

감정평가서

Appraisal Report

김승진 소유물

(2025타경50157)

N02025-0116-0002

2025-01-24

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수



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




나라감정평가법인


전화:031)778-8080 전송:031)778-8090



(토지) 감정평가표

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


감정평가사 안소영 (인) 

(주)나라감정평가법인 동부지역본부 본부장 윤기영 (서명 또는 인) 

감정평가액	일십억사천구백사십구만사천원정 (\1, 049, 494, 000. -)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	김승진 (2025타경50157)	감정평가조건	-			
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 01. 24	2025. 01. 17~ 2025. 01. 24	2025. 01. 24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,036	토지	1,036	-	1,048,054,000
	건물	(12)	건물	12	120,000	1,440,000
		이	하	여	백	
	합계					\1,049,494,000. -

심사확인

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

심사자 감정평가사 이응권 (인) 

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 광주시 능평동 325 외		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	계획관리지역, 보전관리지역	이용상황	주거나지, 도로
개별공시지가	@567,000원/㎡ 외	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	1,036	-	1,048,054,000	99.9%
제시외건물	12	120,000	1,440,000	0.1%
합계			\1,049,494,000.-	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	전원 주택지대	주거나지	세로변	1,750,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
보전관리				1,400,000 내외	

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 능평동 소재 “능평초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 24일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 17일자고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 24일자이며, 목록 표시 근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 제시외 건물

본건 기호 1 지상으로 제시외 건물 ㉠,㉡이 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

3) 기타사항

본건은 인접지와의 지적경계가 불분명하여 인접지와의 지적경계 등의 정확한 위치확인으 측량을 요하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

경기도 광주시 능평동 325 외									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	325	대	567	주거 나지	계획관리 보전관리	세로(가)	자루형 평지	567,000
	2	325-40	도로	240	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	236,900
	3	325-35	도로	229	도로	계획관리	세로(가)	부정형 평지	236,900
	합 계			1,036					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【경기도 광주시】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	능평동 522-1	대	411	단독주택	계획관리	세각(가)	세장형 완경사	715,400
#B	능평동 282-2	대	330	단독주택	보전관리	세로(가)	가장형 완경사	611,800

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A, #B】를 비교표준지로 각각 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【경기도 광주시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	2.337	2024년 11월 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.193	2024년 11월
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.24)	2.699	$(1 + 0.02337) \times (1 + 0.00193) \times 55 / 30 \approx 1.02699$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 11월 지가변동률을 연장 적용함.

【경기도 광주시 보전관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	1.709	2024년 11월 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.142	2024년 11월
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.24)	1.974	$(1 + 0.01709) \times (1 + 0.00142) \times 55 / 30 \approx 1.01974$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 11월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1(계획관리)	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
결정 의견	본건은 비교표준지 #A 대비, 획지조건(형상 및 접면너비 등)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1(보전관리)	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
결정 의견	본건은 비교표준지 #B 대비, 획지조건(형상 및 접면너비, 접면도로 상태 등)에서 열세함.						

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2,3	1.00	1.00	1.00	0.88	0.33	1.00	0.290
결정 의견	본건은 비교표준지 #B 대비, 획지조건(형상 및 접면너비 등) 및 행정적조건(본건 지목 및 현황 도로)에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	능평동 476-9	대	계획관리	세로(가)	1,770,000	1,168,200,000	경매
		660	단독주택	자루형/완경사	(645,200)		2024.06.19
#2	능평동 111-108	대	계획관리	세로(가)	1,500,000	385,500,000	경매
		257	단독주택	부정형/완경사	(621,200)		2024.03.14
#3	능평동 294-33	대	보전관리	세로(가)	1,460,000	438,000,000	경매
		300	단독주택	사다리/완경사	(611,800)		2024.02.20
#4	능평동 111-40	대	보전관리	세로(가)	1,410,000	755,760,000	경매
		536	단독주택	사다리/완경사	(564,000)		2024.08.30

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지		경기도 광주시 능평동 315(1), 315-35(2)			
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	1	계획관리	대	454	1,151,000	1,390,000,000
	2	계획관리	대	454	1,151,000	
건 물			-	-	-	2024.11.05
토지단가	1,390,000,000 / 908 = @1,530,000원/㎡					
토지특성	정방형 평지, 소로한면 [주거나지]					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 2	소재지		경기도 광주시 능평동 283-7(1), 283-10(2)				
	구 분		용도지역	지 목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
			용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1	보전관리	대	364	587,400	877,000,000
		2	보전관리	도로	173 중 86.5	587,300	
건 물		단독주택		197.19	2022.11.09	2024.05.10	
토지단가		$[877,000,000 - \{(1,900,000 \times 49 / 50) \times 197.19\}] / 392.8 \approx @1,300,000\text{원}/\text{㎡}$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성		(1),(3) 부정형 완경사, 세로(가)					
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상3층					

- ※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	전원 주택지대	주거나지	세로변	1,800,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
보전관리				1,400,000 내외	

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

선정 사례	비교표준지 #A : 감정평가사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 최근에 평가되어 비교성이 있는 사례를 선정하였음.
선정 사례	비교표준지 #B : 감정평가사례 #3
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 최근에 평가되어 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	1,770,000	-	1.01480	1.00	1.150	2,065,625	2.811
#A	715,400	-	1.02699	-	-	734,709	
사정보정	-						
시점수정	【경기도 광주시 계획관리지역】 2024.06.19 ~ 2025.01.24						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
비교표준지 #A는 감정평가사례 #1 대비, 획지조건(형상 및 접면너비 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#3	1,460,000	-	1.01821	1.00	1.070	1,590,648	2.550
#B	611,800	-	1.01974	-	-	623,877	
사정보정	-						
시점수정	【경기도 광주시 보전관리지역】 2024.02.20 ~ 2025.01.24						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
	비교표준지 #B는 감정평가사례 #3 대비, 획지조건(형상 및 경사 등)에서 우세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

※ 비교표준지 #A

그 밖의 요인 보정치	2.81
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 181% 상향 보정함.

※ 비교표준지 #B

그 밖의 요인 보정치	2.55
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 155% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1(계획관리)	715,400	1.02699	1.00	0.850	2.81	1,754,852	1,750,000
1(보전관리)	611,800	1.01974	1.00	0.880	2.55	1,399,980	1,400,000
2,3	611,800	1.01974	1.00	0.293	2.55	466,130	466,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1(계획관리)	102	1,750,000	178,500,000	-
1(보전관리)	465	1,400,000	651,000,000	-
2	240	466,000	111,840,000	-
3	229	466,000	106,714,000	-
합계	1,036		\1,048,054,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지		경기도 광주시 능평동 315(1), 315-35(2)				
	구 분		용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
			용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	1	계획관리	대	454	1,151,000	1,390,000,000	
	2	계획관리	대	454	1,151,000		
건 물		-		-	-	2024.11.05	
토지단가		1,390,000,000 / 908 ≒ @1,530,000원/㎡					
토지특성		정방형 평지, 소로한면 [주거나지]					

거래 사례 # 2	소재지		경기도 광주시 능평동 283-7(1), 283-10(2)				
	구 분		용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
			용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	1	보전관리	대	364	587,400	877,000,000	
	2	보전관리	도로	173 중 86.5	587,300		
건 물		단독주택		197.19	2022.11.09	2024.05.10	
토지단가		$[877,000,000 - \{(1,900,000 \times 49 / 50) \times 197.19\}] / 392.8 \approx @1,300,000\text{원}/\text{㎡}$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성		(1),(3) 부정형 완경사, 세로(가)					
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상3층					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

거래사례	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
#1	경기도 광주시 계획관리지역	2024.11.05 ~ 2025.01.24	0.522	1.00522
#2	경기도 광주시 보전관리지역	2024.05.10 ~ 2025.01.24	1.384	1.01384

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1(계획관리)	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.140
결정 의견	본건은 거래사례 #1 대비, 획지조건(경사 등)에서 우세함.						
기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1(보전관리)	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
결정 의견	본건은 거래사례 #2 대비, 획지조건(경사 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2,3	1.00	1.00	1.00	1.07	0.33	1.00	0.353
결정 의견	본건은 거래사례 #2 대비, 획지조건(경사 등)에서 우세하나 행정적조건(본건 지목 및 현황 도로)에서 열세하여 대체로 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1(계획관리)	1,530,000	1.00	1.00522	1.00	1.140	1,753,305	1,750,000
1(보전관리)	1,300,000	1.00	1.01384	1.00	1.070	1,410,251	1,410,000
2,3	1,300,000	1.00	1.01384	1.00	0.353	465,251	465,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1(계획관리)	102	1,750,000	178,500,000	-
1(보전관리)	465	1,410,000	655,650,000	-
2	240	465,000	111,600,000	-
3	229	465,000	106,485,000	-
합계	1,036		\ 1,052,235,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1~3	1,048,054,000	1,052,235,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1(계획관리)	102	1,750,000	178,500,000	-
1(보전관리)	465	1,400,000	651,000,000	-
2	240	466,000	111,840,000	-
3	229	466,000	106,714,000	-
합계	1,036		\1,048,054,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,036	-	1,048,054,000	-
제시외건물	12	120,000	1,440,000	-
합 계			\1,049,494,000.-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)		
1	경기도 광주시 능평동 325	대	계획관리지역 보전관리지역	567	102	1,750,000	178,500,000	계획관리	
					465	1,400,000	651,000,000	보전관리	
2	" 325-40	도로	보전관리지역	240	240	466,000	111,840,000		
3	" 325-35	도로	보전관리지역	229	229	466,000	106,714,000		
소 계							\1,048,054,000		
㉠	경기도 광주시 능평동 325 위지상	(참고)	컨테이너	(6)	6	120,000	720,000	관찰감가	
㉡	경기도 광주시 능평동 325 위지상	(참고)	컨테이너	(6)	6	120,000	720,000	관찰감가	
소 계							\1,440,000		
합 계							\1,049,494,000. -		
		이	하	여	백				

토지 감정평가 요항표

(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 능평동 소재 “능평초등학교” 북서측 인근에 위치하며 인근은 단독·다세대주택 및 근린생활시설 등이 형성된 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근 공도를 통하여 능평로 및 태재로와 연계되어 제반 간선도로 상황 보통이고 도로로 약 7~8분 내외의 거리에 버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통 이용편익은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 인접지와 등고평탄한 자루형 토지이며 주거나지임.
 기호 2, 3 : 인접지와 등고평탄한 부정형 토지이며 도로임.

