

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황승주 소유물건
(2024타경33137)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관
안창기

감정평가서번호: yh24-112101

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.

영흥감정평가사사무소



영흥감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
송재영

宋在榮



감정평가액	삼익이천사백삼십삼만사천육백원정 (₩324,334,600.-)			
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기	감정평가 목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황승주 (2024타경33137)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.02	2024.11.26 ~ 2024.12.02	2024.12.04

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		885	토지	885	-	133,635,000
건물		186.38	건물	186.38	-	171,469,600
제시외건물		(61.7)	제시외건물	61.7	-	19,230,000
합계						₩324,334,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 소재 “개수교” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위해 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.02.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.26. ~ 2024.12.02.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건이 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정 시 리모델링된 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지의 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

5. 본건 토지 지상에 별첨 “건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하는 바 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가하되, 면적사정은 개략적인 실측면적 등에 의하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
6. 제시외건물은 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정확한 건축시기를 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
7. 본건 토지 지상에 소재하는 조경수 및 조경석 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
8. 본건 건물에 소재하는 데크 등은 건물에 포함하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
9. 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명하여 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하는 바 경매진행 시 참고하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

본건 일련번호(2) 건물은 현황 2개동임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

(강원특별자치도 평창군)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	대화면 개수리 849-21	대	885	계획관리 주거용	사다리형 완경사	84,000
합계			<u>885</u>			

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정
평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

(강원특별자치도 평창군)

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	대화면 개수리 849-21	조적조 아스팔트싱글지붕 단층	주택	103.78	1998.12.26	
		조적조 아스팔트싱글지붕 단층	주택	82.6	1998.12.26	
합계				<u>186.38</u>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요
항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(강원특별자치도 평창군)

(공시기준일:2024.01.01.)

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
A	대화면개수리 884-6	885.0	대	계획관리	사다리	봉황교북동측인근	72,800
			단독주택	세로(가)	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련번호 (용도지역)	기 간	지가변동률 (%)	비 고
A (계획관리)	2024.01.01 ~ 2024.12.02	1.049 (1.01049)	강원특별자치도 평창군 (24.01.01~24.12.02) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.957 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088 $(1 + 0.00957) * (1 + 0.00088 * 32/31)$ ≈ 1.01049

※ 2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시로 직전월인 10월 지가변동률을 연장적용하여 일할 계산함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

마. 개별요인 비교

(1) 비교항목

주 택 지 대		
조 건	항 목	세항목
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행 정 적 조건	기타 조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 비교표준지 대비 전반적인 개별요인은 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	대화면 개수리 7**	대	1,210	계획관리 주거용	136,730,000	113,000	법원경매 2024.05.10

(나) 거래사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	대화면 상안미리 1***	대	387	계획관리	43,000,000	111,111	2022.08.20
		-	-	주거용			-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 토지의 개별공시지가

(강원특별자치도 평창군)

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	대화면 개수리 849-21	대	885	84,000	74,340,000
합계			885		74,340,000

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가(거래)사례기준 표준지가액	=	평가(거래)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가(거래)사례의 채택

평가(거래)사례 중에서 용도지역 및 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점⊖ 수정	지역⊖ 요인	개별⊖ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	113,000	1.00673	1.00	1.328	151,074

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.05.10 ~ 2024.12.02	계획관리	1.00673

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.08	1.00	1.23	1.00	1.00	1.00	1.328
	비교표준지가 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(자연환경 등)에서 우세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	72,800	1.01049	73,564

(마) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	151,074	73,564	2,054

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
A	평가사례1	2.05	-

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	72,800	1.01049	1.00	1.000	2.05	150,806	151,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	885	151,000	133,635,000	
합계	<u>885</u>		<u>133,635,000</u>	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(강원특별자치도 평창군)

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	대화면 상안미리 1**-*	대	387	계획관리	43,000,000	111,111	2022.08.20
		-	-	주거용			-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	111,111	1.00	1.01745	1.00	1.350	153,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.08.20 ~ 2024.12.02	계획관리	1.01745

㉢ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.35	1.00	1.00	1.00	1.350
	본건이 사례 대비 환경조건(자연환경, 위험 및 혐오시설 등)에서 우세함.							

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	885	153,000	135,405,000	
합계	<u>885</u>		<u>135,405,000</u>	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	133,635,000	
거래사례비교법	135,405,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 적정성이 지지되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	133,635,000
------------	-------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정 시 리모델링된 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와	3	1,575,000	45 (40~50)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	103.78	주택	조적조	1,800,000
2	1층	82.6	주택	조적조	1,800,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 및 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	103.78	주택	조적조	1,800,000
2	1층	82.6	주택	조적조	1,800,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율
2	1층	주택	조적조	45	25	-3	23/45
2	1층	주택	조적조	45	25	-3	23/45

※ 감가수정 시 리모델링된 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	1층	103.78	1,800,000	23/45	920,000	95,477,600
2	1층	82.6	1,800,000	23/45	920,000	75,992,000
합계		<u>186.38</u>				<u>171,469,600</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	885	151,000	133,635,000	
건물	186.38	-	171,469,600	
제시외건물	(61.7)	-	19,230,000	
합계			<u>324,334,600</u>	

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	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	849-21	대	계획관리지역	885	885	151,000	133,635,000	
2	" [도로명주소] 강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887	849-21 위 지상	주택	조적조 아스팔트 싱글지붕 단층	186.38	103.78	920,000	95,477,600	관찰감가 1,800,000 × 23/45
						82.6	920,000	75,992,000	관찰감가 1,800,000 × 23/45
소 계								₩305,104,600	
	[제시외건물]								
ㄱ	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	849-21 위 지상	발코니	조적조 및 새시조 아스팔트 싱글지붕 단층	(11.8)	11.8	-	6,290,000	관찰감가
ㄴ	"	849-21 위 지상	찜질방	판넬조 판넬지붕 단층	(7.4)	7.4	-	2,220,000	관찰감가
ㄷ	"	849-21 위 지상	보일러실 및 창고	판넬조 판넬지붕 단층	(15.4)	15.4	-	4,620,000	관찰감가
ㄹ	"	849-21 위 지상	차양	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(2.4)	2.4	-	540,000	관찰감가
ㅁ	"	849-21 위 지상	차양	각파이프조 렉산지붕 단층	(22.7)	22.7	-	5,110,000	관찰감가

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	
ㄴ	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	849-21 위 지상	비가림 시설	파이프조 판넬지붕 단층	(2)	2	-	450,000	관찰감가
	소 계			이	하	여	백	₩19,230,000	
	합 계							₩324,334,600.-	

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 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 소재 "개수교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 주택, 펜션 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 고려해 볼 때 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지에 계단식으로 자체지반 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 3m내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 제시외건물(부)이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

