

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부평새마을금고

건명 : 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지

감정평가서 번호 : 하나 240509-04-501



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

(주)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864

인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

건명	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지
소재지	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지
담당평가사	감정평가사 : 김병완 T : 010-5019-0696
현장조사자	현장조사자 : 안승근 T : 010-8589-8349
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김하나 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240513-00-042	심 의 일	2024-05-13
감정서번호	하나 240509-04-501	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	부평새마을금고		
건 명	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지		
물건소재지	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지		
감정평가액	₩3,609,814,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인

대 표 이 사 양 기 철



감정평가심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통) 감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 1.51 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다.
5. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지" 건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장

김병완



감정평가사

김병완

김 병 완



감정평가액

삼십육억구백팔십일만사천원정 (₩3,609,814,000.-)

의뢰인

부평새마을금고

감정평가 목적

구매

채무자

-

제출처

부평새마을금고

소유자
(대상업체명)

주식회사그리드디앤씨
(수탁자 : 신영부동산신탁주식회사)

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

물건목록
표시근거

등기사항전부증명서

기준시점

2024. 05. 10

조사기간

2024. 05. 10

작성일

2024. 05. 10

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종별

면적 또는 수량(m²)

종별

면적 또는 수량(m²)

단가

금액

토지

1,633.4

토지

1,633.4

2,210,000

3,609,814,000

이

하

여

백

합계

₩3,609,814,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

심

사

자



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 마장면 양촌리 소재 '마장고등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부평새 마을금고의 공매 진행 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 05월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 05월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

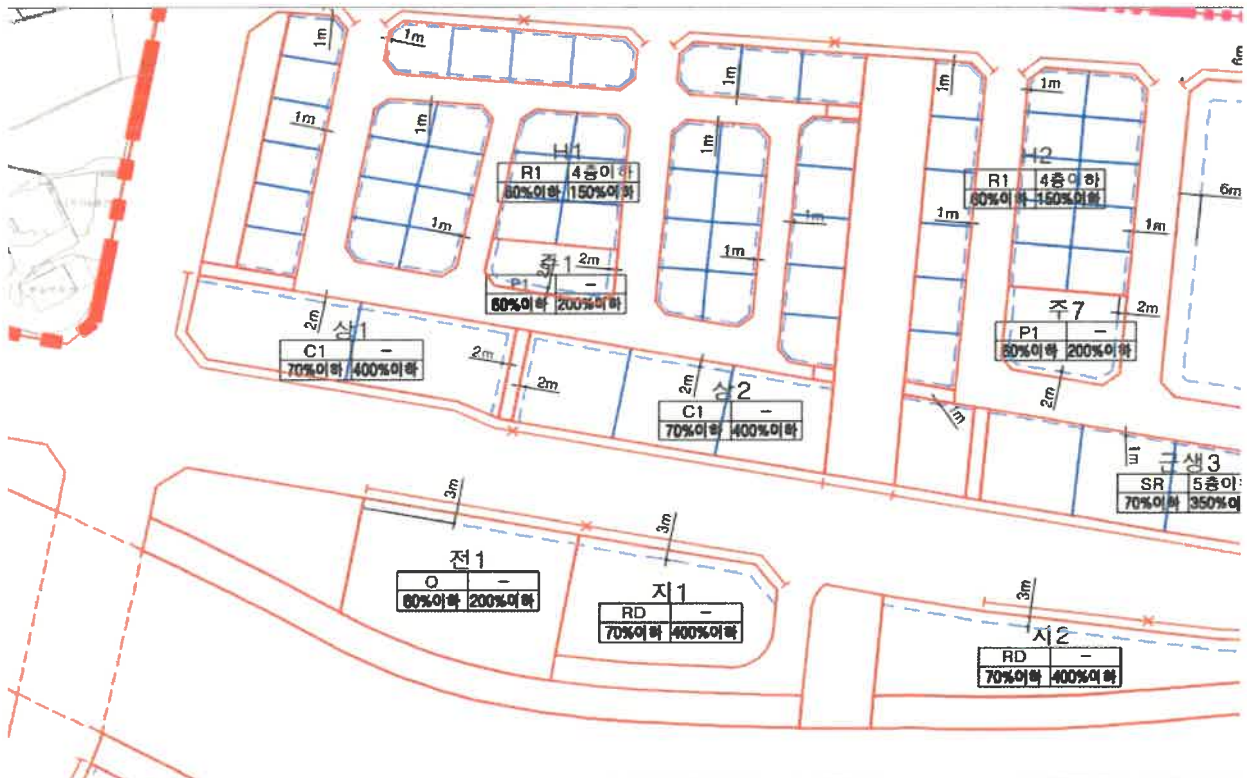
1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건은 지구단위계획구역으로 지정되어 있음.[마장택지개발지구 상업시설용지 상2(C1)]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

