감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박은실 소유물건(2024타경83148)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정평가서번호	경일(북부)12-241004-301

발송 No. 2024. 10. 17 (주)경일감정평가법인 북부지사

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

KYUNGIL

인증번호 : 12-241004-301-0

감 정 평 가 심 의 인 증 서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-241004-301	심의일	2024-10-17
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	박성호
제출처	의정부지방법원 남양주지원(경매4계)		
물건소재지	경기도 가평군 상면 항사리 산156 외		
감정평가액	₩42,223,560		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 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 제규정과의 적합성
▷ 협약내용 및 협조사항의 이행	▷ 기타 감정평가에 관련된 사항

가 격 심 의 위 원 회 위 원 장

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

2024. 10. 17

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

KYUNGIL

경일(북부)12-241004-301

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박성호 (인)

(주)경일감정평가법인 북부지사장 신 명 학 (서명 또는 인)

감정평가액	사천이백이십이만삼천오백육십원정(₩42,223,560.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 남양주지원(경매4계)	
소 유 자 (대상업체명)	박은실 (2024타경83148)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2024.10.08	2024.10.08	2024.10.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	3992x-7	토지	1,378.71	-	42,223,560
		31,329x-7				
		3896x-7				
		이	하	여	백	
	합 계					₩42,223,560.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 가평군 상면 항사리 소재 '항사리마을회관' 남서측 원거리에 위치하는 토지로서, 의정부지방법원 남양주지원(경매4계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	항사리 산156	992x 3/7	425.14	임야	맹지	부정형 완경사	임야, 잡종지 등	생산관리	9,240	박은실 지분
2	항사리 577-2	1,329x 3/7	569.57	임야	맹지	부정형 완경사	토지임야 등	생산관리	9,240	박은실 지분
3	항사리 577-3	896x 3/7	384	임야	맹지	부정형 완경사	토지임야 등	생산관리	9,240	박은실 지분

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 08일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 08일입니다.

KYUNGIL

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

■ 본건 기호 '1'~'3' 토지는 수인의 공유 지분 토지로서 각 공유자의 지분위치 확인이 곤란한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 해당면적은 지분비율에 의거 '박은실氏' 지분만을 평가하였으니 업무시 참고 바랍니다.

■ 본건 기호 '1' 토지에 제시외 건물 기호㉠~㉤이 소재하나, 소유관계가 불 분명하고 이동 및 철거가 용이하여 본 평가목록에서 제외 하였으며, 이로 인해 제한받는 토지단가를 감정평가명세표에 병기하였으니 경매 진행시 일괄매각 여부를 재확인 하시기 바랍니다.

■ 기호 '1'~'3' 토지에 자생하는 활잡목 등 경제적가치가 희박하다고 판단되는 수목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지에 포함하여 평가하였습니다.

KYUNGIL

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, 적정한 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.

KYUNGIL

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.

KYUNGIL

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「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	항사리 산161-2	9,223	임야	생산관리	조림	세로(가)	부정형 완경사	10,300

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 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.10.08 (경기도 가평군 생산관리지역)	0.567 (1.00567)	(1 + 0.00534) × (1 + 0.00027 × 38/31) ≒ 1.00567

3) 지역요인 비교

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

KYUNGIL

4) 개별요인 비교

■ 임야지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.65	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.55	본건은 비교표준지 대비 토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.008	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(2)~(3)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.65	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.650	

KYUNGIL

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 토정30241-36538, 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	형상 도로조건	기준시점	평가목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
1	항사리 산000-0	9,223	임야	생산관리	부정형 세로(가)	2022.09.02	경매	40,000 (11,000)
2	항사리 산000	4,860	임야	생산관리	부정형 맹지	2017.07.12	담보	19,000 (7,970)
3	항사리 000-00	3,461	임야	생산관리	사다리 맹지	2019.07.29	경매	15,000 (8,770)
4	항사리 산000-0	1,765	임야	생산관리	부정형 세로(가)	2024.08.01	경매	82,000 (9,210)
5	임초리 산000	6,248	임야	보전관리	부정형 맹지	2021.03.11	경매	15,000 (8,560)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	항사리 000-00	1,024	임야	생산관리	부정형 세로(가)	2021.03.30	20,400,000	20,000 (20,700)
비고	<토지단가 산출개요> 토지단가 : 20,400,000원/1,024㎡≒20,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	맹지	25,000원/㎡ 내외 수준	자연림
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			가평군			상면		
구분	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)
토지/임야	58.20	62.86	655	62.49	54.20	53	93.26	71.06	3

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.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	40,000	1.01429	1.000	1.000	40,572		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.916	3.91
	10,300	1.00567	-	-	10,358		

※1 사례선택

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

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.09.02 ~ 2024.10.08 (경기도 가평군 생산관리지역)	1.429	1.01429	2024년 08월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.00	1.00	—	1.00	1.00	1.000

비교표준지가 평가사례입니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	10,300	1.00567	1.000	1.008	3.91	40,825	41,000	-
2,3	10,300	1.00567	1.000	0.650	3.91	26,326	26,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	425.14	41,000	17,430,740	박은실 지분
2	569.57	26,000	14,808,820	박은실 지분
3	384	26,000	9,984,000	박은실 지분
합 계	**1,378.71**	-	**42,223,560**	-

KYUNGIL

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(A)"를 "기호(1)~(3)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	항사리 000-00	1,024	임야	생산관리	부정형 세로(가)	2021.03.30	20,400,000	20,000 (20,700)
비고	<토지단가 산출개요> 토지단가 : 20,400,000원/1,024㎡≒20,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서

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
2021.03.30 ~ 2024.10.08 (경기도 가평군 생산관리지역)	5.278	1.05278	2024년 08월 연장적용