조적조 아스팔트싱글지붕 단층 건물로서
외벽: 벽돌쌓기 및 목재마감 등,
내벽: 벽지마감 및 타일마감 등,
천장: 벽지마감 등,
바닥: 마루마감 및 장판지마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(2) 이용상태

주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

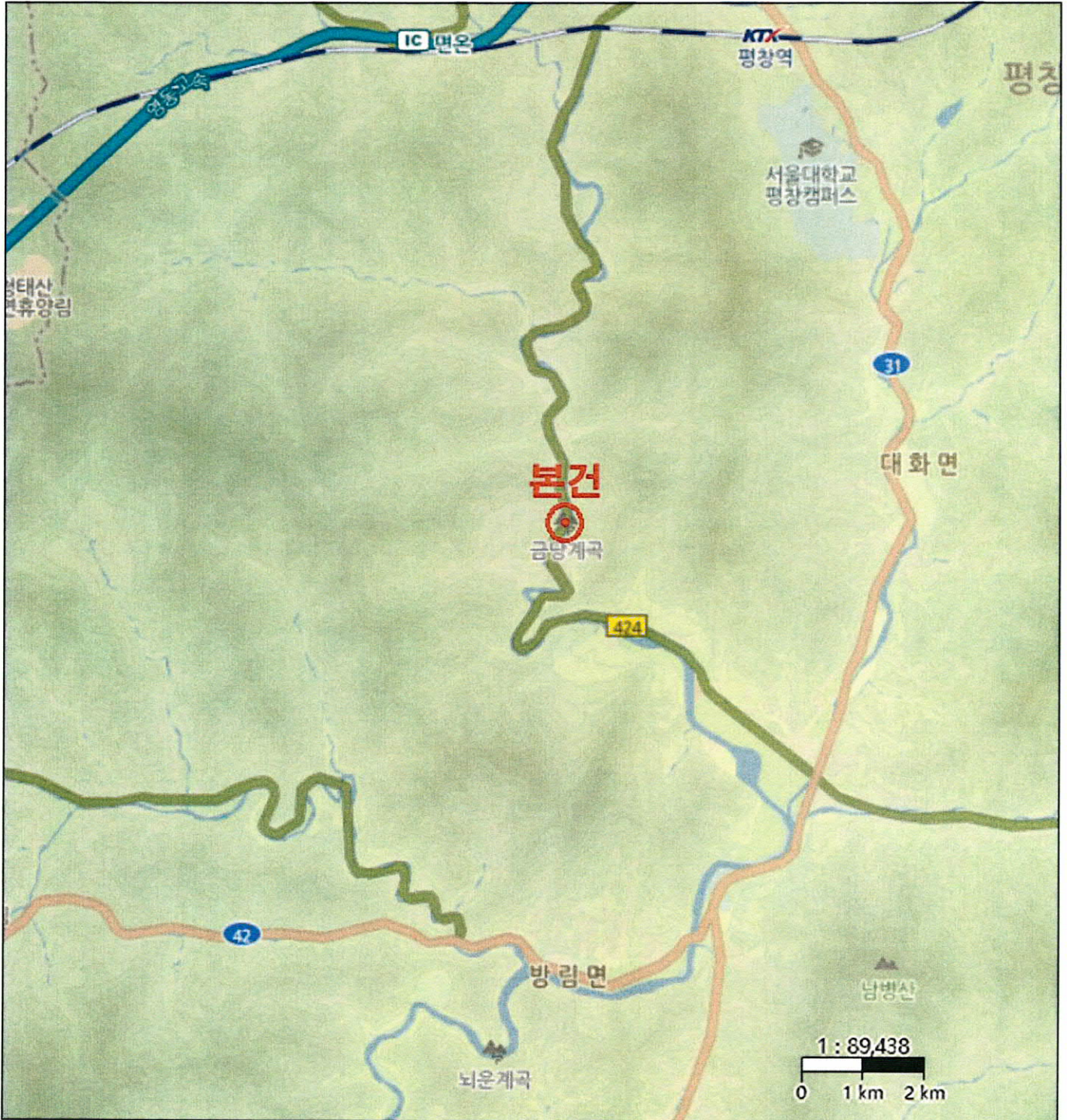
- 임대관계는 이상임.
- 본건 건물은 현황 2개동임.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21



