감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이동규 소유물건(2025타경72497)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

감정평가서번호: SIY25-0618-002

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)써브감정평가법인 의정부경기지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 용 석 (인)

(주)써브감정평가법인 의정부경기지사 지사장 최 용 석 (서명또는인)

감정평가액	육억삼천팔백육십팔만원정(₩638,680,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이동규 (2025타경72497)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.24 ~ 2025.06.25	2025.06.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	11,405	토지	11,405	56,000	638,680,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩638,680,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 양 범 식 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 동두천시 탑동동 소재 '탑동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 토지에 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

- 기 준 시 점 : 2025년 06월 25일 / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.
- 실지조사기간 : 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 25일(2일간) / 내용 : 대상물건 확인 및 물적상태 파악 등.

4. 감정평가의 근거

「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. 감정평가방법

- 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. 감정평가방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 토지를 개별로 감정평가 하였음.

- 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.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 실지조사 결과 공부와 현황의 물적동일성이 인정됨.

- 본건 토지상 자생하는 활잡목은 거래관행상 토지에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

- 본건은 위성사진 확인 결과 토지상 수기의 분묘가 소재하는 것으로 파악되나, 기준시점 현재 관리미흡으로 인하여 수풀이 우거져 현장조사시 확인이 불가능한 바, 경매 진행 시 재확인을 바라며, 분묘로 인하여 토지에 영향을 주는 경우 토지의 단가는 후첨 '토지감정평가명세표' 상 비고란에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 토지의 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	'25공시지가(원/㎡)	비 고
1	광암동 산38	임야	11,405	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	7,070	-
토지이용계획	■ 일련번호 1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.								
특이사항	-								

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 동두천시 (공시기준일 : 2025년 01월 01일)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	광암동 산45	임야	4,661	자연림	자연녹지	맹지	사다리 급경사	7,070	-

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 동두천시 (2025.01.01 ~ 2025.06.25)	녹지지역	0.366% (1.00366)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.307 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 (1 + 0.00307) * (1 + 0.00073 * 25/31) ≒ 1.00366

다. 지역요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

라. 개별요인비교

1) 개별요인 비교항목

비교표준지 및 대상토지의 임야지대 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등을 비교하여 누계치를 적용함.

(임야지대 비교항목)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
일련번호 1) /표준지 A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견					
■ 일련번호 1) : 비교표준지와 대등함. (본건이 형상 및 면적에서 열세하나, 경사 등에서 우세하여 자연조건은 대체로 대등함)					

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.

2) 인근지역 내 감정평가 사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황/도로현황	기준시점	단가 (원/㎡)	개별지가 (해당년도)
#1	법원경매	생연동 산86-1*	임야	9,915	자연녹지	자연림/맹지	2024.10.28	56,000	15,800
#2	법원경매	광암동 산10*	임야	10,810	자연녹지	자연림/맹지	2024.07.05	58,000	9,710

3) 인근지역 및 동일 수급권 내 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지면적(㎡)	거래금액	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				도로현황	건물면적(㎡)			사용승인일
#ㄱ	생연동 10-2*	임야	자연녹지	자연림	2,465	200,000,000	81,000	2021.09.01
				세로(가)	-			-
토지단가 산출개요	토지단가 : 200,000,000/2,465≒81,000							
#ㄴ	광암동 산10*	임야	자연녹지	자연림	3,603 (지분거래)	210,000,000	58,000	2023.09.12
				맹지	-			-
토지단가 산출개요	토지단가 : 210,000,000/3,603≒58,000							

4) 최근 3년간의 본건 평가전례 및 거래사례

구 분	내 용	비 고
평가가격	-	-
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.

7) 격차율 산정

■ 비교표준지A

사례 표준지	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
#1	56,000	1.00509	1.000	1.000	56,285	7.932
A	7,070	1.00366	-	-	7,096	
시점수정	경기도 동두천시 (녹지지역)(2024.10.28~2025.06.25) : 1.00509					
지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
개별요인	비교표준지는 비교사례와 대등함.					

접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

8) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지 시세

■ 접근성 및 도로조건에 따라 @53,000원/㎡~@56,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음.

9) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 대법원법원경매정보)

경기도 동두천시 2024년 07월 ~ 2025년 06월

용도	경매건수	매각건수	감정가 (단위:원)	매각가 (단위:원)	매각율 (단위:%)	매각가율 (단위:%)
임야	102	17	15,562,927,271	6,930,874,660	16.7	44.5

10) 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 및 결정

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

일련번호	표준지	용도지역	격차율	그 밖의 요인 보정치
1)	A	자연녹지지역	7.932	7.93

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

일련번호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1)	7,070	1.00366	1.000	1.000	7.93	56,270	56,000

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.

