

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김용갑 소유물건(2025타경1025)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정서번호: 254032006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

류감정평가사사무소

TEL. 031-892-1369 FAX. 031-609-1361

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
류동수

감정평가액	이억오백일십이만팔천원정 (₩205,128,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용갑 (2025타경1025)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시 목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 03. 26	2025. 03. 26	2025. 03. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,221	토지	1,221	168,000	205,128,000
		이	하	여	백	
	합계					₩205,128,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 광주시 남종면 삼성리	437-2	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,221	1,221	168,000	205,128,000	
	소 계							₩205,128,000	
	합 계							₩205,128,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 남종면 삼성리 소재 '삼성3리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 성남지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.

2) 대상물건의 위치 확인은 지적도 및 현황을 기준으로 확인하였으며 필요시 측량하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 광주시 남종면 삼성리 437-2	
토 지	용도지역	개발제한구역, 자연녹지지역
	이용상황	전
	지 목	전
	면 적	1,221 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	남종면 삼성리 437-2	1,221	전	전	개발제한	맹지	부정형 완경사지	30,500

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	남종면 삼성리 429	1,207	답	전	개발제한	세로(가)	부정형 완경사지	39,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	자가변동률(%)	비 고
A 녹지	0.434	경기도 광주시 (25.01.01~25.03.26) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.286 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.159 $(1 + 0.00286) * (1 + 0.00159 * 26/28) \approx 1.00434$

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건이 비교표준지 대비 농로 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 경사 및 경작의 편부 등에서 다소 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.760	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)
전/답	산간 농경지대	맹지	150,000~ 180,000

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	평가액(원)
남중면 삼성리 437-2	1,221	개발제한	전 전	2023.05.17	담보	100,000	122,100,000

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	평가액(원)
(1)	남종면 삼성리 427	3,891	개발제한	답 답	2024.10.31	담보	190,000	700,910,000
(2)	남종면 삼성리 425-4	2,469	개발제한	답 답	2024.10.31	담보	148,000	365,412,000
(3)	남종면 삼성리 437-1	737	개발제한	답 답	2024.10.31	담보	111,000	700,910,000

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남종면 삼성리 429-2	개발제한 전/전	545,000,000원 (@ 271,414원/m ²)	2023.05.03 -	2,008m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 545,000,000원 / 2,008m ² ≈ 271,414원/m ²				
#2	남종면 삼성리 429-2	개발제한 답/전	672,500,000원 (@ 208,915원/m ²)	2020.08.12 -	3,219m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 672,500,000원 / 3,219m ² ≈ 208,915원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 광주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	3,833,350,600	2,369,435,200	61.8	60	12	20.0
전	7,087,511,250	4,811,872,010	67.9	85	25	29.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	190,000	1.00747	1.000	1.155	221,089		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	5.630	5.63
	39,100	1.00434	-	-	39,270		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.10.31 ~ 2025.03.26, 광주시 녹지지역) : 0.747% (1.00747)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155

표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로 등)에서 우세하며, 획지조건(면적 등)에서 다소 우세하여 전반적으로 우세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액(단가) (원/m ²)
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	39,100	1.00434	1.000	0.760	5.63	168,027	168,000

※ 시산가액은 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 미만에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남중면 삼성리 429-2	개발제한 전/전	545,000,000원 (@ 271,414원/㎡)	2023.05.03 -	2,008㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 545,000,000원 / 2,008㎡ ≒ 271,414원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	3.114	경기도 광주시 (23.05.03~25.03.26) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.020 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.013 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.040 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.058 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.081 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.092 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.151 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.107 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.133 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.286 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.159 $(1 - 0.00020 * 29/31) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.02133) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00159 * 26/28) \approx 1.03114$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건은 사례대비 농로 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.83	본건은 사례대비 경사 및 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.664	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	271,414	1.000	1.03114	1.000	0.664	185,830	186,000

※ 시산가액은 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 미만에서 반올림함.