위치도

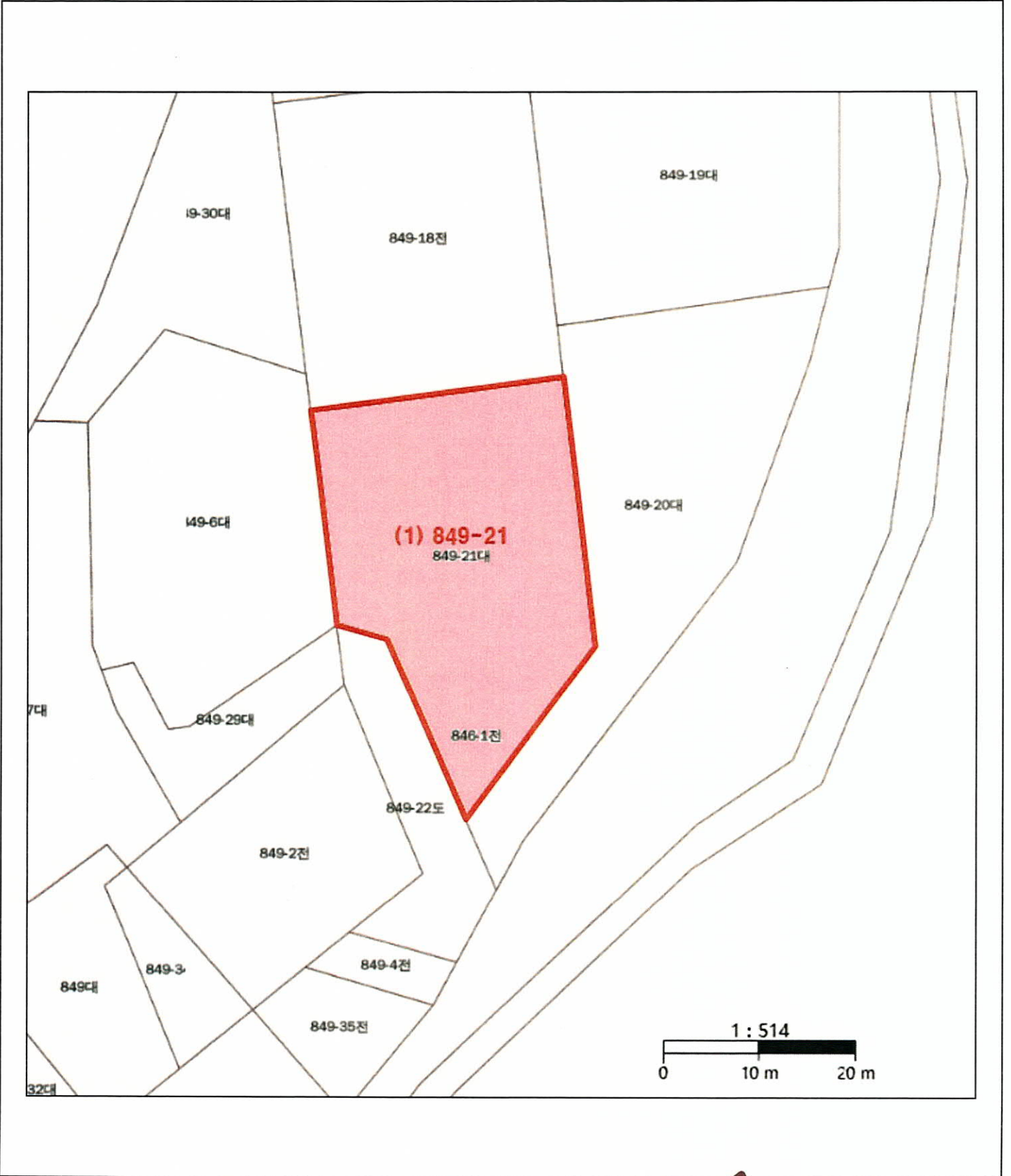


소재지

강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21 외

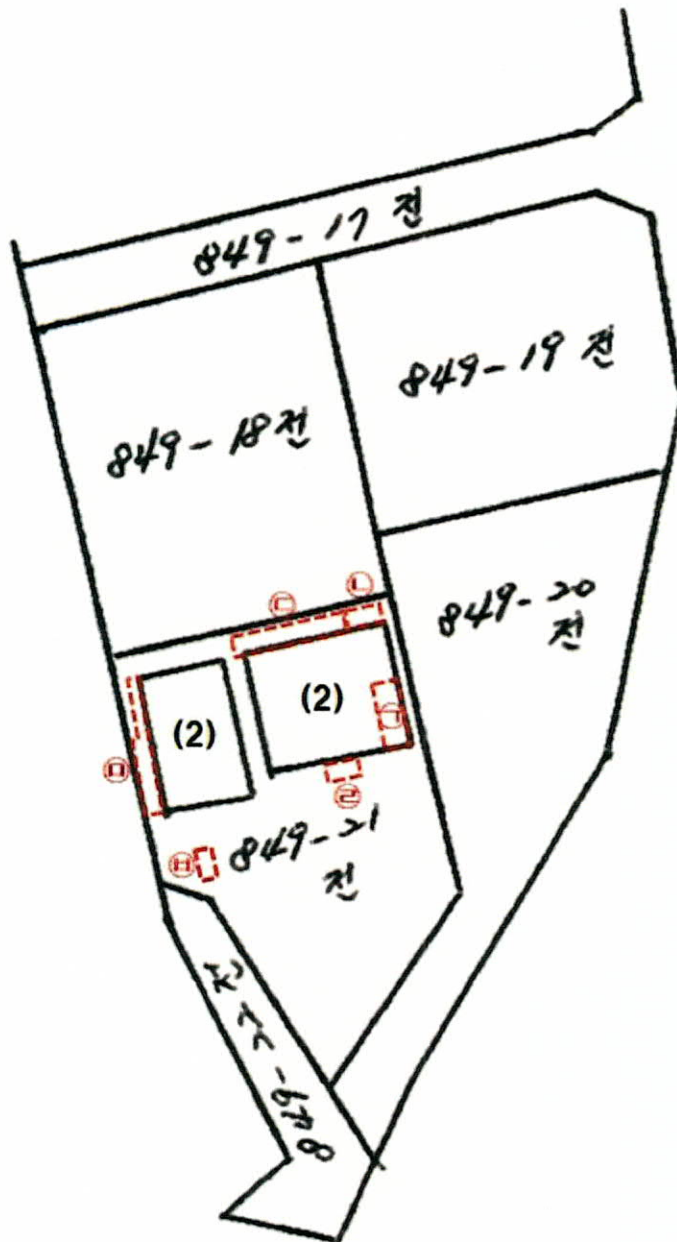


지 적 도



건물개황도

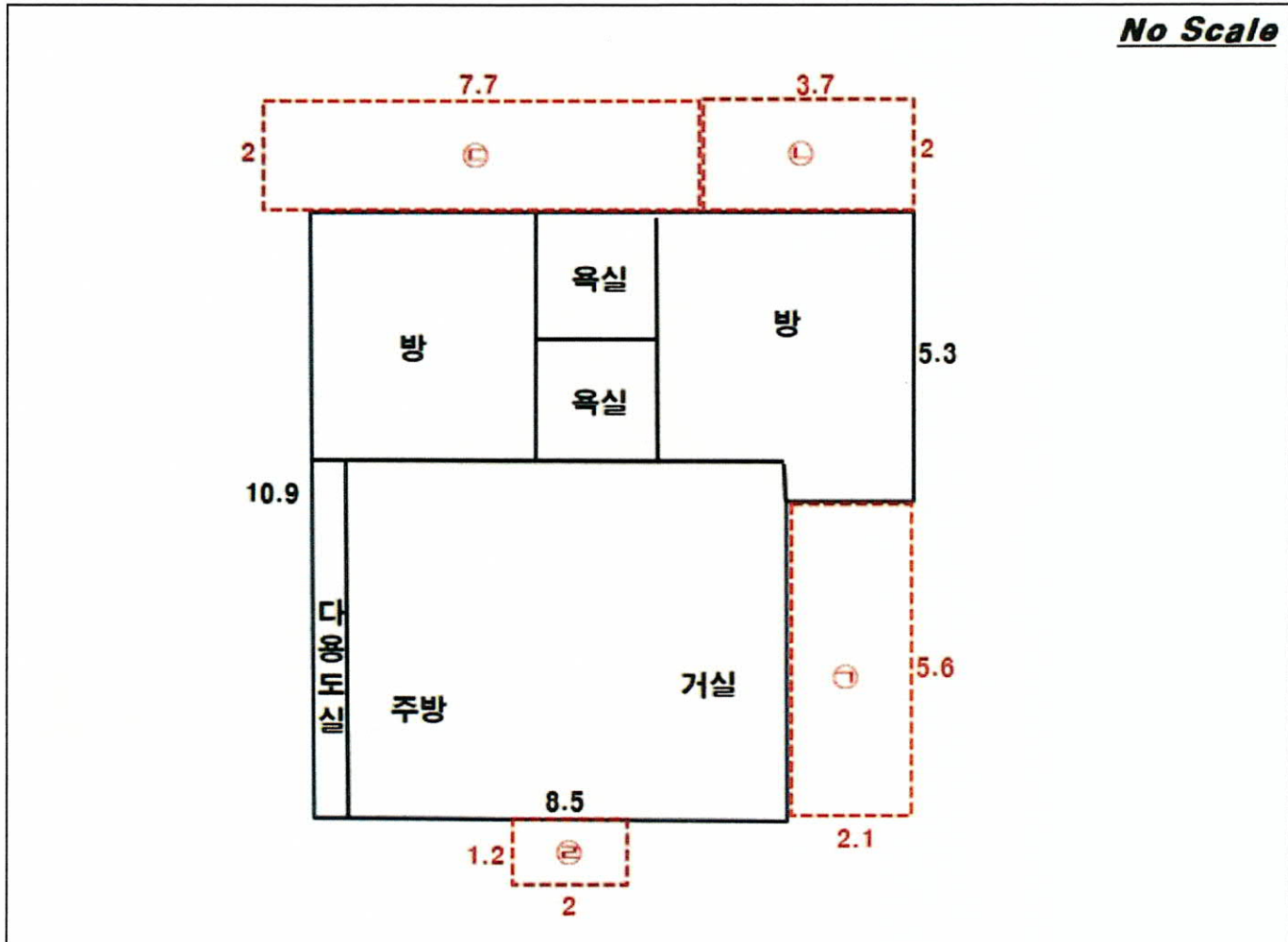
No Scale



내 부 구조 도



소재지	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21
------------	----------------------------



일련번호(2) 1층 : 공부상면적 103.78㎡

<제시의건물>

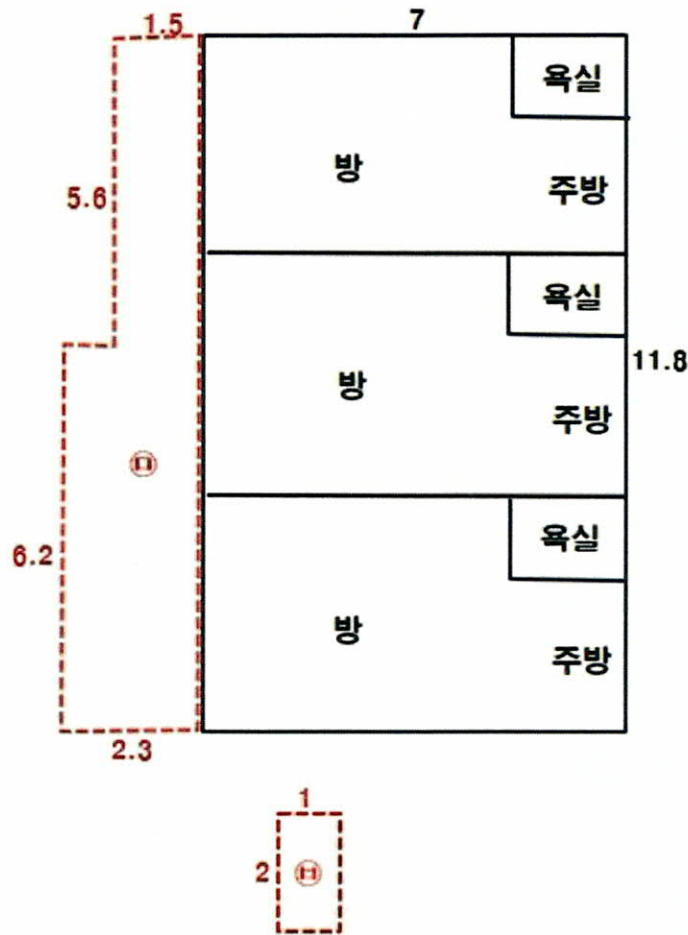
- (ㄱ) : 조적조 및 새시조 아스팔트싱글지붕 단층 (발코니) 2.1*5.6=약11.8㎡
- (ㄴ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (찜질방) 3.7*2=약7.4㎡
- (ㄷ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실 및 창고) 7.7*2=약15.4㎡
