

# 감정평가서

건명	지혜영 소유물건 (2024타경86033)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정서번호	GM2-240829-4101



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



GM (주)굿모닝감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정철중

정철중



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사 지사장

정철중 (서명또는인)



감정평가액 이억원정 (₩200,000,000.-)

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	지혜영 (2024타경86033)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.04	2024.09.03 ~ 2024.09.04	2024.09.05

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	200,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩200,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
권용수

권용수 (인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "119안전센터사거리" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 동탄파라곤 제4층 제418호)으로서, 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 수입(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 감정평가하였음.

# 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 09월 04일**을 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 09월 03일 ~ 2024년 09월 04일에 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 감정평가 관련 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”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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 대지사용권을 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.

### 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021.12.31)』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 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용						
명 칭		동탄파라곤						
대지위치		경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 경기도 화성시 동탄반석로 172(반송동)						
용도지역		중심상업지역						
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)		연면적(㎡)		주구조		주용도		
10,323.5 (10,323.5)		132,250.34		철근콘크리트구조		공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설, 운동시설		
지붕		승강기		층수		사용승인일		
(철근)콘크리트		승용 16대/비상용 3대		지하 6층 / 지상 44층		2010.11.12		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호						공부	현황
1	4층 /418호	47.51	61.38	108.89	8.5	43.63	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 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, 화성시 ]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	반송동 92-○	마젤란 오피스텔	제26층/ 제○○○호	49.94	9.293	198,000,000	3,964,758	2024.01.30
								2010.07.07
B	반송동 92-○	센트럴시티 오피스텔	제20층/ 제○○○○호	41.913	6.739	210,000,000	5,010,379	2023.11.14
								2011.09.30
C	반송동 93-○외	동탄파라곤	제3층/ 제○○○호	47.51	8.50	199,000,000	4,188,592	2023.12.01
								2010.11.12
D	반송동 93-○	동탄지웰 에스테이트	제24층/ 제○○○○호	49.4701	8.668	230,000,000	4,649,273	2024.07.24
								2011.04.22

# 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)
비교사례	거래사례 C

## 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 않음.

(사정보정치 = 1.000)

## 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 [오피스텔 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [경기도]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.70					
2023년	102.52	102.00	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.00

구분	적용년월	가격지수	비고
본건 (기준시점)	2024.09.04	2024년 07월	98.70
비교사례 (거래시점)	2023.12.01	2023년 11월	100.19
시점수정치		0.98513	Ⓐ/Ⓑ

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 비교요인 및 세부항목

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		사례(C)	기호(1)	
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	1.02	층별 효용 등 호별요인에서 본건이 다소 우세함.
	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		1.020		-

# 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	199,000,000	1.00	0.98513	1.020	47.51	47.51	199,961,687	200,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상 전유면적(m<sup>2</sup>) ÷ 사례 전유면적(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 화성시 ]

기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	전례단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	반송동 92-○	센트럴시티 오피스텔	20층 /제2○○○호	42.75	220,000,000	5,150,000	경매	2024.03.14
								2011.09.30
b	반송동 93-○외	동탄 파라곤	3층 /제○○○호	41.59	186,000,000	4,470,000	경매	2024.05.02
								2010.11.12
c	반송동 93-○외	동탄 파라곤	4층 /제○○○호	48.62	209,000,000	4,300,000	경매	2024.08.27
								2010.11.12

### 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(1) 유사	4,200,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

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: 2023.09.06 ~ 2024.09.05)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		경기도			화성시			반송동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	오피스텔	71.81%	70.84%	635	69.19%	74.60%	51	86.36%	88.08%	7
6개월 평균	오피스텔	72.47%	70.93%	449	71.14%	71.29%	28	81.45%	84.56%	4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	47.51	47.51	200,000,000	200,000,000	약 4,209,640 원/㎡
합 계				200,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 오피스텔로 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			
	경기도 화성시 반송동  [도로명주소] 경기도 화성시 동탄반석로 172	93-3, 93-4, 93-11 동탄 파라곤	공동주택 (아파트), 업무시설 (오피스텔) 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 44층  지6층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~26층 각 27층 28층 29층 30층 31층 32층~39층 각 40층 41층 42층 43층 44층					
	1. 경기도 화성시 반송동	93-3	대	중심상업지역			2,364.1		
	2. 동 소	93-4	대	중심상업지역			2,404.3		
	3. 동 소	93-11	대	중심상업지역			5,555.1		

# 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				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제418호	47.51	47.51	200,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3소유권 대지권	8.5 10,323.5x----- 10,323.5	8.5		
	합 계			이 하			배분내역 토 지 : 60,000,000 건 물 : 140,000,000 ₩200,000,000.-	
				여				백



# 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 화성시 반송동 소재 "119안전센터사거리" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 주상복합용부동산, 오피스텔, 상업 및 업무 시설, 근린공원 등으로 형성된 상업지대로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물 내까지 차량의 진·출입이 용이하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 고려 시 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 44층 건내 4층 418호로서,  
(사용승인일 : 2010.11.12)

외 벽 : 외장석재 등 마감  
창 호 : 시스템창호 복층유리 마감임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 스프링클러, 화재경보설비 등 되어 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

3필지 일단의 부정형 형상의 토지이며, 주상복합용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 대로, 동측으로 중로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(3): 중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호(2): 중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

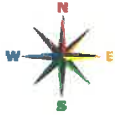
### (9) 공부와의 차이

없 음.

