

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 김금옥의 상속인 양승용 외 1명 소유물건 (2025타경72249)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경
감정평가서번호	경일(북부)12-250722-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 북부지사



경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호

☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-250722-301	심의일	2025-07-28
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	의정부지방법원(경매7계)		
물건소재지	경기도 연천군 미산면 삼화리 96		
감정평가액	₩381,990,000		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2025. 07. 28

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(토지)감정평가표

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

감정평가사

김재석

(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

감정평가액	삼익팔천일백구십구만원정 (₩381,990,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 정호경		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원(경매7계)		
소유자 (대상업체명)	망 김금옥의 상속인 양승용 외 1명 (2025타경72249)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.23	2025.07.23	2025.07.28	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,210	토지	3,210	119,000	381,990,000
	이		하	여	백	
	합계					₩381,990,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 연천군 미산면 삼화리 소재 "삼화교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정 부지방법원(경매7계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
1	미산면 삼화리 96	3,210	3,210	답	세로(가)	사다리 평지	전	계획관리	42,300	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 23일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 07월 23일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 해당사항 없습니다.

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	미산면 삼화리 98	4,149	답	계획관리	전	세로(가)	사다리 평지	42,300

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.07.23 (경기도 연천군 계획관리지역)	0.422 (1.00422)	$(1 + 0.00360) \times (1 + 0.00080 \times 23/30)$ ≒ 1.00422

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고)", " 2002두5054 (2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	미산면 마전리 **	324	전	계획관리 답	사다리 맹지	2025.05.30	법원경매	78,000 (45,600)
2	미산면 동이리 ***	9,498	잡종지	계획관리 전	부정형 세로(가)	2025.04.02	일반거래	120,000 (31,700)
3	미산면 삼화리 ***	3,130	전	계획관리 전	부정형 맹지	2025.06.05	담보	100,000 (60,000)
4	미산면 삼화리 ***_*	1,280	답	계획관리 답	사다리 세로(가)	2024.02.15	담보	118,000 (42,200)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	미산면 삼화리 *** 외	5,411	전	계획관리 전	부정형 맹지	2025.05.17	539,880,000	100,000 (60,000)
비 고	- 토지단가 : 539,880,000원 / 5,411㎡ ≒ 100,000원/㎡							
B	미산면 삼화리 **.* 외	579	전	계획관리 전	사다리 세로(가)	2024.08.16	70,000,000	121,000 (107,400)
비 고	- 토지단가 : 70,000,000원 / 579㎡ ≒ 121,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	110,000~130,000원/㎡	계획관리(농경지)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	78,000	1.00145	1.000	1.521	118,810		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.796	2.79
	42,300	1.00422	-	-	42,479		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)" 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.05.30 ~ 2025.07.23 (경기도 연천군 계획관리지역)	0.145	1.00145	2025년 6월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.35	1.15	0.98	1.00	1.00	1.521

표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태), 자연조건(인근환경)에서 우세하며 획지조건(면적)에서 열세하여 종합적으로 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	42,300	1.00422	1.000	1.000	2.79	118,515	119,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,210	119,000	381,990,000	-
합 계	3,210	-	381,990,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
B	미산면 삼화리 **_* 외	579	전	계획관리 전	사다리 세로(가)	2024.08.16	70,000,000	121,000 (107,400)

비 고 - 토지단가 : 70,000,000원 / 579m² ≒ 121,000원/m²

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.08.16 ~ 2025.07.23 (경기도 연천군 계획관리지역)	0.664	1.00664	2025년 6월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	121,000	1.000	1.00664	1.000	1.000	121,803	122,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,210	122,000	391,620,000	-
합 계	3,210	-	391,620,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	381,990,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	391,620,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	381,990,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 연천군 미산면 삼화리	96	답	계획관리지역	3,210	3,210	119,000	381,990,000	
합 계				이 하		여	백	₩381,990,000.-	

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 연천군 미산면 삼화리 소재 "삼화교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 주택, 캠핑장 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 대체로 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 전으로 이용중이며 일부는 묵전 상태입니다.

4. 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 현황 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 비포장도로를 통해 출입 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

본건은 계획관리지역, 가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의)), 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m이내(축산과 문의)), 제한보호구역, 역사문화환경보존지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역입니다.

