감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이도경 소유물건(2024타경4150)
의 뢰	인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
감정평가서번호:		21-240731-201

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.

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사

TEL. 1566-2615 FAX. 1600-6371

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 연 진 (인)

(주)감정평가법인 태백 경기중부지사 지사장 정연진 (서명또는인)

감정평가액	일억팔천칠백구십이만이천구백원정(₩187,922,900.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이도경 (2024타경4150)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	-	2024.08.02	2024.08.02	2024.08.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	344	토지	344	340,000	116,960,000
	건물	89.94	건물	89.94	785,000	70,602,900
	제시외건물	(4)	제시외건물	4	90,000	360,000
	합 계					₩187,922,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 백사면 백우리 소재 "백우리마을회관" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로, 수원지방법원 여주지원의 경매진행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어『감정평가에 관한 규칙』제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 02일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2024년 08월 02일에 실지조사를 실시하였음.

5. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

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

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정(감정평가에 관한 규칙 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 토지의 감정평가(감정평가에 관한 규칙 제14조)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

(5) 건물의 감정평가(감정평가에 관한 규칙 제15조)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 본건에 적용한 감정평가 방법

1) 본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기타 참고사항

- 기호1 지상의 관상수, 정원석, 철재펜스, 장독대 등은 토지가격에 포함 평가하였으며, 이동이 용이한 견사 등은 감정평가외 하였음.

-본건 내부주사를 위해 현장을 수차례 방문하였으나, 폐문부재하여 공부, 평가전례, 등을 통하여 내부구조조 및 요항표를 작성하였으니 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 현황

소 재 지	경기도 이천시 백사면 백우리 64-2						
토 지	지번	용도지역	지목 이용상황	면적 (㎡)	도로교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
기호 1	64-2	계획관리	대 단독주택	344	세로(가)	사다리 평지	146,800
건 물	구조		주용도		면적 (㎡)	층수	사용승인일자
기호 가	경량철골구조 아스팔트슁글지붕		단독주택		89.94	지상1층	2011.06.07

Ⅲ. 토지가격의 산출

1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역・이용 상황・지목・주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	백우리 79-3	대	436	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	146,800

(3) 시점수정

시점수정은『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거,『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사・발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시・군・구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

용 도 지 역	경기도 이천시 (24.01.01~24.08.02) (계획관리)
시군구(기간) 및 계산식	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.644 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.114 (1 + 0.00644) * (1 + 0.00114 * 33/30) ≒ 1.00770
시점수정치 결정	**1.00770**

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.**(1.000)**

(5) 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설 , 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 접면도로 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.00**
비교내역	본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조2항, 대법원판례"2003다38207판결(2004.5.14.선고)","2002두5054(2003.7.25.선고)",국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격를 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\text{산 식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 내 평가사례

기호	소재지 지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준 시점	비고
1	백우리 7*	대	계획관리	215,000	담보	2021.08.25	-
2	백우리 8*-*	대	계획관리	206,000	담보	2021.04.08	-
3	상용리 37*-**	공장용지	계획관리	336,000	담보	2023.02.02	-

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래 시점	비고
a	백우리 8*-*	대	364	계획관리	302,197	110,000,000	2021.04.07	토지거래
b	백우리 7*-*	대	275	계획관리	351,566	290,000,000	2021.08.26	토지건물
	토지단가 산정 (배분법)	토지거래단가 = (거래가격– 건물단가 x 면적) / 토지면적 건물재조달원가: 1,500,000(벽돌구조 스라브지붕 단독주택 165.23㎡ (사용승인 2010.05.03.) 토지가격; (444,300,000 – 1,500,000 x 39/50x165.23㎡) / 275 = 351,566						
c	백우리 6*-*	대	344	계획관리	293,070	185,000,000	2021.07.22	본건
	토지단가 산정 (배분법)	토지거래단가 = (거래가격– 건물단가 x 면적) / 토지면적 건물재조달원가: 1,500,000(경량철골구조 아스팔트슁글지붕 지붕 단독주택 89.94㎡ (사용승인 2011.06.07.) 토지가격; (185,000,000 –1,200,000 x 39/50x 89.94㎡) / 344 = 293,070						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.(선정사례-**사례a**)

(나) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

용 도 지 역	경기도 이천시 (21.04.07~24.08.02) (계획관리)
시군구(기간) 및 계산식	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.304 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.259 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.292 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.326 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.361 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.354 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.324 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.322 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.294 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.369 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.565 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.644 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.114 (1 + 0.00304 * 24/30) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00292) * (1 + 0.00326) * (1 + 0.00361) * (1 + 0.00354) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.03369) * (1 + 0.00565) * (1 + 0.00644) * (1 + 0.00114 * 33/30) ≒ 1.07697
시점수정치 결정	1.07697

