

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박병관 외 8명  
소유물건(2024타경69123)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
주연중

감정평가서번호: 241111-4-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.


박규만감정평가사사무소



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박규만

차 호 晚 

(인)

감정평가액	사역사천삼백팔십만이천원정 (₩443,802,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박병관 외 8명 (2024타경69123)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.17	2024.11.17	2024.11.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	969	토지	969	458,000	443,802,000
	이	하	여	백		
합계					₩443,802,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 분당구 수내동 소재 "수내고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원 성남지원 공유물분할을위한 경매목적의 감정평가임..

### 2. 감정평가 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정 하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 귀 제시일 및 가격조사 완료일인 **2024년 11월 17일**을 기준하였음.

### 4. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 토지 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거, 대상토지와 유사한 이용가치를 가지는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 『공시지가기준법』으로 대상 물건의 시산가액을 산출한 후 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 그 밖의 사항

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 실지조사는 2024년 11월 17일에 실시하였음.

나. 본 감정평가는 경매목적의 감정평가로서, 목적 외 타 용도로 사용될 수 없음.

다. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀제시목록에 의거하였음

라. 본건 토지는 다수인 공유지분 토지로서 점유위치 등 특정되어 있지 않아 전체면적을 기준으로 평균단가를 적용하여 평가하였음.

마. 본건 토지의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형지물, 인근토지 이용상황 등 참작하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 보다 정밀한 위치, 경계, 면적, 등은 현황측량 등 지적측량이 필요하다는 점 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 가. 대상물건 개요 (경기도 성남시 분당구)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상고저	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	수내동 277	969	전	전	보전녹지	맹지	부정형완경사	304,500

### 나. 비교표준지 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가 (경기도 성남시 분당구)

(공시기준일: 2024.01.01)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	수내동 276-1	1,066	전	전	보전녹지	맹지	부정형완경사	304,500

#### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### (1) 지가변동률 (경기도 성남시 분당구)

기 간	녹지지역 지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	3.113	2024년 09월까지누계 지가변동률
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.332	2024년 09월의 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.11.17	3.661 (1.03661)	$(1+0.03113) \times (1+0.00332 \times 48/30) \approx 1.03661$

### (2) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{2024.09\text{지수}}{2023.12\text{지수}} = \frac{119.17}{117.56} \approx 1.01369 \quad (\text{약}1.369\%)$$

### (3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 거시적인 표준도매물가의 수준을 나타내는 지수로서 국지적인 지가변동 및 부동산 가격변동 추이의 반영이 미흡하므로, 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 적절히 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

## 라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 농경지대

#### (1) 일련번호 1/ 비교표준지 A

조 건	항목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	비교표준지 대비 본건은 취락과의 접근성 등에서 대등함.
자연 조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	비교표준지 대비 본건은 일조, 통풍 등에서 대등함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사, 형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	비교표준지 대비 본건은 면적, 경사 등에서 대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	비교표준지 대비 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지 대비 대등함.
격차율			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항, 대법원 판례[2003다38207(2004.05.14), 2002두 5054(2003. 07. 25)], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471(1999.06.21)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

### (2) 인근 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

일련 번호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
			지목				
1	수내동 277	969	보전녹지	전	2023.03.02	410,856,000	424,000
			전				
2	수내동 268	173.40	보전녹지	전	2022.03.11	73,348,200	423,000
			전				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인 보정률 결정

### 1) 비교사례선정

대상토지와 인근지역에 위치한 상기 평가사례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 **평가사례(2)**를 선정함.

평가사례(1)은 최근사례이나 본건사례로서 평가의 객관성 및 중립성을 높이고자 **평가사례(2)** 선정함.

### 2) 산식

$$\frac{\text{평가사례 기준 비교표준지의 단가}}{\text{기준시점 당시 비교표준지의 단가}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정 (경기도 성남시 분당구)

용도지역	평가사례	기간	지가변동률 (%)	시점수정치
보전녹지지역	2	2022.03.11 ~ 2024.11.17	8.345	1.08345

### 4) 지역요인

평가사례와 표준지는 인근지역에 위치하므로 별도의 지역요인 보정은 없음.(1.000)

### 5) 개별요인 비교

비교 표준지	평가 사례	농경지대 개별요인(비교표준지/평가사례)					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례 대비 대체로 대등함.							

