

의 정 부 지 방 법 원

매각물건명세서

| | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------|-----------|-----------------|-------------------|-------|---------------|---|------|------------------------|
| 사건 | 2024타경3322 부동산임의경매 | | | 매각 물건번호 | 1 | 작성 일자 | 2025. 12. 24. | 담임법관 (사법보좌관) | 정호경 | 전자서명완료 |
| 부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시 | 별지 기재와 같음 | | | 최선순위 설정 | 2023. 5. 19. 근저당권 | | 배당요구종기 | 2024. 8. 14. | | |
| 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자 | | | | | | | | | | |
| 점유자 성명 | 점유 부분 | 정보출처 구분 | 점유의 권원 | 임대차기간 (점유기간) | 보증금 | | 차임 | 전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자 | 확정일자 | 배당 요구여부 (배당요구일자) |
| 조사된 임차내역없음 | | | | | | | | | | |
| <p><비고></p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>1. 목록 1, 4 토지 지상의 감정평가서상 제시외 건물에 대한 법정지상권 성립여부 불분명</p> <p>2. 목록 4 토지 지상 분묘에 대한 분묘기지권 성립여부 불분명</p> <p>비고란</p> <p>1. 일괄매각. 감정평가서상 제시외 건물 ㄴ 및 별지 사실조회 회신서상 제시외 물건등 ㄴ~ㄷ 포함(목록 1, 4 토지 지상의 감정평가서상 제시외 건물 ㄱ, ㄷ은 매각 제외, 재현황조사보고서 참조)</p> <p>2. 목록 1 토지는 농지취득자격증명원 제출 필요(매각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음, 사실조회 회신서 참조)</p> <p>3. 목록 4 토지는 지적도상 맹지임</p> <p>4. 목록 4 토지 지상에는 위성사진으로 확인 가능한 소유자 미상의 분묘 수기가 소재하며 이외의 분묘도 있을 수 있으므로 별도 확인이 필요함</p> <p>5. 목록 3 건물은 등기사항증명서상 1~2층 전체가 철근콘크리트구조이나 2005. 5. 26.자에 건축물대장상 2층을 경량철골조로 정정함</p> | | | | | | | | | | |

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경3322

[물건 1]

1. 경기도 포천시 영중면 금주리 10
전 3260㎡

제시외 1-2 관정 -1
1-3 관정 -2
1-4 조경수 소나무, 장송 외 26종

2. 경기도 포천시 영중면 금주리 12-9
대 360㎡

3. 경기도 포천시 영중면 금주리 12-9
[도로명주소] 경기도 포천시 영중면 물안길 312-39
위 지상
철근콘크리트구조 아스팔트형글지붕 2층 창고및 단독주택
1층 49.20㎡ (창고)
2층 49.20㎡ (단독주택)

제시외 3-1 차양 목조 판넬지붕 단층 24㎡

4. 경기도 포천시 영중면 금주리 산121
임야 48929㎡

| | | | |
|-------|------------|---------------|-------------|
| 감정평가액 | | 1,076,563,400 | |
| 회차 | 기 일 | 최저매각가격 | 매수신청보증금 |
| 1회 | 2026.01.08 | 1,076,563,400 | 107,656,400 |
| 2회 | 2026.02.12 | 753,594,000 | 75,359,400 |
| 3회 | 2026.03.19 | 527,516,000 | 52,751,600 |
| 4회 | 2026.04.23 | 369,261,000 | 36,926,100 |

1. 일괄매각. 감정평가서상 제시외 건물 ㄴ 및 별지
사실조회 회신서상 제시외 ㄹ~ㄷ 포함(목록 1, 4 토지
지상의 감정평가서상 제시외 건물 ㄱ, ㄷ은 매각 제외,
재현황조사보고서 참조)
2. 목록 1 토지는 농지취득자격증명원 제출 필요(매

각결정기일까지 미제출시 보증금은 반환하지 않음, 사
실조회 회신서 참조)