③ 일반상업용지의 용도 분류표

구 분	C1	C2		C3
		기정	변경	
단독주택	X	X		X
공동주택	X	X		X
1종근린생활시설	●	●		●
2종근린생활시설	● 안마시술소, 단란주점 제외	● (안마시술소, 단란주점은 상3-1, 상4-1, 상5-1, 상5-2에 한함)	● (안마시술소, 단란주점은 상3-1, 상3-2, 상4-1, 상5-1, 상5-2에 한함)	● 안마시술소, 단란주점 제외
문화및집회시설	●	●		●
판매시설	● 상점 및 이와 유사한 용도에 한함	● 상점 및 이와 유사한 용도에 한함		● 상점 및 이와 유사한 용도에 한함
종교시설	○ 종교집회장에 한함	○ 종교집회장에 한함		○ 종교집회장에 한함
의료시설	● 정신병원 및 격리병원 장례식장 제외	● 정신병원 및 격리병원 장례식장 제외		● 정신병원 및 격리병원 장례식장 제외
업무시설	○	○		●
숙박시설	X	△ (상4-1, 상4-2, 상5-1, 상5-2에 한함)		X
위탁시설	X	△ (상4-1, 상4-2, 상5-1, 상5-2에 한함)		X
방송통신시설	△ 방송국, 전화국, 통신용시설	△ 방송국, 전화국, 통신용시설		△ 방송국, 전화국, 통신용시설
교육연구시설	●	●		●
노유자시설	X	○		○
수련시설	X	○		○
운동시설	○	○		○
위험물저장 및 처리시설	X	△ 주유소에 한함		△ 주유소에 한함
자동차관련시설	△ 주차장, 세차장에 한함	△ 주차장, 세차장에 한함		△ 주차장, 세차장에 한함

주1) ● : 지구단위계획에서 권장하는 용도, ○ : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 허용한 용도,

△ : 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 용도, X : 불허용도

주2) (기정) 상업시설용지 내 보행자전용도로변은 판매 및 영업시설과 근린생활시설을 1층전면 권장용도로 지정한다.
(변경) 보행자전용도로에 인접한 상업시설용지의 경우 판매 및 영업시설과 근린생활시설을 1층전면 권장용도로 지정한다.

주3) 상업시설용지 중 교육환경보호구역 내 포함되는 부분은 교육환경보호구역 내 금지시설을 불허용도로 함

다만, 허용용도 중 상대정화구역 내 심의 후 설치 가능한 시설에 한하여 심의 결과에 따름

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

④ 건폐율, 용적률 등

구 분	C1	C2	C3
건폐율	70% 이하	80% 이하	80% 이하
용적률	400% 이하	500% 이하	500% 이하
최고층수	-	-	-
해당블럭	상1, 상2	상3, 상4, 상5	상6, 상7, 상8

- 비교표준지A, 평가사례(4)는 본건과 동일한 지구단위계획구역 내에 소재하는 근린생활시설용지로서, 건폐율 70% 이하, 용적률 350% 이하임.
- 거래사례#1은 지구단위계획구역 미지정 지역이며, 이천시 도시계획조례상 건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하임.

⑤ 일련번호(2) 지상에는 후첨 사진용지와 같이 컨테이너박스 1개동이 소재함.

