

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배호성 소유물건(2024타경35543)
의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현
감정평가서번호: 21-240701-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사

TEL. 1566-2615 FAX. 1600-6371

(토지)감정평가표

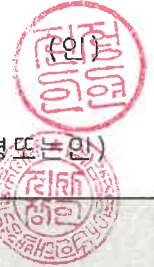
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
정연진

정연진 (인)

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사 지사장 정연진

(서명또는인)



감정평가액	일억일천칠백일십육만이백원정(₩117,160,200.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	배호성 (2024타경35543)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
채무자	-	2024.07.02	2024.07.02	2024.07.05

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		356	토지	356	-	93,788,000
토지		655,126 64 x $\frac{655,126}{4,117,425}$ 4,117,425	토지	10.2	260,000	2,652,000
토지		480.41 5428 x $\frac{480.41}{6,611}$ 6,611	토지	394.4	-	20,720,200
합계						₩117,160,200

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

심사자 : 감정평가사

김혜경 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 서종면 문호리 소재 "서종면사무소" 북동측 약1.5km에 위치하는 부동산(토지)으로, 수원지방법원 여주지원의 경매진행 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가지 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 02일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 07월 02일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

감정평가업자는 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

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

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

① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 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 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 토지의 감정평가(감정평가에 관한 규칙 제14조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

(5) 본건에 적용한 감정평가 방법

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 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 검토하였음.

6. 기타 사항

- 기호1,4 토지는 일부가 현황도로일 수 있으니, 경매진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.
- 토지이용계획확인서상 기호2가 계획관리지역, 보전관리지역으로 되어 있으며, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하되, 보전관리지역을 감안하여 평가하였음.
- 토지이용계획확인서상 기호3의 용도지역이 농림지역, 보전관리지역으로 되어 있으며, 각 용도지역별 면적은 산림청 산지정보시스템 등을 참고로 구분하여 평가하였음.
기호3 지상에 자생하는 수목 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 기호3은 전체지분에서 공유자 배호성 지분(6611분의 396 및 6611분의 84.41)에 대한 평가로 공유부분에 대한 위치확정을 할 수 없는 상태이므로, 전체 토지의 평균가격(단가)을 산정한 후 배호성 지분에 대한 가격을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개황

소재지	경기도 양평군 서종면 문호리 38-32외						
토지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
기호1	문호리 38-32	대	132	보전관리지역	세로 (가)	부정형 완경사	81,100
기호2	문호리 38-31	도로	10.2 (64 x 655126/4117425)	보전관리지역, 계획관리지역	세로 (가)	부정형 완경사	27,200
기호3	문호리 산108-24	임야	394.4 (5,428 x 480.41/6611)	농림지역, 보전관리지역	맹지	세장형 급경사	19,200
기호4	문호리 38-30	임야	224	보전관리지역	세로 (가)	부정형 완경사	33,300

- 기호1,4 토지는 일부가 현황도로일 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의하시기바랍니다.
- 기호2,3 토지는 배호성지분에 대한 평가임.
- 기호3 토지의 배호성지분 사정면적 394.4㎡ 중 농림지역(임업용산지)의 사정면적은 182.6㎡, 보전관리지역의 사정면적은 211.8㎡임.(산림청 산지정보시스템 등을 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하되 용도지역별로 비교표준지A,B,C를 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	문호리 6-2	대	588	단독주택	보전관리	세각(가)	가장형 완경사	245,800
B	문호리 45	대	358	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리형평 지	331,100
C	문호리 산116-131	임야	1,653	자연림	보전관리	맹지	세장형 급경사	20,700
D	문호리 산108-22	임야	1,984	자연림	농림	맹지	사다리 급경사	9,810

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

1) 보전관리지역

시군구(기간) 용도지역	경기도 양평군 (24.01.01~24.07.02) (보전관리)
계산식	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 + 0.00161) * (1 + 0.00048 * 32/31) \approx 1.00211$
시점수정치 결정	1.00211

2) 계획관리지역

시군구(기간) 용도지역	경기도 양평군 (24.01.01~24.07.02) (계획관리)
계산식	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 32/31) \approx 1.00226$
시점수정치 결정	1.00226

3) 농림지역

시군구(기간) 용도지역	경기도 양평군 (24.01.01~24.07.02) (농림)
계산식	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.029 $(1 + 0.00146) * (1 + 0.00029 * 32/31) \approx 1.00176$
시점수정치 결정	1.00176

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	1.10	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.30
3(보전관리)	C	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
3(농림)	D	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
4	C	-	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21
비교내역		기호1은 비교표준지A 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세임. 기호2는 비교표준지B 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세임. 기호3(보전관리부분)은 비교표준지C 대비 제반 개별요인 대등함. 기호3(농림부분)은 비교표준지D 대비 제반 개별요인 대등함. 기호4는 비교표준지C 대비 접근조건(임도의의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.						

(비교항목)

조 건	세 항 목(임야지대)
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조) 등
자연조건	일조, 통풍, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금, 용자금 등 조장의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	세 항 목 (주택지대)
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 접면도로 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래 사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조2항, 대법원판례“2003다38207판결(2004.5.14.선고)”,“2002두5054(2003.7.25.선고)”, 국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

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

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA Hub) 외]

기호	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준 시점	비고
1	문호리 6*~**	대	보전관리	695,000	기타담보	2023.02.27	-
2	문호리 6*~**	대	보전관리	741,000	경매	2024.01.19	-
3	문호리 43*~**	대	계획관리	912,000	담보	2023.03.14	-
4	문호리 산11*~***	임야	보전관리	77,000	경매	2022.08.04	급경사
5	도장리 산2*~**	임야	농림	20,000	담보	2021.06.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래 시점	비고
a	문호리 4*	대	650	보전관리	650,000	422,500,000	2023.09.26	토지거래
b	문호리 5*-**	대	444	보전관리	743,243	330,000,000	2023.05.15	토지거래
c	문호리 30*-**	대	349	계획관리	902,578	315,000,000	2023.08.04	토지거래
d	문호리 5*-**	임야	155	보전관리	60,645	9,400,000	2022.08.11	토지거래
e	문호리 산14*-**	임야	724	농림	34,530	25,000,000	2023.07.04	토지거래
f	문호리 산15*-***	임야	6,612	농림	28,868	190,877,000	2022.06.28	토지거래

라. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래 사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.(선정사례-**평가사례1,3,4,5**)

(나) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가) 평가사례1

시군구 용도지역	경기도 양평군 (23.02.27~24.07.02) (보전관리)
계산식	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.011 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.007 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.001 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.006 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.004 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.019 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.021 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 - 0.00011 * 2/28) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00004) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00021) * (1 - 0.00020) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00048 * 32/31) \approx 1.00153$
시점수정치 결정	1.00153

나) 평가사례3

시군구 용도지역	경기도 양평군 (23.03.14~24.07.02) (계획관리)
계산식	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.040 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.032 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.016 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.012 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.022 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.003 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.007 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.002 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 - 0.00040 * 18/31) * (1 - 0.00032) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00012) * (1 - 0.00022) * (1 - 0.00003) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 32/31) \approx 1.00182$
시점수정치 결정	1.00182

다) 평가사례4

시군구 용도지역	경기도 양평군 (22.08.04~24.07.02) (보전관리)
계산식	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.221 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.208 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.184 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.164 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.095 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 + 0.00221 * 28/31) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00062) * (1 - 0.00095) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00048 * 32/31) \approx 1.00937$
시점수정치 결정	1.00937

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 평가사례5

시군구 용도지역	경기도 양평군 (21.06.10~24.07.02) (농림)
계산식	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.259 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.222 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.169 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.150 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.176 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.200 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.201 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.082 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.117 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.029 $(1 + 0.00259 * 21/30) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.02082) * (1 - 0.00117) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00029 * 32/31) \approx 1.03477$
시점수정치 결정	1.03477

