

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 JS325041601호
건명	이선미(2025타경52099)

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



경기서부지사: 경기도 시흥시 은계호수로25 (은행동 611-2) 파크플레이 제502호  
TEL: (031)362-4781 FAX: (031)362-4782

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 정욱진

鄭旭鎭



(주)제일감정평가법인 경기서부지사장 권태윤 (서명 또는 인)

감정평가액	육억삼천칠백만원(₩637,000,000.-)					
평가의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	경매		
			제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이선미 (2025타경52099)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 04. 18	2025. 04. 18	2025. 04. 18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	637,000,000
			이하	여백		
	합계					₩637,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		신정준			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 시흥시 능곡동 소재 '능곡동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 '신일해피트리아파트' 제1104동 제14층 제1403호로서, 「수원지방법원 안산지원」의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 대상물건

#### 1) 대상물건 개요

##### (1) 건물 개요

소재지	경기도 시흥시 능곡동 712 (도로명주소 : 경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동, 신일해피트리아파트))			
건물 명칭	신일해피트리아파트			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	36,696.1	76,824.6475	13.38	128.57
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택	지하1/지상15	2009.06.11

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가 대상물건

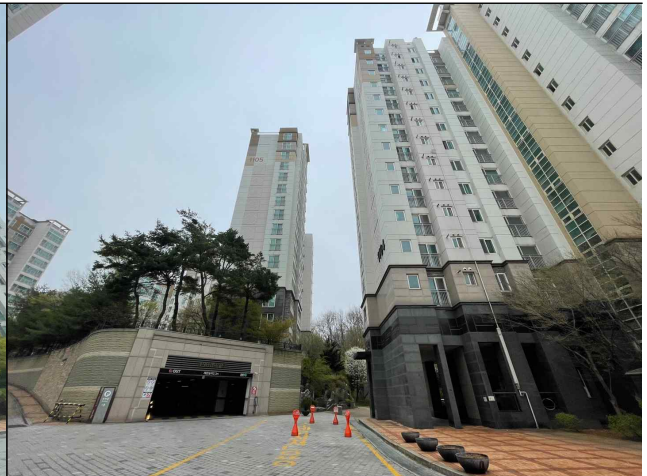
일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	1104	14	1403	아파트	110.478	120.2906	230.7686	47.87	109.4398

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부

## 2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 공법상 제한사항



도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2013-07-18)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(2013-07-18)(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법)

토지이용계획도

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 18일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 6. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 내부구조도 및 이용상황 등 표기는 집합건축물대장의 '건축물현황도', 외부관찰 및 탐문조사 등을 통해 확인하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙

##### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

##### 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

##### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

##### 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

### 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 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.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

### 2. 비교사례의 선정

#### 1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	능곡동 ***	1103/ 12/****	아파트	110.478	109.4398	630,000,000	5,702,492	2024.03.25
								2009.06.11
#2	능곡동 ***	1108/ 12/****	아파트	107.2562	106.2483	605,000,000	5,640,699	2024.11.23
								2009.06.11

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	능곡동 ***	1103/ 12/****	아파트	110.478	109.4398	630,000,000	5,702,492	2024.03.25 2009.06.11

### 3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
아파트	#1	2025.04.18	2024.03	92.4	1.01094	경기 서해안권 시흥시
		2024.03.25	2024.02	91.4		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### 1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

#### 2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

### 6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	5,702,492	1.000	1.01094	1.000	5,764,877

### 7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

#### 1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	능곡동 ***	1102/7/***	아파트	110.478	법원경매	565,000,000	5,114,140	2024.02.24
								2009.06.11
(2)	능곡동 ***	1403/11/****	아파트	142.6106	법원경매	800,000,000	5,609,681	2023.07.06
								2008.10.21

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--

### 3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

### 4) 경매통계분석

경기 시흥시 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	84,602,740,000	73,970,264,312	87.4	402	196	48.8

※ 출처 : 인포케어

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	1104	14	1403	110.478	5,764,877	636,892,081	637,000,000
합 계				110.478	-	-	637,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	1104	14	1403	110.478	637,000,000	-
합 계				-	637,000,000	-

#### 2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-04-18]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	경기도 시흥시 능곡동  [도로명주소] 경기도 시흥시 능곡로 120	712 신일해피트 리아파트 제1104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층	[1동의 건물의 표시]			
					지1층	565.297		
					1층	359.0927		
					2층	305.9806		
					3층 ~ 11층 각	431.4687		
					12층	288.8554		
					13~ 15층 각	288.8254		
					[대지권의 목적인 토지의 표시]			
					제2종 일반주거지역	36,696.1		
					[전유부분의 건물의 표시]			
(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호		110.478	110.478	637,000,000	비준가액 공용부분 포함 230.7686㎡			
소유권	109.4398							
1.x ----- 대지권	36,696.1x-- 36,696.1	109.4398						
		토지 · 건물 토 지: 건 물:		배분내역 318,500,000 318,500,000				
합 계						₩637,000,000 .-		
				이 하 여 백				

