

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 프로텍스  
소유물건(2025타경71823)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

감정평가서번호: SIY25-0314-003

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)씨브감정평가법인 의정부경기지사



# (공장)감정평가표

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

감정평가사  
최용석

*최용석*



(주)써브감정평가법인 의정부경기지사 지사장 최용석 (서명또는인)

감정평가액	사십팔억육백일십칠만오천오백원정(₩4,806,175,500.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 프로텍스 (2025타경71823)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025.03.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,401.9	토지	4,401.9	437,000	1,923,630,300
	건물	5,628.18	건물	5,628.18	-	2,534,235,200
	제시외건물	(65)	제시외건물	65	150,000	9,750,000
	기계기구	1	기계기구	1	-	338,560,000
합계						₩4,806,175,500
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>양병식</i>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 영중면 양문리 소재 ‘포천양문일반산업단지’ 내에 위치하는 공장에 대한 의정부지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적이 법원경매인 점을 고려하여 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 실지조사기간·내용 및 기준시점

■ 기준시점 : 2025년 03월 24일 / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.

■ 실지조사기간 : 2025년 03월 21일 ~ 2025년 03월 24일(2일간) / 내용 : 대상물건 확인 및 물적상태 파악 등.

### 4. 감정평가의 근거

「공장 및 광업재단 저당법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가 방법의 적용

### 가. 감정평가 방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.
- 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이고, 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법을 말함.
- 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

### 나. 감정평가 방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물 등을 개별로 감정평가하였음.
- 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.
- 본건 기계기구가액은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등에 의거하여 본건 기계기구의 규격, 형식 및 용량, 현재 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하되, 감가수정은 정률법에 의하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상 기계기구의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 실지조사 결과 공부와 현황의 물적동일성이 인정됨.
- 본건에 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하는 바, 구조, 규모 및 이용상황 등을 고려하여 원가법에 의거 개략적인 실측면적을 기준으로 면적사정 후 감정평가 하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	'24공시지가 (원/㎡)	비 고
1	양문리 1016-3	공장 용지	4,401.9	공업용	전용공업	소로각지	사다리 평 지	268,500	-
토지이용계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>일련번호 1) : 도시지역, 전용공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(보조간선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;물환경보전법&gt;, 지방산업단지(양문)&lt;산업입지 및 개발에 관한 법률&gt;, 성장관리권역&lt;수도권정비계획법&gt;.</li> </ul>							
특이사항		-							



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물

소재지	경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 [도로명주소] 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62				
건물의 개황	구 지 조 봉	철근콘크리트구조, 철골조 평스라브	용도지역	전용공업지역	
	연 면 적(㎡)	5,570.8	건축면적(㎡)	3,016.4	
	규 모	지상3층	지 목	공장용지	
	주 용 도	공장	사용승인일 (증축일자)	2003.06.18	
구 분	구 조	용 도	면적(㎡)	비고	
2	1층	철골조	공장	2,983.8	-
	2층	철골조	공장	108.5	-
	3층	철골조	공장	1,395	-
	3층	철골조	공장(기숙사)	622.2	-
	3층	철골조	공장(사무실)	270	-
	3층	철골조	공장(식당)	127.5	-
	3층	철골조	공장(체력단련장)	63.8	-
	옥탑1층	철근콘크리트	ELEV/계단실(연면적제외)	36.7	-
	옥탑2층	철근콘크리트	ELEV/계단실(연면적제외)	20.68	-

## 3. 기계기구

일련 번호	기계기구 명칭	기계기구 사양 등	제작자	제작연월	수량
3	섬유 열처리기	TEXTINNO	㈜이화글로벌텍	2023.02	1



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지 가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지 선정)

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

##### 2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 선정하였음.

경기도 포천시 영중면

(공시기준일 : 2025년 01월 01일)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	양문리 1014-5	공장 용지	1,837.9	공업용	전용공업	소로각지	사다리 평 지	270,800	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
A	경기도 포천시 (25.01.01~ 25.03.24)	공업지역	0.099 (1.00099)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.039 $( 1 + 0.00066 ) * ( 1 + 0.00039 * 24/28 )$ ≒ 1.00099

## 다. 지역요인비교

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인비교

### 1) 개별요인 비교항목

비교표준지 및 대상토지의 공업지대 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 비교하여 누계치를 적용함.

(공업지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
일련번호 1) /표준지 A)	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
결정의견							

- 일련번호 1) : 비교표준지 대비 접면너비 등 획지조건에서 우세함.

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

#### 가) 취지 및 필요성

인근지역 및 동일수급권 내의 유사 부동산의 보상평가사례, 거래사례, 감정평가사례 및 정상적인 가격수준 등과 표준지공시지가와의 가격격차를 보정하여 공시지가기준평가액의 적정성과 보상의 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정을 실시함.

#### 나) 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원 판례(2001두3808, '03.02.28) 등에서 인정되고 있음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 내 감정평가 사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황/ 도로현황	기준시점	단가 (원/㎡)	개별지가 (해당년도)
#1	법원 경매	양문리 1003-2	공장 용지	2,989	전용공업	공업용/ 소로한면	2024.10.30	430,000	274,200
#2	자산 재평가	양문리 985-7	공장 용지	2,315.1	전용공업	공업용/ 소로각지	2023.12.31	431,000	274,200
#3	시가 참고	양문리 1014-2	공장 용지	1,156.9	전용공업	공업용/ 소로각지	2023.02.01	418,000	274,200

## 3) 인근지역 및 동일 수급권 내 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도 지역	이용상황	토지면적 (㎡)	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				도로현황	건물면적 (㎡)			사용승인일
#1	양문리 982-4	공장 용지	전용 공업	공업용	990.7	801,000,000	445,000	2024.02.21
				소로한면	959.08			2003.06.26
토지단가 산출개요		건물단가 : $750,000 \times 20 / 40 \times 959.08 = 359,655,000$ 토지단가 : $(801,000,000 - 359,655,000) / 990.7 \approx 445,000$						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 최근 3년간의 본건 평가전례 및 거래사례

구 분	내 용	비 고
평가가격	4,406,506,140원 (2024.06.25. 시가참고)	본건 전체 (토지, 건물, 기계기구)
거래가격	-	-

## 5) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치 산정을 위하여 아래 산식에 따라 사례 기준 비교표준지의 기준시점 당시가격과 비교표준지의 기준시점 당시 공시지가 간의 격차율을 산정하였음.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례 토지단가} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지의 공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

## 6) 비교 사례의 선정

### 가) 사례 선정 기준

비교표준지 선정기준과 동일한 기준 ① 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 지역·지구 등 공법상 제한사항이 같거나 유사할 것, ②비교표준지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것, ③비교표준지와 주변환경 등이 같거나 유사할 것, ④비교표준지와 지리적으로 가까울 것을 적용하여 선정함.

### 나) 사례 선정 사유

적용사례	평가사례 #1)
적용사례 선정의견	상기 인근 사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 <평가사례 #1>을 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 격차율 산정

### ■ 비교표준지A

사례	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율	
표준지	공시지가(원/㎡)						
#1	430,000	1.00144	1.000	1.000	430,619	1.589	
A	270,800	1.00099	-	-	271,068		
시점수정	경기도 포천시 (24.10.30~25.03.24 )(공업지역) : 1.00144						
지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	비교표준지는 비교사례와 대등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 8) 인근 유사토지의 지가수준

### 인근 유사토지 시세

- 접근성 및 도로조건에 따라 유사 부동산은 @450,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음.

## 9) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처:대법원법원경매정보)

경기도 포천시 2024년 03월 ~ 2025년 02월						
용도	경매건수	매각건수	감평가 (단위:원)	매각가 (단위:원)	매각율 (단위:%)	매각가율 (단위:%)
대지	92	23	5,911,909,134	3,114,410,000	25	52.7



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 10) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 및 결정

위에서 검토한 인근지역 및 동일수급권 내 거래사례, 감정평가사례 등의 가격자료와 인근 지역 부동산 동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하고 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

일련번호	표준지	용도지역	격차율	그 밖의 요인 보정치
1)	A	전용공업지역	1.589	1.58

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

일련번호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1)	270,800	1.00099	1.000	1.020	1.58	436,853	437,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 거래사례의 선정

대상물건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 동일 또는 유사하고, 주변 시세 등을 고려할 때 비교가능한 거래사례를 선정함.

기 호	소재지	지목	용도 지역	이용상황	토지면적 (㎡)	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				도로현황	건물면적 (㎡)			사용승인일
#ㄱ	양문리 982-4	공장 용지	전용 공업	공업용	990.7	801,000,000	445,000	2024.02.21
				소로한면	959.08			2003.06.26

### 나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단됨.

### 다. 시점수정

기호	시점수정 기간	시점수정치	비고
#ㄱ	2024.02.21 ~ 2025.03.24	1.00471	경기도 포천시 공업지역

### 라. 지역요인 비교

상기 선정된 사례와 본건은 인근지역에 소재함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
일련번호 1) (거래사례 #ㄱ)	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

### 결정의견

- 일련번호 1) : 거래사례 대비 접면너비 등 획지조건에서 우세함.

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1)	445,000	1.000	1.00471	1.000	1.02	456,038	456,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액(토지단가)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비고
1)	437,000	456,000	95.83%

### 나. 시산가액의 조정

본건의 토지가액 결정은 본건의 감정평가목적에 고려하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 대상토지와 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 사례, 시세수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

### 다. 토지가액의 결정

일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	4,401.9	4,401.9	437,000	1,923,630,300	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				<u>1,923,630,300</u>	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물 가액의 산출

### 1. 산출개요

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품 등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제 경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액임.

(출처 : 2024년도 한국부동산연구원 발행 <건물신축단가>)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	2	1,095,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	3	972,000	35 (30~40)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

설비의 종류	내역	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비	기본설비	-	표준신축단가에 포함
위생 및 급배수설비	기본설비	-	
냉난방설비	기본설비	-	
화재탐지 및 소화설비	-	-	
승강기설비	-	-	
기타설비	-	-	

## 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 ‘재조달원가’와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 ‘경제적 내용연수’를 결정하였음.

일련 번호	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	경제적 내용연수
2)	1층~ 3층	철골조	공장	950,000	5,570.8	40
	옥탑 1층~2층	철근콘크리트	계단실	800,000	57.38	40



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됨.

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

구분 일련번호	층	사정면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	옥탑 1층~2층	57.38	800,000	40	21	19	380,000	380,000	-

### 나. 건물가액의 결정

구분 일련번호	층	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
	2층	108.5	451,000	48,933,500	-
	3층	2,478.5	451,000	1,117,803,500	-
	옥탑1층	36.70	380,000	13,946,000	-
	옥탑2층	20.68	380,000	7,858,400	-
감정평가액(합계)				2,534,235,200	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 기계기구 가액의 산출

### 1. 재조달원가의 결정

일련 번호	기계기구 명칭	기계기구 사양 등	제작자	제작연월	수량	재조달원가(원)
3)	섬유 열처리기	TEXT INNO	(주)이화글로벌텍	2023.02	1	460,000,000

### 2. 기계기구 가액의 결정

일련 번호	기계기구 명칭	재조달원가(원)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	수량	감정평가액(원)
3)	섬유 열처리기	460,000,000	15	2	13	0.736	1	338,560,000
감정평가액(합계)								338,560,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 및 기계기구 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

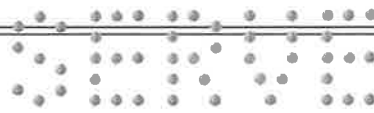
### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,923,630,300	-
건 물	2,534,235,200	-
제시외건물	9,750,000	-
기계기구	338,560,000	-
감정평가액(합계)	<u>4,806,175,500</u>	-



# 부동산 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 포천시 영중면 양문리	1016-3	공장용지	전용공업지역	4,401.9	4,401.9	437,000	1,923,630,300	
2	" [도로명주소] 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62	1016-3	공장	철골조 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층  1층  2층  3층  ELEV/ 계단실  ELEV/ 계단실					
				옥탑1층	36.7	57.38	380,000	21,804,400	800,000 x 19/40
				옥탑2층	20.68				일반건축물 대장 기준
	<b>소 계</b>							<b>₩4,457,865,500</b>	
㉠	(제시외건물) 경기도 포천시 영중면 양문리	1016-3 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	(12)	12	150,000	1,800,000	
㉡	"	"	건조실	파이프조 판넬지붕 1층	(21)	21	150,000	3,150,000	
㉢	"	"	기계실	판넬조 판넬지붕 1층	(32)	32	150,000	4,800,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩9,750,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩4,467,615,500.-</b>	



