

# 감정평가서

건명	주식회사송명 소유물건(2025타경52570)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진
감정서번호	GM2-250121-4101



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

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
금만섭




(주)굿모닝감정평가법인 경기지사 지사장

정철종

(서명또는인)

감정평가액	구억육천사백만원정 (₩964,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사송명 (2025타경52570)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.01.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	964,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩964,000,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  
정철종




# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 하갈동 소재 "기흥호수공원" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, "송명팰리채" 제에이동 제1층 제101호 외 1개호)으로서, 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가조건

### 1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

## 3. 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 01월 23일 ~ 2025년 01월 24일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

#### 1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 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.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

**제11조(감정평가방식)** 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

다만, "원가법"은 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『**감정평가에 관한 규칙**』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 『**집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ④ 본건 소재 건물의 표시는 도시건축1과-20920(2024.10.29.)호에 의거 '시더스 프리미엄 힐'에서 '송명팰리체'로 변경되었으니 경매 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용	
명 칭		송명팰리채 A동	
대지위치		경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)	
용도지역		자연녹지지역	
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)	연면적(㎡)	주구조	주용도
3,474 ㎡ (3,474 ㎡)	1,427.437 ㎡	철근콘크리트구조	공동주택
지붕	승강기	층수	사용승인일
(철근)콘크리트	승용 1대	지하 1층 / 지상 4층	2023.03.16.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
							공부	현황
1	1층/101호	63.9664	28.8944	92.8608	98.6308	68.88%	공동주택 (연립주택)	공동주택 (연립주택)
2	1층/102호	63.9664	28.8944	92.8608	98.6308	68.88%	공동주택 (연립주택)	공동주택 (연립주택)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대상상 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 경기도 용인시 기흥구 ]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제에이동	제2층 /제000호	63.9664	98.6308	515,900,000	8,065,172	2023.04.10
								2023.03.16
B	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제에이동	제3층 /제000호	63.9664	98.6308	515,900,000	8,065,172	2023.05.12
								2023.03.16
C	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제에이동	제3층 /제000호	63.9664	98.6308	515,900,000	8,065,172	2023.05.20
								2023.03.16
D	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제비동	제3층 /제000호	63.9664	98.6308	515,900,000	8,065,172	2024.03.25
								2023.03.16

※도시건축1과 20920(2024.10.29.)호 의거, 표시변경[명칭: 시더스프리미엄힐 → 송명팰리체]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1), (2)
비교사례	거래사례 A

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [연립다세대 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [경기 경부2권]을 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.5	99.4	99.3	99.3	98.9	98.7	98.4	98.5	98.3	98.4	98.4	98.4
2023년	100.5	100.3	100.1	100.1	99.6	99.5	99.3	99.5	99.7	99.8	99.8	99.7

구분	적용년월	가격지수	비고
본건	기준시점 (2025.01.24.)	2024년 12월	98.4
비교사례	사례 거래시점 (2023.04.10.)	2023년 03월	100.1
시점수정치		0.98302	㉠/㉡

※ 기준시점 2025.01.24., 2024년 12월 지수를 적용함.

※ 거래시점 2023.04.10., 2023년 03월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 기호(1)

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		사례(A)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.950		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기호(2)

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		사례(A)	기호(2)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.950		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m <sup>2</sup> )	사례 전유 면적(m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	515,900,000	1.000	0.98302	0.950	63.9664	63.9664	481,783,017	482,000,000
2	515,900,000	1.000	0.98302	0.950	63.9664	63.9664	481,783,017	482,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(m<sup>2</sup>) ÷ 사례전유면적(m<sup>2</sup>)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보센터, 경기도 용인시 처인구 ]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일자
a	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제에이동	제4층 /제000호	63.9664	654,000,000	10,200,000	법원경매	2024.07.24
								2023.03.16
b	하갈동 380	시더스프리미엄힐 제비동	제1층 /제000호	63.9664	441,000,000	6,890,000	담보	2024.03.07
								2023.03.16

※도시건축1과 20920(2024.10.29.)호 의거, 표시변경[명칭: 시더스프리미엄힐 → 송명팰리체]

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 유사	7,500,000 원/㎡ 내외 수준	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.01.25 ~ 2025.01.24)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		경기			용인시 기흥구		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	연립	67.83%	69.03%	186	75.06%	78.58%	5
6개월 평균	연립	64.66%	66.62%	92	70.18%	70.18%	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	63.9664	63.9664	482,000,000	482,000,000	약 7,535,206 원/㎡
2	63.9664	63.9664	482,000,000	482,000,000	약 7,535,206 원/㎡
합 계				964,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 연립주택으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 용인시 기흥구 하갈동  [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2	383 송명 펠리채 제에이동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층  지1층 1층 ~ 4층, 각	461.983 241.3635			
	1. 경기도 용인시 기흥구 하갈동	383	대	자연녹지지역  (내) 철근콘크리트조 제1층 제101호  1 소유권대지권	3,474  63.9664 98.6308 3,474x----- 3,474	63.9664  98.6308	482,000,000  배분내역 토 지 : 241,000,000 건 물 : 241,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
2				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호  1 소유권대지권	63.9664 98.6308 3,474x----- 3,474	63.9664 98.6308	482,000,000  배분내역 토 지 : 241,000,000 건 물 : 241,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩964,000,000.-</b>	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 용인시 기흥구 하갈동 소재 "기흥호수공원" 북서측 인근에 소재하고 있으며, 주위는 공원, 아파트단지, 산업단지, 업무시설 등이 위치하는 지역으로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 단지 내까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건내 제1층 제101호, 제102로서 (사용승인일 2023.03.16.),