(4) 인접 도로상태

기호 1~3 : 본건 동측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 보전관리지역(보전관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 특별대책지역임.
 기호 2, 3 : 보전관리지역(보전관리), 가축사육제한구역(일부제한구역), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 자연보전권역, 특별대책지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

- ㉠ 컨테이너(창고) 약 6.0㎡
- ㉡ 컨테이너(창고) 약 6.0㎡

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

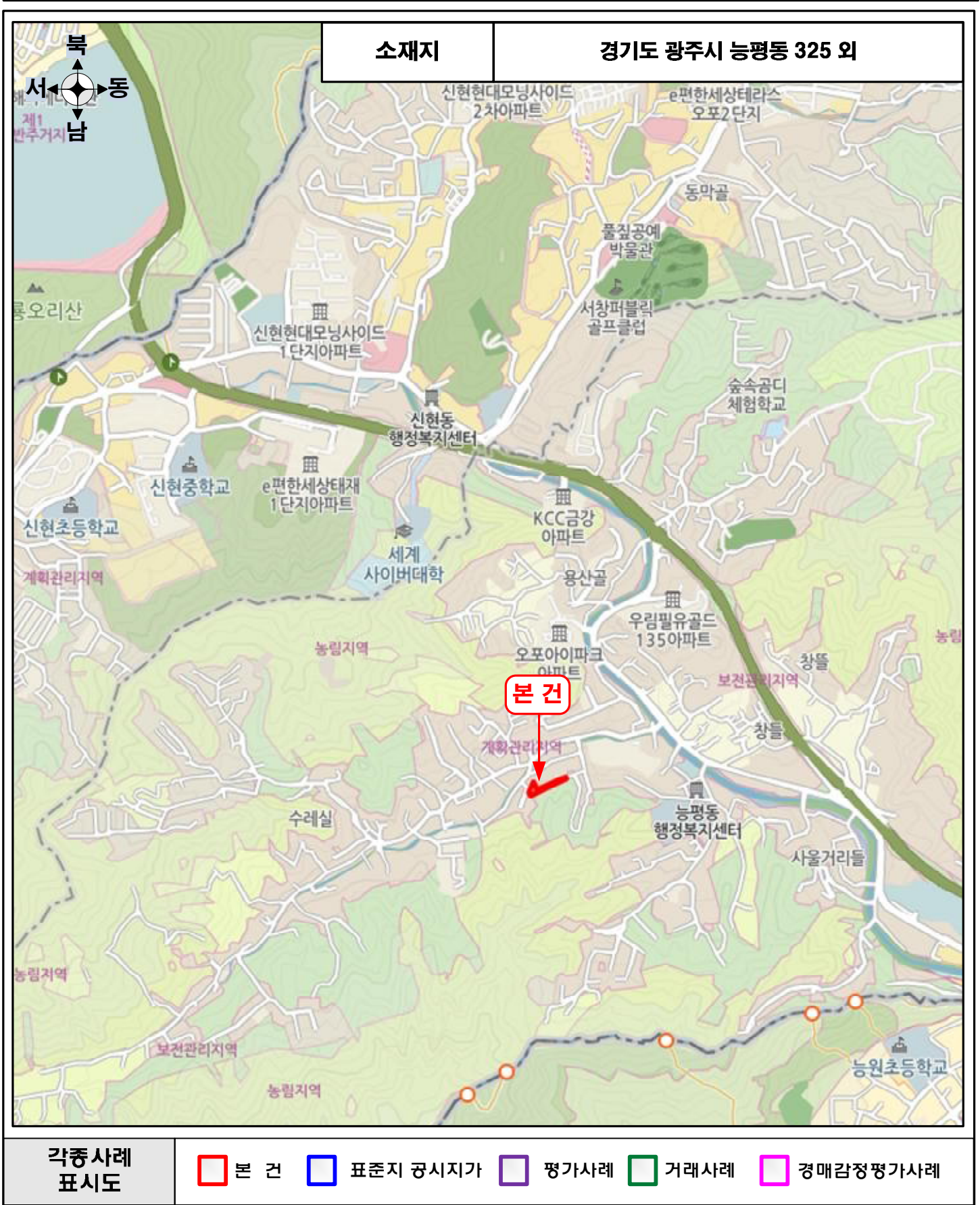
(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

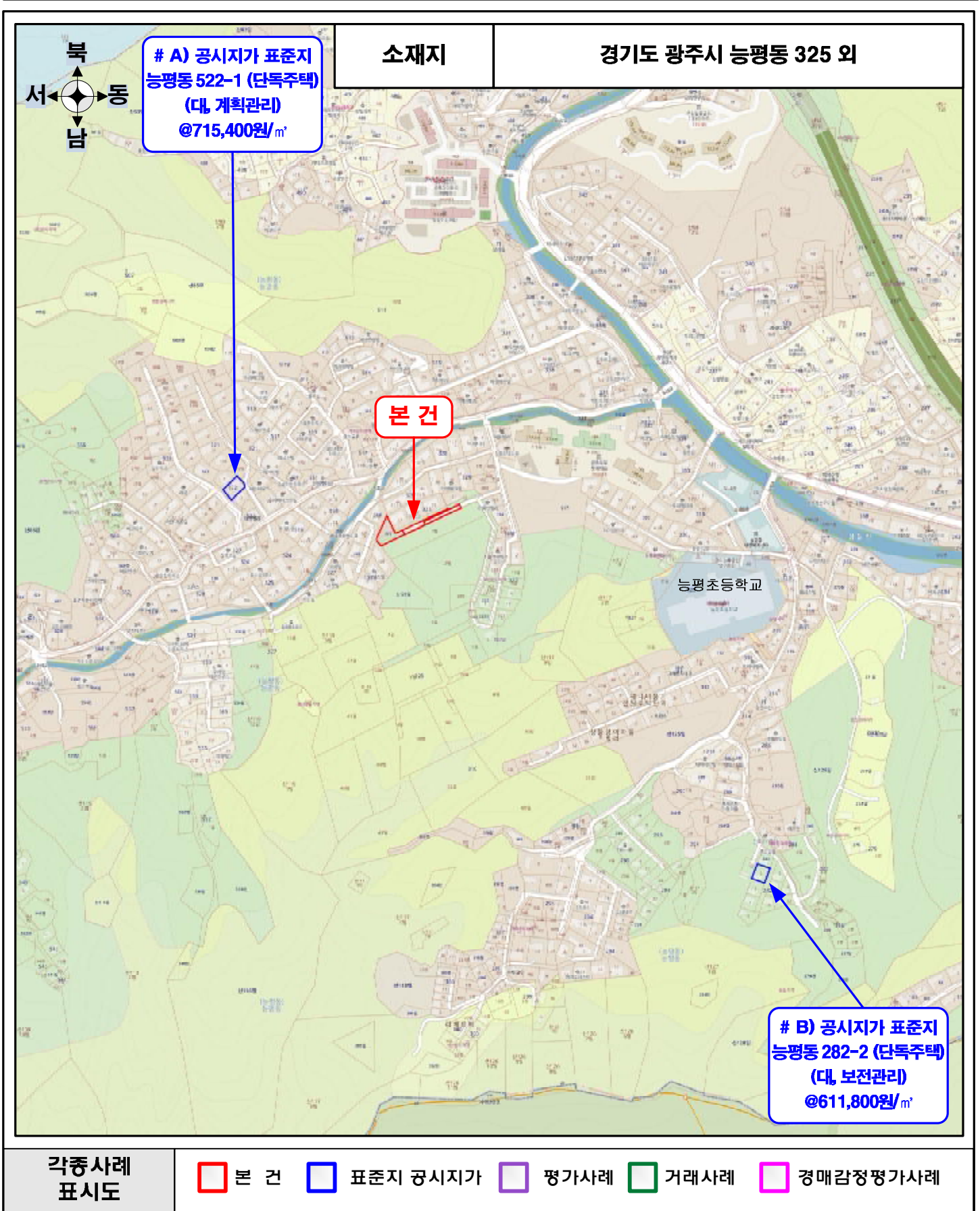
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

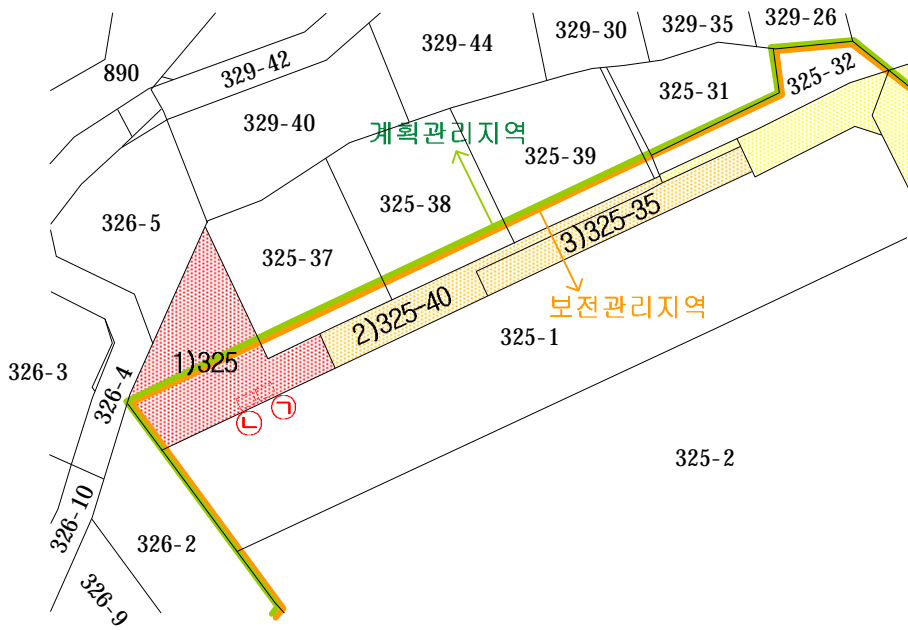


상세위치도



지적 및 건물 개황도

지적 개황도 : S=1/1,300



건물 개황도 : S=1/200



<제시외물건>
 ㉠ 컨테이너(창고) 약 6.0㎡
 ㉡ 컨테이너(창고) 약 6.0㎡

범례	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	구거, 하천	감정평가 외 건물		

사 진 용 지



주위환경 (동측촬영)



본건전경(기호 1)



본건전경(기호 2)