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 비교시 동일함. **(1.00)**

(라) 개별요인 비교

사례	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
3	B	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
4	C	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
5	D	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.10
비교내역		표준지A는 평가사례1 대비 접근조건(편익시설과의 거리 등)에서 열세임. 표준지B는 평가사례3 대비 접근조건(편익시설과의 거리 등)에서 열세임. 표준지C는 평가사례4 대비 제반 개별요인 대등함. 표준지D는 평가사례5 대비 환경조건(지세 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 A

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례1	695,000	1.00153	1.000	0.90	626,457	≒ 2.543
표준지 A	245,800	1.00211	-	-	246,319	

나) 비교표준지 B

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례3	912,000	1.00182	1.000	0.95	867,976	≒ 2.616
표준지 B	331,100	1.00226	-	-	331,848	

다) 비교표준지C

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례4	77,000	1.00937	1.000	1.00	77,721	≒ 3.747
표준지 C	20,700	1.00211	-	-	20,744	

라) 비교표준지D

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례5	20,000	1.03477	1.000	1.10	22,764	≒ 2.316
표준지 D	9,810	1.00176	-	-	9,827	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	비교표준지A	2.54
	비교표준지B	2.61
	비교표준지C	3.74
	비교표준지D	2.31

(7) 공시지가 기준법에 의한 토지단가 결정

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	245,800	1.00211	1.00	0.88	2.54	550,571	551,000
2	331,100	1.00226	1.00	0.30	2.61	259,837	260,000
3(보전)	20,700	1.00211	1.00	1.00	3.74	77,581	78,000
3(농림)	9,810	1.00176	1.00	1.00	2.31	22,700	23,000
4	20,700	1.00211	1.00	1.21	3.74	93,873	94,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근지역 내 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래 시점	비고
a	문호리 4*	대	650	보전관리	650,000	422,500,000	2023.09.26	토지거래
b	문호리 5*-**	대	444	보전관리	743,243	330,000,000	2023.05.15	토지거래
c	문호리 30*-**	대	349	계획관리	902,578	315,000,000	2023.08.04	토지거래
d	문호리 5*-**	임야	155	보전관리	60,645	9,400,000	2022.08.11	토지거래
e	문호리 산14*-**	임야	724	농림	34,530	25,000,000	2023.07.04	토지거래
f	문호리 산15*-***	임야	6,612	농림	28,868	190,877,000	2022.06.28	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.(선정사례-거래사례a,c,d,f)

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.00)**

(4) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

가) 거래사례a

시군구 용도지역	경기도 양평군 (23.09.26~24.07.02) (보전관리)
계산식	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $\left(1 - 0.00020 * 5/30 \right) * \left(1 - 0.00015 \right) * \left(1 + 0.00007 \right) * \left(1 + 0.00007 \right) * \left(1 + 0.00161 \right) * \left(1 + 0.00048 * 32/31 \right) \approx 1.00206$
시점수정치 결정	1.00206

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례c

시군구 용도지역	경기도 양평군 (23.08.04~24.07.02) (계획관리)
계산식	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.003 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.007 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.002 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.009 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 $(1 - 0.00003 * 28/31) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00052 * 32/31) \approx 1.00232$
시점수정치 결정	1.00232

다) 거래사례d

시군구 용도지역	경기도 양평군 (22.08.11~24.07.02) (보전관리)
계산식	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.221 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.208 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.184 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.164 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.062 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.095 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.161 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.048 $(1 + 0.00221 * 21/31) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00062) * (1 - 0.00095) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00048 * 32/31) \approx 1.00886$
시점수정치 결정	1.00886

라) 거래사례f

시군구 용도지역	경기도 양평군 (22.06.28~24.07.02) (농림)
계산식	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.213 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.181 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.178 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.189 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.145 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.139 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.045 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.117 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.029 $(1 + 0.00213 * 3/30) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00045) * (1 - 0.00117) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00029 * 32/31) \approx 1.00961$
시점수정치 결정	1.00961

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

본건과 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	a	1.00	1.10	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880
2	c	1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	0.30
3(보전관리)	d	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	1.20
3(농림)	f	-	1.00	0.85	-	1.00	1.00	0.85
4	d	-	1.10	1.30	-	1.00	1.00	1.43
비교내역		기호1은 거래사례a 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세임. 기호2는 거래사례c 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세임. 기호3(보전관리부분)은 거래사례d 대비 환경조건(지세 등)에서 우세함. 기호3(농림부분)은 거래사례f 대비 환경조건(지세 등)에서 열세임. 기호4는 거래사례d 대비 접근조건(임도의의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	650,000	1.00	1.00206	1.00	0.88	573,178	573,000
2	902,578	1.00	1.00232	1.00	0.30	271,401	271,000
3(보전관리)	60,645	1.00	1.00886	1.00	1.20	73,418	73,000
3(농림)	28,868	1.00	1.00961	1.00	0.85	24,773	25,000
4	60,645	1.00	1.00886	1.00	1.43	87,490	87,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지단가 및 토지가격의 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준	비고
보전관리지역, 농림지역, 계획관리지역	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건 유사 토지는 보전관리지역 대지 700,000원/m ² , 임야 80,000원/m ² , 농림지역 임야 25,000원/m ² 내외 수준임.	-

(2) 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가 단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	결정단가(원/m ²)
1	551,000	573,000	551,000
2	260,000	271,000	260,000
3(보전관리)	78,000	73,000	78,000
3(농림)	23,000	25,000	23,000
4	94,000	87,000	94,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	지목	면적(m ²)	단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	문호리 38-32	대	132	551,000	72,732,000	-
2	문호리 38-31	도로	10.2	260,000	2,652,000	(64 x 655126/4117425)
3(보전관리)	문호리 산108-24	임야	211.8	78,000	16,520,400	(5,428 x 480.41/6611x0.537)
3(농림)	문호리 산108-24	임야	182.6	23,000	4,199,800	
4	문호리 38-30	임야	224	94,000	21,056,000	-
합계			760.6		117,160,200	

※ 세부내역은 후첨 "토지 감정평가 명세표" 참조

2. 감정평가액 결정 의견

인근지역의 가격수준, 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 양평군 서종면 문호리	38-32	대	보전관리지역	132	132	551,000	72,732,000	
2	동소	38-31	도로	계획관리지역, 보전관리지역	64x655126/4 117425	10.2	260,000	2,652,000	배호성지분
3	동소	산108- 24	임야	보전관리지역, 농림지역	5428 x 480.41/6611	211.8 ┌ 182.6	78,000	16,520,400	보전관리지역 배호성지분
							23,000	4,199,800	농림지역 배호성지분
4	동소	38-30	임야	보전관리지역	224	224	94,000	21,056,000	
합 계								₩117,160,200.-	
				이	하	여	백		

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 양평군 서종면 문호리 소재 "서종면사무소" 북동측 약1.5km에 위치하며, 주위는 전원주택과 임야, 농경지가 혼재하는 지역으로 제반환경 보통임.