# 기계기구 감정평가명세표

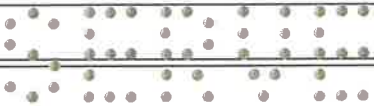
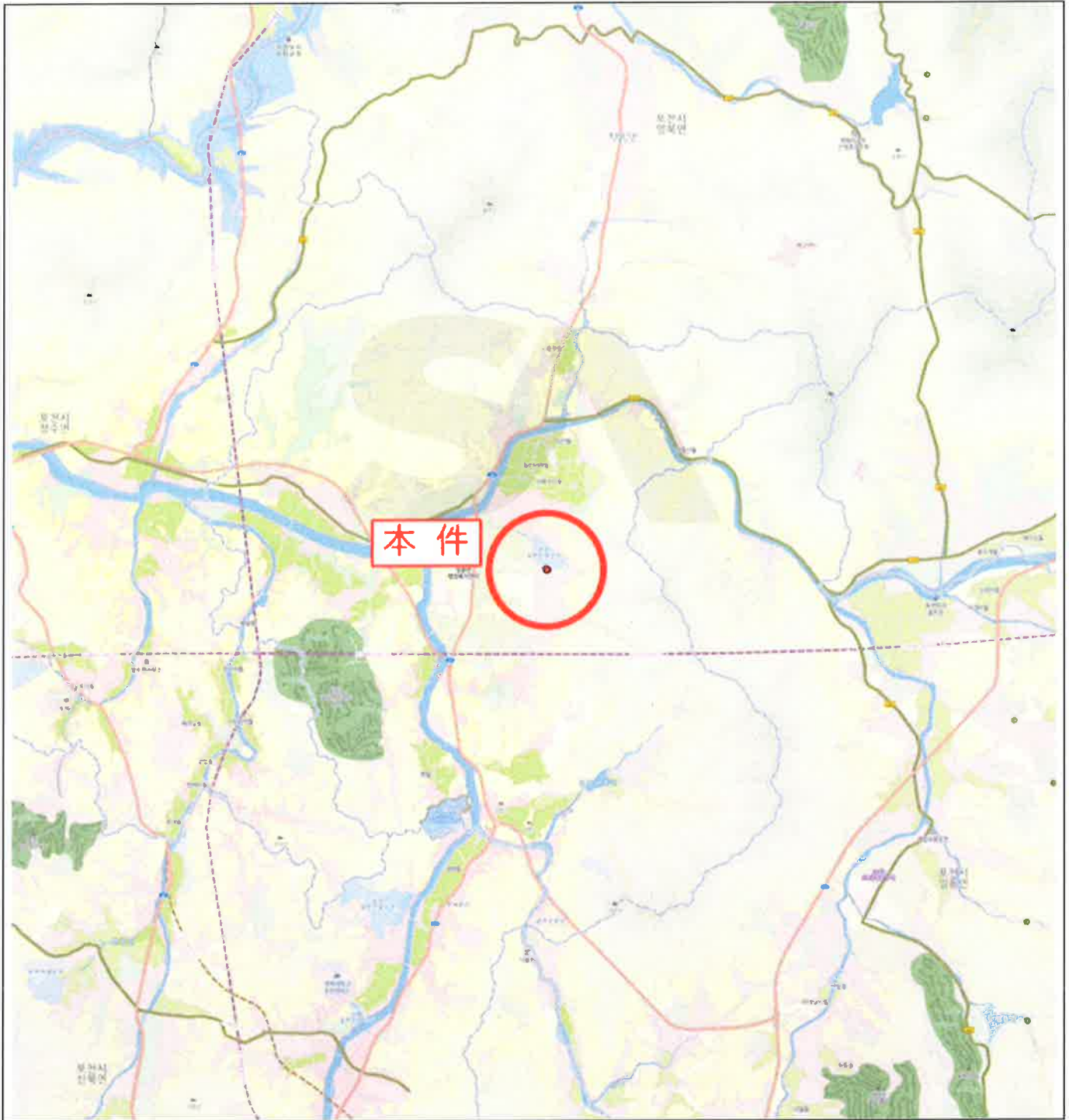
일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	섬유 열처리기  제품명:TEXTINNO 식별번호:EH23-00002 패더 맨글:1SET 컨베이어시스템:PHR 작업폭:2,200mm 롤면장:2,400mm 작업속도:100m/min 작업온도:230℃ 열풍모터:8set 강력 공기 냉각장치: 1set(5.5kw*6p) 진낙장치:1set 원동모터:1set(19kw/4p) 전기용량:180~230kw(Approx.) -기타 부대설비 일체	제작자: (주)이화 글로벌텍 제작일자: 2023.02	1	-	338,560,000	460,000,000 x 0.736(13/15)
	합 계				₩338,560,000.-	
	이	하	여	백		



# 광역위치도



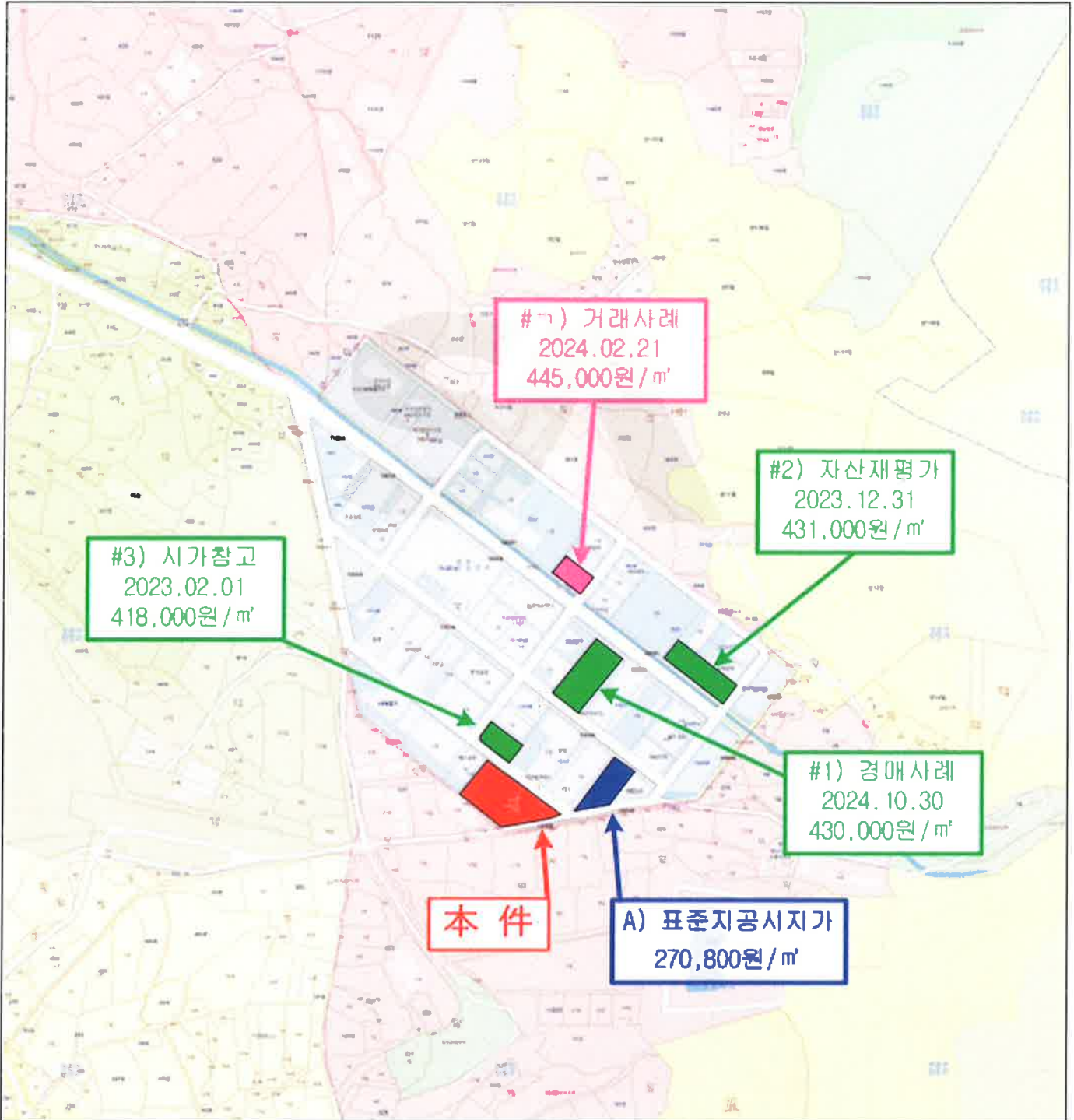
소재지	경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
-----	------------------------



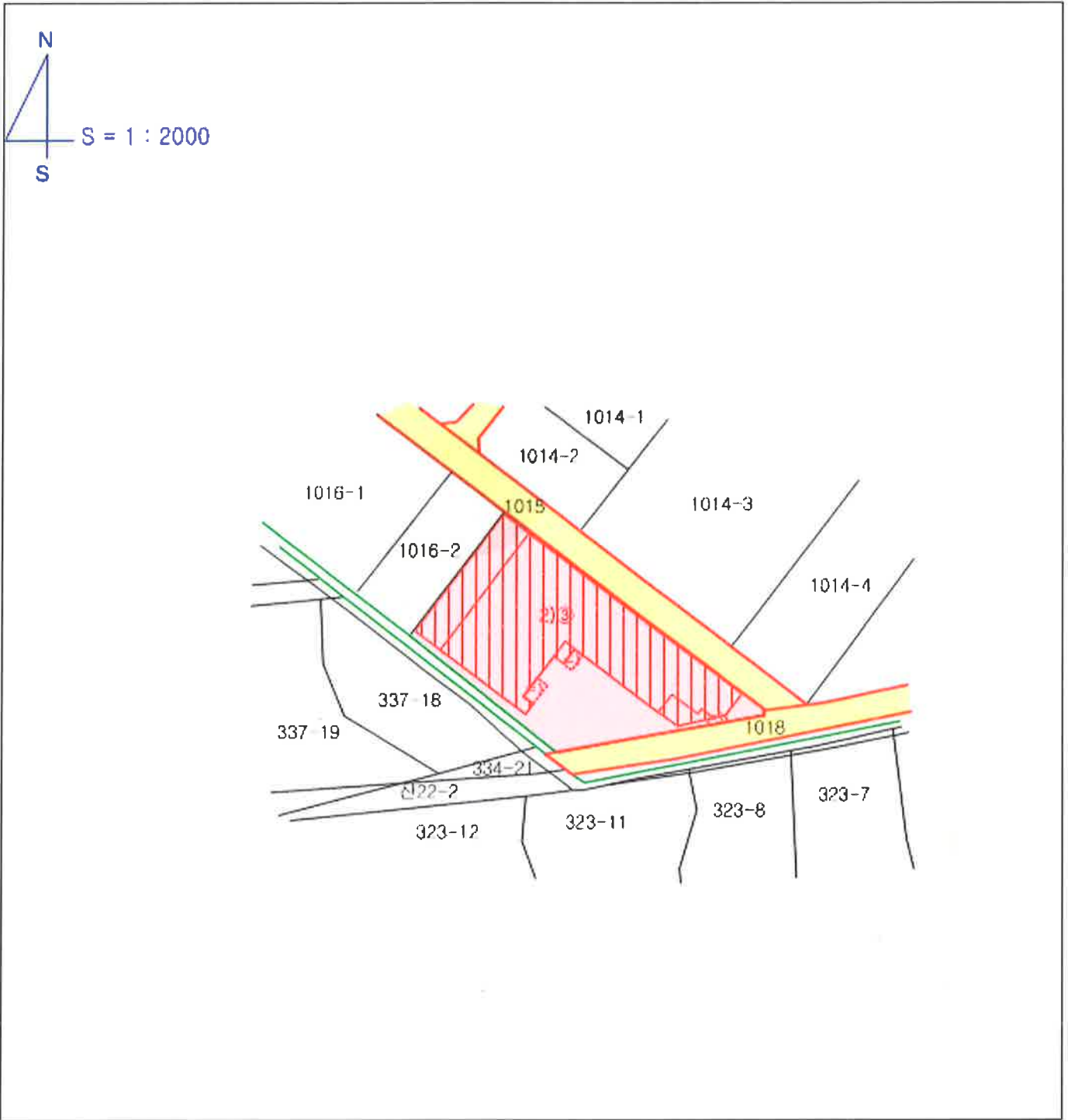
# 위 치 도



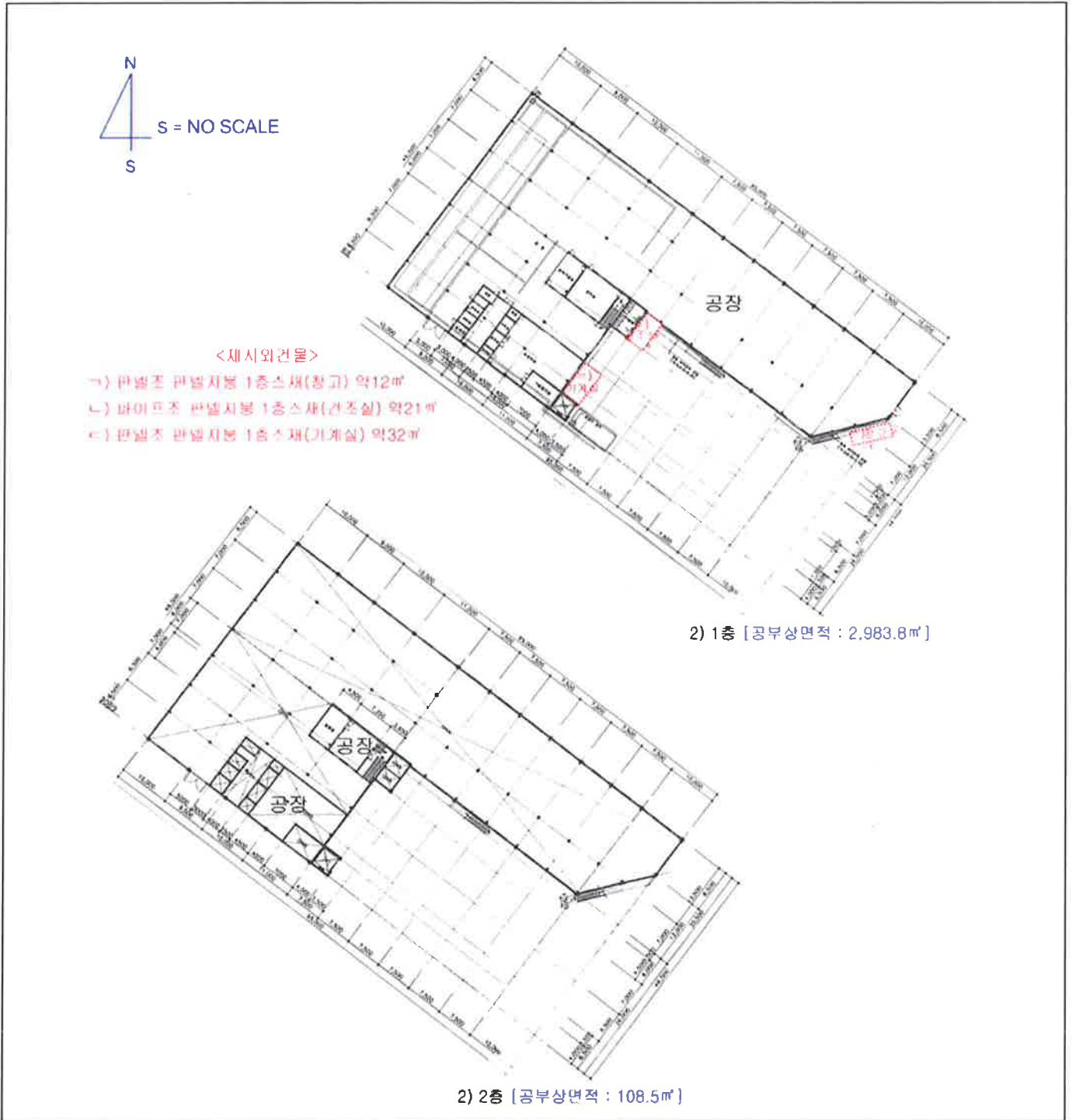
소재지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3



