

감정평가서

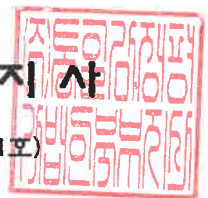
건 명	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1 부동산
의뢰인	대성신용협동조합장
감정평가서번호	통일북부D230509-3002호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주) 통일감정평가법인 북부지사

10402)경기도 고양시 일산동구 정발산로 43-7 (메리트원 801호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
최범진



(인)

(주)통일감정평가법인 북부지사

지사장

최범진

(서명 또는 인)

감정평가액		사역사천일백삼만구천삼백육십원정(₩441,039,360.-)			
의뢰인		대성신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
제출처		대성신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)		주식회사 에너하임 (수탁자 : 신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	—	
목록표시근거		등기사항전부증명서, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)		—	2023. 05. 16.	2023. 05. 16.	2023. 05. 16.
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	303	토지	303	672,000	203,616,000
건물	109.62	건물	109.62	1,728,000	189,423,360
제시외건물	(40)	제시외건물	40	1,200,000	48,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩441,039,360
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사     (인)				



(인)

토지건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 평택시 진위면 마산리	844-1	대	보전관리지역	303	303	672,000	203,616,000	
가	동소	844-1 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 단층					
	[도로명주소] 경기도 평택시 진위면 마산1길 68-22			지1층	69.62	109.62	1,728,000	189,423,360	1,800,000 x48/50
				1층	40				
	제시외건물 동소	844-1 위지상	다락	철근 콘크리트구조 다락층	(40)	40	1,200,000	48,000,000	관찰감가
㉠	합 계			< 이 하 여 백 >				₩441,039,360.-	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 마산리 소재 “지산이주단지공원” 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2023년 05월 16일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 05월 16일입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건은 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하여, 일반건축물 대장상 건축물현황도면을 근거로 내부를 도시하였는바 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

기호	소재지/ 지번	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	형상/ 지세	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)
1	마산리/ 844- 1	대/ 단독주택	303.00	보전관리	사다리형/ 완경사	세로 (가)	319,000

2. 평가대상 건물

기호	소재지	경기도 평택시 진위면 마산리 844- 1			
가	건물의 개 황	구 조	철근콘크리트구조	건 폐 율(%)	13.2
		연 면 적(㎡)	109.62	용 적 륜(%)	13.2
		규 모	지하1층 / 지상1층	대지면적(㎡)	303.00
		용 도	단독주택	사용승인일	2020.11.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

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

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2023. 01. 01)

구분	소재지/지번	지목/이용상황	면적(㎡)	용도지역	형상/고저	접면	공시지가(원/㎡)
A	마산리/839-24	대/단독주택	596.00	보전관리	세장형/완경사	소로각지	382,500



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	기간	용도지역	변동률	비고
경기도 평택시	2023.01.01~ 2023.05.16	보전관리	0.430	경기도 평택시 (23.01.01~23.05.16)(보전관리) 2023.01.01~2023.03.31:0.225 2023.03.01.~2023.03.31:0.138 $(1+0.00225)^* (1+0.00138*46/31)$ ≈ 1.00430

※ 2023년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
		각지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	2면 획지, 3면 획지 등
		용도지역, 지구, 구역 기타 규제(임차이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.920	1.000	1.000	0.960	0.980	1.000	0.866

결 정 의 견

▶ 본건은 비교표준지에 비해 가로조건, 획지조건, 행정적조건(자연취락지구)에서 열세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 분석

■ 평가전례

(출처:한국감정평가사협회)

구분	소재지/ 지번	지목/ 이용상황	용도 지역	형상/ 고저	접면	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
#1	마산리/ 000-00	대/ 단독	보전 관리	가장형/ 완경사	세각(가)	772,000	2021-02-23	담보
#2	마산리/ 000-00	대/ 단독	보전 관리	자루형/ 완경사	세로(가)	587,000	2023-04-18	법원경매
#3	마산리/ 000-00	임/ 사업계획 승인특	보전 관리	정방형/ 완경사	세로(가)	545,000	2022-08-25	담보

■ 적용 전례 선정

적용 전례	비교표준지 A	전례 #2
적용 전례 선정 의견	상기 인근 비교전례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교전례를 선정하였습니다.	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (전례 #2와의 비교)

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
전례 기준 표준지 가격	587,000	1.00129	1.00	1.322	777,015	2.023
기준 시점 표준지 가격	382,500	1.00430	—	—	384,145	

시점수정 : 1.00129 (2023.04.18 ~ 2023.05.16, 보전관리지역)

일반요인 : 전례와 표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.

지역요인 : 전례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/ 전례	1.080	1.000	1.000	1.200	1.020	1.000	1.322

결 정 의 견

▶ 비교표준지는 비교전례에 비해 가로조건, 획지조건, 행정적조건(자연취락지구)에서 우세합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리	2.02

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	382,500	1.00430	1.00	0.866	2.02	671,992	672,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	672,000	303.00	203,616,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			203,616,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상/ 고저	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1)	마산리 000- 00	대	204.00	보전관리	정방형/ 완경사	805,100	2021.03.19
▶ 총 거래금액 : 378,000,000원 (토지건물 일괄거래) ▶ 건물사항 철근콘크리트구조 연면적 : 109.62㎡ 사용승인일 : 2020.11.19 ▶ 건물가격 추정액 (원가법) $1,950,000 \times 50 / 50 \approx 1,950,000\text{원}/\text{㎡}$ $1,950,000\text{원}/\text{㎡} \times 109.62\text{㎡} \approx 213,759,000$ ▶ 토지단가 추정액 (배분법) $(378,000,000 - 213,759,000) / 204.00 \approx 805,100\text{원}/\text{㎡}$							

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1	사례 1)
적용사례 선정의견	인근의 매매사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 가장 비교가 능성이 높다고 인정되며 비교적 최근의 사례인 위 사례를 본건 토지 의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정

