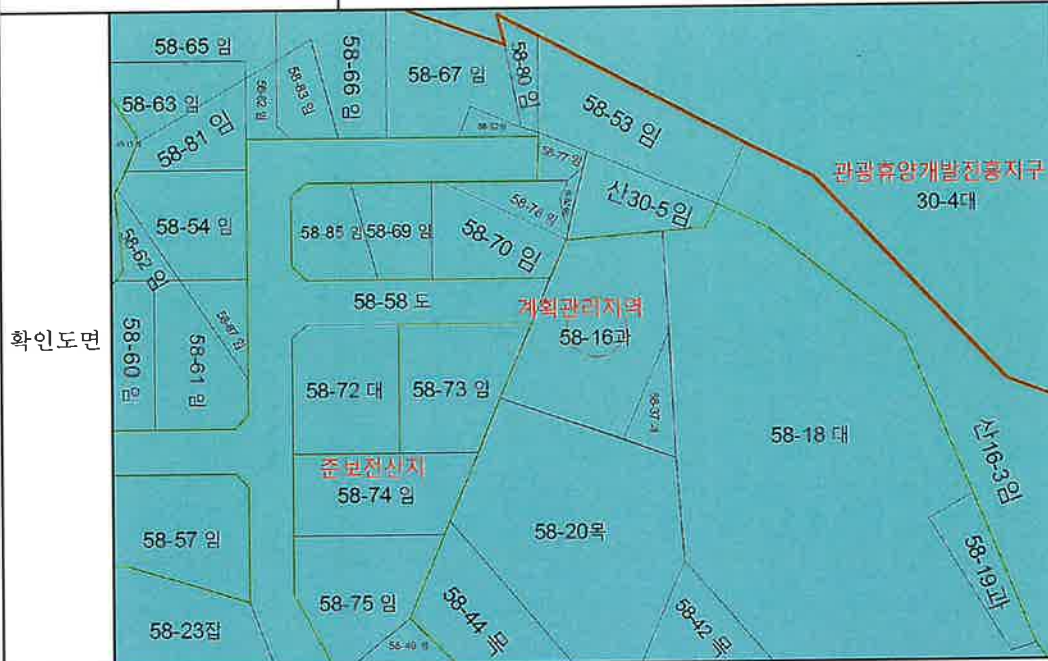
발급일 : 2025/ 04/ 24

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	조아라	주소			
			전화번호	010-2484-3661		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 양주시 만송동		58-16	과수원	437.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형,만송09) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원 해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



범례	
	준보전산지
	계획관리지역
	관광휴양개발진흥지구
	지구단위계획구역
	성장관리계획구역
	법정동
축척 1/1000	
수입증지 붙이는곳	

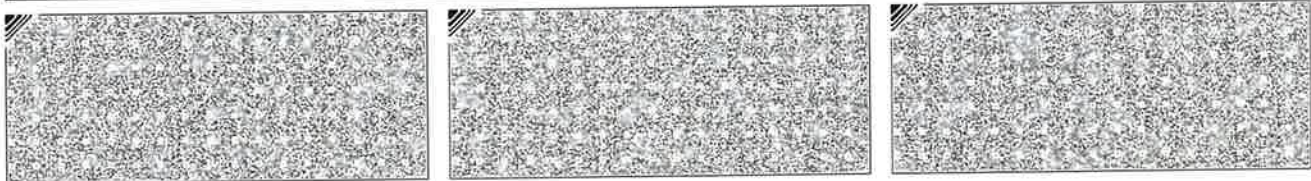
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 24