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

<p><b>1. 위치 및 주위환경</b> 대상물건은 경기도 시흥시 능곡동 소재 '능곡동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.</p> <p><b>2. 교통상황</b> 대상물건까지 차량으로 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 근거리에 시흥능곡역(서해선)이 소재 하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.</p> <p><b>3. 건물의 구조</b> 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제15층 건물 내 제14층 제1403호로서, 외벽 : 페인트칠 마감 등 창호 : 샷시 창호 등.</p> <p><b>4. 이용상태</b> "아파트(방3,욕실2,거실 및 주방1)"임.</p> <p><b>5. 설비내역</b> 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 전기설비 등이 되어 있음.</p> <p><b>6. 토지의 형상 및 이용상태</b> 인접도로 및 인접대지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.</p> <p><b>7. 인접 도로상태등</b> 본건 서측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 접하며, 단지내 도로를 통해 진출입 가능함.</p> <p><b>8. 토지이용계획 및 제한상태</b> 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2013-07-18)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역 (2013-07-18)(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법)</p> <p><b>9. 공부와의 차이</b></p>
--

## 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

해당 사항 없음.

**10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

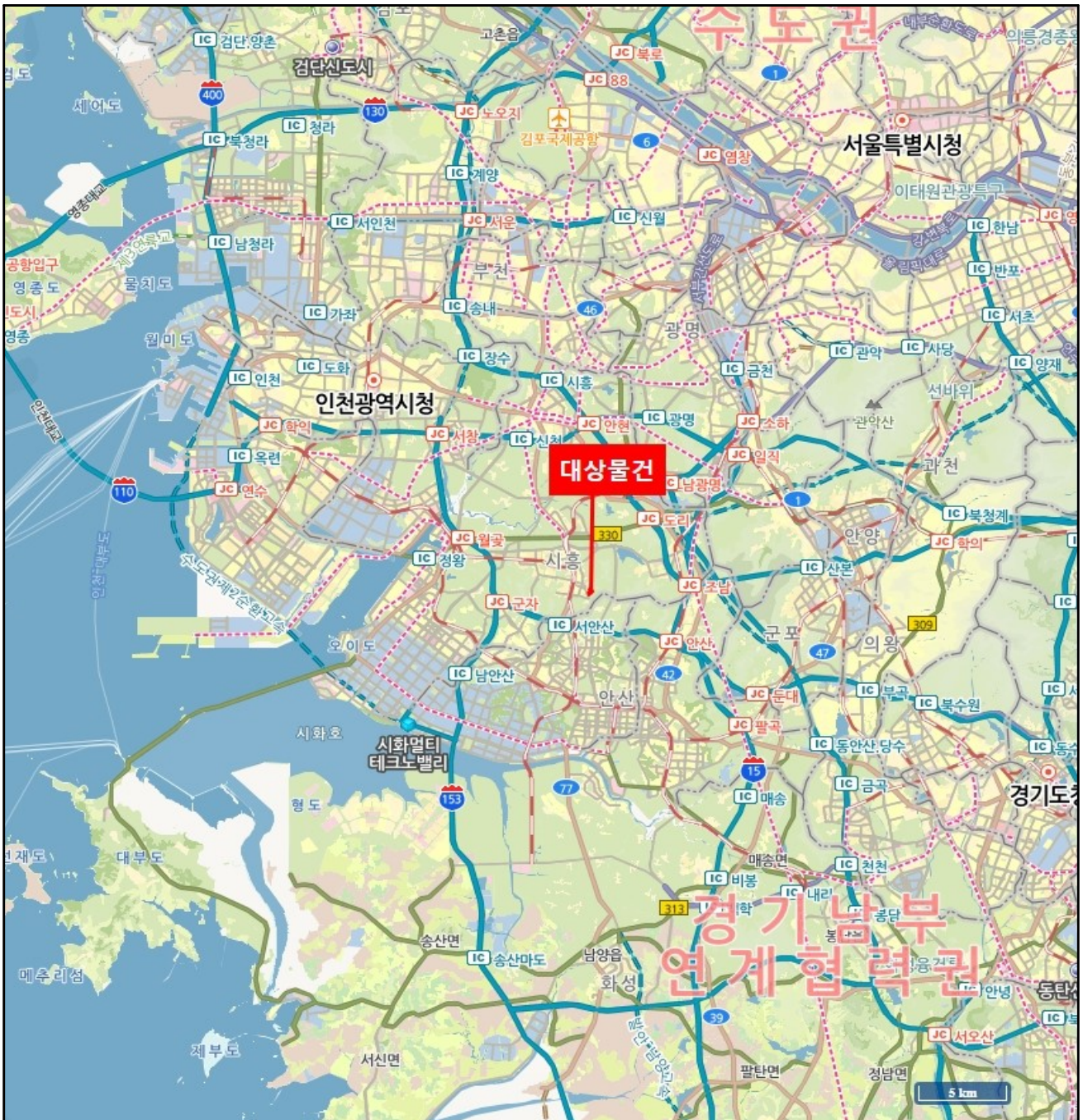
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