(4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	168,000	186,000

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

다. 토지 감정평가액 결정

일련번호	결정단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
1	168,000	1,221	205,128,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	205,128,000
	합 계	205,128,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 광주시 남종면 삼성리 소재 '삼성3리마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 전·답의 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 불가하나, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서 현황 휴경지 상태인 것으로 파악됨.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 2m 내외의 지적도상 도로와 접하고 있으나 현황 폐도 상태로서 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 저축사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

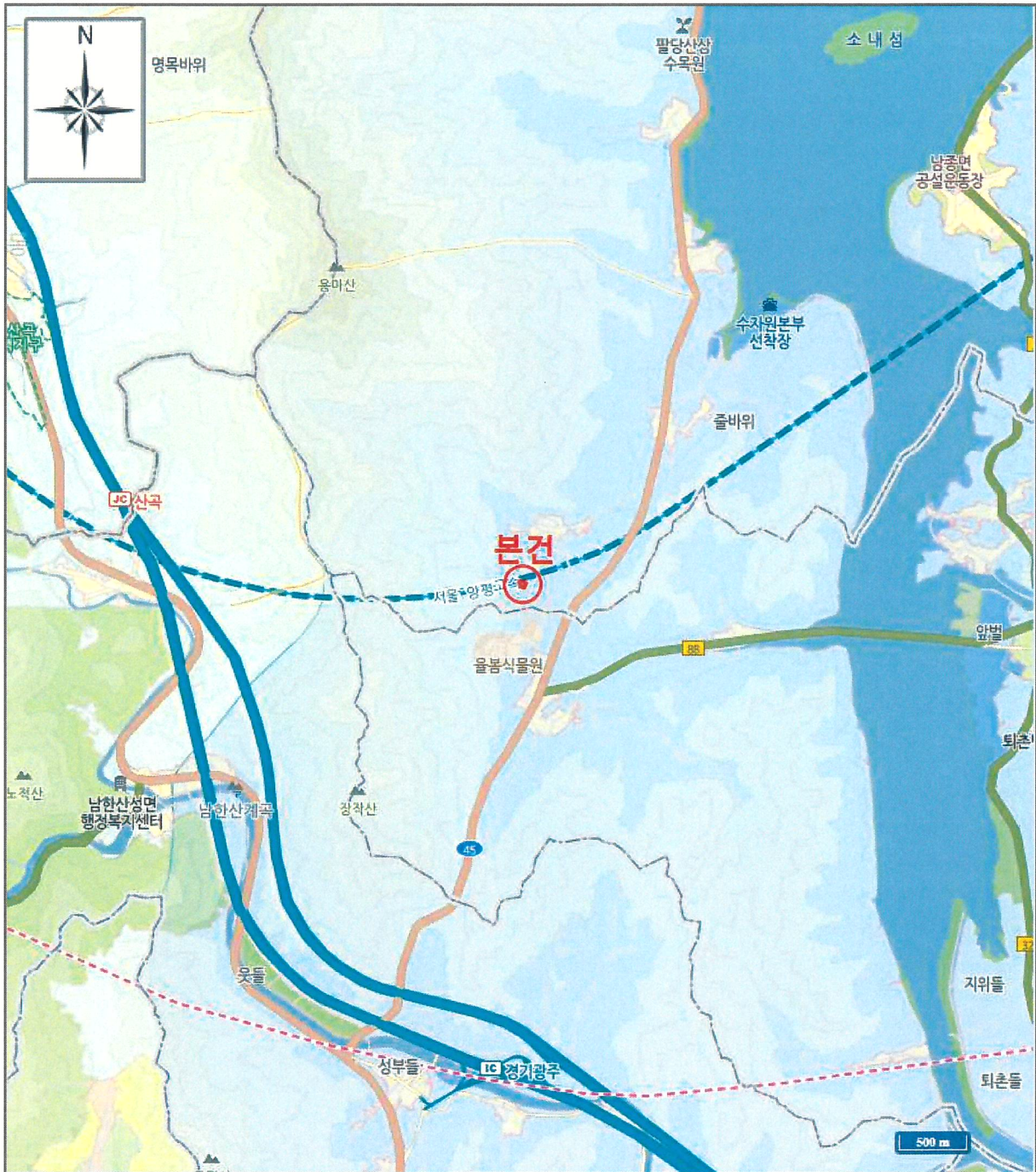
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역위치도

