

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	조 이 형 소유물건 (사건번호 : 2024타경 92601)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강 경 래
감정평가서 번호	대한 제241017-11-0011호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경기지사

경기도 성남시 분당구 구미로9번길 7 제8층 제802호
TEL : (031)704-7700 FAX : (031)709-0330

(토지) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
권익재

권익재

(주)대한감정평가법인

경기지사장

황인규

(서명 또는 인)

감정평가액

일역사천구백칠십육만원정 (₩149,760,000.-)

의뢰인

수원지방법원
사법보좌관 강경래

감정평가목적

경매

채무자

-

제출처

수원지방법원 경매7계

소유자
(대상업체명)

조이형
(사건번호:2024타경 92601)

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록표시
근거

귀제시목록

기준시점

조사기간

작성일

2024.10.21

2024.10.21

2024.10.30

감정평가
내용

공부(의뢰)

사정

감정평가액

종류

면적(m²)
또는 수량

종류

면적(m²)
또는 수량

단가(원/m²)

금액(원)

토지

$13,222 \times \frac{2,304}{13,222}$

토지

2,304

65,000

149,760,000

이

하

여

백

합계

₩149,760,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

허석행



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 소재 '맹4리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 경매7계에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4	임야	13,222*2,304 /13,222	보전 관리	자연림	맹지	부정형 급경사지	14,900

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 21일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 10월 21일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상토지 기호(1)은 공유지분으로서 귀 법원요청에 따라 소유자 “조이형” 지분만을 평가하되, “조이형” 지분의 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균가격으로 평가하였고, 면적은 소유자 “조이형” 지분비율(2,304/13,222)에 의거하여 산정하였습니다.

나. 대상토지상에 소재하는 경제적 가치가 없는 자연생 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의
감정평가]

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	원삼면 맹리 산56	농림지역 보전관리	임야	64,860 중 330	-	2024.06.13	29,000,000 (토지만)	약 88,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 29,000,000원/330m ² ≒ 88,000원/m ²							
b	원삼면 미평리 산21-1	보전관리	임야	4,442	-	2023.03.30	703,456,860 (토지만)	약 158,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 703,456,860원/4,442m ² ≒ 158,000원/m ²							
c	원삼면 고당리 산51	보전관리	임야	7,425	-	2021.12.15	705,278,000 (토지만)	약 95,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 705,278,000원/7,425m ² ≒ 95,000원/m ²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	백암면 가창리 산20-3	보전관리	임야	자연림	1,418 중 518.9367	법원 경매	2022.10.06	81,000
㉡	백암면 가창리 산43-53	보전관리	임야	자연림	661	법원 경매	2021.05.03	81,000
㉢	원삼면 문춘리 440-2	보전관리	임야	자연림	901	법원 경매	2022.09.16	71,000
㉣	원삼면 고당리 222-13	보전관리	임야	자연림	331	법원 경매	2023.10.05	106,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
보전관리지역	자연림	맹지	80,000원/㎡ 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	원삼면 미평리 산28	11,603	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사지	25,300	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 용인시 처인구 (보전관리지역) (2024.01.01~2024.10.21)	5.340% (1.05340)	$(1+0.04869) \times (1+0.00641 \times 21/30)$ ≈ 1.05340

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	0.95	대상토지가 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	0.80	대상토지가 경사 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.760

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	법원경매	백암면 가창리 산20-3	보전 관리	임야	자연림	1,418 중 518.9367	2022.10.06	81,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
산정 단가	평가사례 ㉠	81,000	-	1.12609	1.00	0.945	86,197	3.234	-
	표준지 A	25,300	-	1.05340	-	-	26,651		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 경기도 용인시 처인구 (보전관리지역)			(2022.10.06~2024.10.21)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
	0.90	1.05	1.00	1.00	0.945				
	- 비교표준지가 자연조건(면적, 등에서 열세하나 형상 등에서 우세하여 종합우세함)에서 우세하나, 접근조건(인근취락과의 접근성)에서 열세하여 종합열세함.								