외벽: 석재붙임 마감 등,  
내벽: 벽지 및 일부타일 등 마감(탐문 등에 의함),  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(1) 및 (2) 연립주택으로 이용 중임

## (5) 설비내역

도시가스설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 완경사 자루형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 남동측으로 소로변의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

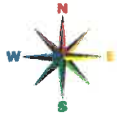
## (9) 공부와의 차이

해당사항없음.

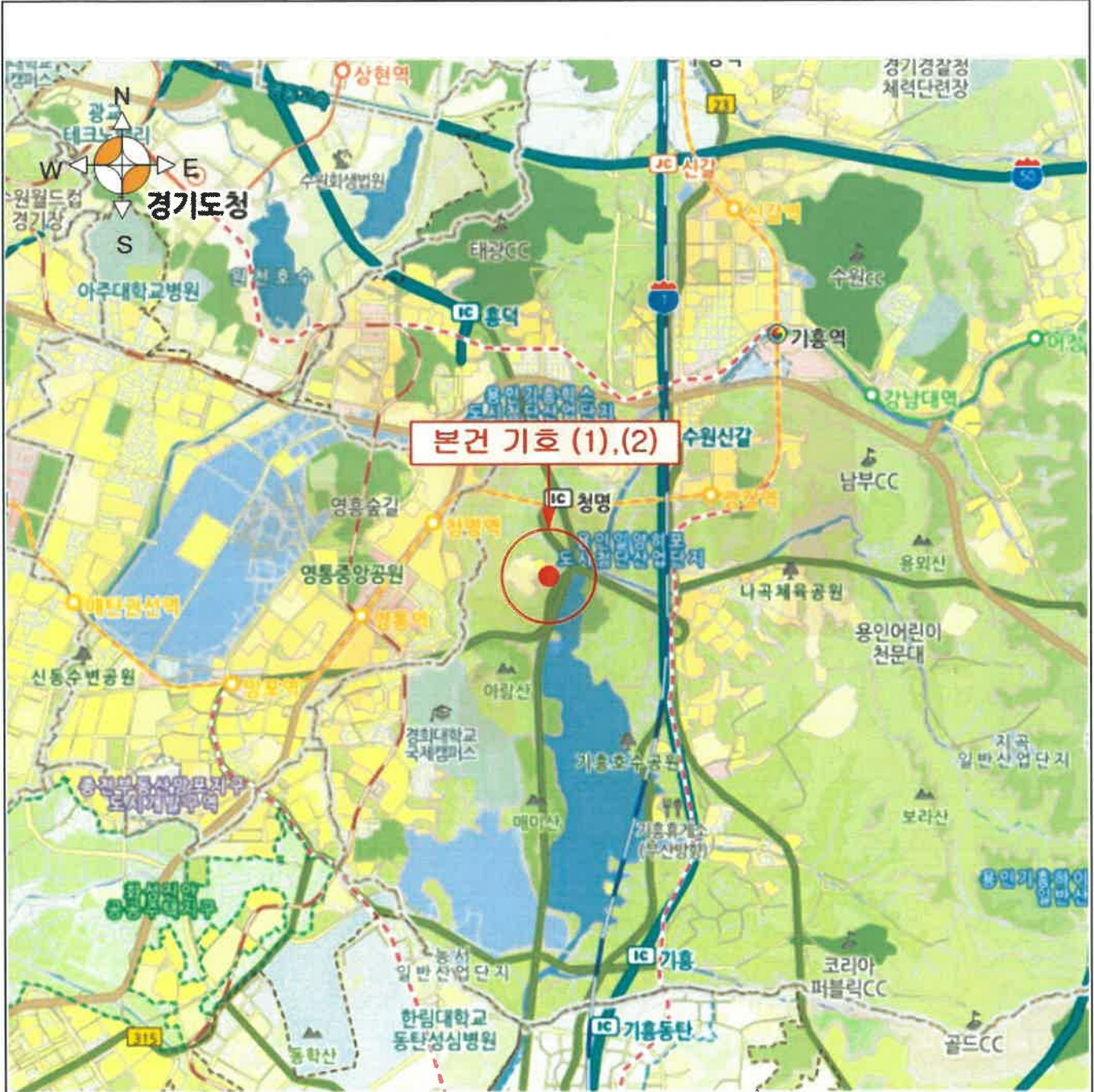
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.  
기타 : --.

