

# 감정평가서

건명	김용목 소유물건(2024타경88275)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래
감정서번호	GM2-241017-4101



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

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
정철종

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사 지사장

정철종 (서명또는인)



감정평가액	팔억팔천삼백사십육만팔천사십원정 (₩883,468,040.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용목 (2024타경88275)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2024.10.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	287	토지	287	2,280,000	654,360,000
	건물	169.69	건물	169.69	-	217,708,040
	제시외건물	(49.15)	제시외건물	(49.15)	-	10,000,000
	제시외수목	(약40주)	제시외수목	(약40주)	-	1,400,000
합계					₩883,468,040	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 권용수					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 용인시 수지구 고기동 소재 "낙생저수지" 서측 인근에 위치한 토지·건물로서, 수원지방법원의 경매 목적의 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 2024년 10월 28일을 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 2024년 10월 25일 ~ 2024년 10월 28일에 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. 토지의 감정평가방법

가) 본 건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

- ① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 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』,
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 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.

다) 본 건 감정평가에 적용한 감정평가방법

① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

### ▶ 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』

#### 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. [개정 2017.10.31 제15022호(주식회사 등의 외부감사에 관한 법률)] [[시행일 2018.11.1.]]

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

## ▶ 『감정평가에 관한 규칙』

### 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다. [개정 2016.8.31]

### ② 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

본건 토지는 『**감정평가에 관한 규칙**』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정 지역요인 및 개별요인 비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가함.

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌바 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 『**원가법(원가방식)**』을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 『**수익환원법(수익방식)**』을 적용하지 아니함.

『**감정평가에 관한 규칙**』 제12조의 규정에 의거 『**거래사례비교법(비교방식)**』으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 건물의 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정 하였음.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- ② 제시외물건(ㄱ, ㄴ)의 면적, 건축 자재 등은 건축물현황도 및 목측 등에 의거하여 개략적으로 산정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 제시외수목의 종류, 규격, 수량 등은 목측 등에 의거하여 개략적으로 산정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ④ 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 일반건축물대장 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상 토지

[ 경기도 용인시 수지구 ]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
2	고기동 46-37	대	287	자연녹지	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	955,300	-

### 2. 대상 토지의 위치

[ 출처 : KAPA HUB ]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상 건물

[출처 : 일반건축물대장, 경기도 용인시 수지구]

일련 번호	소재지	층	구 조	연면적 (㎡)	용도	사용 승인일자	비 고 (현황)
1	고기동 46-37	지1층	철근콘크리트구조	96.11	단독주택	2018.01.16	-
		지1층	철근콘크리트구조	27.12	창고	2018.01.16	-
		1층	철근콘크리트구조	46.46	단독주택	2018.01.16	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지평가액의 산출 근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

#### 나. 비교표준지 선정

[ 공시기준일 : 2024.01.01. 경기도 용인시 수지구 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#A	고기동 46-16	대	685.0	자연녹지	단독주택	세로(가)	정방형 완경사	965,000	-

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 중 가격형성상 제 요인이 비교가능한 "표준지#A"를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점 수정

### 1) 지가변동률

구분	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 용인시 수지구 (녹지)	2024.01.01. ~ 2024.10.28.	2.136% ( 1.02136 )	2024.01.01.~2024.09.30. : 1.942 2024.09.01.~2024.09.30. : 0.204  (1+0.01942)*(1+0.00204*28/30) ≒ 1.02136

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 2) 생산자물가상승률

[ 출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS ]

기준시점	생산자물가지수 (총지수) (2020년=100)			생산자물가상승률
공시기준일				
2024.10.28.	a	2024년 09월	119.17	a/b = 1.01370 (1.37%상승)
2024.01.01.	b	2023년 12월	117.56	

### 3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해 지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 4) 개별요인 비교 항목(주거지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	제반 시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무, 특별고압선등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	#A	1.03	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	<b>0.999</b>
본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하고 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 바. 그 밖의 요인

### 6) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 7) 가격 자료

### 가) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등, 경기도 용인시 수지구 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#가	고기동 **_*	대	670	자연녹지	1,680,000,000	2,507,463	2023.09.16.	매매 이후 건물 멸실.
#나	고기동 **_** 외	대	1,276	자연녹지	2,955,000,000	2,315,831	2023.03.16.	토지만의 거래임.
#다	고기동 **_** 외	대	1,220	자연녹지	2,606,000,000	2,136,066	2022.12.09.	토지만의 거래임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	배분법에 의한 토지단가 산정 [ 거래가격 - { ( 재조달원가 × 건물면적 ) × 잔존연수/내용연수 } ] / 토지면적 = 토지거래단가
#가	거래사례 #가 위 지상 건물은(경량철골구조(사용승인일: 2010.10.12.), 단독주택, 130.94㎡) 2023.09.16. 매매 후 2024.07.17. 멸실된 것으로 확인되는바, 토지만의 거래사례로 보아 토지 단가 산정함.  토지단가 : 1,680,000,000 ÷ 670 ≒ 1,575,248,000 (토지단가: <b>2,507,463 원/㎡</b> )
#나	거래사례 #나는 토지만의 거래사례임.  토지단가 : 2,955,000,000 ÷ 1,276 ≒ <b>2,315,831 원/㎡</b>
#다	거래사례 #다는 토지만의 거래사례임.  토지단가 : 2,606,000,000 ÷ 1,220 ≒ <b>2,136,066 원/㎡</b>

### 나) 인근 유사부동산의 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보검색(KAPAHUB), 경기도 용인시 수지구 ]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#a	고기동 ***_**	자연녹지	대	단독 주택	2023.12.13.	2,290,000	법원경매	박희영 지분
#b	고기동 **_*	자연녹지	대	단독 주택	2024.04.24.	3,310,000	시가참고	-
#c	고기동 **_**	자연녹지	대	단독 주택	2021.12.15.	3,290,000	시가참고	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 그 밖의 요인 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 그 밖의 요인을 산정함.

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

### 나) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 평가사례로서, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례 중 표준지 #A는 "기호#a"를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
#a	고기동 ***_**	자연녹지	대	단독주택	2023.12.13.	2,290,000	법원경매	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	전례단가(원/㎡)	사정 보정	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정치
	공시지가						
비교사례 '#가'기준 비교표준지 '#A'가격	2,290,000	주1) -	주2) 1.02263	주3) 1.000	주4) 0.979	2,292,644	≙ 2.326
지가변동률을 보정한 비교표준지 '#A'가격	965,000	-	1.02136	-	-	985,612	
비교사례 기준 표준지가액 산출근거	주1) 사정보정	감정평가 사례로 별도의 사정보정을 요하지 않음.					
	주2) 시점수정	경기도 용인시 수지구 녹지지역 ( 2023.12.13. ~ 2024.10.28. ) 지가변동률 적용함.					
	주3) 지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	주4) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	1.00	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
	비교사례 대비 비교표준지는 접근조건(인근 대중교통시설, 상가 및 제반시설과의 거리 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

인근지역의 평가 전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 #A의 공시지가를 상향 보정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 산정치	결정
#A	자연녹지지역	2.326	<b><u>2.32</u></b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	965,000	1.02136	1.000	0.999	2.32	2,284,334	<b>2,280,000</b>

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 “#가”를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#가	고기동 **_*	대	670	자연녹지	2,507,463	2023.09.16.	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

## 다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점 수정치를 결정함.

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 용인시 수지구 녹지지역	23.09.16. ~ 24.10.28.	2.907% ( 1.02907 )	2023.09.01.~2023.09.30. : 0.187 2023.10.01.~2023.10.31. : 0.211 2023.11.01.~2023.11.30. : 0.246 2023.12.01.~2023.12.31. : 0.202 2024.01.01.~2024.09.30. : 1.942 2024.09.01.~2024.09.30. : 0.204  (1+0.00187*15/30)*(1+0.00211)*(1+0.00246)*(1+0.00202)*(1+0.01942)*(1+0.00204*28/30) ≒ 1.02907

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목(주거지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	제반 시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무, 특별고압선등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	#가	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.903</b>
	본건은 비교사례 대비 가로조건(포장, 계통 및 연속성 등)과 획지조건(접면너비, 접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	#가	2,507,463	1.000	1.02907	1.000	0.903	2,330,061	<b>2,330,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 조정 및 의견

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
2	2,280,000	2,330,000

### 나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(m <sup>2</sup> )		토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
2	287	287	2,280,000	654,360,000	-
합계		287	-	654,360,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물평가액의 산출근거

### 1. 재조달원가

본 건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

#### 가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[ 출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2023년, 원/m<sup>2</sup> ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리크조/박공지붕/시멘트기와	3	1,718,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,446,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건축물 표준단가 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층별	구 조	공부상용도	표준단가(원/㎡)	비고(현황)
1	지1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	1,450,000	단독주택
	지1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	창고	900,000	창고
	1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	1,800,000	단독주택

### 다. 보정단가 산정 및 검토

기 호	설비명	보정단가 (원/㎡)	비 고
1	위생설비, 급배수설비 등	제조달원가 산정시 보정단가 포함하여 결정함.	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	지1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	1,450,000	-
	지1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	창고	900,000	-
	1층	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	1,800,000	-

## 2. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존연수	잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효				
1	지1층	1,450,000	50	6	6	44	0.880	1,276,000	1,276,000
	지1층	900,000	50	6	6	44	0.880	792,000	792,000
	1층	1,800,000	50	6	6	44	0.880	1,584,000	1,584,000

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

※ 감가수정은 정액법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 건물평가액의 결정

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비 고
			공부	사정			
1	지1층	단독주택	96.11	96.11	1,276,000	122,636,360	-
	지1층	창고	27.12	27.12	792,000	21,479,040	-
	1층	단독주택	46.46	46.46	1,584,000	73,592,640	-
합 계				169.69	-	<b>217,708,040</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액, 건물평가액, 제시외물건 가액을 합산하여 결정함.