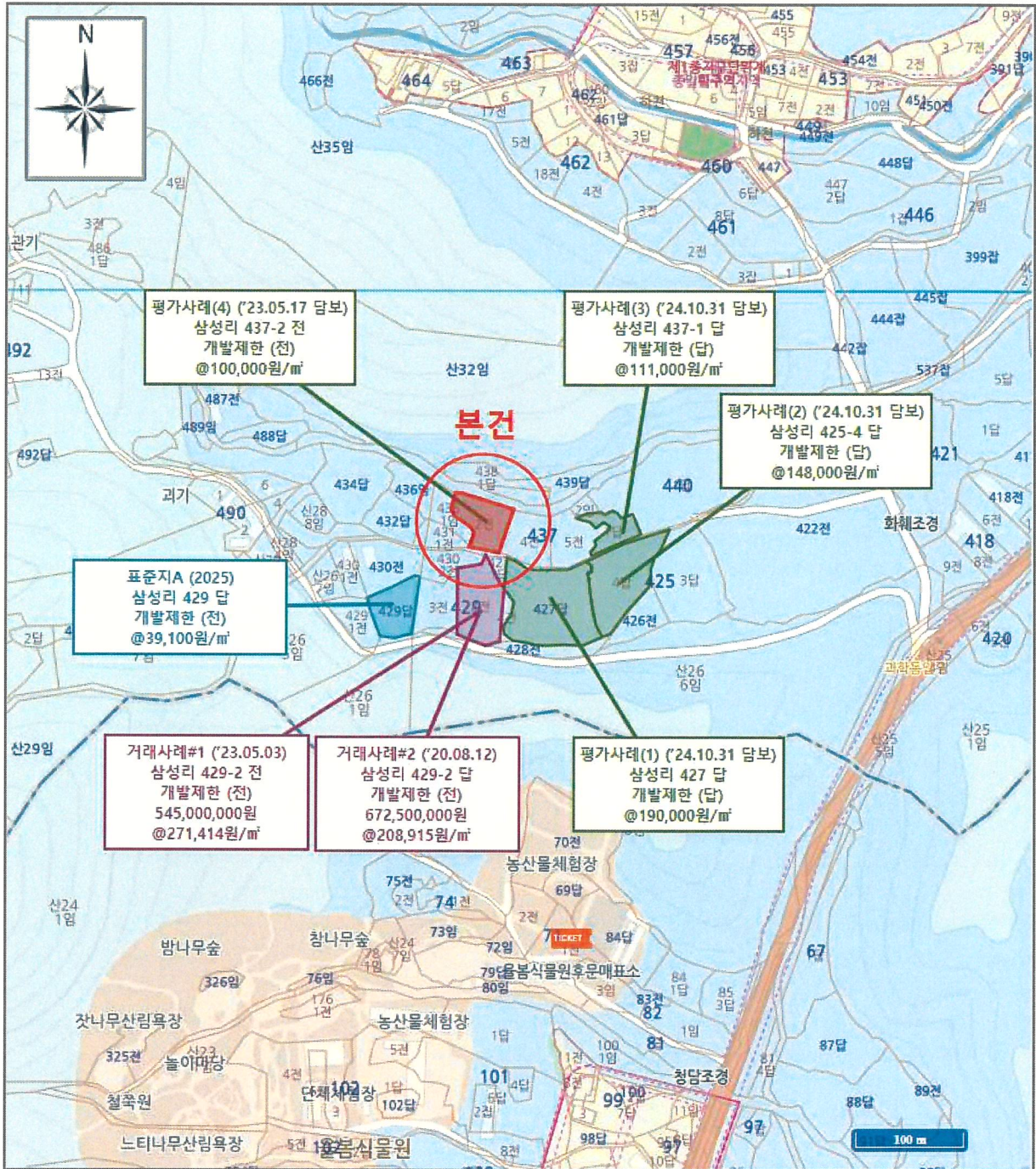
소재지	경기도 광주시 남종면 삼성리 437-2
-----	-----------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	경기도 광주시 남종면 삼성리 437-2
-----	-----------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	-------	--------	--------