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) | |

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

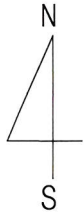
7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 별도의 임대관계서류는 구비치 못하였으니 경매진행시 재확인 바랍니다.

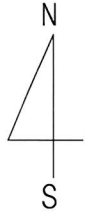
광역 위치도



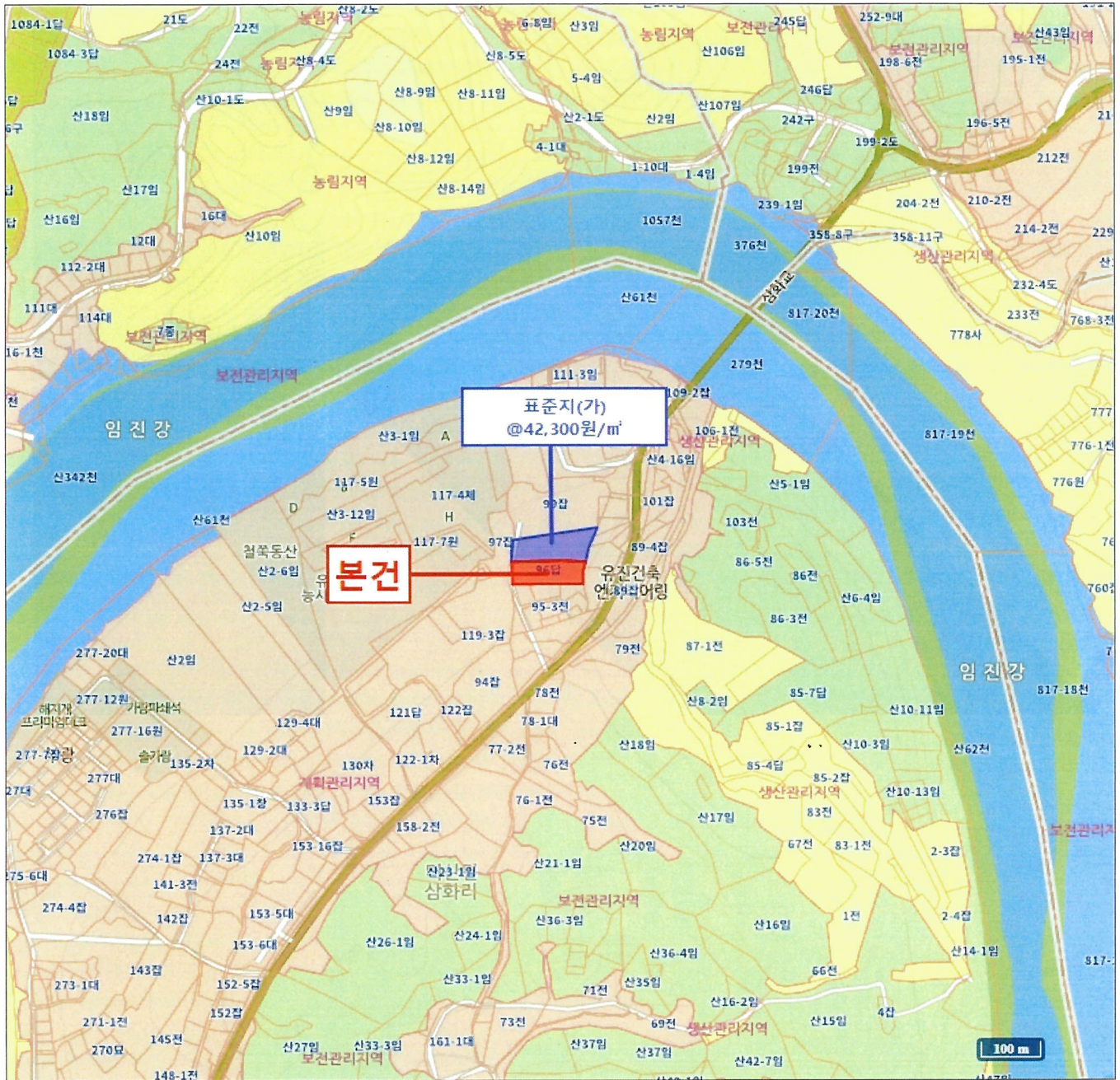
소재지	경기도 연천군 미산면 삼화리 일대
-----	--------------------