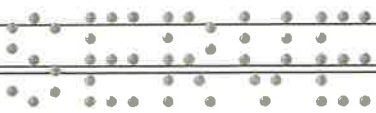
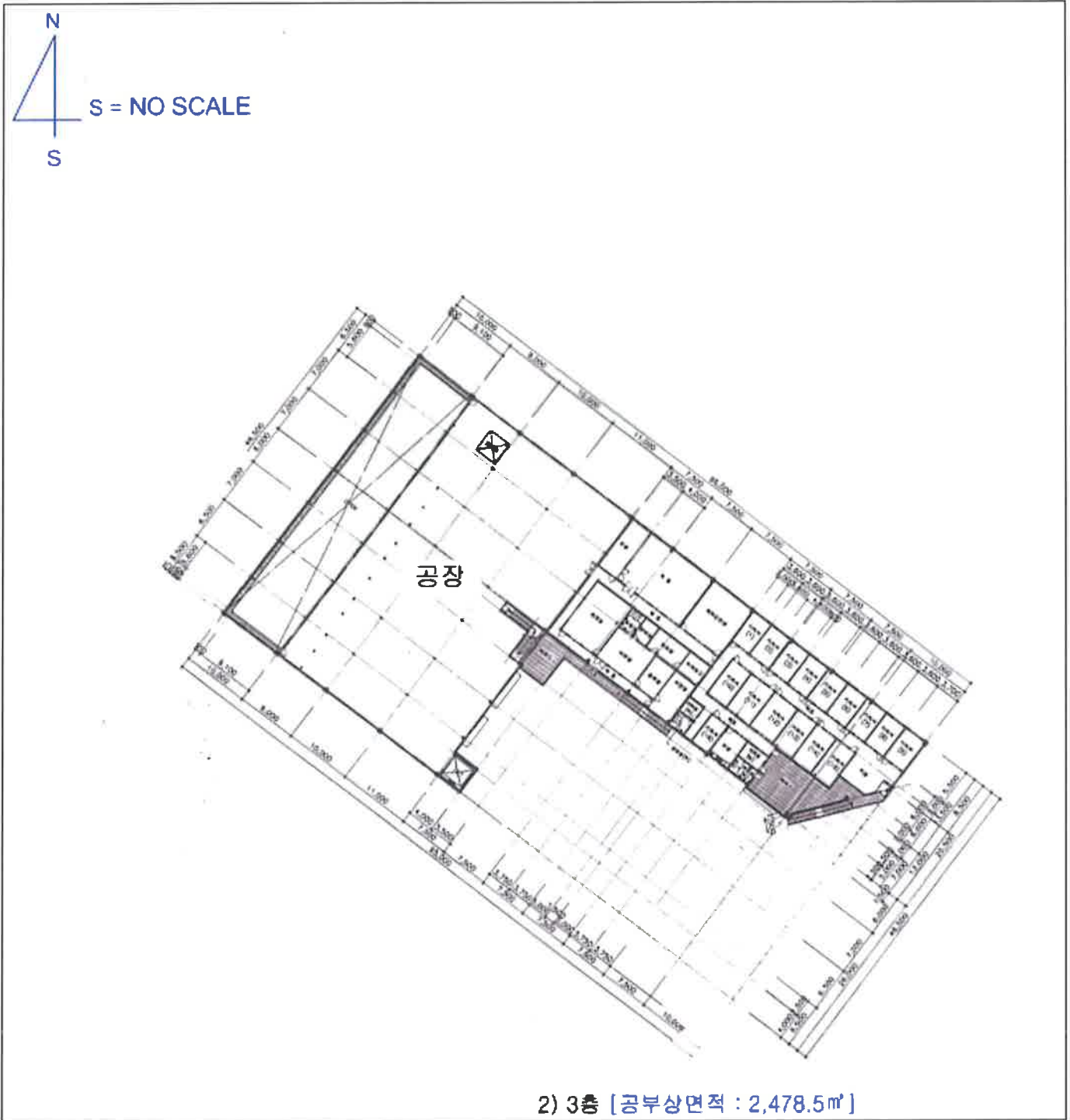
# 지 적 도



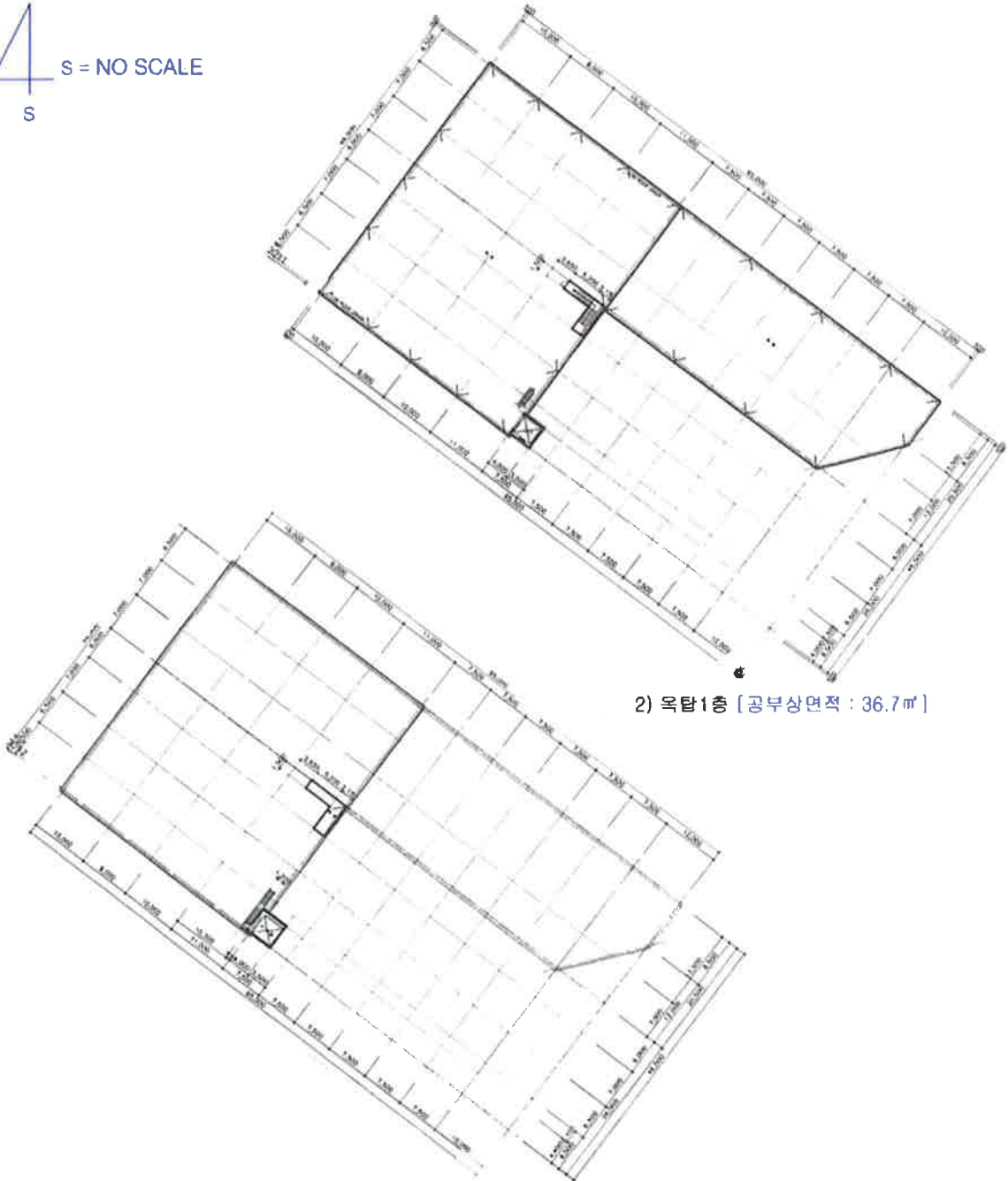
# 건물개황도



# 건물개황도



# 건물개황도



2) 옥탑1층 [공부상면적 : 36.7㎡]

2) 옥탑2층 [공부상면적 : 20.68㎡]

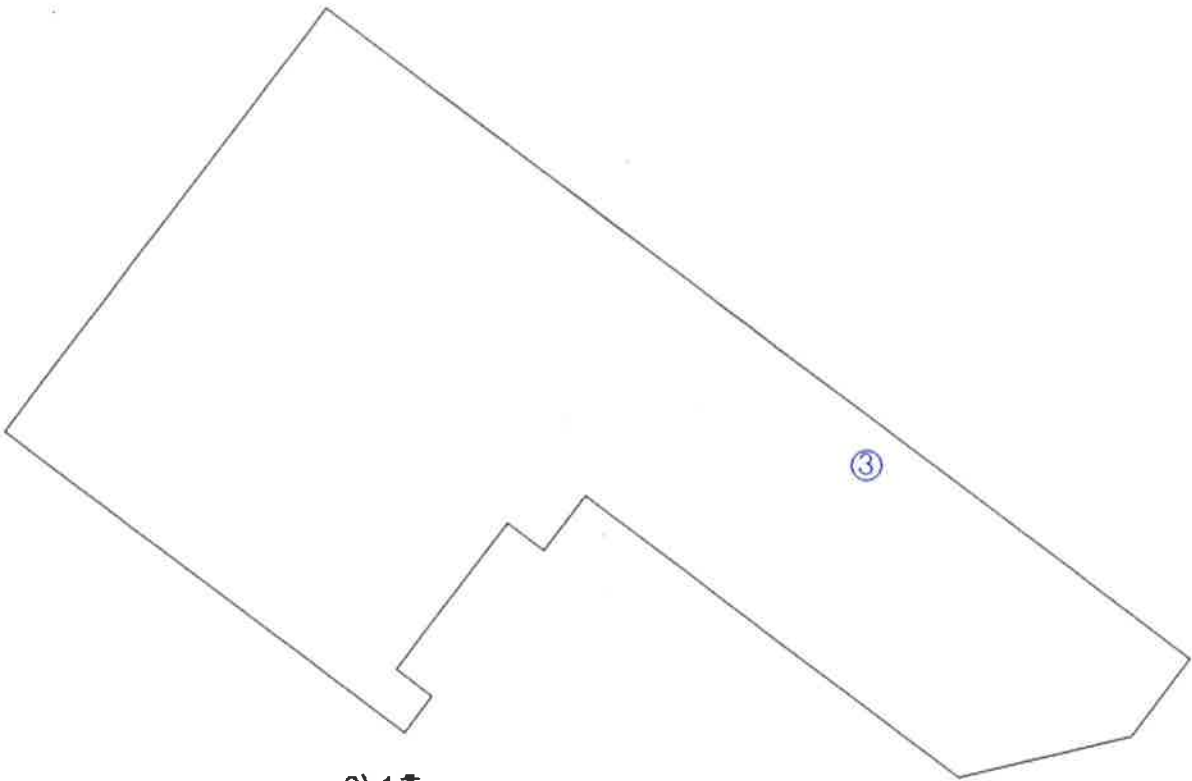
# 기 계 기 구 위 치 도



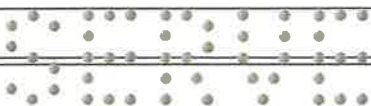
소 재 지	경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
-------	------------------------



S = NO SCALE



2) 1층



# 사 진 용 지



본건 전경



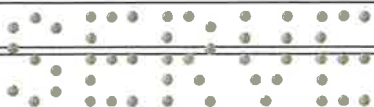
본건 내부전경(1층)



본건 내부전경(2층)



본건 내부전경(3층)



# 사 진 용 지



본건 내부전경(3층)



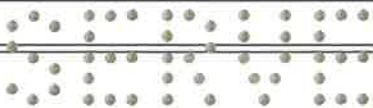
본건 내부전경(3층)



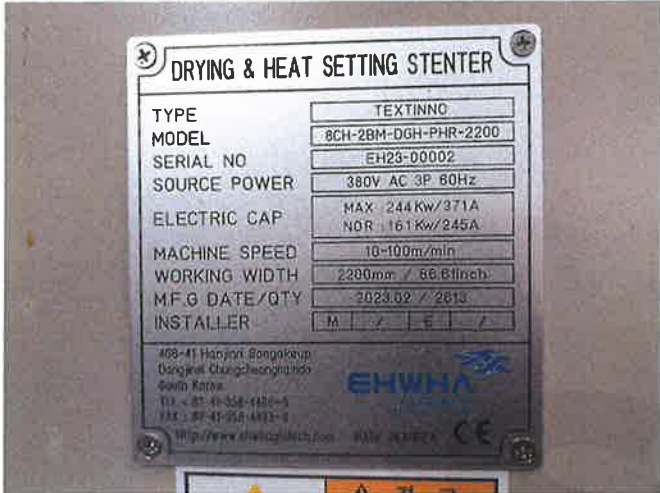
본건 내부전경(옥탑1층,2층)