- (ㄹ) : 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (차양) 2*1.2=약2.4㎡

내부 구조도



소재지 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21

No Scale



일련번호(2) 1층 : 공부상면적 82.6㎡

<제시외건물>

(㉠) : 각파이프조 렉산지붕 단층 (차양) $2.3 \times 6.2 + 1.5 \times 5.6 \approx 22.7\text{m}^2$

(㉡) : 파이프조 판넬지붕 단층 (비가림시설) $2 \times 1 \approx 2\text{m}^2$

사 진 용 지



일련번호(1) 전경



본건 주위환경



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경

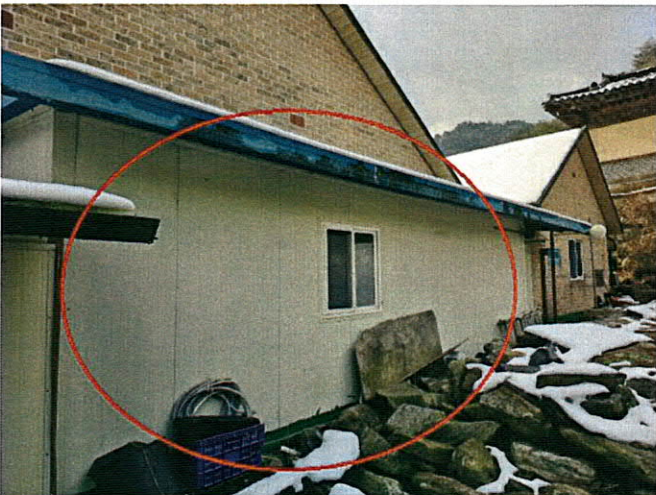
사진용지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

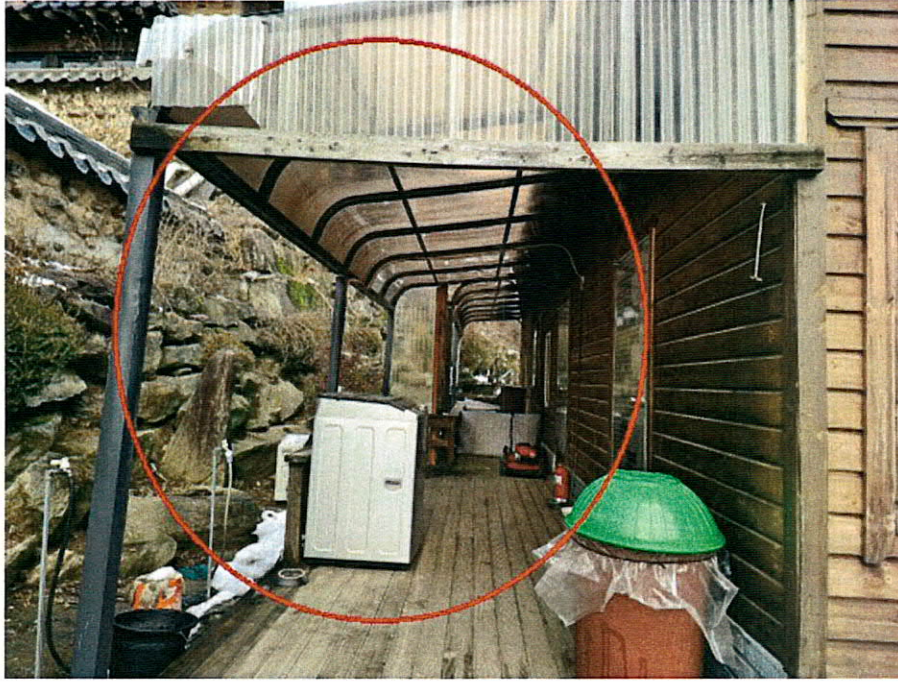


제시외건물(ㄷ)