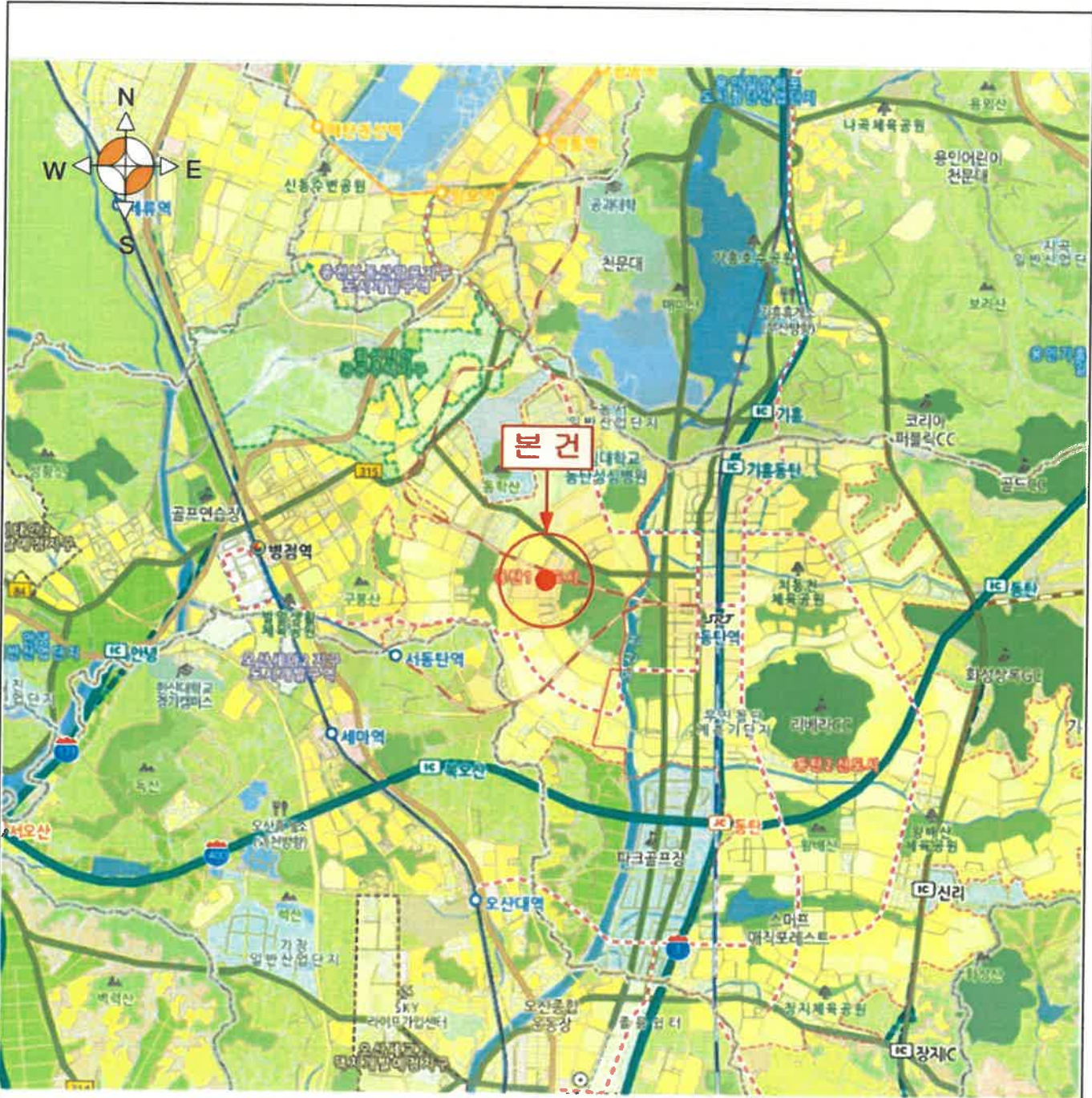
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: --

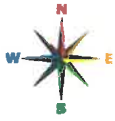
# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-3외 동탄파라곤 제4층 제418호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도



소재지

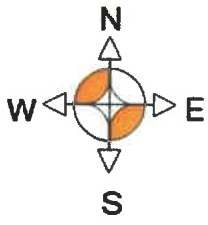
경기도 화성시 반송동 93-3외 동탄파라곤 제4층 제418호



# 내부구조도



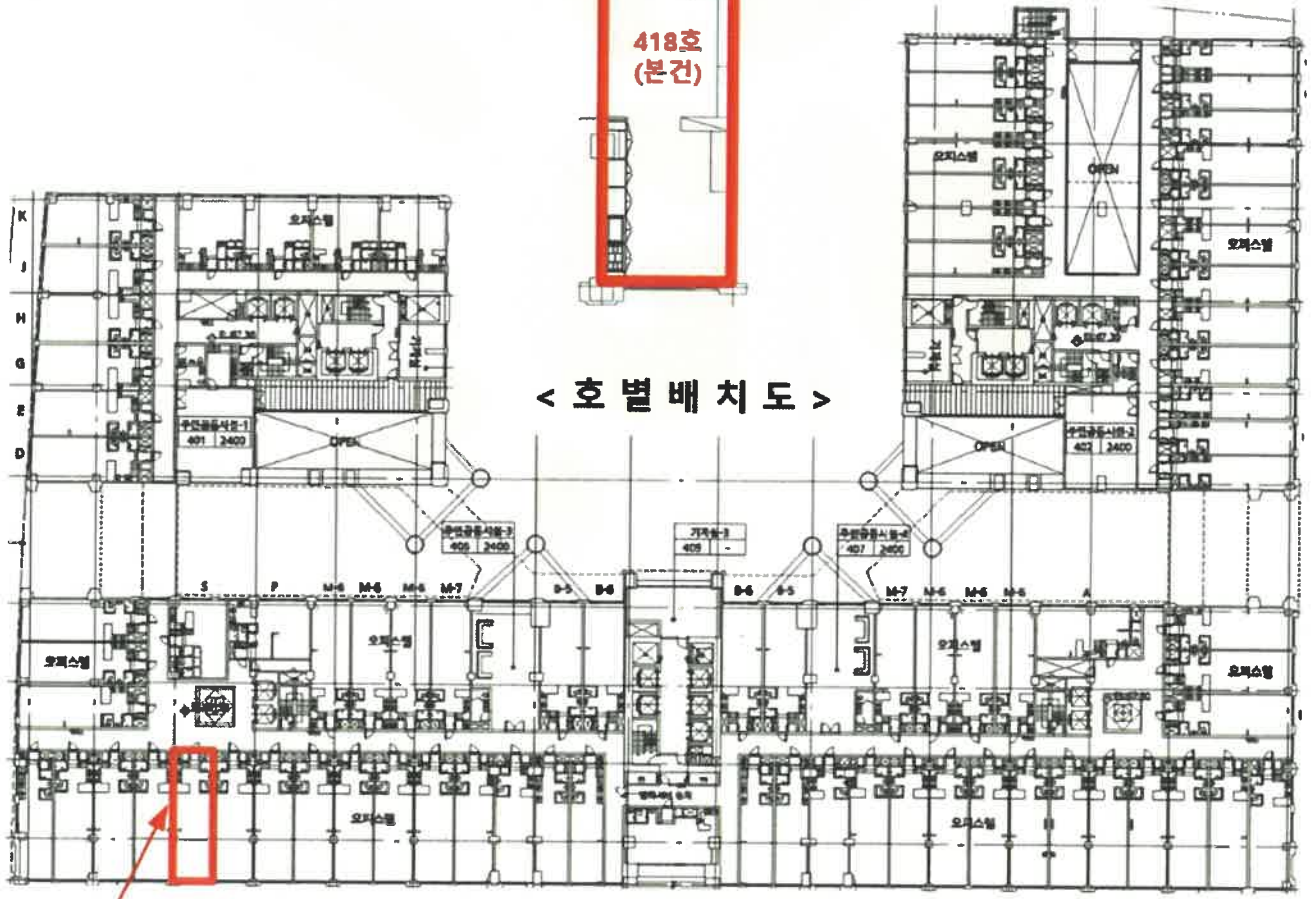
**소재지** 경기도 화성시 반송동 93-3외 동탄파라곤 제4층 제418호