KYUNGIL

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

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

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 임야지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.25	본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.55	본건은 거래사례 대비 토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.938	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대

[본건 기호(2)~(3)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.25	본건은 거래사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.250	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	20,000	1.000	1.05278	1.000	1.938	40,806	41,000	-
2,3	20,000	1.000	1.05278	1.000	1.250	26,320	26,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	425.14	41,000	17,430,740	박은실 지분
2	569.57	26,000	14,808,820	박은실 지분
3	384	26,000	9,984,000	박은실 지분
합 계	**1,378.71**	**-**	**42,223,560**	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	**42,223,560원**
거래사례비교법에 의한 시산가액	**42,223,560원**

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

KYUNGIL

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	42,223,560	박은실 지분

KYUNGIL

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 가평군 상면 항사리	산156	임야	생산관리지역	3 992x--7	425.14	41,000	17,430,740	박은실지분 제시외건물로 인하여 제한받는 토지단가 36,000원/㎡
2	"	577-2	임야	생산관리지역	3 1,329x--7	569.57	26,000	14,808,820	박은실지분
3	"	577-3	임야	생산관리지역	3 896x--7	384	26,000	9,984,000	박은실지분
	합 계							₩42,223,560.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2024. 10. 08

KYUNGIL

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 가평군 상면 항사리 소재 "항사리마을회관" 남서측 원거리에 위치하며 주변은 전, 답, 임야, 농가주택 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고 원거리에 버스정류장이 소재하나 배차간격 등을 고려하였을때 제반 대중교통상황은 보통 이하시 됩니다.

3. 형태 및 이용상태

기호 '1'
부정형의 토지로서 일부 임야, 일부는 제시외건물이 소재하는 상태입니다.

기호 '2'
부정형의 토지로서 토지임야 상태입니다.

기호 '3'
부정형의 토지로서 토지임야 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호 '1'~'3' 공히
지적도 및 임야도상 맹지이나 인접필지를 통하여 출입가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 '1'~'3' 공히

KYUNGIL

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)	

생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

6. 제시목록 외의 물건

후면 "지적개황도" 참조.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 '미상' 입니다.