제시외건물(ㄹ)

사진용지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄴ)

회 보 서

우)26239 강원특별자치도 영월군 영월읍 하송로 146-25, 102-804
E-Mail : yeongh1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-834-8555
FAX. 0505-182-4585

문서번호 : yh24-112101

시행일자 : 2024-12-05

수 신 : 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 영흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.21자 귀 제 『2024타경33137』호로 의뢰하신 『황승주 소유물건(2024타경33137)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

영흥감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화 : 033-834-8555, FAX : 0505-182-4585)

문서번호 : yh24-112101

수 신 : 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.21 자 귀 제 『 2024타경33137 』 호로

의뢰하신 『 황승주 소유물건(2024타경33137) 』 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	401,414	
실	여 비	231,300
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,300
	기타 실비	10,000
비 소 계	254,600	(200,000+274,334,600 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 401,414
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	656,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	65,600	
합 계	721,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	721,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

NH농협은행 : 301-0274-8251-51(예금주:송재영(영흥감정평가사사무소))

영흥감정평가사사무소

대표 송 재 영



영흥감정평가사사무소

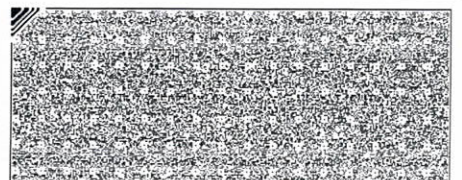
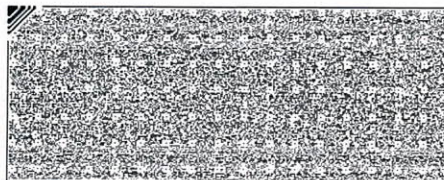
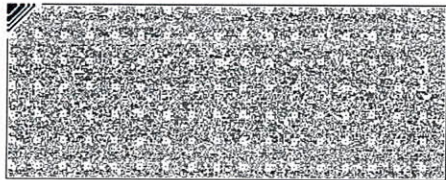


발급번호 : 202451760004763658

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 28

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	송재영	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
강원특별자치도 평창군 대화면 개수리			849-21	대	885.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 보전산지 <input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 보전관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 철도구역 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 한강폐기물매립시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 11/ 28</p> <p style="text-align: center;">강원특별자치도 평창군</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



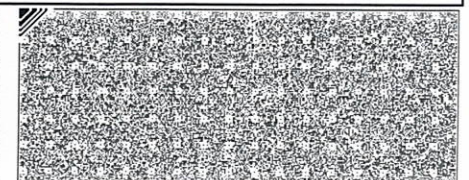
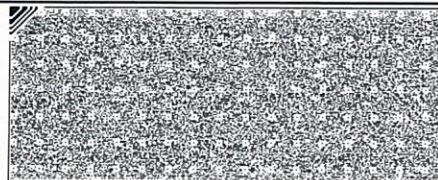
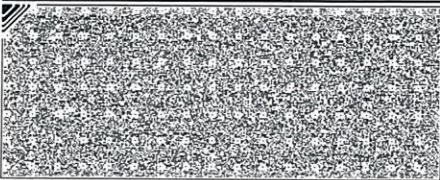
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202451760004763658

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 11/ 28

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆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 : 1732-7745-5534-6284



지적도 등본

발급번호	202451760004763657	처리시각	15시 09분 07초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	지번	849-21번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 11월 28일

강원특별자치도 평창군



◆ 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 1450-1996-241754



[토지] 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21

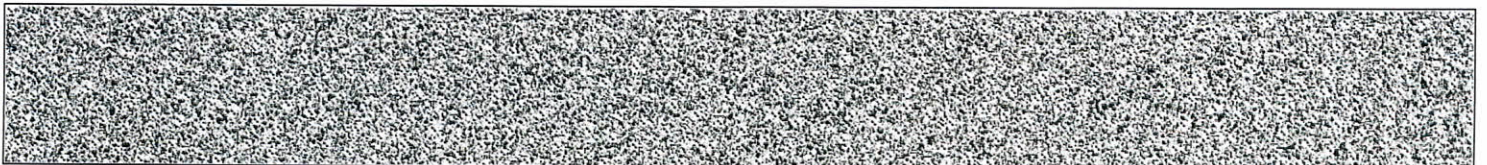
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년1월21일	강원도 평창군 대화면 개수리 849-21	대	885㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 22일 전산이기
2		강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21	대	885㎡	2023년6월12일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	소유권이전	2001년1월15일 제399호	2000년12월29일 낙찰	소유자 석종구 390105-***** 서울 노원구 상계동 624 주공(아) 1611-502
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 22일 전산이기
2	카압류	2008년9월25일 제21374호	2008년9월23일 수원지방법원의 카압류 결정(2008카단1 2010)	청구금액 금9,063,656 원 채권자 권성준 경기도 수원시 권선구 서둔동 95-24
3	2번가압류등기말소	2010년3월18일 제4565호	2010년3월9일 해제	
4	소유권이전	2017년3월2일 제4180호	2017년1월11일 매매	소유자 황승주 610106-***** 인천광역시 계양구 임학동로 28

[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 14520214500194110010962281SGK04175581M115410461112