본건 전경(기계기구)



# 사 진 용 지



본건(기계기구) 명판



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경



제시외건물㉢ 전경



# 회 보 서

우)11623 경기도 의정부시 의정로 86 102호,103호 (가능동,명규빌딩)

TEL. 031-928-6506  
FAX. 070-4009-4595

문서번호 : SIY25-0314-003

시행일자 : 2025-03-27

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.03.14자 귀 제 『2025타경71823』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 프로텍스 소유물건(2025타경71823)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최 용 석



# 수수료 청구서

( 전화: 031-928-6506, FAX: 070-4009-4595 )

문서번호 : SIY25-0314-003

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박형욱 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.14 자 귀 제 『 2025타경71823 』 호로  
의뢰하신 『 주식회사 프로텍스 소유물건(2025타경71823) 』 에  
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	3,351,952	
실 비	여 비	265,200
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	12,000
소 계	300,200	(1,145,000+3,806,175,500 x 8/10,000)x 0.8배 = 3,351,952
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	3,652,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	365,200	
합 계	4,017,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	4,017,200	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 140-014-252752 주식회사 씨브감정평가법인 의정부경기지사

(주)씨브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최 용 석

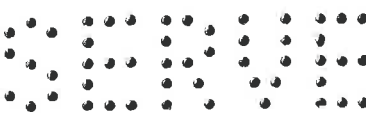


발급번호 : 202541650010252303

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 14

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간				
					1 일				
신청인	성명	씨브감정평가법인	주소	0,					
			전화번호						
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )			
	경기도 포천시 영중면 양문리			1016-3	공장용지	4,401.9			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 전용공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(보조간선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 지방산업단지(양문)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]							
확인도면						범례			
						<ul style="list-style-type: none"> <li>도시지역</li> <li>준보전산지</li> <li>전용공업지역</li> <li>계획관리지역</li> <li>성장관리계획구역</li> <li>완충녹지</li> <li>경관녹지</li> <li>법정동</li> <li>소로1류(폭 10m~12m)</li> <li>소로2류(폭 8m~10m)</li> </ul>		축척 1/2000	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.									
2025/ 03/ 14 <b>경기도 포천시 장</b>									
					수입증지 붙이는곳				
					<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">수 수 료</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전 자 결 제</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">민 원</td> </tr> </table>		수 수 료	전 자 결 제	민 원
수 수 료									
전 자 결 제									
민 원									

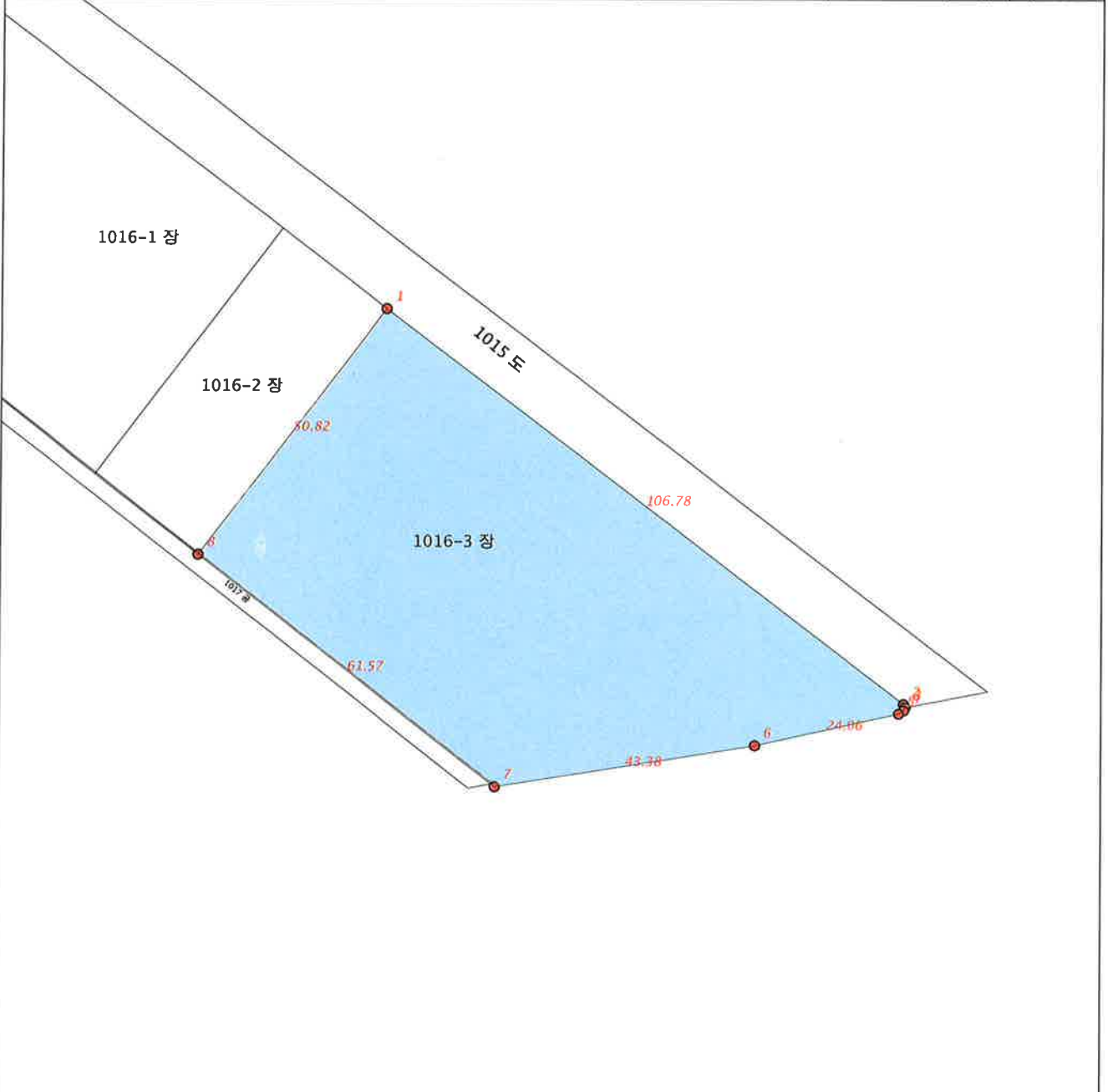




문서확인번호 : 1741-9240-2801-7219

### 지적도 등본

발급번호	202541650010252312	처리시각	12시 47분 07초	발급자	정부24
토지소재	경기도 포천시 영중면 양문리	지번	1016-3번지	축척	등록:1/500 출력:1/1000



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

2025년 03월 14일

경기도 포천시 장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1741-9238-5609-0895

# 토지 대장

고유번호	4165036021-11016-0003		
토지소재	경기도 포천시 영중면 양문리		
지번	1016-3	축척	수치

도면번호	15	발급번호	202541650-01025-2297	
장번호	3-1	처리시각	12시 44분 09초	
비고		발급자	인터넷민원	

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	주소					
(09)	*4401.9*	(21) 2002년 11월 28일 1016번에서 분할	2002년 09월 19일	08) 환지	서울 영등포구 여의도동 24-3	11271-0*****					
공정용지		1016번에서 분할	2002년 09월 19일	(09) 촉탁등기	서울 영등포구 여의도동 24-3	11271-0*****					
(09)	*4401.9*	(50) 2003년 10월 19일 포천군에서 행정구역명칭변경	2003년 02월 05일	(03) 소유권이전	가신면 금현리 1126	115411-0*****					
공정용지		포천군에서 행정구역명칭변경	2003년 07월 09일	(04) 주소변경	1016-3	115411-0*****					
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점 좌표 등 특부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임									
		--- 이하 여백 ---									
등기수정 년월일											
토지등기 (기준수확량등기)											
개별공시지가(기준)	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/㎡)	241500	249600	254800	273700	288200	268500	268500				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 14일

## 경기도 포천시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.

# 토지 대장

고유번호	4165036021-11016-0003		
토지소재	경기도 포천시 영중면 양문리		
지번	1016-3	축적	수치

도면번호	15	발급번호	202541650-01025-2297
장번호	3-2	처리시간	12시 44분 09초
비고	발급자 인터네티원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소					
			2009년 05월 12일	(03) 소유권이전	서울특별시 영등포구 여의도동 40 정미아파트 에이동 901호	박선규 외 1인	640201-1*****				
			2019년 09월 06일	(04) 주소변경	서울특별시 영등포구 여의동로 143, 에이동2901호(여의도동, 대우트림포월드)	박선규 외 1인	640201-1*****				
			2019년 09월 06일	(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 혜성2빌딩)	코리아신탁주식회사	110111-2*****				
			2022년 12월 13일	(03) 소유권이전	서울특별시 영등포구 여의동로 143, 에이동 2901호(여의도동, 대우트림포월드)	박선규 외 1인	640201-1*****				
등기수정 년월일											
토지등권 (기준수확량등급)											
개별공시지가(기준일)											용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)											

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 14일

경기도 포천시



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 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	4165036021-11016-0003		
토지소재	경기도 포천시 영중면 양문리	축척	수치
지번	1016-3		

도면번호	15	발급번호	202541650-01025-2297
장번호	3-3	처리시각	12시 44분 09초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

지목 면적(㎡) 사유

변동일자  
변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

2022년 12월 13일

경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62

(03)소유권이전

주식회사프로텍스

284411-0\*\*\*\*\*

--- 이하 여백 ---

등기수정 년월일									
토지등권 (기준수확량등급)									
개발공시지가(종일)									
개발공시지가(원/㎡)									용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 14일

경기도 포천시 장



◆ 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 : 1741-9239-6702-8120

### 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)

건물 ID	2120042250026210	고유번호	4165036021-1-10160003	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	경기도 포천시 영중면 양문리	지번	1016-3	도로명주소	경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62
------	-----------------	----	--------	-------	------------------------

※대지면적	4,401.9㎡	연면적	5,570.8㎡	※지역	전용공업지역	※지구	※구역
-------	----------	-----	----------	-----	--------	-----	-----

건축면적	3,016.4㎡	용적률 산정용 연면적	5,570.8㎡	주구조	철근콘크리트구조,철골조	주용도	공업	층수	지하: 총, 지상: 3층
------	----------	-------------	----------	-----	--------------	-----	----	----	---------------

※건폐율	68.52%	※용적률	126.55%	높이	11.9m	지붕	평스라브	부속건축물	등
------	--------	------	---------	----	-------	----	------	-------	---

※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡
-------	---	-------------	---	-----------	---	-----------	---

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주1	1층	철골조	공장	2,983.8	주식회사프로텍스	경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62	1/1	2022.12.13.
주1	2층	철골조	공장	108.5	284411-0*****			소유권이전
주1	3층	철골조	공장	1,395				
주1	3층	철골조	공장(기숙사)	622.2		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 14일

포천시 장

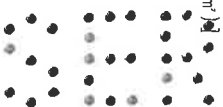


담당자: 민원과  
전 화: 031-538-2137

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

297mm X 210mm 백상지(80g/㎡)





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)	
대지위치 지번	경기도 포천시 영종면 양문리 지번 관련 주소
명칭 도로명 주소 도로명 주소 관련 주소	호수/기구수/세대수 0호/0기구/0세대

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	(주) 충남삼유	115411-0*****			14대		승용	비상용	허기일 2002.6.18.
설계자	(주)삼우종합건축사사무소 김창영	제5598호	대	161㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	대	착공일 2002.9.16.
공사감리자	(주)삼우종합건축사사무소 김창영	제5598호*****	대	대	대	합식 하수종말처리장연결	구분 수량 및 총 용량	개	사용승인일 2003.6.18.
공사시공자 (현장관리인)	나운토건(주)	건축-0090*****	㎡	㎡	㎡	용량	지하	개	

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황
			내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	G.L	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [ ] 지내력기초( [ ] 파일기초	t/(㎡)	구조설계해석범: [ ] 등기정적해석범 [ ] 동적해석범	종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	- 이 하 여 백 -		그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.