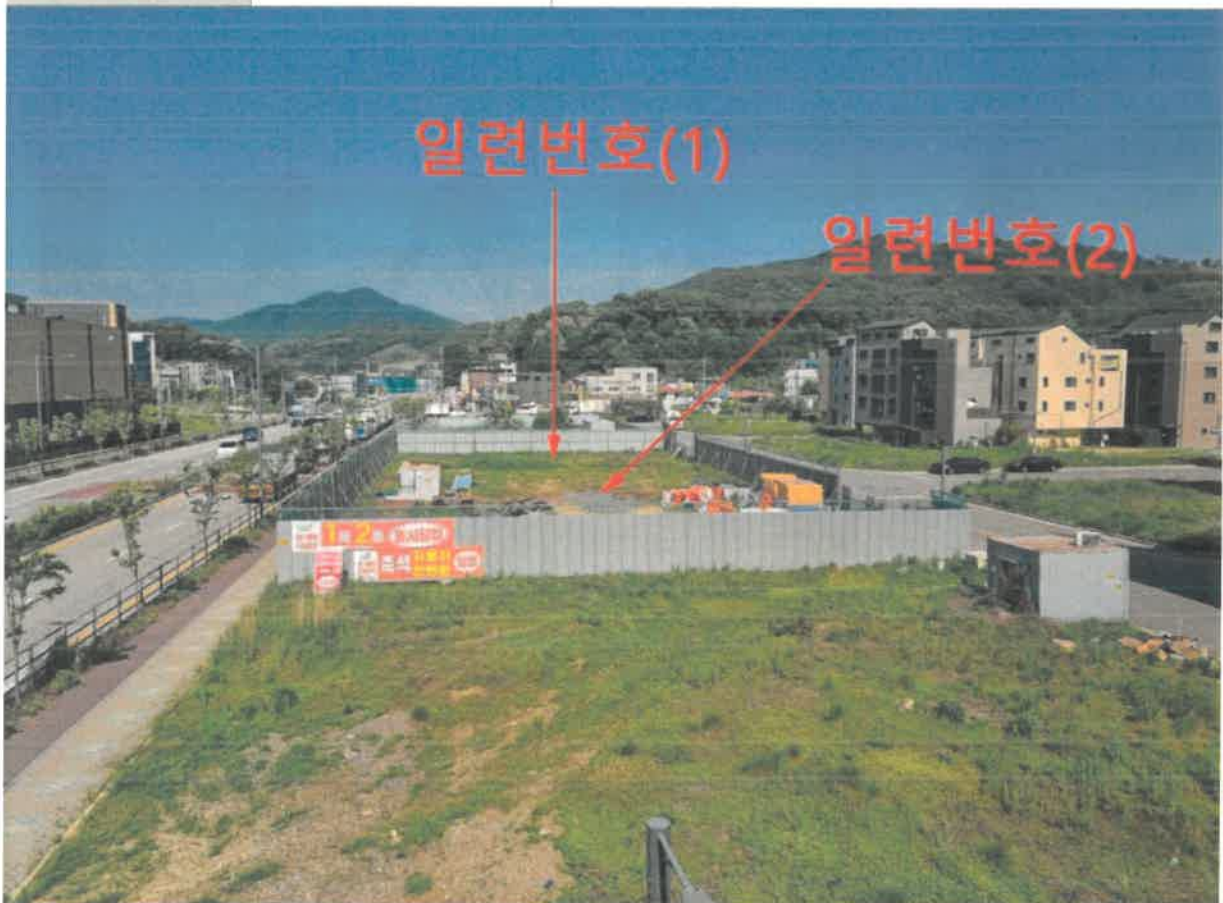
(토지) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 이천시 마장면 양촌리	358-12	대	준주거지역	817.2	817.2	2,210,000	1,806,012,000	
2	상동	358-13	대	준주거지역	816.2	816.2	2,210,000	1,803,802,000	
합 계								₩3,609,814,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대
	면 적	1,633.4 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	양촌리 358-12	817.2	대	상업나지	준주거	중로각지	정방형 평 지	1,622,000
2	양촌리 358-13	816.2	대	상업나지	준주거	중로각지	정방형 평 지	1,622,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	오천리 426-4	639.3 일단지	대	상업용	준주거	중로각지	가장형 평 지	1,657,000

※ 일단지 관련지번 : 오천리 426-3

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 주거지역	0.880	경기도 이천시 (2024.01.01~2024.05.10) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.519 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.278 $(1 + 0.00519) \times (1 + 0.00278 \times 40/31)$ ≈ 1.00880

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.86	본건은 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성, 상권의 성숙도 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.02	본건은 비교표준지 대비 용적률(본건 400%이하, 비교표준지 350%이하)에서 다소 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준	기타
인근 상업나지	미성숙 상가지대	중로변	2,200,000원/㎡ 내외	준주거

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	양촌리 358-12외	준주거	대 상업나지	2021.04.26	담보	2,150,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(2)	양촌리 370-5	1종일주	대 주상용	2023.01.26	경매	2,153,000	-
(3)	오천리 406-1	일반상업	대 상업나지	2023.12.22	담보	3,640,000	-
(4)	오천리 436-1	준주거	대 상업나지	2024.03.04	경매	2,520,000	-
(5)	오천리 448-6	일반상업	대 상업나지	2023.07.28	담보	3,320,000	-
(6)	오천리 450-9	준주거	대 상업기타	2023.01.16	시가참고	3,510,000	-

※ 일련번호(4) 근린생활시설용지(건폐율 70%이하, 용적률 350%이하)

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	중리동 468-1	준주거 대/주상용	310,000,000 원 (@ 2,530,000원/㎡)	2023.09.05 1993.06.23	98.5㎡ 179.16㎡	건폐율 70%이하 용적률 500%이하
	의견	1) 철근콘크리트조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 850,000원/㎡ × 20년/50년 ≒ 340,000원/㎡ 건물가격: 340,000원/㎡ × 179.16㎡ ≒ 60,914,400원 2) 토지가격 : (310,000,000원 - 60,914,400원) / 98.5㎡ ≒ 2,530,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 이천시 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	6,272,533,800	5,285,459,340	84.3	24	7	29.2
근린상가	6,244,958,610	5,261,769,340	84.3	19	6	31.6
점포	27,575,190	23,690,000	85.9	2	1	50
토지	17,238,886,300	11,291,356,769	65.5	241	70	29
대지	262,395,000	91,100,000	34.7	3	1	33.3

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,520,000	1.00611	1.000	1.000	2,535,397		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.516	1.51
	1,657,000	1.00880	-	-	1,671,581		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.04 ~ 2024.05.10, 경기도 이천시 주거) : 0.611% (1.00611)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(4)와 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,657,000	1.00880	1.000	0.875	1.51	2,208,577	2,210,000	-
2	A	1,657,000	1.00880	1.000	0.875	1.51	2,208,577	2,210,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견						비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.						#1
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	중리동 468-1	준주거 대/주상용	310,000,000 원 (@ 2,530,000원/㎡)	2023.09.05 1993.06.23	98.5㎡ 179.16㎡	건폐율 70%이하 용적률 500%이하
	의견	1) 철근콘크리트조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 850,000원/㎡ × 20년/50년 ≒ 340,000원/㎡ 건물가격: 340,000원/㎡ × 179.16㎡ ≒ 60,914,400원 2) 토지가격 : (310,000,000원 - 60,914,400원) / 98.5㎡ ≒ 2,530,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	1.376	경기도 이천시 (2023.09.05~2024.05.10) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.088 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.142 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.201 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.072 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.519 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.278 $(1 + 0.00088 * 26/30) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00201)$ $* (1 + 0.00072) * (1 + 0.00519) * (1 + 0.00278 * 40/31)$ ≈ 1.01376