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	3.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	25,300	1.05340	1.00	0.760	3.20	64,815	65,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	65,000	2,304	149,760,000	-
합 계		2,304	149,760,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
c	원삼면 고당리 산51	보전관리	임야	자연림	7,425	2021.12.15	95,000	1

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	c	경기도 용인시 처인구 (보전관리지역) (2021.12.15~2024.10.21)	15.872% (1.15872)	$(1+0.00381 \times 17/31) \times (1+0.03134) \times (1+0.06434) \times (1+0.04869) \times (1+0.00641 \times 21/30) \approx 1.15872$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 임야지대[본건기호: 1 / 사례기호: c]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리	0.90	대상토지가 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부	0.70	대상토지가 경사 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.630

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	c	95,000	1.00	1.15872	1.00	0.630	69,349	69,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	69,000	2,304	158,976,000	-
합 계		2,304	158,976,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	149,760,000	158,976,000	149,760,000
합 계	149,760,000	158,976,000	149,760,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	149,760,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	149,760,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점: 2024-10-21>

Page : 1

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 용인시 처인구 원삼면 맹리	산57-4	임야	보전관리지역	2,304 13,222x----- 13,222	2,304	65,000	149,760,000	조이형 소유지분 전부
합 계								₩149,760,000.-	
				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 용인시 처인구 원삼면 맹리 소재 '맹4리 마을회관' 북동측 근거리에 위치하며, 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상토지는 맹지이고, 원거리에 노선버스정류장이 혼재하는 등 제반 교통상황은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 도로대비 급경사진 부정형 토지로서 현황 "자연림"입니다.

(4) 인접 도로상태

대상토지는 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

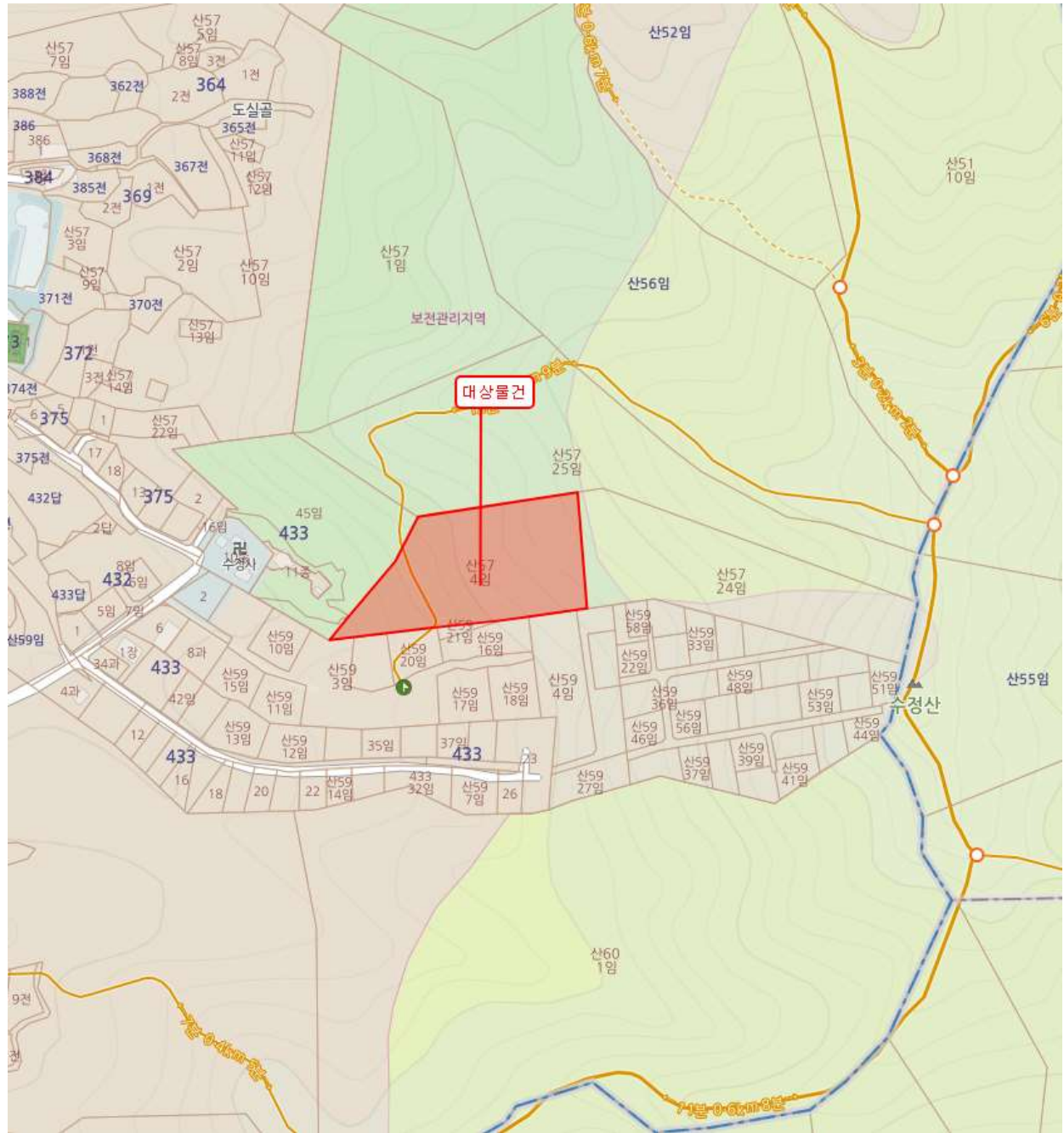
경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4