< 내부구조도 >



< 호별배치도 >



418호 (본건)

본건 : 동탄 파라곤 제4층 제418호

# 사 진 용 지



본건단지 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 출입문



본건 출입문



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1348-2010-027278



[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	<del>2010년12월15일</del>	<del>경기도 화성시 반송동 93-3, 93-4, 93-11 동탄파라곤</del>	<del>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 44층 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설</del> <del>지6층 8,543.11㎡</del> <del>지5층 8,826.59㎡</del> <del>지4층 8,802.31㎡</del> <del>지3층 8,870.52㎡</del> <del>지2층 8,834.73㎡</del> <del>지1층 6,236.32㎡</del> <del>1층 4,141.17㎡</del> <del>2층 6,596.51㎡</del> <del>3층 5,420.99㎡</del> <del>4층 5,420.99㎡</del> <del>5층 1,592.37㎡</del> <del>6층 2,060.53㎡</del> <del>7층 2,060.53㎡</del> <del>8층 2,060.53㎡</del> <del>9층 2,060.53㎡</del> <del>10층 2,060.53㎡</del> <del>11층 2,060.53㎡</del> <del>12층 2,060.53㎡</del> <del>13층 2,060.53㎡</del> <del>14층 2,060.53㎡</del> <del>15층 2,060.53㎡</del> <del>16층 2,060.53㎡</del> <del>17층 2,060.53㎡</del> <del>18층 2,060.53㎡</del> <del>19층 2,060.53㎡</del> <del>20층 2,060.53㎡</del> <del>21층 2,060.53㎡</del> <del>22층 2,060.53㎡</del> <del>23층 2,060.53㎡</del>	<del>전산도면번호 10-1348-0002575</del>

[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.



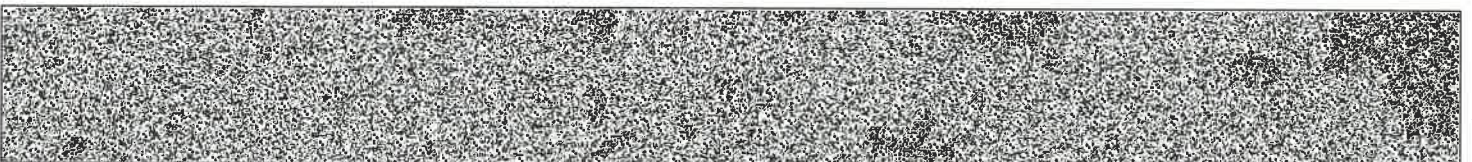
발행번호 134202130082040910101000200GM0272852APP17820011112

발급확인번호 AANI-DLYC-2789

발행일 2024/09/02

[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			<del>24층 2,060.53㎡</del> <del>25층 2,060.53㎡</del> <del>26층 2,060.53㎡</del> <del>27층 1,830.85㎡</del> <del>28층 1,723.17㎡</del> <del>29층 1,445.59㎡</del> <del>30층 870.15㎡</del> <del>31층 107.38㎡</del> <del>32층 870.15㎡</del> <del>33층 870.15㎡</del> <del>34층 870.15㎡</del> <del>35층 870.15㎡</del> <del>36층 870.15㎡</del> <del>37층 870.15㎡</del> <del>38층 870.15㎡</del> <del>39층 870.15㎡</del> <del>40층 817.71㎡</del> <del>41층 708.69㎡</del> <del>42층 503.09㎡</del> <del>43층 379.54㎡</del> <del>44층 346.23㎡</del>	
2		경기도 화성시 반송동 93-3, 93-4, 93-11 동탄파라곤 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄반석로 172	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 44층 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설 지6층 8,543.11㎡ 지5층 8,826.59㎡ 지4층 8,802.31㎡ 지3층 8,870.52㎡ 지2층 8,834.73㎡ 지1층 6,236.32㎡ 1층 4,141.17㎡ 2층 6,596.51㎡ 3층 5,420.99㎡ 4층 5,420.99㎡ 5층 1,592.37㎡ 6층 2,060.53㎡ 7층 2,060.53㎡ 8층 2,060.53㎡ 9층 2,060.53㎡ 10층 2,060.53㎡	도로명주소 2013년12월27일 등기



[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			11층 2,060.53㎡ 12층 2,060.53㎡ 13층 2,060.53㎡ 14층 2,060.53㎡ 15층 2,060.53㎡ 16층 2,060.53㎡ 17층 2,060.53㎡ 18층 2,060.53㎡ 19층 2,060.53㎡ 20층 2,060.53㎡ 21층 2,060.53㎡ 22층 2,060.53㎡ 23층 2,060.53㎡ 24층 2,060.53㎡ 25층 2,060.53㎡ 26층 2,060.53㎡ 27층 1,830.85㎡ 28층 1,723.17㎡ 29층 1,445.59㎡ 30층 870.15㎡ 31층 107.38㎡ 32층 870.15㎡ 33층 870.15㎡ 34층 870.15㎡ 35층 870.15㎡ 36층 870.15㎡ 37층 870.15㎡ 38층 870.15㎡ 39층 870.15㎡ 40층 817.71㎡ 41층 708.69㎡ 42층 503.09㎡ 43층 379.54㎡ 44층 346.23㎡	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

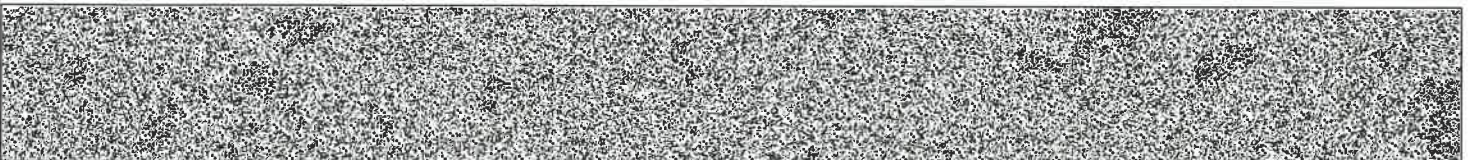
표시번호	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 화성시 반송동 93-3 2. 경기도 화성시 반송동 93-4 3. 경기도 화성시 반송동 93-11	대 대 대	2364.1㎡ 2404.3㎡ 5555.1㎡	2010년12월15일