(2) 교통상황

기호1,2는 차량접근 가능하며, 기호3,4는 인접지를 통하여 출입가능하며, 대중교통편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2,4는 부정형의 완경사지대, 기호3은 세로장방형의 급경사지임.
 기호1은 주거나지, 기호2는 도로 기호3은 자연림, 기호4는 도로 기타로 이용중임.
 (기호1,4는 현황도로에 해당되는지 유의하시기 바랍니다)

(4) 인접 도로상태

기호1,2는 폭3m 내외의 포장도로와 접하며, 기호3,4는 인접지를 통하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 보전관리지역(보전관리지역)
 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령제14조의3제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호2 : 계획관리지역(계획관리지역), 보전관리지역(보전관리지역)
 가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령제14조의3제2호)<수도법>, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호3 : 농림지역, 보전관리지역(보전관리지역)
가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령제14조의3제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

기호4 : 보전관리지역(보전관리지역)
가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령제14조의3제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

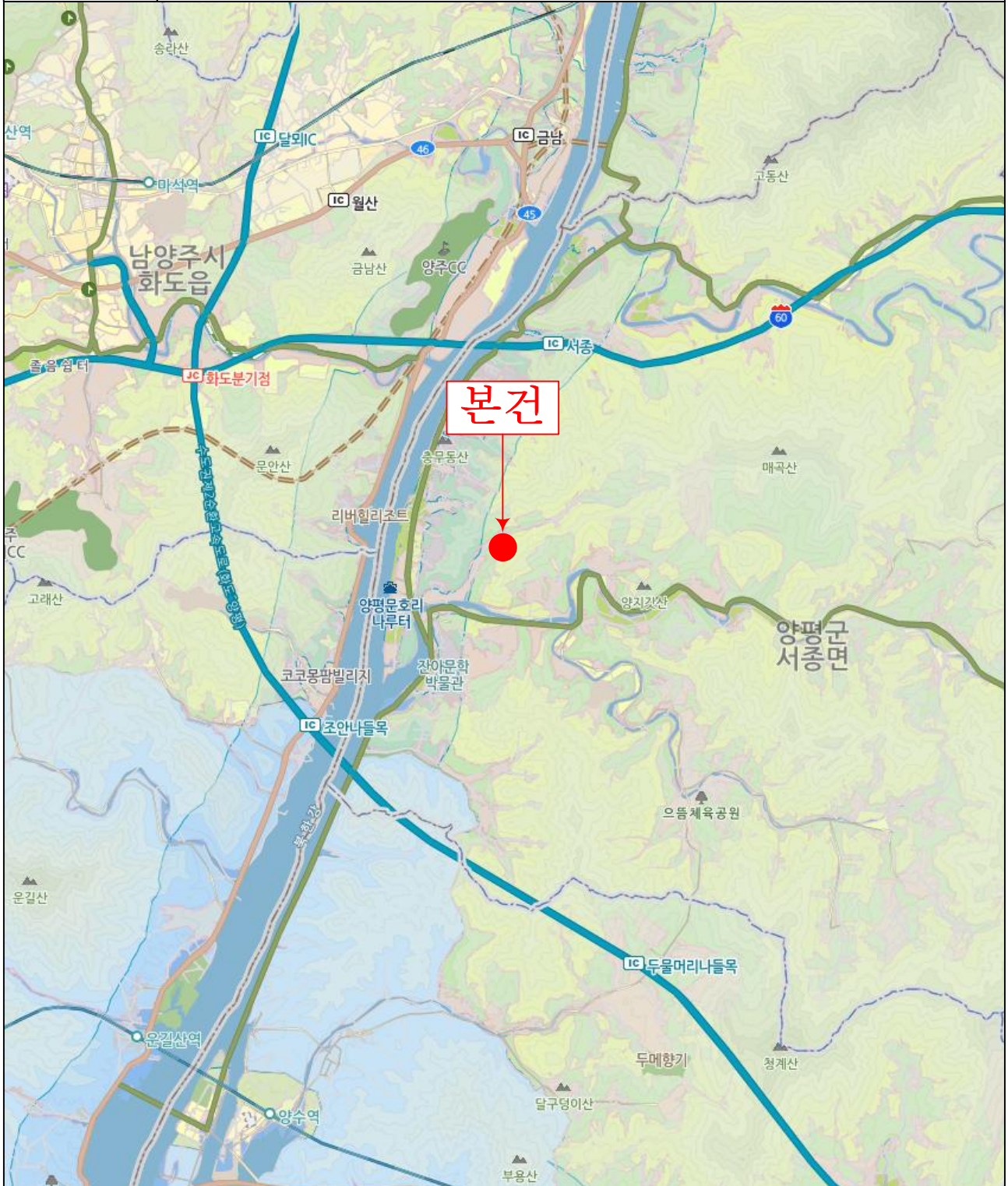
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