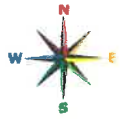
# 광역위치도



소재지	경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리체 제에이동 제1층 제101호외
-----	---



# 위치도



**소재지** 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리채 제에이동 제1층 제101호외





# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 출입구

# 사 진 용 지



본건 기호(1) 제101호



본건 기호(2) 제102호

# 사 진 용 지



본건 소재 단지 내 전경



본건 소재 단지 출입구



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1345-2023-003911



[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리체 제에이동 제1층 제101호

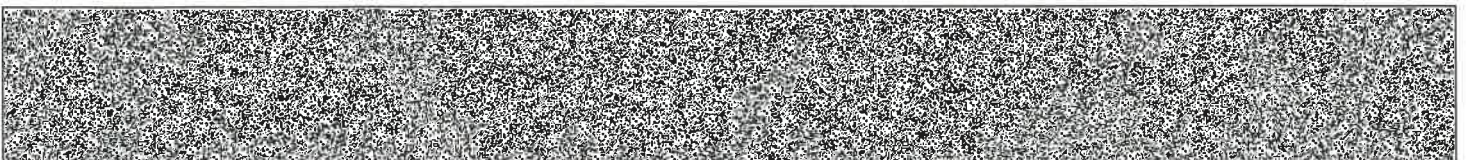
【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년4월6일	<del>경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 사더스프리미엄힐 제에이동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2</del>	<del>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 461.983㎡ 1층 241.3635㎡ 2층 241.3635㎡ 3층 241.3635㎡ 4층 241.3635㎡</del>	
2	2024년12월12일	경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리체 제에이동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 461.983㎡ 1층 241.3635㎡ 2층 241.3635㎡ 3층 241.3635㎡ 4층 241.3635㎡	명칭변경

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383	대	3474㎡	2023년4월6일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년4월6일	제1층 제101호	철근콘크리트조 63.9664㎡	

[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 134202134052050150102302100GM0039958APP11126011112

발급확인번호 AANS-AIIL-9117

발행일 2025/01/21

[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리채 제에이동 제1층 제101호

( 대지권의 표시 )

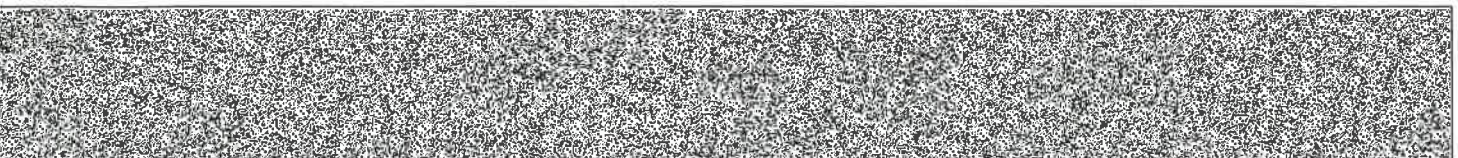
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3474분의 98.6308	2023년4월6일 대지권 2023년4월6일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 15번 지역권 설정 등기) 2023년4월6일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년4월6일 제41047호		소유자 주식회사송명 131311-0267637 경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)
2	임의경매개시결정	2025년1월17일 제6551호	2025년1월17일 수원지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경525 70)	채권자 주식회사 론타이틀홀더대부 110111-8368220 서울 서초구 서초대로 279 401호 (서초동, 국제빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2024년5월30일 제78231호	2024년5월30일 설정계약	채권최고액 금450,000,000원 채무자 백효선 경기도 수원시 권선구 금호로 285, 113동 306호 (서둔동, 힐스테이트수원테라스) 근저당권자 주식회사론타이틀홀더대부 110111-8368220 서울특별시 서초구 서초대로 279, 401호 (서초동,국제빌딩) 공동담보 건물 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 시더스프리미엄힐 제에이동 제1층 제102호
1-1	1번근저당권부채권	2024년5월30일	2024년5월30일	채권액 금450,000,000원



[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리체 제에이동 제1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	질권설정	제78235호	설정계약	채무자 주식회사론타이틀홀더대부 서울특별시 서초구 서초대로 279, 401호 (서초동, 국제빌딩) 채권자 박상민 711120-***** 서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 102동 1405호 (방배동, 방배래미안타워) 공동담보 건물 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 시더스프리미엄힐 제에이동 제1층 제102호 을구 제1번의 근저당권

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 1월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

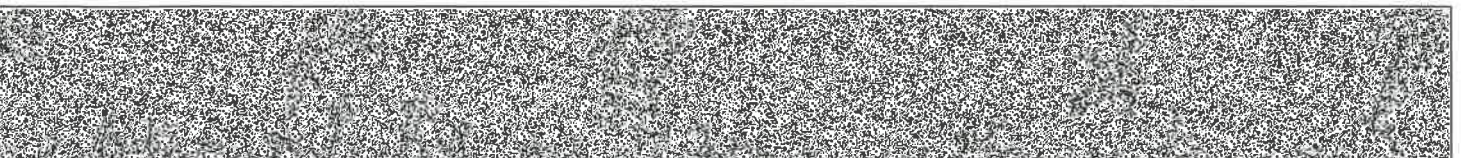
전산운영책임관



\* 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 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202134052050150102302100GM0039958APP31126011112

발급확인번호 AANS-AIIL-9117

발행일 2025/01/21

# 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 1345-2023-003911

[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리채 제에이동 제1층 제101호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사송명 (소유자)	131311-0267637	단독소유	경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년1월17일 제6551호	채권자 주식회사 론타이틀홀더대부	주식회사송명