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황 / 도로현황	토지면적(㎡) / 건물면적(㎡)	거래금액	토지단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#ㄱ	생연동 10-*	임야	자연녹지	자연림	2,465	200,000,000	81,000	2021.09.01
				세로(가)	-			-

나. 사정보정

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

다. 시점수정

기호	시점수정 기간	시점수정치	비고
#ㄱ	2021.09.01 ~ 2025.06.26	1.06225	경기도 동두천시 녹지지역

라. 지역요인 비교

상기 선정된 사례와 본건은 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
일련번호 1) /거래사례 #ㄱ)	0.65	1.00	1.00	1.00	0.650
결정의견					

■ 일련번호 1) : 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1)	81,000	1.000	1.06225	1.000	0.650	55,927	56,000

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)	56,000	56,000	100.00%

나. 시산가액의 조정

본건의 토지가액 결정은 본건의 감정평가목적을 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)	비 고
1)	11,405	11,405	56,000	638,680,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				638,680,000	

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 토지의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	638,680,000	-
감정평가액(합계)	638,680,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 동두천시 광암동	산38	임야	자연녹지지역	11,405	11,405	56,000	638,680,000	분묘로 인하여 영향을 받는 경우 토지 단가 @55,000원
	합 계							₩638,680,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 동두천시 탑동동 소재 '탑동초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 불가능하나, 인근에 간선도로, 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

서향 완경사지의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

(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)

(7) 공부와의 차이

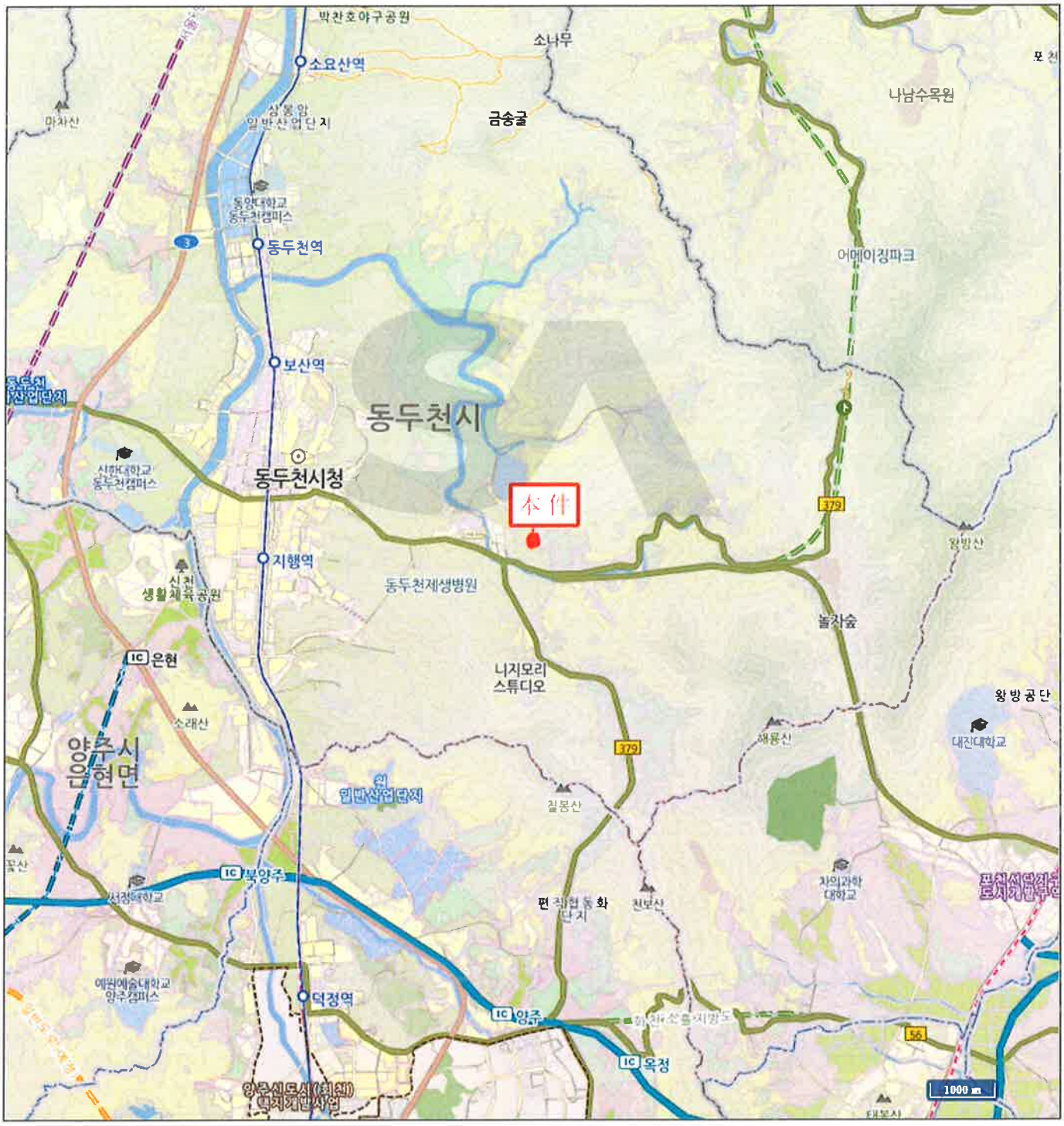
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 위성사진 확인 결과 토지상 수기의 분묘가 소재하는 것으로 파악되나, 기준시점 현재 관리미흡으로 인하여 수풀이 우거져 현장조사시 확인이 불가능함.