발급확인번호 AANO-ICMW-7546

발행일 2024/11/28

[토지] 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				401호(임학동,해머루아파트) 매매목록 제2017-178호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2017년4월6일 제6877호	2017년3월6일 전거	황승주의 주소 강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887
5	압류	2020년6월30일 제12820호	2020년6월30일 압류(채부과 22 550(세외수입))	관리자 평창군 3236
6	5번압류등기말소	2021년11월16일 제23694호	2021년11월16일 해제	
7	가압류	2022년5월11일 제8278호	2022년5월11일 춘천지방법원 영월지원의 가압류 결정(2022즈단1 01)	청구금액 금147,603,800 원 채권자 이미심 651002-***** 성남시 수정구 삼성대로437번길 7, 101동 903호(단대동, 푸르지오)
8	가압류	2024년7월25일 제12598호	2024년7월25일 춘천지방법원 영월지원 평창군법원의 가압류 결정(2024카단1 7)	청구금액 금16,576,555 원 채권자 대화농업협동조합 145036-0000069 강원 평창군 대화면 대화중앙로 106 (대화리, 농협)
9	강제경매개시결정(7 번가압류의 본압류로의 이행)	2024년11월12일 제19036호	2024년11월11일 춘천지방법원 영월지원의 강제경매개시결 정(2024타경331 37)	채권자 이미심 651002-***** 인천광역시 계양구 경명대로1029번길 36, 505호(계산동, 동남아파트)
10	가압류	2024년11월22일 제19631호	2024년11월21일 춘천지방법원 영월지원 평창군법원의 가압류 결정(2024카단1 085)	청구금액 금5,882,000 원 채권자 강원신용보증재단 140171-0003608 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) (소관 강릉지점)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년4월6일 제6878호	2017년4월6일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 이머삼 강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (평창군지부) 공동담보 건물 강원도 평창군 대화면 개수리 849-21
2	1번근저당권설정등기말소	2023년4월20일 제5914호	2023년4월20일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-178			
거래가액	금220,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 강원도 평창군 대화면 개수리 849-21	4	2017년1월11일 매매	
2	[토지] 강원도 평창군 대화면 개수리 849-21	4	2017년1월11일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 춘천지방법원 평창등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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.



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 1450-1996-241754

[토지] 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21 대 885㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
황승주 (소유자)	610106-*****	단독소유	강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2022년5월11일 제8278호	청구금액 금147,603,800 원 채권자 이미십	황승주
8	가압류	2024년7월25일 제12598호	청구금액 금16,576,555 원 채권자 대화농업협동조합	황승주
9	강제경매개시결정	2024년11월12일 제19036호	채권자 이미십	황승주
10	가압류	2024년11월22일 제19631호	청구금액 금5,882,000 원 채권자 강원신용보증재단	황승주

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1450-1996-258899



[건물] 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1999년1월6일	강원도 평창군 대화면 개수리 849 21	조적조 아스팔트 싱글지붕단층주택 103.78㎡ 조적조 아스팔트 싱글지붕 단층근린생활시설 (산채수집판매장) 82.6㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 24일 전산이기
2		강원도 평창군 대화면 개수리 849 21 [도로명주소] 강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	조적조 아스팔트 싱글지붕단층주택 103.78㎡ 조적조 아스팔트 싱글지붕 단층근린생활시설 (산채수집판매장) 82.6㎡	도로명주소 2012년7월9일 등기
3	2017년3월2일	강원도 평창군 대화면 개수리 849 21 [도로명주소] 강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	조적조 아스팔트 싱글지붕 단층주택 186.38㎡	용도변경
4		강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21 [도로명주소] 강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887	조적조 아스팔트 싱글지붕 단층주택 186.38㎡	2023년6월12일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

[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.

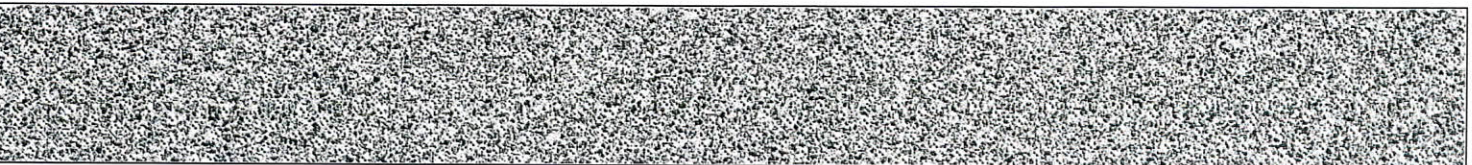


발행번호 145202145001941100109622810L00588557VE219948N11112

발급확인번호 AANO-ICLT-8994

발행일 2024/11/28

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	소유권이전	2001년1월15일 제399호	2000년12월29일 낙찰	소유자 석종구 390105-***** 서울 노원구 상계동 624 주공(아) 1611-502 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 24일 전산이기
2	가압류	2008년9월25일 제21374호	2008년9월23일 수원지방법원의 가압류 결정(2008카단1 2010)	청구금액 금9,063,656 원 채권자 권성준 경기도 수원시 권선구 서둔동 95-24
3	2번가압류등기말소	2010년3월18일 제4565호	2010년3월9일 해제	
4	소유권이전	2017년3월2일 제4180호	2017년1월11일 매매	소유자 황승주 610106-***** 인천광역시 개양구 임척동로 28 401호(임척동,해마루아파트) 매매목록 제2017-178호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2017년4월6일 제6877호	2017년3월6일 전거	황승주의 주소 강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887
5	가압류	2022년5월11일 제8278호	2022년5월11일 춘천지방법원 영월지원의 가압류 결정(2022즈단1 01)	청구금액 금147,603,800 원 채권자 이미심 651002-***** 성남시 수정구 산성대로437번길 7, 101동 903호(단대동, 푸르지오)
6	가압류	2024년7월25일 제12598호	2024년7월25일 춘천지방법원 영월지원 평창군법원의 가압류 결정(2024카단1 7)	청구금액 금16,576,555 원 채권자 대화농업협동조합 145036-0000069 강원 평창군 대화면 대화중앙로 106 (대화리, 농협)
7	강제경매개시결정(5)	2024년11월12일	2024년11월11일	채권자 이미심 651002-*****



순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
	변가압류의 본압류로의 이행)	제19036호	춘천지방법원 영월지원의 강제경매개시결 정(2024타경331 37)	인천광역시 계양구 경명대로1029번길 36, 505호(계산동, 동남아파트)
8	가압류	2024년11월22일 제19631호	2024년11월21일 춘천지방법원 영월지원 평창군법원의 가압류 결정(2024카단1 085)	청구금액 금5,882,000 원 채권자 강원신용보증재단 140171-0003608 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) (소관 강릉지점)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년4월6일 제6878호	2017년4월6일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 이머심 강원도 평창군 대화면 금당개곡로 887 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (평창군지부) 공동담보 토지 강원도 평창군 대화면 개수리 849-21
2	1년근저당권설정등 기말소	2023년4월20일 제5914호	2023년4월20일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 춘천지방법원 평창등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

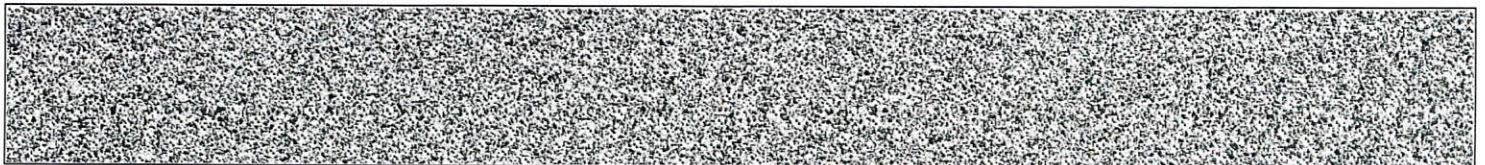
전산운영 책임관



* 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 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능
합니다.