소재지

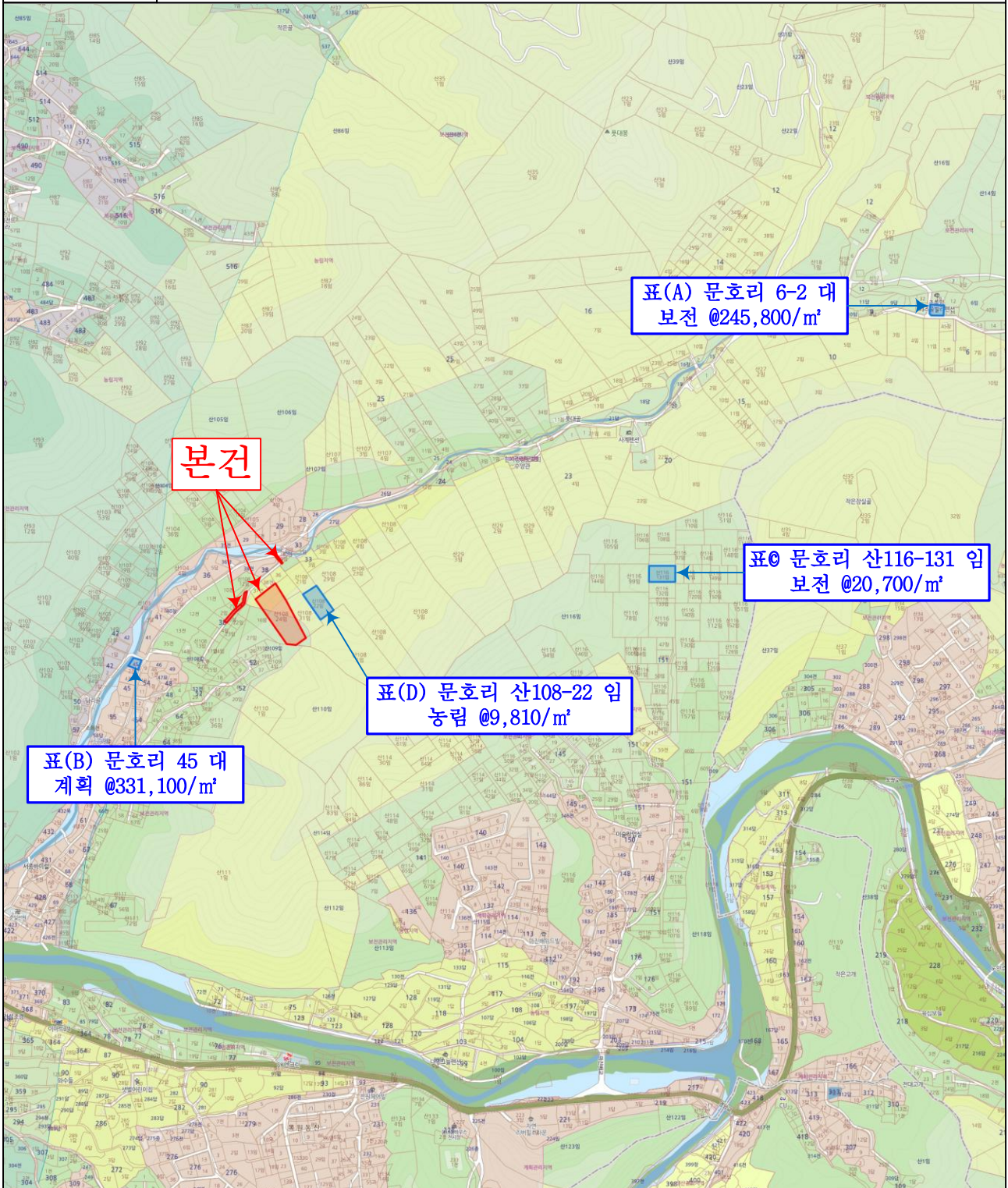
경기도 양평군 서종면 일대



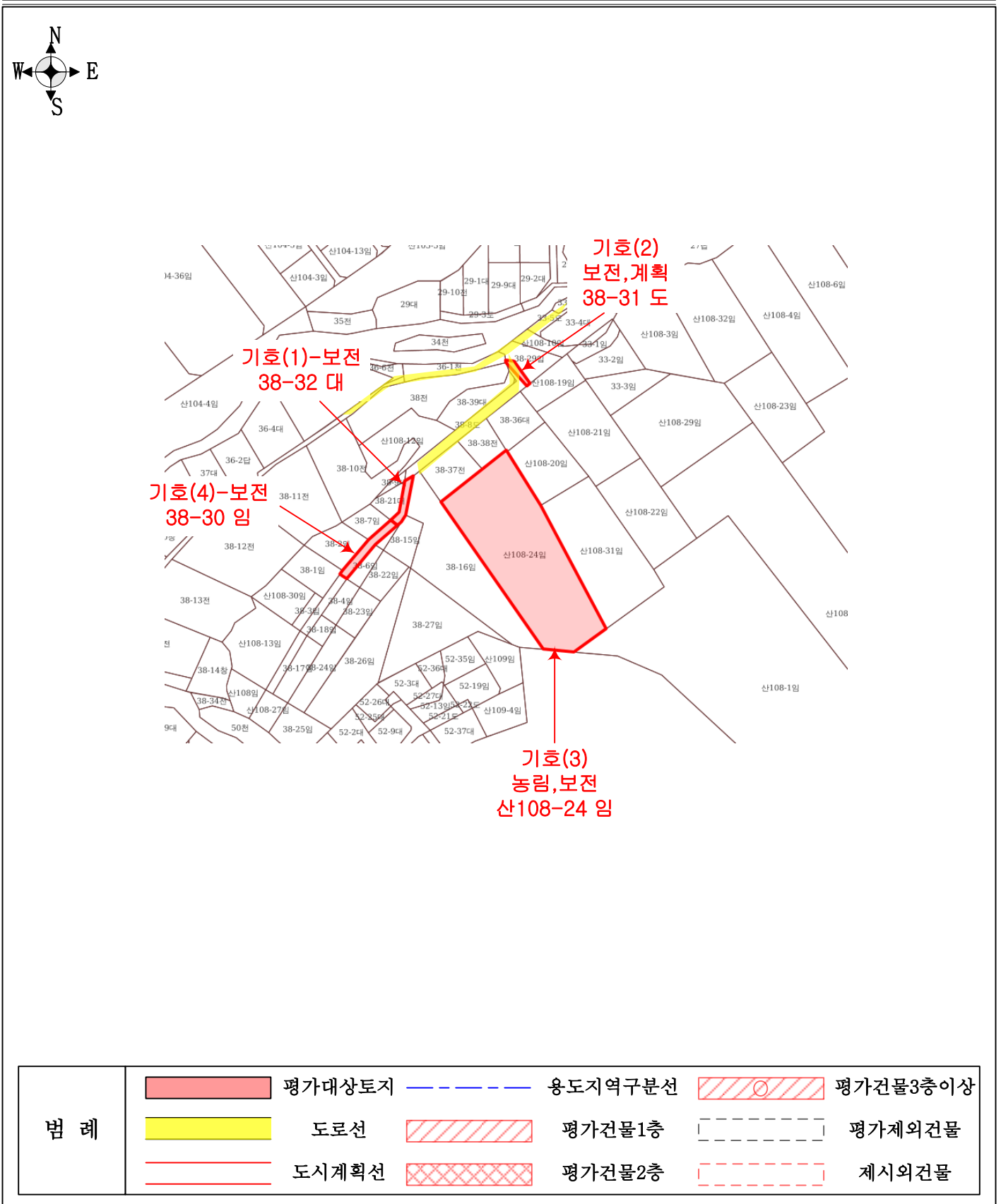
상 세 위 치 도

본건
소재지

경기도 양평군 서종면 문호리 38-32외



지적 및 건물 개황도





1 ()



1 ()



2 ()



2 ()



3 ()



3 ()



3 ()



4 ()

회 보 서

우)17367 경기도 이천시 영창로 134 2층 (관고동 17 외 1필지)

TEL. 1566-2615
FAX. 1600-6371

문서번호 : 21-240701-201

시행일자 : 2024-07-05

수 신 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.07.01자 귀 제 『2024타경35543』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『배호성 소유물건(2024타경35543)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사

지사장 정연진

수수료 청구서

(전화: 1566-2615, FAX: 1600-6371)

문서번호 : 21-240701-201

수신 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.01 자 귀 제 『 2024타경35543 』 호로

의뢰하신 『 경기도 양평군 서종면 문호리 38-32 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	211,000	기본수수료 ≒290,000
여비	—	
토지조사비	—	
물건조사비	8,000	
공부발급비	20,000	
기타 실비	20,000	
비	239,000	
소계	239,000	
특별용역비	—	
공급가액	529,000	1,000원 미만 절사
부가세	52,900	
합계	581,900	
기납부 착수금	—	
정산청구액	581,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한 : 100-036-692853(예금주:(주)감정평가법인태백 경기중부지사)

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사

지사장 정연진

발급번호 : 202441830009302913

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인 태백	주소	경기도 이천시 부악로 72-3.		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	경기도 양평군 서종면 문호리			38-32	대	132.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역(보전관리지역) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역 220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<환경보전법>, 자연보전구역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3 제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						법례
						<ul style="list-style-type: none"> 보전관리지역 농림지역 자연보전통계지역 수질보전특별대책지역 가축사육제한구역 가축분뇨처리제한지역 개발제한구역 별정종
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1000 수입증지 붙이는곳
2024/ 07/ 02 경기도 양평군 수						수 수 료 전 자 결 제 인 원



발급번호 : 20241830009302913

발행대수 : 2/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

<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 해당하는 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·지구등에 서의 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>

발급번호 : 202441830009302838

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인 태백	주소	경기도 이천시 부악로 72-3.		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	경기도 양평군 서종면 문호리			38-31	도로	64.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리지역), 보전관리지역(보전관리지역) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<환경보전법>, 자연보전구역<수도권정비계획법>, 홍강보합승인지역(수도법 시행령제14조의3 제2호)<수도법>, 하수처리구역(서종하수처리구역(서종동공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[허당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 보전산지 일일유역 준보전산지 계획관리지역 보전관리지역 농림지역 자연보전구역 소하천구역 우수정리구역 수질보전특별대책지역 배출시설설치제한지역 가축사육제한구역 소하천 발전용
						축척 1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2024/ 07/ 02						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
경기도 양평군수						



<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>

발급번호 : 202411830009302921

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	감정평가법인 태백	주소	경기도 이천시 부악로 72-3.		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	경기도 양평군 서종면 문호리			산 108-24	임야	5,428.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역, 보전관리지역(보전관리지역) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역220m(도른축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전지역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 중앙상업은행(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1관역)<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]				



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

2024/ 07/ 02

경기도 양평군수

수 수 료
전 자 결 제
민 원



발급번호 : 202441830009302921

발행대수 : 2/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

<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>

발급번호 : 202411830009302935

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

토지이용계획확인서					처리기간 1 일		
신청인	성명	감정평가법인 태백	주소	경기도 이천시 부악로 72-3,			
			전화번호				
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 양평군 서종면 문호리			38-30	임야	224.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역(보전관리지역) [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 국장·합법승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제1항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례	
						<ul style="list-style-type: none"> 보전산지 임야 농림지역 보전관리지역 농림지역 자연보전권역 수질보전구역 수질보전특별대책지역 배출시설설치제한지역 가축사육제한구역 법정동 	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 07/ 02 경기도 양평군수							
					수수료 전자결제 민원		