대상물건  
소재지

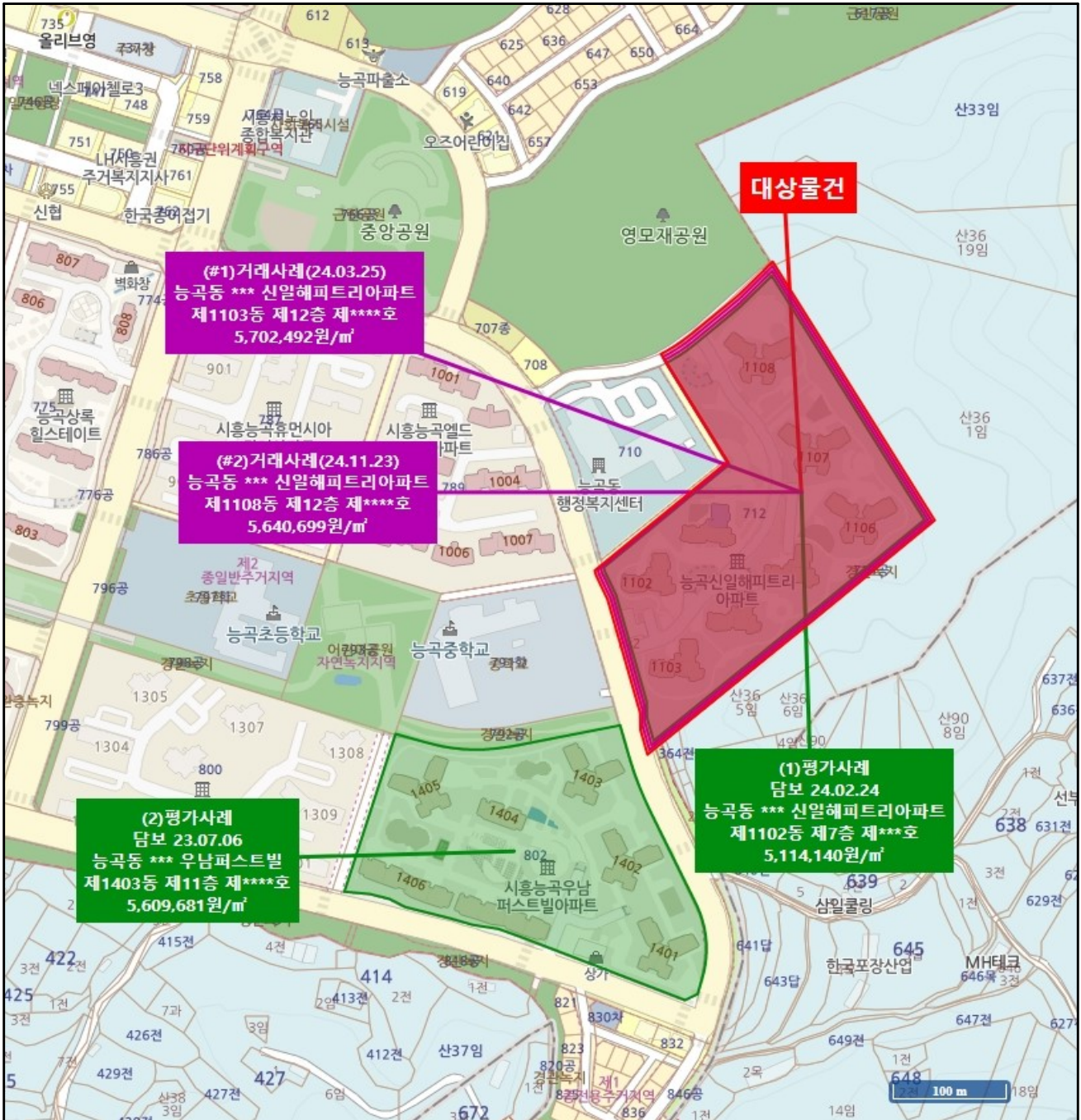
경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트  
제1104동 제14층 제1403호