비교사례	기간	용도지역	변동률	비고
1)	2021.03.19~ 2023.05.16	보전관리	4.769	경기도 평택시 (21.03.19~23.05.16)(보전관리) 2021.03.01~2021.03.31:0.082 2021.04.01~2021.04.30:0.331 2021.05.01~2021.05.31:0.254 2021.06.01~2021.06.30:0.422 2021.07.01~2021.07.31:0.301 2021.08.01~2021.08.31:0.041 2021.09.01~2021.09.30:0.406 2021.10.01~2021.10.31:0.138 2021.11.01~2021.11.30:0.117 2021.12.01~2021.12.31:0.258 2022.01.01~2022.12.31:1.949 2023.01.01~2023.03.31:0.225 2023.03.01~2023.03.31:0.138 $(1+0.00082 \times 13/31) \times (1+0.00331) \times (1+0.00254) \times (1+0.00422) \times (1+0.00301) \times (1+0.00041) \times (1+0.00406) \times (1+0.00138) \times (1+0.00117) \times (1+0.00258) \times (1+0.01949) \times (1+0.00225) \times (1+0.00138 \times 46/31) \approx 1.04769$

※ 2023년 04월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1)	0.920	1.000	1.000	0.930	1.000	1.000	0.856
결 정 의 견								

▶ 본건은 비교거래사례에 비해 가로조건 및 획지조건에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	805,100	1.00	1.04769	1.00	0.856	722,032	722,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	722,000	303.00	218,766,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			218,766,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	203,616,000	-
거래사례비교법	218,766,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	672,000	303.00	203,616,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			203,616,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물재조달원가 자료집의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산연구원 2022년도 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01- 01- 05- 09	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 오지기와	2	1,939,000	50 (45~ 55)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 결정하였습니다.

구분	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
가	지1층	철근콘크리트구조	단독주택	1,800,000	50
	1층	철근콘크리트구조	단독주택	1,800,000	50

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구분	층수	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지1층	단독주택	1,800,000	50	2	48	1,728,000	1,728,000
	1층	단독주택	1,800,000	50	2	48	1,728,000	1,728,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

구분	층수	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지1층	단독주택	1,728,000	69.62	120,303,360	-
	1층	단독주택	1,728,000	40	69,120,000	-
감정평가액(합계)					189,423,360	

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	303.00	203,616,000	-
건물	109.62	189,423,360	-
제시외건물	40.00	48,000,000	-
감정평가액(합계)		441,039,360	



토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 진위면 마산리 소재 “지산이주단지공원” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 주거나지, 소규모 창고 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

완경사의 토지를 상향식 옹벽 및 하향식 축대 조성하여 평탄하며 사다리형이고, 단독주택 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로가 개설되어있습니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

보전관리지역 등입니다.

6. 제시목록외의 물건

없습니다.



토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이 없습니다. 8. 임대관계 후첨 "건물감정평가요항표" 참고하시기 바랍니다. 9. 기타참고사항 없습니다.		



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상1층건으로서,
 외벽 : 치장 벽돌 쌓기 및 스타코플렉스 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등,
 바닥 : 우드장판 및 일부 타일 붙임 등,
 창호 : 패어글라스 창호입니다.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

난방설비 갖추고 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비 갖추고 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

후첨 "건물개황도" 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

7. 임대관계

미상입니다.

