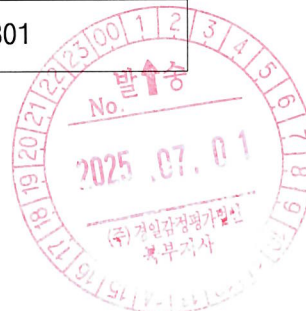


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	정영일 소유물건 (2025타경71813)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서번호	경일(북부)12-250617-301



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	12-250617-301	심의일	2025-07-01
부처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	의정부지방법원 남양주지원(경매1계)		
물건소재지	경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8		
감정평가액	₩556,400,000		
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 제규정과의 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. 01

(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	오억오천육백사십만원정 (₩556,400,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적		법원경매	
채무자	--		제출처		의정부지방법원 남양주지원(경매1계)	
소유자 (대상업체명)	정영일 (2025타경71813)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		--	
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2025.06.19		2025.06.19	2025.07.01
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	1,300	토지	1,300	428,000	556,400,000
		이	하	여	백	
	합계					₩556,400,000.-
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 가평군 설악면 사릉리 소재 "GS칼텍스 인재개발원" 남서측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 의정부지방법원 남양주지원(경매1계)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	설악면 사릉리 668-8	1,300	1,300	대	세로(가)	부정형 평지	주거나지	자연녹지	278,200	-

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 19일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 06월 19일 입니다.

# 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 공시지가 기준법을 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(2025.01.01 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	설악면 사릉리 665-56	415	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	244,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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
2025.01.01 ~ 2025.06.19 (경기도 가평군 녹지지역)	0.487 (1.00487)	$(1 + 0.00443) \times (1 + 0.00072 \times 19/31) \approx 1.00487$

## 3) 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	본건이 형상, 접면너비 등에서 열세한 편입니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.900</b>	

# 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.

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

### 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	설악면 사룡리 ***_*	305	대	자연녹지 주거기타	사다리 세로(가)	2025.04.08	법원경매	477,000 (259,600)
2	설악면 사룡리 ***_*	465	전	자연녹지 단독주택	부정형 세로(가)	2024.03.20	담보	485,000 (273,300)
3	설악면 사룡리 ***_*	1,288	대	자연녹지 주거나지	사다리 세로(가)	2023.02.28	담보	333,000 (262,400)
4	설악면 사룡리 ***_*	1,653	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2023.05.03	담보	298,000 (230,200)

※ 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	설악면 사릉리 ***_**외	497.4	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2022.07.08	450,000,000	497,000 (246,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2015.08.25), 면적 : 127.95㎡ 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 44/50 ≒ 1,584,000원/㎡ 건물가격 : 1,584,000원/㎡ × 127.95㎡ ≒ 202,672,800원 토지가격 : 450,000,000원 - 202,672,800원 ≒ 247,327,200원 토지단가 : 247,327,200원 / 497.4㎡ ≒ 497,000원/㎡							
B	설악면 사릉리 ***_**외	616	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2024.02.27	780,000,000	838,000 (343,700)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2014.11.27), 면적 : 178.57㎡ 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 41/50 ≒ 1,476,000원/㎡ 건물가격 : 1,476,000원/㎡ × 178.57㎡ ≒ 263,569,320원 토지가격 : 780,000,000원 - 263,569,320원 ≒ 516,430,680원 토지단가 : 516,430,680원 / 616㎡ ≒ 838,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	400,000~450,000원/㎡ 수준	주거용지 (자연녹지)

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, 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
	477,000	1.00214	1.000	1.000	478,021		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.948	1.94
	244,100	1.00487	-	-	245,289		

#### ※1 사례선택

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

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.04.08 ~ 2025.06.19 (경기도 가평군 녹지지역)	0.214	1.00214	2025년 5월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지와 사례는 개별요인 대체로 유사한 편입니다.