구분	사정 면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	287	2,280,000	654,360,000
건물	169.69	-	217,708,040
제시외건물	49.15	-	10,000,000
제시외수목	약40주	-	1,400,000
합 계			883,468,040

# 토지건물 감정평가명세서

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 용인시 수지구 고기동  [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16	46-37 위지상 단독주 택주건 축물 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 1층						
					지1층	96.11	96.11	1,276,000	122,636,360	1,450,000
					지1층	27.12	27.12	792,000	21,479,040	900,000
					1층	46.46	46.46	1,584,000	73,592,640	1,800,000
	소 계						₩217,708,040	x44/50		
2	동 소 소 계	46-37	대	자연녹지지역	287	287	2,280,000	654,360,000	₩654,360,000	
ㄱ	제시외물건 동 소	46-37 위지상	창고부속	일반철골구조, 렉산지붕	(11.73)	11.73	-	3,000,000		
ㄴ	동 소	" 위지상	정자	목조, 기와지붕	(7)	7	-	6,000,000		
ㄷ	동 소	" 위지상	난간	일반철골구조	(30.42)	30.42	-	1,000,000		
ㄹ	동 소	" 위지상	조경수목	단풍나무 등	(약40주)	40	일괄	1,400,000		
	소 계 합 계							₩11,400,000 ₩883,468,040.-		
				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 용인시 수지구 고기동 소재 "낙생저수지" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 임야가 혼재하는 등 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 완경사 사다리형의 토지로, 단독주택 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 세로변의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도', '건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

# 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

—.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

가타 : —.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/지상 1층 단독주택으로서

- 외벽 : 석재 붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배, 타일붙임, 인테리어 마감 등,
- 창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적개황도', '건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

## (5) 공부와의 차이

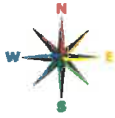
제시외건물 등이 존재하는바, 후첨 '지적개황도', '건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

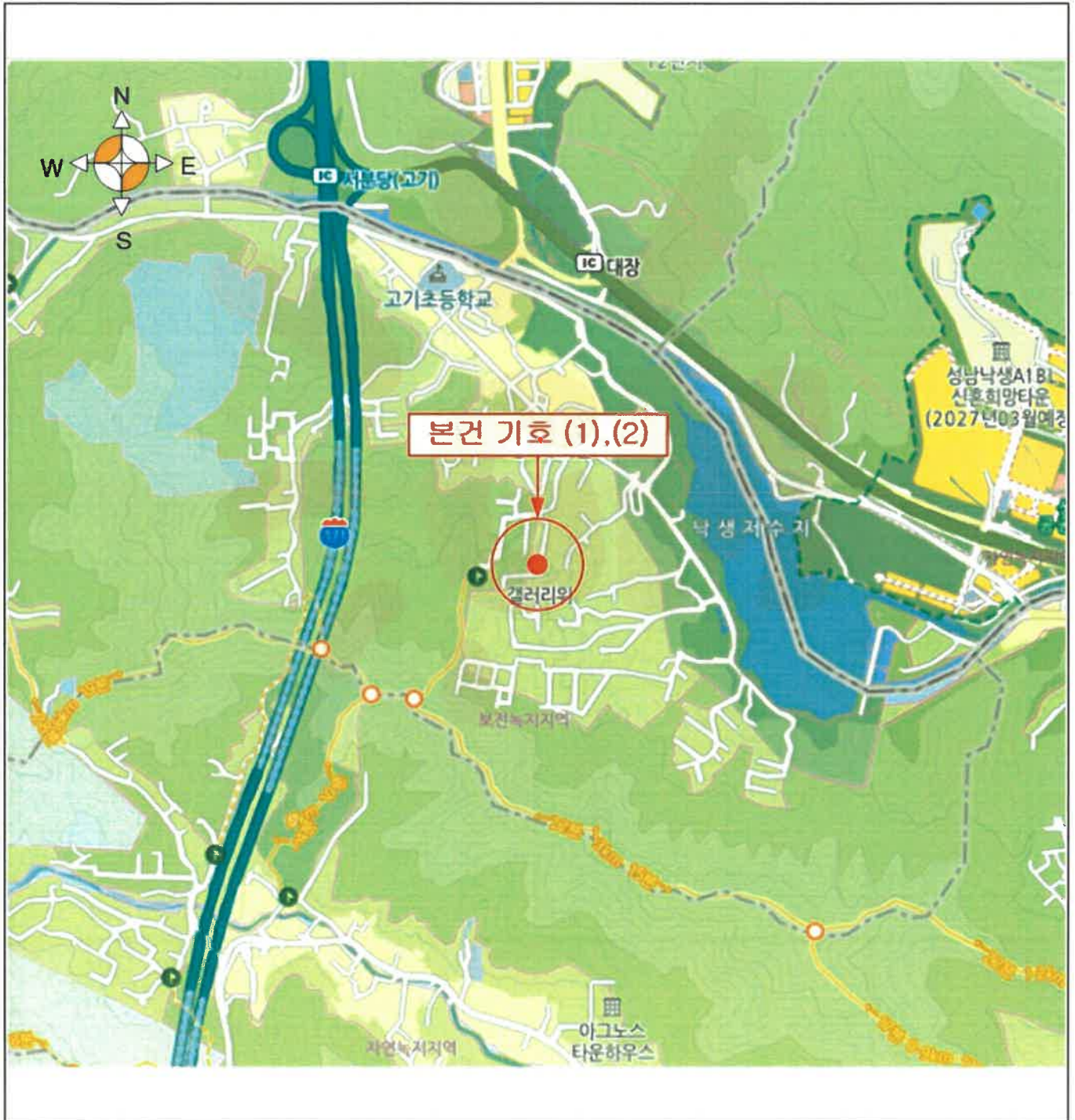
기타 : --.

# 광역 위치도



소재지

경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37 단독주택 주거축물제1동



# 위치도

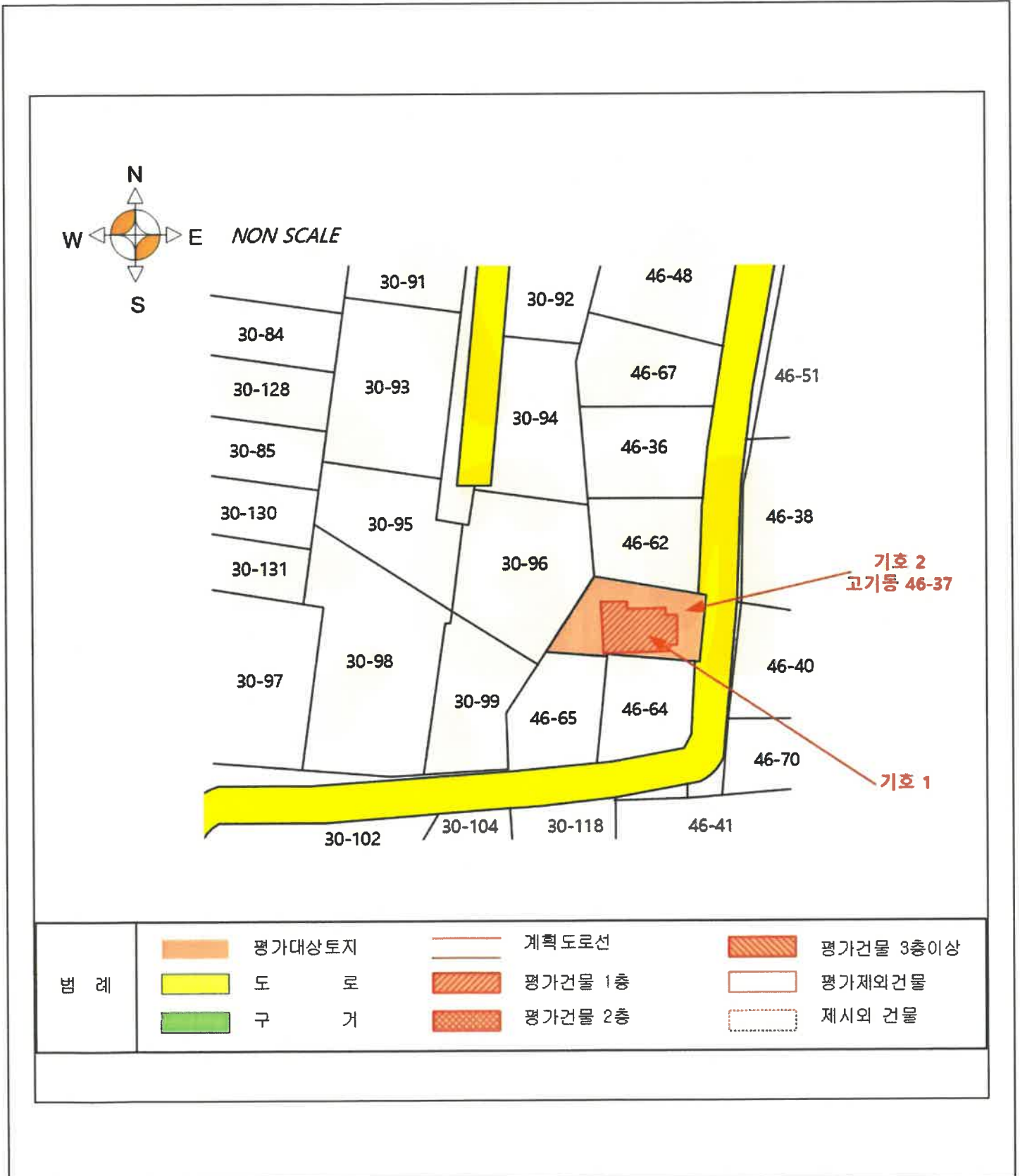


소재지

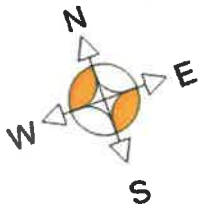
경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37 단독주택 주건축물제1동