상세 위치도

소재지

경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4



지적 및 건물 개황도



사 진 용 지



대상토지 기호(1) 전경



대상토지 기호(1) 전경



대상토지 기호(1) 전경



주위 환경

(주)대한감정평가법인

수 신 수원지방법원 사법보좌관 강 경 래

참 조 -

제 목 감정평가 회보

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

2. 관련문서 2024.10.17자 귀 제 『2024타경 92601』 호로 의뢰하신 『조 이 형 소유물건(사건번호 : 2024타경 92601)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 경기지사장

담당부서 : 업무부

담당 : 권익재 감정평가사

담당자 : 윤동민

감정서번호 : 241017-11-0011

시행일자 : 2024.10.30

(우)13637 경기도 성남시 분당구 구미로9번길 7 제8층 제802호

전화 : (031)704-7700

팩스 : (031)709-0330

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 241017-11-0011

수원지방법원 사법보좌관 강 경 래 귀하

오십오만육천육백원정 (₩556,600.-)

2024.10.17자 귀 제 『2024타경 92601』 호로 의뢰하신 『조 이 형 소유물건(사건번호 : 2024타경 92601)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	371,683	● 평가수수료 ● (((149,760,000x(11/10,000)+145,000)*0.8)× (149,760,000/149,760,000)×1.5) ≒371,683
여비	128,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	2,200	
기타실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	135,200.-	
합계	506,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	50,600.-	
총계	556,600.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩556,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 129-85-28121

◆ 계좌번호 ◆

◆ 국민은행 : 640001-01-027359 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 경기지사장

[공급자(사업자)등록번호 : 129-85-28121]