### 6) 평가사례 기준 비교표준지 단가

비교 표준지	평가사례		시점수정	지역요인	개별요인	단가(원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	2	423,000	1.08345	1.000	1.000	458,299

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 기준시점 당시 비교표준지의 단가

비교표준지	공시지가 (24.01.01)	시점수정	단가(원/㎡)
A	304,500	1.03661	315,648

## 8) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 등을 통하여 가격을 산정함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 거래사례 등과의 형평성 및 지역별 가격균형 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지	사례 기준단가(a)	비교표준지 공시지가(b)	격차율 (a/b)	그 밖의 요인 보정치
A	458,299	315,648	1.452	1.45

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	304,500	1.03661	1.000	1.000	1.45	457,689	458,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 그밖의 가치형성요인 등을 종합고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 거래사례의 선택 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 거래사례 (가)을 선택하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
			지목				
가	수내동 292-4	20.9375	보전녹지	전	2023.11.13	10,000,000	477,611
			답				
나	정자동 301-1	430	보전녹지	전	2020.10.31	130,000,000	302,325
			답				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음(1.000).

## 라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	본건 일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
거래 사례 (가)	(1)	477,611	1.000	1.03934	1.000	1.000	496,400	496,000
산정 내역	시점 수정	2023.11.13 ~ 2024.11.17 (경기도 성남시 분당구 보전녹지지역 : 1.03934)						
	지역 요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등함.						
	개별 요인	본건 일련 번호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
		(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례(가) 대비 대체로 대등함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액 (試算價額)

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	458,000	496,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

## 5. 감정평가액 결정

일련번호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	458,000	969	443,802,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 가. 감정평가액

구 분	일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)
			공부	사정	
토지	1	458,000	969	969	443,802,000

### 나. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액으로, 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 성남시 분당구 수내동	277	전	보전녹지	969	969	458,000	443,802,000	박병관 외 8명 소유물건
합 계				이	하	여	백	₩443,802,000.-	

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 성남시 분당구 수내동 소재 "수내고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독 및 다세대 주택 등이 혼재하고 있는 시가지 주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근 간선도로변에 버스정류장 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로서 '전'으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 맹지 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

상대보호구역<교육환경보호에관한법률>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 토지감정평가요항표

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

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 미상임.
- 2)본건 토지 등의 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 지적도면 등을 기준으로 주위 지형, 지물, 인근토지 이용상황 등을 감안하여 외관상으로 관측하였는 바, 필요시 그 정확한 위치, 경계, 면적, 이용상황 등은 별도의 지적 현황 측량 등을 요함.