본건전경(기호 3)



제시외물건 ㉠



제시외물건 ㉡

(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)13595 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02025-0116-0002

시행일자 : 2025-01-24

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

참 조 : 김승진 소유물

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	수 번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-01-13자 귀 제 『2025타경50157』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김승진 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 윤 기 영

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 귀하(귀중)

감정평가서번호 : N02025-0116-0002

一금일백이십칠만오백원整 (\1, 270, 500. -)

의뢰문서번호 : 2025타경50157

의뢰일자 : 2025-01-13

건명 : 김승진 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	947,676	$((1,049,494,000 \times 8/10,000 + 345,000) \times 0.8 = 947,676$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	0	
여비교통비	190,000	
공부발급비	6,000	
특별용역비	0	
기타 실비	12,000	
실비 소계	208,000	
소계	1,155,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	115,500	소계 금액의 10%
합계	1,270,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	1,270,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0116-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

우리은행

307-212276-13-001 (주)나라감정평가법인. 동부지사

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 윤기영

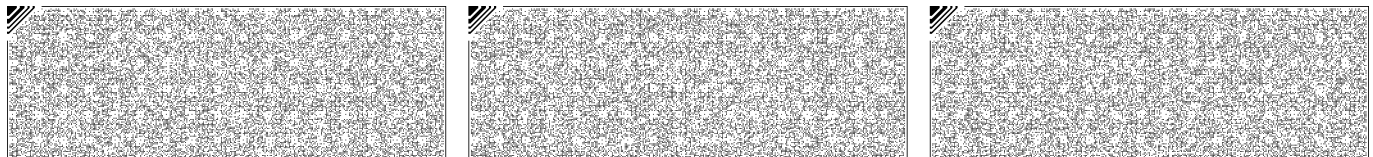


발급번호 : 202541610010313681

발행매수 : 1/2

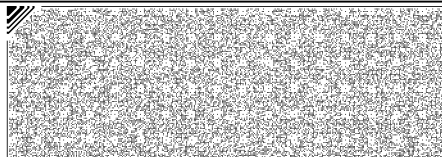
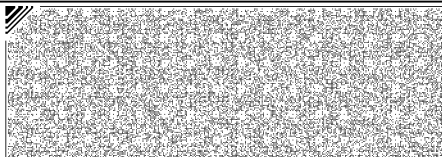
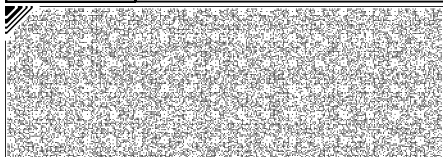
발급일 : 2025/ 01/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	나라감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
경기도 광주시 능평동			325	대	567.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 보전관리지역(보전관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)) [이하 공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법> [이하 공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 계획관리지역 ■ 보전관리지역 ■ 성장관리계획구역 ■ 자연보전권역 ■ 소하천구역 ■ 소하천예정지 ■ 배출시설설치제한지역 ■ 특별대책지역 ■ 준보전산지 ■ 법정동
					축척 1/1100
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 01/ 16</p> <p style="text-align: center;">경기도 광주시장</p>					<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: white; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> 광주 시장인 </div>
<p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </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 할 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



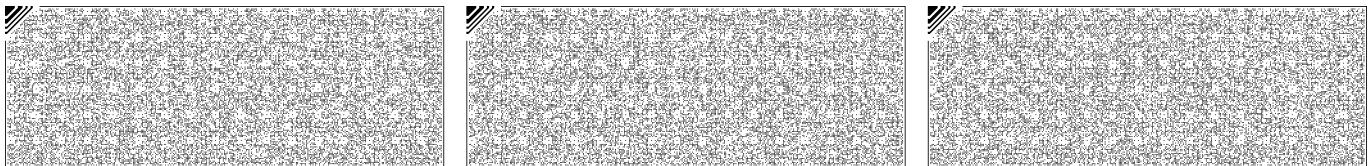


발급번호 : 202541610010313664

발행매수 : 1/2

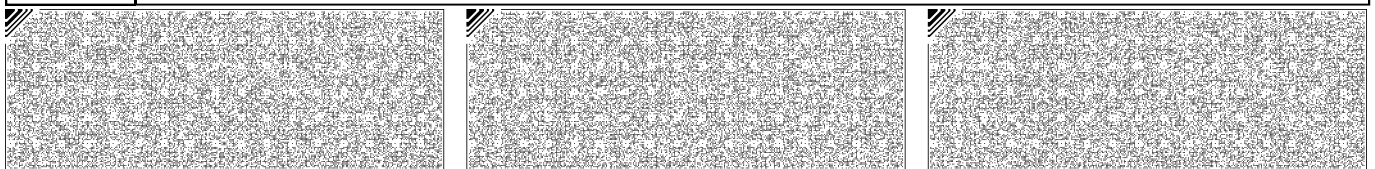
발급일 : 2025/ 01/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	우선미	주소	경기도 성남시 분당구 백현로 97, 703호(수내동, 다운타운빌딩)	
			전화번호	031-778-8080	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 광주시 능평동		325-40	도로	240.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역(보전관리) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 보전관리지역 상장관리계획구역 자연보전권역 도로구역 소하천구역 소하천예정지 배출시설설치제한지역 특별대책지역 상대보호구역 준보전산지 소로2류(폭 8m~10m) 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 16 경기도 광주시장					축척 1/1300 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"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



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



발급번호 : 202541610010313709

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 16

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일

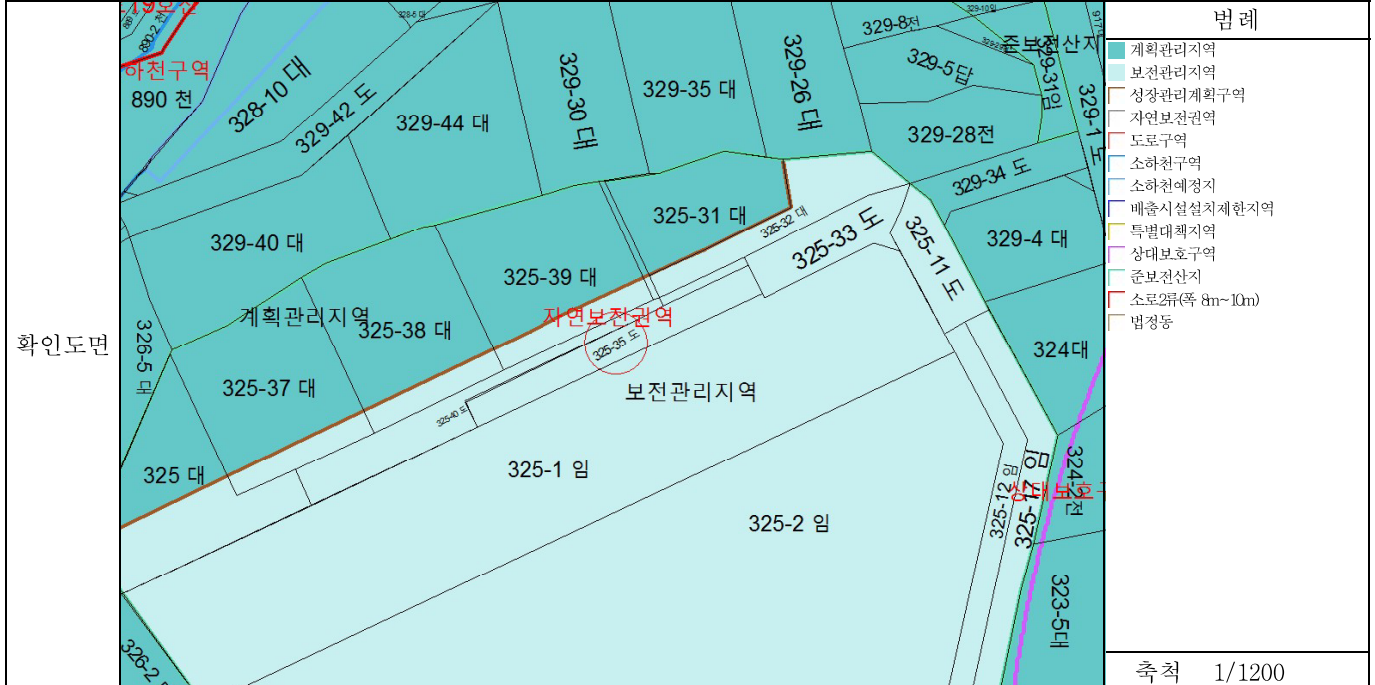
신청인	성명	나라감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 광주시 능평동	325-35	도로	229.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역(보전관리) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

[해당없음]



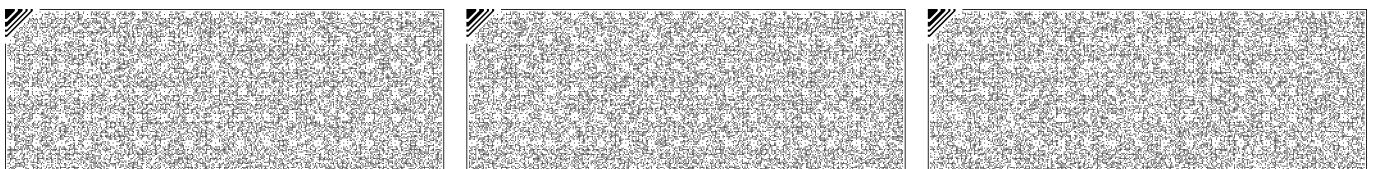
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 01/ 16

경기도 광주시장

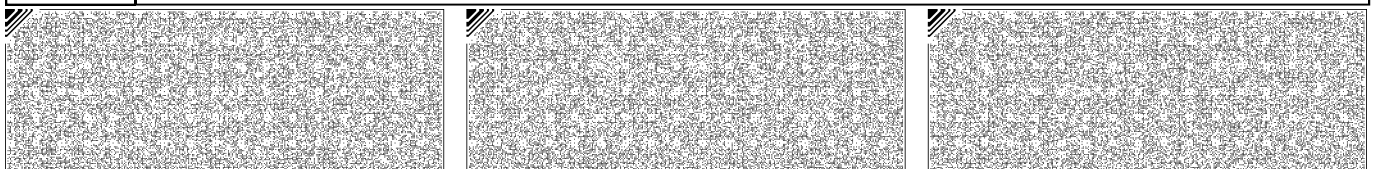
광주
시장인

축척 1/1200	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"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