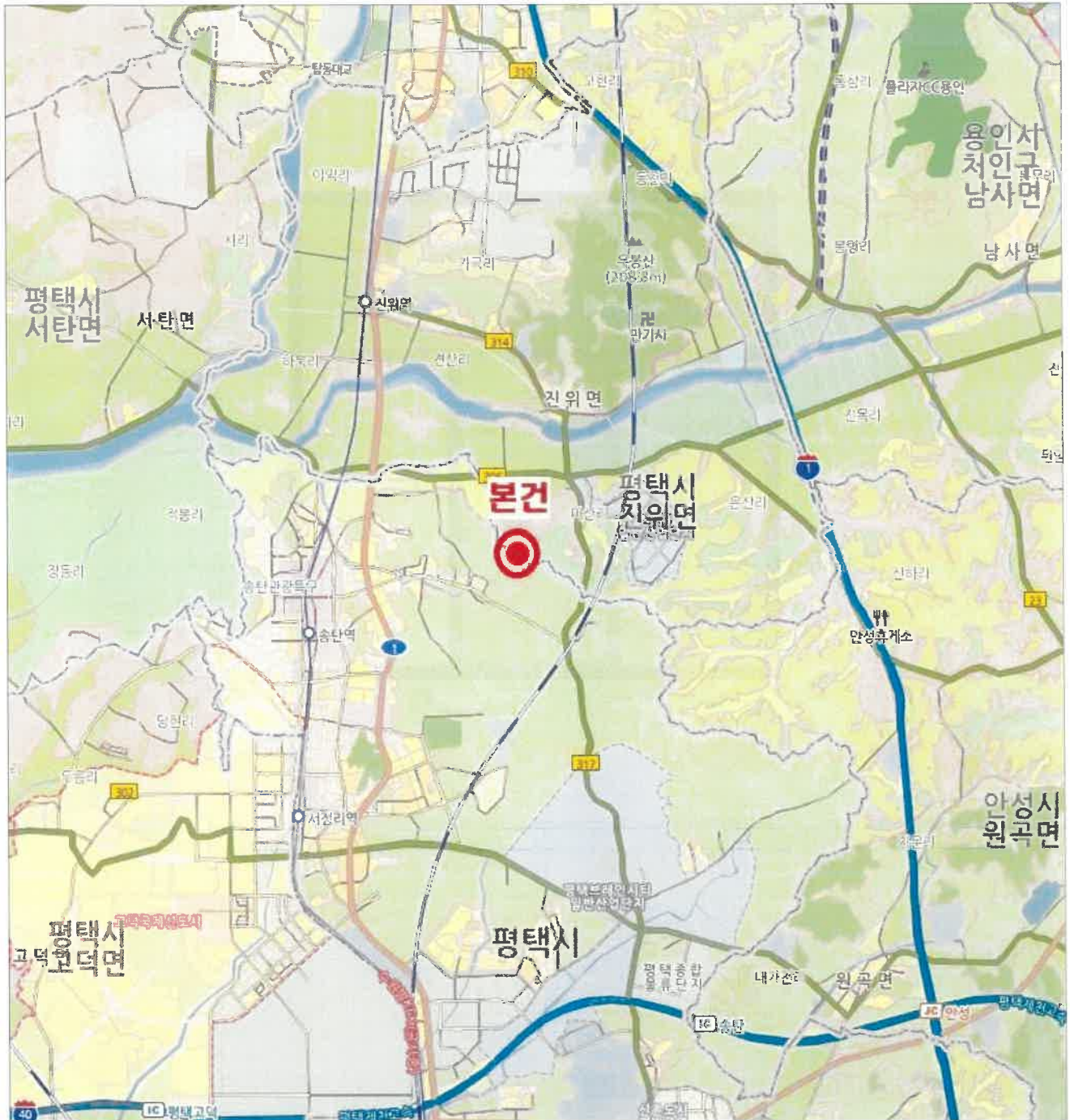
8. 기타

없습니다.



광역위치도

소재지 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1



상 세 위 치 도

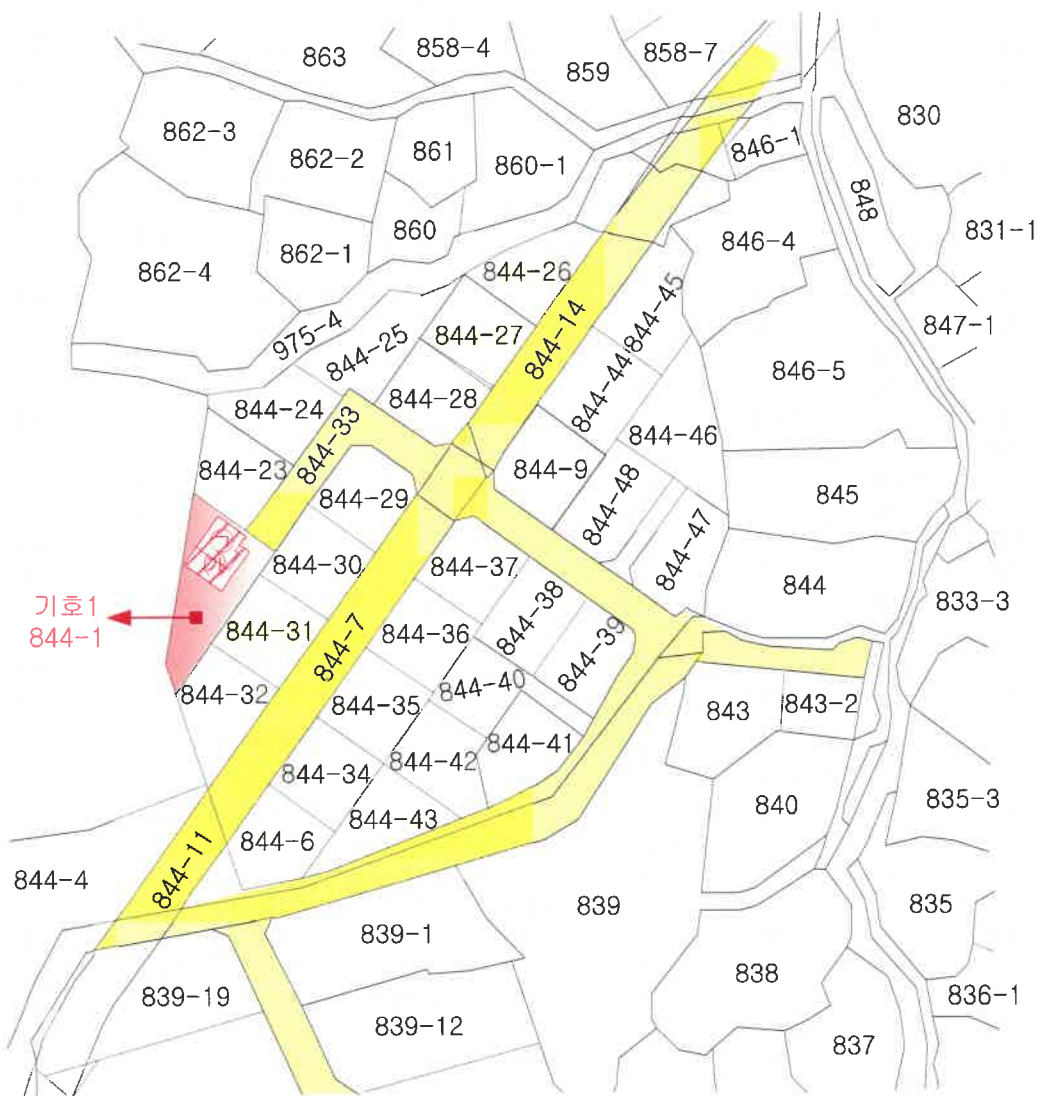
소 재 지	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1
-------	-----------------------