3. 목록 4 토지는 지적도상 맹지임

사실조회서 회신 (2024타경3322 부동산임의경매)

| 지번(면적) | 별지목록 기재 토지의 현황이 농지인지 여부 | 토지현황이 농지가 아닌 경우에는 전용허가가 이루어졌는지 여부 | 전용허가가 이루어진 경우에는 그 허가 연월일,허가조항, 전용목적 및 허가신청자의 주소와 성명 | 전용허가를 얻지 않고 토지현황이 변경된 경우에는 향후 원상회복 명령이 발하여질 가능성이 있는지 여부 | 별지목록 기재 토지를 토지를 민사집행절차에서 매수한 때 농지취득자격증명이 필요한지 여부 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|---|--|
| 영중면 금주리 10 (전,3,260㎡) | 농지 (관광농원) | 전용허가 득함 | -허가연월일:1997.12.30. -전용목적:농업용(창고) -허가신청자의 주소와 성명: 김영빈(포천시 신북면 중앙로197번길 34-5) | 있음 | 필요함 (향후 불법사항이 실행된 경우 불법사항에 대한 원상복구계획서와 농업경영계획서가 첨부된 농지취득자격증명 신청서를 제출하여야 함.) |

영진감정평가사사무소

문서번호 : YJ2025.12-01

2025.12.10.

수 신 : 의정부지방법원 경매4계 사법보좌관 정호경 귀하

참 조 : 법원주사보 김미혜 귀하

제 목 : 사건번호 2024타경3322 부동산임의경매 사건 관련 사실조회서에 대한 회신

- 저희 사무소 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 본인이 감정인으로 지정된 후 발송한 감정서(YJ2024-A0601호 : 2024.06.11. 참조)와 관련한 사실조회서에 대하여 아래와 같이 회신하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 아래 -

“아래” 를 참고하시기 바랍니다.

영진감정평가사사무소



감정평가사 임영진 (인)



우 11921 경기도 구리시 건원대로34번길 19(인창동) 제7층 제703호

Tel : 010-3664-2589 Fax : 031-557-5300 /E-mail : yjim55@naver.com

<사실조회서에 대한 답변서>

당 사무소 감정서번호 YJ2024-A0601호(2024.06.11. 참조)중 채무자점소유자가 “평가보완명령신청서”에서 주장한 부분을 검토한 결과, (1)미평가된 고가의 종물인 제시외 “관정시설 1식” 및 (2)미평가된 고가의 종물인 “조경시설(조경수 및 조경석)”을 “추가”로 감정하고, 이를 감안한 최저매각가격을 다시 결정하기 위한 사실조회서에 대한 답변입니다.

[답변서] 요약 :

(1) 제시외 “관정시설”은 1식으로 제시하였으나 현장조사(2025.12.02.) 결과 실체는 동일한 규격의 “관정시설”이 2식이었으므로 “관정시설-1, -2” 로 하여 2식을 “추가”로 감정평가하였습니다.

(2) 제시외 “조경시설”은 대부분이 “조경수”로 판단되었고 소유자가 제시한 감정평가 목록도 “조경수”가 대부분이므로 소유자가 제시한 “조경수” 목록(수종, 규격 및 수량)을 바탕으로 현장조사(2025.12.02.) 결과를 아래의 “평가조서”에 종합적으로 평가하여 표시하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

“별첨” [감정평가명세표]와 같이 [제시외건물등]을 요약하여 [기존 제시외건물] 및 [추가 제시외수목등]으로 구분하여 [사실조회서]에 대한 [답변]을 드립니다. -끝-

“별첨” : [제시외건물등]에 대한 “감정평가명세표” 및 관련 “사진용지”