KYUNGIL

광 역 위 치 도

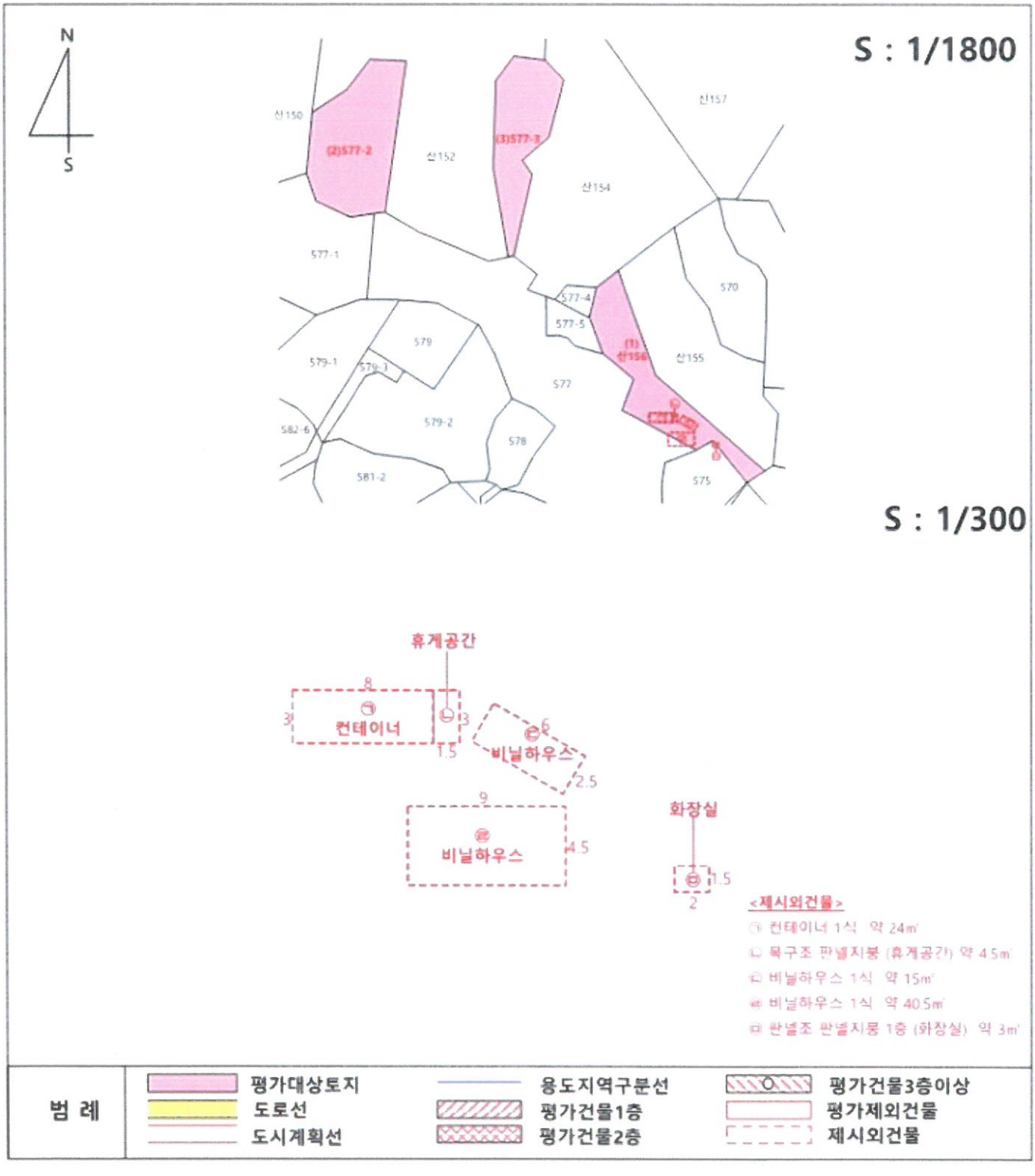
N

S

소 재 지	경기도 가평군 상면 일대

KYUNGIL

지 적 개 황 도



KYUNGIL

사 진 용 지

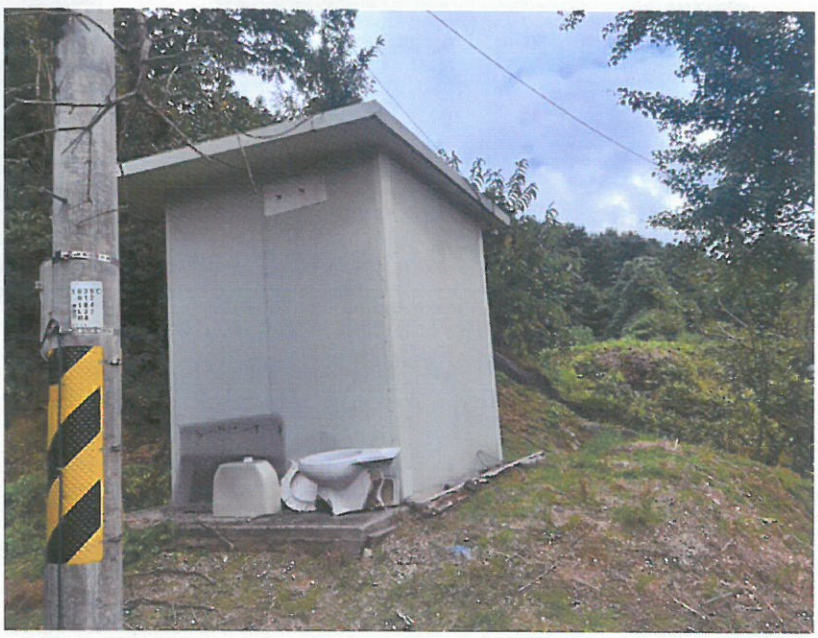
【기호 '1' 전경】

【제시외건물 ㉠,㉡】

KYUNGIL

사 진 용 지

【제시외건물 ㉢, ㉣】

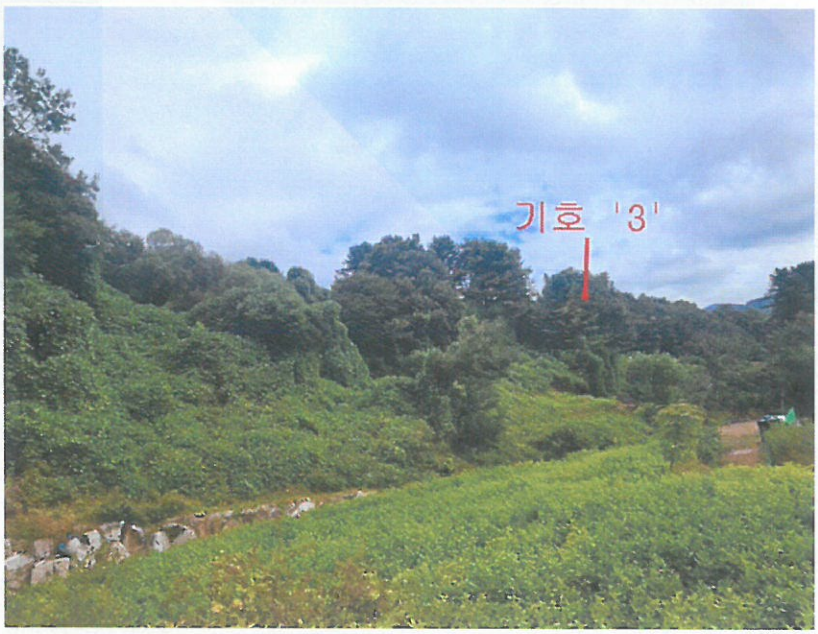


【제시외건물 ㉤】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호 '2' 】



【기호 '3' 】

KYUNGIL

㈜ 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☏ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-241004-301

시행일자 : 2024-10-15

수 신 : 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 허찬

참 조 :

제 목 : **감 정 평 가 서 회 보**

선결			지시		
접수	일자시간		결재*공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024-10-02자 귀 제 『 2024타경83148 』호로 의뢰하신 『박은실 소유물건(2024타경83148) 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

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

붙 임 : 감 정 평 가 서 1 부
청 구 서 1 부 끝.

발송 No. 2024. 10. 17 (주)경일감정평가법인 북부지사

㈜ 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장

KYUNGIL

수 수 료 청 구 서

의정부지방법원 남양주지원 귀하

감정평가서번호 : 12-241004-301

一金오십만팔천이백원整 (₩508,200.-)

2024-10-02자로 의뢰하신『경기도 가평군 상면 항사리 산156 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩290,000.-	기본수수료
실비	여 비	160,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비	6,000	
	기타 실비	6,000	
	특별용역비		
합 계		₩462,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩46,200	
총 계		₩508,200.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩508,200.-	

발송 No. 2024.10.17 (주)경일감정평가법인 북부지사

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신한은행	140-006-104367	예금주: (주)경일감정평가법인

㈜경일감정평가법인 북부지사장

(TEL : (031)853-0020 FAX : (031)853-1630)

KYUNGIL

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
						0	4

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경83148		462,000	46,200	508,200			508,200

출급금종류	감정료			
출급청구인	(주)경일감정평가법인			
청구자	성 명	031-853-0020	전화	031-853-0020
	주민번호 (사업자등록번호)	127-85-33614	우편번호	480-010
	주 소	경기도 의정부시 부용로 95 (금오동 현대프라자) 8층 801호		
대리인	성 명		전 화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주 소			
출급구분	■ 원금 및 부가가치세지급		□ 원금 및 이자지급	
	□ 원금 및 전체이자지급		□ 이자만 지급	
입금계좌번호				

위 의 보 관 금 을 출 급 하 시 기 바 랍 니 다.