지 적 개 황 도

N
4
S = 1/1200
S

<경기도 평택시 진위면 마산리 844-1>



범 례



본건



도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층 이상



제시외건물



평가제외건물



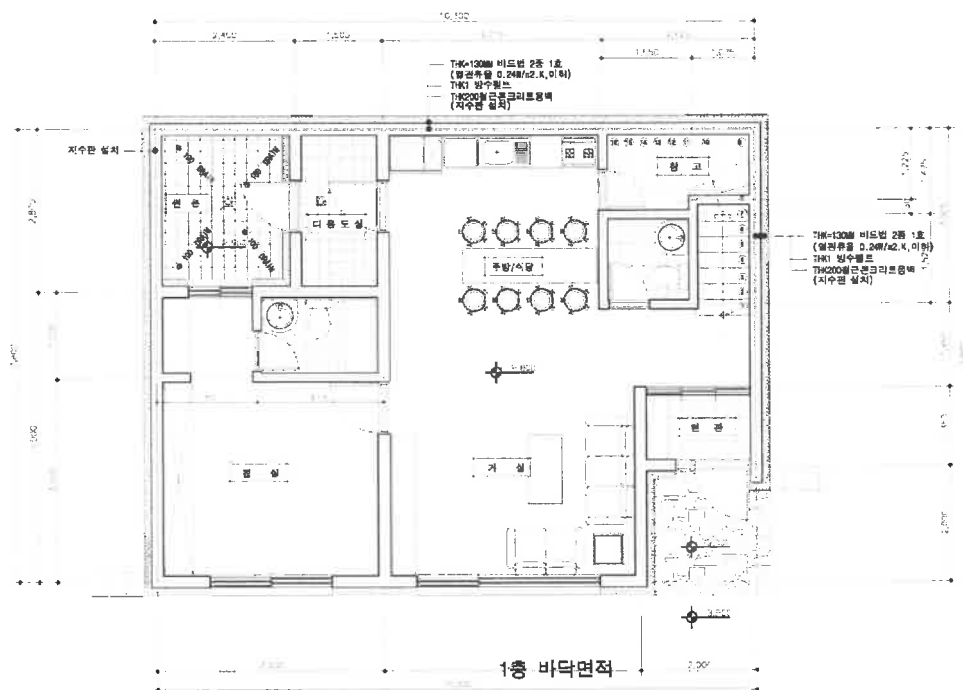
용도지역구분선



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

건 물 개 황 도

NOSCALE
<임대미상>



사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】



사 진 용 지



【 제시외건물 】

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4211-3808-5205-0870	발급일자	2023년 5월 12일 09:03:10
------	---------------------	------	-----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 평택시 진위면 마산1길 68-22
-----------------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	허 진아 (許進娥)	2022-06-10	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-06-10							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 5월 12일

경기도 고양시 일산동구청장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4211-3808-5205-0870	발급일자	2023년 5월 12일 09:03:13
------	---------------------	------	-----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 평택시 진위면 마산리 (일반+산) 844-1								
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 5월 12일

경기도 고양시 일산동구청장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수
없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주
및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1354-1996-537646

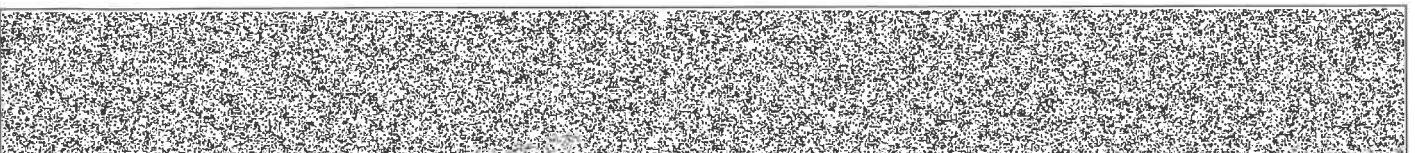


[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1983년11월4일	경기도 평택군 진위면 마산리 산101	임야	9124㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 16일 전산이기
2		경기도 평택시 진위면 마산리 산101	임야	9124㎡	1995년5월10일 행정구역명칭변경으로 인하여 2001년10월22일 등기
3	2012년10월11일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	임야	9108㎡	등록전환
4	2013년2월8일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	임야	4821㎡	분할로 인하여 임야 118㎡를 경기도 평택시 진위면 마산리 844-2, 임야 2932㎡를 동소 844-3, 임야 1237㎡를 동소 844-4에 이가
5	2018년5월4일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	임야	2237㎡	분할로 인하여 임야 621㎡를 경기도 평택시 진위면 마산리 844-7, 임야 1963㎡를 동소 844-8에 이가
6	2019년1월24일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	대	2237㎡	지목변경
7	2019년1월24일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	대	2684㎡	합병으로 인하여 대 447㎡를 경기도 평택시 진위면 마산리 844-3에서 이가
8	2019년10월28일	경기도 평택시 진위면	대	303㎡	분할로 인하여 대 202㎡를

[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.



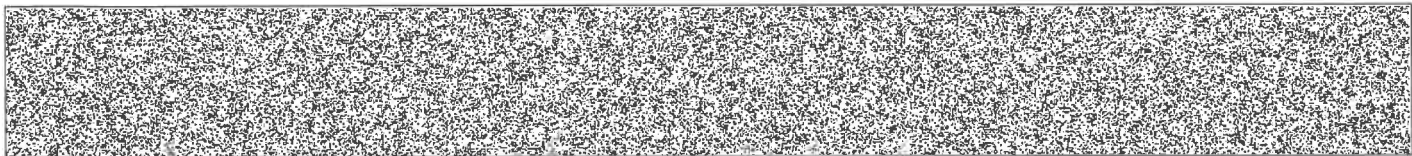
발행번호 135202135041930540109650910000376422887146290T1112

발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
		마산리 844-1			경기도 평택시 진위면 마산리 844-23, 대 203m ² 를 동소 844-24, 대 255m ² 를 동소 844-25, 대 205m ² 를 동소 844-26, 대 204m ² 를 동소 844-27, 대 204m ² 를 동소 844-28, 대 203m ² 를 동소 844-29, 대 203m ² 를 동소 844-30, 대 203m ² 를 동소 844-31, 대 223m ² 를 동소 844-32, 대 276m ² 를 동소 844-33에 이기