경기도 양주시장



수수료
전자결제
민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

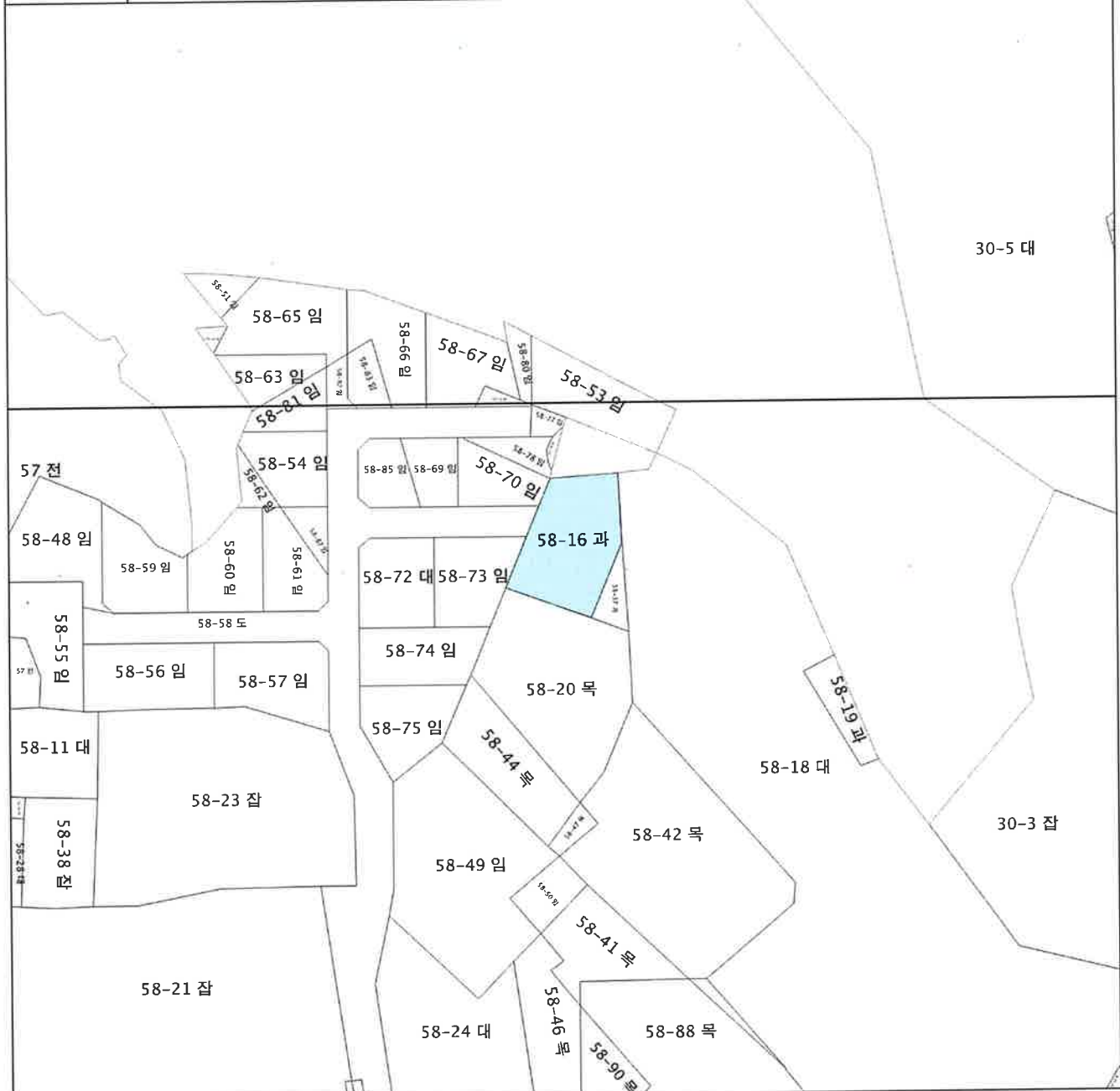


문서확인번호 : 1745-4837-4766-5886



지적도 등본

발급번호	202541630006861237	처리시각	17시 36분 01초	발급자	정부24
토지소재	경기도 양주시 만송동	지번	58-16번지	축척	본도면:1/1200 부속도면:1/1200



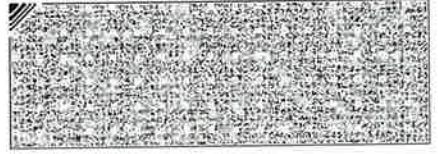
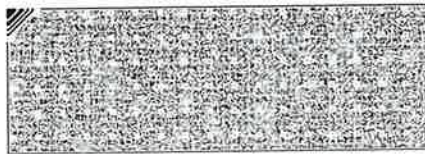
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 04월 24일