# 광역 위치도



소재지

경기도 성남시 분당구 수내동 277



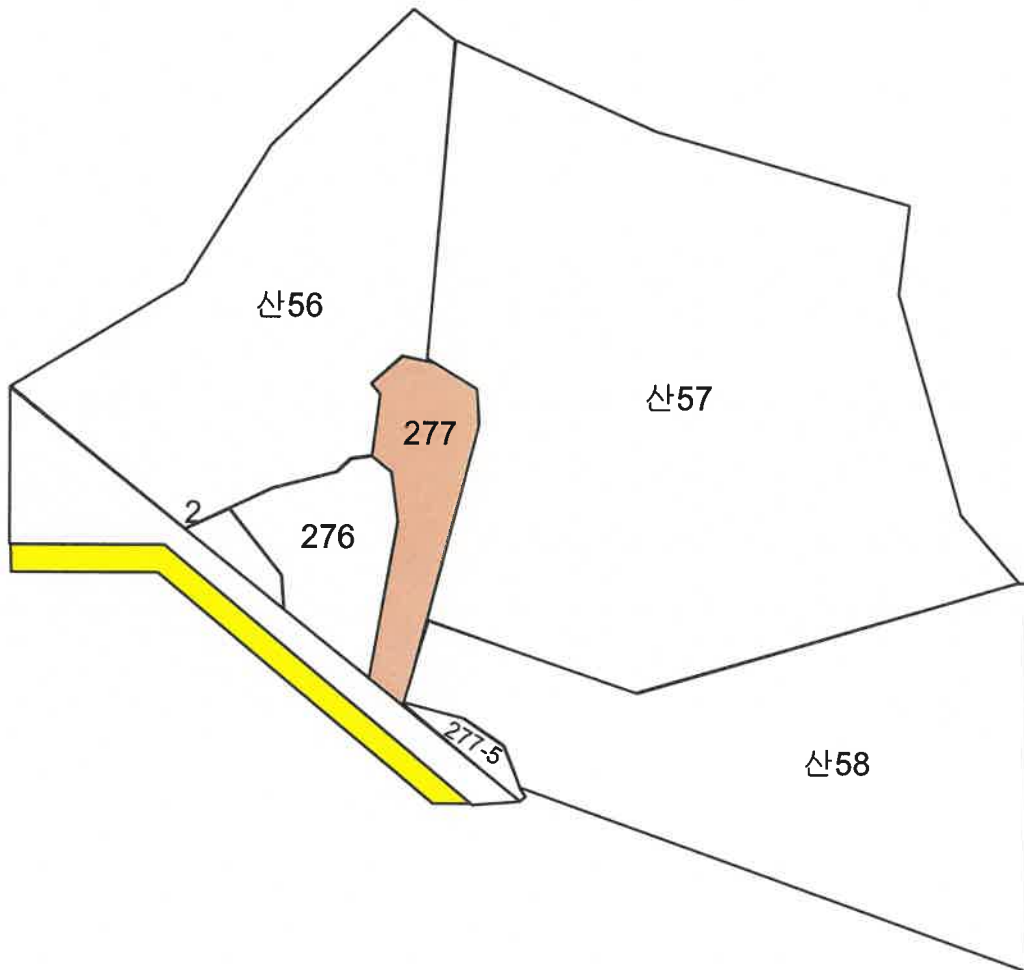











# 지 적 개 황 도



소재지      경기도 성남시 분당구 수내동 277

축척 1:1200



범   례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건 남서측



본건 북측

# 사 진 용 지



본건 남서측 주변환경



본건 남동측 주변환경

# 사 진 용 지



인근 주변환경



인근 주변환경

# 회 보 서

우)13506 경기도 성남시 분당구 성남대로916번길 11 글라스타워 4층 401호 일부  
405호  
E-Mail : pkm00113@hanmail.net

TEL. 010-7484-8353  
FAX. 02-412-6169

문서번호 : 241111-4-001

시행일자 : 2024-11-18

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선			지		
결			시		
절	일자		결		
수	시간			재	
	번호		·		
			공		
처	리	과	람		
담	당	자			

1. 저희 박규만감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.08자 귀 제 『2024타경69123』 호로 의뢰하신 『박병관 외 8명 소유물건(2024타경69123)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

박규만감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 010-7484-8353, FAX: 02-412-6169 )

문서번호 : 241111-4-001

수신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.08 자 귀 제 『 2024타경69123 』 호로

의뢰하신 『 경기도 성남시 분당구 수내동 277 』 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	506,546	
실비	여비	160,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	10,000
	기타 실비	8,000
비	소계	178,000
특별용역비	-	
공급가액	684,000	1,000원 미만 절사
부가세	68,400	
합계	752,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	752,400	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110150432954(예금주:박규만 감정평가사사무소)

박규만감정평가사사무소



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1356-1996-117803



[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 277

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1990년8월10일	경기도 성남시 중원구 수내동 277	권	969㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 12일 전산이기
2		경기도 성남시 분당구 수내동 277	전	969㎡	1991년9월17일 행정구역변경으로 인하여 2001년2월9일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1996년10월31일 제144250호	1996년6월4일 협의분할에 의한 상속	소유자 이해란 591111-***** 서울 종로구 평창동 474-14
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 12일 전산이기
2	소유권이전	2016년10월10일 제54909호	2016년5월30일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 7분의 1 이재곤 490317-***** 서울특별시 서초구 동광로32길 42, 402호 (방배동, 신구레베빌14차) 지분 7분의 1 이재순 570811-***** 서울특별시 강남구 봉은사로48길 50-8, 201호 (역삼동) 지분 7분의 1 이재훈 620130-*****