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 동일함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 개별요인 비교

사례	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
a	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	**1.050**
비교내역	표준지A는 사례a 대비 제반 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

(마) 그 밖의 요인 보정치 결정

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례a	302,197	1.07697	1.000	1.05	341,730	≒ 2.310
표준지 A	146,800	1.00770	-	-	147,930	

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정 (표준지 A)	**2.31**

(7) 공시지가 기준법에 의한 토지단가 결정

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	146,800	1.00770	1.000	1.00	2.31	341,719	**340,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근지역 내 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래 시점	비고
a	백우리 8*-*	대	364	계획관리	302,197	110,000,000	2021.04.07	토지거래
b	백우리 7*-*	대	275	계획관리	351,566	290,000,000	2021.08.26	토지건물
	토지단가 산정 (배분법)	토지거래단가 = (거래가격– 건물단가 x 면적) / 토지면적 건물재조달원가: 1,500,000(벽돌구조 스라브지붕 단독주택 165.23㎡ (사용승인 2010.05.03.) 토지가격; (444,300,000 – 1,500,000 x 39/50x165.23㎡) / 275 = 351,566						
c	백우리 6*-*	대	344	계획관리	293,070	185,000,000	2021.07.22	본건
	토지단가 산정 (배분법)	토지거래단가 = (거래가격– 건물단가 x 면적) / 토지면적 건물재조달원가: 1,500,000(경량철골구조 아스팔트쉉글지붕 지붕 단독주택 89.94㎡ (사용승인 2011.06.07.) 토지가격; (185,000,000 –1,200,000 x 39/50x 89.94㎡) / 344 = 293,070						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.(선정사례-**거래사례b**)

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.000)**

(4) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

용 도 지 역	경기도 이천시 (21.08.26~24.08.02) (계획관리)
시군구(기간) 및 계산식	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.361 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.354 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.324 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.322 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.294 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.369 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.565 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.644 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.114 (1 + 0.00361 * 6/31) * (1 + 0.00354) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.03369) * (1 + 0.00565) * (1 + 0.00644) * (1 + 0.00114 * 33/30) ≒ 1.06190
시점수정치 결정	1.06190

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. **(1.000)**

(6) 개별요인 비교

본건과 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 거리(인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등)
환경(자연)조건	공급 및 처리시설의 상태(동력자원, 공업용수, 공장배수), 자연환경 (지반, 지질 등)
획지조건	면적, 형상 등(면적, 형상, 고저 등)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	b	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	**0.997**
비교내역		본건은 거래사례b 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	351,566	1.000	1.06190	1.00	0.997	372,208	370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지단가 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준	비고
계획관리지역	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건 유사 토지는 360,000원/㎡ 내·외 수준임.	-

(2) 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 비준가액에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	토지 결정단가 (원/㎡)
1	340,000	370,000	**340,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물 가격의 산출

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 기준으로 적용하되, 기준시점 현재 건물의 현상 및 관리상태, 보수의 정도 등을 종합적으로 참작하여 감가하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 아스팔트싱글	3	896,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 결정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기준단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가	1층	경량철골구조 아스팔트싱글지붕	1,100,000	35	-

3. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였음.

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효				
가	1층	1,100,000	35	13	10	25	25/35	785,714	**785,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	344	340,000	**116,960,000**
건 물	가	89.94	785,000	**70,602,900**
합 계				**187,562,900**

※ 세부내역은 후첨 "토지·건물 감정평가 명세표" 참조

2. 감정평가액 결정 의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 이천시 백사면 백우리	64-2	대	계획관리지역	344	344	340,000	116,960,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 이천시 백사면 청백리로 691번길 21	64-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 아스팔트쉉글지붕	89.94	89.94	785,000	70,602,900	1,100,000 x 25/35 관찰감가
	(제시외건물)								
ㄱ	동소	64-2 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(4)	4	90,000	360,000	
	합 계							₩187,922,900.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 이천시 백사면 백우리 소재 "백우리마을회관" 서측 인근에 위치하며, 주변은 취락지구내 주거지대로 제반 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 있는 등 교통여건 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭4m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역,자연취락지구,가축사육제한구역(일부 제한지역)[가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률],배출시설설치제한지역[물환경보전법],자연보전권역[수도권정비계획법],수질보전특별대책지역[환경정책기본법]

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지 감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 아스팔트쉉글지붕으로
외벽 : 사이딩판넬 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 새시마감 등

(2) 이용상태

단독주택(방3, 주방, 거실, 화장실, 현관, 보일러실 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

유류보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 판넬조 판넬지붕 창고 약4㎡가 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