# 상세위치도



대상물건 소재지	경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호
----------	--



**(#1)거래사례 (24.03.25)**  
 능곡동 \*\*\* 신일해피트리아파트  
 제1103동 제12층 제\*\*\*\*호  
 5,702,492원/㎡

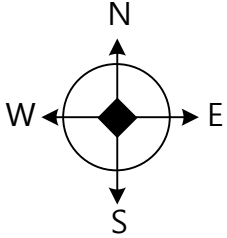
**(#2)거래사례 (24.11.23)**  
 능곡동 \*\*\* 신일해피트리아파트  
 제1108동 제12층 제\*\*\*\*호  
 5,640,699원/㎡

**(2)평가사례**  
 담보 23.07.06  
 능곡동 \*\*\* 우남퍼스트빌  
 제1403동 제11층 제\*\*\*\*호  
 5,609,681원/㎡

**(1)평가사례**  
 담보 24.02.24  
 능곡동 \*\*\* 신일해피트리아파트  
 제1102동 제7층 제\*\*\*호  
 5,114,140원/㎡

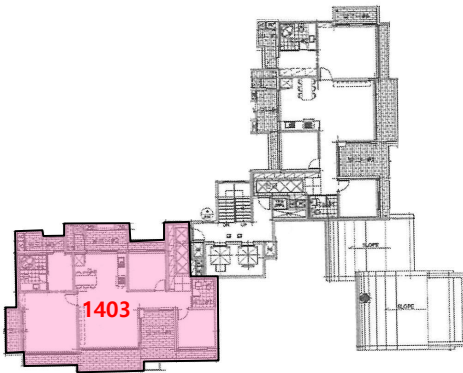
# 건물이용상태 및 임대내역

<축척없음>

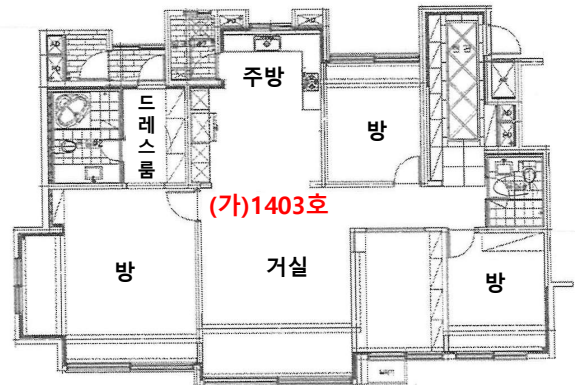


[ 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호 ]

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사 진 용 지



【 대상건물 전경 】



【 대상건물 주위(남서측) 전경 】

# 사 진 용 지



【 대상건물 주위(북동측) 전경 】



【 대상건물 1층 출입구 전경 】

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 JS325041601호 (2025. 04. 21)

수 신 수원지방법원 안산지원

(참 조) 경매3계

제 목 감정평가회보

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 04. 16자 귀 제 2025타경52099호로 의뢰하신 『이선미(2025타경52099)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

붙 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

## (주)제일감정평가법인 경기서부지사장

담당자 김성산

담당감정평가사 정육진

주소 (14923) 경기도 시흥시 은계호수로 25 (은행동 611-2)파크플레이 제502호

전화 031)362-4781 / 팩스 031)362-4782

jaeil12@kapaland.co.kr

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 JS325041601호

수원지방법원 안산지원(채무자:이선미) 귀하

## —금구십만팔천육백원정 (₩908,600.—)

1. 2025.04.16자 귀 제 『2025타경52099』 호로 의뢰하신 『이선미(2025타경52099)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	607,810	총 감정금액 : ₩637,000,000.- (745,000 + 137,000,000x(9/10,000)) x 0.7 ≈607,810 1동 x 10,000원 등기사항전부증명서:1,000원 토지이용계획확인서:1,000원 건축물현황도발급비용:200원 사진용지:4,000원
나. 여비	202,400	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	218,600	
합계	826,000	
부가가치세	82,600	
총계	908,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩908,600.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( JS325041601 ) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

### ★ 계좌번호 ★

우리은행 1005-204-076161 [예금주 : (주)제일감정평가법인 경기서부지사]

## (주) 제일 감정평가법인

경기서부지사장 권태윤

(TEL : 031)362-4781 FAX : 031)362-4782)

[ 공급자(사업자)등록번호 : 876-85-01607 ]