경기도 양주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1115-1996-155258

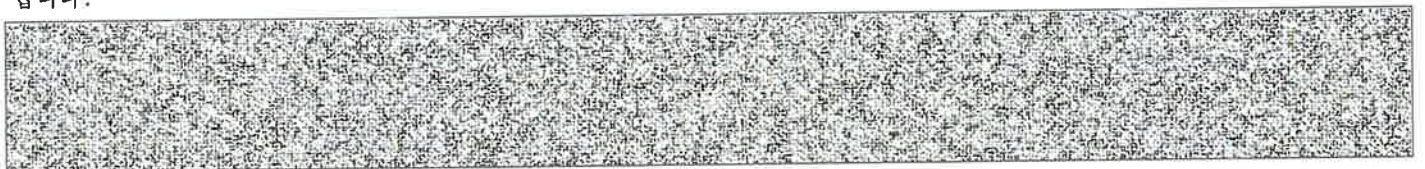


[토지] 경기도 양주시 만송동 58-16

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 5)	1986년12월31일	경기도 양주군 주내면 만송리 58-16	과수원	497㎡	부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1999년 01월 14일 전산이기
2		경기도 양주군 양주읍 만송리 58-16	과수원	497㎡	
3		경기도 양주시 만송동 58-16	과수원	497㎡	2000년10월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2001년2월12일 등기
4	2014년9월5일	경기도 양주시 만송동 58-16	과수원	437㎡	분할로 인하여 과수원 60㎡를 경기도 양주시 만송동 58-37에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	분할전사이전	1972년4월28일 제519호	1972년4월20일 매매	소유자 최승덕 양주군 주내면 만송리 45
1-1	1번등기명의인표시 변경		2007년12월28일 전거	최승덕의 주소 경기도 양주시 백석읍 부흥로1148번길 95-20, 이동 103호 (해송그린빌5차) 2014년10월22일 부기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



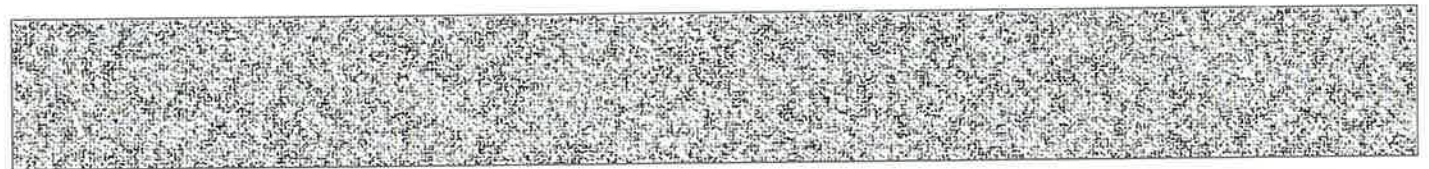
발행번호 111202QUE0519504E010961241000055273800015822001112

발급확인번호 AAOA-GFEY-2582

발행일 2025/04/24

[토지] 경기도 양주시 만송동 58-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2 (전 6)	소유권일부이전	1981년10월30일 제27197호	1981년10월20일 매매	공유자 지분 1676분의 1273 박정석 서울 도봉구 변동 463-28 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 01월 14일 전산이기
2-1	2번등기명의인표시 변경	2017년2월16일 제11863호	2014년1월3일 전기	박정석의 주소 서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 201동 1302호(창동, 주공아파트)
2-2	2번등기명의인표시 변경	2022년2월14일 제11596호	2022년1월10일 주소변경	박정석의 주소 서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)
3	2번박정석지분압류	2009년11월11일 제110679호	2009년11월5일 압류(도시과-11 855)	권리자 의정부시
4	2번박정석지분압류	2010년4월19일 제34546호	2010년4월19일 압류(세무과-92 49)	권리자 양주시
5	4번압류등기말소	2012년10월18일 제96458호	2012년10월18일 압류해제	
6	3번압류등기말소	2013년9월5일 제80071호	2013년9월5일 해제	
7	1번최승덕지분전부 이전	2014년10월22일 제94163호	2014년10월20일 공유물 분할	공유자 지분 1676분의 403 박정석 390415-***** 서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 201동 1302호(창동, 주공아파트)
7-1	7번등기명의인표시 변경	2022년2월14일 제11597호	2022년1월10일 주소변경	박정석의 주소 서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)
8	소유권이전	2025년4월2일 제1430577호	2024년9월4일 상속	소유자 조원희 460301-***** 서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트) 대위자 양주농업협동조합 경기도 양주시 외미로 89-10 (남방동) 대위원인 2017년 02월 16일 접수 제12030호,