# 지 적 도

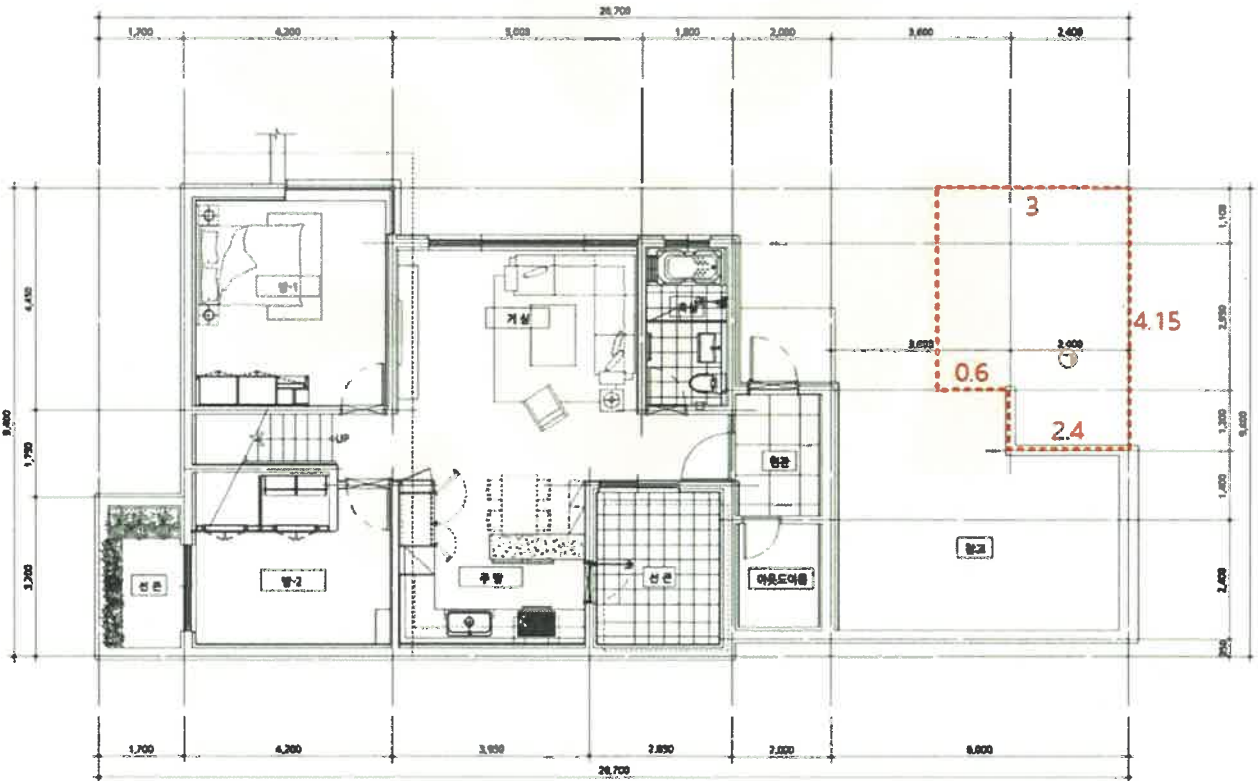


# 건물개황도



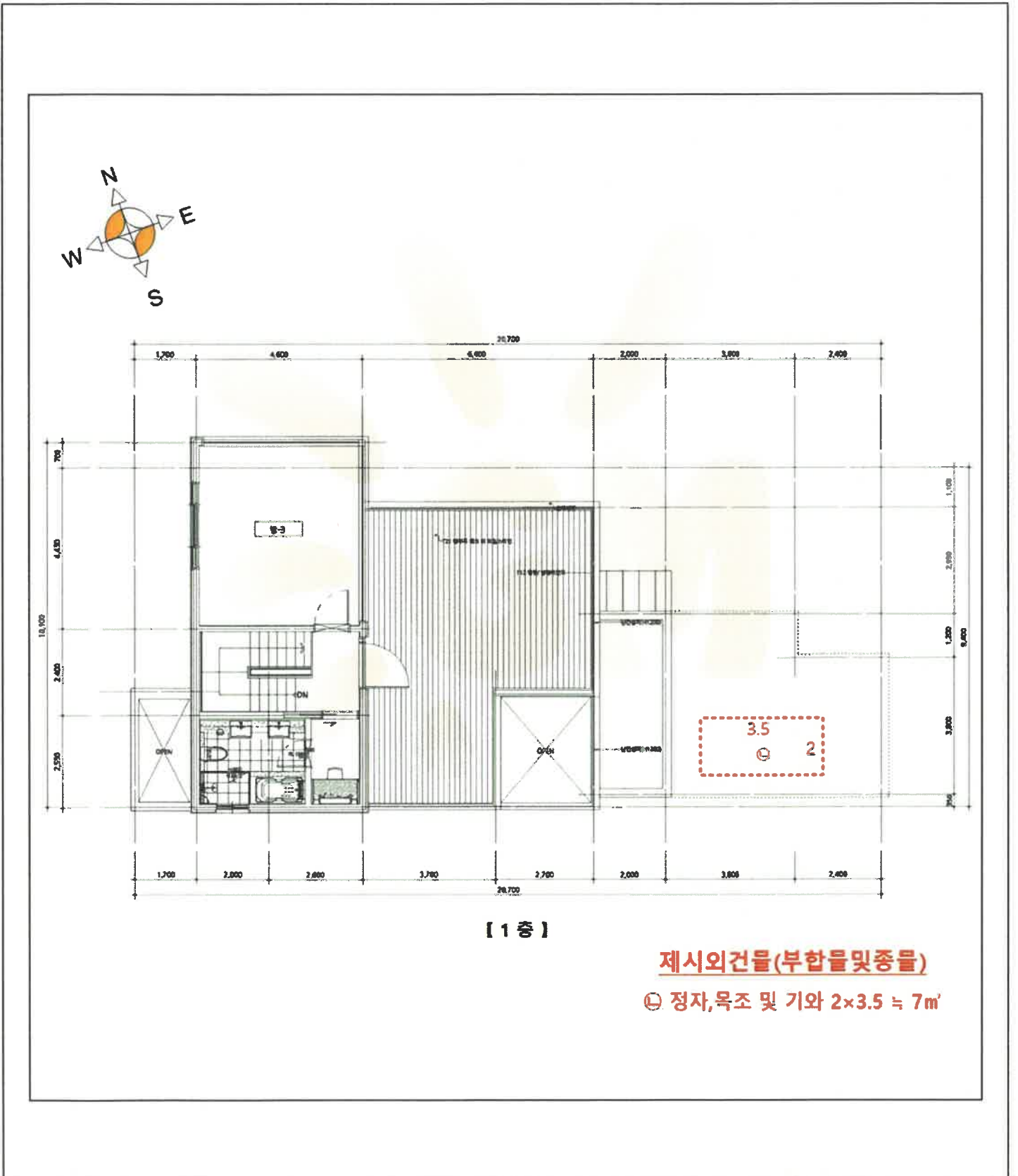
**제시의 건물(부합물및종물)**

㉠ 창고부속,플라스틱 (4.15×3)-(0.6×1.2) ≈ 11.73㎡



**【 지 1 층 】**

# 건물개황도



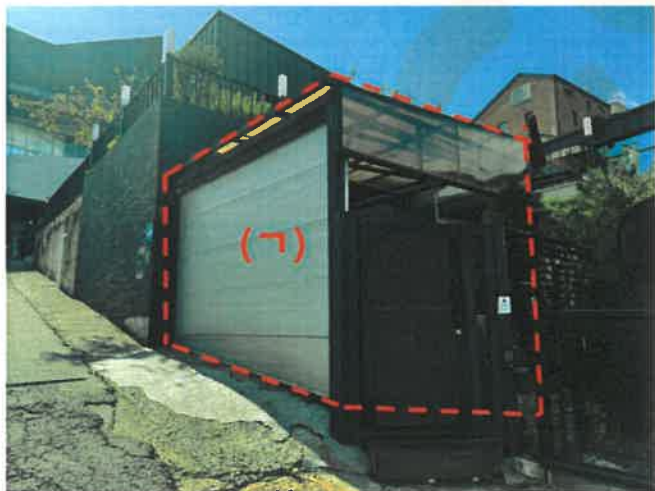
# 사진용지



본건 전경



본건 주변환경



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

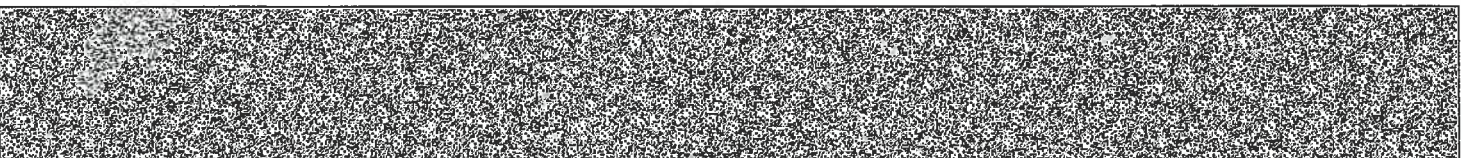
고유번호 1345-2004-002923



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 개 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	<del>2004년2월2일</del>	<del>경기도 용인시 수지읍 고기리 산18-54</del>	임야	2673㎡	<del>분할로 인하여 경기도 용인시 수지읍 고기리 산18-11 에서 이가</del>
2		<del>경기도 용인시 고기동 산18-54</del>	임야	2673㎡	2004년11월26일 <del>행정구역명칭변경으로 인하여</del> 2004년11월26일 등기
3		<del>경기도 용인시 수지구 고기동 산18-54</del>	임야	2673㎡	2005년10월31일 <del>행정구역명칭변경으로 인하여</del> 2005년11월3일 등기
4	2007년4월6일	경기도 용인시 수지구 고기동 46-37	임야	2754㎡	등록전환
5	2007년4월9일	경기도 용인시 수지구 고기동 46-37	임야	884㎡	분할로 인하여 임야 750㎡를 경기도 용인시 수지구 고기동 46-40, 임야 828㎡를 동소 46-41, 임야 207㎡를 동소 46-42, 임야 85㎡를 동소 46-43에 이가
6	<del>2016년8월4일</del>	<del>경기도 용인시 수지구 고기동 46-37</del>	임야	294㎡	<del>분할로 인하여 임야 295㎡를 경기도 용인시 수지구 고기동 46-64, 임야 295㎡를 동소 46-65에 이가</del>
7	2018년1월16일	경기도 용인시 수지구 고기동 46-37	임야	287㎡	분할로 인하여 임야 7㎡를 경기도 용인시 수지구 고기동 46-68에 이가
8	2018년1월25일	경기도 용인시 수지구	대	287㎡	지목변경

[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 134202134052041050100401810GM0029430APP12351011112

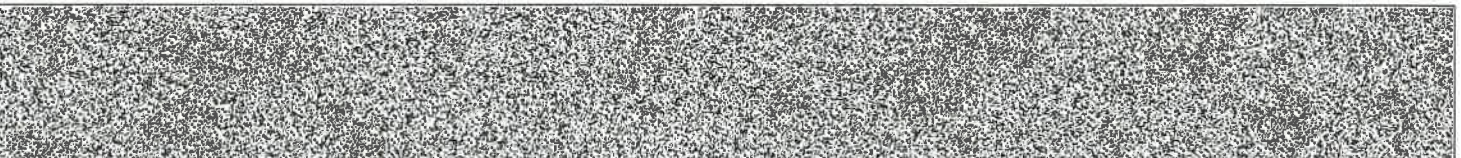
발급확인번호 AANL-HDYH-9234

발행일 2024/10/18

[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

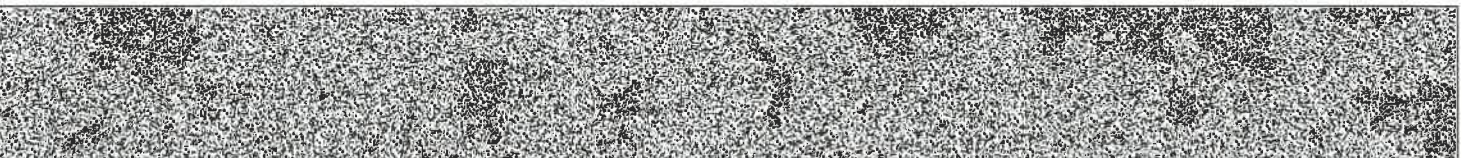
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
		고기동 46-37			

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 1)	덕수이씨풍암공파종 중, 이대영, 이규홍, 이덕영, 신영순, 조문 주, 이희교, 권장환지 분전부이전	1998년2월13일 제7986호	1997년12월4일 공유물분할	소유자 사규태 601217-***** 용인시 기흥읍 상갈리 463 금화마을주공그린빌 408-105	
2 (전 2)	<del>소유권이전청구권 등기</del>	<del>1998년8월20일 제55102호</del>	<del>1998년8월13일 매매예약</del>	<del>권리자 민경필 481231-***** 서울 강남구 논현동 105 동현아파트 1동 306호</del>	
2-1	<del>2번소유권이전청구 권 의 일부이전</del>	<del>2006년4월26일 제72694호</del>	<del>2006년4월25일 일부양도</del>	<del>가등기권자 지분 2673분의 760 박완준 210616-***** 서울 관악구 신림동 254-232</del>	
3 (전 3)	소유권일부이전	2003년10월21일 제151164호	2003년10월20일 일부매매	공유자 지분 3306분의 633 권영우 200415-***** 용인시 원삼면 미평리 505	
				분할로 인하여 순위 제1 내지 3번을 경기도 용인시 수지읍 고기리 산18-11에서 전사 접수 2004년2월2일 제9855호	
4	공유자전원지분전부 이전	2004년2월2일 제9857호	2004년1월16일 공유물 분할	<del>소유자 권영우 200415-***** 용인시 원삼면 미평리 505</del>	