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

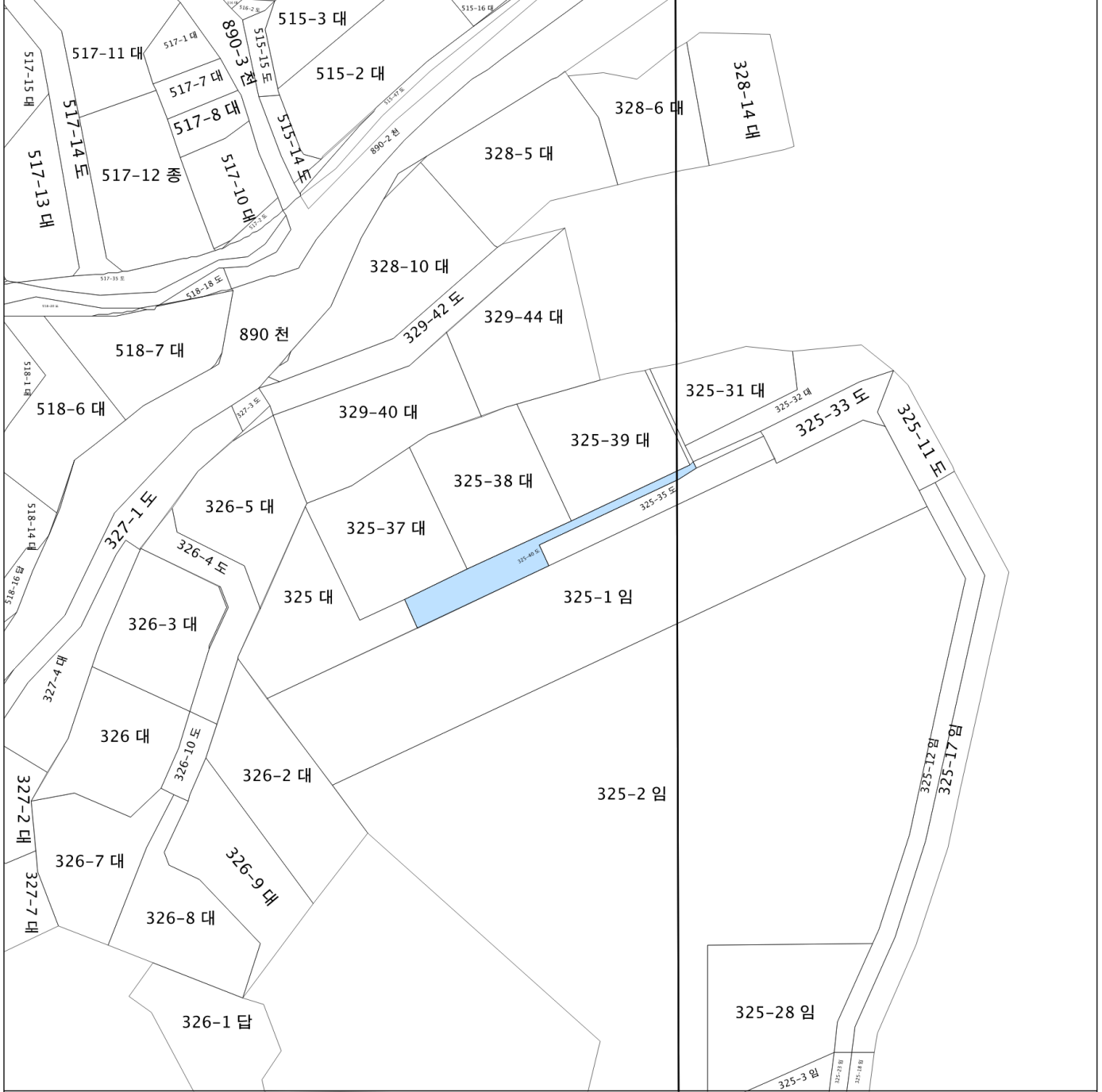


문서확인번호 : 1736-9861-9952-8670



지적도 등본

발급번호	202541610010313578	처리시각	09시 09분 57초	발급자	정부24
토지소재	경기도 광주시 능평동	지번	325-40번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



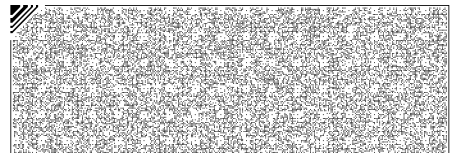
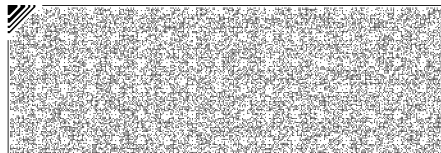
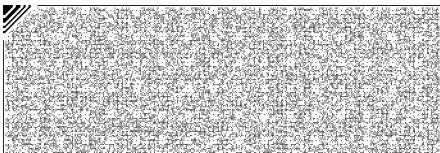
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 01월 16일

경기도 광주시장



◆ 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.



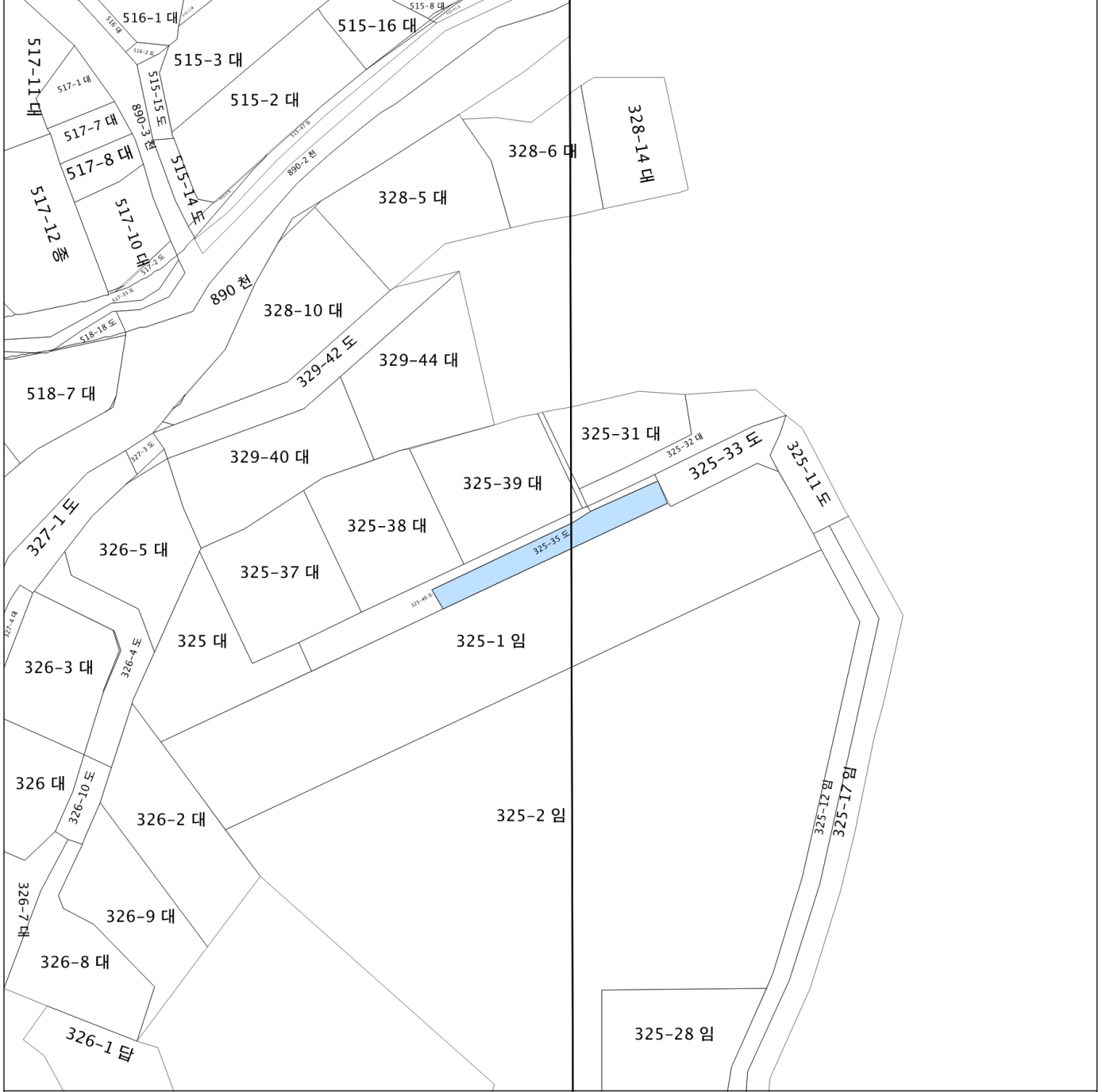


문서확인번호 : 1736-9864-7786-6719



지적도 등본

발급번호	202541610010313587	처리시각	09시 14분 36초	발급자	정부24
토지소재	경기도 광주시 능평동	지번	325-35번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



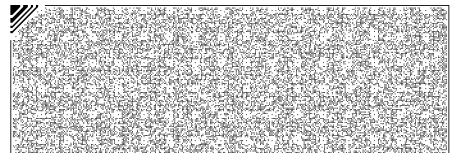
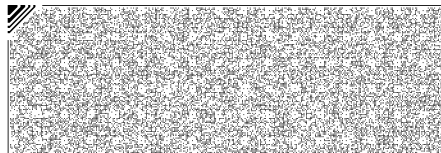
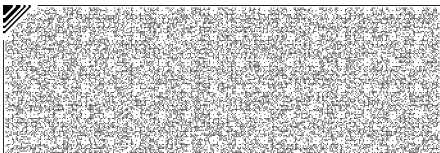
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 01월 16일