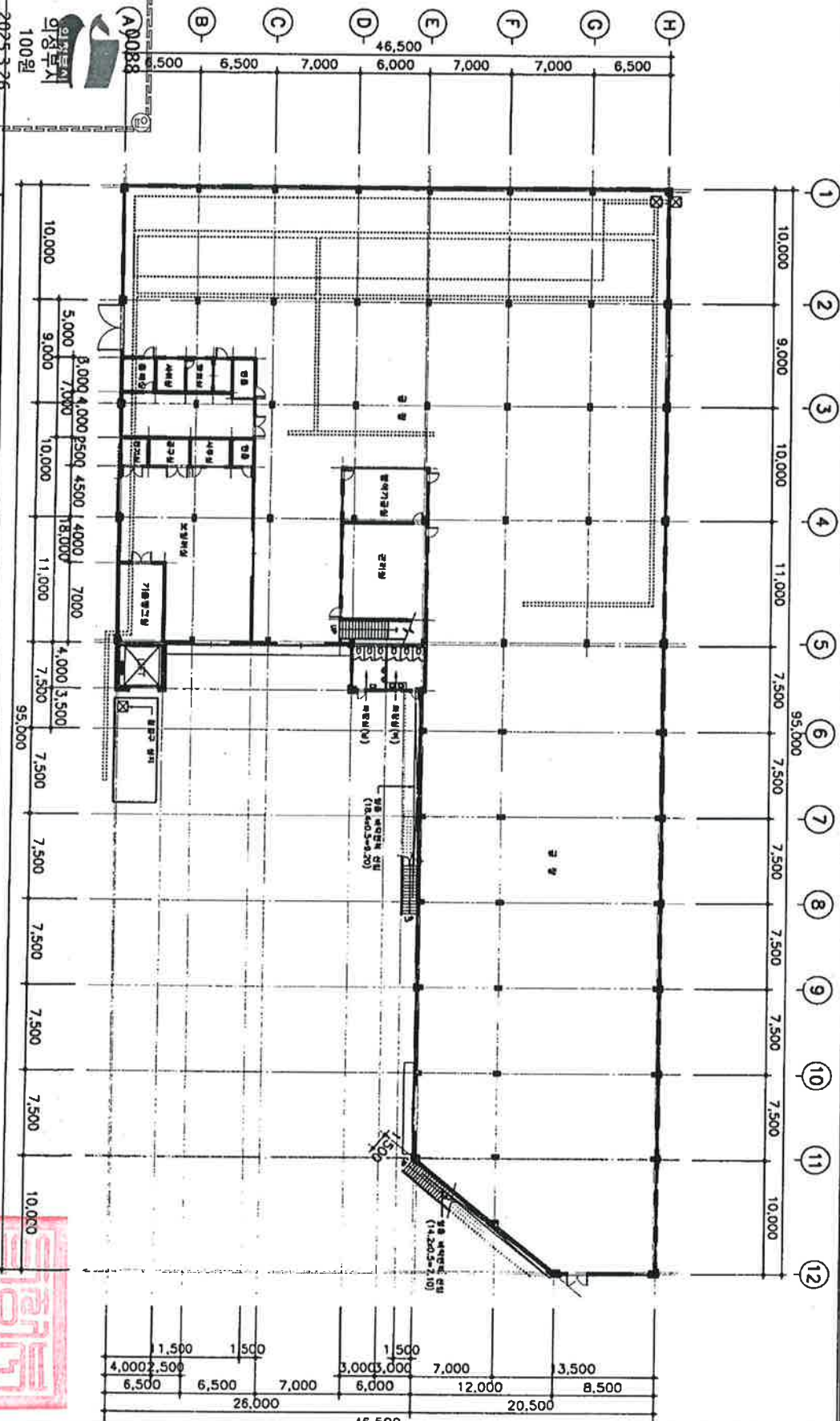


# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250026210	고유번호	4165036021-1-10160003	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	경기도 포천시 영중면 양문리	지번	1016-3	도로명주소	호수가구/세대
					0호/1가구/0세대

경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 도로명주소 호수가구수/세대수 0호/1가구/0세대



도면 기준 UJ/B006  
 승인번호: 2025-3-26  
 승인발행시간: 14:27:04.595

출척  
**경기도 의정부시장**

도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김창영 (서명 또는 인)

297mm x 210mm 백색지 80g/㎡

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID

2120042250026210

교유번호

4165036021-1-10160003

명칭

호수거구수/세대수

0호/07거구/0세대

대지위치

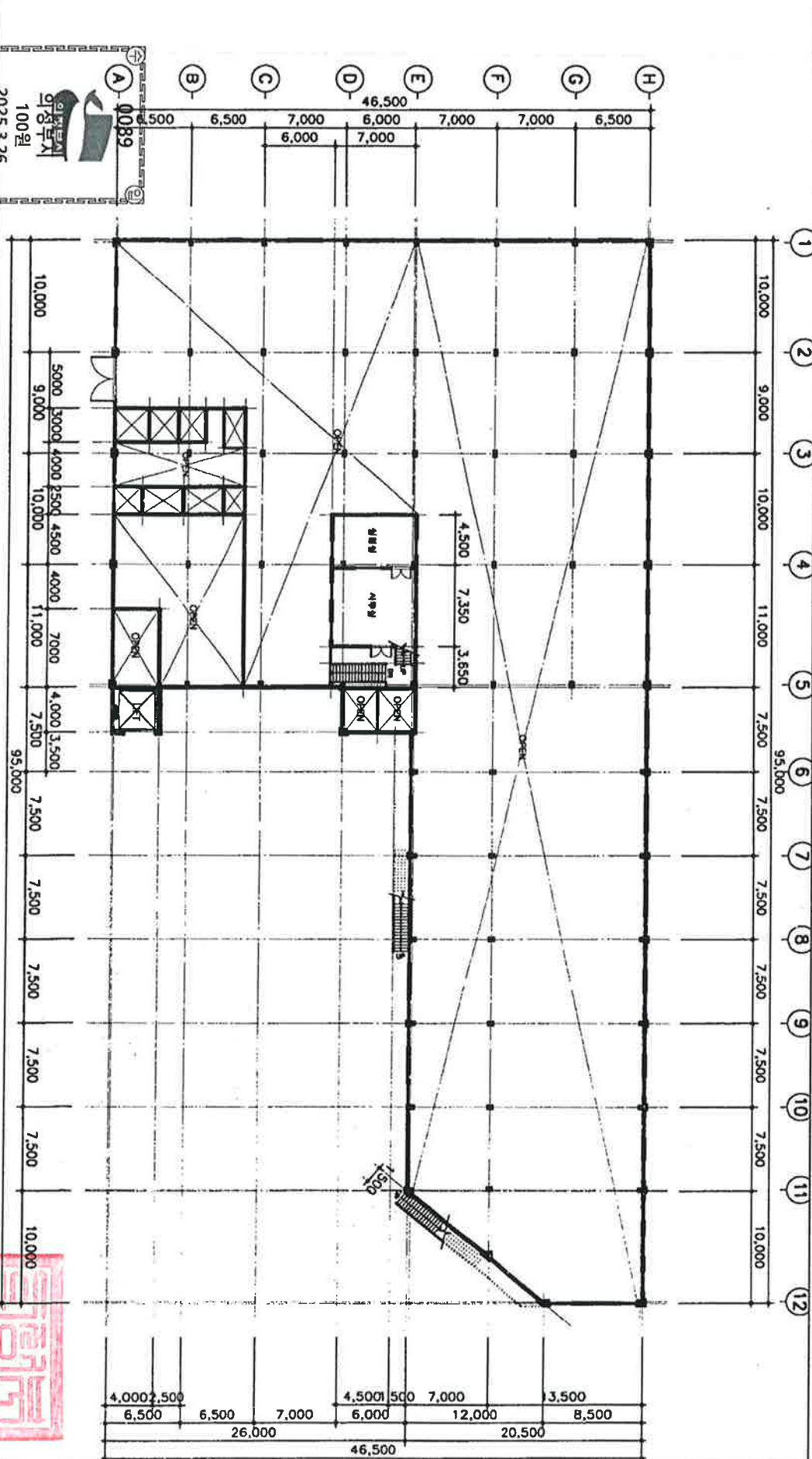
경기도 포천시 영중면 양문리

지번

1016-3

도로명주소

경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62



도면  
 2025.3.26  
 100원  
 0089  
 14:27:04.596

축척  
**경기도 의정부시장**

1 : 500

도면 작성자

삼우종합건축사사무소

건축사  
 김창영 (서명 또는 인)

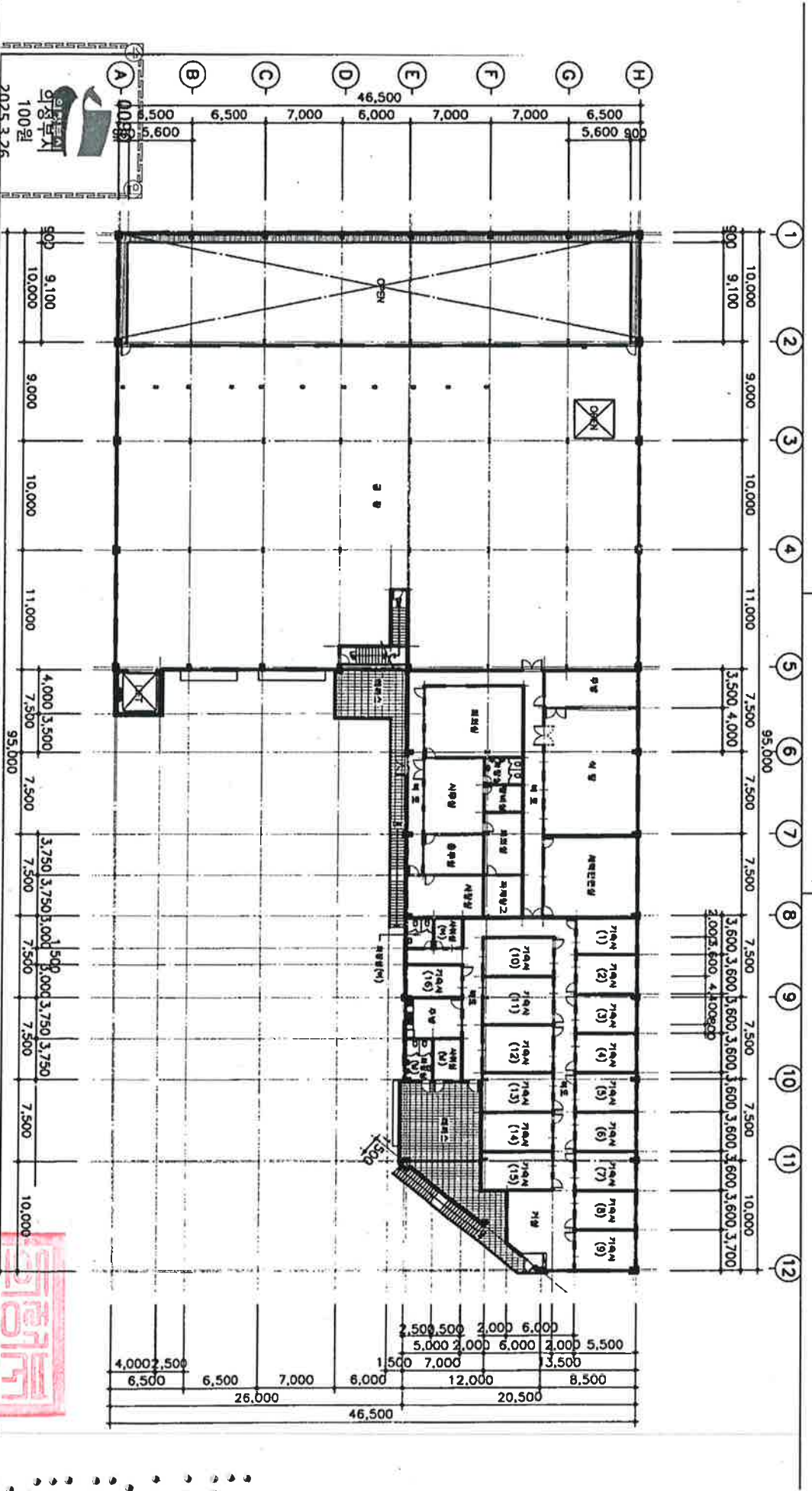
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm(백상지) 80장/㎡

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250026210	고유번호	4165036021-1-10160003	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도 포천시 영중면 양문리	지번	1016-3	도로명주소	경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62
					0호/0가구/0세대



도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김원영 (서명 또는 인)

도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김원영 (서명 또는 인)

도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김원영 (서명 또는 인)

도시계획구역: UB006

도시계획일자: 2025.3.26

도시계획면적: 1427.04.597

건축물면적: 297.71㎡ (21.0㎡) (택사지 804/㎡)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID

2120042250026210

고유번호

4165036021-1-10160003

명칭

호수기구수/세대수

0호/0기구/0세대

대지위치

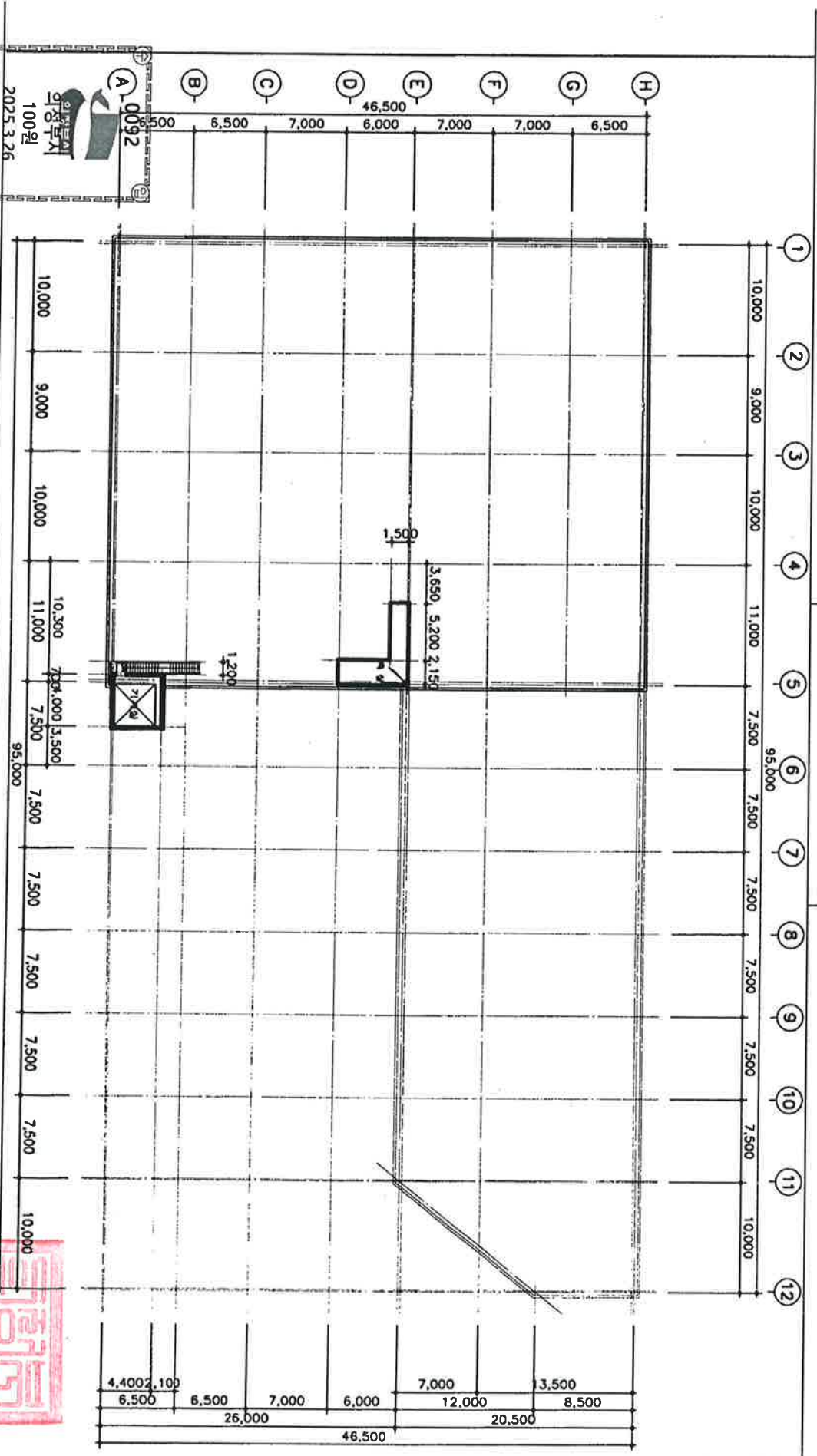
경기도 포천시 영중면 양문리

지번

1016-3

도로명주소

경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62



도면 작성자: 2025.3.26  
 평면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김창영 (서명 또는 인)  
 중지 발행시간: 14:27:20.853