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2024년5월30일 제78231호	채권최고액 금450,000,000원 근저당권자 주식회사론타이틀홀더대부	주식회사송명
1-1	질권	2024년5월30일 제78235호	채권액 금450,000,000원 채권자 박상민	주식회사송명

## [ 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)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1345-2023-003912



[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리체 제에이동 제1층 제102호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년4월6일	<del>경기도 용인시 기흥구 하갈동 383</del> <del>사터스프리미엄힐 제에이동</del> [도로명주소] <del>경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2</del>	<del>철근콘크리트구조</del> <del>(철근)콘크리트지붕</del> <del>4층 공동주택</del> <del>지1층 461.983㎡</del> <del>1층 241.3635㎡</del> <del>2층 241.3635㎡</del> <del>3층 241.3635㎡</del> <del>4층 241.3635㎡</del>	
2	2024년12월12일	경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리체 제에이동 [도로명주소] 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 461.983㎡ 1층 241.3635㎡ 2층 241.3635㎡ 3층 241.3635㎡ 4층 241.3635㎡	명칭변경

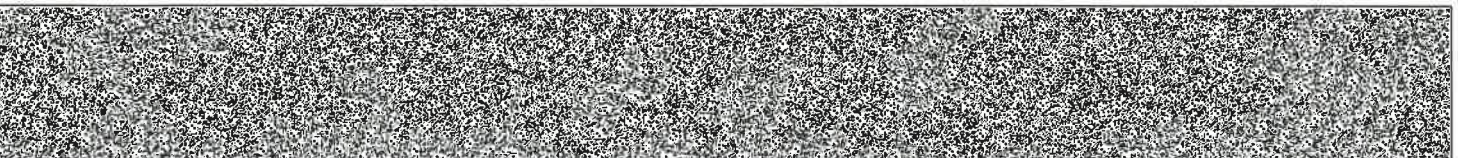
### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383	대	3474㎡	2023년4월6일 등기

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년4월6일	제1층 제102호	철근콘크리트조 63.9664㎡	

[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 134202134052050150102302110GM0039000APP11230011112

발급확인번호 AANS-AIPL-9124

발행일 2025/01/21

[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리채 제에이동 제1층 제102호

( 대지권의 표시 )

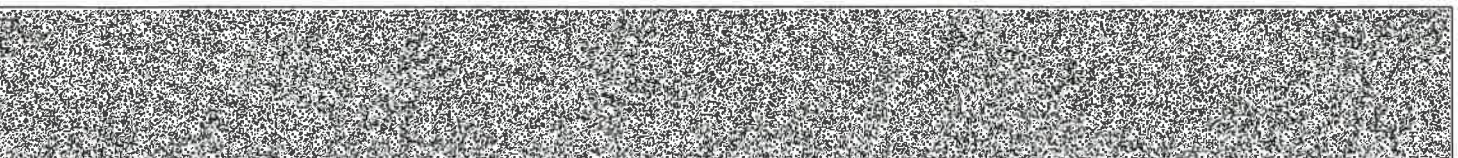
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3474분의 98.6308	2023년4월6일 대지권 2023년4월6일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 15번 지역권 설정 등기) 2023년4월6일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년4월6일 제41047호		소유자 주식회사송명 131311-0267637 경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)
2	임의경매개시결정	2025년1월17일 제6551호	2025년1월17일 수원지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경525 70)	채권자 주식회사 론타이틀홀더대부 110111-8368220 서울 서초구 서초대로 279 401호 (서초동, 국제빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2024년5월30일 제78231호	2024년5월30일 설정계약	채권최고액 금450,000,000원 채무자 백효선 경기도 수원시 권선구 금호로 285, 113동 306호 (서둔동, 힐스테이트수원테라스) 근저당권자 주식회사론타이틀홀더대부 110111-8368220 서울특별시 서초구 서초대로 279, 401호 (서초동,국제빌딩) 공동담보 건물 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 시더스프리미엄힐 제에이동 제1층 제101호
1-1	1번근저당권부채권	2024년5월30일	2024년5월30일	채권액 금450,000,000원



[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명팰리채 제에이동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	질권설정	제78235호	설정계약	채무자 주식회사론타이틀홀더대부 서울특별시 서초구 서초대로 279, 401호 (서초동, 국제빌딩) 채권자 박상민 711120-***** 서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 102동 1405호 (방배동, 방배래미안타워) 공동담보 건물 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 시더스프리미엄힐 제에이동 제1층 제101호 을구 제1번의 근저당권

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 1월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

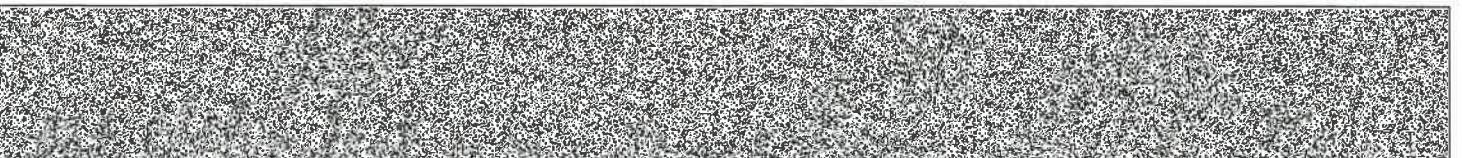
전산운영책임관



\* 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 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202134052050150102302110GM0039000APP31230011112