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.94	본건은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성, 상권의 성숙도 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건은 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건은 사례 대비 용적률(본건 400%이하, 사례 500%이하)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.861	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	2,530,000	1.000	1.01376	1.000	0.861	2,208,303	2,210,000
2	#1	2,530,000	1.000	1.01376	1.000	0.861	2,208,303	2,210,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	2,210,000	2,210,000	-
2	2,210,000	2,210,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	3,609,814,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

-

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 이천시 마장면 양촌리 소재 '마장고등학교' 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 아파트단지, 근린주택, 상업나지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 무난한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 준주거지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 보행자전용도로(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(마장초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구열람기간((2009.12.29.~2010.1.26.))<택지개발촉진법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>. ■ 일련번호 2) 준주거지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(마장초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구 열람기간((2009.12.29.~2010.1.26.))<택지개발촉진법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>.
형세 및 이용상황	일련번호 1,2) 공히 정방형 평지로서, 현재 상업나지 상태임.
도 로 상 태	■ 일련번호 1) 남측(노폭 약 30m), 북측(노폭 약 12m) 및 서측(노폭 약 4m, 보행자도로)으로 포장도로에 접함. ■ 일련번호 2) 남측(노폭 약 30m) 및 북측(노폭 약 12m)으로 포장도로에 접함.

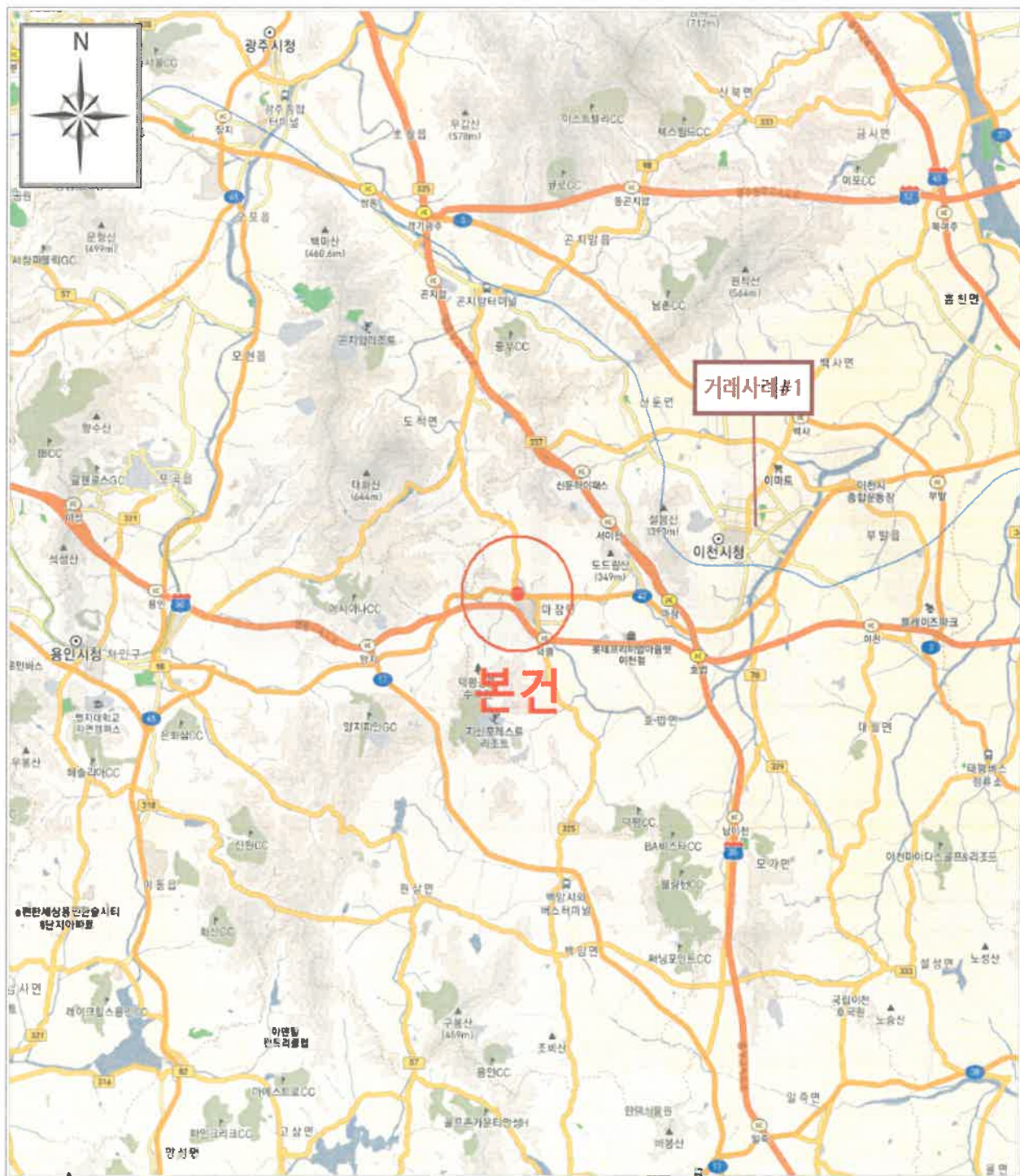
(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	임대관계는 미상임.
기 타 사 항	-.