## 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	244,100	1.00487	1.000	0.900	1.94	428,274	428,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,300	428,000	556,400,000	-
합 계	1,300	-	556,400,000	-

# 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(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	설악면 사릉리 ***_**외	497.4	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2022.07.08	450,000,000	497,000 (246,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2015.08.25), 면적 : 127.95㎡ 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 44/50 ≒ 1,584,000원/㎡ 건물가격 : 1,584,000원/㎡ × 127.95㎡ ≒ 202,672,800원 토지가격 : 450,000,000원 - 202,672,800원 ≒ 247,327,200원 토지단가 : 247,327,200원 / 497.4㎡ ≒ 497,000원/㎡							

※ 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
2022.07.08 ~ 2025.06.19 (경기도 가평군 녹지지역)	3.233	1.03233	2025년 5월 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

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	본건이 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세한 편입니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	본건이 형상, 접면너비 등에서 열세한 편입니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.855</b>	

## 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	497,000	1.000	1.03233	1.000	0.855	438,673	439,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,300	439,000	570,700,000	-
<b>합 계</b>	<b>1,300</b>	-	<b>570,700,000</b>	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	556,400,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	570,700,000원

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	556,400,000	-

# 토지 감정평가명세표

페이지: 1

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 가평군 설악면 사릉리	668-8	대	자연녹지지역	1,300	1,300	428,000	556,400,000	
합 계				이 하		여	백	₩556,400,000.-	

# 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 경기도 가평군 설악면 사릉리 소재 “GS칼텍스 인재개발원” 남서측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지, 임야 등으로 형성된 전원주택지대로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 근거리에는 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통이하시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

북동하향 완경사면에 축대를 쌓아 자체지반 대체로 등고평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 주거나지 상태입니다.

## 4. 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접합니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2022-11-07) 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권 정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>입니다.

## 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)

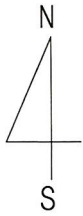
1) 임대관계

현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 조사치 못하였으니 경매진행시  
참고 바랍니다.