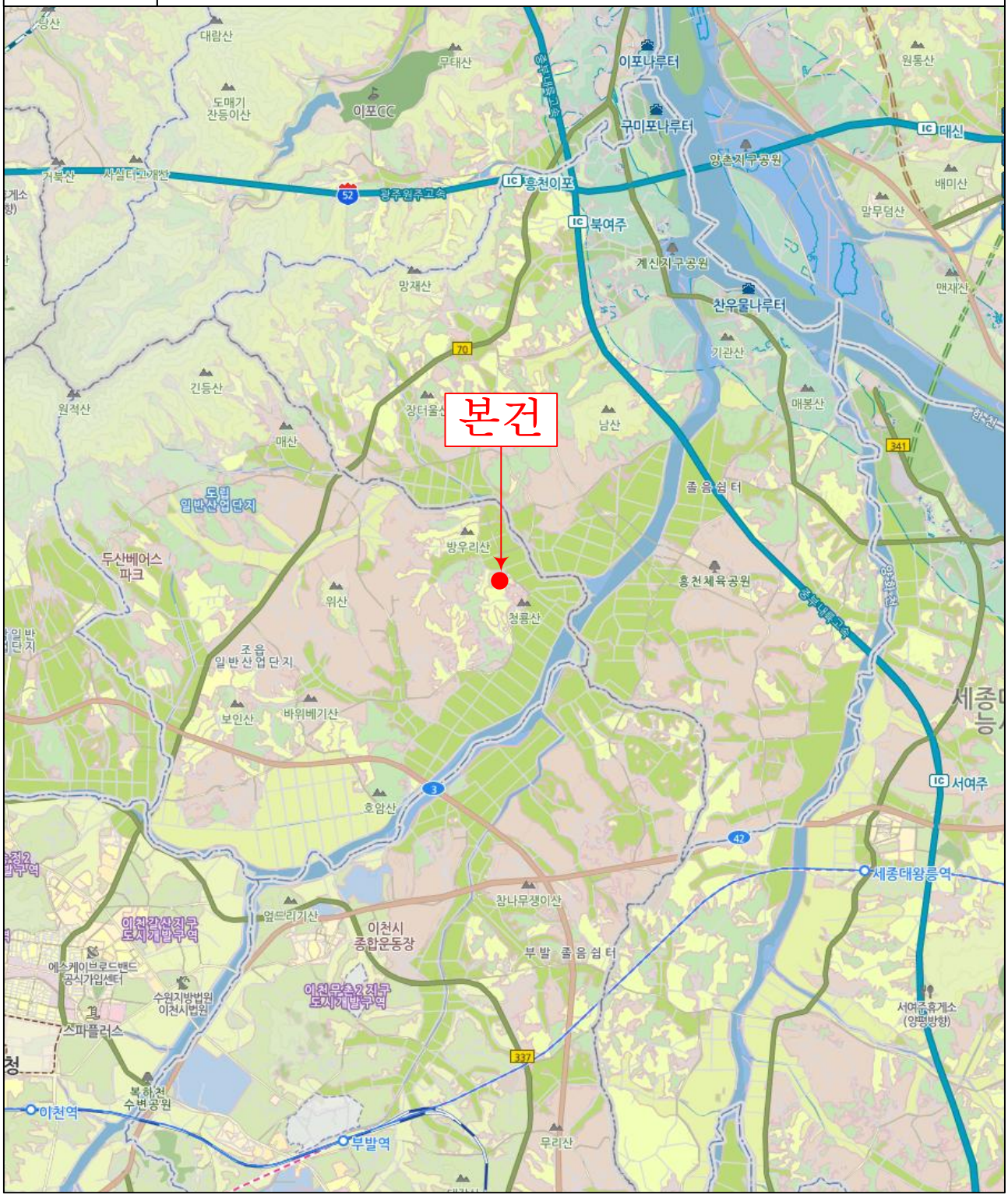
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