발급번호 : 202441461016145677

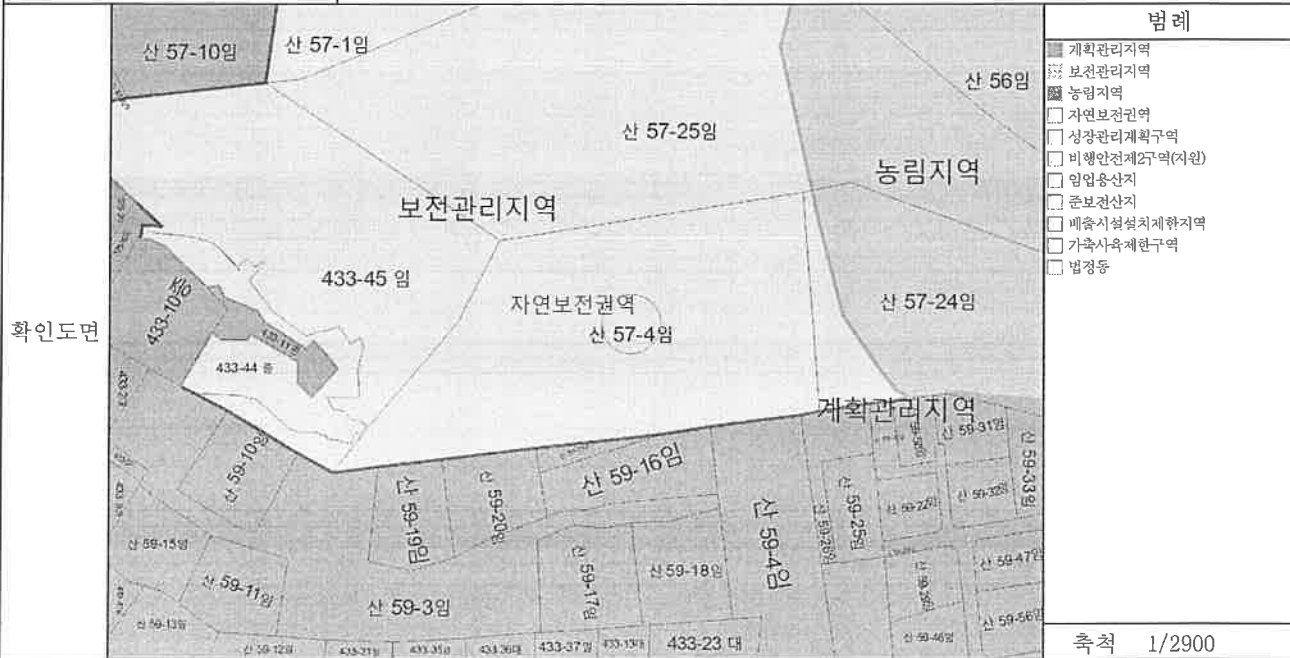
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	민광식	주소			
			전화번호	010-9534-9549		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리		산 57-4	임야	13,222.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한지역(자연마을에서1000M))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2024/ 10/ 18

경기도 용인시 처인구

용인시 처인구 청장인

축척 1/2900

수입증지 붙이는곳

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.