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 | | |
| | [제시외건물등] | | | | | | | | | |
| 기존 ㉠ | 경기도 포천시 영중면 금주리 | 10 | 창고 | 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층 | (72) | 72 | 120,000 | 8,640,000 | 관찰감가 | |
| 기존 ㉡ | 동 소 | 12-9 | 차양 | 목조 판넬지붕 단층 | (24) | 24 | 90,000 | 2,160,000 | 관찰감가 | |
| 기존 ㉢ | 동 소 | 산121 | 정자 | 목조 판넬지붕 단층 | (9) | 9 | 420,000 | 3,780,000 | 관찰감가 | |
| | 기 존 소 계 | | | | | | | | ₩14,580,000 | |
| 추가 ㉣ | 동 소 | 10, 12-9, 산121 | 관정-1 | 직경: 100mm 심도: 50M | (1식) | 1식 | - | 6,000,000 | 관찰감가 | |
| 추가 ㉤ | 동 소 | " | 관정-2 | 직경: 100mm 심도: 50M | (1식) | 1식 | - | 6,000,000 | 관찰감가 | |
| 추가 ㉥ | 동 소 | " | 조경수 | (1)소나무, 장송 R: 30~35cm, 3주 (2)소나무 R: 10~20cm, 17주 (3)소나무, 원형 R: 10~15cm, 15주 (4)느티나무 R: 30cm, 2주 (5)주목, 선주목 R: 15cm, 5주 (6)주목, 둥근형 W: 2.5M, 15주 (7)대추나무 R: 15cm, 20주 (8)매실나무 R: 20cm, 10주 (9)배나무 R: 10cm, 3주 | (1식) | 1식 | - | 188,150,000 | | |

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 | |
| | | | | (10)자두나무 R: 15~20cm, 8주 (11)사과나무 R: 10cm, 10주 (12)구상나무 R: 25cm, 2주 (13)잣나무 R: 20~25cm, 30주 (14)목련 R: 15cm, 16주 (15)구찌뽕나무 R: 10cm, 3주 (16)능소화 R: 10cm, 10주 (17)목백합 R: 30~50cm, 5주 (18)단풍나무 R: 10~20cm, 50주 (19)블루베리 R: 20cm, 30주 (20)불두화 R: 8cm, 6주 (21)회양목 W: 1.0M, 150주 (22)측백나무 R: 25cm, 40주 (23)메타세퀘어 B: 30~40cm, 30주 (24)밤나무 R: 20~25cm, 30주 (25)호도나무 R: 20cm, 2주 (26)보리수나무 W: 1.0M, 15주 (27)육각 W: 30cm, 50주 | | | | | |
| | | | | | | | | ₩200,150,000 | |
| | | | | | | | | ₩214,730,000.- | |
| | 추 가 소 계 | | | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | | | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

사 진 용 지



[제시외물건 ㊸ 관정-1]

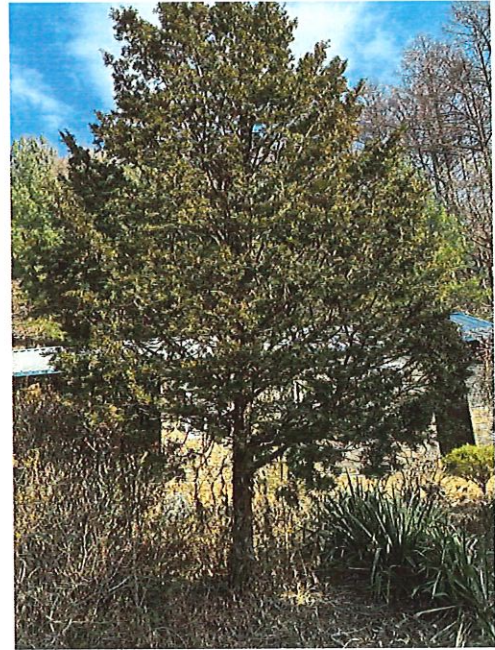


[제시외물건 ㊸ 관정-2]

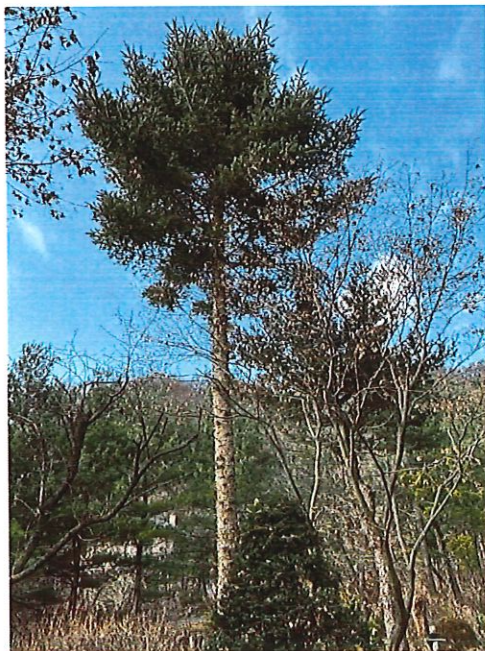
사 진 용 지



[제시외수목 ㊸ 예시-소나무]