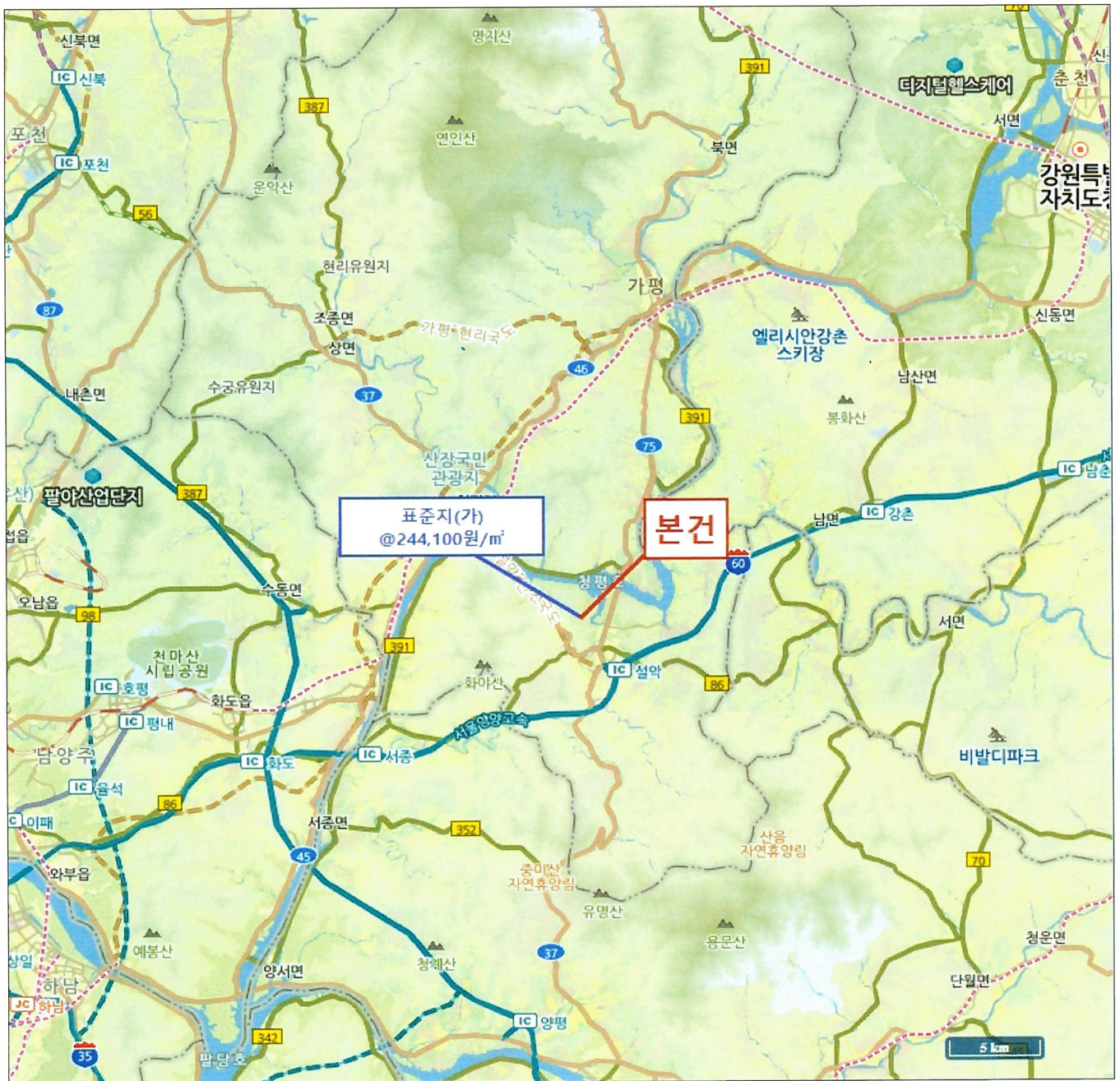
2) 기타

해당사항 없습니다.