발급확인번호 AANS-AIPL-9124

발행일 2025/01/21

# 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 1345-2023-003912

[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리체 제에이동 제1층 제102호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사송명 (소유자)	131311-0267637	단독소유	경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년1월17일 제6551호	채권자 주식회사 론타이틀홀더대부	주식회사송명

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2024년5월30일 제78231호	채권최고액 금450,000,000원 근저당권자 주식회사론타이틀홀더대부	주식회사송명
1-1	질권	2024년5월30일 제78235호	채권액 금450,000,000원 채권자 박상민	주식회사송명

## [ 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.



발급번호 : 202541463017347231

발행매수 : 1/2

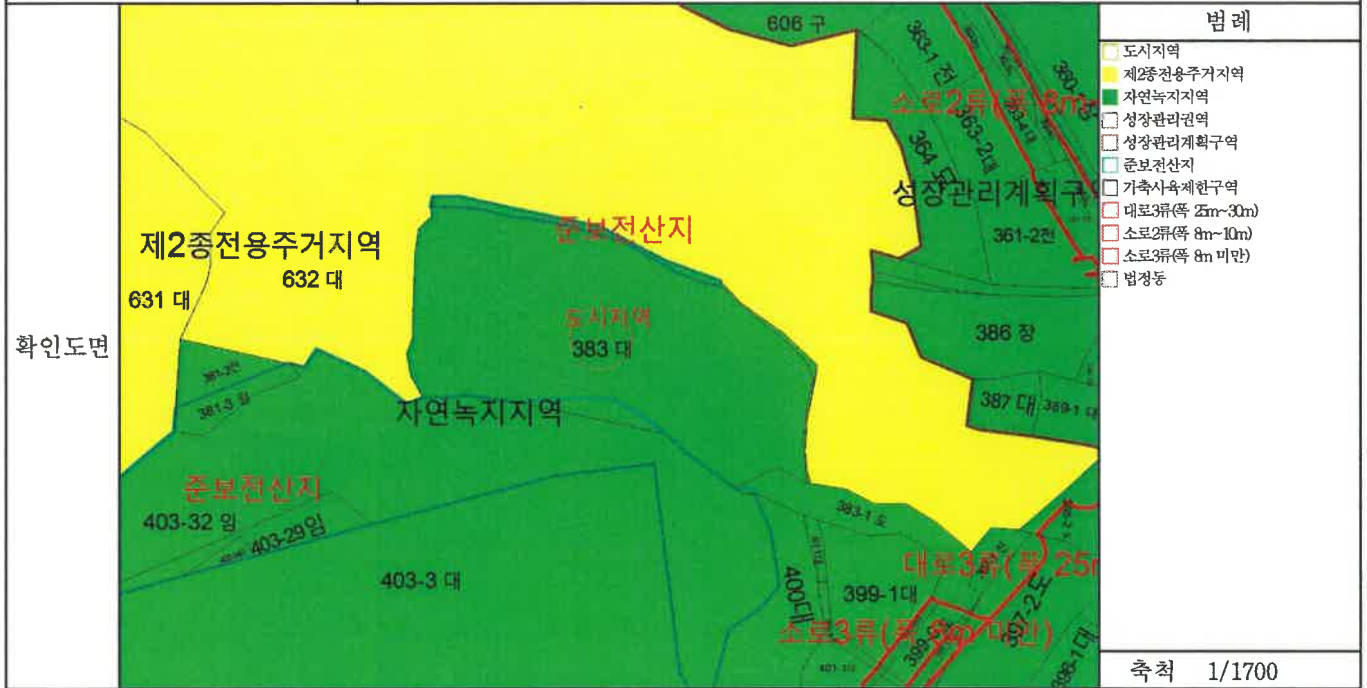
발급일 : 2025/ 01/ 21

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	국모닝감정평가법인	주소	경기도 안양시 만안구 경수대로 1267, 원예농협빌딩 4층		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 용인시 기흥구 하갈동		383	대	3,474.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



축척 1/1700

수입증지 붙이는곳

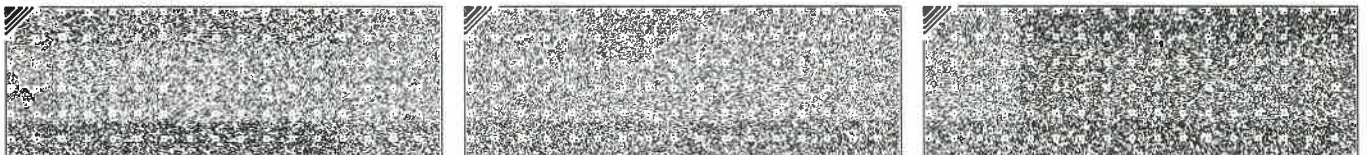
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 01/ 21