경기도 광주시장



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





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1342-1996-555255

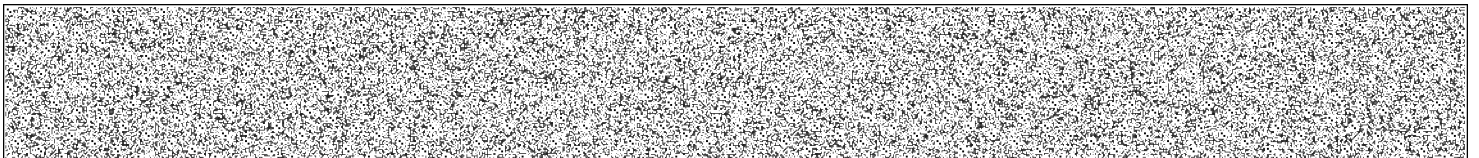


[토지] 경기도 광주시 능평동 325

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1985년3월14일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325	임야	2195㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 08월 03일 전산이기
2		경기도 광주시 오포읍 능평리 325	임야	2195㎡	
3	2018년11월15일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325	임야	1843㎡	분할로 인하여 임야 352㎡를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 31에 이기
4	2021년6월23일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325	대	1843㎡	지목변경
5	2021년6월23일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325	대	2658㎡	합병으로 인하여 대 815㎡를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 34에서 이기
6	2021년9월10일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325	대	567㎡	분할로 인하여 대 610㎡를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 37, 대 611㎡를 동소 325 38, 대 610㎡를 동소 325 39, 대 240㎡를 동소 325 40, 대 20㎡를 동소 325 41에 이기
7		경기도 광주시 능평동 325	대	567㎡	2022년9월1일 행정구역명칭변경으로 인하여

[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 13420213402195012010965160LEE0552906WHA15545JA1112

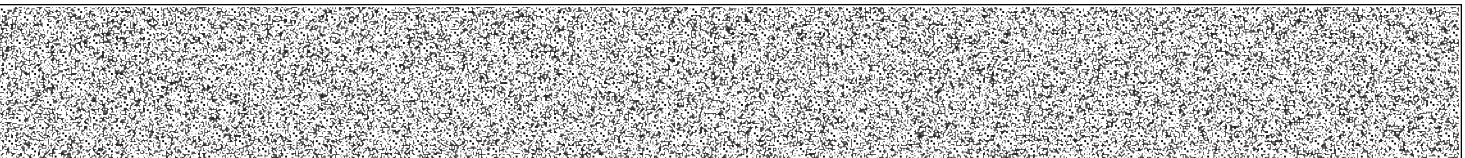
발급확인번호 AANR-PV DX-2550

발행일 2025/01/16

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
					2022년9월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

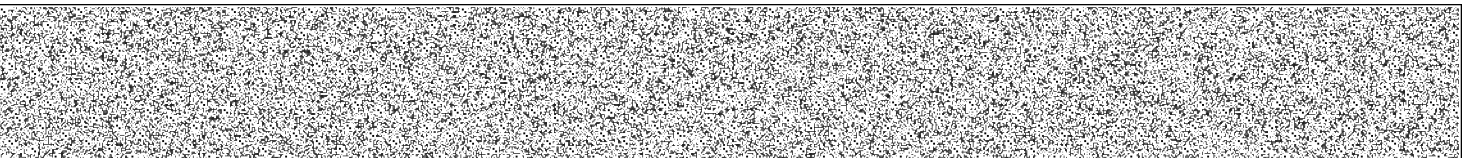
순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1988년12월7일 제35930호	1988년9월27일 매매	소유자 이해옥 410303-***** 광주군 오포면 능평리 636
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 08월 03일 전산이기
2	소유권이전	2020년2월11일 제13305호	2020년1월15일 매매	소유자 김승진 671019-***** 경기도 광주시 오포읍 화안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운 거래가액 금1,115,000,000원
2-1	2번등기명의인표시 경정	2020년6월12일 제50094호	2020년2월11일 신청착오	김승진의 주소 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운)
2-2	2번등기명의인표시 변경	2024년10월30일 제70506호	2024년7월19일 주소변경	김승진의 주소 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르)
3 (전 7)	합병한 대815㎡에 대한 이기 소유권이전	2020년2월11일 제13304호	2020년1월15일 매매	소유자 김승진 671019-***** 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 매매목록 제2020-211호
				합병으로 인하여 순위 제3번 등기를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34에서 이기 접수 2021년6월23일 제45160호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2024년10월30일 제70506호	2024년7월19일 주소변경	김승진의 주소 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르)
4	강제경매개사결정	2023년7월21일 제40204호	2023년7월21일 수원지방법원 성남지원의 강제경매개사결 정(2023타경330 0)	채권자 조남주 610704-***** 성남시 분당구 분당로201번길 17, 113동 1002호(서현동, 효자촌)



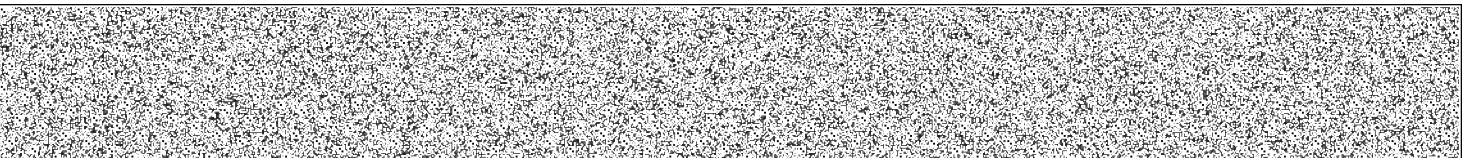
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	4번강제경매개시결정등기말소	2023년8월10일 제44299호	2023년7월31일 취하	
6	가압류	2024년11월14일 제74057호	2024년11월14일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2024카단65808)	청구금액 금40,000,000 원 채권자 강민성 910804-***** 광주시 능평로 46-30, 103동 402호 (민영파크힐)
7	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	2025년1월7일 수원지방법원 성남지원의 강제경매개시결정(2025타경50157)	채권자 주식회사 세진산업 134211-0148836 광주시 회안대로 928, 101동 202호 (송정동, 성진타운)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

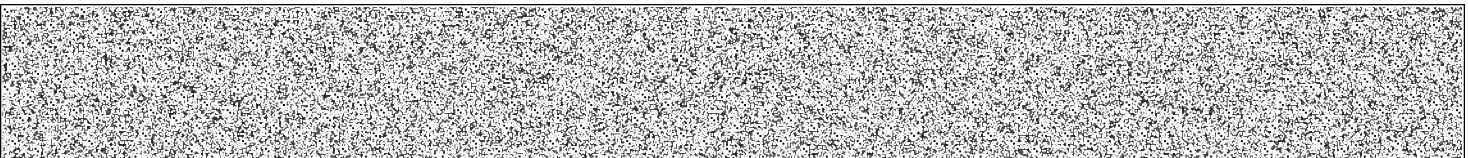
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년2월11일 제13306호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금1,716,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
1-1				1번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부가
1-2	1번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2021-1453호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
1-3	1번근저당권변경	2021년12월9일	2021년12월2일	채무자 김승건



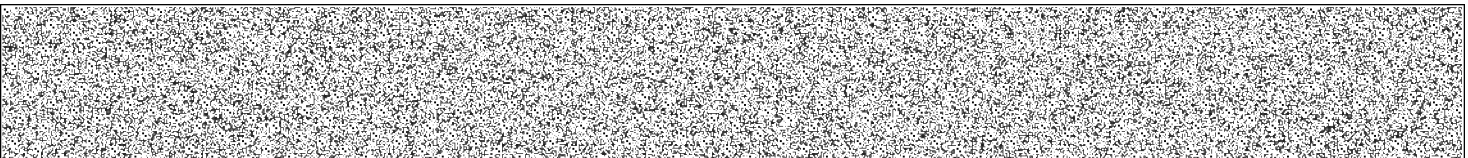
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제86998호	계약인수	경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운)
2	근저당권설정	2020년2월11일 제13307호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
2-1				2번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부기
2-2	2번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1454호 토지분팔로 인하여 2021년9월10일 부기
2-3	2번근저당권변경	2021년12월9일 제86998호	2021년12월2일 계약인수	채무자 김승진 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운)
3	지상권설정	2020년2월11일 제13308호	2020년2월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2020년 2월 11일부터 30년 지상권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
4	근저당권설정	2020년6월12일 제50095호	2020년6월12일 설정계약	채권최고액 금780,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				325-35
4-1	4번근저당권변경	2021년3월4일 제15252호	2021년3월4일 변경계약	채권최고액 금650,000,000원
4-2				4번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부가
4-3	4번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1455호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
4-4	4번근저당권변경	2021년12월9일 제86998호	2021년12월2일 계약인수	채무자 김승찬 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운)
5	지상권설정	2020년6월12일 제50096호	2020년6월12일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2020년6월12일부터 만 30년 지상권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
6 (전 3)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 대815㎡에 대하여도 3번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2021년6월23일 제45160호
7 (전 5)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 대815㎡에 대하여도 5번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2021년6월23일 제45160호
8	근저당권설정	2021년7월16일 제51654호	2021년7월15일 설정계약	채권최고액 금216,000,000원 채무자 김승찬 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클리어세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 35
8-1	8번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1456호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
9	근저당권설정	2021년12월9일 제86999호	2021년12월9일 설정계약	채권최고액 금239,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 35
10	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 4번근저당권설정, 8번근저당권설정, 9번근저당권설정등 기말소	2022년9월30일 제63686호	2022년9월30일 해지	
11	3번지상권설정, 5번지상권설정등기 말소	2022년9월30일 제63687호	2022년9월30일 해지	
12	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	2022년10월19일 설정계약	채권최고액 금672,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178(태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325-35 토지 경기도 광주시 능평동 325-40
13	지상권설정	2022년10월19일 제66624호	2022년10월19일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일부터 만 30년으로 한다 자료 없음



[토지] 경기도 광주시 능평동 325

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지상권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178(태평동)
14	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	2024년10월29일 설정계약	채권최고액 금35,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호(능평동,디아뜨르) 근저당권자 주식회사퓨처하우징 135711-0044067 서울특별시 서초구 서초동 1648-2 공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325-35 토지 경기도 광주시 능평동 325-40

【 매 매 목 록 】

목록번호	2020-211			
거래가액	금631,600,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34	7	2020년1월15일 매매	
2	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35	7	2020년1월15일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

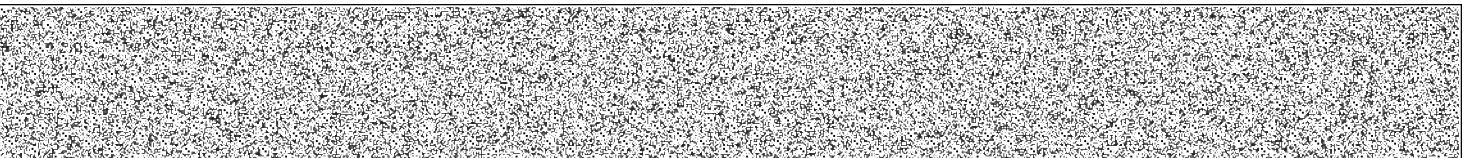
전산운영책임관



* 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 13420213402195012010965160LEE0552906WHA75545JA1112