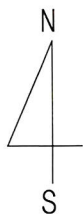
# 광역 위치도



소재지	경기도 가평군 설악면 사릉리 일대
-----	--------------------



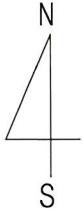
# 상세 위치도



소재지 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8



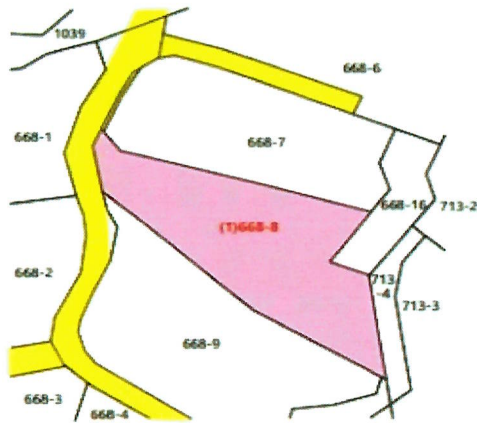
# 지 적 개 황 도



소재지    경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8



S : 1/1300



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지

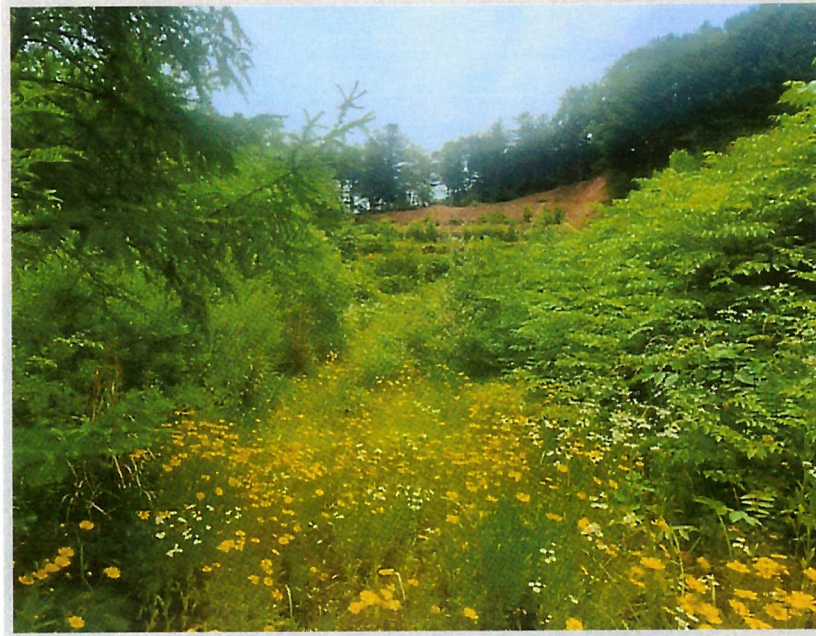


【본건전경】



【본건전경】

# 사 진 용 지



【본건전경】



【주위 환경】

# (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 12-250617-301

시행일자 : 2025-07-01

수 신 : 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

참 조 : 법원주사보 원정완

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

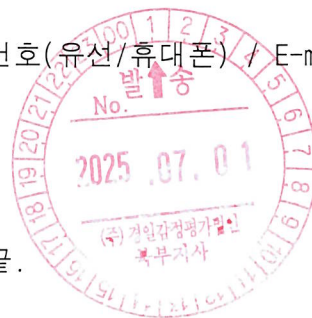
1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2025-06-17자 귀 제 『 2025타경71813 』 호로 의뢰하신 『정영일 소유물건 』에 대하여 불임과 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)

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



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장



# 수 수 료 청 구 서

의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 귀하

감정평가서번호 : 12-250617-301

一 金일백일만삼천일백원整 (₩1,013,100.-)

2025-06-17자로 의뢰하신 『경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8 "토지" 정영일 소유물건(2025타경71813)』 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	₩636,608.-	(556,400,000×(9/10,000)+295,000)×0.8 ≒636,608
실 비	여 비	280,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	4,000	
	특별용역비		
	합 계	₩921,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩92,100	
	총 계	₩1,013,100.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩1,013,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

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

**(주)경일감정평가법인 북부지사장**

( TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630 )

## 법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
						0	1

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경71813		921,000	92,100	1,013,100			1,013,100

출급금종류	감정료
-------	-----

출급청구인	
-------	--

청구자	성명	(주)경일감정평가법인 북부지사	전화	031) 853-0020
	주민번호 (사업자등록번호)	127 - 85 - 33614	우편번호	480 - 010
	주소	경기도 의정부시 부용로 95 (금오동, 현대프라자) 8층 801호		

대리인	성명		전화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주소			

출급구분	<input type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

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

위의 보관금을 출급하시기 바랍니다.

2025년 07월 01일  
의정부지방법원  
사법보좌관 박병선

% 법원보관금 출급시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.



발급번호 : 202541820006788807

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 18

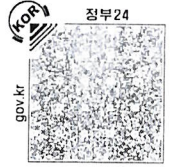
토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	서무국	주소	경기도 의정부시 오목로 72, 406동 1904호(민락동, 송산주공4단지)
			전화번호	010-3371-1774
신청토지	소재지		지번	지목
	경기도 가평군 설악면 사릉리		668-8	대
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역(2022-11-07) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례
				<ul style="list-style-type: none"> <li>도시지역</li> <li>자연녹지지역</li> <li>자연보전권역</li> <li>수질보전특별대책지역</li> <li>배출시설설치제한지역</li> <li>가축사육제한구역</li> <li>준보전산지</li> <li>법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1300
2025/ 06/ 18				수입증지 붙이는곳
경기도 가평군 수				수수료 전자결제 민원