21-240731-201

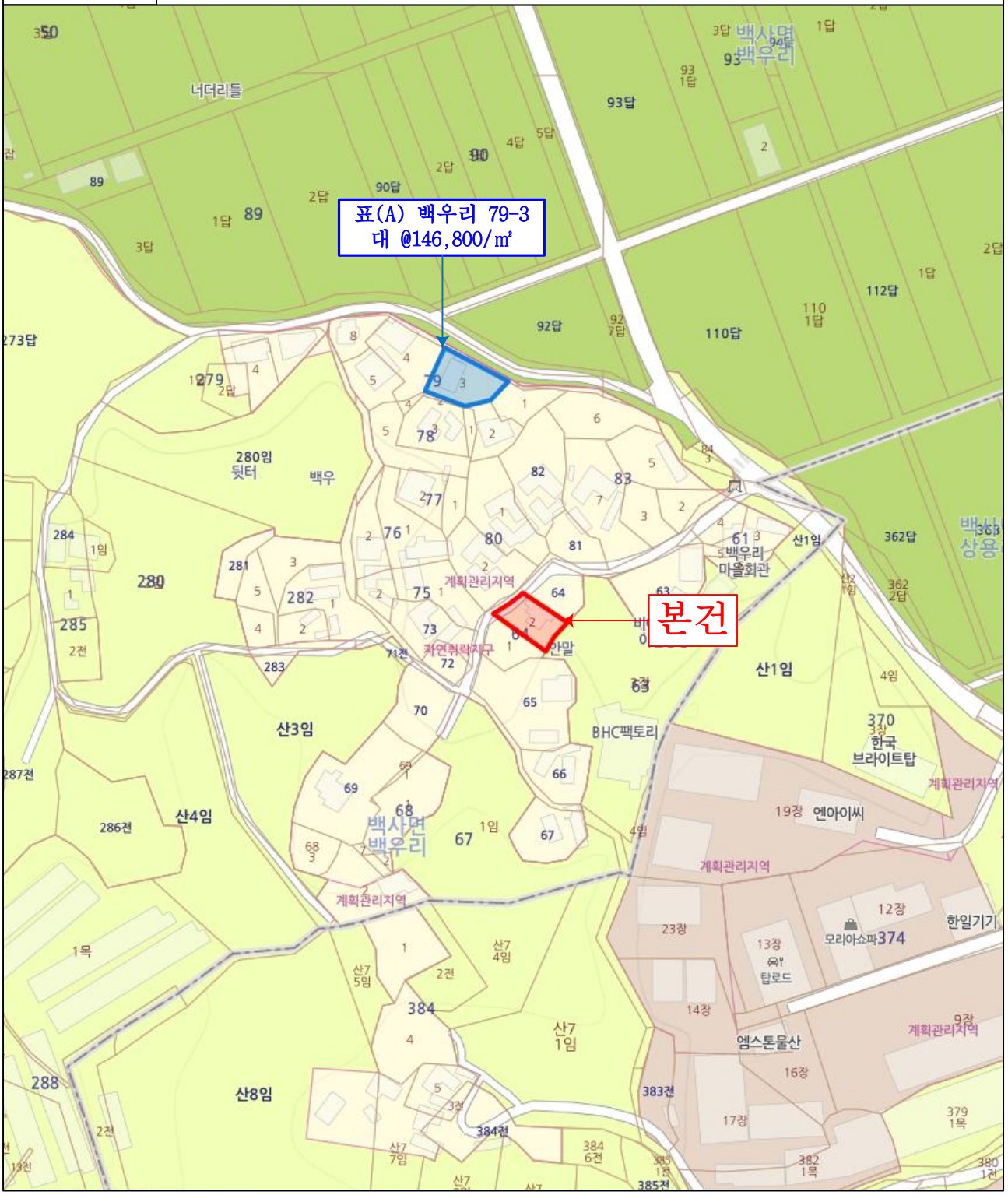
광 역 위 치 도

소재지	경기도 이천시 백사면 백우리 일대



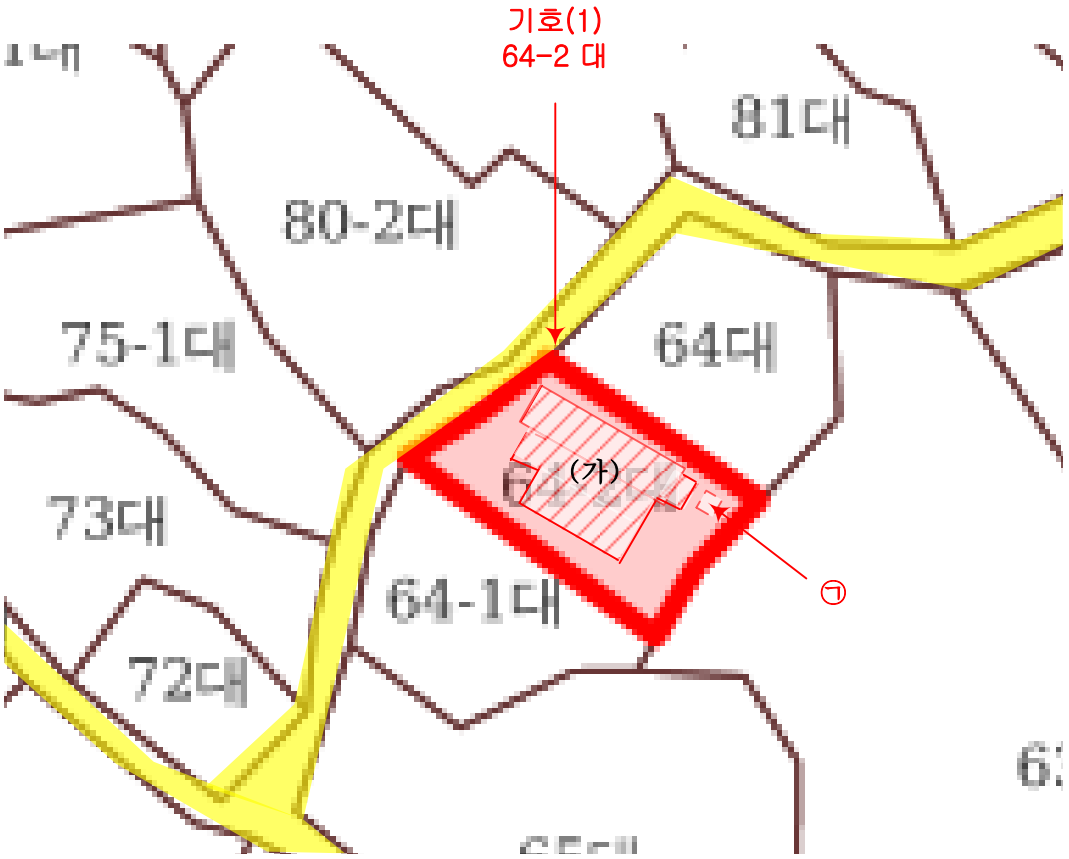
상 세 위 치 도

본건 소재지	경기도 이천시 백사면 백우리 64-2



21-240731-201

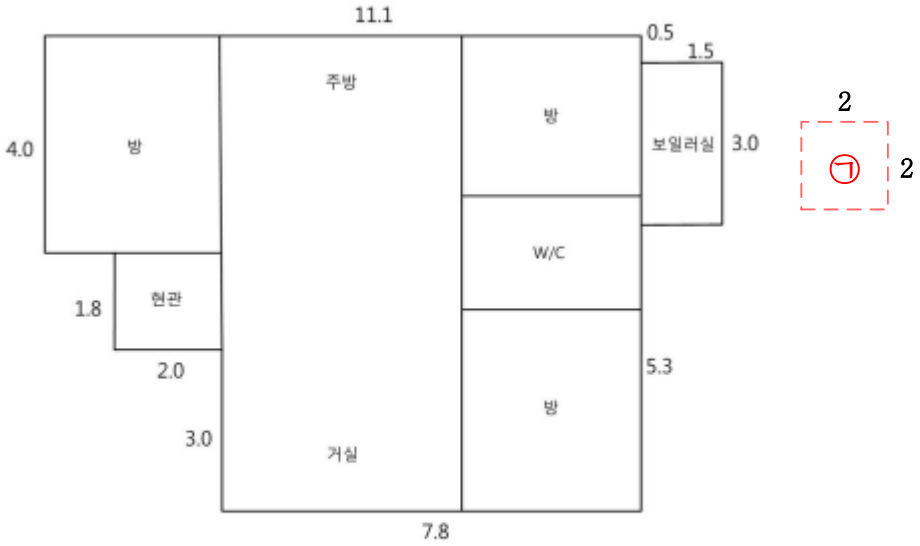
지 적 및 건 물 개 황 도



범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상		
	도로선	평가건물1층	평가제외건물		
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물		

21-240731-201

내 부 구 조 도



제 시 외 건 물

㉠ 판넬조 판넬지붕(창고) 2 x 2 = 4㎡

(　　)

(　　)

제시외건물(ㄱ)

( )

문서확인번호: 1722-4717-9093-5394

발급번호 : 2024415000008130098　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 08/ 01