발급확인번호 AANR-PV DX-2550

발행일 2025/01/16

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 1342-1996-555255

[토지] 경기도 광주시 능평동 325 대 567㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김승진 (소유자)	671019-*****	단독소유	경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동, 디아뜨르)	2, 3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2024년11월14일 제74057호	청구금액 금40,000,000 원 채권자 강민성	김승진
7	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	채권자 주식회사 세진산업	김승진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	채권최고액 금672,000,000원 근저당권자 성남중부새마을금고	김승진
13	지상권설정	2022년10월19일 제66624호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 성남중부새마을금고	김승진
14	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	채권최고액 금35,000,000원 근저당권자 주식회사퓨처하우징	김승진

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1342-2021-006242

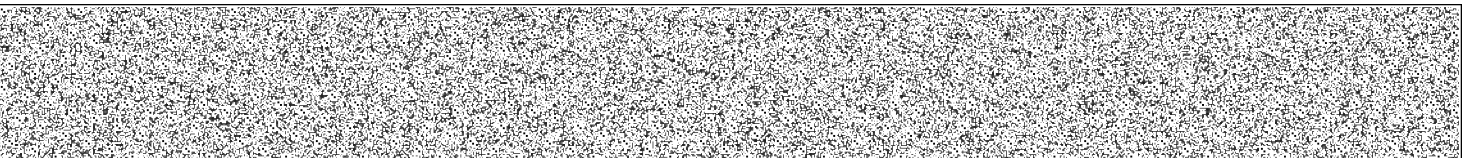


[토지] 경기도 광주시 능평동 325-40

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2021년9월10일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325 40	대	240㎡	분할로 인하여 경기도 광주시 오포읍 능평리 325에서 이기
2	2021년10월27일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325 40	도로	240㎡	차목변경
3		경기도 광주시 능평동 325-40	도로	240㎡	2022년9월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2022년9월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	2020년2월11일 제13305호	2020년1월15일 매매	소유자 김승진 671019-***** 경기도 광주시 화안대로 621 9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 거래가액 금1,115,000,000원
1-1	1번등기명의인표시 변경	2024년10월30일 제70506호	2024년7월19일 주소변경	김승진의 주소 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르)
2 (전 3)	합병한 대815㎡에 대한 이기 소유권이전	2020년2월11일 제13304호	2020년1월15일 매매	소유자 김승진 671019-***** 경기도 광주시 화안대로 621 9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 매매목록 제2020-211호 분할로 인하여 순위 제1번, 제2번 등기를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325에서 전사 접수 2021년9월10일 제65877호

[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 1342021340220501201021016000S0062915KTL14238RL1112

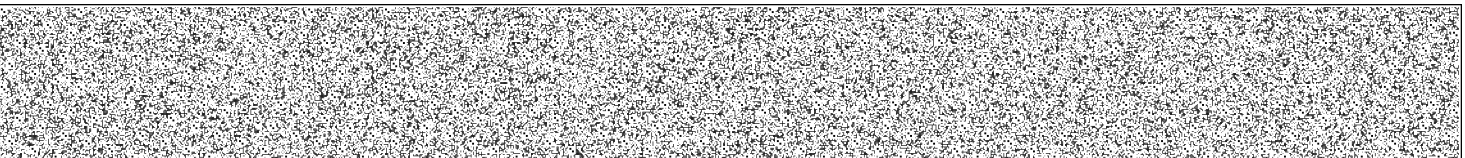
발급확인번호 AANR-PVZF-2421

발행일 2025/01/16

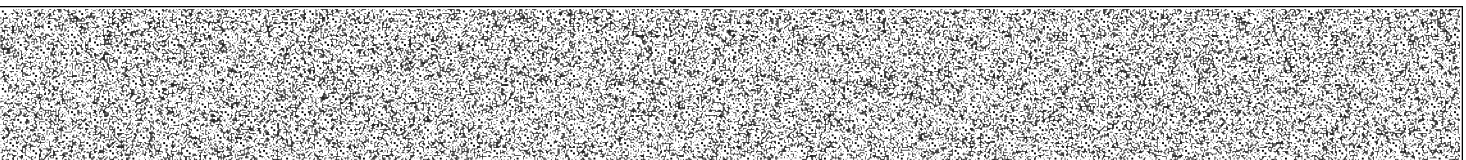
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1	2번등기명의인표시 변경	2024년10월30일 제70506호	2024년7월19일 주소변경	김승진의 주소 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동, 디아뜨르)
3	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	2025년1월7일 수원지방법원 성남지원의 강제경매개시결정(2025타경50157)	채권자 주식회사 세진산업 134211-0148836 광주시 회안대로 928, 101동 202호 (송정동, 성진타운)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	2020년2월11일 제13306호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금1,716,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
1-1 (전 1-1)				1번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부가
1-2	1번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2021-1453호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
2 (전 2)	근저당권설정	2020년2월11일 제13307호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리

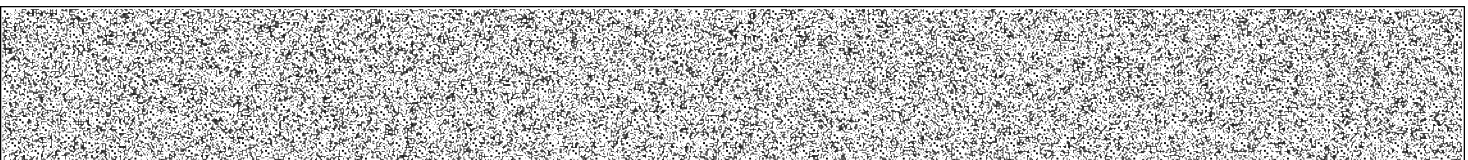


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
2-1 (전 2-1)				2번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부가
2-2	2번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1454호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
3 (전 3)	지상권설정	2020년2월11일 제13308호	2020년2월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2020년 2월 11일부터 30년 지상권자 성남중부세미을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
4 (전 4)	근저당권설정	2020년6월12일 제50095호	2020년6월12일 설정계약	채권최고액 금780,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (강지동, 노블클라세티온) 근저당권자 성남중부세미을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
4-1 (전 4-1)	4번근저당권변경	2021년3월4일 제15252호	2021년3월4일 변경계약	채권최고액 금650,000,000원
4-2 (전 4-2)				4번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년6월23일 부가
4-3	4번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1455호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
5 (전 5)	지상권설정	2020년6월12일 제50096호	2020년6월12일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부



[토지] 경기도 광주시 능평동 325-40

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				존속기간 2020년6월12일부터 만 30년 지상권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
6 (전 6)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 대815㎡에 대하여도 3번 등기와 동일사항의 등기임
7 (전 7)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34 대815㎡에 대하여도 5번 등기와 동일사항의 등기임
8 (전 8)	근저당권설정	2021년7월16일 제51654호	2021년7월15일 설정계약	채권최고액 금216,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클리어타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35
				분할로 인하여 순위 제1번부터 8번까지 등기를 경기도 광주시 오포읍 능평리 325에서 전사 접수 2021년9월10일 제65877호
8-1	8번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1456호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
9	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 4번근저당권설정, 8번근저당권설정등 기말소	2022년9월30일 제63686호	2022년9월30일 해지	
10	3번지상권설정, 5번지상권설정등기 말소	2022년9월30일 제63687호	2022년9월30일 해지	
11	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	2022년10월19일 설정계약	채권최고액 금672,000,000원 채무자 김승진



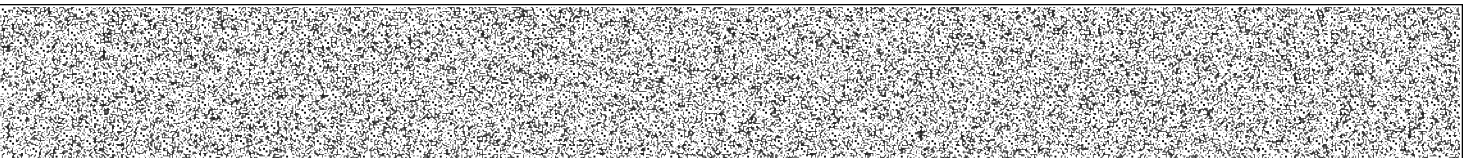
[토지] 경기도 광주시 능평동 325-40

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178(태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325 토지 경기도 광주시 능평동 325-35
12	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	2024년10월29일 설정계약	채권최고액 금35,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호(능평동, 디아뜨르) 근저당권자 주식회사퓨처하우징 135711-0044067 서울특별시 서초구 서초동 1648-2 공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325 토지 경기도 광주시 능평동 325-35

【 매 매 목 록 】

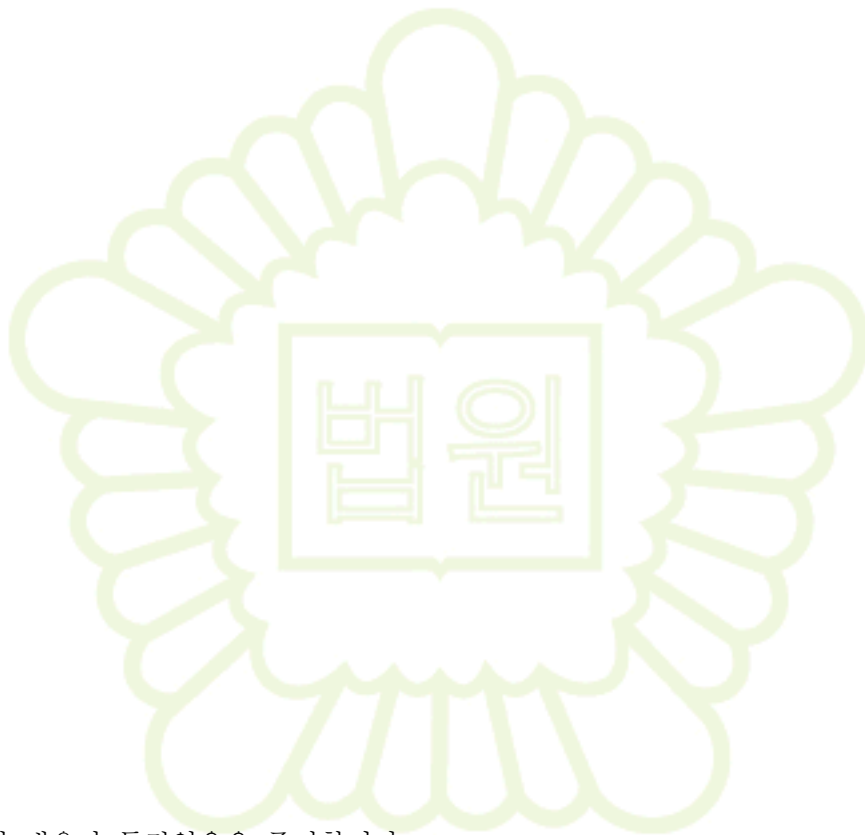
목록번호	2020-211			
거래가액	금631,600,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34	7	2020년1월15일 매매	
2	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35	7	2020년1월15일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 광주시 능평동 325-40