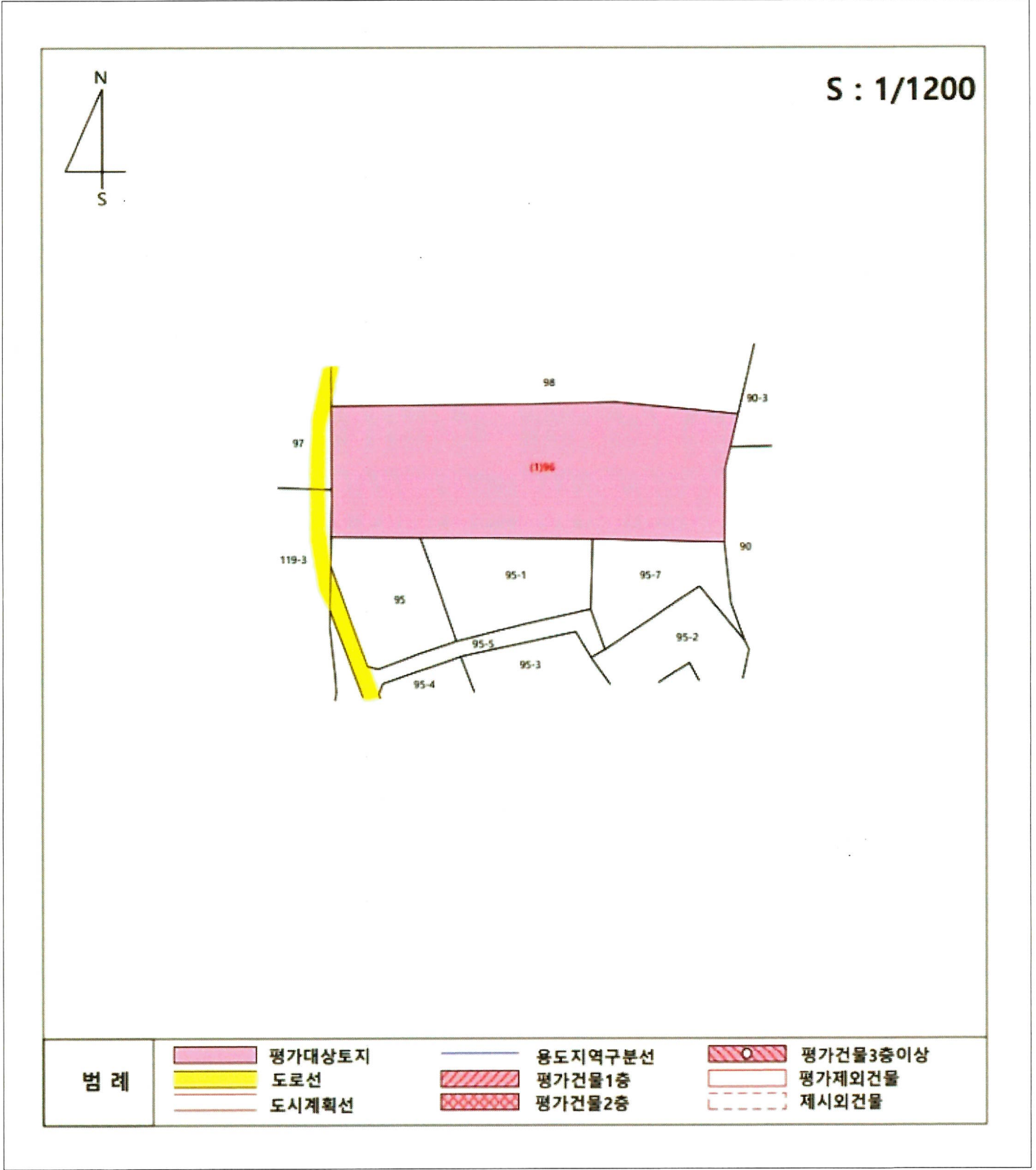
상 세 위 치 도



소재지	경기도 연천군 미산면 삼화리 96
-----	--------------------



지 적 개 황 도



사 진 용 지



【본건전경 및 주위환경(남서측에서 촬영)】



【본건전경 및 주위환경(북서측에서 촬영)】

사 진 용 지



【본건전경(서측에서 촬영)】



【본건전경(동측에서 촬영)】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-250722-301

시행일자 : 2025-07-28

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관
정호경

참 조 : 경매7계 법원주사보 최진영

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 *공람		
	번호			
처리과				
담당자				

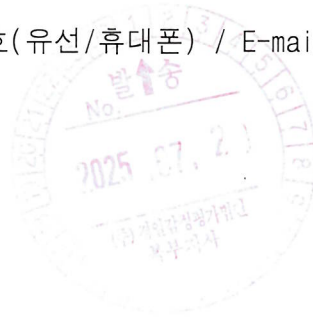
1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2025-07-22자 귀 제 『 2025타경72249 』 호로 의뢰하신 『 망 김금옥의 상속인 양승용 외 1명 소유물건 』 에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요 사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요 사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

붙 임 : 감정평가서 1부
청 구 서 1부
법원보관금출급명령서 1부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
						0	7

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경72249		818,000	81,800	899,800			899,800

출급금종류	감정료						
출급청구인							

청구자	성명	(주)경일감정평가법인 북부지사	전화	031) 853-0020			
	주민번호 (사업자등록번호)	127 - 85 - 33614		우편번호	11757		
	주소	경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 8층(금오동)					

대리인	성명			전화			
	주민번호 (사업자등록번호)			우편번호			
	주소						

출급구분	<input type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이차지급
	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이차만 지급

입금계좌번호	신한은행 140-006-104367
--------	---------------------

위 의 보 관 금 을 출 급 하 시 기 바 랍 니 다 .

2025년 07월 28일
의 정 부 지 방 법 원
사법보좌관 정 호 경

% 법원보관금 출급시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.



문서확인번호: 1753-3159-4463-5019



발급번호 : 202541800005011962

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 24

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	경일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
경기도 연천군 미산면 삼화리			96	답	3,210.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역 1000m 이내(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면			<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 70%;"> </div> <div style="width: 25%;"> <p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 접도구역 <input type="checkbox"/> 역사문화환경보존지역 <input type="checkbox"/> 법정동 </div> </div>		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.			<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>2025/ 07/ 24</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경기도 연천군수</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p>축척 1/1800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div> </div> </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.

<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.