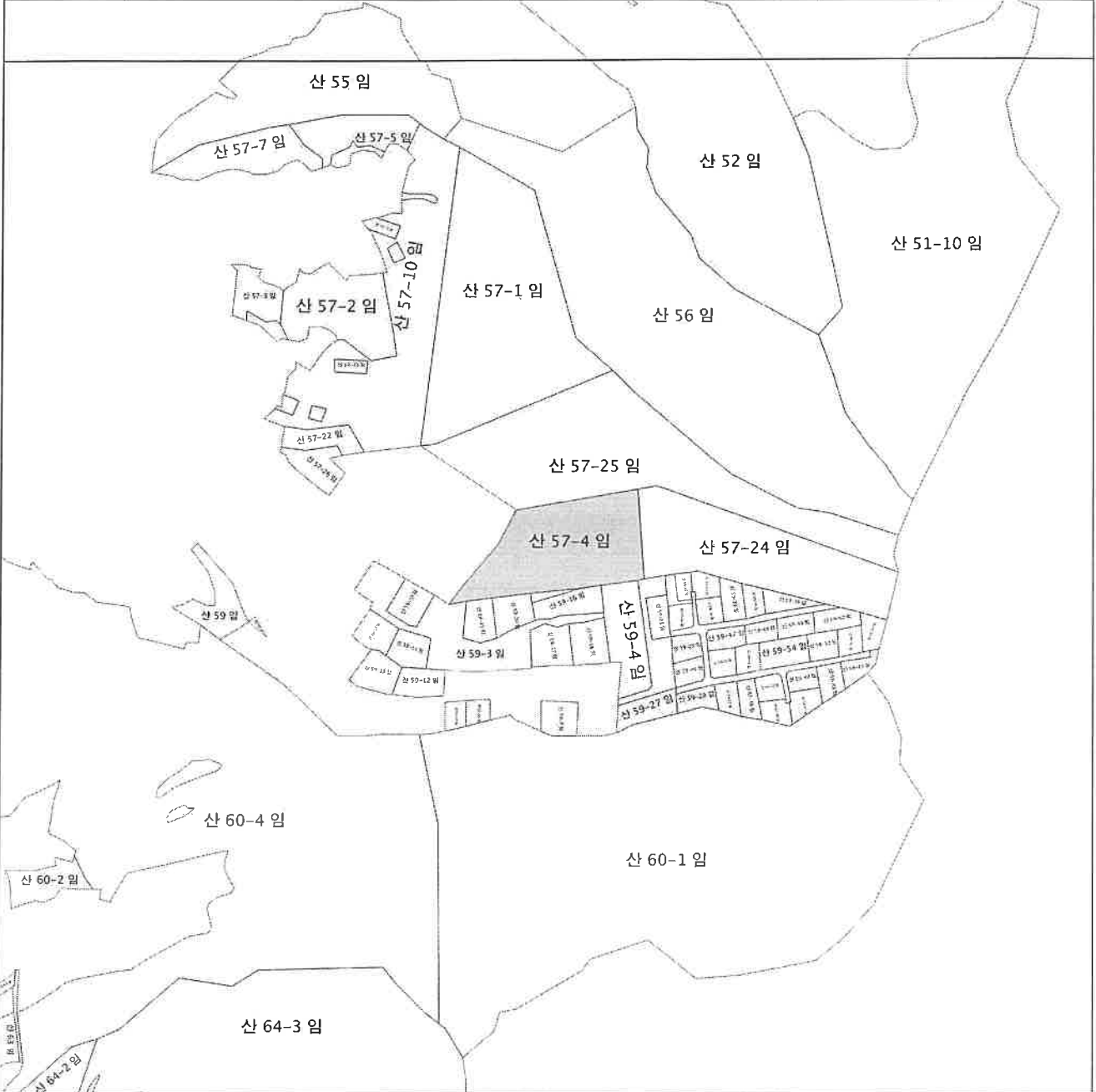


문서확인번호 : 1729-2374-5157-3230



임야도 등본

발급번호	202441461016145667	처리시각	16시 44분 09초	발급자	정부24
토지소재	경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리	지번	산 57-4번지	축척	분류: 1/6000 출력: 1/6000



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

2024년 10월 18일

경기도 용인시 처인구청



◆ 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1345-1996-078918



[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4

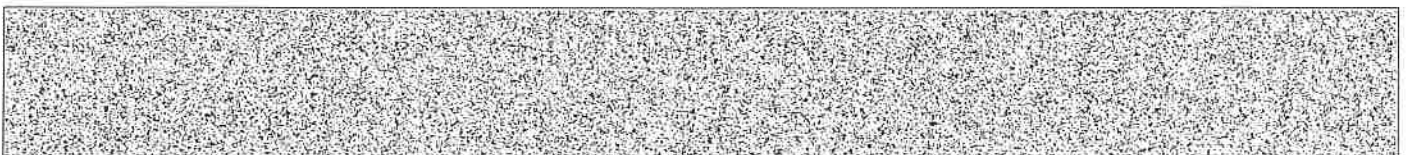
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 4)	1987년12월1일	경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-4	임야	58322㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 15일 전산이기
2	2003년2월19일	경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-4	임야	13222㎡	분할로 인하여 임야 15939㎡를 경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-24, 임야 29161㎡를 동소 산57-25에 어카
3		경기도 용인시 원삼면 맹리 산57-4	임야	13222㎡	2004년11월22일 행정구역명칭변경으로 인하여 2004년11월22일 등기
4		경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4	임야	13222㎡	2005년10월31일 행정구역명칭변경으로 인하여 2005년11월4일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1964년2월24일 제683호	1964년1월2일 매매	공유자 지분 2분의 1 조병연 용인군원삼면맹리436 지분 2분의 1 조병기