경기도 용인시 기흥구



수수료  
전자결제  
민원



◆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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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>





고유번호	4146310400-10383-0000	도면번호	19	발급번호	202541463-01734-7243
토지소재	경기도 용인시 기흥구 하갈동	장 번호	1-1	처리시각	10시 02분 00초
지 번	383	비 고		발급자	인터넷민원
토지 표시		소유자			

# 토지 대장

지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호	
(08)	*3474*	(30) 2023년 03월 29일	2023년 04월 06일				
대		403-43, 611-2번과 합병	(21)대지권설정				
		---- 이하 여백 ----					
등 급 수 정	1985. 07. 01.	1987. 08. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.
년 월 일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	115	117	130	137	145	152	159
개 별 공 시 지 기 준 일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 07월 01일	2023년 07월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개 별 공 시 지 기 준 면 적(원/㎡)	733200	821600	979500	1007000	928800	935400	933500

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 21일



## 경기도 용인시 기흥구청

◆ 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.







고유번호	4146310400-10383-0000	
토지소재	경기도 용인시 기흥구 하갈동	
지번	383	축적 1:1200

도면번호	19	발급번호	202541463-01734-7249
장번호	1-1	처리시각	10시 02분 24초
비고	발급자 인터넷민원		

# 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지 표시										등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소							
(08) 대	*3474*	(30) 2023년 03월 29일 403-43, 611-2번과 합병	2023년 04월 06일 (21)대지권설정	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----	----- 이하 여백 -----

등기수정 년월일	1985. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등기 (기준수확량등급)	115	117	130	137	145	152	159	165
개별공시지가(원/㎡)	2020년 01월 01일 733200	2021년 01월 01일 821600	2022년 01월 01일 979500	2022년 07월 01일 1007000	2023년 01월 01일 928800	2023년 07월 01일 935400	2024년 01월 01일 935500	용도지역 등

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 21일



## 경기도 용인시 기흥구청장

◆ 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.





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120223762381974	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	호수/가구수/세대수 송명펠리체 A동 0호/0가구/12세대
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		지번	383	도로명주소 경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)
*대지면적	3,474 m <sup>2</sup>	연면적	1,427,437 m <sup>2</sup>	*지역	*구역
건축면적	291,6899 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	965,4544 m <sup>2</sup>	주구조	층수 지하: 1층, 지상: 4층
*건폐율	8.3964 %	*용적률	27.7909 %	지붕	부속건축물 등 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간면적	m <sup>2</sup>	*건축신 후퇴거리 m	

### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	461,983	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	241,3635
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	241,3635			-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	241,3635					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	241,3635					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



용인시 기흥구청장

담당자: 전 화:

발급일: 2025년 1월 21일

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm(백상지 80g/m<sup>2</sup>)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

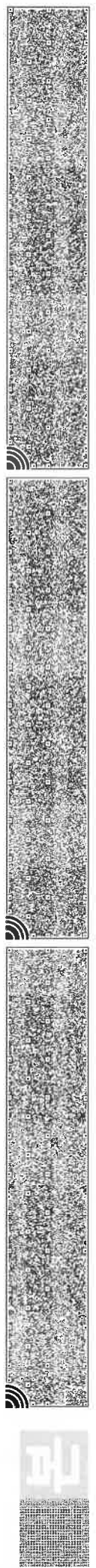
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	0호/0가구/12세대	
383		도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)	
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	대		
건축주	주식회사송명	131311-0*****									허기일	
설계자	이장규 창신건축사사무소	수원시-건축사사무소-65	자주식	20 대 249.1 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	2020.8.3.
공사감리자	이현주 (주)한솔엔지니어링종합건축사사무소	용인시-건축사사무소-65	기계식	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	2021.11.8.
공사시공자 (현장관리인)	방석민 가나건설(주)	경기도-건축공사업-150796	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	2023.3.16.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	미해당	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ ] 지내력기초 [✓] 파일기초	기초당 V(m)	종류
				구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	점검유효기간
				G.L	
				VII-0.170g	

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2023.3.16.	신규작성(신축: 기흥구 건축허가1과-5875(2023.3.16.)호에 의거)	2023.3.29.	직권변경[ 토지합병에 따른 지번변경 : 하갈동 383 외 2필지 (403-43, 611-1) ▶ 하갈동 383 ; 민원지적과 54 89(2023.03.29.)호에 의거]	
2023.3.28.	표시변경[ 건축물 명칭 : ▶ 시더스 프리미엄 힐 A동 ; 건축허가1과-6693(2023.03.28.)호에 의거]	2023.4.25.	표시변경[현황도 변경 : 1~4층 평면도 및 전유부 평면도(N0	

\* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120223762381974	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/12세대	(1쪽중 제1쪽)
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.10.29.	1호↔N03호) 변경 ; 건축허가(과-9086(2023.04.25.)호에 의거) 표시변경(명칭: 시더스 프리미엄 힐 ▶ 송명팰리체 ; 도시건축1과-20920(2024.10.29.)호에 의거) - 이하여백 -		

297mm×210mm(백상지(80 /㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220233762861043	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	송명팔리채 A동	호명칭	101
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)	