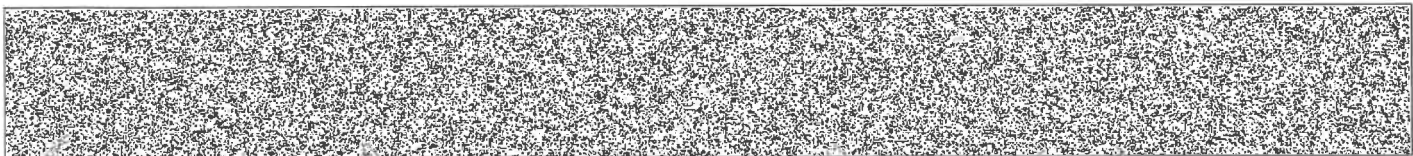
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1989년12월19일 제48916호	1989년12월15일 매매	소유자 노재호 640416-***** 서울 강남구 삼성동 124-4 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2002년1월31일 선거	노재호의 주소 서울 강남구 대치동 506 선경아파트 6동 701호 2003년6월11일 부기
2	소유권이전	2003년6월11일 제20454호	2003년5월29일 매매	소유자 인태용 590115-***** 평택시 서경동 793 동산아파트 3동 403호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2005년9월28일 제31706호	2005년9월14일 선거	인태용의 주소 경기도 평택시 이충동 381 현대아파트 104-603
3	카처분	2005년3월16일 제7128호	2005년3월14일 수원지방법원평 택지원의 카처분결정(200 5카단810)	피보전권리 소유권이전등기청구권 채권자 신덕수 경기도 평택시 자산동 406 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당권, 임차권과 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	카처분	2010년8월23일 제29122호	2010년8월23일 수원지방법원 평택지원의	피보전권리 부동산매매계약에 관한 토지거래허가절차 이행청구권 채권자 김동숙 580124-*****



발행일 2023/05/09

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가처분결정(2010카단2694)	평택시 비전동 856-2 동아백합아파트 102-1306 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
5	가압류	2010년8월27일 제29780호	2010년8월27일 수원지방법원 평택지원의 가압류결정(2010카단2785)	청구금액 금1,062,432,875 원 채권자 김동숙 580124-***** 평택시 비전동 856-2 동아백합아파트 102-1306
6	가압류	2010년8월30일 제29900호	2010년8월30일 수원지방법원 평택지원의 가압류결정(2010카단2786)	청구금액 금277,400,000 원 채권자 신덕수 611224-***** 평택시 자산동 406-1층
7	압류	2010년9월2일 제30609호	2010년9월2일 압류(부기소득 세과 13025)	권리자 국 처분청 평택세무사
8	소유권이전	2011년4월7일 제10065호	2010년8월15일 상속	공유자 지분 2분의 1 인성영 770228-***** 경기도 평택시 신장동 599-2 천지빌라 7-101 지분 2분의 1 인유정 801012-***** 경기도 오산시 갈곶동 713 케이씨스위첸아파트 104-1401
				대위자 정연희 경기도 평택시 자산동 406 2층 대위원인 접수 2005년 10월 6일 제32485호 설정된 근저당권실행을 위한 경매에 필요함
9	임의경매개시결정	2011년4월15일 제11102호	2011년4월14일 수원지방법원 평택지원의 임의경매개시결 정(2011타경488	채권자 정연화 670330-***** 평택시 자산동 406 2층



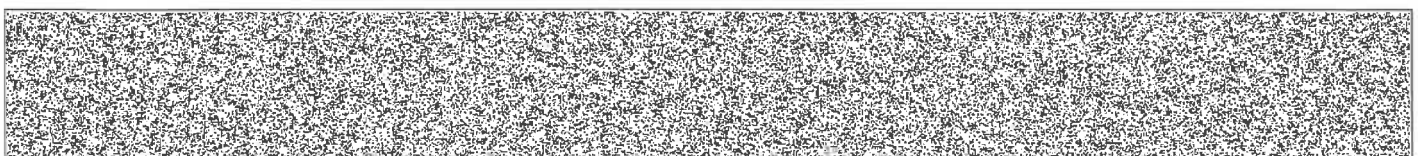
[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			7)	
10	8번인성영지분압류	2012년1월20일 제1875호	2012년1월18일 압류(송탄세무 과-982)	권리자 평택사
11	8번인유정지분압류	2012년1월20일 제1877호	2012년1월18일 압류(송탄세무 과-982)	권리자 평택사
12	공유자전원지분전부 이전	2012년1월25일 제2053호	2012년1월18일 임의경매로 인한 매각	소유자 천성호 450516-***** 충청북도 보은군 보은읍 사막길 49-12
13	3번가처분, 4번가처분, 5번가압류, 6번가압류, 7번압류, 9번임의경매개시결 정 등기말소	2012년1월25일 제2053호	2012년1월18일 임의경매로 인한 매각	
14	10번압류등기말소	2012년1월27일 제2262호	2012년1월25일 해제	
15	11번압류등기말소	2012년1월27일 제2263호	2012년1월25일 해제	
16	소유권이전	2015년10월8일 제36342호	2015년10월8일 매매	공유자 지분 2분의 1 김홍주 701128-***** 충청북도 청주시 상당구 산성로104번길 11, 201호(용담동) 지분 2분의 1 박선자 690307-***** 충청북도 보은군 보은읍 뱃들로 68-42, 101동 1002호(황실아파트) 매매목록 제2015-880호
17 (전 2)				합병한 경기도 평택시 진위면 마산리 844-3 대447㎡에 대하여도 16번 등기와 동일사항의 등기임