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



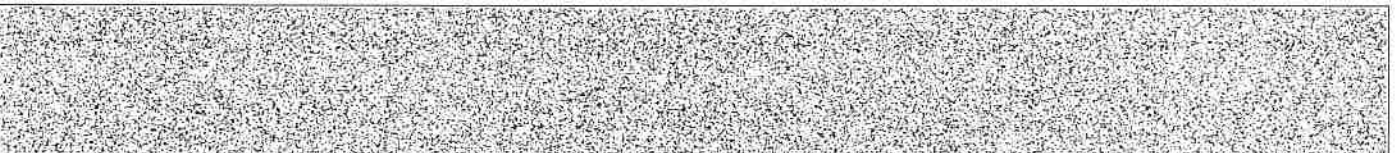
발행번호 13420213405194105010960181DAC0789658AP011849661112

발급확인번호 AANL-HUFL-9186

발행일 2024/10/18

[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울마포구아현동392-198 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 15일 전산이기
2	카압류	2003년11월29일 제12066호	2003년11월27일 수원지방법원의 카압류 결정(2003카단9 132)	청구금액 금40,000,000원 채권자 군광찬 미합중국 펜실베이니아주 머리스빌사 허말코드 3315 군광수 미합중국 오크오주 리처필드시 레드 도 싸글 2834
3	공유자전원지분전부 이전	2003년2월19일 제20816호	2003년2월17일 공유물 분할	소유자 조병연 270319-***** 용인시 원삼면 맹리 436
4	2번가압류등기말소	2003년5월30일 제72043호	2003년4월10일 취소결정	
5	강제경매개시결정	2008년6월18일 제86907호	2008년6월18일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2008타경290 92)	채권자 온양정씨창문공회중화 천안시 디키동440 10 신성아파트 1동 806호
6	5번강제경매개시결 정등기말소	2008년7월1일 제93955호	2008년6월27일 취하	
7	압류	2013년11월26일 제185503호	2013년11월26일 압류(세무과-28 582)	권리자 용인시처인구
8	소유권이전	2015년2월24일 제29660호	2014년5월7일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 13222분의 1500 오인환 310911-***** 경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1 지분 13222분의 1555 조순형 500628-***** 경상남도 양산시 물금읍 신주로 35, 104동 802호 (양산2차이-편한세상) 지분 13222분의 3141

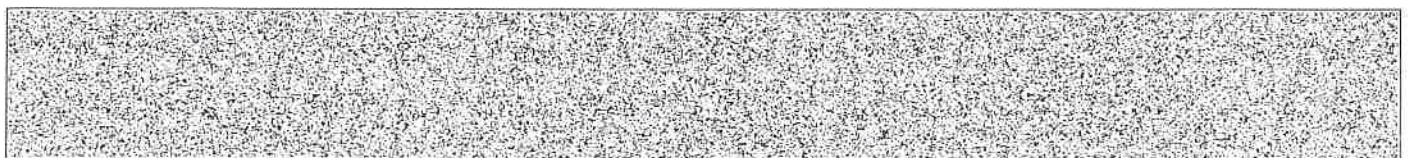


[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				조재형 550219-***** 경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1 지분 13222분의 1555 조숙형 570306-***** 서울특별시 양천구 중앙로48길 38, 202호 (신정동, 현대가우스빌) 지분 13222분의 806 조관형 600812-***** 경기도 시흥시 시흥대로 1133, 105동 702호 (신천동, 휴먼시아아파트) 지분 13222분의 806 조환형 621007-***** 경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1626번길 68-10 지분 13222분의 1555 조금형 641213-***** 경기도 고양시 덕양구 화신로 170, 2102동 601호 (행신동, 햇빛마을) 지분 13222분의 2304 조이형 680815-***** 경기도 파주시 가운로 245, 1005동 202호 (와동동, 가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙)
9	8번조이형지분강제 경매개시결정	2024년10월11일 제150095호	2024년10월11일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경926 01)	채권자 김기형 660130-***** 경기도 김포시 하성면 월하로860번길 133-21(전류리)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