광역위치도

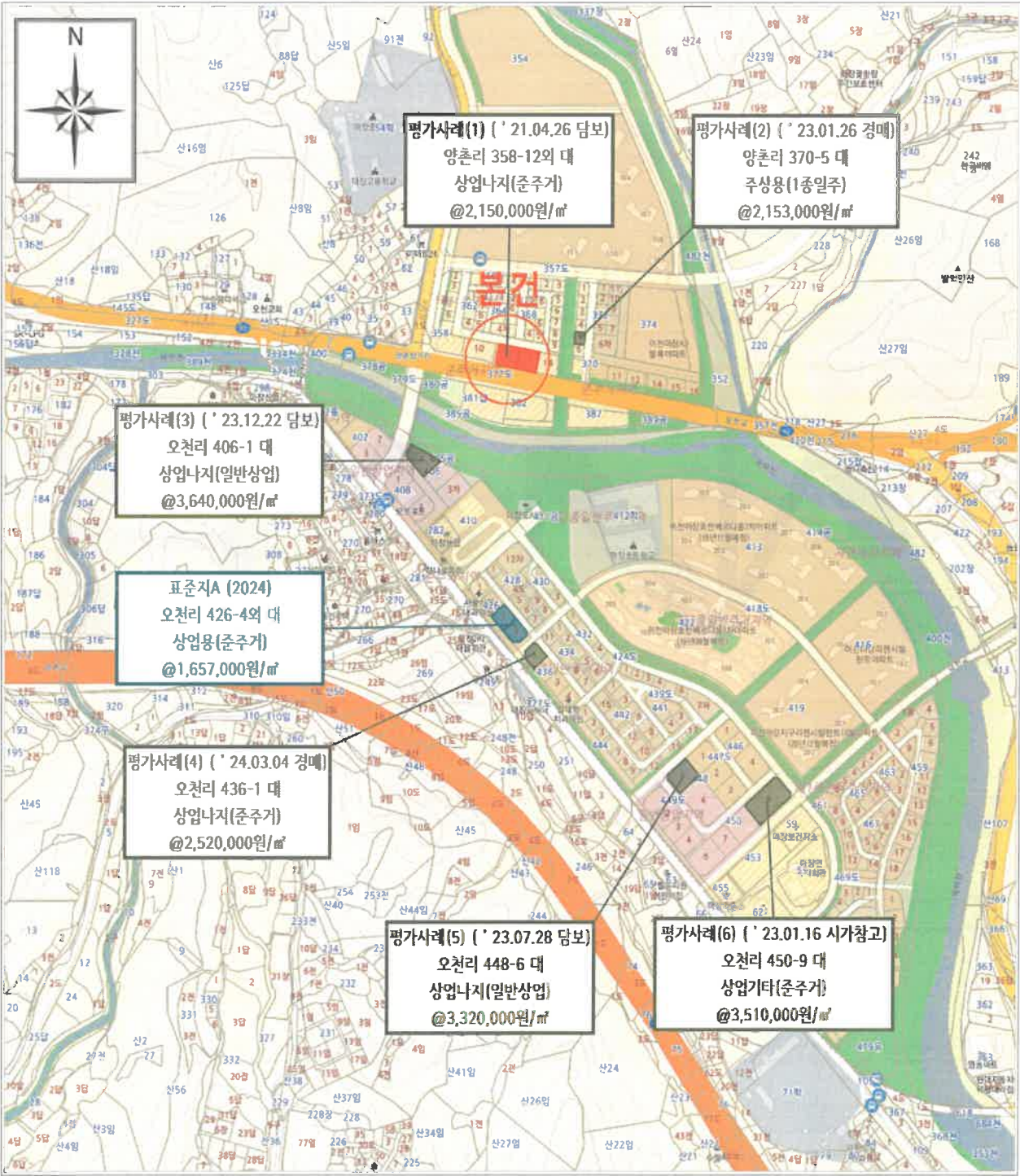
소재지

경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지
-------	------------------------------



가 격 참 고 도

소 재 지

경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지



[범 례]

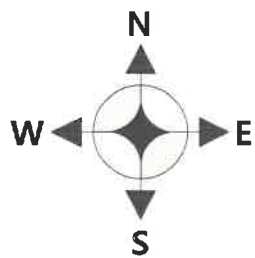
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