[토지] 경기도 양주시 만송동 58-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2022년 2월 14일 접수 제11598호로서 경료한 근저당권의 실행을 위한 경매에 필요함
9	임의경매개시결정	2025년4월17일 제1757112호	2025년4월17일 의정부지방법원 의 임의경매개시결 정(2025타경719 29)	채권자 양주농업협동조합 111536-0001611 양주시 외미로 89-10 (남방동, 양주농협)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년2월16일 제12030호	2017년2월16일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 박정석 서울특별시 도봉구 해등로12길 44, 201동 1302호(창동, 주공아파트) 근저당권자 양주농업협동조합 111536-0001611 경기도 양주시 외미로 89-10(남방동)
2	근저당권설정	2022년2월14일 제11598호	2022년2월14일 설정계약	채권최고액 금36,000,000원 채무자 박정석 서울특별시 도봉구 해등로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트) 근저당권자 양주농업협동조합 111536-0001611 경기도 양주시 외미로 89-10(남방동)

— 이 하 여 백 —

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 24일

법원행정처 등기정보중앙관리소

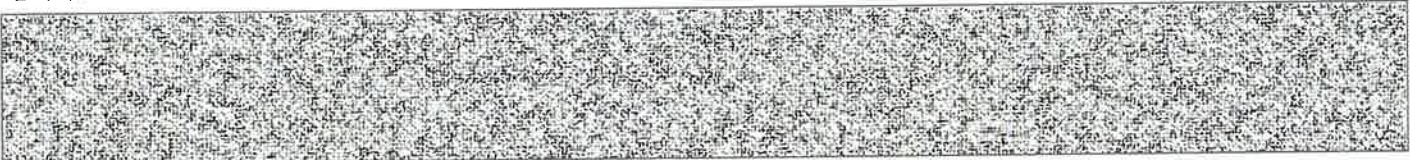
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능
합니다.



발행번호 111202QUE0519504E010961241000055273800035822001112

발급확인번호 AAOA-GFEY-2582

발행일 2025/04/24

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1115-1996-155258

[토지] 경기도 양주시 만송동 58-16 과수원 437㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
조원희 (소유자)	460301-*****	단독소유	서울특별시 도봉구 해동로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임의경매개시결정	2025년4월17일 제1757112호	채권자 양주농업협동조합	조원희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2017년2월16일 제12030호	채권최고액 금65,000,000원 근저당권자 양주농업협동조합	조원희
2	근저당권설정	2022년2월14일 제11598호	채권최고액 금36,000,000원 근저당권자 양주농업협동조합	조원희

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	4163010700-10058-0016
토지소재	경기도 양주시 민송동
지번	58-16
축척	1:1200

토지 대장

도면번호	3	발급번호	202541630-00686-1236
장번호	2-1	처리시각	17시 35분 50초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소			
(03) 괴수원	*497*	(20) 1982년 10월 29일 분할되어 본번에 -20을 부합	1981년 10월 30일	주내면 민송리 45	박정석 외 1인	서울 도봉구 변동 463-28	390415-1*****		
(03) 괴수원	*497*	(50) 2000년 10월 01일 주내면 민송리에서 행정구역명칭변경	1985년 11월 28일	서울 도봉구 변동 463-28	박정석 외 1인	390415-1*****			
(03) 괴수원	*497*	(50) 2003년 10월 19일 양주군에서 행정구역명칭변경	2022년 02월 14일	서울특별시 도봉구 해등로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)	박정석 외 1인	390415-1*****			
(03) 괴수원	*437*	(20) 2014년 09월 04일 분할되어 본번에 -37을 부합	2022년 02월 14일	서울특별시 도봉구 해등로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)	박정석	390415-1*****			
등기수정 년월일	1980. 08. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1989. 04. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	
토지 등기 (기준수확량등급)	46	105	112	120	126	136	142	144	
개별공시지가(기준)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	231400	231400	245700	277300	290900	265000	262400		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 24일

경기도 양주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	4163010700-10058-0016
토지소재	경기도 양주시 만송동
지번	58-16
축척	1:1200

토지 대장

도면번호	3	발급번호	202541630-00686-1236
장번호	2-2	처리시각	17시 35분 50초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

주소

등록번호

변동일자	2025년 04월 02일	성명 또는 명칭	서울특별시 도봉구 해등로12길 44, 202동 103호(창동, 주공아파트)
변동원인	(03)소유권이전	조원회	460301-2*****
		--- 이하 여백 ---	

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시			변동 일자		주소		등록번호
			연월일	수정	수정	수정	연월일	수정	연월일	
			1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정	1995. 01. 01.	수정		
토지등급 (기준수확량등급)	146									
개별공시지가(기준일)										용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)										

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 24일

경기도 양주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr) 의 인터넷발급문서진위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