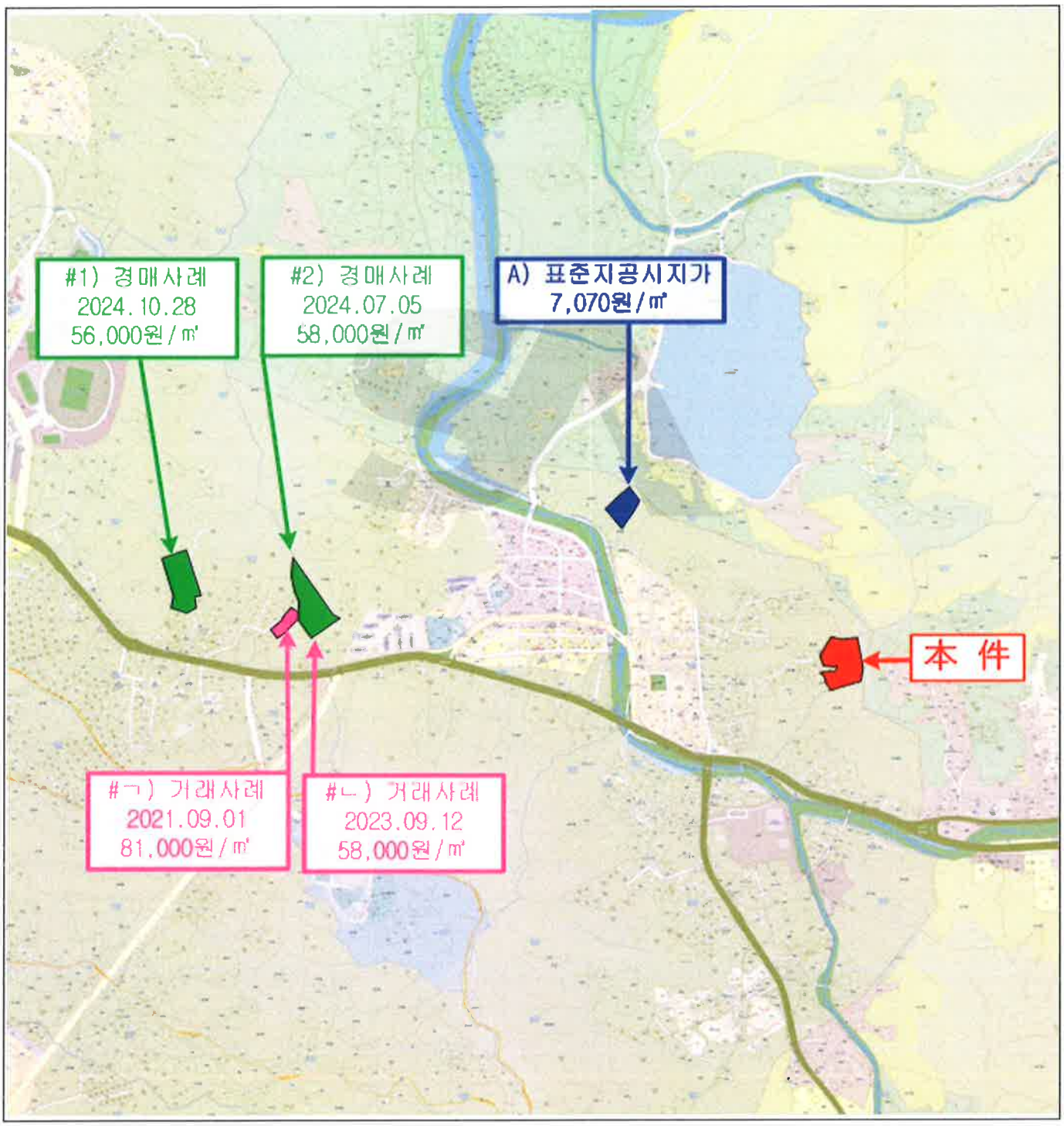
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 광암동 산38