% 법원보관금 출급시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.

KYUNGIL

문서확인번호: 1728-8919-9826-8155

시정확인 진본 정부시정확인센터

정부24

발급번호 : 20244182000579634 6 발행매수 : 1/2 발급일 : 2024/ 10/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

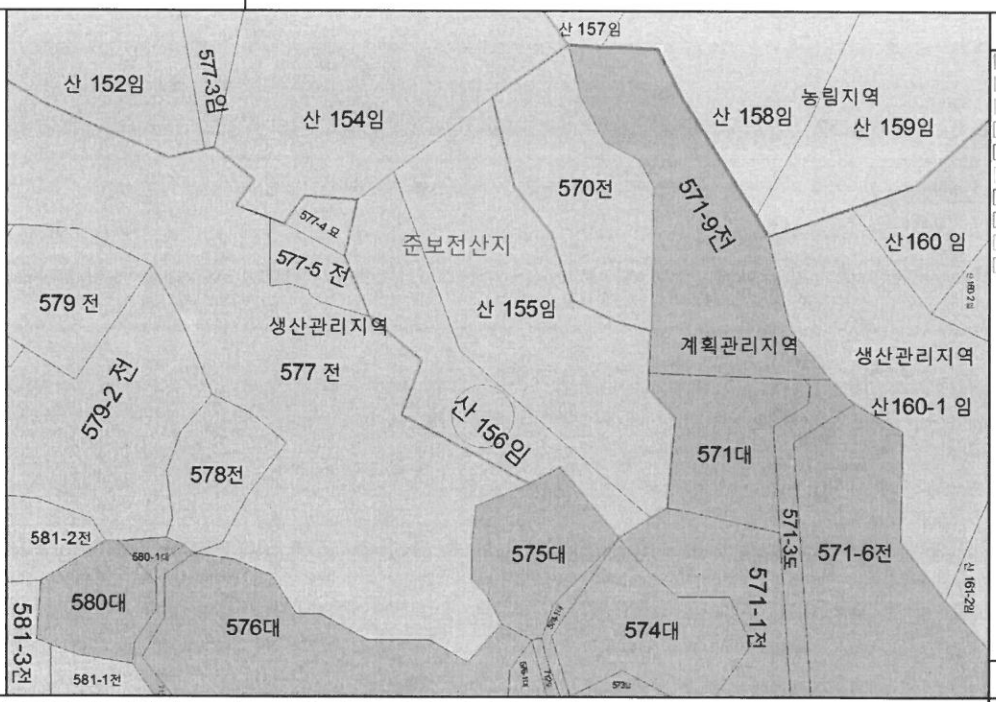
신청인	성명	서무국	주소	경기도 의정부시 오목로 72, 406동 1904호(민락동, 송산주공4단지)
			전화번호	010-3371-1774

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 가평군 상면 항사리	산 156	임야	992.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



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

2024/ 10/ 14

경 기 도 가 평 군 수

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: 1728-8931-6526-1208

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202441820005796413　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 10/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

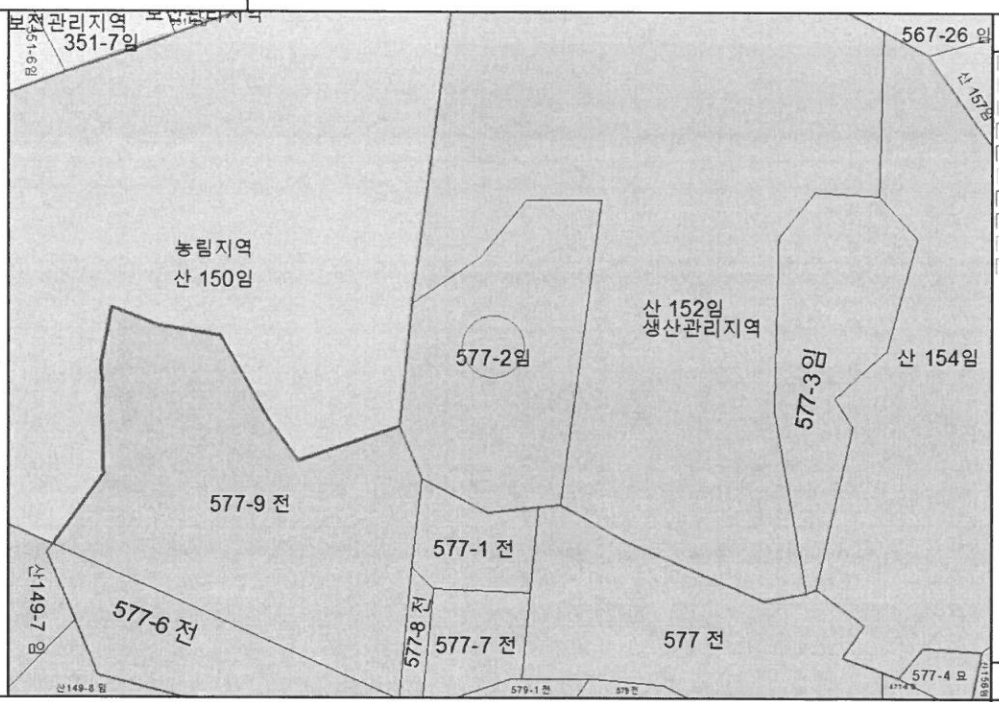
신청인	성명	서무국	주소	경기도 의정부시 오목로 72, 406동 1904호(민락동, 송산주공4단지)
			전화번호	010-3371-1774