발급번호 : 202441830009302935

발행대수 : 2/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

<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>



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1343 2010 003770



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 38-32

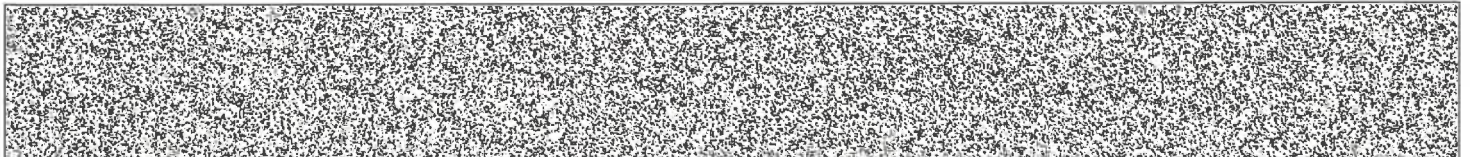
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2010년5월10일	경기도 양평군 서종면 문호리 38-32	대	132㎡	분할로 인하여 경기도 양평군 서종면 문호리 38-21에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	공유자전원지분전부이전	2008년7월8일 제28010호	2008년7월8일 공유물 분할	소유자 강대규 540505-***** 경기도 양평군 양서면 양수리 562-4 분할로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 양평군 서종면 문호리 38-21에서 전사 접수 2010년5월10일 제18150호
2	소유권이전	2010년5월25일 제20813호	2010년5월25일 매매	소유자 배호성 680901-***** 서울특별시 강동구 성내동 416-11 동일아파트 301호 매매목록 제2010-713호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2012년10월10일 제43794호	2011년10월31일 도로명주소	배호성의 주소 서울특별시 강동구 풍성로56길 15, 301호(성내동, 동일아파트)
3	압류	2019년5월8일 제19205호	2019년5월8일 압류(세무과 8788)	권리자 양평군 3143
4	강제정매개시결정	2024년6월13일 제25608호	2024년6월13일 수원지방법원 여주지원의 강제정매개시결정(2024타경355	채권자 이근우 650301-***** 강원특별자치도 강릉시 강변북길 185, 303호(포남동)

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



발행번호 134202134032040730101000210HA0037417CK117019LL1112

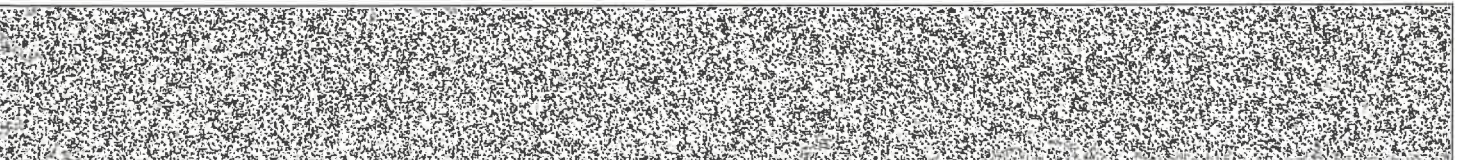
발급확인번호 AAND-PNMT-7701

발행일 2024/07/02

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			43)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	2010년3월24일 제10899호	2010년3월24일 설정계약	채권최고액 금100,800,000원 채무자 강대규 경기도 양평군 양서면 양수리 562-4 근저당권자 양주축산업협동조합 111537-0000869 경기도 의정부시 의정부동 487-5 (도봉산지점) 공동담보 토지 경기도 양평군 시종면 문호리 38-9 건물 경기도 양평군 시종면 문호리 38-9 외 1필지
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 양평군 서종면 문호리 38-21에서 전사 공동담보 토지 경기도 양평군 시종면 문호리 38-21 접수 2010년5월10일 제18150호
1-1	1번근저당권변경	2013년2월20일 제6996호	2013년2월19일 계약인수	채무자 배호성 서울특별시 강동구 풍성로56길 15, 301호(성내동,동일아파트)
2	근저당권설정	2012년10월10일 제43797호	2012년10월10일 설정계약	채권최고액 금136,500,000원 채무자 이성관 대전광역시 유성구 권동4길 34-2, 305호(권평동) 근저당권자 양주축산업협동조합 111537-0000869 경기도 의정부시 의정부동 487-5 (도봉산지점) 공동담보부록 제2012-1007호
3	2번근저당권설정등기발소	2012년10월19일 제45065호	2012년10월19일 해지	





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1343 2010 001525



[토지] 경기도 양평군 서종면 분호리 38-31

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2010년2월25일	경기도 양평군 서종면 분호리 38-31	임야	64㎡	분할로 인하여 경기도 양평군 서종면 분호리 38-29에서 이거
2	2010년3월2일	경기도 양평군 서종면 분호리 38-31	도로	64㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	전1번안창호지분전부, 전2번이춘선지분전부, 전3번김혜원지분전부이전	2003년9월23일 제28086호	2003년9월22일 공유물 분할	공유자 지분 7995분의 6011 김숙 631027-***** 서울 마포구 성산동 446 시영아파트 29-305
2 (전 6)	전4번김숙지분전부, 1번김숙지분7995분의6011 중 일부(4117425분의2176240)이전	2003년9월23일 제28090호	2003년9월22일 매매	공유자 지분 515분의 400 김유신 730606-***** 서울 송파구 석촌동 22-1 호수맨션 302호
3 (전 7)	1번김숙지분54899분의12259 중 일부(4117425분의264299)이전	2003년12월13일 제40161호	2003년12월12일 매매	공유자 지분 4117425분의 264299 김유신 730606 ***** 서울 송파구 석촌동 22-1 호수맨션 302호
4 (전 10)	2번김유신지분전부, 3번김유신지분전부이전	2009년3월10일 제8310호	2009년2월2일 매매	공유자 지분 4117425분의 3462299 최경옥 610619 ***** 서울 강동구 성내동 445-4 광남벨라스타위 101호

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



발행번호 134202134032040730101000210MA00154170S112520741112

발급확인번호 AAND-PNMU-5257

발행일 2024/07/02

[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 38-31

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2009-175호 분할로 인하여 순위 제1 내지 4번 등기를 경기도 양평군 서종면 문호리 38-29에서 전사 접수 2010년2월25일 제7127호
5	1번김숙지분전부이전	2021년5월13일 제23599호	2021년5월12일 증여	공유자 지분 4117425분의 655126 배호성 680901-***** 경기도 양평군 서종면 문호길 136
6	5번배호성지분강제 경매개시결정	2024년6월13일 제25608호	2024년6월13일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결 정(2024타경355 43)	채권자 이근우 650301-***** 강원특별자치도 강릉시 강변북길 185, 303호(포남동)

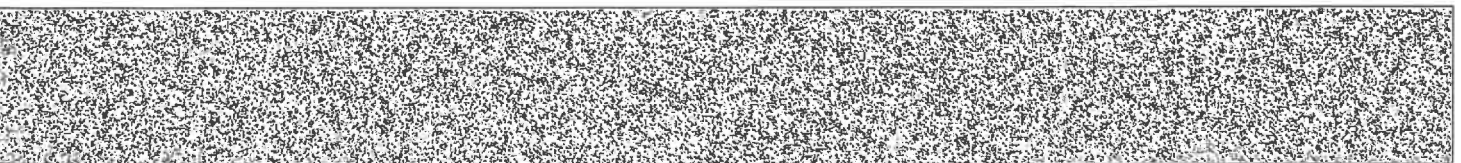
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2009-175			
거래가액	금120,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-11	10	2009년2월2일 매매	
2	[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-19	12	2009년2월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 38-31

관할등기소 수원지방법원 양평등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
시기 2024년 7월 2일



법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 값구, 음구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 134202134032040730101000210MA00154170S132520741112

발급확인번호 AAND-PNMU-5257

발행일 2024/07/02

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 1343-2010-001525

[토지] 경기도 양평군 서종면 분호리 38 31 도로 64㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
배호성 (공유자)	680901-*****	4117425분의 655126	경기도 양평군 서종면 분호길 136	5
최경옥 (공유자)	610619-*****	4117425분의 3462299	서울 강동구 성내동 445 4 광남벨라스타워 101호	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2024년6월13일 제25608호	채권자 이근우	배호성