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	63.9664	주식회사송명	경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)	1/1	2023.4.6.
		-이하여백-			131311-0*****			소유권보존
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	12.4063	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	복도,계단	12.2501				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



용인시 기흥구청장

발급일자: 2025년 1월 21일

담당자:  
전 화:

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220233762861044	고유번호	4146310400-3-038830000	명칭	송명펠리체 A동	호명칭	102
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)	

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	* 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	63.9664	주식회사송명	경기도 평택시 송탄1로 44, 305호 (신장동)	1/1	2023.4.6.
		-이하여백-			131311-0*****	-이하여백-		소유권보존
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	12.4063				
주	각층	철근콘크리트구조	복도,계단	12.2501				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



용인시 기흥구청장

발급일자: 2025년 1월 21일

담당자:

전 화:

\* 경계벽이 없는 구분정포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

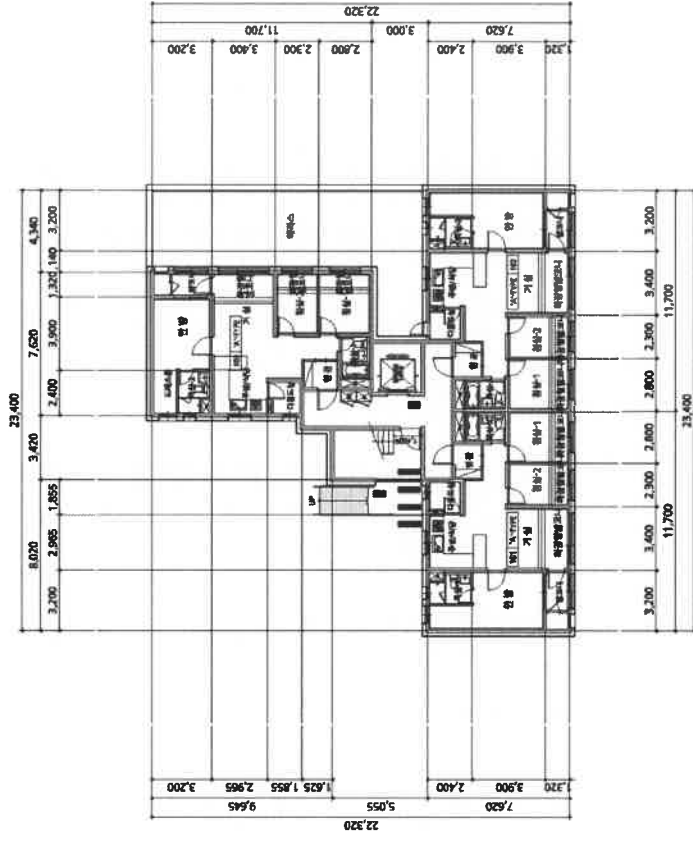
297mm×210mm(백상지 (80g/㎡))



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120223762381974	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	송명펠리체 A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동		지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)	

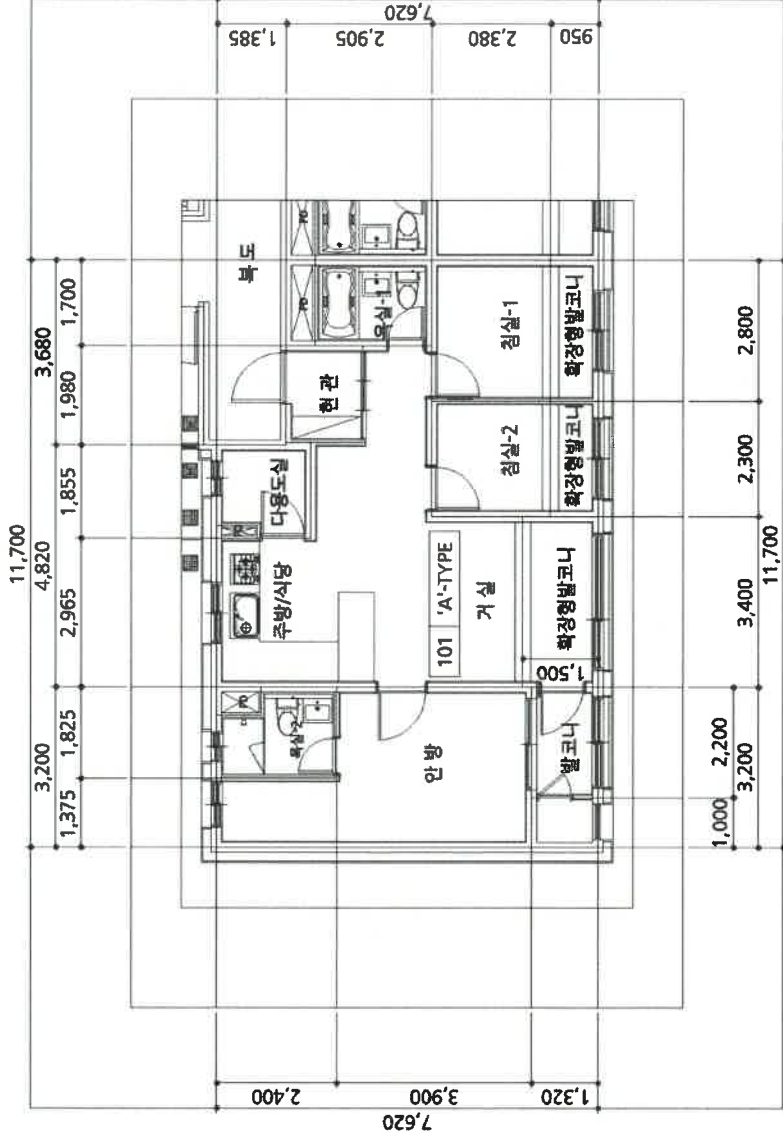


도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	창신건축사사무소 이강규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