[제시외수목 ㊸ 예시-주목나무]

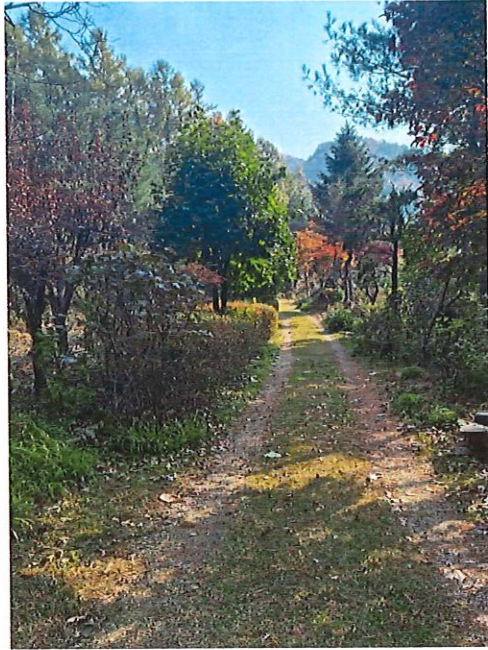


[제시외수목 ㊸ 일부예시-1]

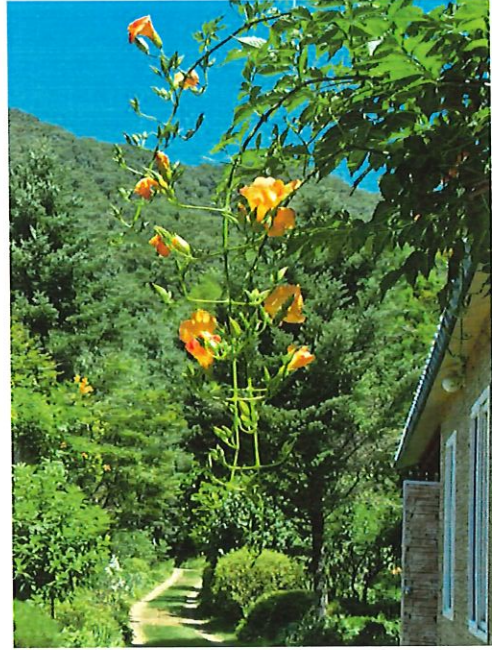


[제시외수목 ㊸ 일부예시-2]