[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

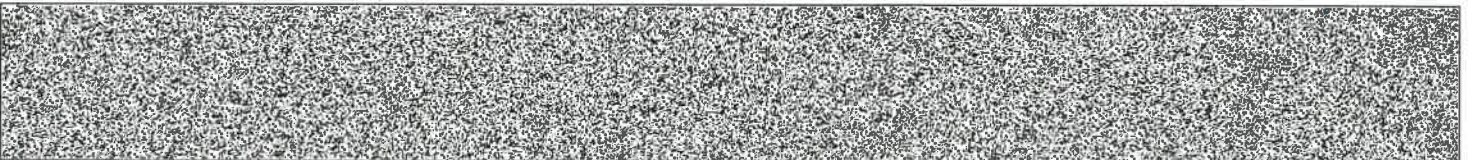
【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년12월15일	제4층 제418호	철근콘크리트구조 47.51㎡	전산도면번호 10-1348-0002575
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권		10323.5분의 8.50	2010년12월15일 대지권 2010년12월15일

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년12월15일 제177315호		공유자 지분 10323.5분의 3406.755 우재성 541124-***** 경기도 성남시 분당구 정자동 24 분당인텔리지2 씨-901 지분 10323.5분의 3716.46 원병민 460718-***** 서울특별시 서초구 서초동 1685 삼풍아파트 11-1503 지분 10323.5분의 1961.465 박석주 500411-***** 서울특별시 강남구 압구정동 408 미성아파트 21-801 지분 10323.5분의 1238.82 구자상 571016-***** 경기도 용인시 처인구 남사면 통삼리 789
2	공유자전원지분전부 이전	2010년12월15일 제177326호	2010년12월15일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 대치동 946-1 글라스타워빌딩 19층
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제5339호</del>
3	소유권이전	2010년12월31일 제188436호	2010년12월31일 신탁재산의귀속	공유자 지분 10323.5분의 3406.755 우재성 541124-*****



[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3의 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 성남시 분당구 정자동 24 분당인텔리지2 씨-901 지분 10323.5분의 3716.46 원병민 460718-***** 서울특별시 서초구 서초동 1685 삼풍아파트 11-1503 지분 10323.5분의 1961.465 박석주 500411-***** 서울특별시 강남구 압구정동 408 미성아파트 21-801 지분 10323.5분의 1238.82 구자상 571016-***** 경기도 용인시 처인구 남사면 통삼리 789
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2010년12월31일 제188466호	2007년12월4일 매매	소유자 허지영 790126-***** 서울특별시 서초구 반포동 20-43 반포자이아파트 143-2102
4-1	4번등기명의인표시 변경	2015년1월6일 제4089호	2014년5월30일 전거	<del>허지영의 주소 경기도 성남시 분당구 판교원로82번길 60, 1401동 1601호(운중동, 산운마을)</del>
4-2	4번등기명의인표시 변경	2017년1월13일 제10023호	2016년7월18일 전거	허지영의 주소 경기도 성남시 분당구 판교역로 100, 603동 1202호 (백현동, 백현마을)
5	소유권이전	2020년8월26일 제199214호	2020년8월14일 매매	소유자 지혜영 900116-***** 경기도 평택시 고덕면 고덕국제대로 179, 124동 705호 (고덕국제신도시제일풍경채) 거래가액 금175,000,000원
6	<del>압류</del>	<del>2022년12월8일 제198049호</del>	<del>2022년12월8일 압류(동탄 세무과-26363)</del>	<del>관리자 화성시 3158 처분청 동탄출장소장</del>
7	6번압류등기말소	2022년12월12일 제199507호	2022년12월9일 해제	
8	<del>압류</del>	<del>2023년3월20일 제55797호</del>	<del>2023년3월17일 압류(채남경세 과-디20196)</del>	<del>관리자 국 처분청 천안세무서장</del>

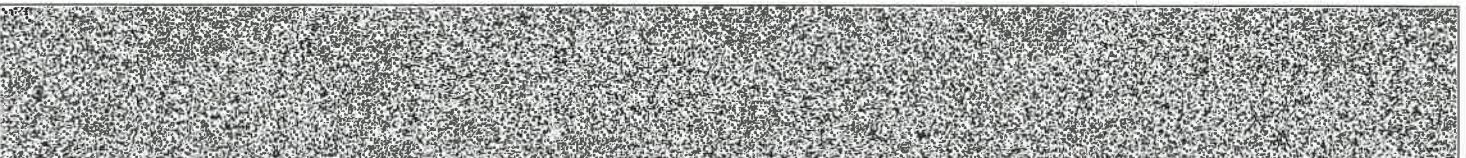


[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	8년압류등기말소	2023년5월10일 제114977호	2023년5월9일 해제	
10	강제경매개시결정	2024년8월27일 제237486호	2024년8월27일 수원지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경860 33)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경기관리센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>전세권설정</del>	<del>2010년12월31일 제188483호</del>	<del>2010년12월24일 설정계약</del>	<del>전세금 금110,000,000원 범 위 건물의 전부 47.51㎡ 존속기간 2012년12월23일까지 전세권자 김순영 800926-***** 광주광역시 서구 쌍촌동 890-5 성우행복한집 202-503</del>
1-1				<del>1번 등기는 건물만에 관한 것임 2010년12월31일 부가</del>
2	1번전세권설정등기 말소	2012년12월27일 제196344호	2012년12월27일 해지	
3	<del>전세권설정</del>	<del>2012년12월27일 제196345호</del>	<del>2012년12월27일 설정계약</del>	<del>전세금 금120,000,000원 범 위 업무용 건물의 전부 존속기간 2012년 12월 27일부터 2014년 12월 26일까지 전세권자 박진완 850624-***** 경기도 화성시 동탄공원로1길 8-27, 302호 (반송동)</del>
3-1				<del>3번 등기는 건물만에 관한 것임 2012년12월27일 부가</del>
4	3번전세권설정등기 말소	2015년1월6일 제3817호	2015년1월6일 해지	
5	<del>전세권설정</del>	<del>2015년1월6일 제4090호</del>	<del>2015년1월6일 설정계약</del>	<del>전세금 금50,000,000원 범 위 업무용, 건물의 전부</del>



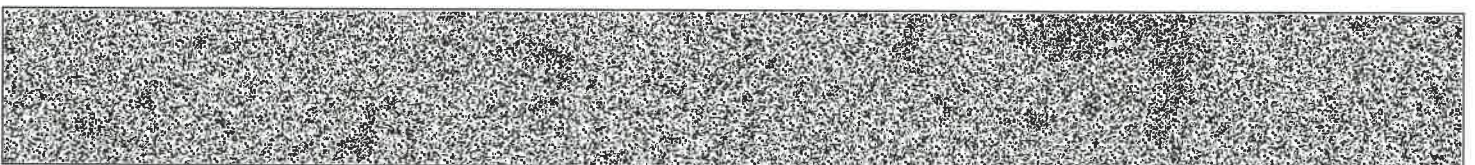
발행번호 134202130082040910101000200GM0272852APP67820011112