4-1	4번소유권경정			소유자 사규태 601217-***** 용인시 기흥읍 상갈리 463 금화마을주공그린빌 408-105 착오발견 2004년2월4일 등기	
5	2-1번소유권가등기 이전등기말소	2006년6월5일 제109687호	2006년6월2일 해제		
6	2번가등기말소	2006년6월5일	2006년6월5일		



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제109688호	해제	
7	<del>소유권일부(2673분의760)가처분</del>	2006년8월28일 제167408호	2006년8월24일 서울중앙지방법 원의 가처분결정(2006카합2575)	<del>피보전권리 대물변제계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 박재성 서울 관악구 신림동 254-232 금지사항 부동산 중 2673분의760 지분에 대하여 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지</del>
8	7번가처분등기말소	2006년10월20일 제204030호	2006년9월27일 해제	
9	가처분	2008년6월16일 제85012호	2008년6월13일 수원지방법원의 가처분결정(2008카단102346)	<del>피보전권리 소유권이전등기청구권 채권자 민경팔 서울특별시 강남구 논현동 105 동현아파트 1-306 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지</del>
10	9번가처분등기말소	2008년12월11일 제168896호	2008년12월3일 해제	
11	가처분	2009년1월6일 제1216호	2009년1월5일 수원지방법원의 가처분결정(2008카단116205)	<del>피보전권리 소유권이전등기청구권 채권자 민경팔 서울특별시 강남구 논현동 105 동현아파트 1-306 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지</del>
12	압류	2011년1월12일 제5537호	2010년12월24일 압류(수지구 세무과-19266)	권리자 용인시수지구
13	압류	2011년2월14일 제21333호	2011년2월14일 압류(재산세2과 -530)	권리자 국 처분청 용인세무서
14	압류	2011년8월19일 제125227호	2011년8월18일 압류(용인사차	권리자 용인사



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			<del>량등록과-19017</del> )	
15	12번압류등기말소	2011년9월1일 제132202호	2011년8월31일 해제	
16	<del>압류</del>	<del>2012년3월19일</del> <del>제37663호</del>	<del>2012년3월19일</del> <del>압류(세정과-39</del> <del>28)</del>	관리자 <del>용인시</del>
17	<del>압류</del>	<del>2012년3월20일</del> <del>제38451호</del>	<del>2012년3월20일</del> <del>압류(징수부-12</del> <del>70)</del>	관리자 <del>국민건강보험공단 111471-0008863</del> <del>서울특별시 마포구 독막로 311(염리동</del> <del>168-9)</del> (성남북부지사)
18	압류	2012년4월2일 제45587호	2012년3월30일 압류(재산세1과 -851)	관리자 <del>국</del> <del>치분청 성남세무서</del>
19	16번압류등기말소	2012년4월27일 제59212호	2012년4월26일 해제	
20	압류	2013년1월4일 제1682호	2013년1월4일 압류(세정과-10 872)	관리자 <del>용인시</del>
21	17번압류등기말소	2014년3월27일 제48685호	2014년3월27일 해제	
22	<del>임의경매개시결정</del>	<del>2014년5월8일</del> <del>제72354호</del>	<del>2014년5월8일</del> <del>수원지방법원의</del> <del>임의경매개시결</del> <del>정(2014타경201</del> <del>57)</del>	채권자 <del>제주시수산업협동조합 220138-0000467</del> <del>제주특별자치도 제주시 건입동</del> <del>1448(상호금융본점)</del>
23	소유권이전	2015년6월18일 제115819호	2015년6월18일 임의경매로 인한 매각	소유자 <del>진석일 760227-*****</del> <del>서울특별시 서대문구 홍제천로2가길 28</del> (연희동)
24	11번가처분, 13번압류, 14번압류, 18번압류,	2015년6월18일 제115819호	2015년6월18일 임의경매로 인한 매각	