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 1450-1996-258899

[건물] 강원특별자치도 평창군 대화면 개수리 849-21

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
황승주 (소유자)	610106-*****	단독소유	강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2022년5월11일 제8278호	청구금액 금147,603,800 원 채권자 이미십	황승주
6	가압류	2024년7월25일 제12598호	청구금액 금16,576,555 원 채권자 대화농업협동조합	황승주
7	강제경매개시결정	2024년11월12일 제19036호	채권자 이미십	황승주
8	가압류	2024년11월22일 제19631호	청구금액 금5,882,000 원 채권자 강원신용보증재단	황승주

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



문서확인번호 : 1732-7748-2234-0465

토지 대장

고유번호	5176033023-10849-0021		
토지소재	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리		
지번	849-21	축척	1:1200

토지 표시		소유자	
도면번호	29	발급번호	202451760-00476-3656
장번호	1-1	처리시각	15시 09분 05초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일			
(01) 전	*885*	(21) 1998년 09월 10일 849-6번에서 분할	(03) 소유권이전	1980년 06월 23일	김진룡	서울 노원구 상계동624 주공아파트 1611-502	250925-1*****
(08) 대	*885*	(40) 1999년 01월 05일 지목변경	(03) 소유권이전	2001년 01월 15일	식종구		390105-1*****
(08) 대	*885*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 평창군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	2017년 03월 02일	인천광역시 계양구 임화동로 28 401호(임화동, 해마루아파트)		610106-1*****
		--- 이하 여백 ---	(04) 주소변경	2017년 04월 06일	강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887		610106-1*****
등기수정 년월일	1994. 01. 01.	수정					
토지등기 (기준수확량등급)	105						
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/m ²)	78100	80100	83000	89800	95800	84700	84000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 28일

강원특별자치도 평창군



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





일반건축물대장(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물 ID	2120042410008606	고유번호	5176033023-1-08490021	명칭	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	지번	849-21	도로명주소	강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887
------	---------------------	----	--------	-------	---------------------------

※대지면적	885㎡	연면적	186.38㎡	※지역	준농림	※지구	※구역
-------	------	-----	---------	-----	-----	-----	-----

건축면적	103.78㎡	용적률 산정용 연면적	186.38㎡	주구조	조적조	주용도	주택	층수	지하: 층, 지상: 1층
------	---------	-------------	---------	-----	-----	-----	----	----	---------------

※건폐율	11.72%	※용적률	21.06%	높이	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	※건축선 후퇴거리	지붕	이스팔트침결	부속건축물	동
------	--------	------	--------	----	-----------	-----------	-----------	----	--------	-------	---

※조정면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡
-------	---	--------------	---	-----------	---	-----------	---

건축물 현황				소유자 현황					
구분	총별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	황승주			
주1	1층	조적조	주택	103.78	610106-1*****	강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	1/1	2017.4.6.	주소변경
주1	1층	조적조	주택	82.6	610106-1*****	강원도 평창군 대화면 금당계곡로 887	1/1	2017.4.6.	주소변경
		- 이하여백 -				- 이하여백 -			

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 28일

평창군수



담당자: 대화면
전 화: 033-330-2716

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리		명칭	호수/가구수/세대수	
지번	지번 관련 주소	849-21	도로명주소	강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887	
			도로명주소 관련 주소	0호/1가구/0세대	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승용	승강기	비상용	허가일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근					
건축주	김진용	250925-1*****							허가일	※※	
설계자			구분	육내	육외	인근	면적	승용	승강기	비상용	
공사감리자			지주식	대	대	대	대	대	대	대	
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대	대	대	대	대	대	대	
			전기차	대	대	대	대	대	대	대	

※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	지하수위	구조설계해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	G.L	등가정적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초		지하수위	G.L	등가정적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
			[] 파일기초		지하수위	G.L	등가정적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
					지하수위	G.L	등가정적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1998. 12. 31	1998. 12. 26 기재신청에 따른 대장작성	2023. 6. 11	법을 제18994호(2023. 6. 11.) 강원특별자치도 설치				- 이하여백 -
1999. 1. 19	1999. 01. 06 소유권보존등기 제151호						
2001. 1. 15	· 소유권이전등기 제 399호						
2003. 7. 24	표시변경신청에 따른 대장정리(용도변경: 1층 근생 82.6 0㎡ -> 주택 82.60㎡)						

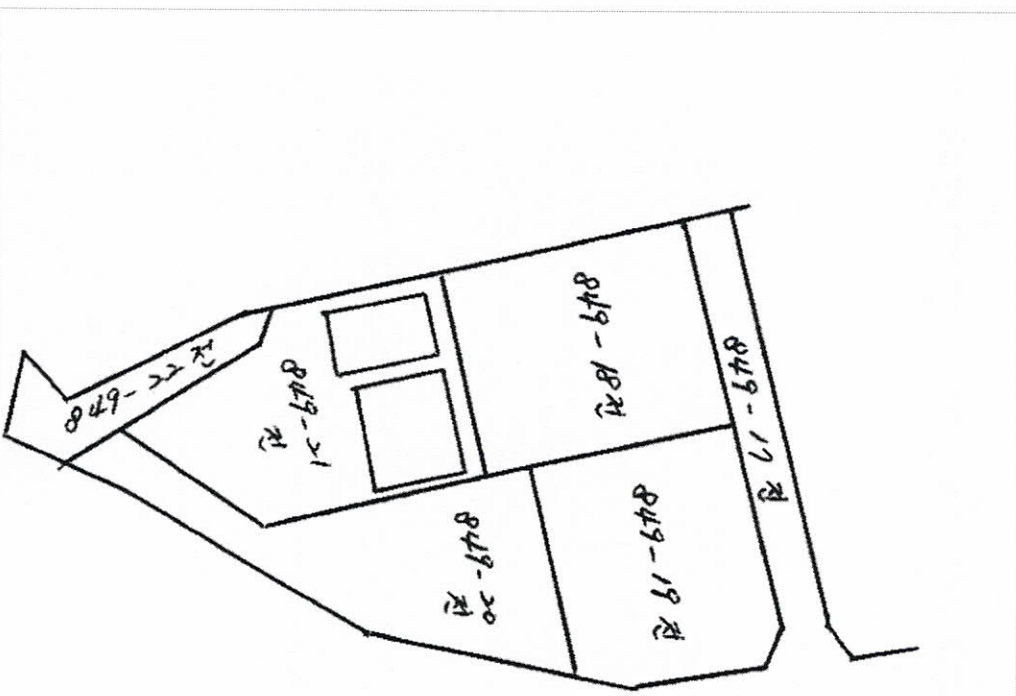
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042410008606	고유번호	5176033023-1-08490021	명칭	호수가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리		지번	849-21	도로명주소
					강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887