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

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



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1343 2004 004980



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108 24

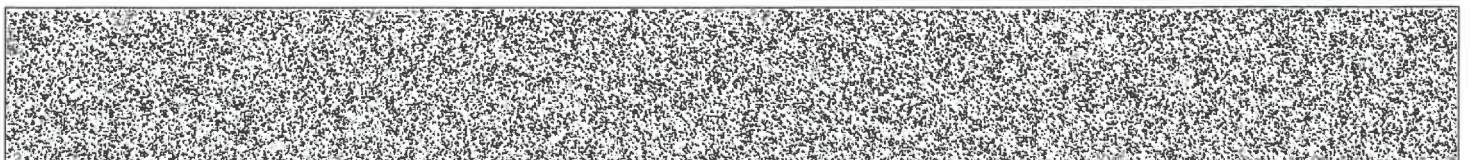
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2004년5월15일	경기도 양평군 서종면 문호리 산108 24	임야	9918㎡	분할로 인하여 경기도 양평군 서종면 문호리 산108 1 에석 이가
2	2012년6월11일	경기도 양평군 서종면 문호리 산108 24	임야	6611㎡	분할로 인하여 임야 3307㎡를 경기도 양평군 서종면 문호리 산108 31에 이가
3	2016년8월5일	경기도 양평군 서종면 문호리 산108 24	임야	5428㎡	분할로 인하여 임야 1183㎡를 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-34에 이가

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 19)	전2번채목식지분121 190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전3번배용용지분121 190분의33058 중 일부(32727분의361. 158), 전4번윤옥금지분121 190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전5번배두열지분121 190분의1984 중 일부(32727분의21.6	2003년16월13일 제16800호	2003년6월13일 공유물 분할	공유자 지분 32727분의 1324 채목식 580615-***** 서울 시호구 양계동 337 12

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



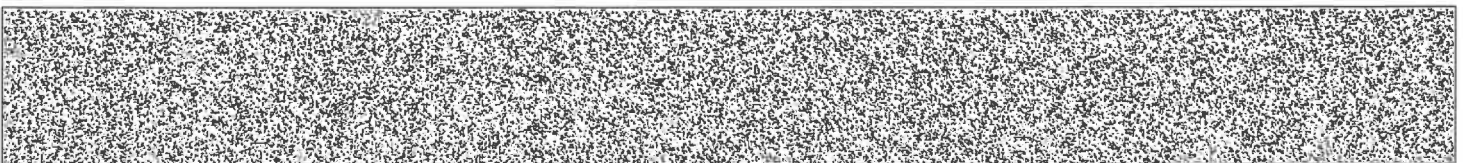
발행번호 134202134032040730100400210M10049417NNC18028091112

발급확인번호 AAND-PNNJ-9807

발행일 2024/07/02

[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	75), 전6번안창호지분121 190분의38869 중 일부(32727분의424. 643). 전7번김정순지분121 190분의3306 중 일부(32727분의36.1 18), 전8번이춘선지분121 190분의1653 중 일부(32727분의18.0 59), 전9번박은숙지분121 190분의3306 중 일부(32727분의36.1 18), 전10번김혜원지분12 190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전11번김숙지분1211 90분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전12번안길조지분12 1190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전13번김동한지분12 1190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전14번김관수지분12 1190분의19174 중 일부(32727분의209. 475), 전15번배성미지분12 1190분의1984 중 일부(32727분의21.6 75), 전16번최진우지분12 1190분의1984 중			



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	일부(32727분의21.675), 진17번배선미지분121190분의1984 중 일부(32727분의21.675), 진18번최진선지분121190분의1984 중 일부(32727분의21.679)이전			
1-1	1번등기명의인표시 변경		2004년2월9일 전거	채복식의 주소 광주시 오포읍 양벌리 347 대주파크빌1차 106 401 2004년5월15일 부기
2 (전 20)	전2번채복식지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전3번배용웅지분661030855분의173020071.33 중 일부(32727분의7844.285), 전4번유옥금지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전5번배두열지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전6번안창호지분3966185130분의1220603277.83 중 일부(32727분의9223.168), 전7번김정순지분1983092565분의51909160.79 중	2003년6월13일 제16800호	2003년6월13일 공유물 분할	공유자 지분 32727분의 28757 배용웅 571223-***** 서울 송파구 문정동 150 웨밀리아파트 302-1401

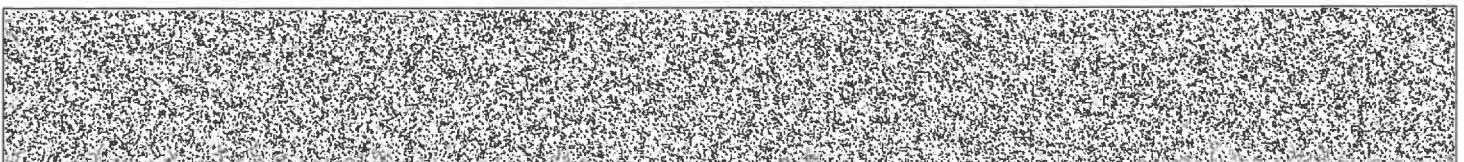


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	일부(32727분의784.475), 전8번이춘선지분3966185130분의51909160.79 중 일부(32727분의392.237), 전9번박은숙지분1983092565분의51909160.79 중 일부(32727분의784.475), 전10번김혜원지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전11번김숙지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전12번안길조지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전13번김동한지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전14번김판수지분52882468.4분의8028282.97 중 일부(32727분의4549.77), 전15번배성미지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 전16번최진우지분52			



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 진17번배선미지분52882468.4분의830714.33 중 일부(32727분의470.78), 진18번최진선지분3966185130분의62303089.99 중 일부(32727분의470.79)이전			
3 (진 21)	1번채복식, 2번배용용을 제외한 공유자전원지분전부이전	2003년6월13일 제16800호	2003년6월13일 공유불 분할	공유자 지분 32727분의 2646 김판수 621107-***** 서울 강동구 고덕동 212 주공아파트 265-102 분할로 인하여 순위 제1 내지 3번을 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-1에서 전사 접수 2004년5월15일 제20080호
3-1	3번등기명의인표시 변경		2003년8월14일 전거	김판수의 주소 서울 강동구 고덕동 217 주공아파트 204-205 2004년5월15일 부기
4	공유자전원지분전부이전	2004년5월15일 제20118호	2004년5월14일 매매	소유자 배영미 660403-***** 캐나다 앨버타주 캘거리 노스웨스트 클로즈 호크스톤 71
5	소유권일부이전	2012년6월12일 제24796호	2012년4월9일 매매	공유자 지분 6611분의 6215 권정순 681010-***** 서울특별시 강동구 고덕로61길 37, 101동 1406호(고덕동,현대아파트) 거래가액 금200,000,000원
6	4번배영미지분전부이전	2012년6월12일 제24797호	2012년5월9일 매매	공유자 지분 6611분의 396 배호성 680901-***** 서울특별시 강동구 풍정보56길 15, 301호(성내동,동일아파트)



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금5,000,000원
7	5번권정순지분6611분의6215 중 일부(6611분의84.41)이전	2018년5월21일 제22433호	2018년5월17일 공유물 분할	공유자 지분 6611분의 84.41 배호성 680901 ***** 경기도 양평군 서종면 문호길 136
8	6번배호성지분,7번배호성지분가압류	2019년4월11일 제15083호	2019년4월10일 수원지방법원 여주지원의 가압류 결정(2019카단209)	청구금액 금100,000,000 원 채권자 주식회사신성인물산금융대부 134111-0227864 경기도 안양시 동안구 관평로 333, 3동 103호(관양동 1396, 현대아파트)
9	6번배호성지분,7번배호성지분압류	2019년5월8일 제19206호	2019년5월8일 압류(세무과-8788)	권리자 양평군 3143
10	6번배호성지분,7번배호성지분강제경매개시결정	2024년6월13일 제25608호	2024년6월13일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결정(2024타경35543)	채권자 이근우 650301-***** 강원특별자치도 강릉시 강변북길 185, 303호(포남동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 양평등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
시기 2024년 7월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