S : 1/1,000



면 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지

경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지



본건전경



본건전경



본건전경



일련번호(2) 지상 컨테이너박스

수 수 료 청 구 서

부평새마을금고 귀하

감정평가서번호 : 240509-04-501

삼백삼만일천육백원정 (₩3,031,600.-)

2024-05-09 일자로 의뢰하신『경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 외 1필지』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	2,626,280.-	956,000+(2,609,814,000x8/10,000x0.8) ≒2,626,280 【공부발급비】 토지이용계획확인서:3,000원 토지대장:1,800원 지적도:1,400원 등기사항전부증명서:2,000원 【기타 실비】 사진 1Page×2,000원
나. 여 비	120,000	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	8,200	
임대차조사비	—	
기타 실비	2,000	
특별용역비	—	
소 계	130,200	
수수료합계(공급가액)	2,756,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	275,600	
총 계	3,031,600.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩3,031,600.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240509-04-501)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 부평새마을금고

: 9002-1642-5111-9

예금주 [(주)하나감정평가법인 경인지사]

(주)하나감정평가법인 경인지사

지 사 장 김 병 완

(Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864)



발급번호 : 202441500007742143 발행매수 : 1/2 발급일 : 2024/ 05/ 09

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	이예원	주소	인천광역시 동구 송림로 43,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	경기도 인천시 마장면 양촌리		358-12	대	817.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 보행자 전용도로(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(마장초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구열람기간((2009.12.29.~2010.1.26.))<택지개발촉진법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]				
확인도면					법례 ☐ 제1종일반주거지역 ☐ 준주거지역 ☐ 자연녹지지역 ☐ 주거개발진흥지구 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 도로구역 ☐ 가축사육제한구역 ☐ 보행자전용도로 ☐ 대로1류(폭 35m~40m) ☐ 중로3류(폭 12m~15m) ☐ 소로2류(폭 8m~10m) ☐ 주차장 ☐ 공원 ☐ 전기공급설비 ☐ 법정동	
	축척 1/1100				수입증지 붙이는곳	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						
2024/ 05/ 09						
경기도 인천시장						
수 수 료 전 자 결 제 민 원						

발급번호 : 202441500007742143

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 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.

발급번호 : 202441500007742211

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 09

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	이에원	주소	인천광역시 동구 송림로 43,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	경기도 이천시 마장면 양촌리		358-13	대	816.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(마장초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구열람기간((2009.12.29.~2010.1.26.))<택지개발촉진법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						

발급번호 : 202441500007742211

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 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.



문서확인번호 : 1715-2361-1830-4157

지적도 등본

발급번호	202441500007742141	처리시각	15시 28분 35초	발급자	정부24
토지소재	경기도 이천시 마장면 양촌리	지번	358-12번지	축척	등록:1/500 출력:1/600

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

2024년 05월 09일

경기도 이천시



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1715-2370-1229-7126

지적도 등본

발급번호	202441500007742214	처리시각	15시 43분 30초	발급자	정부24
토지소재	경기도 이천시 마장면 양촌리	지번	358-13번지	축척	등록:1/500 출력:1/600

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

2024년 05월 09일

경기도 이천시



◆ 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	4150034022-10358-0012			도면번호	59	발급번호	202441500-00774-2137
토지소재지	경기도 이천시 마장면 양촌리			장 번호	1-1	처리시각	15시 27분 32초
지 번	358-12	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

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) 대	*817.2*	(76) 2020년 11월 09일 토지개발사업 완료			경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)		
			(27) 지적확정		한국토지주택공사		135671-0*****
			2020년 11월 30일		경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)		
			(02) 소유권보존		한국토지주택공사		135671-0*****
			2021년 05월 10일		인천광역시 연수구 독배로 68, 401호(옥련동, 유진메디타워)		
			(03) 소유권이전		주식회사그리드디앤씨		120111-1*****
			2021년 05월 10일		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)		
			(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사		110111-7*****
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1590000	1703000	1622000	1622000			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 5월 9일

경기도 이천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(첨부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	4150034022-10358-0013		
토지소재	경기도 이천시 마장면 양촌리		
지번	358-13	축척	수치

도면번호	60	발급번호	202441500-00774-2206
장번호	1-1	처리시각	15시 41분 04초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주 소		등록번호
			변동원인		성명 또는 명칭		
(08) 대	*816.2*	(76) 2020년 11월 09일 토지개발사업 완료	2020년 09월 28일		경상남도 진주시 총의로 19(충무공동)		
			(27) 지적확정		한국토지주택공사		135671-0*****
			2020년 11월 30일		경상남도 진주시 총의로 19 (충무공동)		
			(02) 소유권보존		한국토지주택공사		135671-0*****
			2021년 05월 10일		인천광역시 연수구 독배로 68, 401호(옥련동, 유진메디타워)		120111-1*****
			(03) 소유권이전	2021년 05월 10일	주식회사그리드디앤씨		110111-7*****
			(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사		110111-7*****
등기수정 년월일							
토지등기 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1590000	1703000	1622000	1622000			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 9일