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 가평군 상면 항사리	577-2	임야	1,329.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1300

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

2024/ 10/ 14

경 기 도　가 평 군 수

가평군 민원회계전용

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: 1728-8946-6638-2553

시정확인본 진본 정부시정확인센터

정부24

발급번호 : 202441820005796487　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 10/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

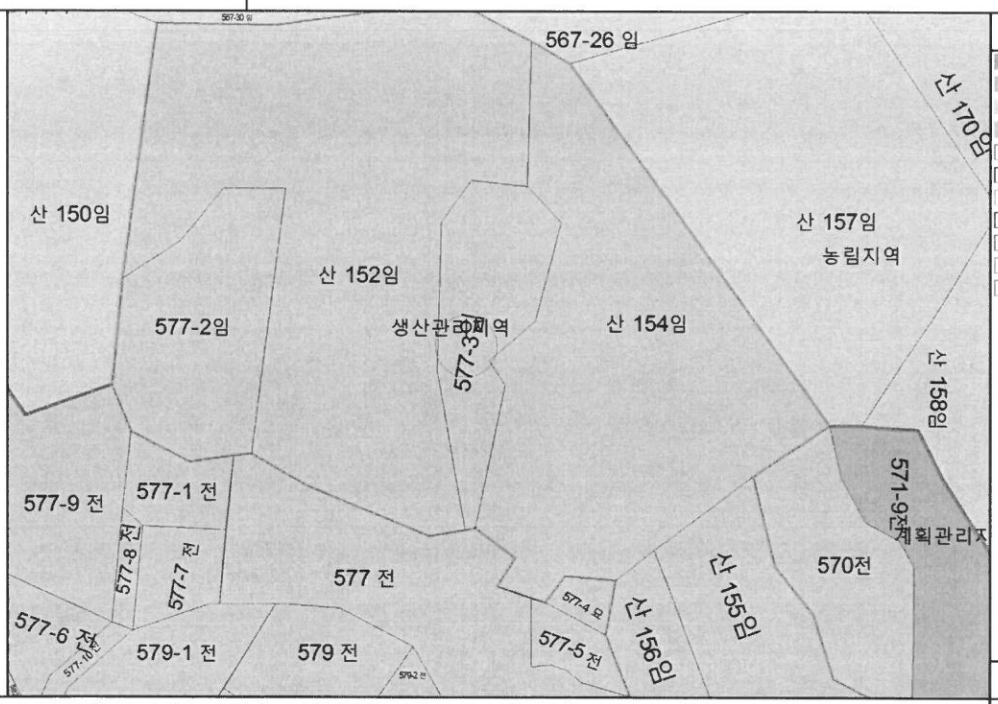
신청인	성명	경일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 가평군 상면 항사리	577-3	임야	896.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1500

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

2024/ 10/ 14

경 기 도　가 평 군 수

가평군의 인 민원봉사과장

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.

시점확인필
진본
2024/10/14
16:48:16
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8920-9545-8865

KOR 정부24 gov.kr

임야도 등본

발급번호	202441820005796359	처리시각	16시 48분 13초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지 번	산 156번지	축 척	등록:1/6000 출력:1/6000

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

2024년 10월 14일

경 기 도 가 평 군

◆ 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.

시점확인필
진본
2024/10/14
17:18:15
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8938-9537-9870

정부24
gov.kr

지적도 등본

발급번호	202441820005796452	처리시각	17시 18분 14초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지 번	577-2번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200

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

2024년 10월 14일

경 기 도 가 평 군

◆ 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.