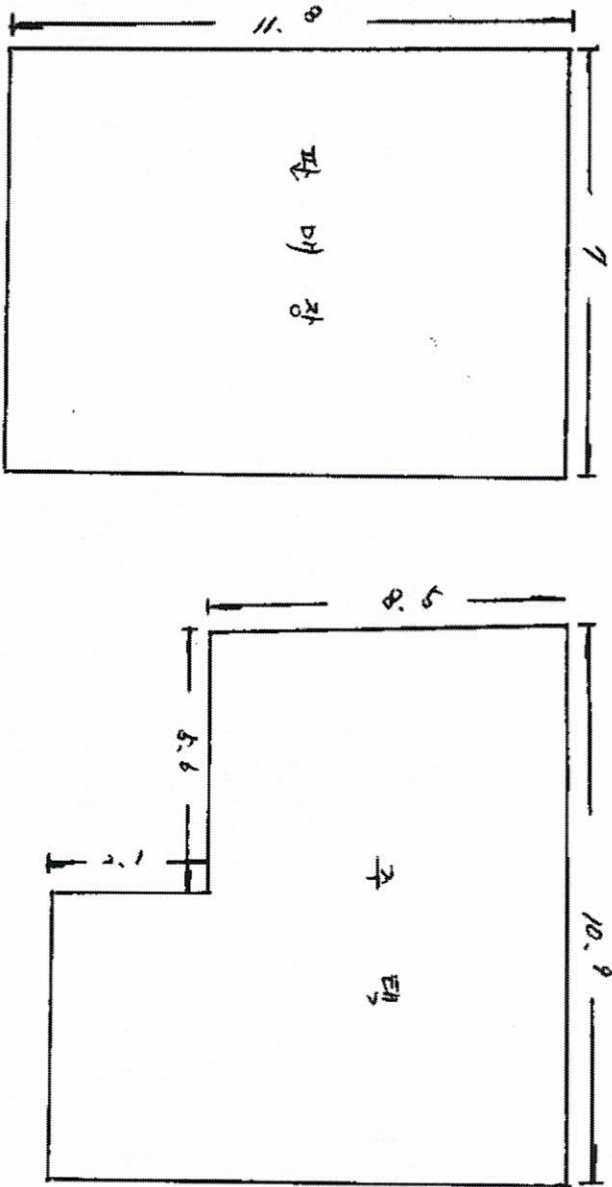


도면의 종류	배치도(0)	축척	1 :	도면 작성자	지방토목서기보 김경원 (서명 또는 인)
--------	--------	----	-----	--------	-----------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042410008606	고유번호	5176033023-1-08490021	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리	지번	849-21	도로명주소	0호/1가구/0세대
					강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887



상술근거
 $11.8 \times 9.0 = 106.6 \text{ m}^2$

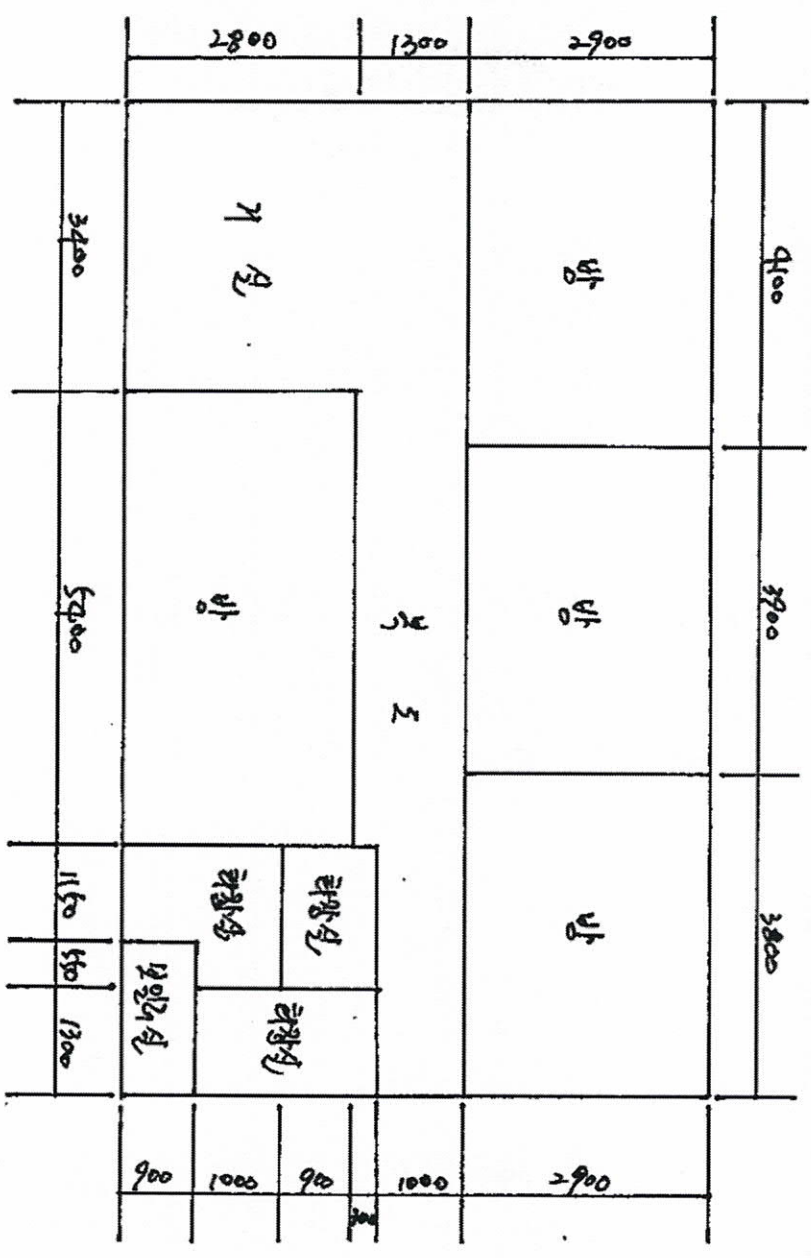
차술근거
 $(10.9 \times 8.5) + (2.1 \times 5.3) = 103.98 \text{ m}^2$

도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 :	도면 작성자	지번호목서기보 김경원 (서명 또는 인)
--------	---------	----	-----	--------	-----------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042410008606	고유번호	5176033023-1-08490021	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	강원특별자치도 평창군 대화면 개수리		지번	849-21	0호/1가구/0세대
				도로명주소	강원특별자치도 평창군 대화면 금당계곡로 887



*실적
11.8x1.0 = 82.6㎡

도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 :	도면 작성자	공성배 (사명 또는 인)
--------	---------	----	-----	--------	---------------