경기도 이천시



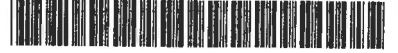
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1344-2020-009092



[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월30일	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12	대	817.2㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

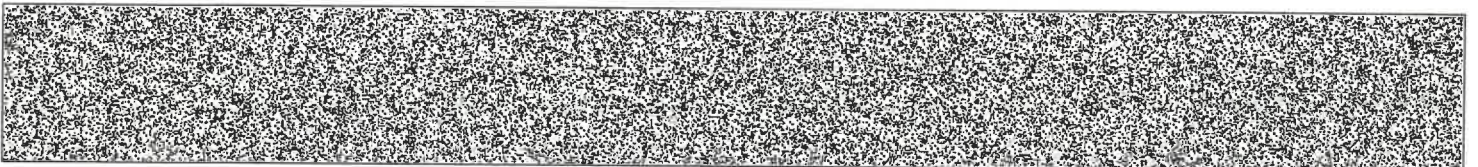
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년11월30일 제55771호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)
2	소유권이전	2021년5월10일 제24351호	2020년11월25일 매매	소유자 주식회사그리드디앤씨 120111-1117002 인천광역시 연수구 독배로 68,401호(옥련동, 유진메디타워) 거래가액 금1,569,024,000원
3	소유권이전	2021년5월10일 제24353호	2021년5월7일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1631호
4	압류	2022년8월31일 제37151호	2022년8월31일 압류(징수과-6636)	권리자 이천시 3155

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[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.



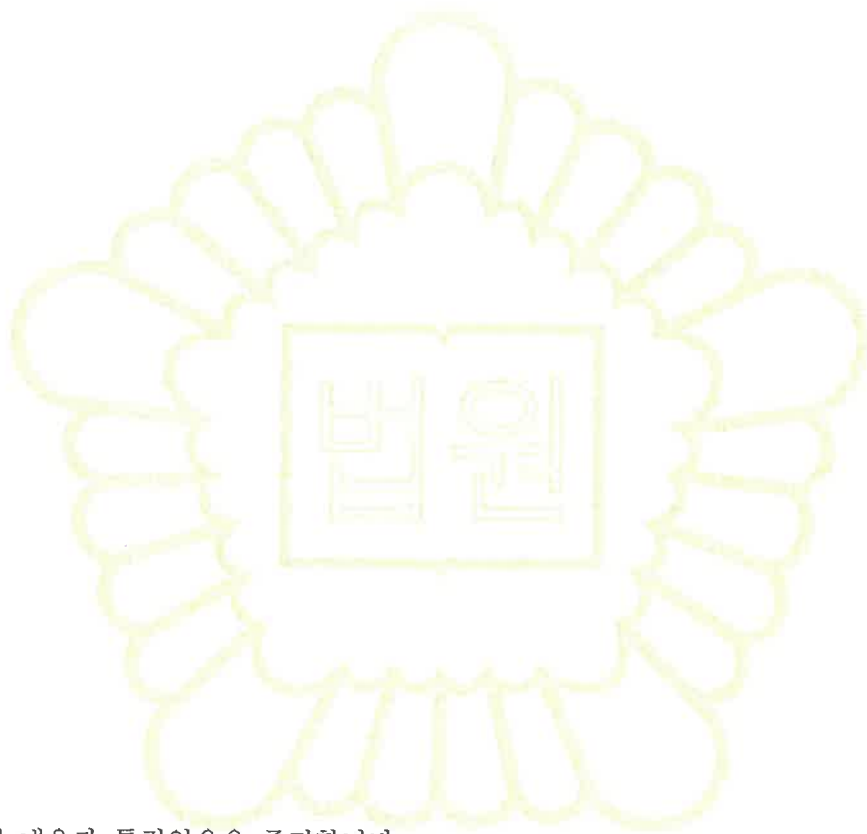
발행번호 134202134042040540102000910G10090527SUU19236UU1112

발급확인번호 AAMZ-PNCZ-0928

발행일 2024/05/09

[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 5월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

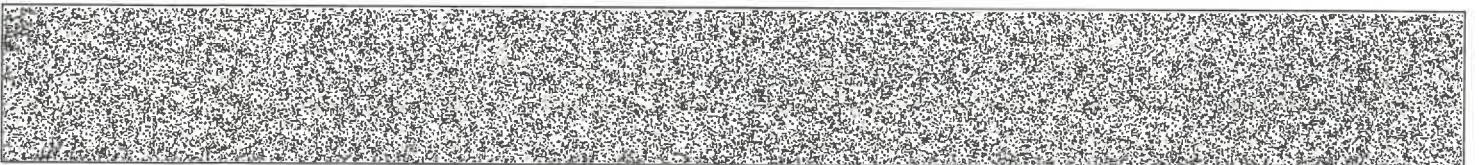
전산운영책임관



* 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 134202134042040540102000910G10090527SUU29236UU1112

발급확인번호 AAMZ-PNCZ-0928

발행일 2024/05/09

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 1344-2020-009092

[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-12 대 817.2㎡

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	2022년8월31일 제37151호	권리자 이천시	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[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)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1344-2020-009093