[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				접수 2019년1월24일 제2123호
18	공유자전원지분전부 이전	2019년2월19일 제4051호	2018년12월25일 매매	소유자 주식회사에너하임 161211-0042522 충청남도 공주시 유구읍 시장길 41 매매목록 제2019-105호
19	소유권이전	2019년2월19일 제4052호	2019년2월19일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-319호
20	소유권이전	2019년7월16일 제18731호	2019년7월16일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사에너하임 161211-0042522 충청남도 공주시 유구읍 시장길 41
	19번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
21	소유권이전	2019년7월16일 제18732호	2019년6월27일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2019-1965호
22	소유권이전	2021년1월26일 제2810호	2021년1월26일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사에너하임 161211-0042522 경기도 평택시 서탄면 서탄로 291, 1층
	21번신탁등기말소		신탁재산귀속	
23	소유권이전	2021년1월26일 제2814호	2021년1월26일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-404호
24	압류	2022년4월13일 제14662호	2022년4월13일 압류(채납징세 과-티33344)	권리자 국 처분청 평택세무서장



발행번호 135202135041930540109650910000376422887546290T1112

발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년6월20일 제22137호	2003년6월20일 설정계약	채권최고액 금일억일천이백만원정 채무자 인태용 평택시 서경동 793 동산이퍼트 3동 403호 근저당권자 평택축산업협동조합 134737-0000248 평택시 바전동 877-1 (송북저점) 공동담보 토지 경기도 평택시 진위면 마산리 산100
2	지상권설정	2003년6월20일 제22138호	2003년6월20일 설정계약	목 적 철근콘크리트조 건물의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2003년 6월 20일부터 만 30년 지 료 없음 지상권자 평택축산업협동조합 134737-0000248 평택시 바전동 877-1 (송북저점)
3	1번근저당권설정등기 말소	2004년6월12일 제18789호	2004년6월11일 해지	
4	2번지상권설정등기 말소	2004년6월12일 제18790호	2004년6월11일 해지	
5	근저당권설정	2004년9월10일 제27832호	2004년9월10일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 인태용 평택시 서경동 793 동산이퍼트 3동 403호 근저당권자 산덕수 611224-***** 평택시 자산동 406-1층 공동담보 토지 경기도 평택시 진위면 마산리 산100
6	지상권설정	2005년9월28일 제31707호	2005년9월28일 설정계약	목 적 견고한 건물의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2005년 9월 28일부터 만 30년 지 료 없음 지상권자 안광삼 651120-***** 경기도 평택시 자산동 406-2층



발행번호 135202135041930540109650910000376422887646290T1112

발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2005년10월6일 제32485호	2005년10월6일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 인태용 경기도 평택시 이충동 381 현대아파트 104-603 근저당권자 정연화 670330-***** 경기도 평택시 자산동 406 2층 공동담보 토지 경기도 평택시 진위면 마산리 산100
8	근저당권설정	2005년10월17일 제33385호	2005년10월17일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 인태용 경기도 평택시 이충동 381 현대아파트 104-603 근저당권자 김미영 551021-***** 경기도 평택시 비전동 236-22 동이목련아파트 102-204 김동숙 580124-***** 경기도 평택시 비전동 856-2 동이백합아파트 102-1306 정희주 601014-***** 경기도 평택시 자산동 406 1층 공동담보 토지 경기도 평택시 진위면 마산리 산100
9	5번근저당권설정, 6번지상권설정, 7번근저당권설정, 8번근저당권설정 등기말소	2012년1월25일 제2053호	2012년1월18일 임의경매로 인한 매각	
10	(1)근저당권설정	2015년10월8일 제36343호	2015년10월8일 설정계약	채권최고액 금1,118,000,000원 채무자 박선자 충청북도 보은군 보은읍 뱃들로 68-42, 101동 1002호(황실아파트) 근저당권자 보은군산림조합 154139-0000169 충청북도 보은군 보은읍 교시삼산1길 18 공동담보목록 제2015-397호
10-1				10번(1) 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2019년1월24일 부가



[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	(2)근저당권설정	2015년10월8일 제36343호	2015년10월8일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 박선자 충청북도 보은군 보은읍 뱃들로 68-42, 101동 1002호(항실아파트) 근저당권자 청주산림조합 150139-0000428 충청북도 청주시 상당구 상당로 15(남문로1가동) 공동담보목록 제2015-398호
10-2				10번(2) 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2019년1월24일 부가
11	지상권설정	2015년10월8일 제36344호	2015년10월8일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목이 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년 지 료 없음 지상권자 보은군산림조합 154139-0000169 충청북도 보은군 보은읍 교시삼산1길 18
12 (전 2)				합병한 경기도 평택시 진위면 마산리 844-3 대447㎡에 대하여도 11번 등기와 동일사항의 등기임 접수 2019년1월24일 제2123호
13	10번(1)근저당권설 정등기말소	2019년2월19일 제4048호	2019년2월19일 해지	
14	10번(2)근저당권설 정등기말소	2019년2월19일 제4049호	2019년2월19일 해지	
15	11번지상권설정등기 말소	2019년2월19일 제4050호	2019년2월19일 해지	
16	근저당권설정	2021년1월26일 제2812호	2021년1월26일 설정계약	채권최고액 금10,000,000원 채무자 주식회사에너하임 경기도 평택시 서탄면 서탄로 291, 1층 근저당권자 대성신용협동조합 124141-0000855 인천광역시 중구 서해대로454번길 5-1(신흥동2가) 공동담보목록 제2021-29호



발행번호 135202135041930540109650910000376422887846290T1112

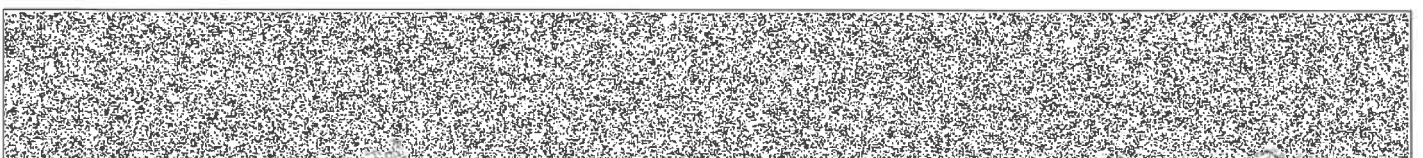
발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