위 치 도

소 재 지	경기도 동두천시 광암동 산38

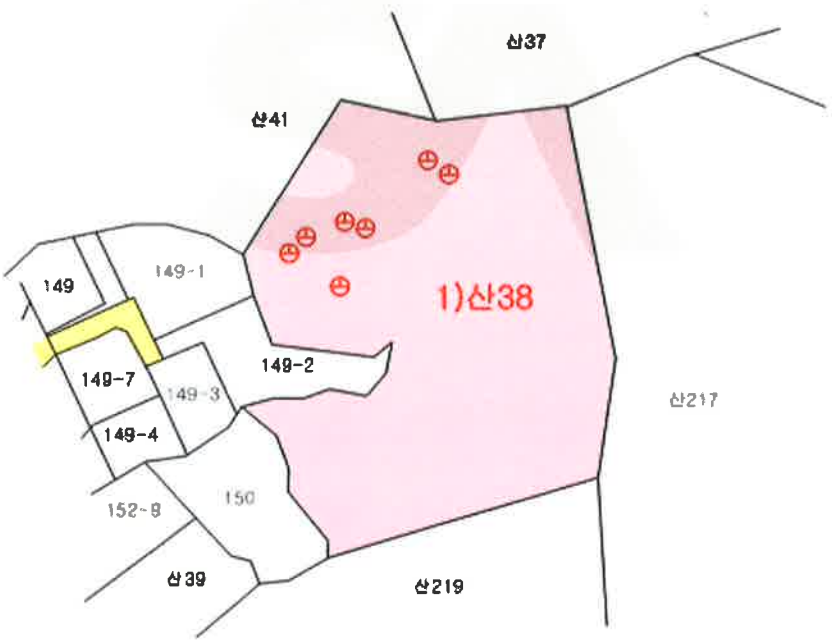


지 적 도

N

S = 1 : 2200

S



사 진 용 지

본건 원경

본건 전경

사 진 용 지

본건 분묘 위성사진

회 보 서

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

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

문서번호 : SIY25-0618-002

시행일자 : 2025-06-26

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.06.18자 귀 제 『2025타경72497』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이동규 소유물건(2025타경72497)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

발송 No. 2025. 06. 26 (주)써브감정평가법인

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 : SIY25-0618-002

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 장용석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.18 자 귀 제『 2025타경72497 』호로 의뢰하신『 이동규 소유물건(2025타경72497) 』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		1,043,774	(745,000+138,680,000 x 9/10,000)x 1.5배x 0.8배≒1,043,774
실비	여 비	235,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	2,000	
	소 계	239,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,282,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		128,200	
합 계		1,410,200	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,410,200	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 140-014-252752 주식회사 써브감정평가법인 의정부경기지사

(주)써브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최 용 석

문서확인번호: 1750-2296-6106-1878

발급번호 : 202541250002155374　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 06/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

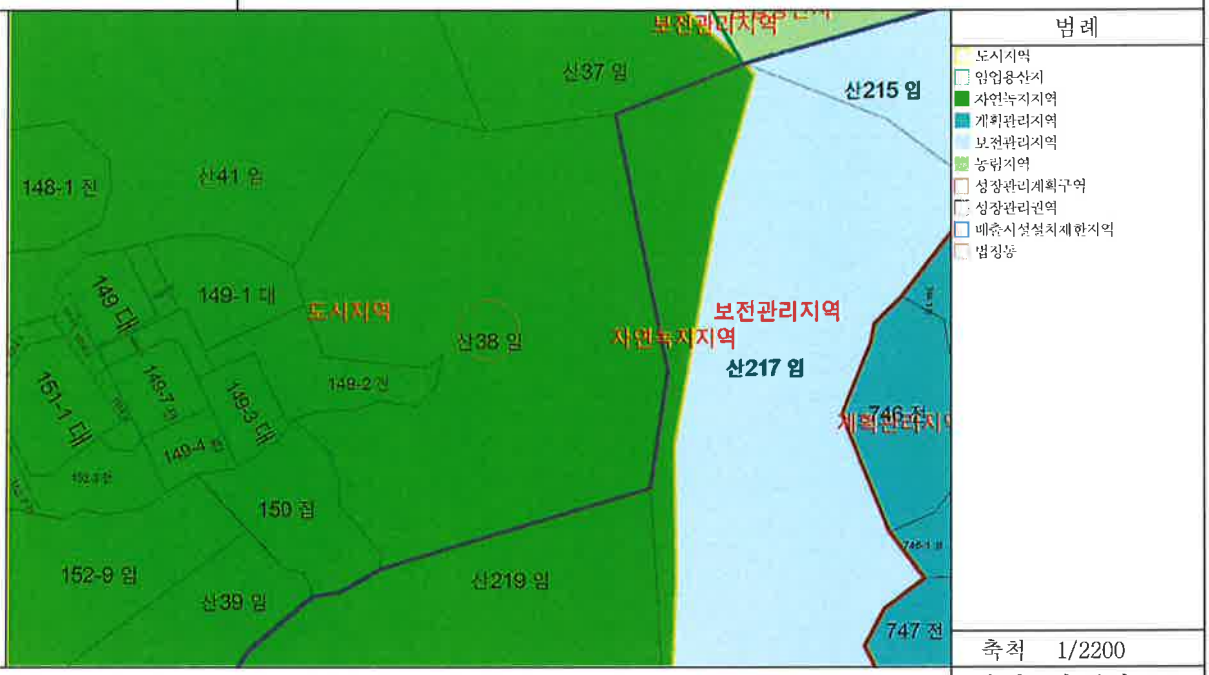
신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 동두천시 광암동	산 38	임야	11,405.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2016-12-01)(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]