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1355-2009-004009



[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년6월19일	경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층아파트 지1 565.2970㎡ 1층 359.0927㎡ 2층 305.9806㎡ 3층 431.4687㎡ 4층 431.4687㎡ 5층 431.4687㎡ 6층 431.4687㎡ 7층 431.4687㎡ 8층 431.4687㎡ 9층 431.4687㎡ 10층 431.4687㎡ 11층 431.4687㎡ 12층 288.8554㎡ 13층 288.8254㎡ 14층 288.8254㎡ 15층 288.8254㎡	
2		경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 [도로명주소] 경기도 시흥시 능곡로 120	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층아파트 지1 565.2970㎡ 1층 359.0927㎡ 2층 305.9806㎡ 3층 431.4687㎡ 4층 431.4687㎡ 5층 431.4687㎡ 6층 431.4687㎡ 7층 431.4687㎡ 8층 431.4687㎡ 9층 431.4687㎡ 10층 431.4687㎡	도로명주소 2018년10월12일 등기

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



발행번호 135202NKS05205043010090161000004012500010902001112

발급확인번호 AANZ-MGOL-0091

발행일 2025/04/16

[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			11층 431.4687㎡ 12층 288.8554㎡ 13층 288.8254㎡ 14층 288.8254㎡ 15층 288.8254㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 시흥시 능곡동 712	대	36696.1㎡	2009년6월19일

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년6월19일	제14층 제1403호	철근콘크리트구조 110.4780㎡	도면편철장 2책 193장
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	36696.1분의 109.4398	2009년6월11일 대지권 2009년6월19일	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2009년6월19일 제43968호		소유자 주식회사일등건설 210111-0014416 경기도 수원시 권선구 권선동 995-12 201호
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주에장자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2009년6월19일 부가

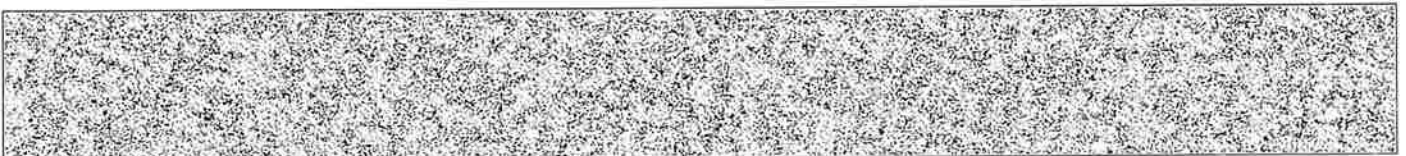


[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2009년7월28일 제55858호	2006년12월6일 매매	소유자 최명진 590424-***** 경기도 부천시 원미구 중동 1036 은하마을 516-202
3	1-1번금지사항등기 말소			2009년7월28일 등기
4	소유권이전	2015년3월10일 제15045호	2015년2월4일 매매	소유자 이선미 701124-***** <del>경기도 시흥시 능곡중앙로 33, 801동 802호(능곡동, 상록힐스테이트)</del> 거래가액 금405,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2016년2월4일 제6365호	2015년4월13일 전거	이선미의 주소 경기도 시흥시 능곡로 120, 1104동 1403호(능곡동, 신일해피트리아파트)
5	압류	<del>2018년5월10일 제40719호</del>	<del>2018년5월9일 압류(개인납세2 과-타42586)</del>	권리자 국 처분청 시흥세무서
6	5번압류등기말소	2020년6월8일 제59360호	2020년6월8일 해제	
7	압류	2024년2월19일 제10159호	2024년2월16일 압류(징세과-타 15124)	권리자 국 처분청 시흥세무서장
8	임의경매개시결정	2025년4월14일 제1655035호	2025년4월14일 수원지방법원 안산지원의 임의경매개시결 정(2025타경520 99)	채권자 주식회사 상상인저축은행 115611-0000130 성남시 분당구 황새울로 358 상상인저축은행 (서현동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	<del>2009년7월28일 제55859호</del>	<del>2009년7월28일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금132,000,000원 채무자 최명진 부천시 원미구 중동 1036 은하마을 516-202 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809</del>



[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 중구 태평로2가 120 (시흥능곡지점)
1-1	1번근저당권변경	2012년7월16일 제46673호	2012년7월16일 변경계약	채권최고액 금60,000,000원
2	1번근저당권설정등기말소	2015년3월10일 제14908호	2015년3월10일 해지	
3	근저당권설정	2015년3월10일 제15046호	2015년2월25일 설정계약	채권최고액 금324,000,000원 채무자 이선미 경기도 시흥시 능곡중앙로 77, 801동 802호(능곡동, 상록힐스테이트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (회성방단지점)
3-1	3번등기명의인표시 변경	2021년6월7일 제52901호	2018년3월8일 본점이전	주식회사국민은행의 주소 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동)
3-2	3번등기명의인표시 변경	2021년6월7일 제52902호	2021년6월4일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 대출실행센터
3-3	3번근저당권변경	2021년6월7일 제52903호	2021년6월4일 변경계약	채권최고액 금278,600,000원
4	근저당권설정	2016년2월4일 제6366호	2016년2월4일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 이선미 경기도 시흥시 능곡로 120,1104동 1403호(능곡동, 신일해피트리아파트) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (평촌금융센터)
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년6월9일 제53679호	2021년6월9일 취급지점변경	주식회사신한은행의 취급지점 평촌지점
4-2	4번근저당권변경	2021년6월9일 제53680호	2021년6월9일 변경계약	채권최고액 금26,400,000원
5	근저당권설정	2021년6월16일 제55682호	2021년6월16일 설정계약	채권최고액 금225,600,000원 채무자 이선미