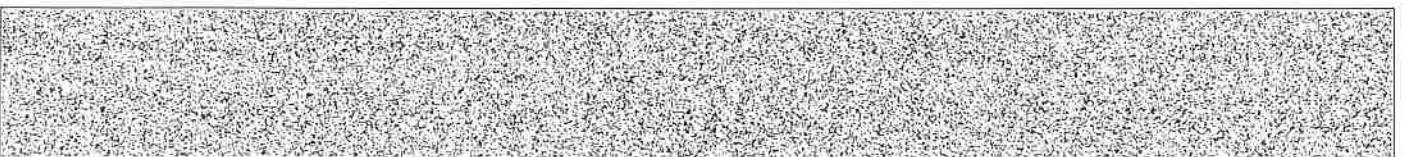
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
± (전 1)	조병연지분전부근저 당권설정	1997년6월19일 제37446호	1997년6월19일 설경계약	채권최고액 금 칠천만원 채무자 조병연 용인시원삼면맹리436 근저당권자 원삼농업협동조합 134536-0000062 용인시원삼면교당리49-4 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에



[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리 산57-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2002년 04월 15일 전산이기
1-1				공동담보 토지 경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-24 토지 경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-25 분할로 인하여 2003년2월19일 부가
1-2	1번근저당권공동담보일부소멸			토지 경기도 용인군 원삼면 맹리 산57-25 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2004년9월15일 부가
2	조병언지분전부근저당권설정	2004년3월22일 제37071호	2004년3월22일 설정계약	채권최고액 금70,000,000원 채무자 조병언 용인시 원삼면 맹리 436 근저당권자 원삼농업협동조합 134536-0000062 용인시 원삼면 교당리 49-4 (원일자점)
3	지상권설정	2004년3월22일 제37072호	2004년3월22일 설정계약	목적 건고한 건물의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2004년3월22일부터 만30년 지료 없음 지상권자 원삼농업협동조합 134536-0000062 용인시 원삼면 교당리 49-4 (원일자점)
4	1번근저당권설정등기말소	2004년9월20일 제142934호	2004년9월20일 해지	
5	2번근저당권설정등기말소	2008년6월9일 제81684호	2008년6월9일 해지	
6	3번지상권설정등기말소	2008년6월9일 제81685호	2008년6월9일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맏리 산57-4

관할등기소 수원지방법원 용인등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 18일



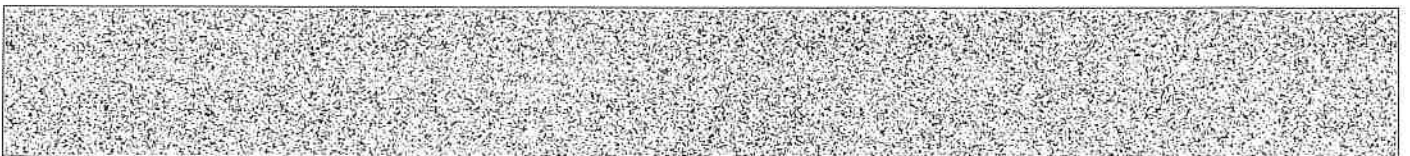
법원행정처 등기정보중앙관리소

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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13420213405194105010960181DAC0789658AP051849661112