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

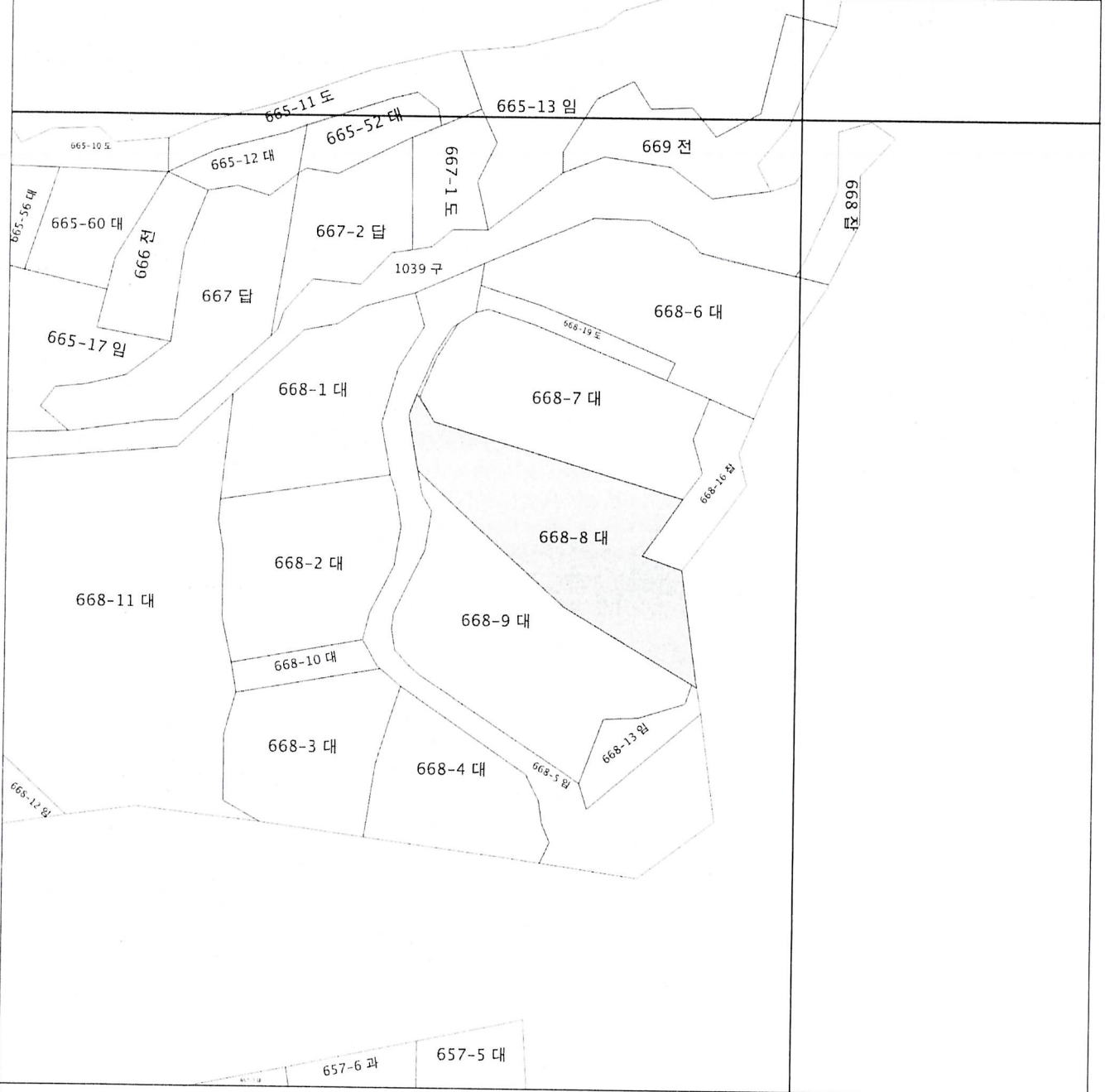


문서확인번호 : 1750-2355-9223-5817



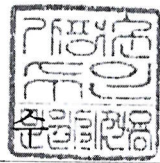
### 지적도 등본

발급번호	202541820006788819	처리시각	17시 33분 11초	발급자	정부24
토지소재	경기도 가평군 설악면 사릉리	지번	668-8번지	축척	본도면: 1/1200 출력: 1/1200

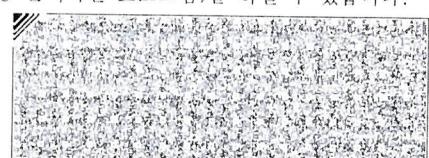
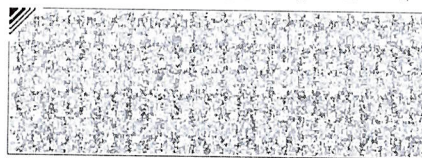


지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 18일  
경기도 가평군



◆ 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 1155-2003-002403



[토지] 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2003년8월7일	경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8	임야	1300㎡	분할로 인하여 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-1에서 야기
2	2003년8월7일	경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8	대	1300㎡	지목변경

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	전전2번고재옥지분 전부이전	1999년12월22일 제20791호	1999년12월20일 증여	공유자 지분 9분의 8 목길순 570910-***** 서울 동작구 흑석동 292-1 청명빌라 201호
2 (전 2)	전전2번신현중지분 전부이전	2002년11월13일 제19104호	2002년11월12일 공유지분매매	공유자 지분 9분의 1 고재옥 540815-***** 서울 동작구 흑석동 292-1 청명빌라 201호
				분할로 인하여 순위 제1 내지 2번을 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-1에서 전사 접수 2003년8월7일 제14614호
3	공유자전원지분전부 이전	2003년10월16일 제20631호	2003년10월15일 매매	소유자 유영죽 311121-***** 서울 서초구 방배동 725 방배삼호아파트 다-104
4	소유권이전	2009년8월6일 제21609호	2003년12월1일 재산상속	공유자 지분 3분의 1 최병석 501206-***** 서울특별시 서초구 방배동 725 방배삼호아파트 다-104