[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 277

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 용산구 이촌로 347, 12동 507호 (서빙고동, 신동아아파트) 지분 7분의 1 이지현 691105-***** 경기도 성남시 분당구 성남대로 449, 비동 1702호 (정자동, 로얄팰리스) 지분 7분의 1 이재호 701212-***** 서울특별시 용산구 효창원로8길 16, 101동 704호 (원효로4가, 한성 한강수아파트) 지분 7분의 1 이재성 701212-***** 서울특별시 강남구 압구정로42길 78, 에이동 1001호 (신사동, 압구정 하이츠파크) 지분 7분의 1 이재준 711223-***** 서울특별시 강남구 압구정로 151, 108동 703호 (압구정동, 현대아파트)
3	2번이재순지분압류	2019년4월8일 채11800호	2019년4월8일 압류(개인납세1과 디17361)	권리자 국 처분청 역삼세무서장
3-1	공매공고	2021년3월23일 채15639호	2021년3월17일 공매공고(한국자산관리공사 2020-04445-002)	용
4	2번이재순지분기압류	2020년3월12일 채14131호	2020년3월12일 서울중앙지방법원의 기압류 결정(2020카단31622)	<del>청구금액 금133,480,243 원</del> 채권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (여신관리부 특수채권)
5	2번이재순지분압류	2021년5월31일 채28068호	2021년5월31일 압류(장수부 903079)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (강남서부지사)
6	2번이재순지분전부이전	2021년12월3일 제61760호	2021년11월23일 공매	공유자 지분 70분의 4 박윤향 740109-*****

[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 277

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				인천광역시 연수구 해송로30번길 20, 404동 3003호(송도동, 송도웰카운티4단지아파트) 지분 70분의 3 임정화 740419-***** 경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 71, 406동 1802호(금곡동) 지분 70분의 3 박병관 750820-***** 인천광역시 미추홀구 아암대로29번길 16, 103동 5102호(용현동, 엑슬루타워)
7	3번압류, 4번가압류, 5번압류등기말소	2021년12월3일 제61760호	2021년11월23일 공매	
8	임의경매개시결정	2023년2월22일 제5896호	2023년2월20일 수원지방법원 성남지원의 임의경매개시결정(2023타경51934)	채권자 박윤향 740109-***** 인천 연수구 해송로30번길 20, 404동 3003호(송도동, 송도웰카운티4단지)
9	2번이체환지분압류	2023년5월1일 제18399호	2023년4월12일 압류(사무관리 과 4150)	권리자 용산구(서울특별시) 1113
10	9번압류등기말소	2023년6월12일 제26501호	2023년6월12일 해제	
11	8번임의경매개시결정 등기말소	2024년1월9일 제818호	2024년1월4일 취하	
12	임의경매개시결정	2024년11월5일 제56990호	2024년11월5일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2024타경69123)	채권자 박병관 750820-***** 인천 미추홀구 아암대로29번길 16, 103동5102호(용현동, 인천용현 엑슬루타워)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	갑구2번이재곤지분 전부및 이재순지분전부및 이재훈지분전부및 이지현지분전부및 이재호지분전부및 이재성지분전부및 이재준지분전부지당 권설정	2017년4월7일 채16104호	2017년4월4일 설정계약	채권액 금780,000,000원 채무자 이재곤 서울특별시 서초구 동광로32길 42, 402호 (방배동, 신구래배빌14차) 이재순 서울특별시 강남구 봉은사로48길 50-8, 201호 (역삼동) 이재훈 서울특별시 용산구 이촌로 347, 12동 507호 (서빙고동, 신동아이파크) 이지현 경기도 성남시 분당구 성남대로 449, 비동 1702호 (정자동, 로알팰리스) 이재호 서울특별시 용산구 효창원로8길 16, 101동 704호 (원효로4가, 현성 환강수아파트) 이재성 서울특별시 강남구 압구정로42길 78, 에이동 1001호 (신사동, 압구정 하이츠파크) 이재준 서울특별시 강남구 압구정로 151, 108동 703호 (압구정동, 현대아파트) 지당권자 국 처분청 중로세무서 공동담보 토자 경기도 성남시 분당구 수내동 276-1 이재곤, 이재성, 이재순, 이재준, 이재호 , 이재훈, 이지현지분 토자 경기도 성남시 분당구 수내동 268 이재곤, 이재성, 이재순, 이재준, 이재호 , 이재훈, 이지현지분
1-1	1번지당권변경	2021년12월3일 채61760호	2021년11월23일 공매	목적 <del>갑구2번이재곤지분전부및                      이재훈지분전부및 이지현지분전부및                      이재호지분전부및 이재성지분전부및                      이재준지분전부지당권설정                      갑구 2번 이재순 지분 공매</del>

[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 277

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	1번저당권설정등기 말소	2022년2월17일 제8197호	2022년2월11일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 성남지원 분당등기소