[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-13

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월30일	경기도 이천시 마장면 양촌리 358-13	대	816.2㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

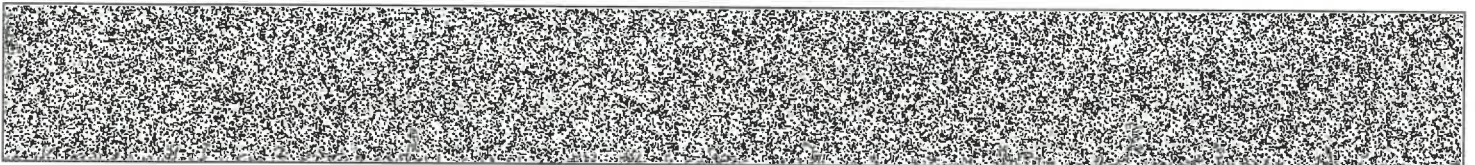
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년11월30일 제55771호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)
2	소유권이전	2021년5월10일 제24352호	2020년11월25일 매매	소유자 주식회사그리드디앤씨 120111-1117002 인천광역시 연수구 독배로 68,401호(옥련동, 유진메디타워) 거래가액 금1,567,104,000원
3	소유권이전	2021년5월10일 제24353호	2021년5월7일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1632호
4	압류	2022년8월31일 제37151호	2022년8월31일 압류(징수과-6636)	권리자 이천시 3155

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[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.



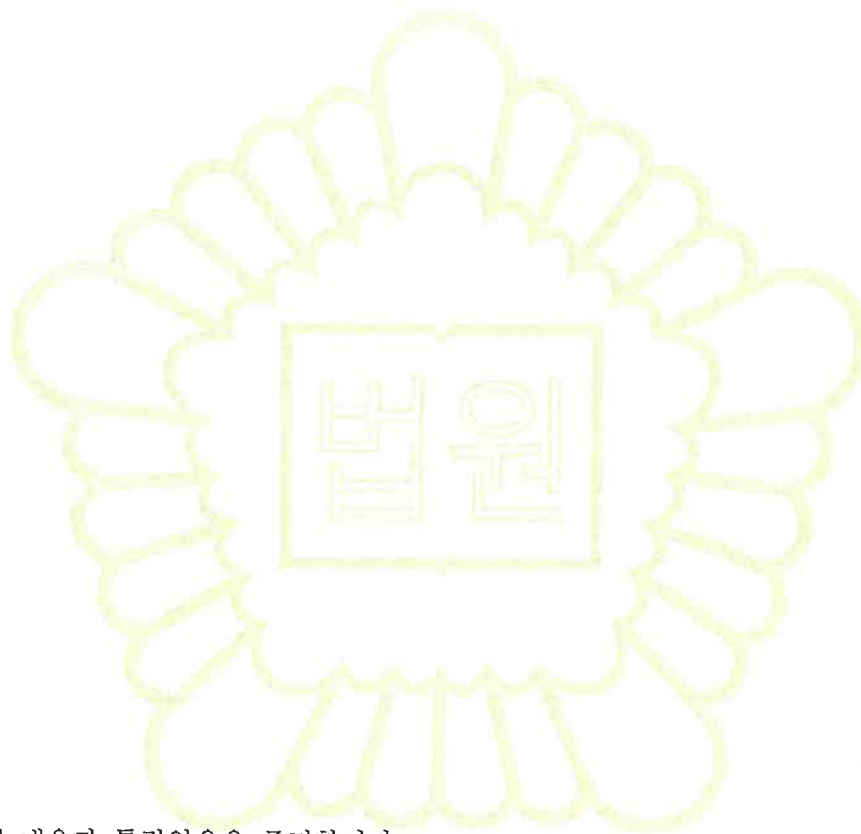
발행번호 13420213404204054010200091MKC0090541HAE19300121112

발급확인번호 AAMZ-POZH-0938

발행일 2024/05/09

[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-13

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 5월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

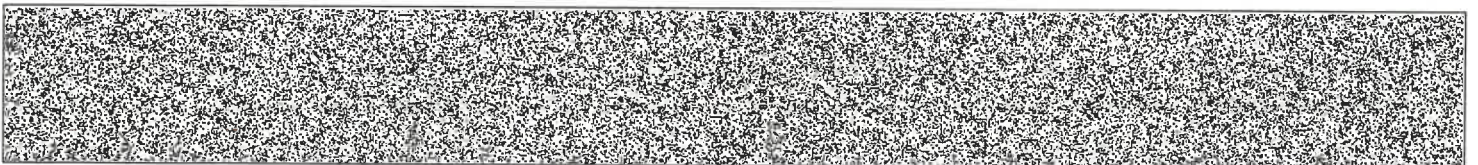
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 탈소사항을 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 13420213404204054010200091MKC0090541HAE29300121112

발급확인번호 AAMZ-POZH-0938

발행일 2024/05/09

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 1344-2020-009093

[토지] 경기도 이천시 마장면 양촌리 358-13 대 816.2㎡

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	2022년8월31일 제37151호	권리자 이천시	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[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.