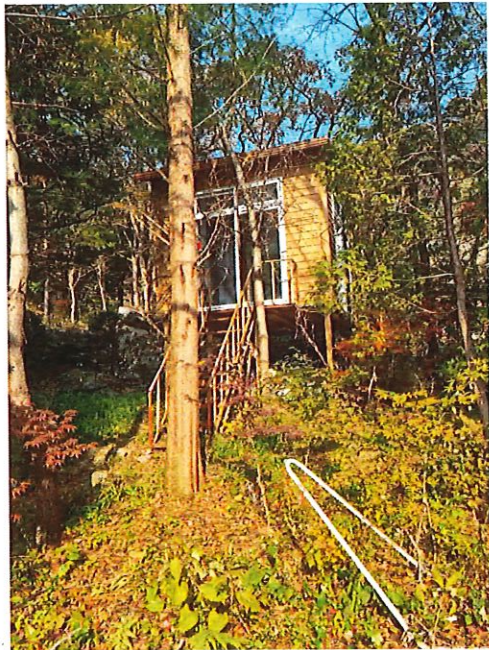
사 진 용 지



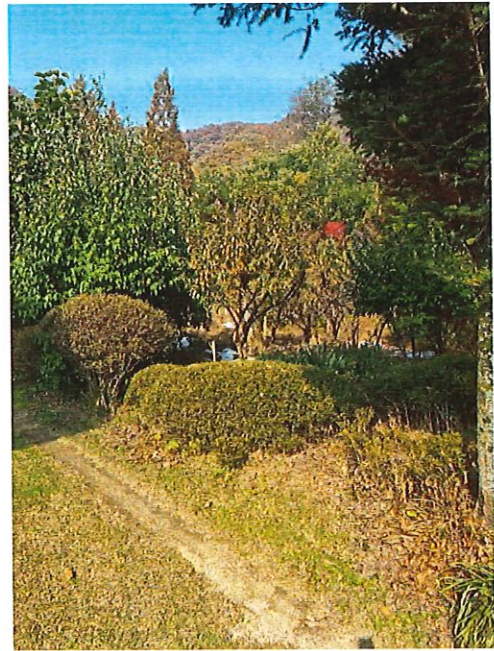
[제시외수목 ㊸ 일부예시-3]



[제시외수목 ㊸ 일부예시-4]

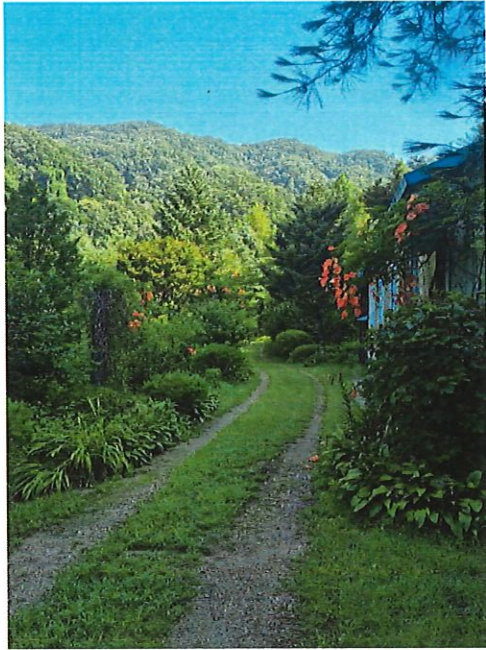


[제시외수목 ㊸ 일부예시-5]

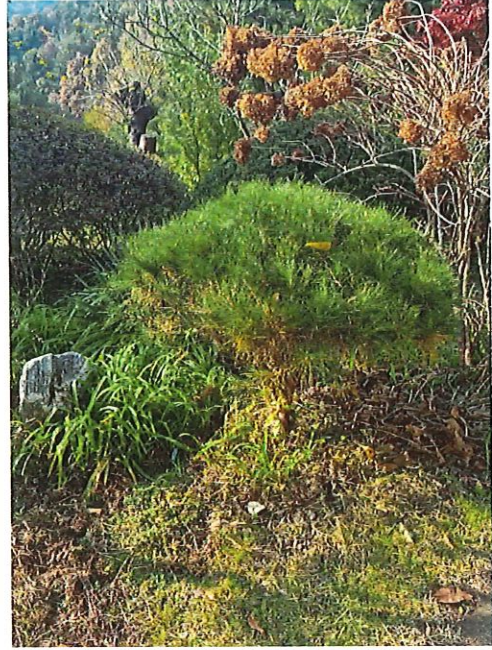


[제시외수목 ㊸ 일부예시-6]

사 진 용 지



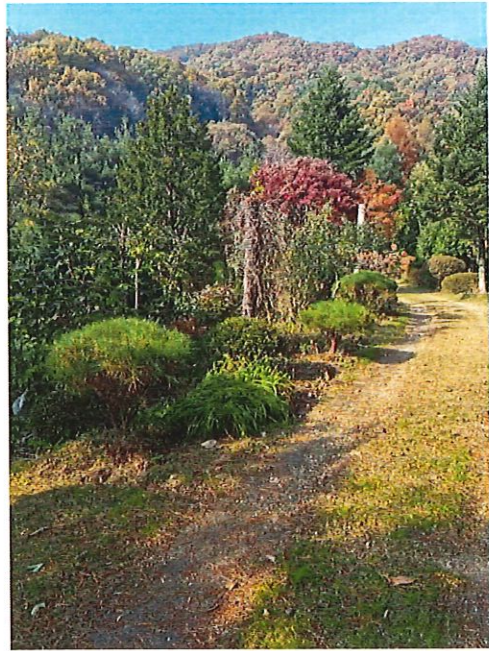
[제시외수목 ㊤ 일부예시-7]