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년11월11일 09시38분24초

5/5

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1356-1996-117803

[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 277 전 969㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박병관 (공유자)	750820-*****	70분의 3	인천광역시 미추홀구 아암대로29번길 16, 103동 5102호(용현동, 엑슬루타워)	6
박윤향 (공유자)	740109-*****	70분의 4	인천광역시 연수구 해송로30번길 20, 404동 3003호(송도동, 송도웰카운티4단지아파트)	6
이재곤 (공유자)	490317-*****	70분의 10	서울특별시 서초구 동광로32길 42, 402호 (방배동, 신구레베빌14차)	2
이재성 (공유자)	701212-*****	70분의 10	서울특별시 강남구 압구정로42길 78, 에이동 1001호 (신사동, 압구정 하이츠파크)	2
이재준 (공유자)	711223-*****	70분의 10	서울특별시 강남구 압구정로 151, 108동 703호 (압구정동, 현대아파트)	2
이재호 (공유자)	701212-*****	70분의 10	서울특별시 용산구 효창원로8길 16, 101동 704호 (원효로4가, 한성 한강수아파트)	2
이재훈 (공유자)	620130-*****	70분의 10	서울특별시 용산구 이촌로 347, 12동 507호 (서빙고동, 신동아아파트)	2
이지현 (공유자)	691105-*****	70분의 10	경기도 성남시 분당구 성남대로 449, 비동 1702호 (정자동, 로얄펠리스)	2
임정화 (공유자)	740419-*****	70분의 3	경기도 수원시 권선구 금곡로73번길 71, 406동 1802호(금곡동)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

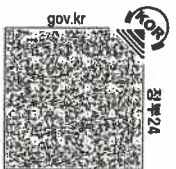
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	임의경매개시결정	2024년11월5일 제56990호	채권자 박병관	박병관 등

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [ 참고 사항 ]

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



# 토지 대장

고유번호	4113510200-10277-0000			도면번호	4	발급번호	202441135-00530-2068
토지소재	경기도 성남시 분당구 수내동			장 번호	1-1	처리시각	09시 31분 02초
지 번	277	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자		소 유 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	2016년 10월 10일	소유권이전	이제곤 외 8인	성명 또는 명칭	주소	
(01) 전	*969*	(51) 1991년 09월 17일 행정관할구역변경						서울특별시 서초구 동광로32길 42, 402호 (방배동, 신구레메빌14차)	490317-1*****
		--- 이하 여백 ---						--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	개별공시지가(원/㎡)
토지등급 (기준수확량등급)	123	130	136	155	164	170	176	182	
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	268000	280000	285000	301500	318000	301200	304500		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 11월 11일

경기도 성남시 분당구청장  
인

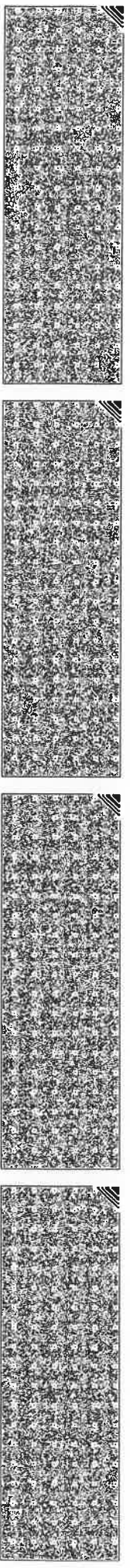
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 공유지 연명부

고유번호	4113510200-10277-0000		장 번호	1
토지소재	경기도 성남시 분당구 수내동	지번	277	비고
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주 소	소유자
	번 동 원 인			
000001	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000003	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000004	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000005	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000006	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000007	2016년 10월 10일			
	(03) 소유권이전			
000008	2021년 12월 03일			
	(03) 소유권이전			
000009	2021년 12월 03일			
	(03) 소유권이전			
000010	2021년 12월 03일			
	(03) 소유권이전			
			----- 이하 여백 -----	

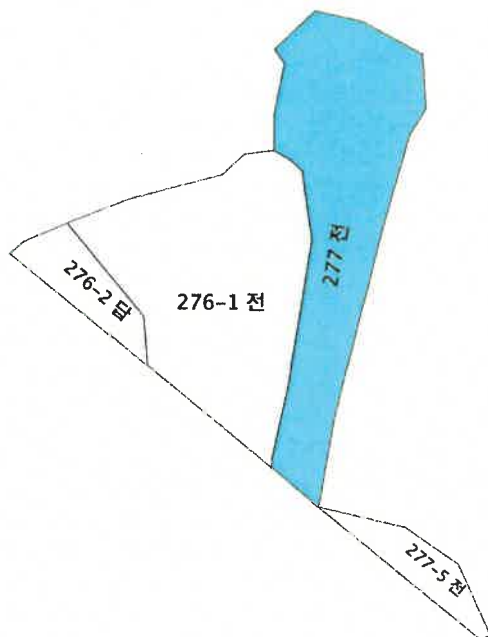
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00V.KT)의 인터넷발급문서전위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 지적도 등본