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

확인도면



축척 1/2200

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

2025/ 06/ 18

경 기 도　동 두 천 시 장

수입증지 붙이는곳

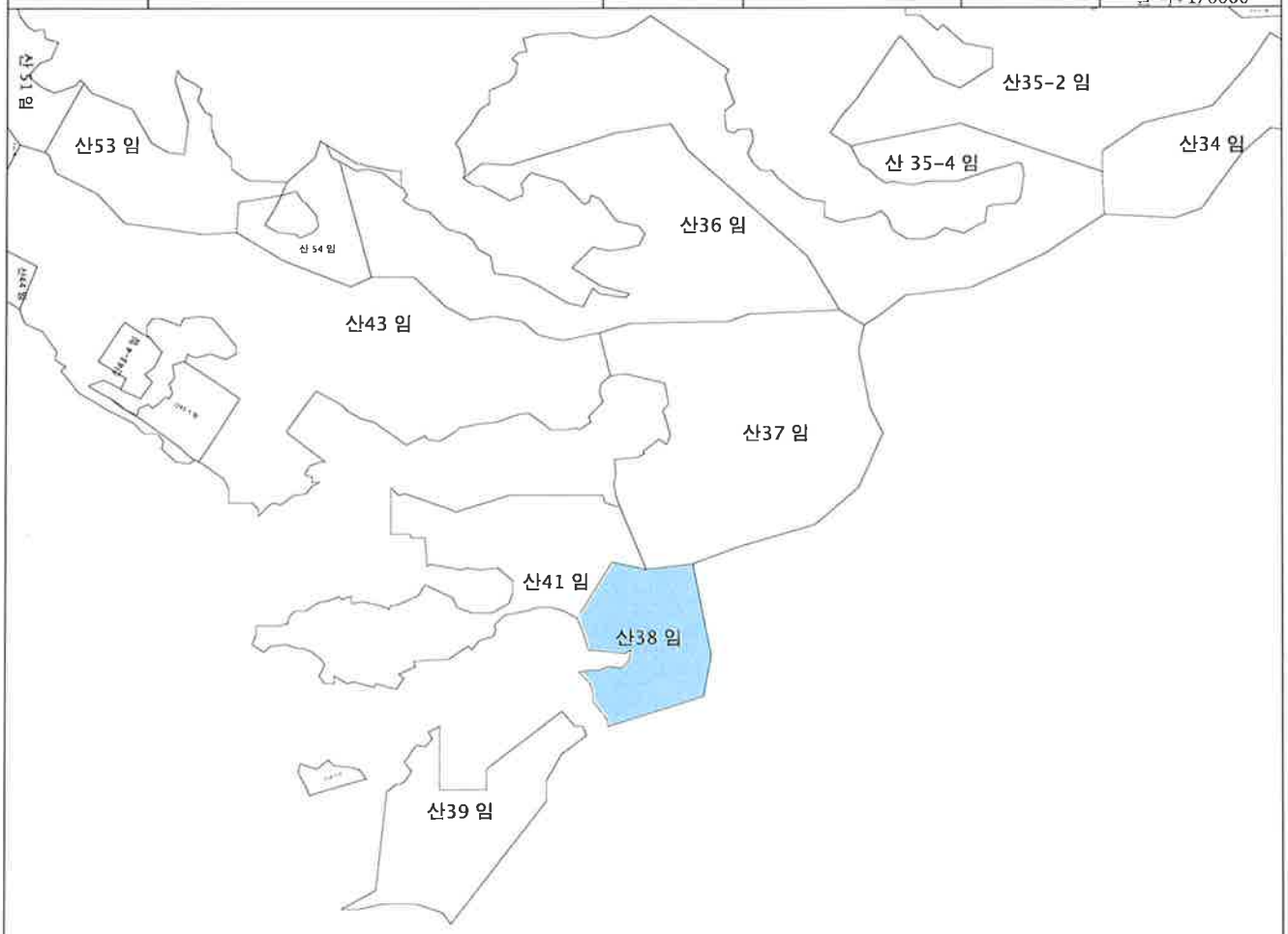
수수료 전자결제 민원

시점확인본 진본 2025/06/18 15:54:06 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1750-2296-4564-3852