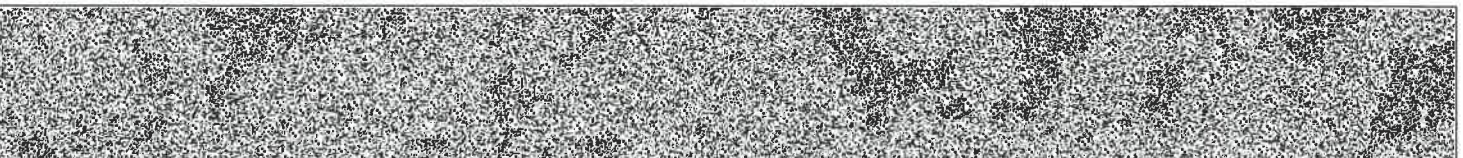


[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	20번압류, 22번임의경매개시결 정 등기말소			
25	소유권이전	2020년6월4일 제105984호	2020년5월11일 매매	소유자 김용목 730504-***** 서울특별시 강남구 삼성로149길 25(청담동) 매매목록 제2020-2286호
26	강제경매개시결정	2024년10월11일 제150639호	2024년10월11일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경882 75)	채권자 최유섭 840529-***** 용인시 처인구 백옥대로1370번길 11-15, 203호(유방동, 유성빌라) 이영애 700820-***** 안성시 아양2로 49, 703호(옥산동, 안성아양시티프라디움) 이정수 760114-***** 서울 관악구 남부순환로151길 9, 402호(신림동, 아트빌) 은성기 550917-***** 수원시 영통구 센트럴파크로 6, 106동 2301호(하동, 힐스테이트광고) 안찬호 750521-***** 서울 송파구 충민로 152, 304동 903호(장지동, 송파파인타운3단지) 이해숙 620705-***** 김천시 부곡길 162, 102동 1208호(부곡동, 부곡화성타운) 조용자 700626-***** 당진시 송악읍 틀모시로 738, 207동 1604호(기지시리, 힐스테이트당진1차)

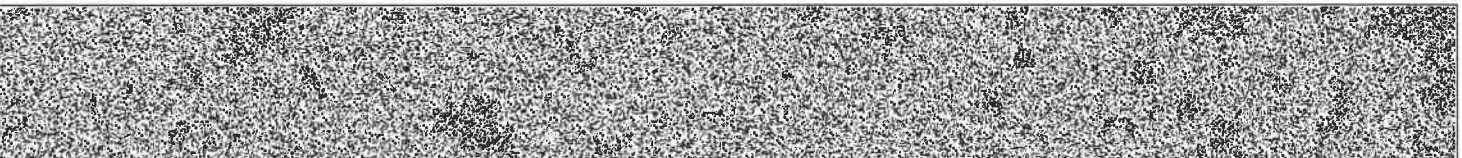
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2006년6월5일 <del>제109689호</del>	2006년6월5일 <del>설정계약</del>	<del>채권최고액 금630,500,000원</del> <del>채무자 사규태</del> <del>용인시 기흥구 상갈동 463</del> <del>금화마을주공그린빌 408-105</del> 근저당권자 수지신용협동조합 134541-0000251 <del>용인시 수지구 풍덕천동 1082-8</del>



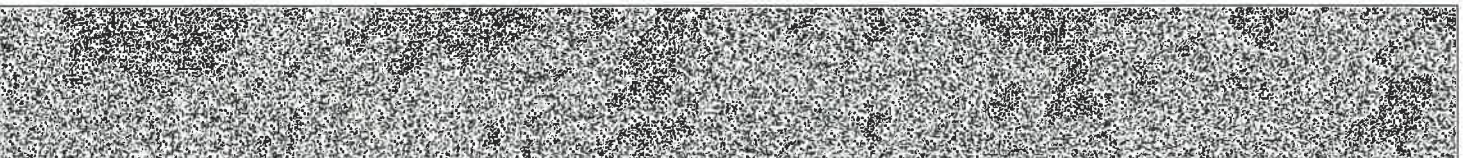
[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	<del>1번근저당권공동담보변경</del>			<del>공동담보목록 제2007-461호 토지분필로 인하여 2007년4월9일 부가</del>
2	<del>지상권설정</del>	<del>2006년6월5일 제109690호</del>	<del>2006년6월5일 설정계약</del>	<del>목적 건코한 건물 및 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2006년6월5일부터 30년 지 료 없음 지상권자 수자신용협동조합 134541-0000251 용인시 수지구 풍덕천동 1082-8</del>
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2006년9월26일 제189648호</del>	<del>2006년9월26일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금410,000,000원 채무자 사규태 용인시 기흥구 상갈동 463 금화마을주공그린빌 408-105 근저당권자 수자신용협동조합 134541-0000251 용인시 수지구 풍덕천동 1082-8</del>
3-1	<del>3번근저당권공동담보변경</del>			<del>공동담보목록 제2007-462호 토지분필로 인하여 2007년4월9일 부가</del>
4	1번근저당권설정등기말소	2008년12월10일 제168443호	2008년12월4일 해지	
5	2번지상권설정등기말소	2008년12월10일 제168444호	2008년12월4일 해지	
6	3번근저당권설정등기말소	2008년12월10일 제168445호	2008년12월4일 해지	
7	<del>근저당권설정</del>	<del>2008년12월10일 제168446호</del>	<del>2008년12월4일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금702,000,000원 채무자 권정찬 경기도 용인시 처인구 원삼면 좌향리 165-1 황골하이츠 에어 301 근저당권자 제주시수산업협동조합 220138-0000467 제주특별자치도 제주시 건입동 1448 공동담보 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-43</del>
8	지상권설정	2008년12월10일 제168447호	2008년12월4일 설정계약	목적 건코한 건물 및 수목의 소유 범 위 토지의 전부



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>존속기간 2008년 12월 4일부터 단30년 지료 없음 지상권자 채주시수산업협동조합 220138-0000467 제주특별자치도 채주시 건입동 1448</del>
9	7번근저당권설정, 8번지상권설정 등기말소	2015년6월18일 제115819호	2015년6월18일 임의경매로 인한 매각	
<del>10</del>	<del>근저당권설정</del>	<del>2015년6월18일 제115820호</del>	<del>2015년6월18일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금1,170,000,000원 채무자 진석일 서울특별시 서대문구 홍제천로2가길 28 (연희동) 근저당권자 수자신용협동조합 134541-0000251 경기도 용인시 수지구 문정로7번길 8 (풍덕천동) (상환지점) 공동담보 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-41 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-43</del>
10-1	10번근저당권공동담 보일부소멸			<del>토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-41 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2015년11월18일 부기</del>
10-2				<del>공동담보 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-64 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-65 분할로 인하여 2016년8월4일 부기</del>
10-3	10번근저당권공동담 보변경			<del>공동담보목록 제2018-95호 토지분필로 인하여 2018년1월16일 부기</del>
11	지상권설정	2015년6월18일 제115821호	2015년6월18일 설정계약	<del>목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의전부 존속기간 2015년 6월 18일부터 30년 지료 없음 지상권자 수자신용협동조합 134541-0000251</del>



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>경기도 용인시 수지구 문정로7번길 8 (풍덕천동)</del>
12	10번근저당권설정등기말소	2018년2월9일 제22417호	2018년2월9일 해지	
13	11번지상권설정등기말소	2018년2월9일 제22418호	2018년2월9일 해지	
14	근저당권설정	2018년2월9일 제22420호	2018년2월9일 설정계약	채권최고액 금540,800,000원 채무자 정동욱 서울특별시 서대문구 증가로24가길 30, 303호(북가좌동,에이스빌제3층) 근저당권자 성남동부새마을금고 131144-0001105 경기도 성남시 중원구 삼성대로 518(은행동) 공동담보 건물 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택건축물제1동 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-43

**【 매 매 목 록 】**

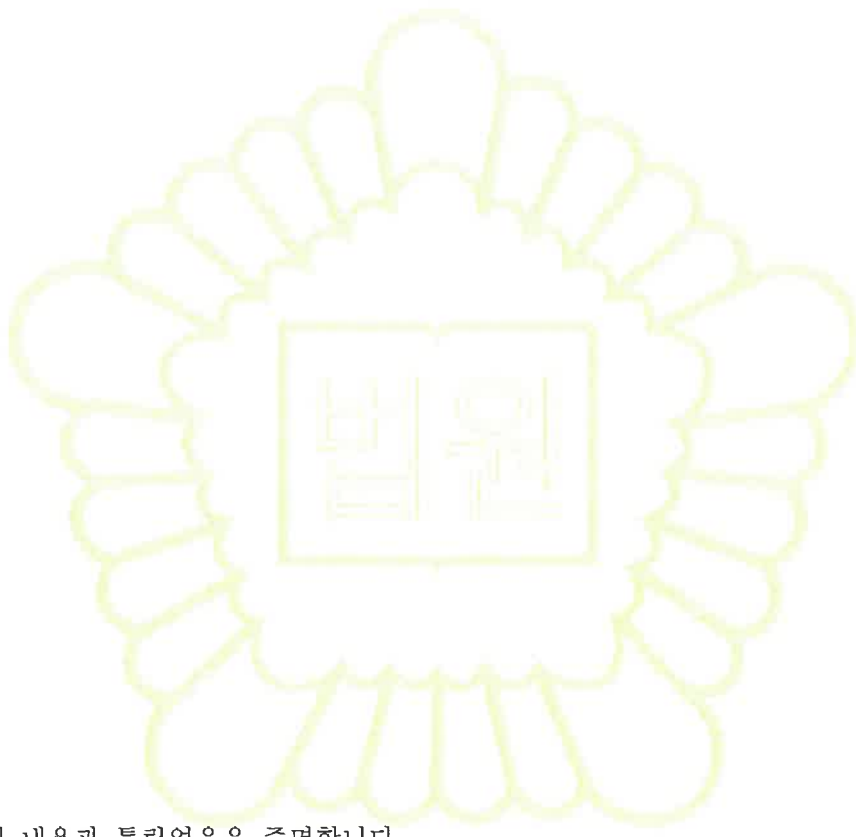
목록번호	2020-2286			
거래가액	금585,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택건축물제1동	2	2020년5월11일 매매	
2	[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37	25	2020년5월11일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 10월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