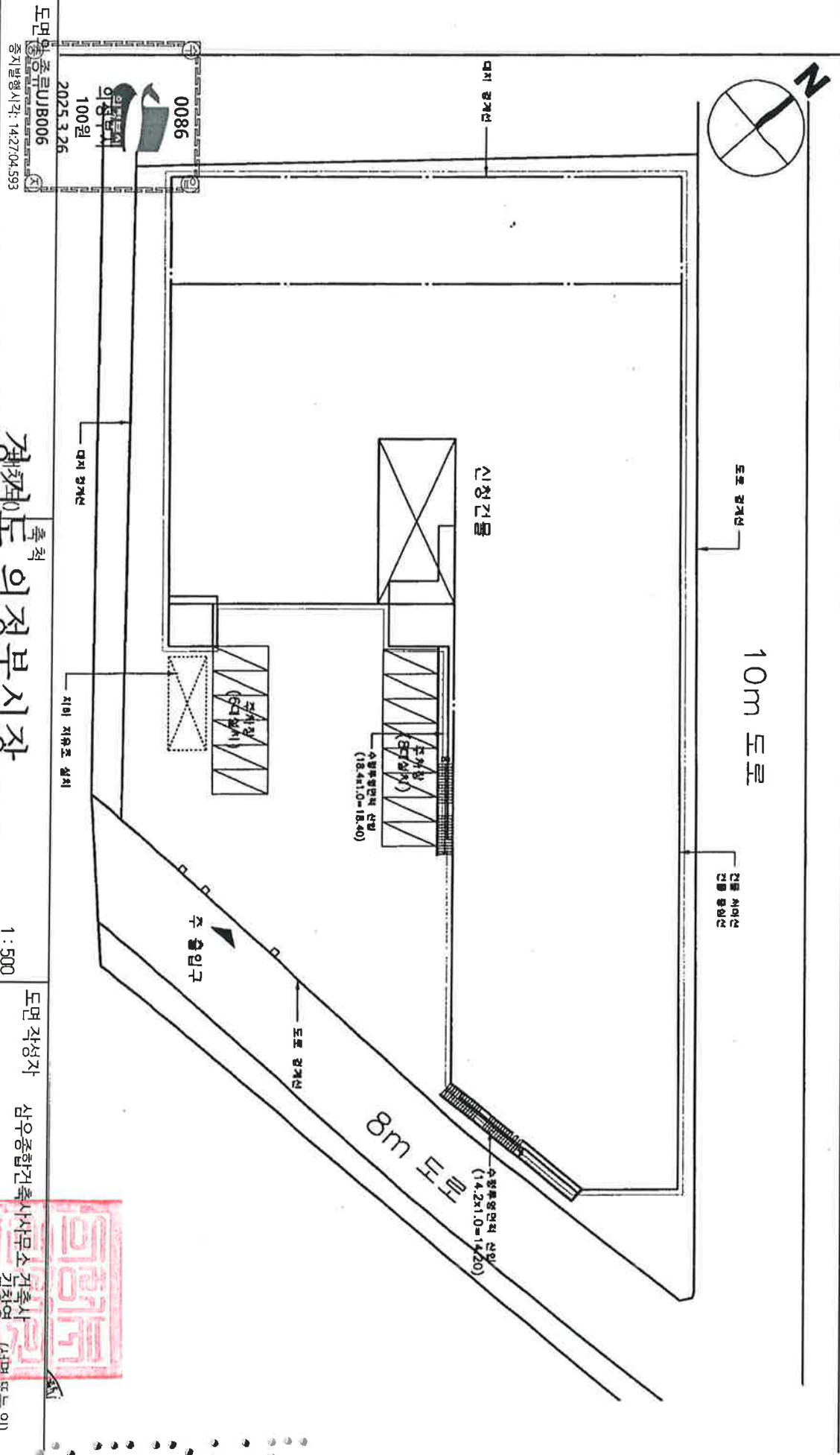
건축 평면도 의정부시장  
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

삼우종합건축사사무소  
 297mm x 210mm (백상지 80g/㎡)

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250026210	고유번호	4165036021-1-10160003	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 포천시 영중면 양문리	지번	1016-3	도로명주소	0호/07구/0세대
					경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62



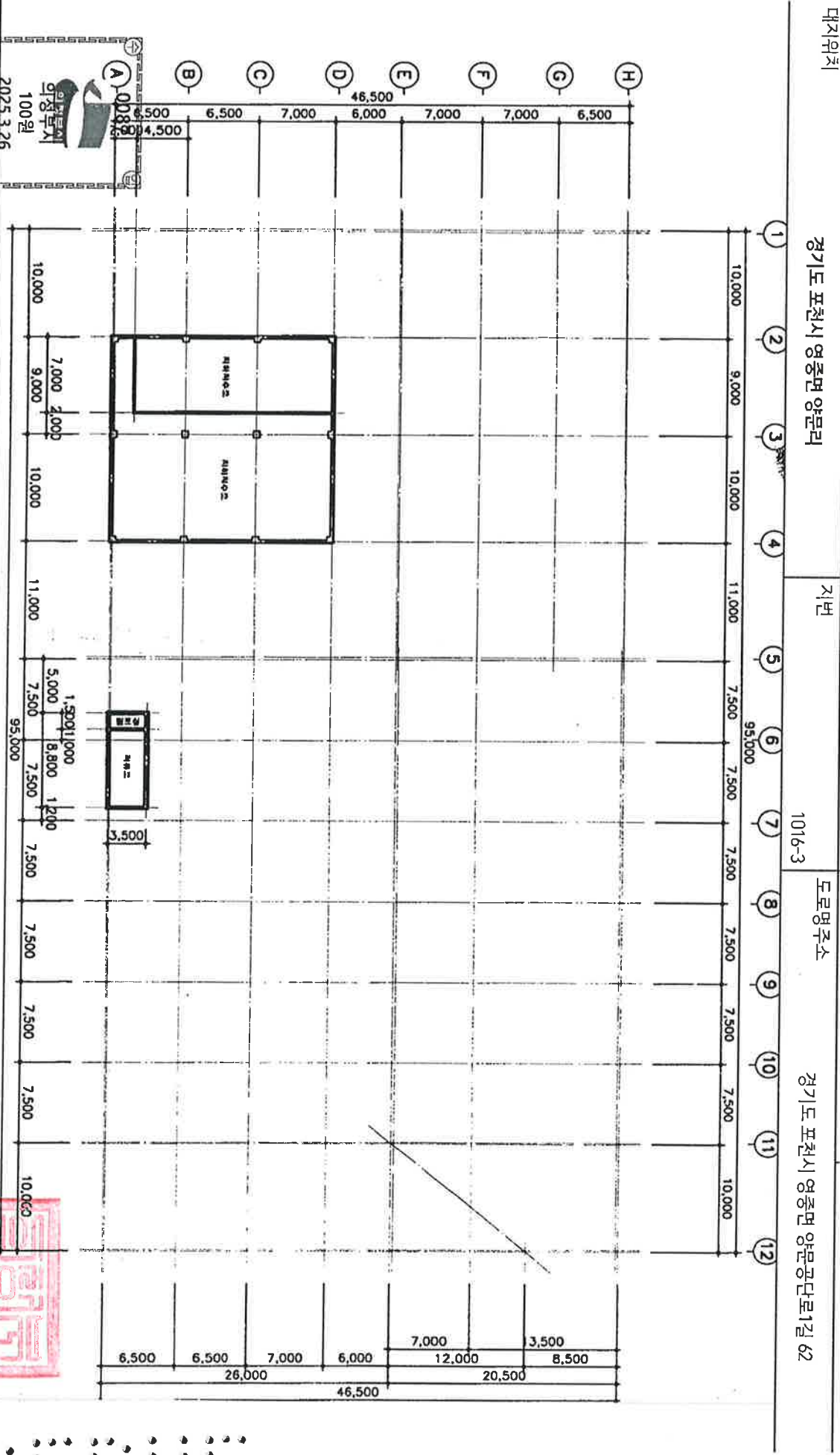
삼우종합건축사사무소  
김창영 (사명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042250026210	고유번호	4165036021-1-10160003	명칭	호수거구수/세대수
대지위치	경기도 포천시 영중면 양문리		지번	1016-3	도로명주소
					경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62
					0호/0가구/0세대



도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김정영 (서명 또는 인)

도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김정영 (서명 또는 인)

도면 작성자: 삼우종합건축사사무소 건축사 김정영 (서명 또는 인)

(수입증치가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm x 210mm 백상지 80g/㎡



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2844-2024-002122

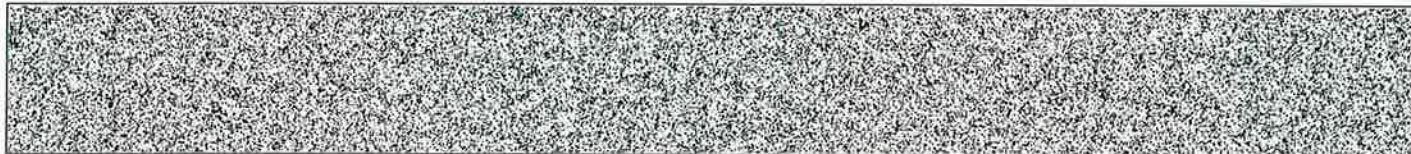


[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)		경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3	공장용지	4401.9㎡	2003년10월19일 행정구역변경으로 인하여 2004년11월3일 등기  등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 이기 2024년5월1일

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 33)	공유자전원지분전부 이전	2022년12월13일 제45933호	2021년2월2일 매매	소유자 주식회사프로텍스 284411-0111185 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 매매목록 제2022-2088호  등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 순위 제1번 등기를 이기 2024년5월1일
2	가압류	2025년2월5일 제129601호	2025년2월5일 인천지방법원의 가압류 결정(2025카단1 00943)	청구금액 금316,933,723 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 칠단로 7 (신서동) (인천재기지원단)
3	압류	2025년2월25일 제587556호	2025년2월25일 압류(징세과-티 8107)	권리자 국 처분청 포천세무서장
4	가압류	2025년3월7일 제818336호	2025년3월7일 의정부지방법원	청구금액 금44,960,840 원 채권자 서울보증보험 주식회사

[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 284202KBD04205030010240141000002124400012235001112

발급확인번호 AANW-NVID-1228

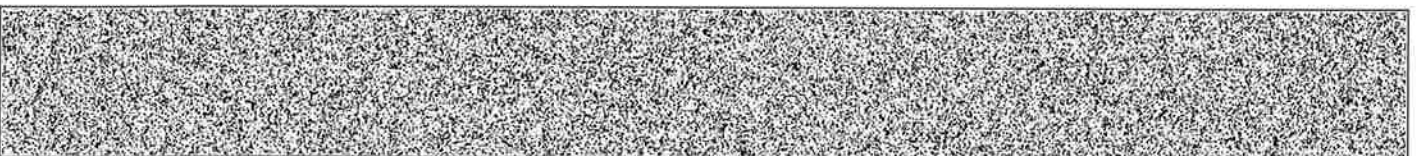
발행일 2025/03/14



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			의 가압류 결정(2025카단200666)	110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)
5	임의경매개시결정	2025년3월10일 제870996호	2025년3월10일 의정부지방법원의 임의경매개시결정(2025타경71823)	채권자 케이에프아이이사공구유동화전문유한회사 110114-0344181 서울특별시 서초구 반포대로 235, 8층 (반포동, 반포효성빌딩)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 11)	근저당권설정	2023년1월6일 제632호	2023년1월6일 설정계약	채권최고액 금960,000,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) ( 둔촌동지점 ) 공동담보 건물 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
1-1 (전 11-1)	1번근저당권변경	2023년5월18일 제15705호	2023년5월18일 변경계약	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-76호
2 (전 12)	근저당권설정	2023년3월30일 제9569호	2023년3월30일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) ( 둔촌동지점 ) 공동담보 건물 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
2-1 (전 12-1)	2번근저당권변경	2023년5월18일 제15706호	2023년5월18일 변경계약	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-77호