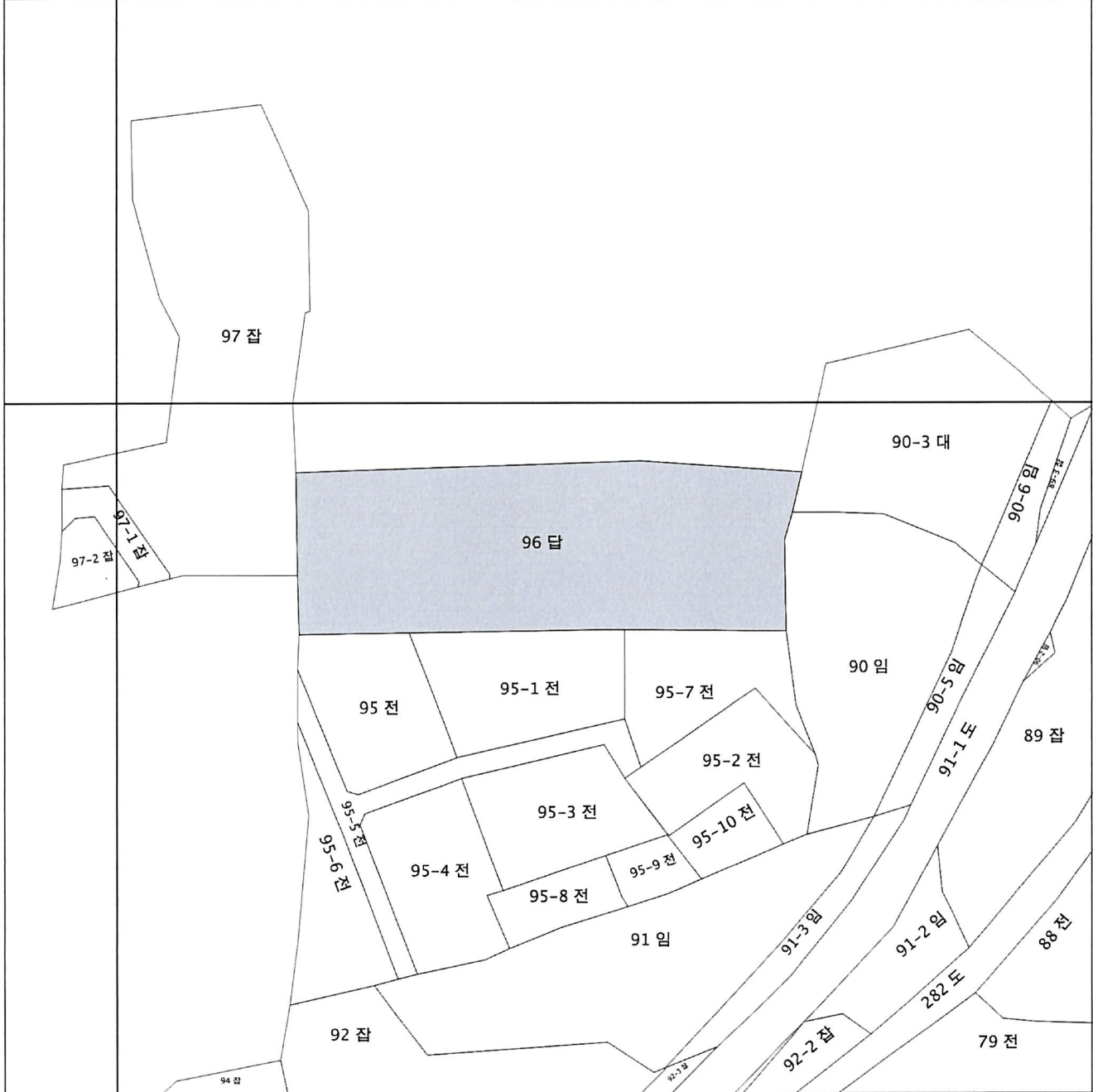


문서확인번호 : 1753-3153-9798-1952



지적도 등본

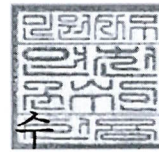
발급번호	202541800005011903	처리시각	09시 01분 31초	발급자	정부24
토지소재	경기도 연천군 미산면 삼화리	지번	96번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



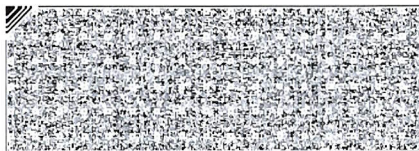
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 07월 24일

경기도 연천군 수



◆ 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 1153-1996-024805



[토지] 경기도 연천군 미산면 삼화리 96

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1997년3월13일	경기도 연천군 미산면 삼화리 96	답	3210㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 20일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 7)	소유권이전	1998년5월14일 제6454호	1998년4월28일 매매	소유자 최정옥 550911-***** 서울 서대문구 홍은동 322-1 코오롱빌라 2-212 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 20일 전산이기	
2	소유권이전	2005년1월31일 제2102호	2005년1월28일 매매	소유자 김금옥 500320-***** 경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을 221-505	
2-1	2번등기명의인표시 변경	2007년1월26일 제2229호	2006년4월26일 전거	김금옥의 주소 고양시 덕양구 주교동 555 우림아파트 102-1601	
2-2	2번등기명의인표시 변경	2015년5월11일 제5961호	2011년10월4일 전거	김금옥의 주소 경기도 고양시 덕양구 유산길17번길 34, 105동 비01호 (내유동, 경도크린타운)	
2-3	2번등기명의인표시 변경	2021년6월2일 제8119호	2020년1월17일 주소변경	김금옥의 주소 경기도 고양시 덕양구 원당로125번길 6, 102동 1601호 (주교동, 우림아파트)	

[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 115202KY003195070010960240000024890100010541001112