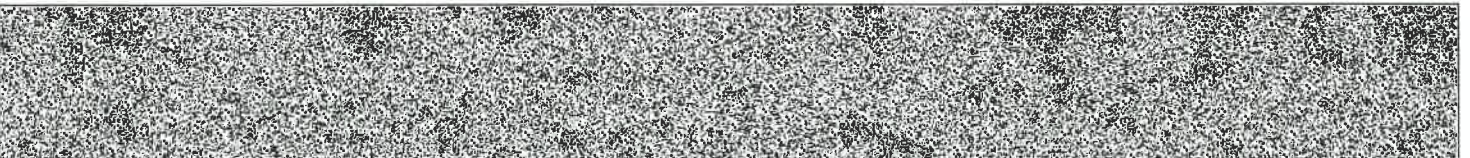
전산운영책임관



- \* 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(<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 134202134052041050100401810GM0029430APP92351011112

발급확인번호 AANL-HDYH-9234

발행일 2024/10/18

# 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 1345-2004-002923

[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 대 287㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용목 (소유자)	730504-*****	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로149길 25(청담동)	25

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
26	강제경매개시결정	2024년10월11일 제150639호	채권자 최유섭외 6명	김용목

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	근저당권설정	2018년2월9일 제22420호	채권최고액 금540,800,000원 근저당권자 성남동부새마을금고	김용목

## [ 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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 건물 [제출용] -

고유번호 1345-2018-001907

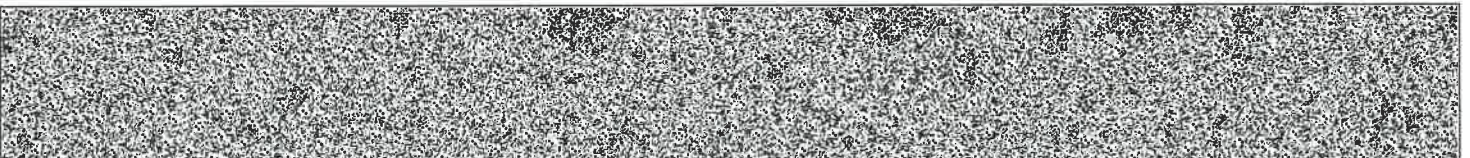


[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택건축물제1동

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년2월9일	경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택건축 물제1동 [도로명주소] 경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 단독주택 지1층 96.11㎡ 지1층 27.12㎡ 1층 46.46㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년2월9일 제22419호		소유자 진석일 760227-***** 서울특별시 서대문구 홍제천로2가길 28(연희동)
2	소유권이전	2020년6월4일 제105984호	2020년5월11일 매매	소유자 김용목 730504-***** 서울특별시 강남구 삼성로149길 25(청담동) 매매목록 제2020-2286호
3	강제경매개시결정	2024년10월11일 제150639호	2024년10월11일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경882 75)	채권자 최유섭 840529-***** 용인시 처인구 백옥대로1370번길 11-15, 203호(유방동, 유성빌라) 이영애 700820-***** 안성시 아양2로 49, 703호(옥산동, 안성아양시티프라디움) 이정수 760114-***** 서울 관악구 남부순환로151길 9, 402호(신림동, 아트빌) 은성기 550917-***** 수원시 영통구 센트럴파크로 6, 106동 2301호(하동, 힐스테이트광고)

[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 134202134052041050101801810GM0019432APP10714011112

발급확인번호 AANL-HECV-9073

발행일 2024/10/18

[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택주건축물제1동

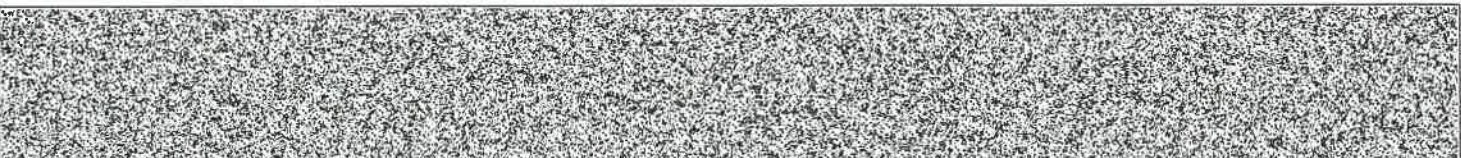
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				안찬호 750521-***** 서울 송파구 충민로 152, 304동 903호(장지동, 송파파인타운3단지) 이해숙 620705-***** 김천시 부곡길 162, 102동 1208호(부곡동, 부곡화성타운) 조용자 700626-***** 당진시 송악읍 틀모시로 738, 207동 1604호(기지시리, 힐스테이트당진1차)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년2월9일 제22420호	2018년2월9일 설정계약	채권최고액 금540,800,000원 채무자 정동욱 서울특별시 서대문구 증가로24가길 30, 303호(북가좌동,에이스빌제3층) 근저당권자 성남동부새마을금고 131144-0001105 경기도 성남시 중원구 산성대로 518(은행동) 공동담보 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 토지 경기도 용인시 수지구 고기동 46-43

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2020-2286			
거래가액	금585,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택주건축물제1동	2	2020년5월11일 매매	
2	[토지] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37	25	2020년5월11일	

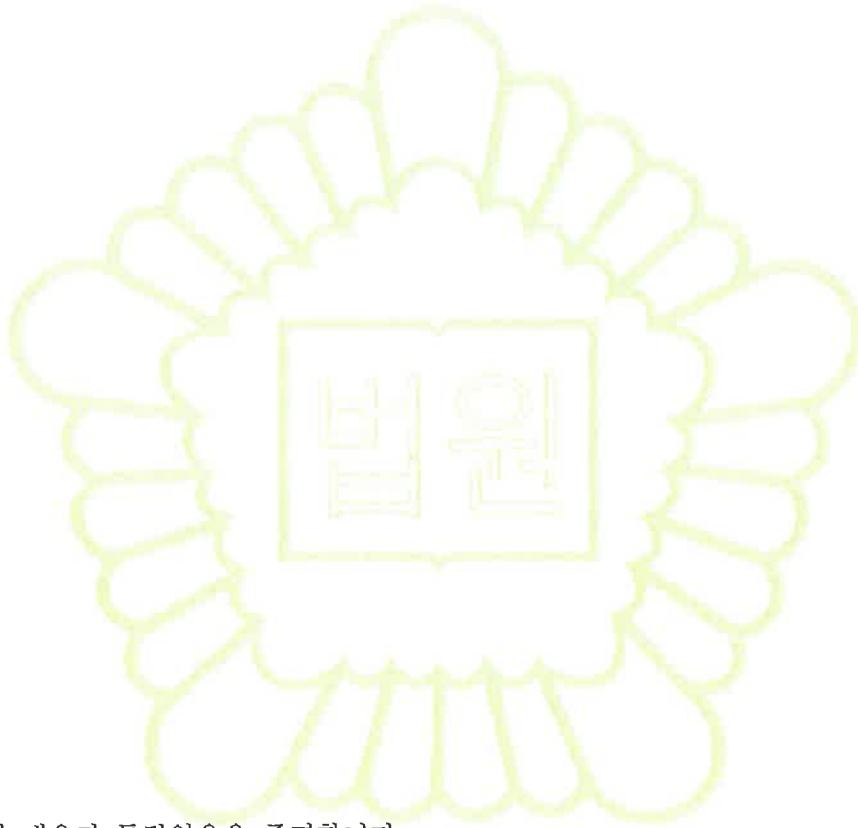


[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택주건축물제1동

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
			매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 10월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

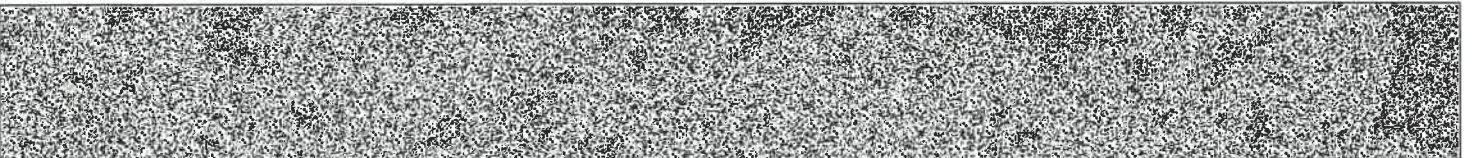
전산운영책임관



\* 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(<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 134202134052041050101801810GM0019432APP30714011112