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

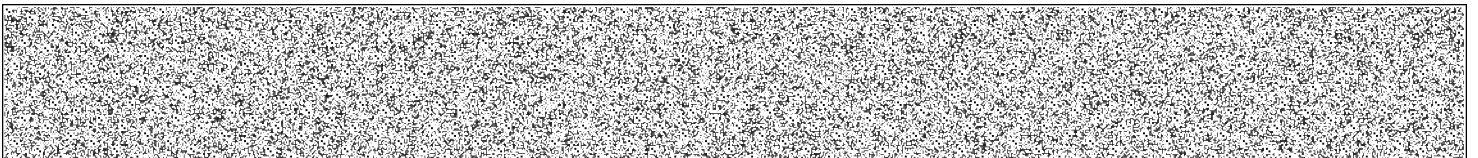
전산운영책임관



- * 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 1342021340220501201021016000S0062915KTL64238RL1112

발급확인번호 AANR-PVZF-2421

발행일 2025/01/16

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 1342-2021-006242

[토지] 경기도 광주시 능평동 325-40 도로 240㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김승진 (소유자)	671019-*****	단독소유	경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동, 디아뜨르)	1, 2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	채권자 주식회사 세진산업	김승진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	채권최고액 금672,000,000원 근저당권자 성남중부새마을금고	김승진
12	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	채권최고액 금35,000,000원 근저당권자 주식회사퓨처하우징	김승진

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1342-2020-000159



[토지] 경기도 광주시 능평동 325-35

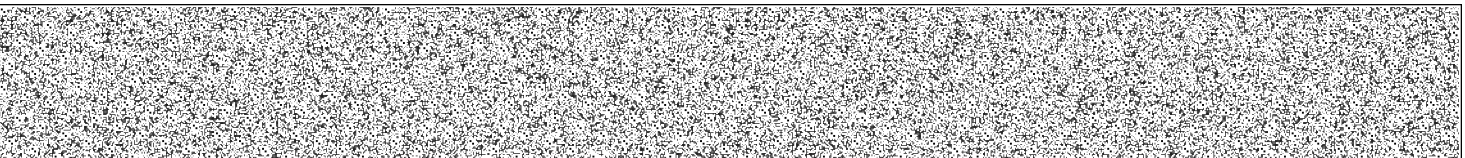
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2020년1월13일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35	임야	229㎡	분할로 인하여 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-1에서 이기
2	2021년6월23일	경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35	도로	229㎡	차목변경
3		경기도 광주시 능평동 325-35	도로	229㎡	2022년9월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2022년9월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 12)	전1번이재동지분전 부이전	2004년2월12일 제7028호	2004년2월11일 매매	공유자 지분 62678분의 6268 이승범 720615-***** 경기도 성남시 분당구 내정로 186, 103동 1301호 (수내동,파크타운)
2 (전 27)	1번이승범을 제외한 공유자전원지분전부 이전	2005년11월16일 제70350호	2005년10월5일 공유물 분할	소유자 이승범 720615-***** 경기도 성남시 분당구 내정로 186, 103동 1301호 (수내동,파크타운) 수원지방법원 성남지원 광주시법원의 조정성립(2005머262)
3 (전 28)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-29 임야3421㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임
4 (전 29)				합병한 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-29 임야3421㎡에 대하여도 2번 등기와 동일사항의

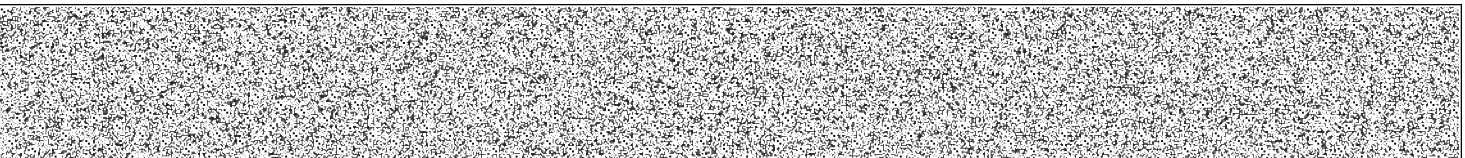
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				등기임
5 (전 30)				합병한 경기도 광주시 오폭읍 능평리 325-30 임야185㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임
6 (전 31)				합병한 경기도 광주시 오폭읍 능평리 325-30 임야185㎡에 대하여도 2번 등기와 동일사항의 등기임 분할로 인하여 순위 제1번부터 6번까지 등기를 경기도 광주시 오폭읍 능평리 325-1에서 전사 접수 2020년1월13일 제2698호
7	소유권이전	2020년2월11일 제13304호	2020년1월15일 매매	소유자 김승진 671019-***** 경기도 광주시 오폭읍 화안대로 621 9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 매매목록 제2020-211호
7-1	7번등기명의인표시 경정	2020년6월12일 제50094호	2020년2월11일 신청착오	김승진의 주소 경기도 광주시 화안대로 621 9, 101호 (장지동,노블클라세타운)
7-2	7번등기명의인표시 변경	2024년10월30일 제70506호	2024년7월19일 주소변경	김승진의 주소 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르)
8	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	2025년1월7일 수원지방법원 성남지원의 강제경매개시결 정(2025타경501 57)	채권자 주식회사 세진산업 134211-0148836 광주시 화안대로 928, 101동 202호 (송정동, 성진타운)

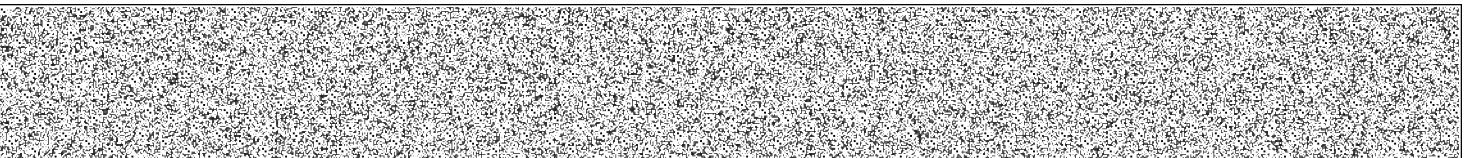
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2020년2월11일 제13306호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금1,716,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621 9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 근저당권자 성남중부세미은행고

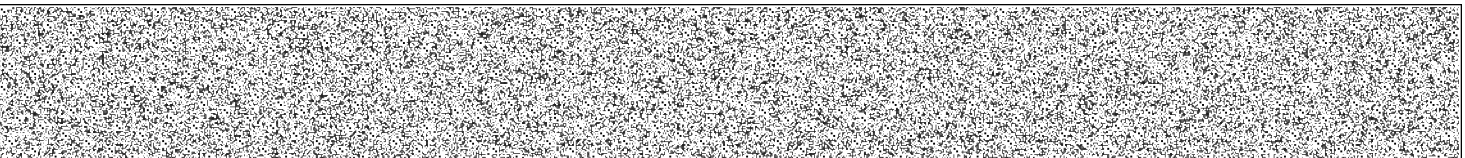


[토지] 경기도 광주시 능평동 325-35

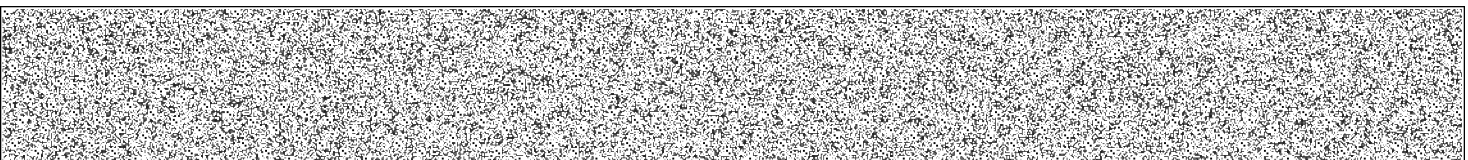
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34
1-1	1번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지합필로 인하여 2021년6월23일 부가
1-2	1번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1453호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
1-3	1번근저당권변경	2021년12월9일 제86998호	2021년12월2일 계약인수	채무자 김승진 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운)
2	근저당권설정	2020년2월11일 제13307호	2020년2월11일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부세마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34
2-1	2번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지합필로 인하여 2021년6월23일 부가
2-2	2번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1454호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
2-3	2번근저당권변경	2021년12월9일 제86998호	2021년12월2일 계약인수	채무자 김승진 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(장지동, 노블클라세타운)
3	지상권설정	2020년2월11일 제13308호	2020년2월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2020년 2월 11일부터 30년 지상권자 성남중부새마을금고 131144 0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
4	근저당권설정	2020년6월12일 제50095호	2020년6월12일 설정계약	채권최고액 금780,000,000원 채무자 김효연 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144 0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 34
4-1	4번근저당권변경	2021년3월4일 제15252호	2021년3월4일 변경계약	채권최고액 금650,000,000원
4-2	4번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325 토지합필로 인하여 2021년6월23일 부가
4-3	4번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1455호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
4-4	4번근저당권변경	2021년12월9일 제86998호	2021년12월2일 계약인수	채무자 김승진 경기도 광주시 화안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운)
5	지상권설정	2020년6월12일 제50096호	2020년6월12일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2020년6월12일부터 만 30년 지상권자 성남중부새마을금고 131144 0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동)
6	근저당권설정	2021년7월16일	2021년7월15일	채권최고액 금216,000,000원