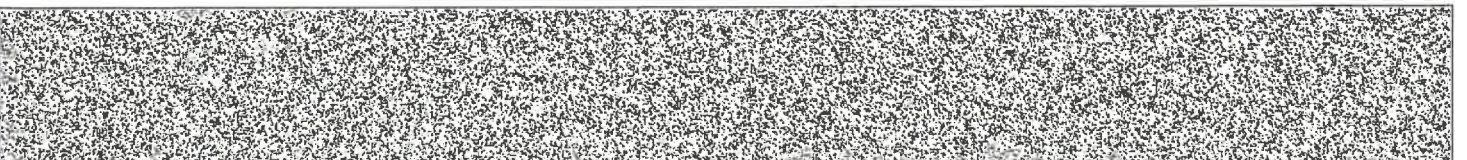
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 134202134032040730100400210M10049417NNC68028091112

발급확인번호 AAND-PNNJ-9807

발행일 2024/07/02

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 1343-2004-004980

[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 산108 24 입야 5428㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주인)등록번호	최종지분	주소	순위번호
권정순 (공유자)	681010 *****	661100분의 613059	서울특별시 강동구 고덕로61길 37, 101동 1406호(고덕동, 현대아파트)	5
배호성 (공유자)	680901 *****	661100분의 39600	서울특별시 강동구 풍성로56길 15, 301호(성내동, 동일아파트)	6
배호성 (공유자)	680901-*****	661100분의 8441	경기도 양평군 서종면 문호길 136	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2019년4월11일 제15083호	청구금액 금100,000,000 원 채권자 주식회사신성인물산금융대부	배호성 등
9	압류	2019년5월8일 제19206호	권리자 양평군	배호성 등
10	강제경매개시결정	2024년6월13일 제25608호	채권자 이근우	배호성 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (올구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

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



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1343 2010 001493



[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 38-30

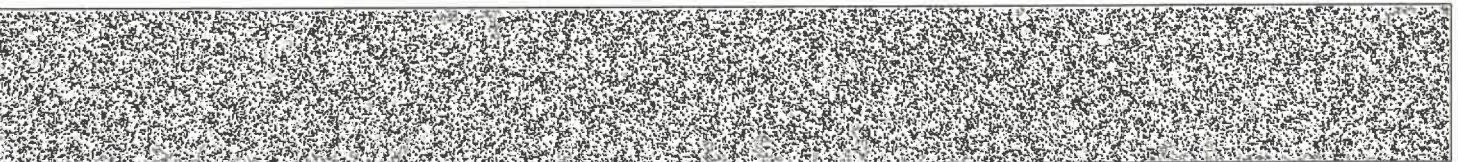
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2010년2월23일	경기도 양평군 서종면 문호리 38-30	압야	224㎡	분할로 인하여 경기도 양평군 서종면 문호리 38-21에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	공유자전원지분전부 이전	2008년7월8일 제28010호	2008년7월8일 공유물 분할	소유자 강대규 540505-***** 경기도 양평군 양서면 양수리 562-4 분할로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 양평군 서종면 문호리 38-21에서 전사 접수 2010년2월23일 제6750호
2	소유권이전	2010년5월25일 제20813호	2010년5월25일 매매	소유자 배호성 680901-***** 서울특별시 강동구 성내동 416-11 동일아파트 301호 매매목록 제2010-713호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2012년10월10일 제43794호	2011년10월31일 도로명주소	배호성의 주소 서울특별시 강동구 풍성로56길 15, 301호(성내동,동일아파트)
3	압류	2019년5월8일 제19204호	2019년5월8일 압류(세무과 87 88)	권리자 양평군 3143
4	강제경매개시결정	2024년6월13일 제25608호	2024년6월13일 수위지방법원 여주지원의 강제경매개시결 정(2024타경355	채권자 이근우 650301-***** 강원특별자치도 강릉시 강변북길 185, 303호(포남동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일로부터 3개월까지 5회에 한하여 가능
합니다.



발행번호 134202134032040730101000210JS0014417P1219321011112

발급확인번호 AAND-PNMV-4933

발행일 2024/07/02

[토지] 경기도 양평군 서종면 문호리 38-30

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			43)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2012년10월10일 제43797호	2012년10월10일 설정계약	채권최고액 금136,500,000원 채무자 이성권 대전광역시 유성구 권동4길 34-2, 305호(권평동) 근저당권자 양주축산업협동조합 111537-0000869 경기도 의정부시 의정부동 487-5 (도봉산지점) 공동담보목록 제2012-1007호
2	1번근저당권설정등기말소	2012년10월19일 제45065호	2012년10월19일 해지	
3	근저당권설정	2012년11월20일 제50434호	2012년11월20일 설정계약	채권최고액 금128,700,000원 채무자 최진선 경기도 광주시 오폭읍 마루들길 294-106동 406호(대주피크빌1차) 근저당권자 양주축산업협동조합 111537-0000869 경기도 의정부시 의정부동 487-5 (도봉산지점) 공동담보목록 제2012-1146호
4	3번근저당권설정등기말소	2023년11월21일 제48629호	2023년11월21일 해지	





문서확인번호 : 1719-8976-5570-9452

토지 대장

고유번호	4183035021-10038-0032		
토지소재	경기도 양평군 서종면 문호리		
지번	38-32	축척	1:1200

도면번호	22	발급번호	20241830-00930-2826
장번호	1-1	처리시각	14시 43분 58초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		주소		등록번호
			변동일자	변동일자	성명 또는 명칭	주소			
(08) 대	*132*	(21) 2010년 05월 07일 38-21번에서 분할	2006년 01월 26일	2006년 01월 26일	양평군 양서면 양수리 564-7	양평군 양서면 양수리 564-7	540505-1*****		
			2008년 07월 08일	2008년 07월 08일	양평군 양서면 양수리 564-7	양평군 양서면 양수리 564-7	540505-1*****		
			2010년 05월 25일	2010년 05월 25일	강대규	강대규	540505-1*****		
			2012년 10월 10일	2012년 10월 10일	서울특별시 강동구 성내동 416-1 동인아파트 301호	서울특별시 강동구 성내동 416-1 동인아파트는 301호	680901-1*****		
			2021년 10월 10일	2021년 10월 10일	배호성	배호성	배호성	680901-1*****	
등기수정 년월일									
(기존수확량등급)									
개발공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	양도지역 등	
개발공시지가(원/㎡)	72200	75500	77500	81300	86900	80700	81100		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 2일

경기도 양평군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부2(00v.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 부서 확인의 바코드카드
신뢰확인(일부) 및 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1719-8974-5680-5486

고유번호	4183035021-10038-0031		
토지소재	경기도 양평군 서종면 문호리	축척	1:1200
지번	38-31		

토지대장		도면번호	22	발급번호	202441830-00930-2795
		정번호	1-1	처리시각	14시 40분 39초
		비고	소유자 인터네티빌		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	
(05) 임야	*64*	(21) 2010년 02월 22일 38-29번에서 분할	2003년 12월 13일	서울 마포구 성신동 446 시영아파트 29-305	김숙 외 1인	631027-2*****	
(14) 도로	*64*	(40) 2010년 02월 22일 지목변경	2021년 05월 13일	경기도 양평군 서종면 문호길 136	배호성 외 1인	680901-1*****	
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---		
등권수정 년월일							
토지등기 (기준수확량(등급))							
개발공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개발공시지가(원/㎡)	19100	19800	20800	25900	28800	27100	27200

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 7월 2일



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부(24.09V.14)의 인터넷발급문서확인 메뉴를 통해 위 변소 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 확인의 마포도로도 전화확인(성북24 헬 또는 스케너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

경기도 양평군수



문서 확인번호 : 1719-8978-9483-3050

임야 대장

고유번호	4183035021-20108-0024			도면번호	6	발급번호	202441830-00930-2861
토지소재	경기도 양평군 서종면 문호리			장 번호	1-1	처리시각	14시 47분 57초
지번	신 108-24	축적	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유지