발급확인번호 AANI-DLYC-2789

발행일 2024/09/02

[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>존속기간 2016년1월6일까지</del> <del>전세권자</del> 캐논세미콘덕터엔지니어링코리아주식 회사 110111-0942692 서울특별시 강남구 테헤란로 607(삼성동)
5-1				<del>5번 등기는 건물만에 관한 것임</del> <del>2015년1월6일 부기</del>
6	5번전세권설정등기 말소	2017년1월6일 제5489호	2017년1월6일 해지	
7	<del>전세권설정</del>	<del>2017년1월13일 제10024호</del>	<del>2017년1월13일 설정계약</del>	<del>전세금 금50,000,000원</del> <del>범 위 업무용 건물외전부</del> <del>존속기간 2017년 1월 13일부터 2018년 1월</del> <del>13일까지</del> <del>전세권자 주식회사조양테크 184611-0019914</del> <del>부산광역시 강서구 생곡로 242 (생곡동)</del>
7-1				<del>7번 등기는 건물만에 관한 것임</del> <del>2017년1월13일 부기</del>
8	7번전세권설정등기 말소	2019년3월5일 제46902호	2019년3월5일 해지	
9	주택임차권	2023년9월19일 제232168호	2023년9월14일 수원지방법원의 임차권등기명령 (2023카임359)	임차보증금 금200,000,000원(2021.7.21. 금9,000,000원 증액, 2022.7.11. 금6,000,000원 증액) 범 위 전유부분의 전부 <del>임대차계약일자 2020.8.14.(1차),</del> <del>2020.8.26.(2차),</del> <del>2021.7.21.(3차),</del> <del>2022.7.11.(4차)</del> 주민등록일자 2020년8월26일 점유개시일자 2020년8월26일 <del>확정일자 2020.8.14.(금185,000,000원),</del> <del>2021.8.6.(증액된 금9,000,000원),</del> <del>2022.7.11(증액된 금6,000,000원)</del> 임차권자 이주형 950724-***** 경기도 화성시 동탄반석로 172, 418호 (반송동, 동탄파라곤)
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임



[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2023년9월19일 부기
9-2	9번임차권경정	2024년1월16일 제7329호	2024년1월8일 경정결정	임대차계약일자 2020년8월26일(1차), 2021년7월21일(2차), 2022년7월11일(3차) 확정일자 2020년8월26일(금185,000,000원), 2021년8월6일(증액된 금9,000,000원), 2022년7월11일(증액된 금6,000,000원)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

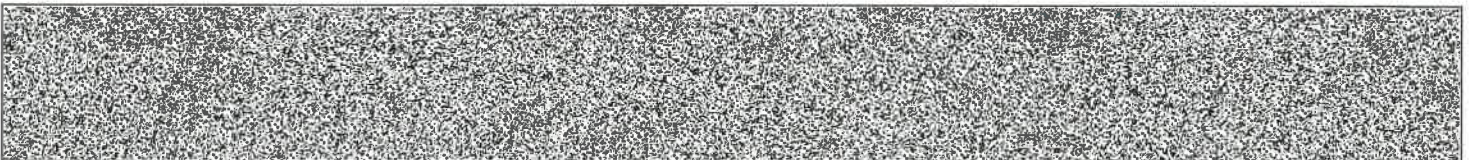
전산운영책임관



\* 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 134202130082040910101000200GM0272852APP87820011112

발급확인번호 AANI-DLYC-2789

발행일 2024/09/02

# 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 1348-2010-027278

[집합건물] 경기도 화성시 반송동 93-3외 2필지 동탄파라곤 제4층 제418호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
지혜영 (소유자)	900116-*****	단독소유	경기도 평택시 고덕면 고덕국제대로 179, 124동 705호 (고덕국제신도시제일풍경채)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	강제경매개시결정	2024년8월27일 제237486호	채권자 주택도시보증공사	지혜영

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임차권설정	2023년9월19일 제232168호	임차보증금 금200,000,000원(2021.7.21. 금9,000,000원 증액, 2022.7.11. 금6,000,000원 증액) 임차권자 이주형	지혜영

## [ 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 : 202441590019528582

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

# 토지이용계획확인서

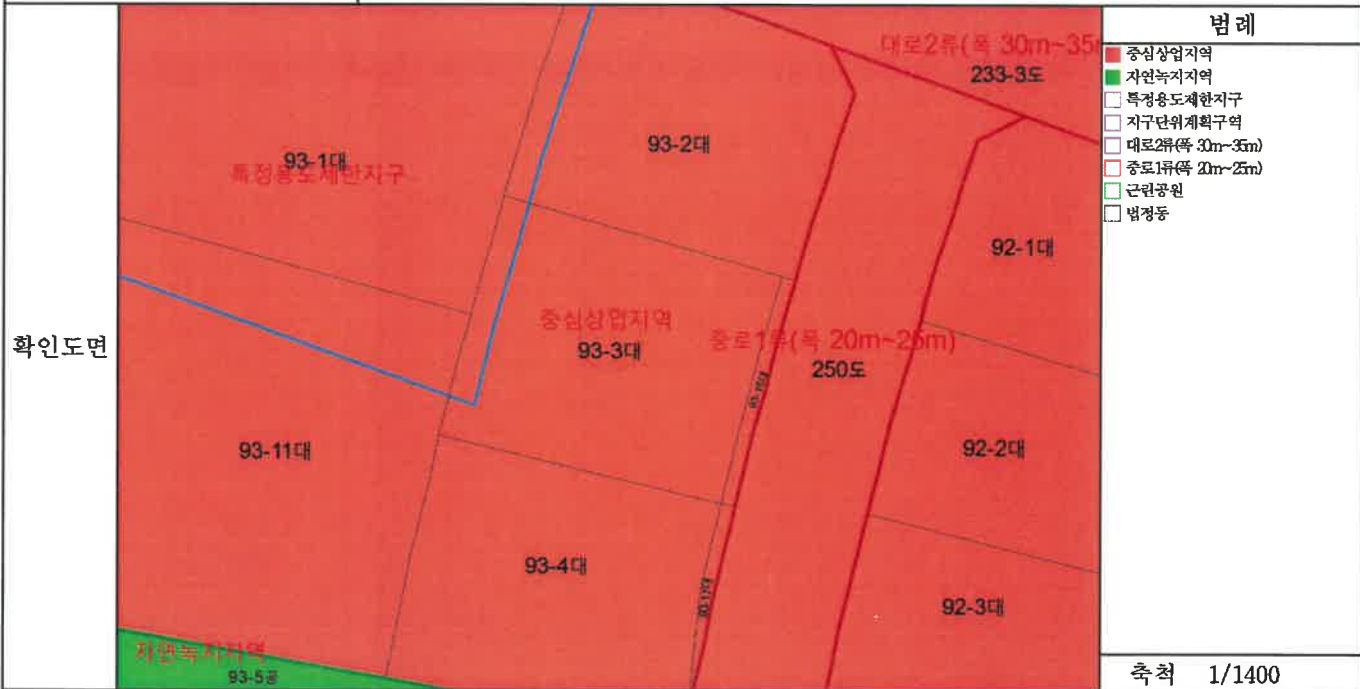
처리기간  
1 일

신청인	성명	굿모닝감정평가법인	주소	경기도 안양시 만안구 경수대로 1267, 원예농협빌딩 4층
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 화성시 반송동	93-3	대	2,364.1