임야도 등본

발급번호	20254125000215537 3	처리시각	15시 54분 04초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 동두천시 광암동	지 번	산 38번지	축 척	등록 : 1/6000 출력 : 1/6000



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

2025년 06월 18일

경 기 도 동 두 천 시 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 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1750-2296-3752-1390

시점확인본 진본 2025/06/18 15:53:58 KST 정부시점확인센터

임야 대장

고유번호	4125010400-20038-0000		
토지소재	경기도 동두천시 광암동		
지 번	산 38	축 척	1:6000

도면번호	4	발급번호	202541250-00215-5370
장 번 호	4-1	처리시각	15시 53분 56초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(05) 임야	*11,405*	(47) 1966년 12월 31일 지적복구	1974년 04월 22일 / (03)소유권이전	광암리 172 / 이윤상 외 5인	461229-1******
		--- 이하 여백 ---	1984년 06월 16일 / (03)소유권이전	광암동 172 / 이윤상	461229-1******
			1997년 01월 20일 / (04)주소변경	172-1 / 이윤상	461229-1******
			2008년 05월 22일 / (03)소유권이전	경기도 동두천시 생연동 352 에이스아파트 401-508 / 이우섭	650315-1******

등급수정 년월일	1979년 07월 30일 수정	1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1986년 08월 01일 수정	1987년 08월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1989년 05월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수확량등급)	27	44	46	48	50	52	60	80
개별공시지가기준일	2002년 01월 01일	2003년 01월 01일	2004년 01월 01일	2005년 01월 01일	2006년 01월 01일	2007년 01월 01일	2008년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3,360	3,950	2,220	3,830	5,540	5,040	4,900	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 18일

경기도 동두천시장

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

문서확인번호 : 1750-2296-3752-1390

임야 대장

고유번호	4125010400-20038-0000		
토지소재	경기도 동두천시 광암동		
지 번	산 38	축 척	1:6000

도면번호	4	발급번호	202541250-00215-5370
장 번 호	4-2	처리시각	15시 53분 56초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2020년 10월 06일	서울특별시 강남구 학동로23길 59, 105호(논현동)	
			(03)소유권이전	이동규	831116-1******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1991년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정			
토지등급 (기준수확량등급)	89	98	104	110	112			
개별공시지가기준일	2009년 01월 01일	2010년 01월 01일	2011년 01월 01일	2012년 01월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	4,700	4,700	4,800	4,900	5,000	5,500	5,600	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 18일

경기도 동두천시장

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

문서확인번호 : 1750-2296-3752-1390

임야 대장

고유번호	4125010400-20038-0000		
토지소재	경기도 동두천시 광암동		
지 번	산 38	축 척	1:6000

도면번호	4	발급번호	202541250-00215-5370
장 번 호	4-3	처리시각	15시 53분 56초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등록번호

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	5,600	5,700	6,000	6,600	6,900	7,450	8,000	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 18일

경기도 동두천시장

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

문서확인번호 : 1750-2296-3752-1390

임야 대장

고유번호	4125010400-20038-0000		
토지소재	경기도 동두천시 광암동		
지 번	산 38	축 척	1:6000

도면번호	4	발급번호	202541250-00215-5370
장 번 호	4-4	처리시각	15시 53분 56초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등록번호

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	7,210	6,910	7,070					

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 18일

경기도 동두천시장

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

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1158-1996-028525

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1984년6월16일	경기도 동두천시 광암동 산38	임야	11405㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 12월 06일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1974년4월22일 제6163호	1969년7월19일 재산상속	공유자 지분 13분의 6 이윤상 동두천시 광암동 172-1 지분 13분의 2 황씨 동두천시 광암동 172 지분 13분의 1 이춘옥 광명시 광명동 32-172 지분 13분의 1 이춘자 포천군 가산면 우금리 133 지분 13분의 1 이송자 서울 성북구 하월곡동 81-261 지분 13분의 2 이춘옥 광명시 광명동 32-172
2 (전 3)	황씨지분전부이전	1984년6월16일 제17003호	1984년3월2일 재산상속	공유자 지분 104분의 8

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

발행번호 115202LGS08195063010960181000028555400012519001112 **발급확인번호 AAOE-KIJY-5253** **발행일 2025/06/18**