【 매 매 목 록 】

목록번호	2015-880			
거래가액	금1,653,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	16	2015년10월8일 매매	
2	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-2	2	2015년10월8일 매매	
3	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-3	2	2015년10월8일 매매	
4	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-4	2	2015년10월8일 매매	
5	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-5	2	2015년10월8일 매매	
6	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-6	2	2015년10월8일 매매	
목록번호	2019-105			
거래가액	금2,407,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1	18	2018년12월25일 매매	
2	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-2	10	2018년12월25일 매매	



발행번호 135202135041930540109650910000376422887946290T1112

발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
3	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-4	3	2018년12월25일 매매	
4	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-6	3	2018년12월25일 매매	
5	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-8	2	2018년12월25일 매매	
6	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-9	3	2018년12월25일 매매	
7	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-12	2	2018년12월25일 매매	
8	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-13	2	2018년12월25일 매매	
9	[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-16	2	2018년12월25일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 5월 9일

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 135202135041930540109650910001376422887046290T1112

발급확인번호 AALY-XBDI-6460

발행일 2023/05/09

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 1354-1996-537646

[토지] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1 대 303㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	23

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
24	압류	2022년4월13일 제14662호	권리자 국	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
16	근저당권설정	2021년1월26일 제2812호	채권최고액 금10,000,000원 근저당권자 대성신용협동조합	신영부동산 신탁주식회 사

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1354-2020-011818



[건물] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년12월17일	경기도 평택시 진위면 마산리 844-1 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 마산1길 68-22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 단독주택 지1층 69.62㎡ 1층 40㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년12월17일 제47142호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2020-11524호
2	소유권이전	2021년1월26일 제2810호	2021년1월26일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사에너하임 161211-0042522 경기도 평택시 서탄면 서탄로 291, 1층
	1번신탁등기말소		신탁재산귀속	
3	소유권이전	2021년1월26일 제2814호	2021년1월26일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-403호
4	압류	2022년4월13일 제14663호	2022년4월13일 압류(채납징세 과-티33345)	권리자 국 처분청 평택세무서장

[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 135202135042030540102000910000118506887118260T1112

발급확인번호 AALY-XGWJ-8187

발행일 2023/05/09

[건물] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년1월26일 제2812호	2021년1월26일 설정계약	채권최고액 금10,000,000원 채무자 주식회사에너하임 경기도 평택시 서탄면 서탄로 291, 1층 근저당권자 대성신용협동조합 124141-0000855 인천광역시 중구 서해대로454번길 5-1(신흥동2가) 공동담보목록 제2021-29호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 5월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그려진 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 135202135042030540102000910000118506887218260T1112

발급확인번호 AALY-XGWJ-8187

발행일 2023/05/09

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 1354-2020-011818

[건물] 경기도 평택시 진위면 마산리 844-1

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년4월13일 제14663호	권리자 국	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년1월26일 제2812호	채권최고액 금10,000,000원 근저당권자 대성신용협동조합	신영부동산 신탁주식회 사

[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.



문서확인번호: 1683-6097-8410-6009

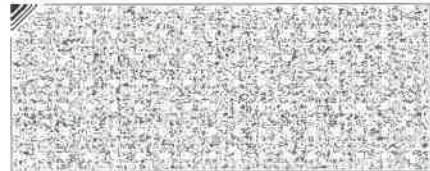
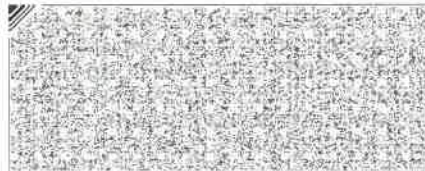
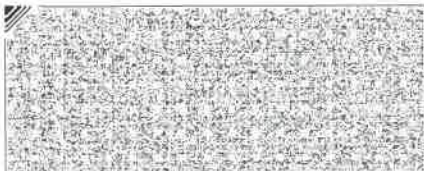


발급번호 : 202341220011360176

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 05/ 09

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
신청인	성명	이유정	주소 전화번호	경기도 고양시 일산동구 경발산로 43-7, 801호 031-903-8870
신청토지	소재지 경기도 평택시 진위면 마산리		지 번 844-1	지 목 대
			면적(㎡) 303.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란] 가축사육제한구역(2022-01-26)(진부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례 ☐ 군용비행장 소음대책구역 제3종구역 ☒ 자연녹지지역 ☒ 계획관리지역 ☒ 보전관리지역 ☒ 자연취락지구 ☐ 법정동 ☒ 소로2책(폭 8m~10m)
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 05/ 09 경 기 도 평 택 시 장				축척 1/1100 수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원



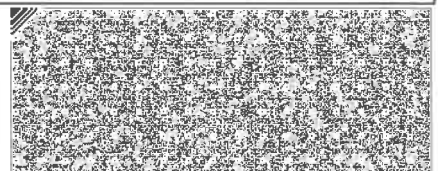
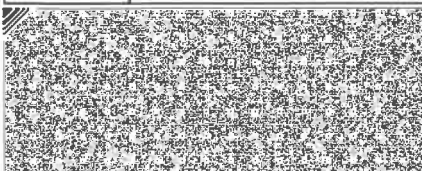
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202341220011360176

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 05/ 09

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.





토지 대장

고유번호	4122031022-10844-0001			도면번호	27	발급번호	202341220-01136-0163
토지소재	경기도 평택시 진위면 마산리			장 번호	2-1	처리시각	14시 15분 50초
지 번	844-1	축척	1:1200	비 고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 포 시		소 유 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭				
(05)	*9108*	(10) 2012년 10월 11일 산 101에서 등록전환	2012년 01월 25일		충청북도 보은군 보은읍 사막길 49-12				
임야			(03) 소유권이전		천성호				450516-1*****
(05)	*4821*	(20) 2013년 02월 08일 분할되어 본번에 -2 내지 -4를 부함	2015년 10월 08일		충청북도 청주시 상당구 산성로104번길 11, 201호(웅담동)				
임야			(03) 소유권이전		김홍주 외 1인				701128-1*****
(05)	*2237*	(20) 2018년 05월 03일 분할되어 본번에 -7, -8을 부함	2019년 02월 19일		충청남도 공주시 유구읍 시장길 41				
임야			(03) 소유권이전		주식회사에너하임				161211-0*****
(08)	*2237*	(40) 2019년 01월 24일 지목변경	2019년 02월 19일		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)				
대			(03) 소유권이전		국제자산신탁주식회사				110111-2*****
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일	2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2019년 07월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	131400	263700	269300	268500	306400	339400	319000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 5월 9일

경기도 평택시



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.