사유

주소

변동일자

성명 또는 명칭

등록번호

변동일자

(05)	*9918*	(21) 2004년 04월 22일	2003년 06월 13일	서울 서초구 양재동 337-12	580615-1*****
------	--------	--------------------	---------------	-------------------	---------------

임야		신 108-1번에서 분할	(03) 소유권이전	채목적 외 2인	
----	--	---------------	------------	----------	--

(05)	*6611*	(20) 2012년 05월 04일	2004년 05월 15일	캐나다 엘버타주 캘거리 노스웨스트 플로스 호크스튼 71	680403-2*****
------	--------	--------------------	---------------	--------------------------------	---------------

임야		분할되어 본번에 -31을 부합	(03) 소유권이전	배영미	
----	--	------------------	------------	-----	--

(05)	*5428*	(20) 2016년 08월 04일	2012년 06월 12일	서울특별시 강동구 고덕로61길 37, 101동 1406호(고덕동, 현대아파트)	681010-2*****
------	--------	--------------------	---------------	---	---------------

임야		분할되어 본번에 -34을 부합	(03) 소유권이전	권정순 외 1인	
----	--	------------------	------------	----------	--

		---- 이하 여백 ----	2018년 05월 21일	경기도 양평군 서종면 문호길 136	680901-1*****
--	--	-----------------	---------------	---------------------	---------------

			(03) 소유권이전	배호성 외 2인	
--	--	--	------------	----------	--

등기수정					
------	--	--	--	--	--

년월일					
-----	--	--	--	--	--

토지등기					
------	--	--	--	--	--

(기준수확량등기)					
-----------	--	--	--	--	--

개별공시지가기초일	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/㎡)	16400	17000	17900	18800	20600	19200	19200	
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 7월 2일

경기도 양평군수



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부 24(공, 거)의 인터넷발급문서인 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 부서 하단의 바코드로도
전자확인(첨부 24 열 또는 스킴네어용 부서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1719-8975-3564-0009

토지 대장

고유번호	4183035021-10038-0030
토지소재	경기도 양평군 서종면 문호리
지번	38-30
축척	1:1200

도면번호	22	발급번호	202441830-00930-2807
장번호	1-1	처리시각	14시 41분 51초
비고		발급사	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

주소

변동일자

성명 또는 명칭

등록번호

변동원인

양평군 양서면 양수리 564-7

(03) 소유권이전

강대규 외 2인

양수리 564-7

540505-1*****

2008년 07월 08일

양평군 양서면 양수리 564-7

540505-1*****

(03) 소유권이전

강대규

540505-1*****

2010년 05월 25일

서울특별시 강동구 성내동 416-11 동일아파트 301호

680901-1*****

(03) 소유권이전

배호성

680901-1*****

2012년 10월 10일

서울특별시 강동구 풍성로56길 15, 301호(성내동, 동일아파트)

680901-1*****

(04) 주소변경

배호성

680901-1*****

등기수정

연월일

연월일

연월일

토지동결

(기준수확량등급)

연월일

연월일

개별공시지가기준일

2018년 01월 01일

2019년 01월 01일

2020년 01월 01일

2021년 01월 01일

2022년 01월 01일

2023년 01월 01일

2024년 01월 01일

양도지역 등

개별공시지가(원/㎡)

19100

20100

21400

32600

35800

33200

33300

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 2일

경기도 양평군



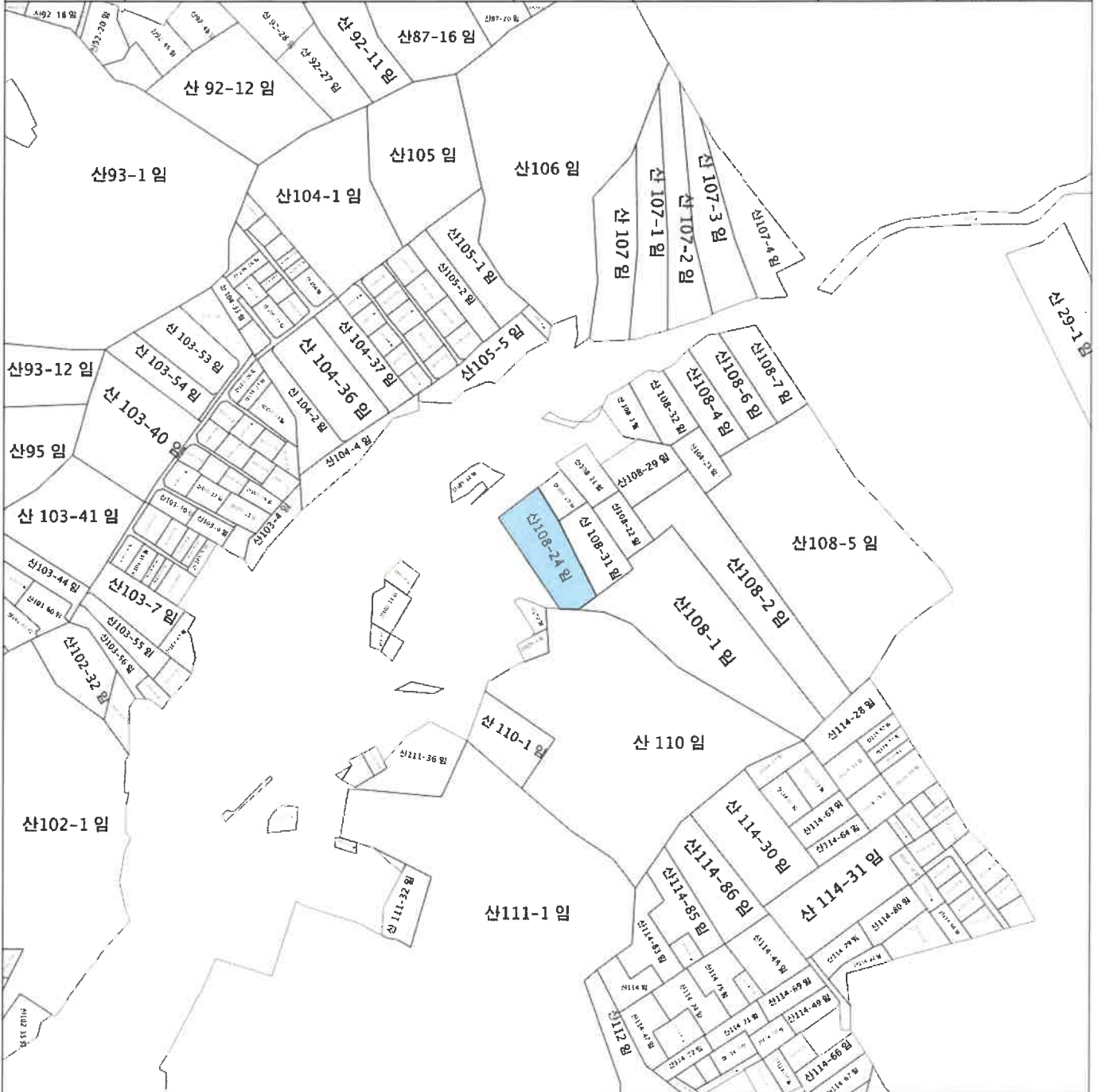
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부2(4,000원)의 인터넷발급문서접속확인 메뉴를 통해 위 번호 여부를 확인하실 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 확인의 바코드로도
 신청확인(신청번호) 및 또는 스케너용 문서확인(프로그래밍)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1719-8981-3119-7178

임야도 등본

발급번호	20241830009302894	처리시각	14시 52분 00초	발급자	정부24
도시소재	경기도 양평군 서종면 문호리	지번	산 108-24번지	축척	수평축: 1/6000 수직축: 1/6000



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

2024년 07월 02일

경기도 양평군 수



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