# 건축물현황도

건물ID	2220233762861043	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	송명펠리체 A동	호명칭	(1쪽중제1쪽)
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동	지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)		101
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	창신건축사사무소 이장규	(서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------	-----------

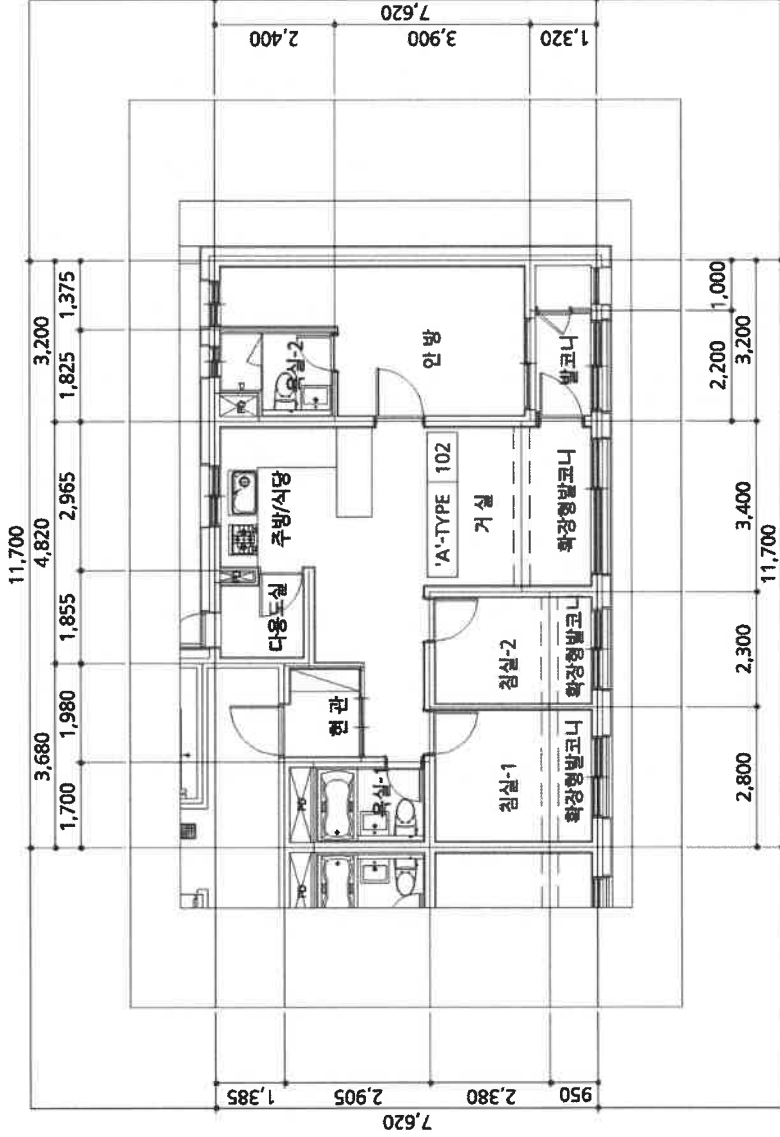
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



# 건축물현황도

(1쪽중제1쪽)

건물ID	2220233762861044	고유번호	4146310400-3-03830000	명칭	송명펠리체 A동	호명칭	102
대지위치	경기도 용인시 기흥구 하갈동	지번	383	도로명주소	경기도 용인시 기흥구 덕영대로 1879-2 (하갈동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	창신건축사사무소 이장규	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

\* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장도의 강으로 작성할 수 있습니다.



# 회 보 서

우)13909 경기도 안양시 만안구 경수대로 1267 농협빌딩 4층  
E-Mail : gmapp02@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-8004-1020  
FAX. 0505-182-3620

문서번호 : GM2-250121-4101

시행일자 : 2025-01-24

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 이영진

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.01.21자 귀 제 『2025타경52570』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사송명 소유물건(2025타경52570)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종



# 수수료 청구서

( 전화: 031-8004-1020, FAX: 0505-182-3620 )

문서번호 : GM2-250121-4101

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 이영진 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.21 자 귀 제 『 2025타경52570 』 호로 의뢰하신 『 경기도 용인시 기흥구 하갈동 383 송명펠리채 제에이동 제1층 제101호외 』 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	890,080	
실	여 비	267,600
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	16,100
	기타 실비	7,000
비 소 계	310,700	(695,000+464,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≈ 890,080
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,200,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	120,000	
합 계	1,320,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,320,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-2243-73(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경기지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종