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				이윤상 동두천시 광암동 172-1 지분 104분의 2 이춘옥 광명시 광명동 32-172 지분 104분의 2 이춘자 포천군 가산면 우금리 133 지분 104분의 2 이송자 서울 성북구 하월곡동 81-261 지분 104분의 2 이춘옥 연천군 전곡면 전곡리 330-1
3 (전 4)	이송자,이춘옥,이춘옥,이춘자지분전부이전	1984년6월16일 제17005호	1984년6월7일 매매	소유자 이윤상 동두천시 광암동 172-1
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2001년 12월 06일 전산이기
4	소유권이전	2008년5월22일 제9227호	2008년3월31일 협의분할에 의한 상속	소유자 이우섭 650315-******* 경기도 동두천시 생연동 352 에이스아파트 401-508
~~5~~	~~압류~~	~~2008년10월17일 제21500호~~	~~2008년10월15일 압류(법인세과-4445)~~	~~권리자 국 처분청 남양주세무서~~
~~6~~	~~압류~~	~~2008년12월10일 제26095호~~	~~2008년12월10일 압류(세무과-14737)~~	~~권리자 동두천시 3118~~
7	5번압류등기말소	2009년1월12일 제314호	2009년1월5일 해제	
8	6번압류등기말소	2010년9월17일 제15447호	2010년9월17일 해제	
9	~~임의경매개시결정~~	~~2015년12월3일 제22901호~~	~~2015년12월3일 의정부지방법원~~	~~채권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 동두천시 중앙로 207 (생연동)~~

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			~~와~~ ~~임의경매개시결정(2015타경41650)~~	
10	9번임의경매개시결정등기말소	2016년11월29일 제20045호	2016년11월24일 취하	
~~11~~	~~압류~~	~~2017년9월5일 제12198호~~	~~2017년9월4일 압류(주차관리과-21426)~~	~~권리자 서울특별시종로구~~
~~12~~	~~압류~~	~~2017년9월25일 제13173호~~	~~2017년9월25일 압류(재산법인납세과-디37490)~~	~~권리자 국 처분청 원주세무서~~
~~13~~	~~압류~~	~~2018년6월1일 제8038호~~	~~2018년5월31일 압류(교통행정과-36116)~~	~~권리자 동두천사~~
14	13번압류등기말소	2019년10월22일 제12900호	2019년10월22일 해제	
~~15~~	~~가압류~~	~~2019년11월27일 제15027호~~	~~2019년11월27일 서울중앙지방법원의 가압류결정(2019카단820624)~~	~~청구금액 금15,888,475 원 채권자 와이앤케이파트너스대부주식회사 180111-0771576 서울특별시 서초구 사임당로 32, 11층 (서초동, 재우빌딩)~~
16	소유권이전	2020년10월6일 제13271호	2020년3월6일 상속	소유자 이동규 831116-******* 서울특별시 강남구 학동로23길 59, 105호(논현동)
17	11번압류등기말소	2021년1월25일 제1332호	2021년1월25일 해제	
18	15번가압류등기말소	2021년2월5일 제2170호	2021년2월3일 해제	
19	12번압류등기말소	2021년2월17일 제3205호	2021년2월2일 해제	

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
20	가압류	2023년12월28일 제12858호	2023년12월28일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2023카단837317)	청구금액 금24,307,793 원 채권자 비엔케이캐피탈주식회사 180111-0722850 부산광역시 부산진구 세싹로 1, 9층 (부전동,부산은행부전동지점)
21	가압류	2024년11월7일 제12106호	2024년11월4일 의정부지방법원의 가압류 결정(2024카단204113)	청구금액 금80,000,000원(주식회사 알파큐브파트너스 금50,000,000원, 한정수 금15,000,000원, 강기태 금15,000,000원) 채권자 주식회사알파큐브파트너스 110111-7915197 서울특별시 성동구 왕십리로4길 20, 3층 301호(성수동1가) 한정수 920323-******* 서울특별시 강남구 학동로68길 29, 103동 1202호 (삼성동,삼성동힐스테이트1단지아파트) 강기태 920905-******* 서울특별시 용산구 독서당로 46, 1동 1202호 (한남동,한남아이파크)
22	임의경매개시결정	2025년6월11일 제2919137호	2025년6월11일 의정부지방법원의 임의경매개시결정(2025타경72497)	채권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 동두천시 중앙로 207 (생연동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~근저당권설정~~	~~1997년1월20일 제834호~~	~~1997년1월20일 설정계약~~	~~채권최고액 금140,000,000원정~~ ~~채무자 이윤상~~ ~~동두천시 광암동 172-1~~ ~~근저당권자 동두천농업협동조합~~ ~~115836-0000051~~ ~~동두천시 생연동 698-11~~ ~~(광암지소)~~ ~~공동담보 산39토지~~