발급확인번호 AANL-HUFL-9186

발행일 2024/10/18

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 1345-1996-078918

[토지] 경기도 용인시 처인구 원삼면 맵리 산57-4 임야 13222㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
오인환 (공유자)	310911-*****	13222분의 1500	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1	8
조관형 (공유자)	600812-*****	13222분의 806	경기도 시흥시 시흥대로 1133, 105동 702호 (신천동, 휴먼시아아파트)	8
조금형 (공유자)	641213-*****	13222분의 1555	경기도 고양시 덕양구 화신로 170, 2102동 601호 (행신동, 햇빛마을)	8
조숙형 (공유자)	570306-*****	13222분의 1555	서울특별시 양천구 중앙로48길 38, 202호 (신정동, 현대가우스빌)	8
조순형 (공유자)	500628-*****	13222분의 1555	경상남도 양산시 물금읍 신주로 35, 104동 802호 (양산2차이-편한세상)	8
조이형 (공유자)	680815-*****	13222분의 2304	경기도 파주시 가운로 245, 1005동 202호 (외동동, 가람마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙)	8
조재형 (공유자)	550219-*****	13222분의 3141	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1	8
조환형 (공유자)	621007-*****	13222분의 806	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1626번길 68-10	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2013년11월26일 제185503호	권리자 용인시처인구	오인환 등
9	강제경매개시결정	2024년10월11일 제150095호	채권자 김기형	조이형

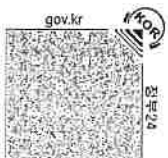
3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 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.

출력일시 : 2024년 10월 18일 16시 58분 49초



임야 대장

고유번호	4146134024-20057-0004		
토지소재	경기도 용인시 처인구 원삼면 망리		
지번	산	57-4	축적
			1:6000

도면번호	2	발급번호	202441461-01614-5558
장번호	1-1	처리시각	16시 43분 51초
비고	소유자 발급처 인테넷민원		

토지 표시

소유자

주소

변동일자
변동원인

2015년 02월 24일

경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1

(03) 소유권이전

오인환 외 7인

310911-2*****

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

지목	면적(㎡)	사유	변동일자														
			1986. 08. 01. 수점	1989. 01. 01. 수점	1989. 10. 01. 수점	1991. 01. 01. 수점	1992. 01. 01. 수점	1993. 01. 01. 수점	1994. 01. 01. 수점	1995. 01. 01. 수점	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
(05) 임야	*13222*	(51) 2005년 10월 31일 용인시에서 행정관할구역변경	80	82	90	99	107	113	117	124	12600	12900	13300	15000	16100	14800	14900
개별공시지가(원/㎡)			용도지역 등														

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 18일

경기도 용인시 처인구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위확인 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.



공유지 연명부

고유번호		4146134024-20057-0004		장 번호		1	
토지소재		경기도 용인시 처인구 원삼면 맹리		비고			
지번		산 57-4		소유자			
순번	변동일자	소유권지분	주소	등록번호			
				성명 또는 명칭			
000004	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	1500/13222	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1	310911-2*****	오인환		
000005	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	1555/13222	경상남도 양산시 물금읍 신주로 35, 104동 802호 (양산2차이-편한세상)	500628-2*****	조순형		
000006	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	3141/13222	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1650번길 107-1	550219-1*****	조계형		
000007	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	1555/13222	서울특별시 양천구 중앙로48길 38, 202호 (신정동, 현대가우스빌)	570306-2*****	조숙형		
000008	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	806/13222	경기도 시흥시 시흥대로 1133, 105동 702호 (신천동, 휴먼시아아파트)	600812-1*****	조관형		
000009	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	806/13222	경기도 용인시 처인구 원삼면 죽양대로1626번길 68-10	621007-1*****	조현형		
000010	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	1555/13222	경기도 고양시 덕양구 화신로 170, 2102동 601호 (행신동, 햇빛마을)	641213-2*****	조금형		
000011	2015년 02월 24일 (03) 소유권이전	2304/13222	경기도 파주시 가운로 245, 1005동 202호 (와동동, 가림마을10단지 동양엔파트 월드메르디앙)	680815-1*****	조이형		
			--- 이하 여백 ---				

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(www.goV.kr)의 인터넷발급문서지위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 지위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