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

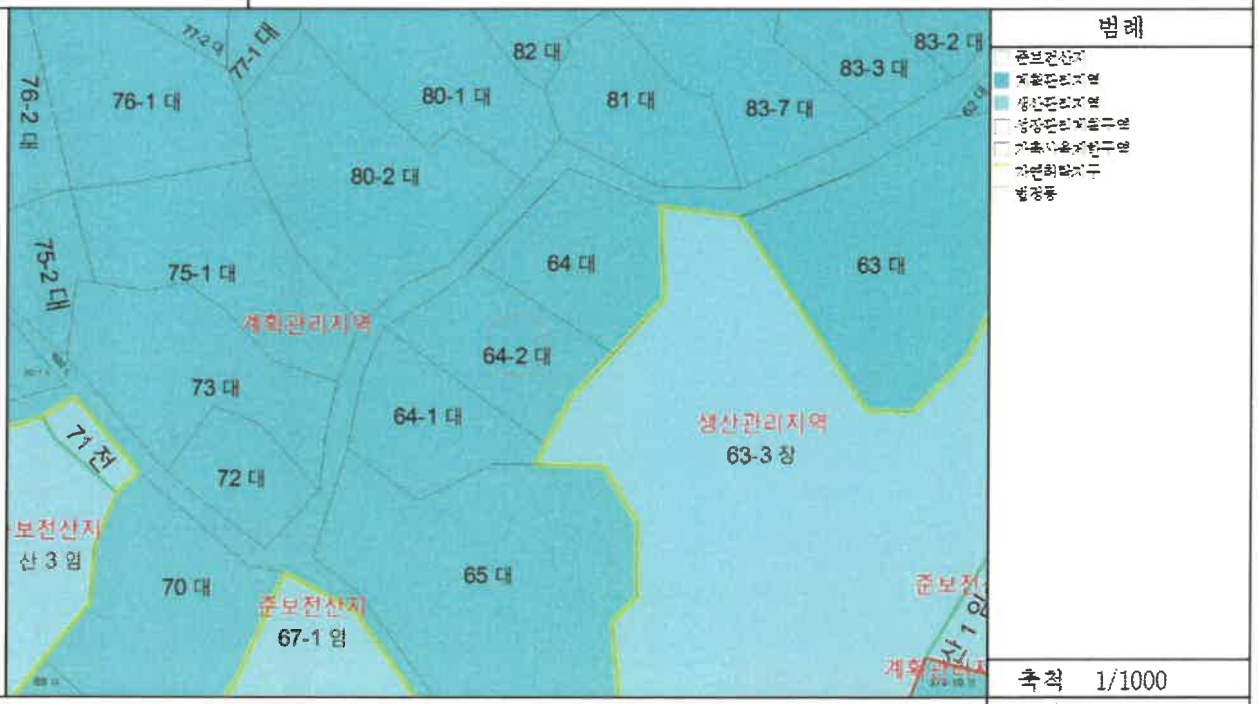
신청인	성명	감정평가법인 태백	주소	경기도 이천시 부악로 72-3,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 이천시 백사면 백우리	64-2	대	344.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 자연취락지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,자연보전권역<수도권정비계획법>,수질보전특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]

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

확인도면



축척 1/1000

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

2024/ 08/ 01

경 기 도　　이 천 시 장

이천시장인 민원실전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

발급번호 : 2024415000081300 98　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 08/ 01

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1344 2003 005227

[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2003년10월27일	경기도 이천시 백사면 백우리 64-2	대	344㎡	분할로 인하여 경기도 이천시 백사면 백우리 64에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1997년3월21일 제8477호	1996년3월3일 협의분할상속	소유자 최의영 430201-******* 이천시 백사면 백우리 82
				분할로 인하여 순위 제1번을 경기도 이천시 백사면 백우리 64에서 전사 접수 2003년10월27일 제46203호
2	소유권이전	2003년10월27일 제46204호	2003년10월27일 매매	공유자 지분 2분의 1 나경천 670611-******* ~~서울 성북구 동선동2가 207-301~~ 지분 2분의 1 나경준 690902-******* ~~서울 강동구 둔촌동 555 둔촌신동아아파트 102-207~~
2-1	2번등기명의인표시변경		2010년5월10일 전거	나경천의 주소 서울특별시 도봉구 쌍문동 137-5 2011년4월25일 부기
2-2	2번등기명의인표시변경		2007년11월16일 전거	나경준의 주소 경기도 여주군 대신면 하림리 626 4 2011년4월25일 부기

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

발행번호 13420213404204084010030010OAS00529151SD127320U1112 **발급확인번호 AANF-XZOU-2271** **발행일 2024/08/01**

[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	공유자전원지분전부이전	2011년4월25일 제19910호	2011년3월5일 매매	소유자 공묘석 720310-******* ~~경기도 이천시 백사면 모전리 780 현대아파트 107 1201~~ 거래가액 금50,000,000원
3-1	3번등기명의인표시변경	2011년6월24일 제30586호	2011년5월6일 전거	공묘석의 주소 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2
4	소유권이전	2020년3월6일 제13051호	2020년3월6일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명대치타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-1082호~~
5	소유권이전	2021년9월14일 제48207호	2021년9월14일 신탁재산의귀속	소유자 공묘석 720310-******* 경기도 양주시 장흥면 일영로623번길 5-18, 201호(삼상빌리지)
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2021년9월14일 제48208호	2021년7월22일 매매	소유자 이도경 530301-******* 경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아) 매매목록 제2021-2046호
7	가압류	2024년6월12일 제21587호	2024년6월12일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2024카단356)	청구금액 금140,000,000 원 채권자 신현섭 900530-******* 광주시 오포로171번길 17-46, 110동 101호 (능평동, 에코앤뷰)
8	강제경매개시결정	2024년7월25일 제27853호	2024년7월25일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결정(2024타경4150)	채권자 신현섭 900530-******* 광주시 태봉로 225, 210동 904호(고산동, 더샵오포센트리체)