발행번호 115202LGS08195063010960181000028555400042519001112 발급확인번호 AAOE-KIJY-5253 발행일 2025/06/18

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1-1	1번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 동두천시 광암동 산 39 토지 경기도 동두천시 광암동 산 39-2 토지분필로 인하여 2002년5월23일 부기
1-2	1번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 동두천시 광암동 173-10 토지표시변경으로 인하여 2002년5월23일 부기
1-3	1번근저당권공동담보일부소멸			토지 경기도 동두천시 광암동 173-10에 대한 근저당권설정등기말소로 인하여 2002년9월16일 부기
2 (전 2)	지상권설정	1998년9월21일 제11076호	1998년9월19일 설정계약	목 적 견고한 건물의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 1998년 9월 19일 부터 만30년 지상권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 동두천시 생연동 698-11 (광암지소)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2001년 12월 06일 전산이기
3	근저당권설정	2008년6월9일 제10590호	2008년6월9일 설정계약	채권최고액 금700,000,000원 채무자 이우섭 경기도 동두천시 생연동 352 에이스아파트 401-508 근저당권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 경기도 동두천시 생연동 698-11 (광암지점) 공동담보 토지 경기도 동두천시 탑동동 산220-1 토지 경기도 동두천시 광암동 170-2 토지 경기도 동두천시 광암동 산39
3-1	3번근저당권공동담보일부소멸			토지 경기도 동두천시 광암동 170-2 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2008년8월6일 부기
3-2	3번근저당권공동담			토지 경기도 동두천시 광암동 산39 및

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	~~보소멸~~			~~토지 경기도 동두천시 탑동동 산220-1 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2017년3월29일 부기~~
4	1번근저당권설정등기말소	2008년6월12일 제10912호	2008년6월11일 해지	
5	2번지상권설정등기말소	2008년6월12일 제10913호	2008년6월11일 해지	
6	지상권설정	2008년6월12일 제10914호	2008년6월9일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2008년 6월 9일부터 30년 지 료 없음 지상권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 경기도 동두천시 생연동 698-11 (광암지점)
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2008년7월3일 제12673호~~	~~2008년7월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 이우섭~~ ~~경기도 동두천시 생연동 352 에이스아파트 401-508~~ ~~근저당권자 박삼덕 580110-*******~~ ~~경기도 동두천시 생연동 714-5~~ ~~대방노블랜드아파트 205-1804~~ ~~공동담보 토지 경기도 동두천시 광암동 170-2~~ ~~토지 경기도 동두천시 광암동 산39~~ ~~토지 경기도 동두천시 탑동동 산220-1~~
8	7번근저당권설정등기말소	2008년7월31일 제14917호	2008년7월30일 해지	
9	~~근저당권설정~~	~~2008년8월28일 제16737호~~	~~2008년8월20일 설정계약~~	~~채권최고액 금600,000,000원~~ ~~채무자 이우섭~~ ~~경기도 동두천시 생연동 352 에이스아파트 401-508~~ ~~근저당권자 김미화 640604-*******~~ ~~경기도 의정부시 신곡동 727-1 한국아파트 614-103~~ ~~공동담보 토지 경기도 동두천시 광암동 산39~~ ~~토지 경기도 동두천시 탑동동 산220-1~~

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
10	9번근저당권설정등기말소	2016년11월24일 제19823호	2016년10월25일 해지	
11	근저당권설정	2021년1월22일 제1279호	2021년1월22일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 이동규 서울특별시 강남구 학동로23길 59, 105호(논현동) 근저당권자 동두천농업협동조합 115836-0000051 경기도 동두천시 중앙로 207 (생연동) (광암지점)
12	3번근저당권설정등기말소	2021년2월10일 제2958호	2021년2월10일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

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

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 1158-1996-028525

[토지] 경기도 동두천시 광암동 산38 임야 11405㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이동규 (소유자)	831116-*******	단독소유	서울특별시 강남구 학동로23길 59, 105호(논현동)	16

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	가압류	2023년12월28일 제12858호	청구금액 금24,307,793 원 채권자 비엔케이캐피탈주식회사	이동규
21	가압류	2024년11월7일 제12106호	청구금액 금80,000,000원(주식회사 알파큐브파트너스 금50,000,000원, 한정수 금15,000,000원, 강기태 금15,000,000원) 채권자 주식회사알파큐브파트너스외 2명	이동규
22	임의경매개시결정	2025년6월11일 제2919137호	채권자 동두천농업협동조합	이동규

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	지상권설정	2008년6월12일 제10914호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 동두천농업협동조합	이동규
11	근저당권설정	2021년1월22일 제1279호	채권최고액 금182,000,000원 근저당권자 동두천농업협동조합	이동규

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 6월 18일 오후 3시54분19초