사 진 용 지

소재지

경기도 광주시 남종면 삼성리 437-2



본건 전경(남측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

경기도 광주시 남종면 삼성리 437-2



본건 전경(동측에서 촬영)



인접필지(서측)와의 경계부분



고유번호	4161035024-10437-0002		도면번호	28	발급번호	202541610-01088-6956
토지소재	경기도 광주시 남종면 삼성리		장 번호	3-1	처리시각	11시 24분 00초
지번	437-2	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자				소유자			
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호			
(02) 답	*1286*	(21) 1961년 12월 28일 437번에서 분할	1971년 08월 04일	(03) 소유권이전	퇴촌면 도마리 221	성유희	150720-2*****			
(02) 답	*1286*	(50) 2001년 03월 21일 광주군에서 행정구역명칭변경	1991년 07월 11일	(03) 소유권이전	429	임덕수	551127-1*****			
(01) 전	*1286*	(40) 2016년 11월 10일 지목변경	1998년 03월 11일	(03) 소유권이전	429-1	국(국방부)	226			
(01) 전	*3663*	(30) 2016년 11월 10일 437-3번과 합병	1997년 07월 11일	(03) 소유권이전	429-1	임덕수	551127-1*****			
등기수정 년월일	1979. 09. 01.	수정 1980. 03. 15.	1979. 09. 01.	수정 (20)	1983. 09. 10.	1984. 07. 01.	1986. 08. 01.	1987. 04. 16.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.
토지등기 (기준수량등급)		40	41	90	92	100	110	118		
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2024년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	26200	26900	27700	29600	32800	30800	30500			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일



경기도 광주시청

◆ 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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

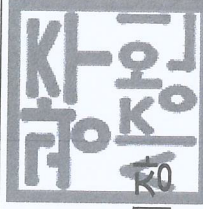
고유번호	4161035024-10437-0002	도면번호	28	발급번호	202541610-01088-6956
토지소재	경기도 광주시 남종면 삼성리	장 번호	3-2	처리시각	11시 24분 00초
지 번	437-2	비 고		발급 자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면 적(㎡)	사 유	소 유 자	
			변 동 일 자	주 소
(01) 전	*1221*	(20) 2024년 09월 02일 분할되어 본번에 -4, -5를 부합 --- 이하 여백 ---	1998년 10월 19일 (03)소유권이전	서울 송파구 거여동 291번지 거여2단지 동아(아)209-602 임준모 620804-1*****
			2004년 07월 22일 (03)소유권이전	경기도 성남시 분당구 정자동 121 상록마을 302-1402 이상진 560601-1*****
			2012년 02월 15일 (03)소유권이전	경기도 하남시 대청로59번길 8,504호(신장동) 이호영 471220-1*****
			2015년 12월 15일 (03)소유권이전	경기도 하남시 미사동로 72-80 (덕풍동) 송종욱 외 2인 540817-1*****
등급수정 년 월 일	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수량등급)	123	127	132	
개별공시지가(원/㎡)				용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일