고유번호	4122031022-10844-0001			도면번호		27	발급번호	202341220-01136-0163
토지소재	경기도 평택시 전위면 마산리			장 번호		2-2	처리시각	14시 15분 50초
지 번	844-1	축척	1:1200	비고			발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자			
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호	
(08)	*2684*	(30) 2019년 01월 24일	2019년 07월 16일		충청남도 공주시 유구읍 시장길 41			
대		844-3번과 합병	(03) 소유권이전		주식회사에너하임		161211-0*****	
(08)	*303*	(20) 2019년 10월 28일	2019년 07월 16일		서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피엔에스타워)			
대		분할되어 본번에 -23 내지 -33을 부합	(03) 소유권이전		주식회사무궁화신탁		110111-2*****	
		---	2021년 01월 26일		경기도 평택시 서탄면 서탄로 291, 1층			
		---	(03) 소유권이전		주식회사에너하임		161211-0*****	
			2021년 01월 26일		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)			
			(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사		110111-7*****	
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

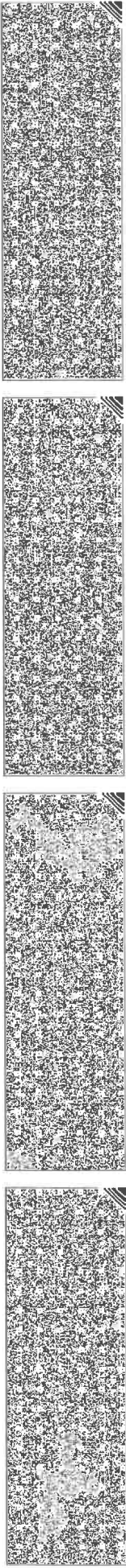
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

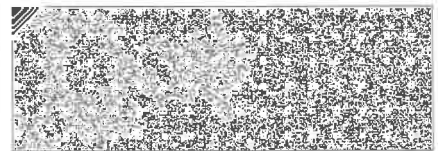
2023년 5월 9일

경기도 평택시



◆ 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 1683-6098-2885-5032

일반건축물대장(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호 4122031022-1-0840001 정부24접수번호 20230509-65756003 명칭 1동 호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대

대지위치 경기도 평택시 진위면 마산리 지번 844-1 도로명주소 경기도 평택시 진위면 마산1길 68-22

※대지면적	303㎡	연면적	109.62㎡	※지역	보전관리지역	※지구	※구역
건축면적	40㎡	용적률 산정용 연면적	40㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택
※건폐율	13.2%	※용적률	13.2%	높이	5.7m	지붕	지하: 1층, 지상: 1층
※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분
주1	지1층	철근콘크리트구조	단독주택	69.62	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영 부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층 (여의도동, 신영 증권빌딩)	1/1
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택	40	- 이하여백 -	- 이하여백 -	소유권이전
※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 05월 09일

평택시장

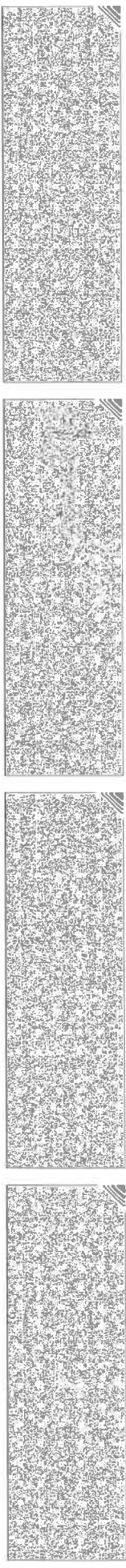


담당자: 민원토지과
전 화: 031 - 8024 - 6118

※ 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 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 1683-6098-2885-5032

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	4122031022-1-08440001	정부24접수번호	20230509-65756003	명칭	1동 호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 마산리	지번	844-1	도로명주소	경기도 평택시 진위면 마산1길 68-22	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기	허기일	
건축주	(주) 무궁화신탁	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용 대 비상용 대	착공일
설계자	(주) 정현석건축사사무소 (주) 정현섭건축사사무소	평택시-건축사사무소-1415	자주식	대 1대 11.5㎡	대 1대 11.5㎡	대 1대 11.5㎡	면적	※ 하수처리시설	사용승인일
공사감리자			형식					용량	2020.11.19.
공사시공자 (현장관리인)	안치돈 박후식 효성종합건설기출공사(주)	평택시-건축공사업-10-0489	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	마을하수처리장연결	관련 주소
※ 제로에너지건축물 인증		※ 건축물 에너지효율등급 인증	※ 에너지성능지표 (EPI) 점수		※ 녹색건축 인증		※ 지능형건축물 인증		지번
등급	등급	등급	점 등급		점 등급		점 등급		
에너지자립률	0% (1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률))	0kWh/㎡ (%)	※ 에너지소비총량 인증점수		점 인증점수		점		도로명
유효기간:	유효기간:	유효기간:	0kWh/㎡		유효기간:		유효기간:		
내진설계 적용 여부		내진능력	특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형				
지하수위	G.L	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)		구조설계 해석법				
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항	
2020.11.19	사용승인(2019-건축녹지과-신축신고-127)에 의거 신규작성 (신축)				- 이하여백 -				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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 하릴 수 있습니다.