[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 시흥시 능곡로 120, 1104동 1403호(능곡동, 신일해피트리아파트) 근저당권자 주식회사키움저축은행 124311-0008949 경기도 부천시 부천로 157(춘의동)
6	근저당권설정	2022년4월28일 제27168호	2022년4월28일 설정계약	채권최고액 금480,000,000원 채무자 이선미 경기도 시흥시 능곡로 120, 1104동 1403호(능곡동, 신일해피트리아파트) 근저당권자 주식회사상상인저축은행 115611-0000130 경기도 성남시 분당구 황새울로 358(서현동)
7	5번근저당권설정등기말소	2022년4월28일 제27169호	2022년4월28일 해지	
8	4번근저당권설정등기말소	2024년3월22일 제17857호	2024년3월22일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 4월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 135202NKS05205043010090161000004012500050902001112

발급확인번호 AANZ-MGOL-0091

발행일 2025/04/16

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 1355-2009-004009

[집합건물] 경기도 시흥시 능곡동 712 신일해피트리아파트 제1104동 제14층 제1403호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이선미 (소유자)	701124-*****	단독소유	경기도 시흥시 능곡로 120,1104동 1403호(능곡동,신일해피트리아파트)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2024년2월19일 제10159호	권리자 국	이선미
8	임의경매개시결정	2025년4월14일 제1655035호	채권자 주식회사 상상인저축은행	이선미

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2015년3월10일 제15046호	채권최고액 금324,000,000원 근저당권자 주식회사국민은행	이선미
3-3	근저당권변경	2021년6월7일 제52903호	채권최고액 금278,600,000원	이선미
6	근저당권설정	2022년4월28일 제27168호	채권최고액 금480,000,000원 근저당권자 주식회사상상인저축은행	이선미

## [ 참고 사항 ]

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

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일				
신청인	성명	제일감정평가법인	주소	경기도 시흥시 은계호수로 25,				
			전화번호					
신청토지	소재지			지번	면적(m <sup>2</sup> )			
	경기도 시흥시 능곡동			712	36,696.1			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 파밀의제권역<수도권정비계획법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
			범례					
			<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input type="checkbox"/> 개발제한구역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 자연녹지지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 토지거래계약에 관한 허가구역</li> <li><input type="checkbox"/> 어린이공원</li> <li><input type="checkbox"/> 근린공원</li> <li><input type="checkbox"/> 경관녹지</li> <li><input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m)</li> <li><input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m)</li> <li><input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m)</li> <li><input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만)</li> <li><input type="checkbox"/> 중야로</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>					
<p>확인도면</p>			축척 1/4500					
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 16</p> <p style="text-align: center;">경기도 시흥시장</p>								
			수입증지 붙이는곳					
			<table border="1"> <tr> <td>수수료</td> </tr> <tr> <td>전자결제</td> </tr> <tr> <td>민원</td> </tr> </table>			수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								



문서확인번호 : 1744-7705-3910-9466

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2020092130000036	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트	특이사항	
대지위치	경기도 시흥시 능곡동		지번	712	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	
대지면적	36,696.1 m <sup>2</sup>	연면적	76,824.6475 m <sup>2</sup>	지역	일반주거지역	지구	구역
건축면적	5,176.0214 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	47,181.0527 m <sup>2</sup>	건축물 수	9	주용도	제1종지구단위계획구역
건폐율	13.38 %	용적률	128.57%	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/315세대	총 주차 대 수	부속건축물
조경면적	m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	567	6동 20,696.1024m <sup>2</sup>

#### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	신일해피트리아파트 1101동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/14	공동주택	5,517.4854	2009.6.17.	신축
주2	신일해피트리아파트 1102동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/14	공동주택	5,604.9178	2009.6.17.	신축
주3	신일해피트리아파트 1103동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/15	공동주택	6,507.292	2009.6.17.	신축
주4	신일해피트리아파트 1104동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/15	공동주택	6,268.8902	2009.6.17.	신축
주5	신일해피트리아파트 1105동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/15	공동주택	6,429.55	2009.6.17.	신축
주6	신일해피트리아파트 1106동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/10	공동주택	7,178.2577	2009.6.17.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 04월 16일