발급번호	202441135005302083	처리시각	09시 32분 05초	발급자	정부24
토지소재	경기도 성남시 분당구 수내동	지번	277번지	축척	도면폭:1/1200 도면높:1/1200



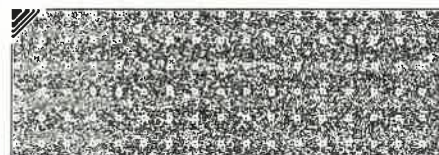
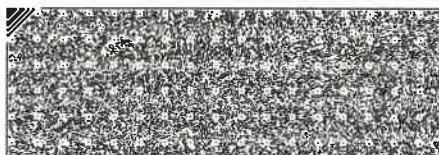
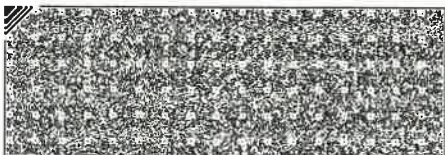
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 11일

경기도 성남시 분당구 청장



◆ 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.





발급번호 : 202441135005302103

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 11

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	박규만	주소			
			전화번호	010-7484-8353		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 성남시 분당구 수내동		277	전	969.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 보전녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가 기재> 농지법제8조의규정이적용되는농지 [이하공란]				



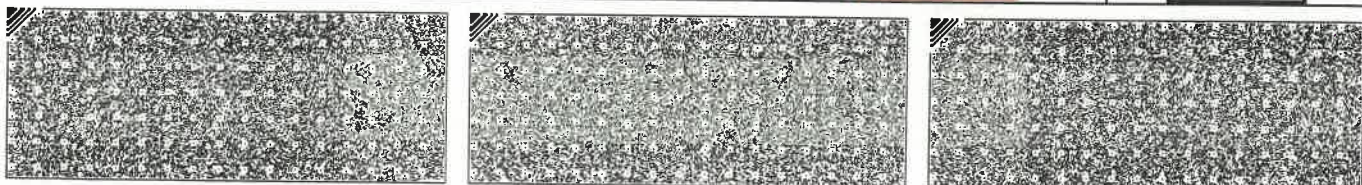
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 11/ 11

경기도 성남시 분당구

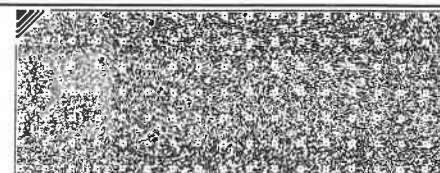
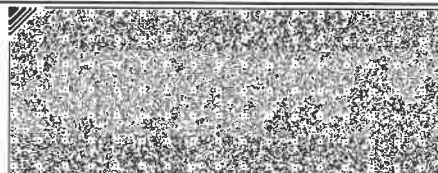
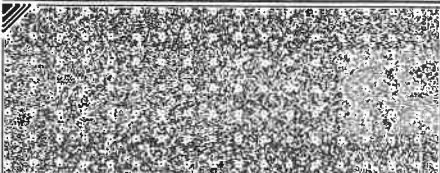
성남시 분당구청장인

수 수 료  
전 자 결 제  
민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 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>



◆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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

박규만

고유번호 1356-2007-000976



[토지] 경기도 성남시 분당구 수내동 292-4

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2007년3월27일	경기도 성남시 분당구 수내동 292-4	답	670m'	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2007년3월27일 제21039호		공유자 지분 32분의 16 이미자 380819-***** 성남시 분당구 구미동 225 무지개마을 601-301 지분 32분의 15 이성복 600912-***** 오산시 갈곶동 110-5 우방아파트 101-401 지분 32분의 1 김화영 371112-***** 서울 구로구 고척동 57-196
2	1번김화영지분전부 이전	2023년11월14일 제52736호	2023년11월13일 매매	공유자 지분 32분의 1 이성복 600912-***** 경기도 오산시 오산로160번길 14, 110동 1102호(원동,오산역이-편한세상아파트) 거래가액 금10,000,000원

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년11월18일 09시12분22초

2/2