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]

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



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

2024/ 09/ 02

경기도 화성시장

화성시장인 민원사무전용

축척 1/1400

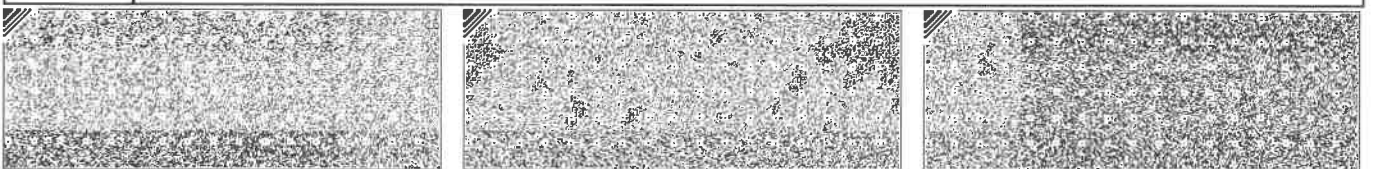
수입증지 붙이는곳

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·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>





발급번호 : 202441590019528584

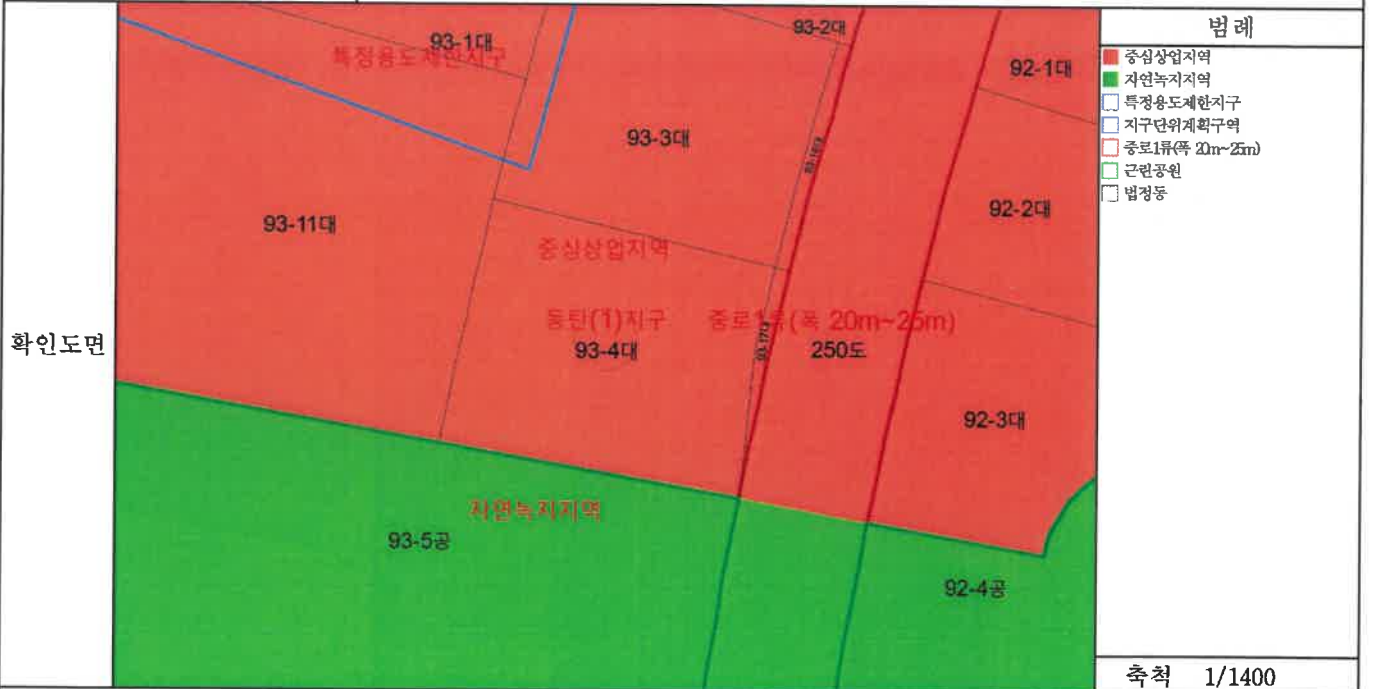
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	곳모닝감정평가법인	주소	경기도 안양시 만안구 경수대로 1267, 원예농협빌딩 4층
			전화번호	
신청토지	소재지		지번	지목
	경기도 화성시 반송동		93-4	대
				면적(m <sup>2</sup> )
				2,404.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		



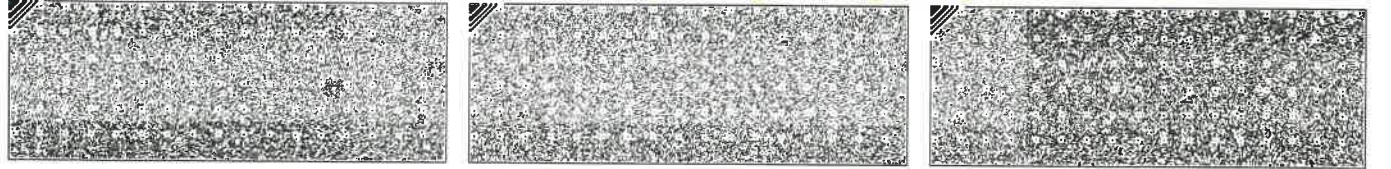
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 09/ 02

경기도 화성시장

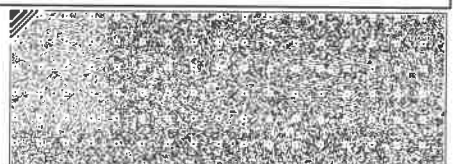
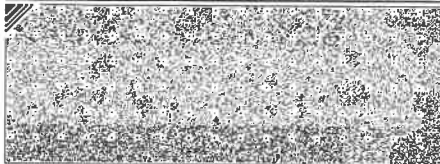
수입증지 붙이는곳

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 할 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>



◆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.