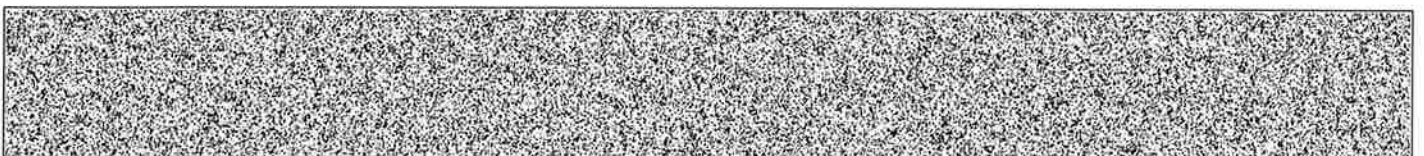
[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3 (전 14)	근저당권설정	2023년5월18일 제15707호	2023년5월18일 설정계약	채권최고액 금496,800,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) (문촌동지점) 공동담보 건물 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-78호
				등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 이기 2024년5월1일

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2022-2088			
거래가액	금2,134,120,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3	33	2021년2월2일 매매	
2	[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3	28	2021년2월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --



발행번호 284202KBD04205030010240141000002124400032235001112

발급확인번호 AANW-NVTD-1228

발행일 2025/03/14



[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 14일



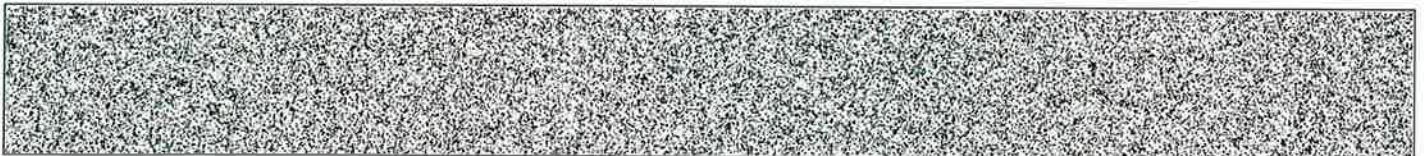
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

\* 기록사항 없는 감구, 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 284202KBD04205030010240141000002124400042235001112

발급확인번호 AANW-NVTD-1228

발행일 2025/03/14



# 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 2844-2024-002122

[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 공장용지 4401.9㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사프로텍스 (소유자)	284411-0111185	단독소유	경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	가압류	2025년2월5일 제129601호	청구금액 금316,933,723 원 채권자 신용보증기금	주식회사프로텍스
3	압류	2025년2월25일 제587556호	권리자 국	주식회사프로텍스
4	가압류	2025년3월7일 제818336호	청구금액 금44,960,840 원 채권자 서울보증보험 주식회사	주식회사프로텍스
5	임의경매개시결정	2025년3월10일 제870996호	채권자 케이에프아이이사공구유동화전문유한회사	주식회사프로텍스

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 11)	근저당권설정	2023년1월6일 제632호	채권최고액 금960,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스
2 (전 12)	근저당권설정	2023년3월30일 제9569호	채권최고액 금2,640,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스
3 (전 14)	근저당권설정	2023년5월18일 제15707호	채권최고액 금496,800,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스

## [ 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.

출력일시 : 2025년 3월 14일 오후 12시44분35초





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 건물 [제출용] -

고유번호 1154-2003-003620

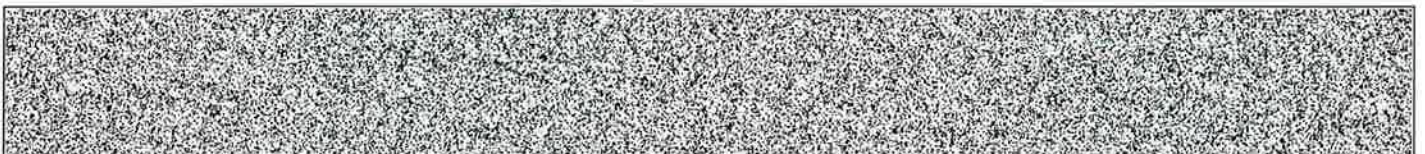


[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년7월9일	<del>경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3</del>	<del>철골조 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공장 1층 2983.80㎡ 2층 108.50㎡ 3층 2478.50㎡</del>	
2		<del>경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3</del>	<del>철골조 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공장 1층 2983.80㎡ 2층 108.50㎡ 3층 2478.50㎡</del>	<del>2003년10월19일 행정구역변경으로 인하여 2004년11월3일 등기</del>
3		경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 [도로명주소] 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62	철골조 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공장 1층 2983.80㎡ 2층 108.50㎡ 3층 2478.50㎡	도로명주소 2012년7월23일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2003년7월9일 제26583호		소유자 주식회사충남석유 115411-0021784 포천시 영중면 양문리 1016-3
2	압류	2004년10월5일 제33308호	2004년10월5일 압류(세정과-12010)	권리자 포천시
3	압류	2004년12월22일	2004년12월21일	권리자 포천시

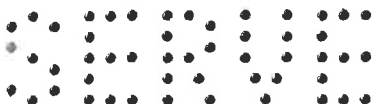
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 115202KYN04205033010030141000003624400012042001112

발급확인번호 AANW-NVTK-6200

발행일 2025/03/14

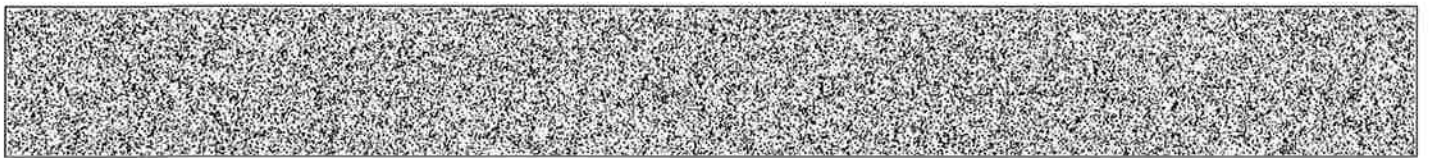


[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

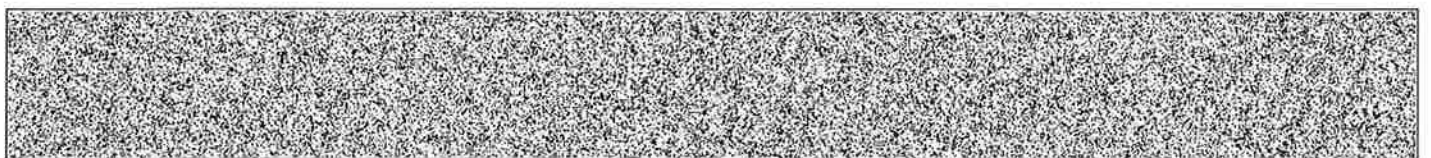
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제43343호	압류(환경보호 과-20778)	
4	3번압류등기말소	2005년6월22일 제23415호	2005년6월17일 해제	
5	2번압류등기말소	2006년2월13일 제6093호	2006년2월13일 해제	
6	가압류	2006년5월1일 제16957호	2006년4월27일 의정부지방법원 의 가압류 결정(2006카단2 618)	청구금액 금60,000,000원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 이의동 906-5 경기중소기업종합지원센터 2-3층 (북부지점)
7	가압류	2006년6월8일 제21876호	2006년6월5일 의정부지방법원 의 가압류 결정(2006카단3 490)	청구금액 금76,789,970원 채권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (포천시지부)
8	가압류	2006년8월11일 제31302호	2006년8월9일 의정부지방법원 의 가압류 결정(2006카단5 0719)	청구금액 금174,139,169원 채권자 이현숙 서울 강동구 명일동 44 신동아파트 5-1205
9	압류	2006년9월15일 제36061호	2006년9월12일 압류(환경보전 과-8921)	권리자 경기도
10	6번가압류등기말소	2006년11월21일 제47454호	2006년11월15일 해제	
11	압류	2006년12월20일 제52965호	2006년12월20일 압류(세정과-18 166)	권리자 포천시
12	11번압류등기말소	2007년3월7일 제10768호	2007년3월7일 해제	
13	압류	2007년11월7일 제43701호	2007년10월30일 압류(남부지원2	채권자 근로복지공단 111271-0007455 서울특별시 영등포구 영등포동2가 94-267



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			부-145527)	(의정부지사)
14	압류	2007년12월14일 제49520호	2007년12월13일 압류(새정파-15004)	관리자 포천시
15	강제경매개시결정	2008년2월14일 제5959호	2008년2월14일 의정부지방법원 의 강제경매개시결 정(2008타경4028)	채권자 광신염료주식회사 110111-0738778 서울 동대문구 장안1동380-2
16	강제경매개시결정	2008년3월3일 제8456호	2008년3월3일 의정부지방법원 의 강제경매개시결 정(2008타경6659)	채권자 대동유화공업주식회사 시흥시 정왕동2마 206호
17	임의경매개시결정	2008년3월17일 제10498호	2008년3월17일 의정부지방법원 의 임의경매개시결 정(2008타경8600)	채권자 중소기업진흥공단 서울 영등포구 여의도동24-3
18	가압류	2008년4월17일 제15188호	2008년4월17일 의정부지방법원 의 가압류결정(2008카단51424)	청구금액 금288,891,393 원 채권자 주식회사 범한석유 양주시 온현면선암리 81-22
19	가압류	2008년5월1일 제17325호	2008년5월1일 의정부지방법원 의 가압류결정(2008카단51446)	청구금액 금150,000,000 원 채권자 전영수 서울 강남구 도곡동467 타워팰리스아파트 에이동 1006호
20	강제경매개시결정	2008년5월2일 제17366호	2008년5월1일 의정부지방법원 의 강제경매개시결	채권자 오환상 570521-***** 포천시 선단동783-1 현대빌라 가동 302호

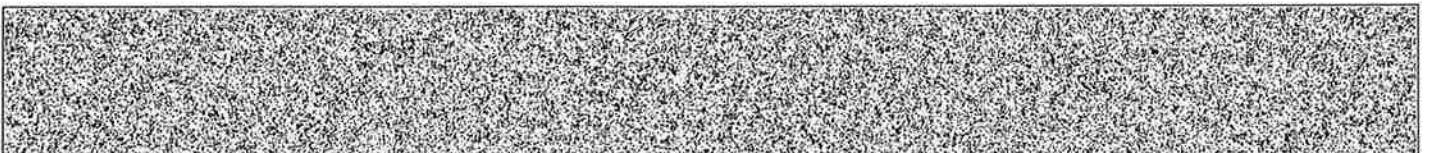


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2008타경14612)	
21	가압류	2008년5월9일 제18532호	2008년5월9일 의정부지방법원 의 가압류 결정(2008카단5 1576)	청구금액 금365,070,800 원 채권자 이병석(금11,766,860 원) 경기도 고양시 일산서구 대화동 2002 성저마을 1104-305 김진환(금17,988,150 원) 경기도 의정부시 호원동 신일유도빌아파트 101-601 홍성하(금41,006,270 원) 경기도 의정부시 호원동 신일유도빌아파트 112-1903 권영수(금33,381,930 원) 서울특별시 강남구 도곡2동 타워펠리스 에이동 에이-1006 오한상(금33,264,790 원) 경기도 포천시 선단동 783-1 진기섭(금13,825,720 원) 서울특별시 도봉구 쌍문4동 767 현대1차아파트 101-609 오준상(금42,189,920 원) 경기도 양주시 덕계동 417-1 신우아파트 103-501 홍성기(금3,635,020 원) 경기도 의정부시 용현동 390-33 건영캐스빌 101-605 이동환(금30,984,880 원) 서울특별시 도봉구 쌍문동 54 현대아파트 101-508 진광식(금6,089,210 원) 경기도 포천시 영북면 운천8리 현은자(금5,412,460 원) 경상북도 경주시 건천읍 신평2리 168-1 이종술(금6,799,880 원) 경기도 양주시 고암동 동안마을 301-1002 오영순(금6,543,510 원) 경기도 의정부시 장암5동 장암2단지주공아파트 205-201 임민재(금6,630,010 원) 경기도 포천시 영중면 영평리 277-9 김풍오(금5,221,690 원)



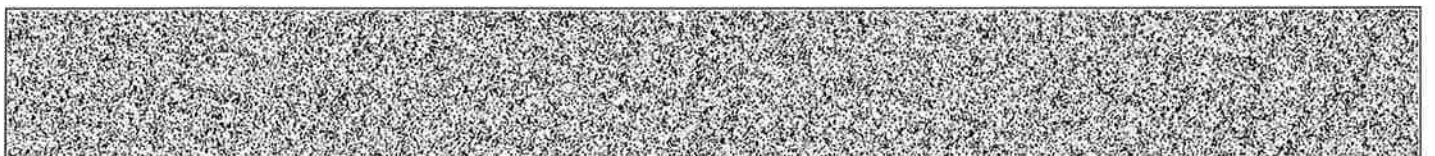
[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 포천시 영북면 운천6리 2반 박정희(금3,977,370원) 경기도 포천시 영북면 운천7리 342번지 김규백(금21,975,190원) 경기도 포천시 신북면 세종빌라 에이-401 유수자(금15,104,210원) 경기도 의정부시 의정부동 214-5 박복수(금31,490,640원) 경기도 포천시 영중면 양문리 549-4 이재용(금15,978,000원) 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 신금범(금11,805,090원) 경기도 포천시 영중면 양문리 304
21-1	21번등기명의인표시 경정	2008년5월22일 제20406호	2008년5월20일 결정경정	현은자(금5,412,460원)의 주소 경기도 포천시 신북면 신평2리 168-1
22	강제경매개시결정	2008년5월21일 제20193호	2008년5월20일 의정부지방법원의 강제경매개시결정(2008타경16205)	채권자 신광유화주식회사 양주시 회정동322
23	압류	2008년11월25일 제50797호	2008년11월21일 압류(법인세과-5466)	권리자 국 처분청 의정부세무서
24	소유권이전	2009년5월12일 제17506호	2009년5월12일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 2분의 1 박선규 640201-***** 서울특별시 영등포구 여의도동 40 잠미아파트 에이동 901호 지분 2분의 1 박홍규 651105-***** 서울특별시 영등포구 여의도동 55-1 대우트럼프월드 에이동 2901호
24-1	24번등기명의인표시 변경	2019년9월6일 제31955호	2019년3월6일 전거	박선규의 주소 서울특별시 영등포구 여의동로 143, 에이동2901호(여의도동, 대우트럼프월드)
24-2	24번등기명의인표시	2019년9월6일	2014년12월12일	박홍규의 주소 강원도 양양군 양양읍 일출로