[제시외수목 ㊤ 일부예시-8]

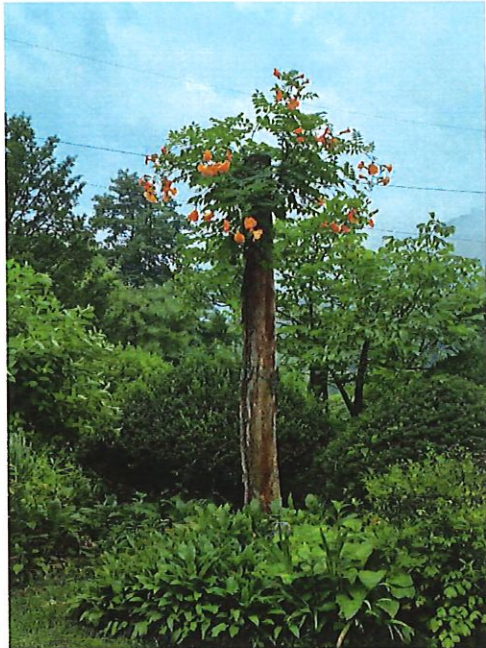


[제시외수목 ㊤ 일부예시-9]

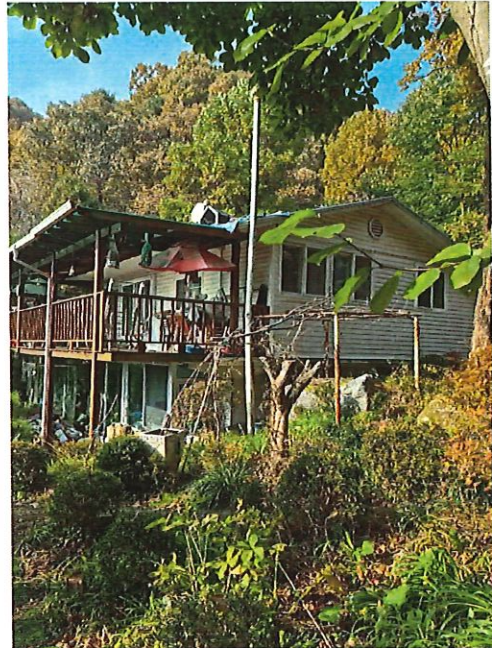


[제시외수목 ㊤ 일부예시-10]

사진용지



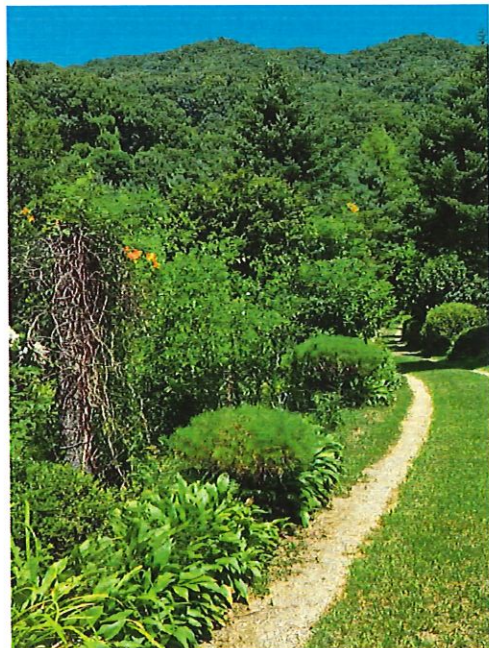
[제시외수목 ㊸ 일부예시-11]



[제시외수목 ㊸ 일부예시-12]



[제시외수목 ㊸ 일부예시-13]



[제시외수목 ㊸ 일부예시-14]