발급번호 : 202441590019535824

발행매수 : 1/2

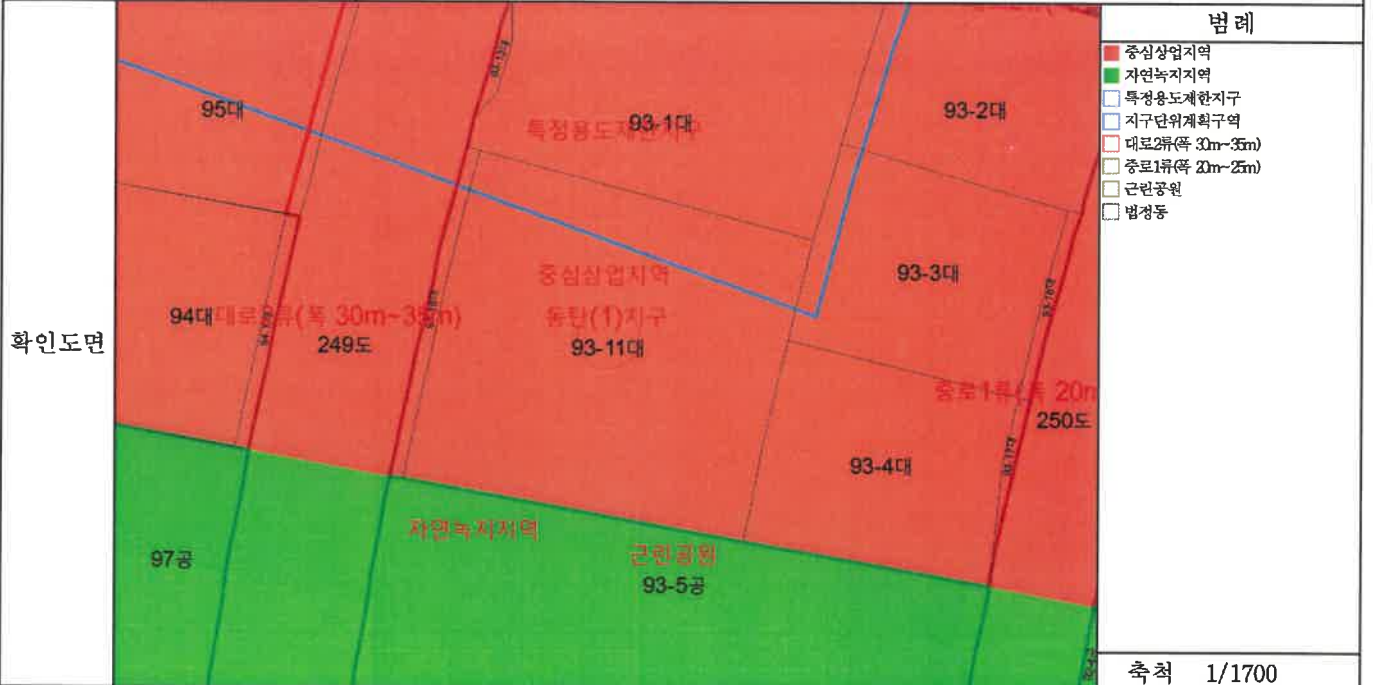
발급일 : 2024/ 09/ 02

# 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 화성시 반송동		93-11	대	5,555.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 특정용도제한지구, 지구단위계획구역(동탄(1)지구) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

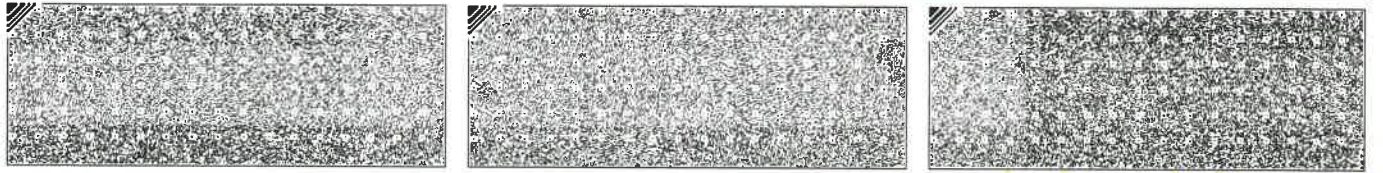
2024/ 09/ 02

경기도 화성시장

축척 1/1700

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



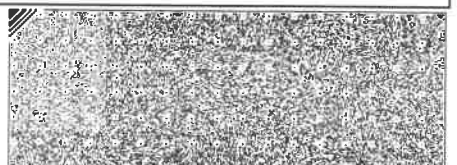
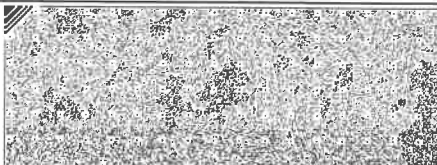
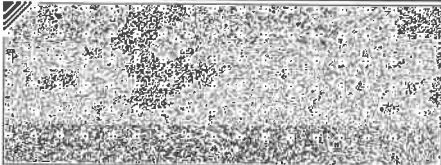
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202441590019535824

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

<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>







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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120102220002888	고유번호	4159012700-3-00930003	명칭	호수기구수/세대수 306호/0가구/278세대
대지위치	경기도 화성시 반송동		지번	도로명주소	경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)
※대지면적	10,323.5 m <sup>2</sup>	연면적	132,250.34 m <sup>2</sup>	※지구	※구역
건축면적	7,292.3 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	82,136.76 m <sup>2</sup>	주용도	층수
※건폐율	70.64 %	※용적률	795.63 %	지붕	부속건축물
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	지하: 6층, 지상: 44층
					동 m
					m

### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지6층	철근콘크리트구조	주차장, 기계전기실	8,543.11	주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	8,834.73
주1	지5층	철근콘크리트구조	주차장	8,826.59	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 판매시설방재센터	6,236.32
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	8,802.31	주1	1층	철근콘크리트구조	판매시설, 로비	4,141.17
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	8,870.52	주1	2층	철근콘크리트구조	판매시설, 교육연구시설, 운동시설, MDF실	6,596.51

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

화성시장



담당자: 전 화:

발급일: 2024년 9월 2일

※ 표시 항목은 총괄표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		명칭		호수/가구수/세대수
지번		도로명주소		306호/0가구/278세대
93-3외 2필지		도로명주소 관련 주소		경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)
지번 관련 주소		도로명주소		경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)
93-4, 93-11		도로명주소		경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)