[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 발행일로부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 115202KY005205060010030181000002472400010345001112

발급확인번호 AAOE-KUFO-4034

발행일 2025/06/18

[토지] 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 3분의 1 최명수 520604-***** 서울특별시 서초구 방배동 770-1 삼호아파트 2-213 지분 3분의 1 최경 580430-***** 경기도 성남시 분당구 판교동 494 판교원마을 1205-604
5	공유자전원지분전부 이전	2009년8월6일 제21610호	2009년7월8일 매매	소유자 하성태 480720-***** 서울특별시 동작구 노량진동 302-189 거래가액 금197,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	하성태의 주소 서울특별시 동작구 장승배기로19나길 27(노량진동) 2013년11월20일 부기
6	압류	2012년12월28일 제32071호	2012년12월28일 압류(세징과-18 471)	권리자 가평군
7	6번압류등기말소	2013년1월14일 제891호	2013년1월14일 해제	
8	압류	2017년1월4일 제321호	2017년1월4일 압류(세징과-22 328)	권리자 가평군
9	8번압류등기말소	2017년7월27일 제18806호	2017년7월27일 해제	
10	압류	2018년1월4일 제450호	2018년1월4일 압류(세징과-4)	권리자 가평군
11	10번압류등기말소	2018년1월31일 제4061호	2018년1월31일 해제	
12	소유권이전	2019년9월25일 제25452호	2019년7월24일 매매	소유자 농업회사법인주식회사산내음 284511-0018363 경기도 가평군 상면 청군로 1579-11 거래가액 금250,000,000원
12-1	12번등기명의인표시	2022년7월29일	2021년12월20일	농업회사법인주식회사산내음의 성명(명칭)



[토지] 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제16619호	상호변경	주식회사산내음
13	압류	2020년4월28일 제10266호	2020년4월28일 압류(채납정세 과-타32718)	권리자 국 처분청 남양주세무서장
13-1	공매공고	2021년6월30일 제16042호	2021년6월23일 공매공고(한국 자산관리공사 2021-06595-001 )	
14	압류	2021년6월1일 제13395호	2021년6월1일 압류(징수부-90 4544)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (남양주가평지사)
15	소유권이전	2022년7월29일 제16620호	2022년7월28일 대물변제	소유자 정영일 640503-***** 경기도 하남시 덕풍공원로 38, 101동 2003호(덕풍동, 하남자이)
16	13번압류등기말소	2023년11월21일 제24481호	2023년11월20일 해제	
17	압류	2024년8월12일 제16169호	2024년8월8일 압류(2024장제4 489)	권리자 국 처분청 의정부지방검찰청남양주지청검사
18	17번압류등기말소	2024년9월2일 제17384호	2024년8월29일 해제	
19	가압류	2024년10월7일 제19141호	2024년10월7일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2024카단1 106)	청구금액 금20,208,495 원 채권자 가평군농업협동조합 115536-0000817 경기도 가평군 가평읍 보납로 20 (읍내리, 가평군농협) (조종지점)
20	압류	2024년12월5일 제23043호	2024년12월5일 압류(세정과-01 1490)	권리자 가평군 3142



[토지] 경기도 가평군 실악면 사릉리 668-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
21	가압류	2025년1월22일 제1539호	2025년1월22일 의정부지방법원 남양주지원 가평군법원의 가압류 결정(2025카단2 )	청구금액 금10,511,163 원 채권자 가평군농업협동조합 115536-0000817 경기도 가평군 가평읍 보납로 20 (상면지점)
22	가압류	2025년5월28일 제2630808호	2025년5월28일 수원지방법원 성남지원 광주시법원의 가압류 결정(2025카단1 874)	청구금액 금24,033,956 원 채권자 제이비우리캐피탈주식회사 170111-0092784 전북특별자치도 전주시 덕진구 백제대로 566, 전북은행빌딩 18층(금암동)
23	임의경매개시결정	2025년6월11일 제2925952호	2025년6월11일 의정부지방법원 남양주지원의 임의경매개시결 정(2025타경718 13)	채권자 가평군농업협동조합 115536-0000817 경기도 가평군 가평읍 보납로 20