경기도 광주시

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4161035024-10437-0002		도면번호	28	발급번호	202541610-01088-6956
토지소재	경기도 광주시 남종면 삼성리		장 번호	3-3	처리시각	11시 24분 00초
지 번	437-2	축적	1:1200	비고	발급자	인터넷민원
토지 표시						
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	소 유 자		
			변 동 원 인	주 소		
			2024년 11월 06일	성명 또는 명칭		
			(03)소유권이전	경기도 하남시 미사강변한강로 30, 104동 2604호		
				김용갑		
				530103-1*****		
				--- 이하 여백 ---		
등 급 수 정						
년 월 일						
토 지 등 급						
(기준수확량등급)						
개별공시지가기준일						
개별공시지가(원/㎡)						용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

경기도 광주시청



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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541610010886971

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 25

토지이용계획확인서

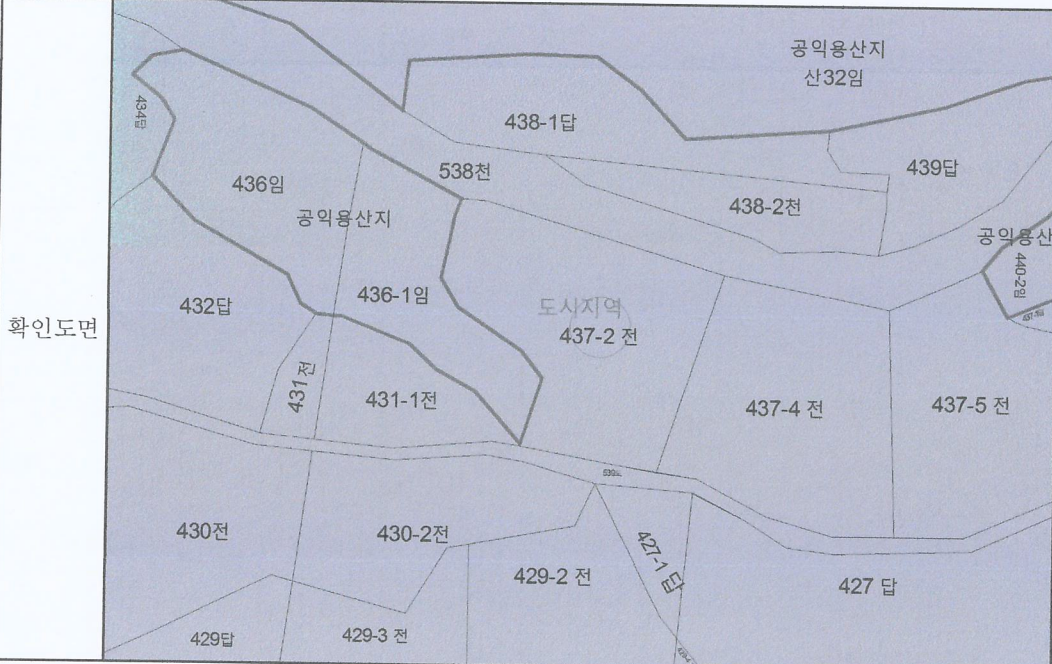
처리기간

1 일

신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그대로 31,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 광주시 남종면 삼성리		437-2	전	1,221.0	
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>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역(상수원보호구역 지축사항은 수질정책과 지원사업팀에 별도 확인요)<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

범례

- 도시지역
- 자연녹지지역
- 자연보전권역
- 상수원보호구역
- 배출시설설치제한지역
- 특별대책지역
- 역사문화환경보존지역
- 개발제한구역
- 공익용산지
- 법정동