담당자: 민원여권과  
전 화: 031-310-3150

시흥시장

297mm X 210mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>)]

◆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 : 1744-7705-3910-9466

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치		경기도 시흥시 능곡동	명칭	신일해피트리아파트	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)		
712		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주							승용	비상용	대	허가일	
							16 대		대	2006.5.30.	
설계자			자주식	544대 18,628.9668 m <sup>2</sup>	23대 367.5 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	착공일	
						형식		구분	수량 및 총 용량	2006.11.8.	
공사감리자			기계식	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		하수종말처리장연결	지상	개 m <sup>2</sup>	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		용량	지하	개 m <sup>2</sup>	2009.6.11.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황		
에너지성능지표(EPI) 점수		62점, 에너지소비총량: 0kWh/ m <sup>2</sup>	내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부		
			비적용				
			특수구조 건축물		건축물 관리점검 현황		
			미해당		지하수위		
					G.L m		
			기초형식:[ ] 지내력기초( t/m <sup>2</sup> )		구조설계해석법:[ ] 등가정적해석법		
			[ ] 파일기초		[ ] 등적해석법		
					종류		
					점검유효기간		

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2009.6.17	2009.06.11 사용검사되어 신규작성(주택과-18732)			- 이하여백 -
2011.10.5	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적 : '4911.0314' -> '5176.0214')) 직권변경			
2022.8.10	주택과-29962(2022. 8. 10.)호에 의거 행위신고 수리[부대시설: CCTV 교체(5대) 및 증설(9대)]			

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/ m<sup>2</sup>)]

◆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.

## 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020092130000036	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트	특이사항	
대지위치	경기도 시흥시 능곡동	지번	712	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)		

### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주7	신일해피트리아파트 1107동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/14	공동주택	9,540.9397	2009.6.17.	신축
주8	신일해피트리아파트 1108동	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/13	아파트	8,681.5698	2009.6.17.	신축
주9	신일해피트리아파트 상가동	경기도 시흥시 능곡로 122 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	제1종근린생활시설	399.6425	2009.6.17.	신축
부1	신일해피트리아파트 경비실1	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	18.81	2009.6.17.	신축
부2	신일해피트리아파트 경비실2	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	18.81	2009.6.17.	신축
부3	신일해피트리아파트 기계실, 전기실	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	기계실, 전기실, 발전 기실	384.1623	2009.6.17.	신축
부4	신일해피트리아파트 주민공동시설1	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	주민공동시설, 관리실	1,380.3589	2009.6.17.	신축
부5	신일해피트리아파트 주민공동시설2	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경로당, 보육시설	264.9944	2009.6.11.	신축
부6	신일해피트리아파트 지하주차장	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	지하주차장	18,628.9668	2009.6.11.	신축
				- 이하여백 -					

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 : 1744-7704-1075-0195

### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120092130000315	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트 1104동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/39세대
대지위치	경기도 시흥시 능곡동		지번	712	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	
* 대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	6,268.8902 m <sup>2</sup>	* 지역	* 지구	* 구역	
건축면적	500.0326 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	5,703.5932 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
* 건폐율	0 %	* 용적률	0 %	높이	44.65 m	지붕	(철근)콘크리트
* 조경면적	m <sup>2</sup>	* 공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	* 건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	* 건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )
주4	지1층	철근콘크리트구조	지하실	565.297	주4	6층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687
주4	1층	철근콘크리트구조	아파트	359.0927	주4	7층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687
주4	2층	철근콘크리트구조	아파트	305.9806	주4	8층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687
주4	3층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687	주4	9층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687
주4	4층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687	주4	10층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687
주4	5층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687	주4	11층	철근콘크리트구조	아파트	431.4687

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 04월 16일

시흥시장



담당자: 민원어권과  
전 화: 031-310-3150

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m<sup>2</sup>)]

◆ 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	경기도 시흥시 능곡동	명칭	신일해피트리아파트 1104동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/39세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)		
712		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	관리인 최완근 (주)일등건설	경기도-주택건설사업등록업자-2001-0056						2대	대	허가일 2006.5.30.	
설계자	지영노 (주)아이알건축사사무소	서초구-건축사사무소-1034	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2006.11.8.	
공사감리자	김한준 (주)중원종합건축사사무소	종로구-건축사사무소-제5건 194호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	관리인 최완근 (주)신일	서초구-토목건축공사업-1176	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	2009.6.11.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
에너지성능지표(EPI) 점수		62점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	비적용					
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식: [ ] 지내력기초( t/㎡) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
2009.6.17	2009.06.11 사용검사되어 신규작성(주택과-18732) - 이하여백 -				- 이하여백 -