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2009년8월6일 제21611호	2009년8월6일 설정계약	채권최고액 금123,600,000원 채무자 하성태 서울특별시 동작구 노량진동 302-189 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 ( 돈암동지점 )
2	지상권설정	2009년8월6일 제21612호	2009년8월6일 설정계약	목적 건물 기타공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2009년 8월 6일부터 만30년 지 료 없음 지상권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 ( 돈암동지점 )



발행번호 115202KY005205060010030181000002472400040345001112

발급확인번호 AAOE-KUFO-4034

발행일 2025/06/18

[토지] 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	1번근저당권설정등기말소	2019년6월21일 제17685호	2019년6월20일 해지	
4	2번지상권설정등기말소	2019년6월21일 제17686호	2019년6월20일 해지	
5	근저당권설정	2019년7월26일 제20793호	2019년7월26일 설정계약	채권최고액 금576,000,000원 채무자 정진주 경기도 하남시 덕풍공원로 38, 101동 2003호(덕풍동, 하남자이) 근저당권자 가평군농업협동조합 115536-0000817 경기도 가평군 가평읍 보납로 20
6	지상권설정	2019년7월26일 제20794호	2019년7월26일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년 지료 없음 지상권자 가평군농업협동조합 115536-0000817 경기도 가평군 가평읍 보납로 20
7	근저당권설정	2020년3월25일 제7389호	2020년3월5일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 정영일 경기도 하남시 덕풍공원로 38, 101동 2003호(덕풍동, 하남자이) 근저당권자 김종용 561109-***** 경기도 가평군 조종면 새곡로 93-178 공동담보목록 제2020-187호
8	7번근저당권설정등기말소	2022년8월8일 제17217호	2022년8월5일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 6월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

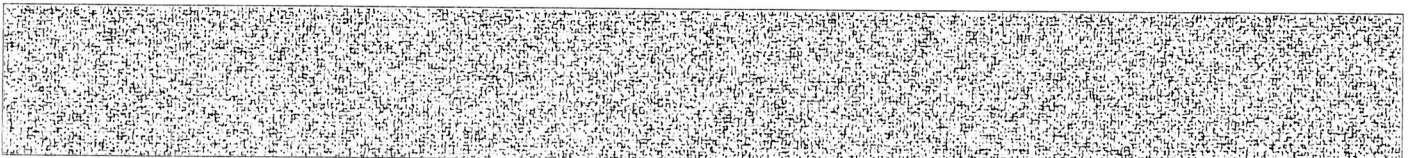
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<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 115202KY005205060010030181000002472400050345001112

발급확인번호 AAOE-KUFO-4034

발행일 2025/06/18

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1155-2003-002403

[토지] 경기도 가평군 설악면 사릉리 668-8 대 1300㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
정영일 (소유자)	640503-*****	단독소유	경기도 하남시 덕풍공원로 38, 101동 2003호(덕풍동, 하남자이)	15

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	압류	2021년6월1일 제13395호	권리자 국민건강보험공단	정영일
19	가압류	2024년10월7일 제19141호	청구금액 금20,208,495 원 채권자 가평군농업협동조합	정영일
20	압류	2024년12월5일 제23043호	권리자 가평군	정영일
21	가압류	2025년1월22일 제1539호	청구금액 금10,511,163 원 채권자 가평군농업협동조합	정영일
22	가압류	2025년5월28일 제2630808호	청구금액 금24,033,956 원 채권자 제이비우리캐피탈주식회사	정영일
23	임의경매개시결정	2025년6월11일 제2925952호	채권자 가평군농업협동조합	정영일

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2019년7월26일 제20793호	채권최고액 금576,000,000원 근저당권자 가평군농업협동조합	정영일
6	지상권설정	2019년7월26일 제20794호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 가평군농업협동조합	정영일

## [ 참고 사항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 6월 18일 오후 5시24분45초

