

감정평가서

APPRAISAL REPORT

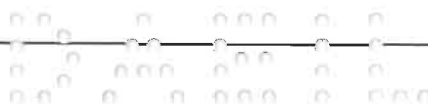
건명: 김우환 외 2명
소유물건(2024타경37938)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: DS242-080801

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 대일감정원 경기동부지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
황윤석




(주)감정평가법인 대일감정원 경기동부지사 지사장 김형진

(서명또는인)

감정평가액	오억사천이백구십만일천원정 (₩542,901,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김우환 외 2명 (2024타경37938)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.09	2024.08.09	2024.08.14

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,479	토지	2,479	219,000	542,901,000
	이	하	여	백		
합계						₩542,901,000

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

심사자 : 감정평가사





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 호법면 안평리 소재 "안평1리 마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 여주지원 경매2계의 공유물분할을 위한 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.08.09.임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

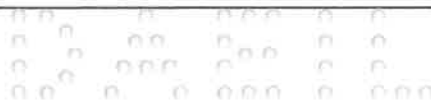
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 지상의 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	안평리 산104-4	임야	2,479	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	42,200

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41500- 1864(A)	안평리 산54	4,463	임야	계획관리 농림지역	부정형	안고니마을 서 측인근	37,100
			자연림	맹지	완경사		

※ 비교표준지(A)는 둘이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하며 농림지역에 해당하는 면적의 비율은 약 1% 정도로 미미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.08.09.
- 대상지역 : 경기도 이천시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.30.	0.644%	6월까지 누계
2024.07.01. ~ 2024.08.09.	$0.114\% \times 40/30$	6월 지가변동률 : 0.114%
누 계	0.797% (1.00797)	$(1+0.00644) \times (1+0.00114 \times 40/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 7월, 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 6월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	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
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)안평리 산54	1.55	1.00	1.00	1.00	1.550
본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	안평리 ○○○	전	412	계획관리 전	107,120,000	260,000	경매 2024.03.20
2	안평리 ○○○	전	139	계획관리 전	35,723,000	257,000	담보 2022.11.25
3	안평리 ○○○	대	311	계획관리 단독주택	109,472,000	352,000	경매 2022.07.13
4	후안리 ○○○	임야	2,234	계획관리 자연림	424,460,000	190,000	경매 2022.08.17
5	후안리 ○○○	임야	2,891	계획관리 토지임야	644,693,000	223,000	담보 2023.05.18

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	후안리 ○○○	임야	996	계획관리 자연림	170,000,000	170,000	2024.02.28

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

소재지	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
본건인근	세로(가)	자연림	220,000 내외	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	안평리 산104-4	임야	2,479	42,200	104,613,800

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 이천시	최근1년	임야	48.29	27	총 116건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (4)를 선택하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	4	190,000	1.02366	1.00	1.130	219,780

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2022.08.17. ~ 2024.08.09.	경기도 이천시 계획관리지역	2.366% (1.02366)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	4	1.00	1.13	1.00	1.00	1.130
본건은 평가사례와 비교하여 자연조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.						

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	37,100	1.00797	1.00	1.550	57,963

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	219,780	57,963	3.791

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
1	안평리 산54	평가사례 #4	3.79	

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)37,100	1.00797	1.00	1.550	3.79	219,681	219,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,479	219,000	542,901,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	후안리 ○○○	임야	996	계획관리 자연립	170,000,000	170,000	2024.02.28

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	170,000	1.00	1.00606	1.00	1.290	220,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.02.28. ~ 2024.08.09.	경기도 이천시 계획관리지역	0.606% (1.00606)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.29	1.00	1.00	1.290
본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(형상, 경사도 등)에서 우세함.						

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,479	220,000	545,380,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	542,901,000	
거래사례비교법	545,380,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>542,901,000</u>
----------	--------------------

토지 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 이천시 호법면 안평리	산104-4	임야	계획관리지역	2,479	2,479	219,000	542,901,000	
합 계								₩542,901,000.-	
					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 이천시 호법면 안평리 소재 "안평1리 마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 본건 인근으로 단독주택, 공장 및 창고, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하고 북동측 인근으로 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 3m의 콘크리트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)), 가축사육제한구역(전부제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지
 <산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.