[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2011년6월24일 제30587호~~	~~2011년6월24일 설정계약~~	~~채권최고액 금61,100,000원~~ ~~채무자 공묘석~~ ~~경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~ ~~근저당권자 이천새마을금고 134444-0002229~~ ~~경기도 이천시 관고동 4-25~~ ~~공동담보 건물 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2019년11월22일 제51760호~~	~~2019년11월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금33,600,000원~~ ~~채무자 공묘석~~ ~~경기도 이천시 백사면 청백리로691번길 21~~ ~~근저당권자 이천새마을금고 134444-0002229~~ ~~경기도 이천시 영창로 147(관고동)~~ ~~공동담보 건물 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등기말소	2020년3월6일 제13050호	2020년3월6일 해지	
4	근저당권설정	2021년9월14일 제48209호	2021년9월14일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 이도경 경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아) 근저당권자 성남수정새마을금고 131144-0000694 경기도 성남시 수정구 수정로 157(태평동) 공동담보 건물 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

【 매 매 목 록 】

목록번호	2021 2046			
거래가액	금185,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64 2	4	2021년7월22일 매매	
2	[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64 2	6	2021년7월22일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
시기 2024년 8월 1일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13420213404204084010030010OAS00529151SD427320O1112 **발급확인번호 AANF-XZOU-2271** **발행일 2024/08/01**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1344-2003-005227

[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2 대 344㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이도경 (소유자)	530301 *******	단독소유	경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2024년6월12일 제21587호	청구금액 금140,000,000 원 채권자 신현섭	이도경
8	강제경매개시결정	2024년7월25일 제27853호	채권자 신현섭	이도경

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2021년9월14일 제48209호	채권최고액 금96,000,000원 근저당권자 성남수정새마을금고	이도경

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 08월 01일 09시 15분 32초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 건물 [제출용] -

고유번호 1344-2011-002445

[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2011년6월13일~~	~~경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~	~~경량철골구조 아스팔트슁글지붕 단독주택 89.94 ㎡~~	
2		경기도 이천시 백사면 백우리 64-2 [도로명주소] 경기도 이천시 백사면 청백리로691번길 21	경량철골구조 아스팔트슁글지붕 단독주택 89.94 ㎡	도로명주소 2012년9월3일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년6월13일 제28108호		소유자 공묘석 720310 ******* 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2
2	소유권이전	2020년3월6일 제13051호	2020년3월6일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111 1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명대치타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-1083호~~
3	소유권이전	2021년9월14일 제48207호	2021년9월14일 신탁재산의귀속	소유자 공묘석 720310-******* 경기도 양주시 장흥면 일영로623번길 5-18, 201호(삼상빌리지)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년9월14일 제48208호	2021년7월22일 매매	소유자 이도경 530301-******* 경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아) 매매목록 제2021-2046호

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

발행번호 13420213404204084010110010011A0024915CK114531LL1112 **발급확인번호 AANF-XZOT-4459** **발행일 2024/08/01**

[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2024년6월12일 제21587호	2024년6월12일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2024카단356)	청구금액 금140,000,000 원 채권자 신현섭 900530 ******* 광주시 오포로171번길 17-46, 110동 101호 (능평동, 에코앤뷰)
6	강제경매개시결정	2024년7월25일 제27853호	2024년7월25일 수원지방법원 여주지원의 강제경매개시결정(2024타경4150)	채권자 신현섭 900530-******* 광주시 태봉로 225, 210동 904호(고산동, 더샵오포센트리체)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2011년6월24일 제30587호~~	~~2011년6월24일 설정계약~~	~~채권최고액 금61,100,000원 채무자 공묘석 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2 근저당권자 이천새마을금고 134444-0002229 경기도 이천시 관고동 4-25 공동담보 토지 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2019년11월22일 제51760호~~	~~2019년11월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금33,600,000원 채무자 공묘석 경기도 이천시 백사면 청백리로691번길 21 근저당권자 이천새마을금고 134444-0002229 경기도 이천시 영창로 147(관고동) 공동담보 토지 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2~~
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2020년3월6일 제13050호	2020년3월6일 해지	
4	근저당권설정	2021년9월14일 제48209호	2021년9월14일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 이도경 경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아)

발행번호 134202134042040840101100100IIA0024915CK124531LL1112 발급확인번호 AANF-XZOT-4459 발행일 2024/08/01

[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 성남수정새마을금고 131144-0000694 경기도 성남시 수정구 수정로 157(태평동) 공동담보 토지 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2