발급확인번호 AANL-HECV-9073

발행일 2024/10/18

# 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 1345-2018-001907

[건물] 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택건축물제1동

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용목 (소유자)	730504-*****	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로149길 25(청담동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2024년10월11일 제150639호	채권자 최유섭외 6명	김용목

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년2월9일 제22420호	채권최고액 금540,800,000원 근저당권자 성남동부새마을금고	김용목

## [ 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.

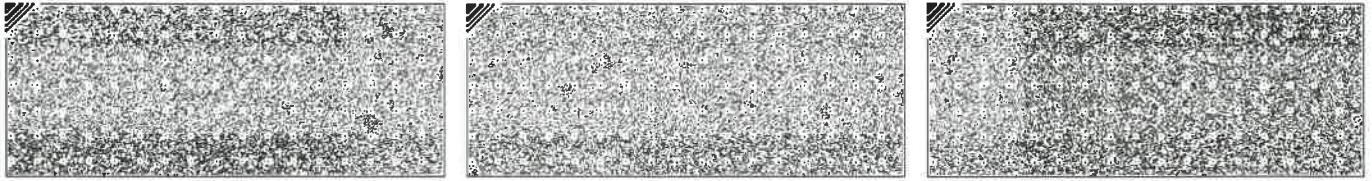


발급번호 : 202441465016144525

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 18

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	굿모닝감정평가법인	주소	경기도 안양시 만안구 경수대로 1267, 원예농협빌딩 4층	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 용인시 수지구 고기동		46-37	대	287.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(주거형) [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		중점경관관리구역 [이하공란]			
확인도면					<b>범례</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 중점경관관리구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow;"></span> 도시지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></span> 보전녹지지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green;"></span> 자연녹지지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> 성장관리권역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> 성장관리계획구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue;"></span> 공익용산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: cyan;"></span> 준보전산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> 가축사육제한구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white;"></span> 법정동</li> </ul>
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 10/ 18</p> <p style="text-align: center;">경기도 용인시 수지구 :</p>				축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>수수료 전자결제 인원</b> </div>



◆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·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>





고유번호	4146510400-10046-0037	
토지소재	경기도 용인시 수지구 고기동	
지번	46-37	축척 1:1200
토지표시		

도면번호	7	발급번호	202441465-01614-4541
장번호	1-1	처리시각	14시 34분 00초
비고	발급자 인터넷민원		

# 토지대장

지목	면적(㎡)	사유	법등일자		주소		등록번호
			번호	원인	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*287*	(40) 2018년 01월 24일 지목변경	2020년 06월 04일 (03)소유권이전	2021년 01월 01일	서울특별시 강남구 삼성로149길 25(칭담동)	김용목	730504-1*****
		--- 이하 여백 ---				--- 이하 여백 ---	

등기수정 년월일	토지등기 (기준수량등급)	개별공시지가(기준일)	개별공시지가(원/㎡)	2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
			780900	799200	849100	930500	1003000	943500	955300		

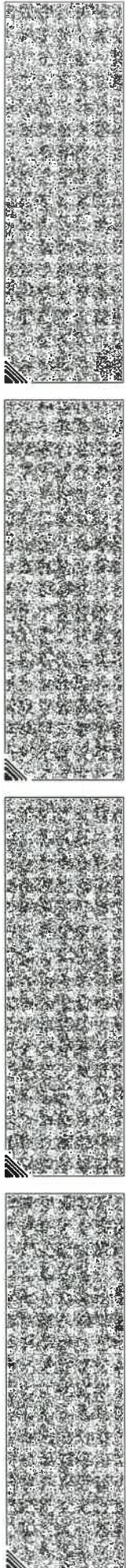
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 18일



## 경기도 용인시 수지구청장

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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]개정 2023. 8. 1. >

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183770000009	고유번호	4146510400-1-00460037	명칭	고기동 46-37 단독주택 주건축물제1층	호수가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	경기도 용인시 수지구 경기동		지번	46-37	도로명주소	경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16 (고기동)	
*대지면적	287㎡	연면적	169.69㎡	*지역	도시지역미분류 외 1	*구역	증점경관관리구역
건축면적	47.32㎡	용적률 산정용 연면적	46.46㎡	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 1층, 지상: 1층
*건폐율	16.4878%	*용적률	16.1882%	높이	7.96 m	지붕	부속건축물
*조경면적	㎡	*공개 공간·공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴 거리	

건축물 현황			소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산용기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일
주1	지1층	철근콘크리트구조	단독주택	96.11	김용목	서울특별시 강남구 삼성로149길 25(칭립동)	1/1	2020.6.4.
주1	지1층	철근콘크리트구조	창고	27.12	730504-1*****	-이하여백-		소유권이전
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택	46.46				
		-이하여백-						
						*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일: 2024년 10월 18일  
 담당자: 전 화:  
 전 화:

### 용인시 수지구청장

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

297mm\*210mm(백상지 80g/㎡)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 용인시 수지구 고기동		명칭		고기동 46-37 단독주택 주택축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
지번		지번 관련 주소		도로명주소		경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16 (고기동)		
		46-37		도로명주소		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		대	
건축주	진석일	19760227*****								허가일		
설계자	관정현 신화종합건축사사무소	용인시-건축사사무소-10	지주식	대 ㎡	1 대 11.5 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	* 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일	2016.6.27.	
공사감리자	관정현 신화종합건축사사무소	용인시-건축사사무소-10	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식 기타(오수처리시설)		2016.8.12.	
공사시공자 (환경관리인)	진석일	19760227*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량	지하	사용승인일	2018.1.16.

인증명	*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
		성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	미해당	종류
				구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	점검유효기간
				G.L m	

변동일	변동사항		변동내용 및 원인
	변동일	변동내용 및 원인	
2018.1.16.	신축(건축허가과-1420호에 의거 사용승인(2016-건축허가과-신축허가-157))	-이하여백-	그 밖의 기재사항 지역: 자연녹지지역 -이하여백-

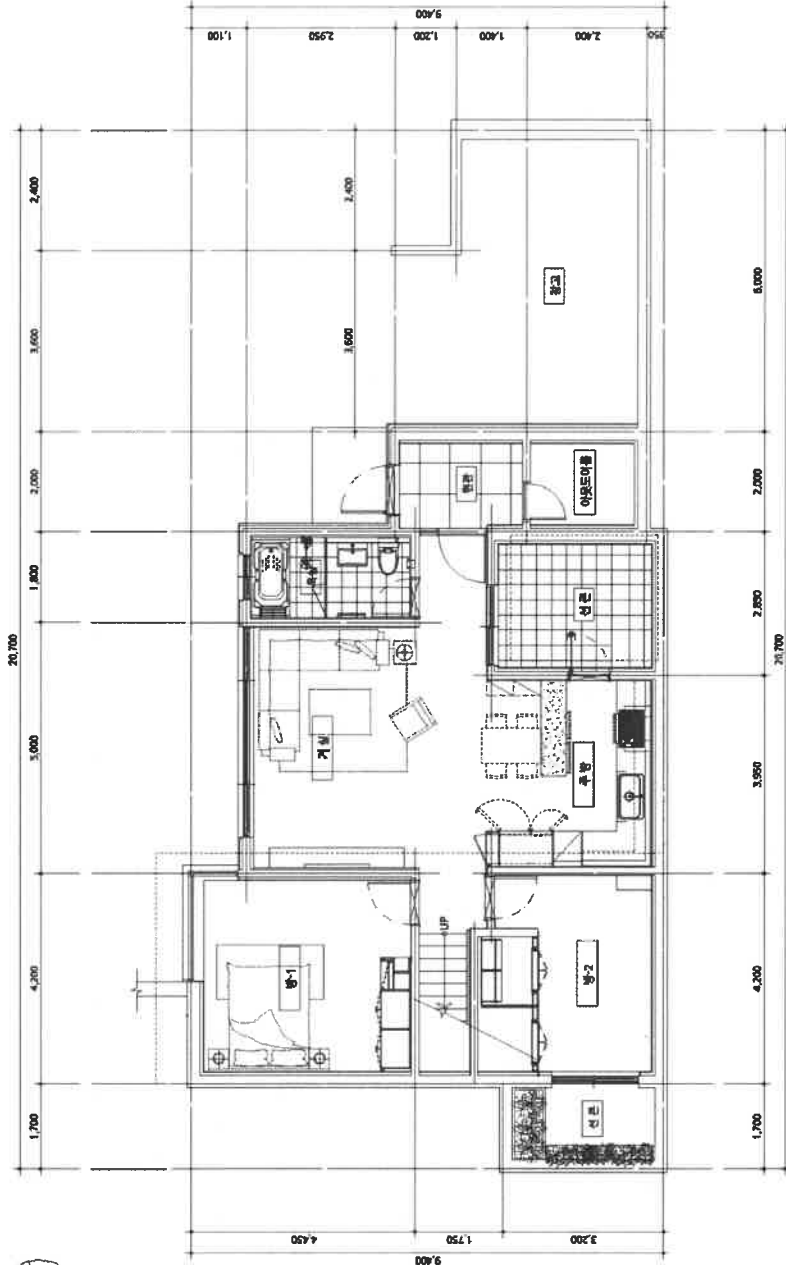
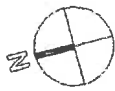
\* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212018377000009	고유번호	4146510400-1-00460037	명칭	고기동 46-37 단독주택 주민축출제1층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	경기도 용인시 수지구 고기동	지번	46-37	도로명주소	경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16 (고기동)		