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) | |

(7) 공부와의 차이

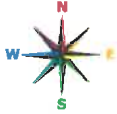
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

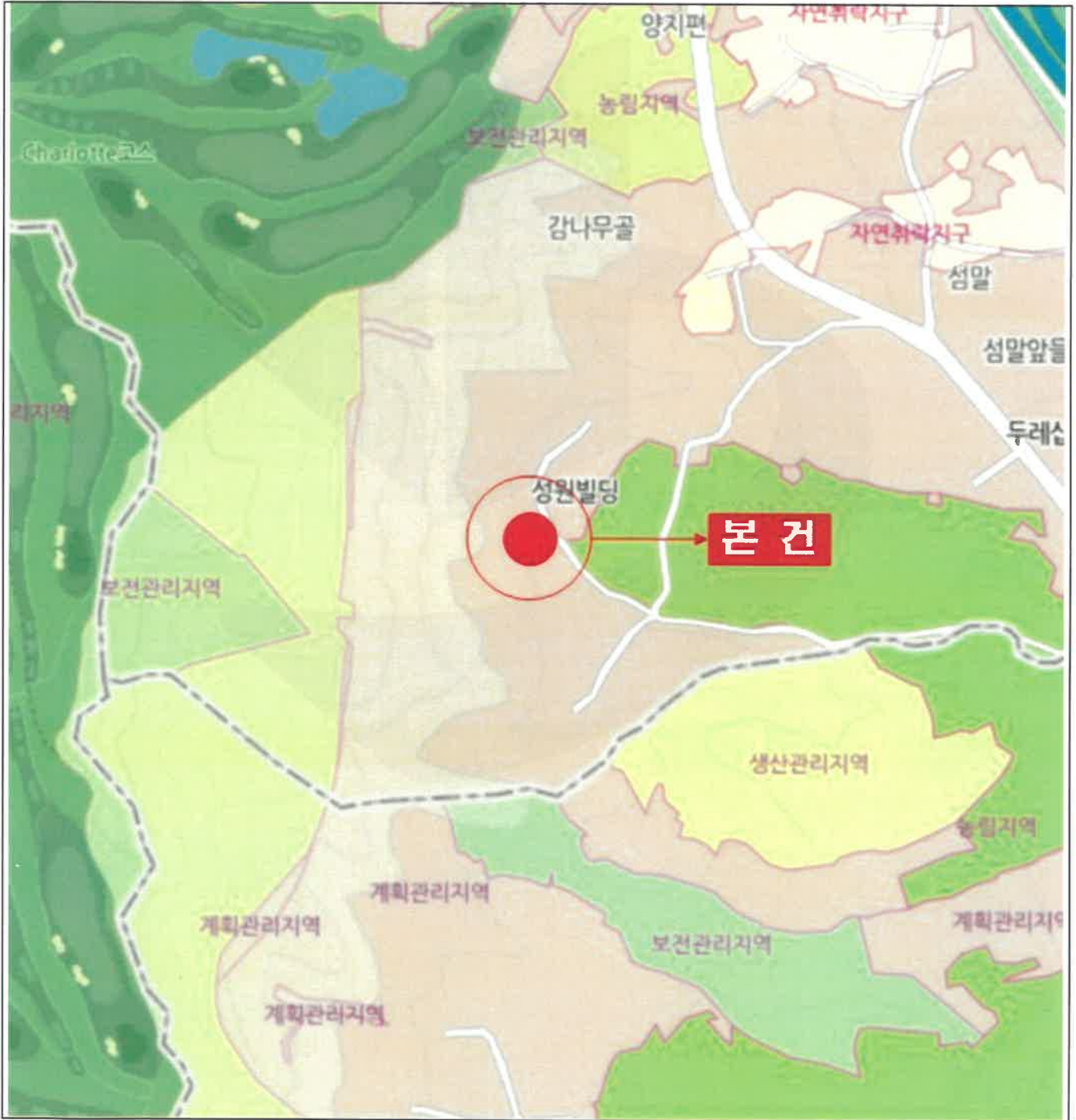
해당사항 없음.