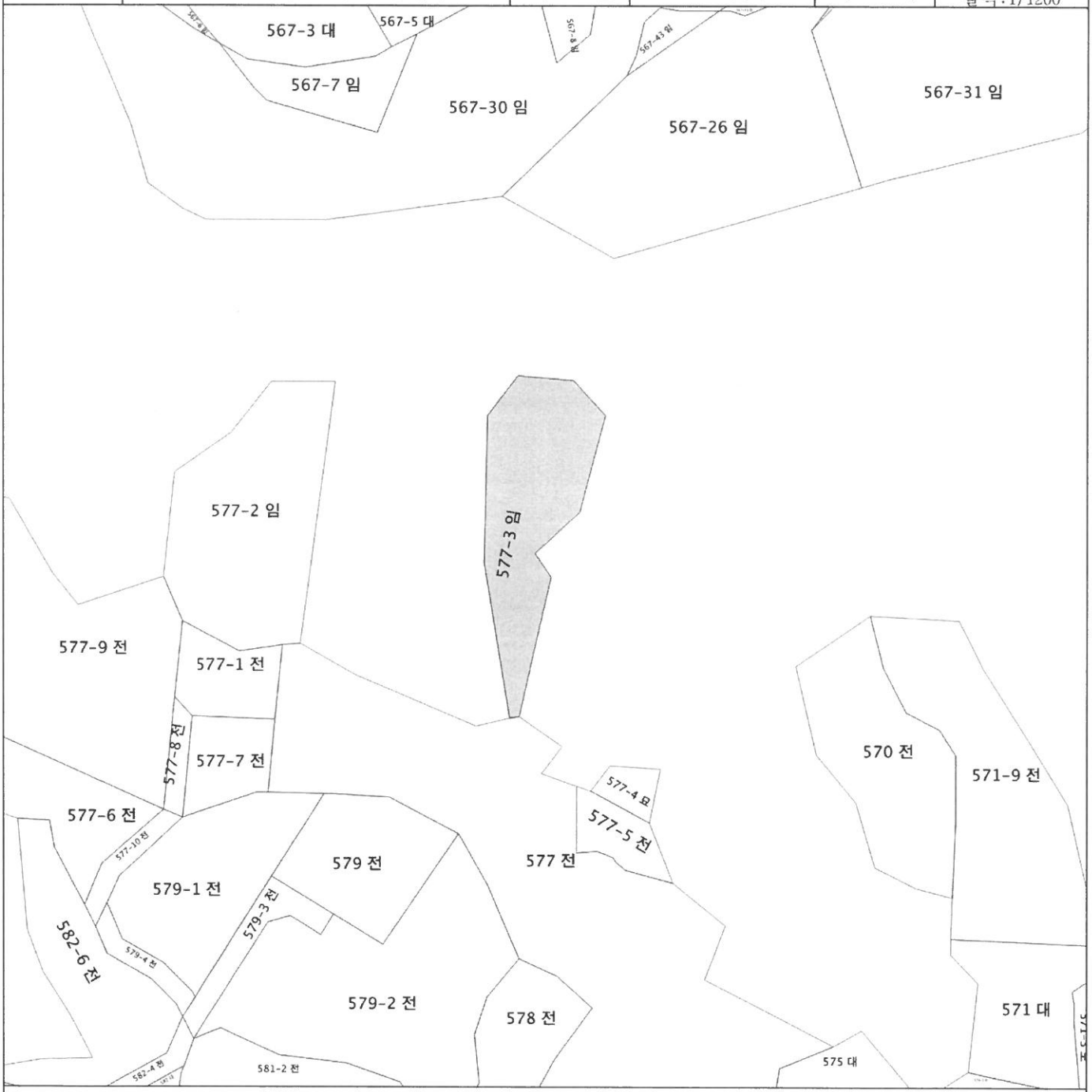
시점확인필
진본
2024/10/14
17:35:22
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8949-2184-7350

KOR
정부24
gov.kr

지적도 등본

발급번호	202441820005796499	처리시각	17시 35분 20초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지 번	577-3번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 10월 14일

경 기 도 가 평 군 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 2845-2004-002946

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 산156

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2004년9월8일	경기도 가평군 상면 항사리 산156	임야	992㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2004년9월8일 제18135호		소유자 이만호 670605-******* 가평군 외서면 청평리 500-3 세우빌라 디-301
2	소유권이전	2019년7월4일 제18776호	2019년1월30일 상속	공유자 지분 7분의 3 박은실 681028-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2 이하록 011220-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2 이두혁 030627-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)
3	2번박은실지분가압류	2024년7월22일 제14818호	2024년7월22일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2024카단1078)	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)

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

발행번호 28420228405204105010040141OTJ0029619ANR14642NR1112 **발급확인번호 AANK-WSFS-9460** **발행일 2024/10/14**

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 산156

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	2번박은실지분강제경매개시결정(3번가압류의 본압류로의 이행)	2024년9월27일 제18708호	2024년9월26일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결정(2024타경83148)	채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 14일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 28420228405204105010040141OTJ0029619ANR24642NR1112 **발급확인번호 AANK-WSFS-9460** **발행일 2024/10/14**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2845-2004-002946

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 산156 임야 992㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박은실 (공유자)	681028-*******	7분의 3	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	2
이두혁 (공유자)	030627-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	2
이하록 (공유자)	011220-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2024년7월22일 제14818호	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험	박은실
4	강제경매개시결정	2024년9월27일 제18708호	채권자 주식회사케이비손해보험	박은실

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.

출력일시 : 2024년 10월 14일 16시 19분 42초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1155-1996-115403

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년6월4일	경기도 가평군 상면 항사리 577-2	임야	1329㎡	
					부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 12월 30일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1994년6월4일 제5694호		소유자 이만성 531110-******* 가평군 상면 항사리 575 법률제4502호에 의하여 등기
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 12월 30일 전산이기
2	소유권이전	2003년11월11일 제22587호	2003년11월10일 매매	소유자 이만호 670605-******* 가평군 외서면 청평리 500-3 세우빌라 디-301
3	소유권이전	2019년3월13일 제8296호	2019년1월30일 상속	공유자 지분 7분의 3 박은실 681028-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2 이하록 011220-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2

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

발행번호 11520228405194105010961141005O154619UV010331311112 **발급확인번호 AANK-WSET-4036** **발행일 2024/10/14**

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-2

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				이두혁 030627-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)
4	3번박은실지분가압류	2024년4월4일 제7741호	2024년4월4일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2024카단1035)	청구금액 금20,037,003 원 채권자 엔에이치농협캐피탈주식회사 110111-3634428 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동, 엔에이치농협캐피탈빌딩)
5	3번박은실지분가압류	2024년7월22일 제14818호	2024년7월22일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2024카단1078)	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)
6	3번박은실지분강제경매개시결정(5번가압류의 본압류로의 이행)	2024년9월27일 제18708호	2024년9월26일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결정(2024타경83148)	채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