발급확인번호 AAOH-IWTA-8059

발행일 2025/07/24

[토지] 경기도 연천군 미산면 삼화리 96

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2025년2월6일 제153025호	2025년2월6일 의정부지방법원 의 가압류 결정(2025카단2 00225)	청구금액 금10,641,303 원 채권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 경기 연천군 전곡읍 평화로 557
4	소유권이전	2025년6월17일 제3037428호	2024년8월8일 상속	공유자 지분 2분의 1 양승용 740224-***** 서울특별시 양천구 중앙로53길 33, 201호 (신월동) 지분 2분의 1 양승원 780630-***** 서울특별시 강서구 공항대로 291, 1113호 (등촌동)
				대위자 농업협동조합자산관리회사 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 3층 4층 (여의도동, 농협재단) 대위원인 2015년 05월 11일 접수5962호로 등기한 근저당권에 기한 담보권 실행을 위한 경매에 필요함
5	임의경매개시결정	2025년7월16일 제3710697호	2025년7월16일 의정부지방법원 의 임의경매개시결 정(2025타경722 49)	채권자 농업협동조합자산관리회사 244171-0011060 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 3층 4층 (여의도동, 농협재단)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년11월24일 제20903호	2004년11월23일 설정계약	채권최고액 금46,000,000원 채무자 최안숙 경기도 김포시 양촌면 양곡리 862-2 근저당권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 연천군 전곡읍 전곡리 333-45 (청산지소)
1-1	1번근저당권변경	2005년1월31일	2005년1월28일	채무자 김금옥



[토지] 경기도 연천군 미산면 삼화리 96

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제2103호	계약인수	경기도 고양시 덕양구 화정동 851 달빛마을 221-505
2	지상권설정	2004년11월24일 제20904호	2004년11월23일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2004년 11월 24일부터 30년 지료 없음 지상권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 연천군 전곡읍 전곡리 333-45 (청산지소)
3	근저당권설정	2007년1월26일 제2230호	2007년1월25일 설정계약	채권최고액 금20,000,000원 채무자 김금옥 고양시 덕양구 주교동 555 우림아파트 102-1601 근저당권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 경기도 연천군 전곡읍 전곡리 276 (청산지점)
3-1	3번근저당권변경	2010년7월6일 제10789호	2010년7월6일 변경계약	채권최고액 금45,000,000원
4	근저당권설정	2011년1월26일 제1185호	2011년1월26일 설정계약	채권최고액 금110,890,000원 채무자 김금옥 고양시 덕양구 주교동 555 우림아파트 102-1601 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (전곡지점)
5	1번근저당권설정, 3번근저당권설정 등기말소	2011년1월27일 제1251호	2011년1월27일 해지	
6	2번지상권설정등기 말소	2011년1월27일 제1252호	2011년1월27일 해지	
7	근저당권설정	2015년5월11일 제5962호	2015년5월11일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 김금옥 경기도 고양시 덕양구 유산길17번길 34, 105동 비01호 (내유동,경도그린타운) 근저당권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 경기도 연천군 전곡읍 평화로 557



[토지] 경기도 연천군 미산면 삼화리 96

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(← 청산지점 →)
7-1	7번근저당권변경	2021년6월2일 제8120호	2021년6월2일 변경계약	채권최고액 금182,000,000원
7-2	7번근저당권이전	2025년2월25일 제569098호	2024년12월27일 확정채권양도	근저당권자 농업협동조합자산관리회사 244171-0011060 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 3층 4층(여의도동, 농협재단)
8	지상권설정	2015년5월11일 제5963호	2015년5월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의전부 존속기간 설정등기일부터 30년 지 료 없음 지상권자 전곡농업협동조합 115336-0000043 경기도 연천군 전곡읍 평화로 557
9	4번근저당권설정등 기말소	2015년5월12일 제6024호	2015년5월12일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 연천등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수합

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 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 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 115202KY003195070010960240000024890100040541001112

발급확인번호 AAOH-IWTA-8059

발행일 2025/07/24

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 1153-1996-024805

[토지] 경기도 연천군 미산면 삼화리 96 답 3210㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
양승용 (공유자)	740224-*****	2분의 1	서울특별시 양천구 중앙로53길 33, 201호 (신월동)	4
양승원 (공유자)	780630-*****	2분의 1	서울특별시 강서구 공항대로 291, 1113호 (등촌동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2025년2월6일 제153025호	청구금액 금10,641,303 원 채권자 전곡농업협동조합	양승용 등
5	임의경매개시결정	2025년7월16일 제3710697호	채권자 농업협동조합자산관리회사	양승용 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2015년5월11일 제5962호	채권최고액 금150,000,000원 근저당권자 전곡농업협동조합	양승용 등
7-1	근저당권변경	2021년6월2일 제8120호	채권최고액 금182,000,000원	양승용 등
7-2	근저당권이전	2025년2월25일 제569098호	근저당권자 농업협동조합자산관리회사	양승용 등
8	지상권설정	2015년5월11일 제5963호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 전곡농업협동조합	양승용 등

[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.