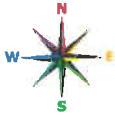
광역 위치도



소재지	경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4
-----	------------------------



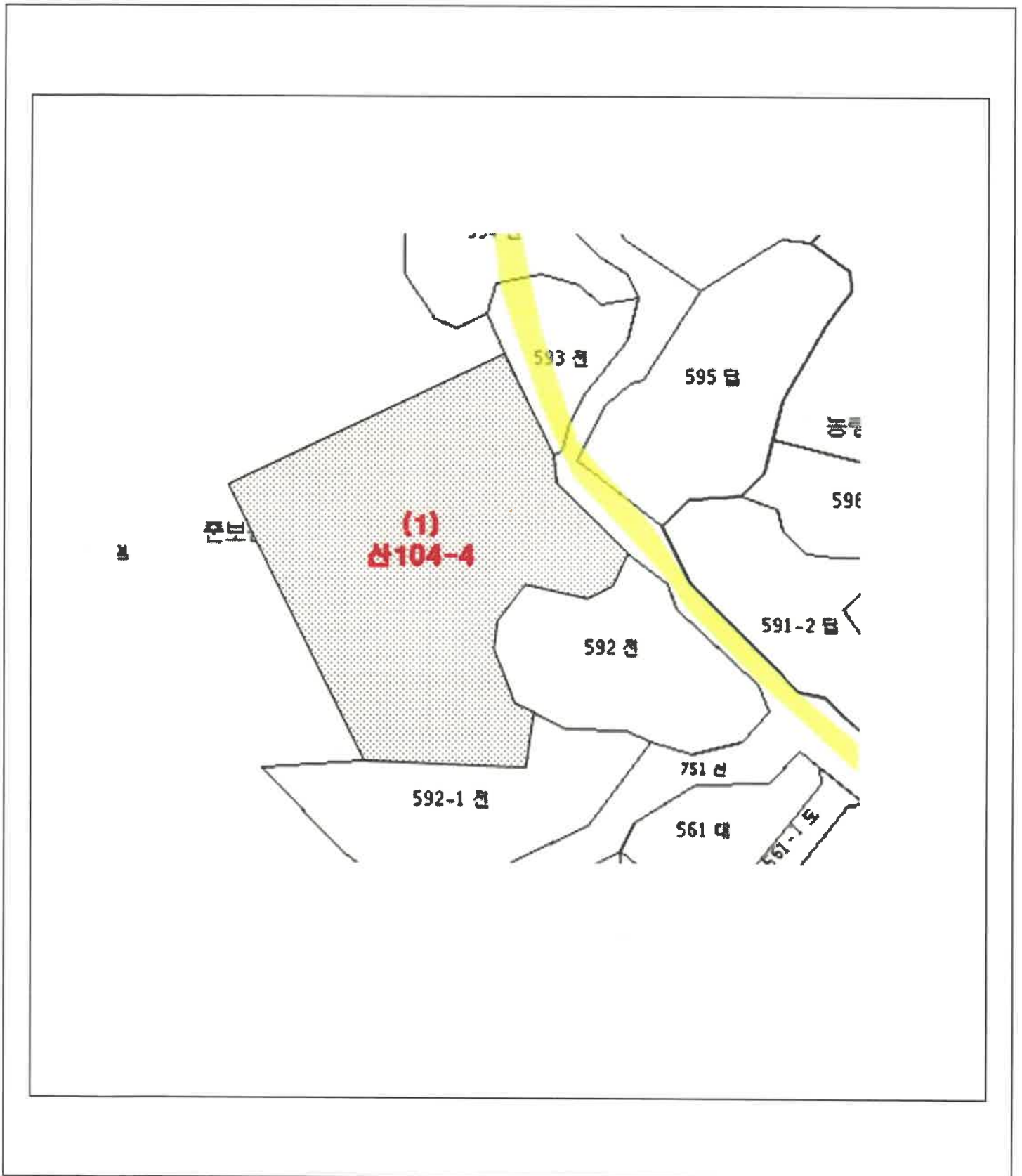
위 치 도



소재지	경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4
------------	------------------------