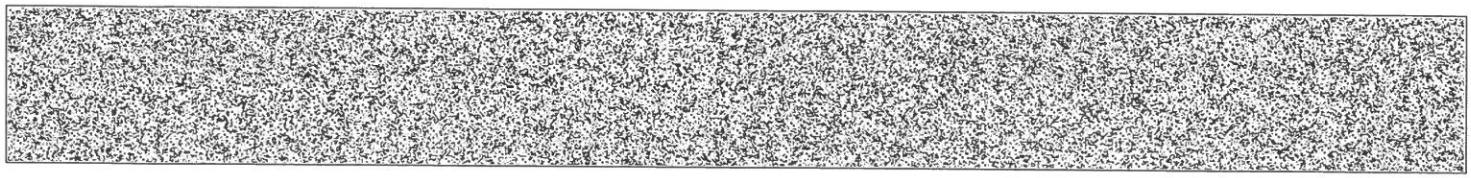
관할등기소 의정부지방법원 남양주지원 가평등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 14일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 115202284051941050109611410OS0154619UV020331311112 **발급확인번호 AANK-WSET-4036** **발행일 2024/10/14**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1155-1996-115403

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-2 임야 1329㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박은실 (공유자)	681028-*******	7분의 3	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	3
이두혁 (공유자)	030627-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	3
이하록 (공유자)	011220-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년4월4일 제7741호	청구금액 금20,037,003 원 채권자 엔에이치농협캐피탈주식회사	박은실
5	가압류	2024년7월22일 제14818호	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험	박은실
6	강제경매개시결정	2024년9월27일 제18708호	채권자 주식회사케이비손해보험	박은실

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.

출력일시 : 2024년 10월 14일 16시 19분 31초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1155-1996-115404

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-3

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년6월4일	경기도 가평군 상면 항사리 577-3	임야	896㎡	
					부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 12월 30일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1994년6월4일 제5694호		소유자 이만성 531110-******* 가평군 상면 항사리 575 법률제4502호에의하여등기
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 12월 30일 전산이기
2	소유권이전	2003년11월11일 제22587호	2003년11월10일 매매	소유자 이만호 670605-******* 가평군 외서면 청평리 500-3 세우빌라 디-301
~~3~~	~~압류~~	~~2005년4월4일 제6817호~~	~~2005년3월28일 압류(징세과 2298)~~	~~권리자 남양주세무서~~
4	3번압류등기말소	2007년1월8일 제433호	2007년1월4일 해제	
5	소유권이전	2019년3월13일 제8296호	2019년1월30일 상속	공유자 지분 7분의 3 박은실 681028-*******

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

발행번호 11520228405194105010961141OOR0154619B0010431101112 **발급확인번호 AANK-WSEU-4046** **발행일 2024/10/14**

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-3

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2 이하록 011220-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 지분 7분의 2 이두혁 030627-******* 경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)
6	5번박은실지분가압류	2024년7월22일 제14818호	2024년7월22일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2024카단1078)	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)
7	5번박은실지분강제경매개시결정(6번가압류의 본압류로의 이행)	2024년9월27일 제18708호	2024년9월26일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결정(2024타경83148)	채권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117 (역삼동,케이비손해보험빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 14일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 11520228405194105010961141OOR0154619B0020431101112 **발급확인번호 AANK-WSEU-4046** **발행일 2024/10/14**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1155-1996-115404

[토지] 경기도 가평군 상면 항사리 577-3 임야 896㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박은실 (공유자)	681028-*******	7분의 3	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	5
이두혁 (공유자)	030627-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	5
이하록 (공유자)	011220-*******	7분의 2	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2024년7월22일 제14818호	청구금액 금7,586,003 원 채권자 주식회사케이비손해보험	박은실
7	강제경매개시결정	2024년9월27일 제18708호	채권자 주식회사케이비손해보험	박은실

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.

출력일시 : 2024년 10월 14일 16시 19분 31초

시정확인필 진본 2024/10/14 16:30:19 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8910-1831-0970

KOR 정부24 gov.kr

임야 대장

고유번호	4182033022-20156-0000		
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리		
지 번	산 156	축 척	1:6000

도면번호	3	발급번호	202441820-00579-6247
장 번 호	2-1	처리시각	16시 27분 36초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(05) 임야	*992*		1995년 08월 16일 / (13)소유자등록	국	200
		--- 이하 여백 ---	1996년 05월 21일 / (02)소유권보존	국(산림청)	253
			2004년 09월 08일 / (14)소유자말소		
			2004년 09월 08일 / (02)소유권보존	외서면 청평리 500-3 세우빌라 다-301 / 이만호	670605-1******

등급수정 년월일	1981. 08. 10. 수정	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 09. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	28	44	64	72	82	85	89	92
개별공시지가기준일	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/㎡)	8300	8450	8430	9100	9770	9060	9240	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 14일

경기도 가평군수

◆ 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.

문서확인번호 : 1728-8910-1831-0970

임야 대장

고유번호	4182033022-20156-0000		
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리		
지 번	산 156	축 척	1:6000

도면번호	3	발급번호	202441820-00579-6247
장 번 호	2-2	처리시각	16시 27분 36초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2019년 07월 04일	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	
			(03)소유권이전	박은실 외 2인	681028-2******
				--- 이하 여백 ---	

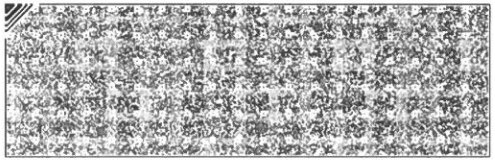
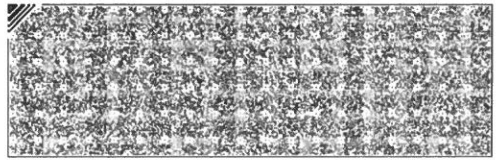
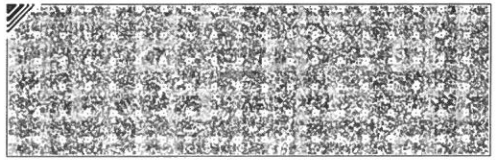
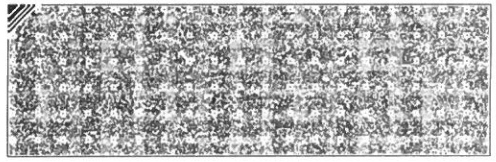
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 14일

경기도 가평군수

◆ 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.