도면의 종류

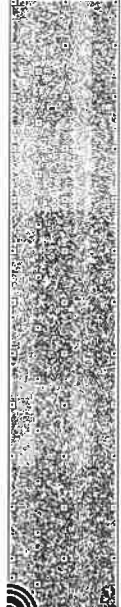
평면도(지1층)

축적

1 : 120

도면 작성자

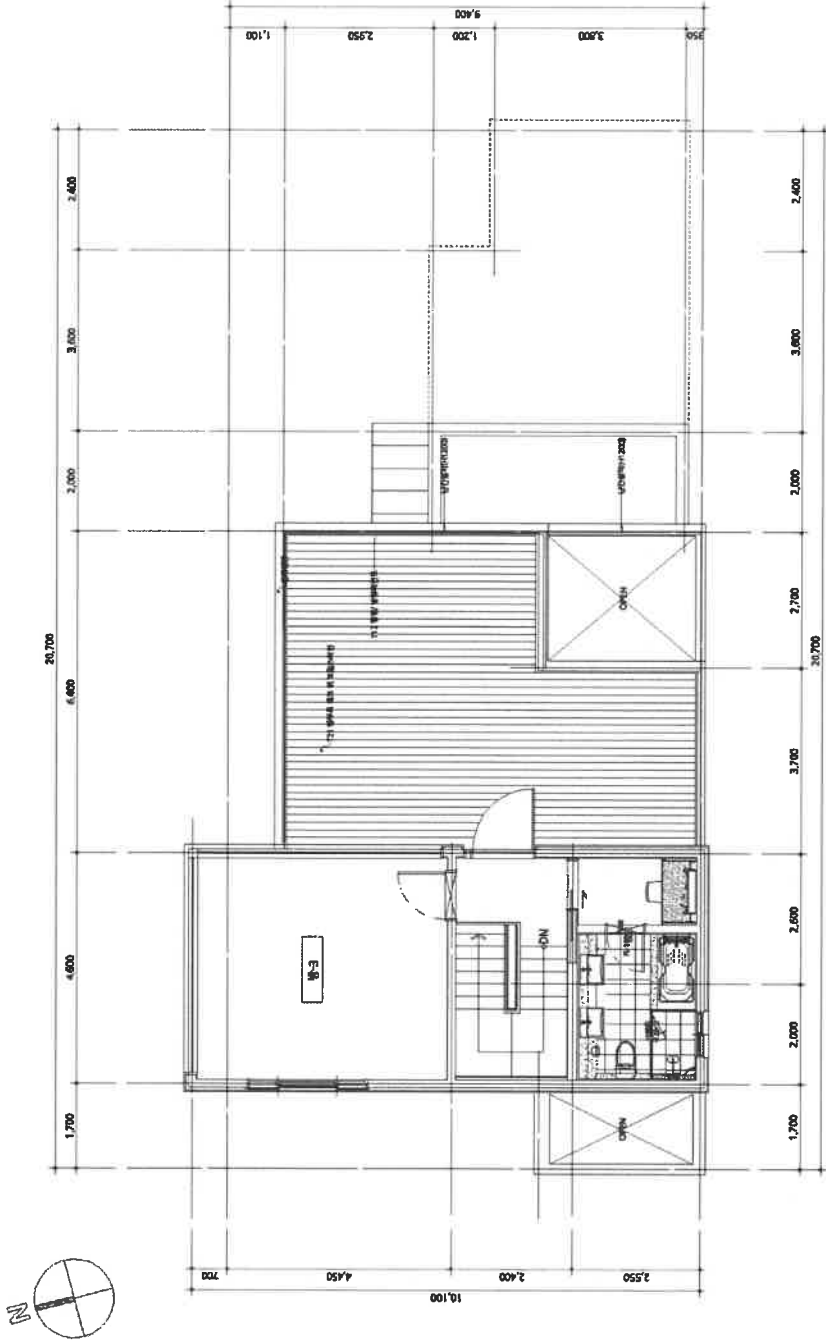
관정현 신회중합건축사사무소 (서명 또는 인)



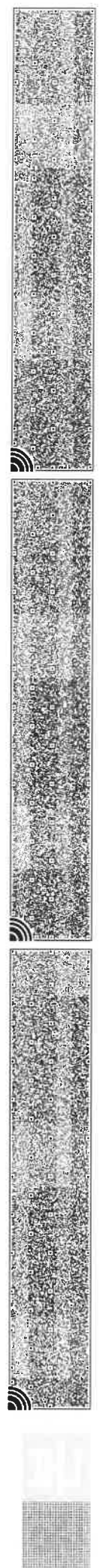
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183770000009	고유번호	4146510400-1-00460037	명칭	고기동 46-37 단독주택 주민축출제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	경기도 용인시 수지구 고기동		지번	46-37	도로명주소	경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16 (고기동)	



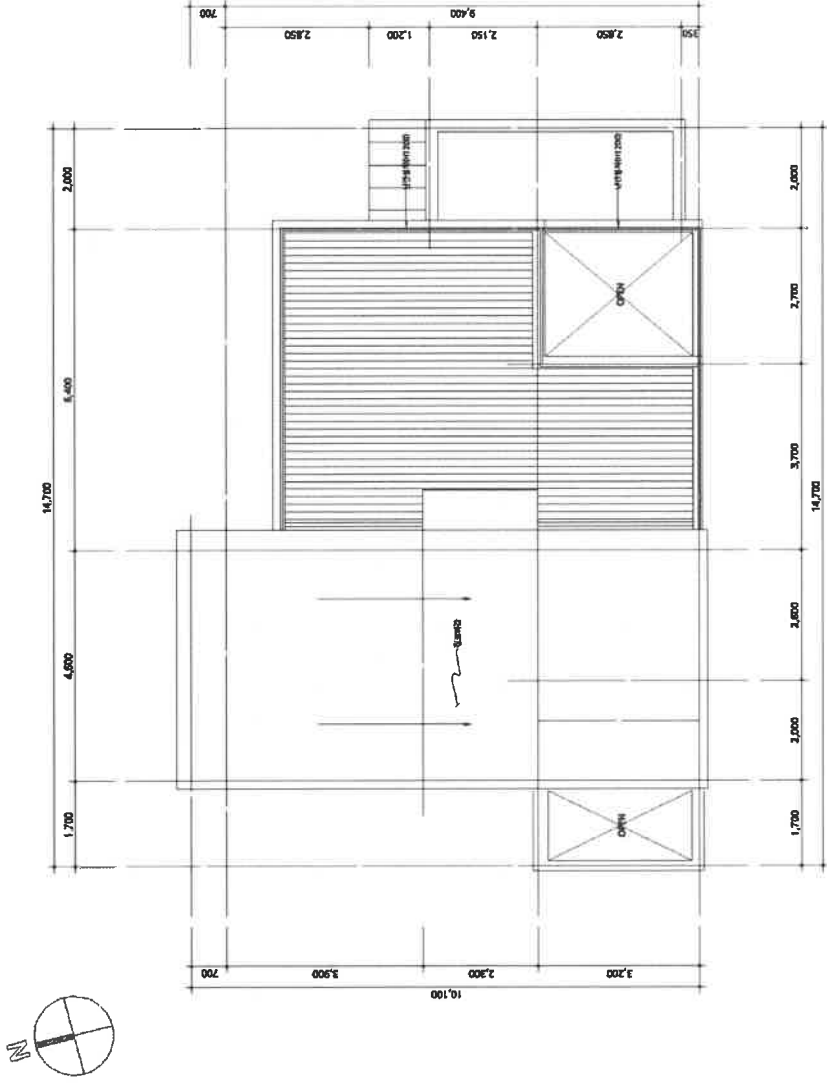
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 120	도면 작성자	권정현 신화종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------



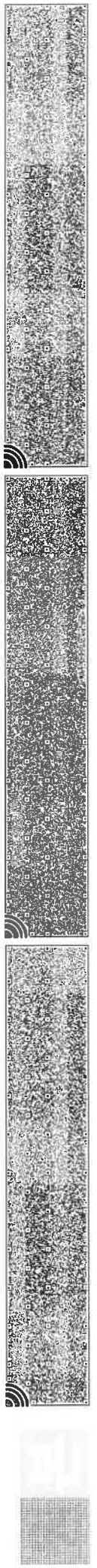
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183770000009	고유번호	4146510400-1-00460037	명칭	고기동 46-37 단독주택 주민숙물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	경기도 용인시 수지구 고기동	지번	46-37	도로명주소	경기도 용인시 수지구 호수로52번길 25-16 (고기동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	권정현 신화종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------------



# 회보서

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

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

문서번호 : GM2-241017-4101

시행일자 : 2024-10-31

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래

참조 : 경매7계

제목 : 감정 의뢰 에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2024.10.17자 귀 제 『2024타경88275』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김용목 소유물건(2024타경88275)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종

# 수수료 청구서

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

문서번호 : GM2-241017-4101

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.17 자 귀 제 『 2024타경88275 호로 의뢰하신 『 경기도 용인시 수지구 고기동 46-37 고기동46-37단독주택주건축물제1동 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	832,097	
실비	여비	267,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	14,800
	기타 실비	5,000
비소계	297,400	(695,000+383,468,040 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 832,097
특별용역비	-	
공급가액	1,129,000	1,000원 미만 절사
부가세	112,900	
합계	1,241,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,241,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종