지 적 도



사 진 용 지



< 주위환경 >



< 주위환경 및 전경 >



사 진 용 지



< 본건전경 >



< 본건전경 >

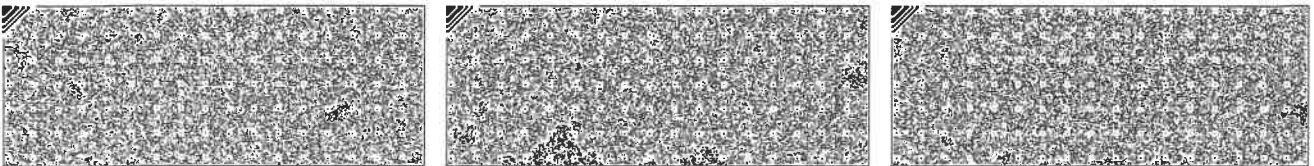


발급번호 : 202441500008157193

발행매수 : 1/2

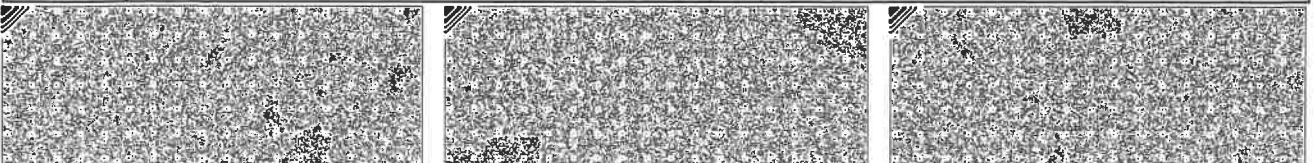
발급일 : 2024/ 08/ 08

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	최훈호	주소	서울특별시 동작구 사당로16길 149,
			전화번호	010-8777-7977
신청토지	소재지		지번	지 목
	경기도 이천시 호법면 안평리		산 104-4	임야
				면적(m ²)
				2,479.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형)) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례
				<input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input checked="" type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 08/ 08</p> <p style="text-align: center;">경 기 도 이 천 시 장</p>				<p>축척 1/1500</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p>



◆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.

<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>



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



문서확인번호 : 1723-1062-4761-8907



임야도 등본

발급번호	202441500008157198	처리시각	17시 37분 26초	발급자	정부24
토지소재	경기도 이천시 호법면 안평리	지번	산 104-4번지	축척	수평:1/6000 수직:1/6000



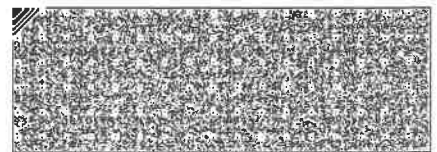
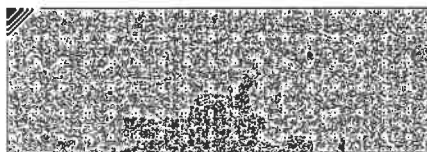
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 08월 08일

경기도 이천시



◆ 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 1344-1996-402242



[토지] 경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1976년2월21일	경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4	임야	2단5무보	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 07월 07일 전산이기
2		경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4	임야	2단5무보	1996년3월1일 행정구역명칭변경으로 안하여 2000년9월22일 등가
3	2016년6월20일	경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4	임야	2479㎡	면적단위환산

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	분필로인한전사이전	1971년4월16일 제4065호	1958년4월5일 매매	소유자 임동화 이천시 호법면 안평리 406-3 법률제2111호에의함
2 (전 1)	일부이전	1973년5월8일 제5006호	1973년4월9일 일부매매	공유자 지분 6분의 2 임태구 강원도 철원군 동송면 이평리 지분 6분의 2 임봉구 인천시 동구 금곡동 48
3 (전 2)	임봉구지분전부카압 류	1998년3월2일 제8097호	1998년2월27일 수원자방법원	청구금액 20,000,000원정 채권자 이명해

[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.



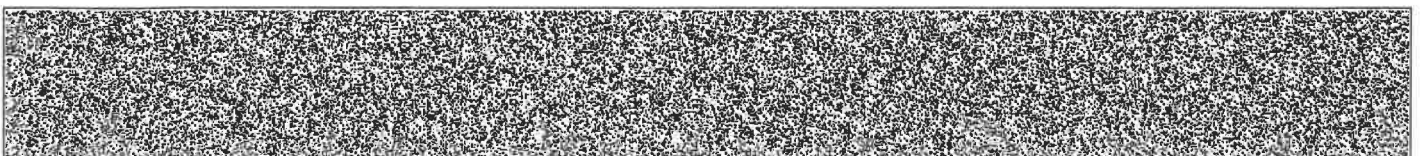
발행번호 1342021340419408401096408100D0022737AE114201L71112