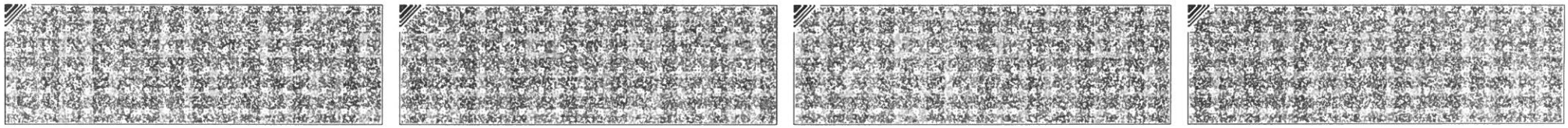
문서확인번호 : 1728-8910-1831-0970

공유지 연명부

고유번호	4182033022-20156-0000			장 번 호	1
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지번	산 156	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	2019년 07월 04일 (03)소유권이전	3/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	681028-2****** 박은실
000002	2019년 07월 04일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	011220-3****** 이하록
000003	2019년 07월 04일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	030627-3****** 이두혁
			--- 이하 여백 ---	

◆ 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.



시점확인본 진본 2024/10/14 17:08:13 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8932-9332-2682

KOR 정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4182033022-10577-0002		
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리		
지 번	577-2	축 척	1:1200

도면번호	34	발급번호	202441820-00579-6405
장 번 호	1-1	처리시각	17시 02분 52초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(05) 임야	*1329*	(40) 1972년 10월 30일 지목변경	1994년 05월 31일 (10)소유자복구	가평군 상면 항사리 575 이만성	531110-1******
		--- 이하 여백 ---	1994년 06월 04일 (02)소유권보존	항사리 575 이만성	531110-1******
			2003년 11월 11일 (03)소유권이전	가평군 외서면 청평리 500-3 세우빌라 디-301 이만호	670605-1******
			2019년 03월 13일 (03)소유권이전	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 박은실 외 2인	681028-2******

등급수정 년월일	1981. 08. 10. 수정	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 09. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	29	47	64	74	94	98	102	104
개별공시지가기준일	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/㎡)	8400	8770	9550	10500	9770	9060	9240	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 14일

경기도 가평군수

◆ 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.

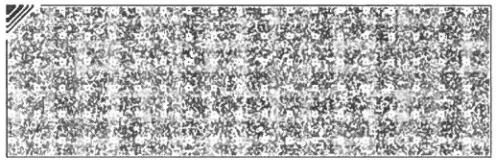
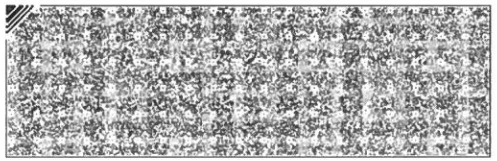
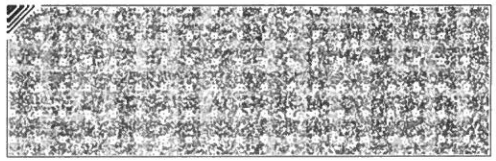
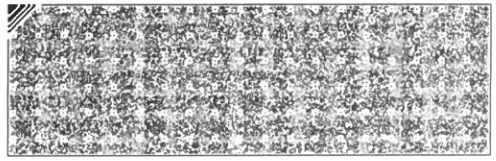
문서확인번호 : 1728-8932-9332-2682

공유지 연명부

고유번호	4182033022-10577-0002			장 번 호	1
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지번	577-2	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	3/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	681028-2****** 박은실
000002	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	011220-3****** 이하록
000003	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	030627-3****** 이두혁
			--- 이하 여백 ---	

◆ 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.

시점확인필 진본 2024/10/14 17:27:38 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1728-8944-5777-7275

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4182033022-10577-0003		
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리		
지 번	577-3	축 척	1:1200

도면번호	34	발급번호	202441820-00579-6476
장 번 호	1-1	처리시각	17시 26분 24초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(05) 임야	*271*	(81) 1986년 12월 15일 등록사항정정	1994년 05월 31일 (10)소유자복구	가평군 상면 항사리 575 이만성	531110-1******
(05) 임야	*896*	(81) 1994년 03월 04일 등록사항정정	1994년 06월 04일 (02)소유권보존	항사리 575 이만성	531110-1******
		--- 이하 여백 ---	2003년 11월 11일 (03)소유권이전	가평군 외서면 청평리 500-3 세우빌라 디-301 이만호	670605-1******
			2019년 03월 13일 (03)소유권이전	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라) 박은실 외 2인	681028-2******

등급수정 년월일	1989. 01. 01. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 09. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정		
토지등급 (기준수확량등급)	64	74	94	98	102	104		
개별공시지가기준일	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/㎡)	8400	8770	9550	10500	9770	9060	9240	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 14일

경기도 가평군수

◆ 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.

공유지 연명부

고유번호	4182033022-10577-0003			장 번 호	1
토지소재	경기도 가평군 상면 항사리	지번	577-3	비 고	

순번	변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	3/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	681028-2****** 박은실
000002	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	011220-3****** 이하록
000003	2019년 03월 13일 (03)소유권이전	2/7	경기도 가평군 청평면 톳골길 12, 나동 302호 (청평빌라)	030627-3****** 이두혁
			--- 이하 여백 ---	

◆ 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.