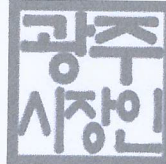


축척 1/1200

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

2025/ 03/ 25

경기도 광주시장



수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

발급번호 : 202541610010886971

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 25

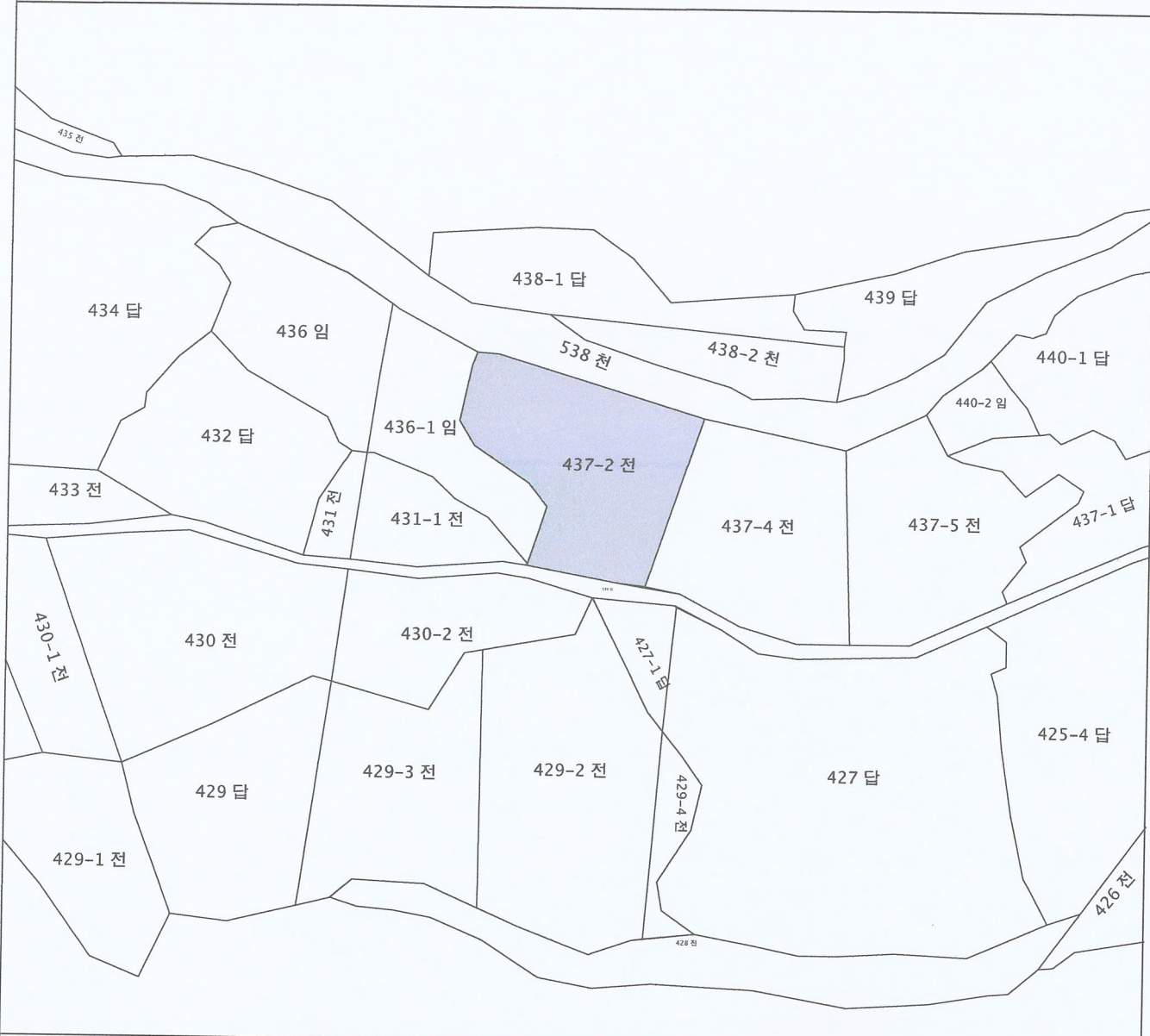
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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>



문서확인번호 : 1742-8695-5537-2318

지적도 등본

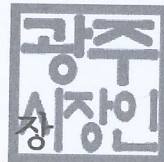
발급번호	202541610010886986	처리시각	11시 25분 54초	발급자	정부24
토지소재	경기도 광주시 남종면 삼성리	지번	437-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 03월 25일

경기도 광주시



◆ 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.