발급확인번호 AANG-NOEW-2429

발행일 2024/08/08

[토지] 경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			여주지원기압류 결정(98카단650)	서울 광진구 치양동 579 우성아파트 101동 1201호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2000년 07월 07일 전산이기
4	2번임봉구지분강제 경매신청	2001년12월6일 제47269호	2001년12월4일 수원지방법원여 주지원의 강제경매개시결 정(2001타경199 17)	채권자 이영해 서울 광진구 치양동 579 아파트 101동 1201호
5	2번임봉구지분전부 이전	2002년11월6일 제43499호	2002년10월8일 강제경매로 인한 낙찰	공유자 지분 6분의 2 김우환 540426-***** 서울 강남구 역삼동 755-1 개나리아파트 14-302
6	3번가압류, 4번강제경매신청 등기말소	2002년11월6일 제43499호	2002년10월8일 강제경매로 인한 낙찰	
7	1번임동화지분전부 이전	2017년2월14일 제6639호	2017년2월10일 증여	공유자 지분 3분의 1 임훈구 670323-***** 서울특별시 동작구 보라매로 70, 103동 1304호(신대방동, 보라메이편한세상아파트)
7-1	7번등기명의인표시 경정	2017년3월17일 제12241호	2017년2월14일 신청착오	임훈구의 주소 서울특별시 동작구 보라매로 70, 103동 1104호(신대방동, 보라메이편한세상아파트)
8	2번임태구지분전부 이전	2017년5월23일 제21840호	2017년5월23일 증여	공유자 지분 3분의 1 임준우 740513-***** 경기도 의왕시 내손중앙로 11, 111동 1302호(내손동, 의왕내손이편한세상아파트)
9	7번임훈구지분전부 이전	2023년1월12일 제1596호	2023년1월12일 증여	공유자 지분 3분의 1 임민우 941105-***** 서울특별시 동작구 보라매로 70, 103동 1104호(신대방동, 보라메이편한세상아파트)



[토지] 경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	강제경매개시결정	2024년7월30일 제28450호	2024년7월30일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결 정(2024타경379 38)	채권자 김우환 540426-***** 서울 성북구 장위로16길 36-9, 3층(장위동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 8월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

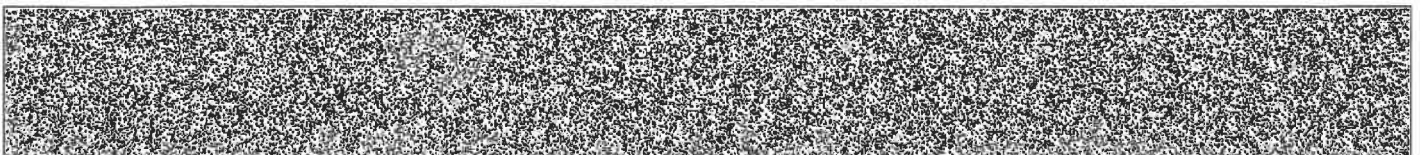
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 1342021340419408401096408100D0022737AEI34201L71112

발급확인번호 AANG-NOEW-2429

발행일 2024/08/08

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 1344-1996-402242

[토지] 경기도 이천시 호법면 안평리 산104-4 임야 2479㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김우환 (공유자)	540426-*****	3분의 1	서울 강남구 역삼동 755-1 개나리아파트 14-302	5
임민우 (공유자)	941105-*****	3분의 1	서울특별시 동작구 보라매로 70, 103동 1104호(신대방동, 보라매이편한세상아파트)	9
임준우 (공유자)	740513-*****	3분의 1	경기도 의왕시 내손중앙로 11, 111동 1302호(내손동, 의왕내손이편한세상아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	강제경매개시결정	2024년7월30일 제28450호	채권자 김우환	김우환 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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.



고유번호	4150033022-20104-0004			도면번호	2	발급번호	202441500-00815-7189
토지소재	경기도 이천시 호법면 안평리			장 번호	1-1	처리시각	17시 36분 09초
지번	산 104-4	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

임야 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등기번호		
(05) 임야	*2479*	(21) 1976년 02월 17일 산 104-1번에서 분할	1976년 02월 21일	강원 철원군 동송면 이평리	임태구 외 2인	490303-1*****		
(05) 임야	*2479*	(50) 1996년 03월 01일 이천군에서 행정구역명칭변경	2017년 05월 23일	경기도 이천시 내손중앙로 11, 111동 1302호(내손동, 의왕내손이편한세상아파트)	임준우 외 2인	740513-1*****		
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일	1981. 07. 21.	1984. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	36	75	80	90	97	102	106	110
개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일 38800	2019년 01월 01일 39400	2020년 01월 01일 41700	2021년 01월 01일 45100	2022년 01월 01일 46100	2023년 01월 01일 42500	2024년 01월 01일 42200	용도지역 등

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 8일

경기도 이천시



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