경기도 화성시 반송동

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	우재성 외 3인	541124-1*****					16 대	3 대	허가일
설계자	(주)정안건축종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-1727	자주식	1,080 대 42,552.05 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2007.6.5.
공사감리자	(주)정안건축종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-1727	기계식	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	지상 개 m <sup>2</sup>	2007.6.11.
공사시공자 (현장관리인)	(주)중앙건설산업	강남구-토목건축공사업-610	진기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	지하 개 m <sup>2</sup>	2010.11.12.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
			내진설계 적용 여부	내진능력	
			적용	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	미해당	종류
			[ ] 파일기초	지하수위	점검유료기간
				기초설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	정기점검
				G.L. m	2024.1.31.~2027.1.30.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2010.11.12.	신축(사용승인(건축과-47226)에 의한 신규작성)	2012.3.9.	용도변경(239,239,240호 판매시설/상점 → 교육연구시설/학원)
2011.10.31.	용도변경(357호 임무시설/오피스텔 → 제1종근린생활시설(미용원))	2013.4.23.	표시변경(229호, 230호, 231호, 232호 판매시설/상점 → 교육연구시설/학원)
2011.11.2.	용도변경(247호 ~ 253호 판매시설/상점 → 교육연구시설/학원)		
2011.12.22.	용도변경(241, 242, 243호 판매시설 → 교육연구시설/학원)		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120102220002888	고유번호	4159012700-3-00930003	명칭	호수/가구수/세대수 306호/0가구/278세대
대지위치	경기도 화성시 반송동		지번	도로명주소	동탄파라곤 경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	5,420.99	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	5,420.99	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	5층	철근콘크리트구조	주민공동시설	1,592.37	주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	24층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

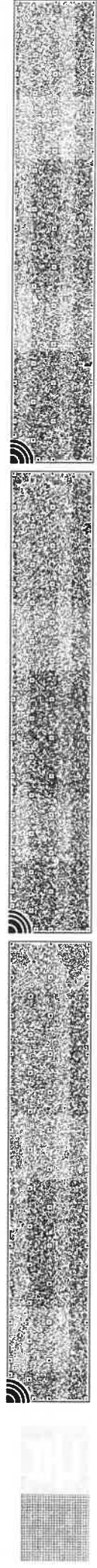
## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120102220002888	고유번호	4159012700-3-00930003	명칭	호수/가구.수/세대수 306호/0가구/278세대
대지위치	경기도 화성시 반송동		지번	도로명주소	경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	25층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	36층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15
주1	26층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	2,060.53	주1	37층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15
주1	27층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	1,830.85	주1	38층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15
주1	28층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	1,723.17	주1	39층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15
주1	29층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	1,445.59	주1	40층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	817.71
주1	30층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15	주1	41층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	708.69
주1	31층	철근콘크리트구조	스키이파크	107.38	주1	42층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	503.09
주1	32층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15	주1	43층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	379.54
주1	33층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15	주1	44층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	346.23
주1	34층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15			- 이하여백 -		
주1	35층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	870.15					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

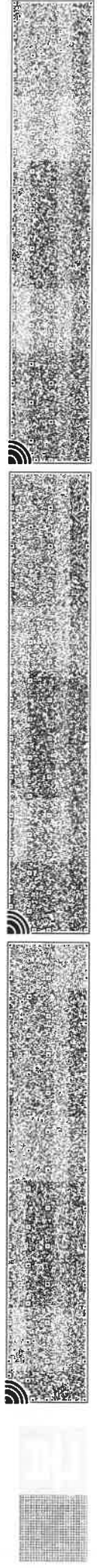
건물ID	212010220002888	고유번호	4159012700-3-00930003	명칭	호수/기구수/세대수 306호/0기구/278세대
대지위치	경기도 화성시 반송동		지번	도로명주소	경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)

(1쪽 중 제1쪽)

### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재		
2021.5.28.	용도변경【(248호)교육연구시설(학원)→운동시설(체육단련장)】건축산업과 -20066】		
2021.8.20.	용도변경【(251호)교육연구시설(학원)→운동시설(체육단련장)】건축산업과 -32081】		
2022.12.1.	정기점검(점검기간 : 2020.12.31 까지, 보고일 : 2020.12.10)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호 <2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.5.24.	정기점검(점검기간 : 2024.01.31 까지, 보고일 : 2024.05.10) -이하야백-		

297mm×210mm 백상지(80 /㎡)



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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220102220003925	고유번호	41159012700-3-009300003	명칭	동탄피라곤	호명칭	418
대지위치	경기도 화성시 반송동		지번	93-3 외 2필지	도로명주소	경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)	

전유 부분				소유자 현황				
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	47.51	지혜영	경기도 평택시 고덕면 고덕국제대로 179, 124동 705호 (고덕국제신도시제 일품경제)	1/1	2020.8.26.
		-이하여백-			900116-2*****			소유권이전
공용 부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지6~지1)	39.9				
	주	각층	복도,계단	18.89				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



화성시장

발급일자: 2024년 9월 2일

담당자:

전 화:

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

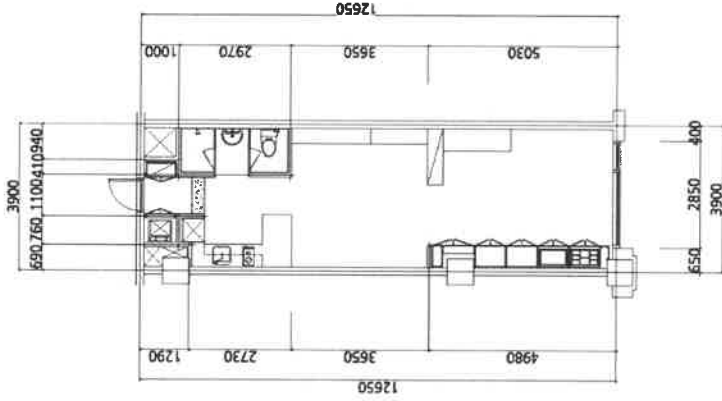
297mmx210mm [백색지 (80g/㎡)]





# 건축물현황도

건물ID	2220102220003925	고유번호	4159012700-3-00930003	명칭	호명칭	(1쪽중계1쪽)
대지위치	경기도 화성시 반송동	지번	93-3 외 2필지	도로명주소	경기도 화성시 동탄반석로 172 (반송동)	418
건축물현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)정안건축종합건축사사무소 건축사 유순근	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------	-----------

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



297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]

# 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 : GM2-240829-4101

시행일자 : 2024-09-05

수 신 : 수원지방법원 수원지방법원

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

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

2. 2024.08.29자 귀 제 『2024타경86033』호로 저희 법인에 의뢰하신 『지혜영 소유물건(2024타경86033)』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 : GM2-240829-4101

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 윤기원 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.29 자 귀 제 「 2024타경86033 」 호로

의뢰하신 「 경기도 화성시 반송동 93-3 동탄파라곤 4층 418호 」 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	292,000	
실비	여비	256,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	15,800
	기타실비	6,000
비소계	288,600	(200,000+150,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 292,000
특별용역비	-	
공급가액	580,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,000	
합계	638,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	638,000	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정철종



GM (주)굿모닝감정평가법인