【 매 매 목 록 】

목록번호	2021-2046			
거래가액	금185,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2	4	2021년7월22일 매매	
2	[토지] 경기도 이천시 백사면 백우리 64-2	6	2021년7월22일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 8월 1일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13420213404204084010110010011A0024915CK134531LL1112 **발급확인번호 AANF-XZOT-4459** **발행일 2024/08/01**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1344-2011-002445

[건물] 경기도 이천시 백사면 백우리 64 2

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이도경 (소유자)	530301 *******	단독소유	경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년6월12일 제21587호	청구금액 금140,000,000 원 채권자 신현섭	이도경
6	강제경매개시결정	2024년7월25일 제27853호	채권자 신현섭	이도경

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2021년9월14일 제48209호	채권최고액 금96,000,000원 근저당권자 성남수정새마을금고	이도경

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 08월 01일 09시 15분 31초

시점확인 진본 2024/08/01 09:20:29 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1722-4716-2673-9074

일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120112190000361	고유번호	4150032032-1-00640002	명칭	1동	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대

대지위치	경기도 이천시 백사면 백우리	지번	64-2	도로명주소	경기도 이천시 백사면 청백리로691번길 21	
※대지면적	344㎡	연면적	89.94㎡	※지역	계획관리지역	※지구	※구역
건축면적	89.94㎡	용적률 산정용 연면적	89.94㎡	주구조	경량철골구조	주용도	단독주택	층수	지하: 층, 지상: 1층
※건폐율	26.15%	※용적률	26.15%	높이	5.1m	지붕	아스팔트쉉글	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					소유지 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일지 변동원인
주1	1층	경량철골구조	단독주택	89.94	이도경	경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아)	1/1	2021.9.14.
		- 이하여백 -			530301-2******			소유권이전
						- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 01일

이천시장인

담당자: 건축과

전 화:

이천시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 : 1722-4716-2673-9074

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치		명칭	호수/가구수/세대수
경기도 이천시 백사면 백우리		1동	0호/1가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 이천시 백사면 청백리로691번길 21
64-2		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	공묘석	720310-1******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대		허가일 2011.3.31.
설계자	김학식 김학식 건축사사무소	경기도-건축사사무소-1456	자주식	대 ㎡	1대 11.5㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(지수소) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2011.4.2.
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	대 ㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	공묘석	720310-1******	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	대 ㎡	2011.6.7.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.6.7	신축 (사용승인에 의한 신규작성) - 이하여백 -			- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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.

시점확인필 진본 2024/08/01 09:16:24 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1722-4713-8355-4113

토지 대장

고유번호	4150032032-10064-0002		
토지소재	경기도 이천시 백사면 백우리		
지 번	64-2	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202441500-00813-0078
장 번 호	2-1	처리시각	09시 16분 17초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*344*	(21) 2003년 10월 01일 64번에서 분할	1997년 03월 21일 (03)소유권이전	82 최의영	430201-1******
		--- 이하 여백 ---	2003년 10월 27일 (03)소유권이전	서울 성북구 동선동2가 207-301 나경천 외 1인	670611-1******
			2011년 04월 25일 (03)소유권이전	경기도 이천시 백사면 모전리 780 현대아파트 107-1201 공묘석	720310-1******
			2011년 06월 24일 (04)주소변경	경기도 이천시 백사면 백우리 64-2 공묘석	720310-1******

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
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/㎡)	127000	131000	135000	146000	156500	146500	146800	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 1일

경기도 이천시장

이천시장인 민원실전용

◆ 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 : 1722-4713-8355-4113

토지 대장

고유번호	4150032032-10064-0002		
토지소재	경기도 이천시 백사면 백우리		
지 번	64-2	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202441500-00813-0078
장 번 호	2-2	처리시각	09시 16분 17초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등록번호
			2020년 03월 06일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명대치타워) 교보자산신탁주식회사	110111-1******
			2021년 09월 14일 (03)소유권이전	경기도 양주시 장흥면 일영로623번길 5-18, 201호(삼상빌리지) 공묘석	720310-1******
			2021년 09월 14일 (03)소유권이전	경기도 안산시 상록구 본이로1안길 5, 501호(본오동, 베네치아) 이도경	530301-2******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 1일

경기도 이천시장

이천시장인 민원실전용

◆ 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.

시점확인필
진본
2024/08/01
09:24:10
KST
정부24/점확인센터

문서확인번호 : 1722-4718-5007-1139

지적도 등본

발급번호	20244150000813010O	처리시각	09시 24분 09초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 이천시 백사면 백우리	지 번	64-2번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200

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

2024년 08월 01일

경 기 도 이 천 시 장

이천시장인 접원실전용

◆ 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.