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제51654호	설정계약	채무자 김승진 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325
6-1	6번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2021-1456호 토지분필로 인하여 2021년9월10일 부가
7	근저당권설정	2021년12월9일 제86999호	2021년12월9일 설정계약	채권최고액 금239,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178 (태평동) 공동담보 토지 경기도 광주시 오포읍 능평리 325
8	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정등 기말소	2022년9월30일 제63686호	2022년9월30일 해지	
9	3번지상권설정, 5번지상권설정등기 말소	2022년9월30일 제63687호	2022년9월30일 해지	
10	4번근저당권설정등 기말소	2022년10월19일 제66622호	2022년10월19일 해지	
11	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	2022년10월19일 설정계약	채권최고액 금672,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운) 근저당권자 성남중부새마을금고 131144-0001113 경기도 성남시 수정구 제일로 178(태평동)



[토지] 경기도 광주시 능평동 325-35

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325 토지 경기도 광주시 능평동 325-40
12	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	2024년10월29일 설정계약	채권최고액 금35,000,000원 채무자 김승진 경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호(능평동,디아뜨르) 근저당권자 주식회사퓨처하우징 135711-0044067 서울특별시 서초구 서초동 1648-2 공동담보 토지 경기도 광주시 능평동 325 토지 경기도 광주시 능평동 325-40

【 매 매 목 록 】

목록번호	2020-211			
거래가액	금631,600,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-34	7	2020년1월15일 매매	
2	[토지] 경기도 광주시 오포읍 능평리 325-35	7	2020년1월15일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

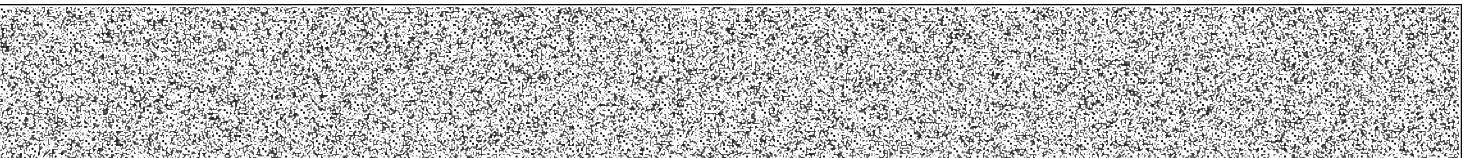
전산운영책임관



* 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 13420213402205012010200160SDS0001907DDD65902DD1112

발급확인번호 AANR-PVES-1597

발행일 2025/01/16

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 1342-2020-000159

[토지] 경기도 광주시 능평동 325-35 도로 229㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김승진 (소유자)	671019-*****	단독소유	경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동, 디아뜨르)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	강제경매개시결정	2025년1월7일 제792호	채권자 주식회사 세진산업	김승진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2022년10월19일 제66623호	채권최고액 금672,000,000원 근저당권자 성남중부새마을금고	김승진
12	근저당권설정	2024년10월30일 제70507호	채권최고액 금35,000,000원 근저당권자 주식회사퓨처하우징	김승진

[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.



토지 대장

고유번호	4161011600-10325-0000		
토지소재	경기도 광주시 능평동		
지번	325	축척	1:1200

도면번호	29	발급번호	202541610-01031-3573
장번호	2-1	처리시각	09시 07분 21초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(05)	*2195*			1985년 03월 14일	광주읍경안리65-1			
임야				(02)소유권보존	정연섭	540920-1*****		
(05)	*2195*	(50) 2001년 03월 21일		1988년 12월 07일	서울시 송파구 신천동 11 장미아파트 23동 207			
임야		광주군에서 행정구역명칭변경		(03)소유권이전	이해옥	410303-2*****		
(05)	*1843*	(20) 2018년 11월 14일		1993년 05월 27일	636			
임야		분할되어 본번에 -31을 부함		(04)주소변경	이해옥	410303-2*****		
(08)	*1843*	(40) 2021년 06월 22일		2020년 02월 11일	경기도 광주시 오포읍 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운			
대		지목변경		(03)소유권이전	김승진	671019-1*****		
등급수정 년월일	1979. 09. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1986. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	31	55	57	100	110	125	131	134
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2021년 07월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	71200	74500	81100	684000	663000	562900	567000	

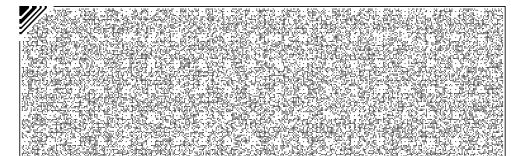
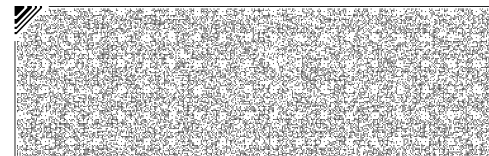
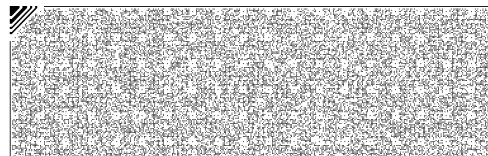
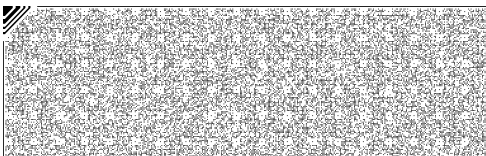
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 16일

경기도 광주시장



◆ 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.



토지 대장

고유번호	4161011600-10325-0000			도면번호	29	발급번호	202541610-01031-3573
토지소재	경기도 광주시 능평동			장 번호	2-2	처리시각	09시 07분 21초
지 번	325	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지 목	면 적 (m ²)	사 유	변 동 일 자	주 소			
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
(08) 대	*2658*	(30) 2021년 06월 22일 325-34번과 합병	2020년 06월 12일 (04)주소변경	경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운) 김승진 671019-1*****			
(08) 대	*567*	(20) 2021년 09월 09일 분할되어 본번에 -37 내지 -41을 부함	2024년 10월 30일 (04)주소변경	경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르) 김승진 671019-1*****			
(08) 대	*567*	(50) 2022년 09월 01일 오포읍 능평리에서 행정구역명칭변경		--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---					
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)							

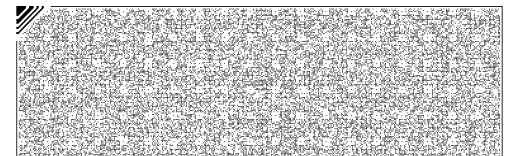
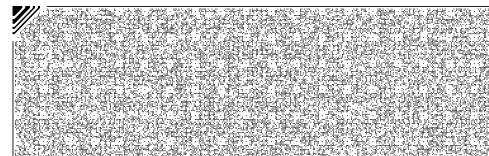
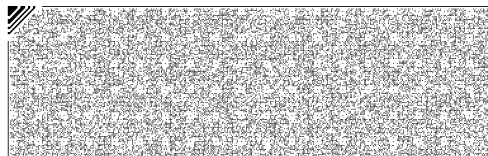
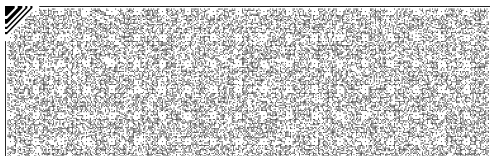
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 16일

경기도 광주시장



◆ 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.





토지 대장

고유번호	4161011600-10325-0040			도면번호	29	발급번호	202541610-01031-3580	
토지소재	경기도 광주시 능평동			장 번호	1-1	처리시각	09시 10분 47초	
지번	325-40	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(08) 대	*240*	(21) 2021년 09월 09일 325번에서 분할		2020년 06월 12일	경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동, 노블클라세타운)			
				(04)주소변경	김승진		671019-1*****	
(14) 도로	*240*	(40) 2021년 10월 26일 지목변경		2024년 10월 30일	경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동, 디아뜨르)			
				(04)주소변경	김승진		671019-1*****	
(14) 도로	*240*	(50) 2022년 09월 01일 오포읍 능평리에서 행정구역명칭변경			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	246300	234600	236900					

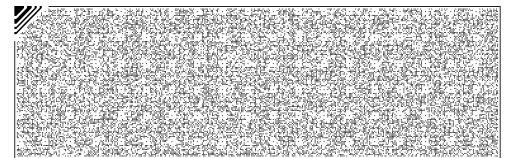
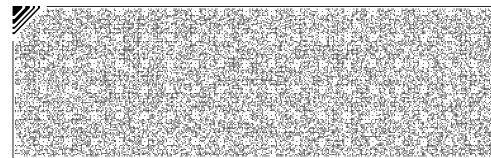
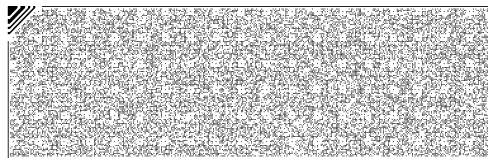
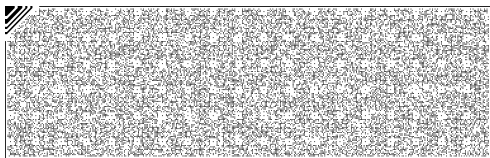
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

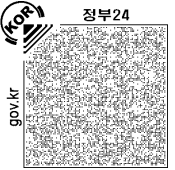
2025년 1월 16일

경기도 광주시장



◆ 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.





토지 대장

고유번호	4161011600-10325-0035			도면번호	29	발급번호	202541610-01031-3583	
토지소재	경기도 광주시 능평동			장 번호	1-1	처리시각	09시 13분 37초	
지번	325-35	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
(05) 임야	*229*	(21) 2020년 01월 10일 325-1번에서 분할	2013년 07월 31일		경기도 성남시 분당구 내정로 186, 103동 1301호 (수내동,파크타운)			
(14) 도로	*229*	(40) 2021년 06월 22일 지목변경	2020년 02월 11일		경기도 광주시 오포읍 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운)			
(14) 도로	*229*	(50) 2022년 09월 01일 오포읍 능평리에서 행정구역명칭변경	2020년 06월 12일		경기도 광주시 회안대로 621-9, 101호 (장지동,노블클라세타운)			
		--- 이하 여백 ---	2024년 10월 30일		경기도 광주시 수레실길 25-11, 에이동 201호 (능평동,디아뜨르)			
			(04)주소변경		김승진 671019-1*****			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2020년 07월 01일	2021년 01월 01일	2021년 07월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	213600	229000	232800	246300	234600	236900		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 16일

경기도 광주시장



◆ 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.