[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제31956호	전거	140-8
25	7번가압류, 8번가압류, 9번압류, 13번압류, 14번압류, 15번강제경매개시결정, 16번강제경매개시결정, 17번임의경매개시결정, 18번가압류, 19번가압류, 20번강제경매개시결정, 21번가압류, 22번강제경매개시결정, 23번압류 등기말소	2009년5월12일 제17506호	2009년5월12일 강제경매로 인한 매각	
26	공유자전원지분전부 이전	2019년9월6일 제31958호	2019년9월6일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-863호
27	소유권이전	2022년12월13일 제45930호	2022년12월13일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 박선규 640201-***** 서울특별시 영등포구 여의대로 143, 에이동 2901호 (여의도동, 대우트림프월드) 지분 2분의 1 박홍규 651105-***** 강원도 양양군 양양읍 포월새말길 23-54, 202호
	26번신탁등기말소		신탁재산귀속	
28	공유자전원지분전부 이전	2022년12월13일 제45933호	2021년2월2일 매매	소유자 주식회사프로텍스 284411-0111185 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 매매목록 제2022-2088호
29	가압류	2025년2월5일 제129601호	2025년2월5일 인천지방법원의	청구금액 금316,933,723 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636

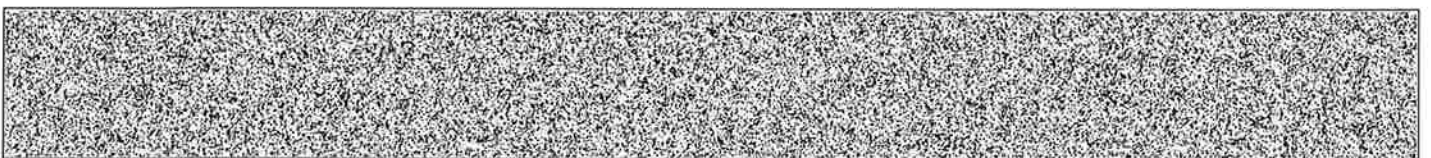


[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2025카단100943)	대구 동구 침단로 7 (신서동) (인천재기지원단)
30	가압류	2025년3월7일 제818336호	2025년3월7일 의정부지방법원의 가압류 결정(2025카단200666)	청구금액 금44,960,840 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)
31	임의경매개시결정	2025년3월10일 제870996호	2025년3월10일 의정부지방법원의 임의경매개시결정(2025타경71823)	채권자 케이에프아이이사공구유동화전문유한회사 110114-0344181 서울특별시 서초구 반포대로 235, 8층 (반포동, 반포효성빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

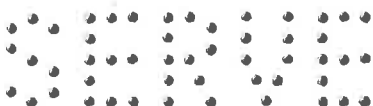
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년7월9일 제26584호	2003년7월8일 추가설정계약	채권최고액 금1,060,000,000원 채무자 주식회사충남섬유 포천군 영중면 양문리 1016-3 근저당권자 중소기업진흥공단 111271-0001332 서울 영등포구 여의도동 24-3 (경기북부지부) 공동담보 토지 경기도 포천군 영중면 양문리 1016-3의 담보물에 추가 공장저당법제7조목록 제251호
2	근저당권설정	2003년7월9일 제26585호	2003년7월8일 설정계약	채권최고액 금2,184,000,000원 채무자 주식회사충남섬유 포천군 영중면 양문리 1016-3 근저당권자 중소기업진흥공단 111271-0001332 서울 영등포구 여의도동 24-3 (경기북부지부) 공동담보 토지 경기도 포천군 영중면 양문리 1016-3 공장저당법제7조목록 제252호



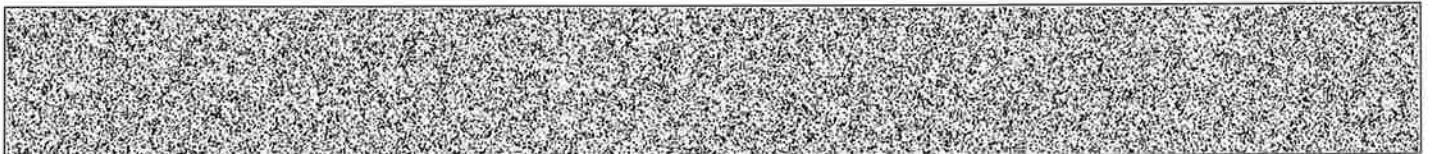
발행번호 115202KYN04205033010030141000003624400072042001112

발급확인번호 AANW-NVTK-6200

발행일 2025/03/14

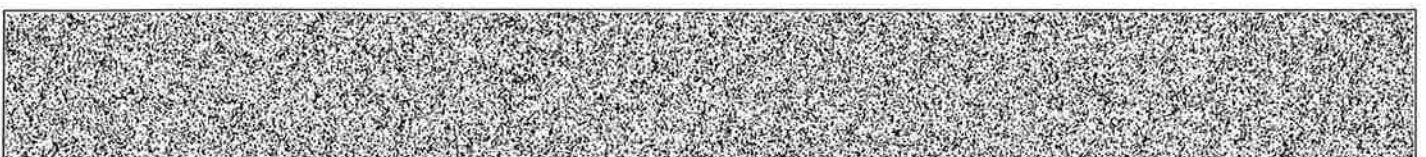


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2009년5월12일 제17506호	2009년5월12일 강제경매로 인한 매각	
4	근저당권설정	2009년5월12일 제17507호	2009년5월12일 설정계약	채권최고액—금2,340,000,000원 채무자 박선규 서울특별시 영등포구 여의도동 40 장미아파트 에이동 901호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (정릉동지점) 공동담보 토지 경기도 포천시 영증면 양문리 1016-3 공장 및 광업재단 지당법 제6조 목록 제110호
5	(1)근저당권설정	2019년9월6일 제31957호	2019년9월6일 설정계약	채권최고액—금5,000,000원 채무자 박선규 서울특별시 영등포구 여의동로 143, 에이동2901호(여의도동, 대우트럼프월드 ) 근저당권자 의정부신곡새마을금고 111544-0000517 경기도 의정부시 청사로6번길 15(신곡동) 공동담보 토지 경기도 포천시 영증면 양문리 1016-3
5	(2)근저당권설정	2019년9월6일 제31957호	2019년9월6일 설정계약	채권최고액—금5,000,000원 채무자 박선규 서울특별시 영등포구 여의동로 143, 에이동2901호(여의도동, 대우트럼프월드 ) 근저당권자 양주중앙새마을금고 111544-0000723 경기도 양주시 광적면 가래비9길 12-27 공동담보 토지 경기도 포천시 영증면 양문리 1016-3
6	4번근저당권설정등 기말소	2019년9월6일 제31997호	2019년9월6일 해지	
7	5번(1)근저당권설정 등기말소	2022년12월13일 제45931호	2022년12월13일 해지	



[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	5번(2)근저당권설정 등기말소	2022년12월13일 제45932호	2022년12월13일 해지	
9	근저당권설정	2022년12월13일 제45934호	2022년12월13일 설정계약	채권최고액 금2,160,000,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35 (을지로1가) (영업부) 공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
10	근저당권설정	2023년1월6일 제632호	2023년1월6일 설정계약	채권최고액 금960,000,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) (둔촌동지점) 공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
10-1	10번근저당권변경	2023년5월18일 제15705호	2023년5월18일 변경계약	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-76호
10-2	10번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2024년5월1일
11	근저당권설정	2023년3월30일 제9569호	2023년3월30일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) (둔촌동지점) 공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3
11-1	11번근저당권변경	2023년5월18일 제15706호	2023년5월18일 변경계약	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-77호
11-2	11번근저당권공동담			공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리



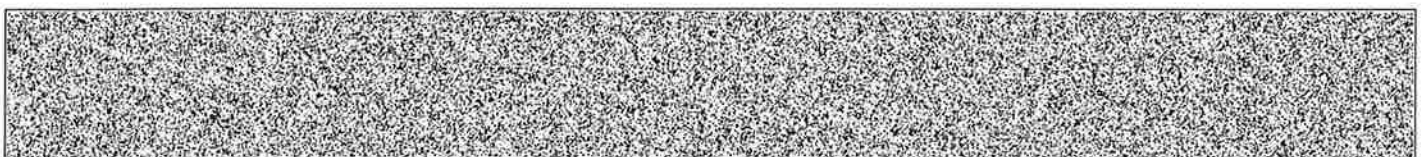
[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	보변경			1016-3 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2024년5월1일
12	9번근저당권설정등 기말소	2023년3월30일 제9577호	2023년3월30일 해지	
13	근저당권설정	2023년5월18일 제15707호	2023년5월18일 설정계약	채권최고액 금496,800,000원 채무자 주식회사프로텍스 경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) ( 둔촌동지점 ) 공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-78호
13-1	13번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2024년5월1일

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2022-2088			
거래가액	금2,134,120,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3	33	2021년2월2일 매매	
2	[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3	28	2021년2월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --



발행번호 115202KYN04205033010030141000103624400002042001112

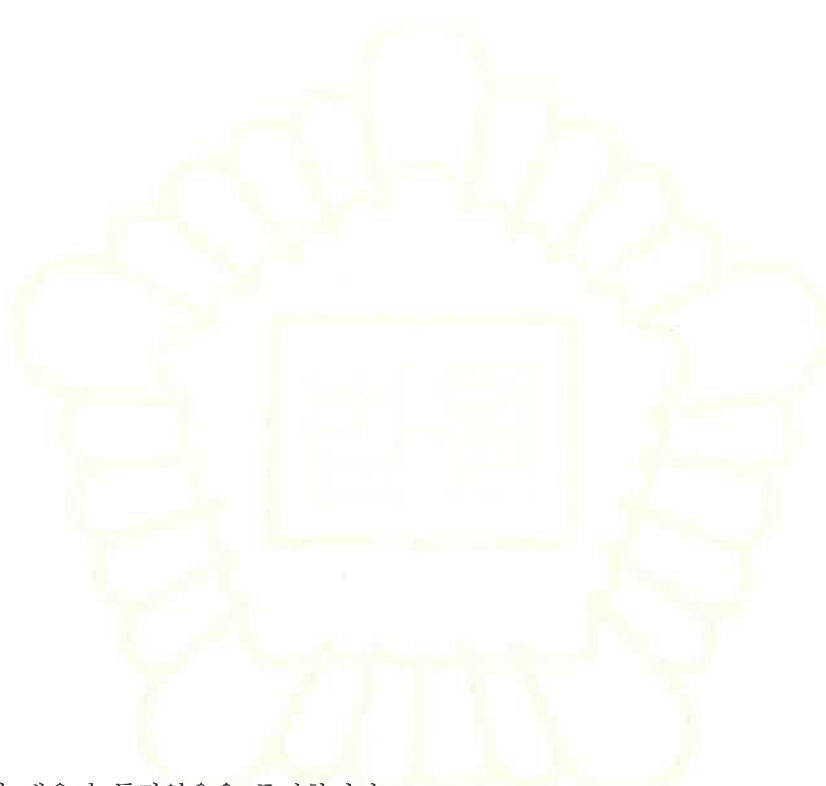
발급확인번호 AANW-NVTK-6200

발행일 2025/03/14



[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 14일



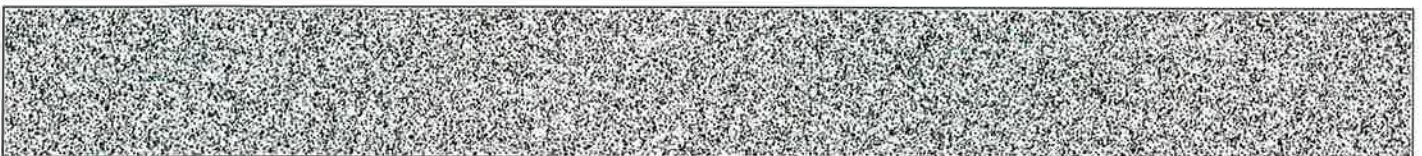
법원행정처 등기정보중앙관리소

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(<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 115202KYN04205033010030141000103624400012042001112

발급확인번호 AANW-NVTK-6200

발행일 2025/03/14



# 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 1154-2003-003620

[건물] 경기도 포천시 영중면 양문리 1016-3

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사프로텍스 (소유자)	284411-0111185	단독소유	경기도 포천시 영중면 양문공단로1길 62	28

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
29	가압류	2025년2월5일 제129601호	청구금액 금316,933,723 원 채권자 신용보증기금	주식회사프로텍스
30	가압류	2025년3월7일 제818336호	청구금액 금44,960,840 원 채권자 서울보증보험 주식회사	주식회사프로텍스
31	임의경매개시결정	2025년3월10일 제870996호	채권자 케이에프아이이사공구유동화전문유한회사	주식회사프로텍스

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	근저당권설정	2023년1월6일 제632호	채권최고액 금960,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스
11	근저당권설정	2023년3월30일 제9569호	채권최고액 금2,640,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스
13	근저당권설정	2023년5월18일 제15707호	채권최고액 금496,800,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사프로텍스

## [ 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 3월 14일 오후 12시44분42초