※ 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 : 1744-7703-0503-1892

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220092130002411	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트 1104동	호명칭	1403
대지위치	경기도 시흥시 능곡동		지번	712	도로명주소 경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	14층	철근콘크리트구조	아파트	110.478	이선미	경기도 시흥시 능곡로 120,1104동 1403호(능곡동,신일 해피트리아파트)		2016.2.4.
		- 이하여백 -			701124-2*****			등기명의인표시변 경
공 용 부 분					- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
부	지1	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실	1.1622				
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2, 지1)	56.3594				
주	각층	철근콘크리트구조	지하실(지2, 지1)	27.1832				
주	각층	철근콘크리트구조	계단, 승강기	15.4841				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 16일



담당자 : 민원여권과  
전화 : 031-310-3150

시흥시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다. 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물 ID	2220092130002411	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트 1104동	호명칭	1403
대지위치	경기도 시흥시 능곡동			지번	712	도로명주소 경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	

공 용 부 분					공 동 주 택 ( 아 파 트 ) 가 격 ( 단 위 : 원 )	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공 동 주 택 ( 아 파 트 ) 가 격
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	8.9414	2024.1.1.	368,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	발코니초과	6.0687	2023.1.1.	402,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	관리실, 경로당, 보육실, 주민공동시설(지1,1층)	4.9778	2022.1.1.	489,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.1138	2021.1.1.	331,000,000
		- 이하여백 -			2020.1.1.	287,000,000
					2019.1.1.	296,000,000
					2018.1.1.	296,000,000
					2017.1.1.	290,000,000
					2016.1.1.	287,000,000
					2015.1.1.	284,000,000
					2014.1.1.	288,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

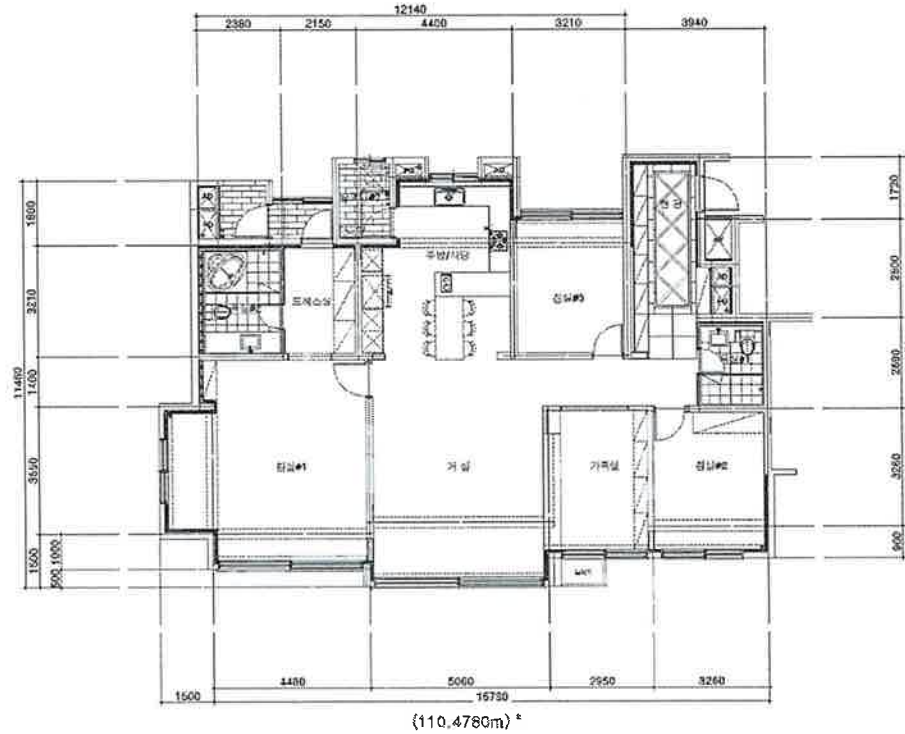
**변동사항**

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2009.6.17	2009.06.11 사용검사되어 신규작성(주택과-18732) - 이하여백 -			
				- 이하여백 -

◆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. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

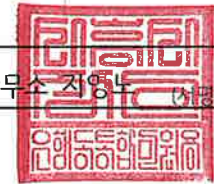
## 건축물현황도

건물ID	2220092130002411	고유번호	4139011800-3-07120000	명칭	신일해피트리아파트 1104동	호명칭	1403
대지위치	경기도 시흥시 능곡동	지번	712	도로명주소	경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)		



도면의 중량	25.418	평면도 축척	1:200	도면 작성자	(주)아이알건축사사무소 지영호 (서명 또는 인)
--------	--------	--------	-------	--------	----------------------------

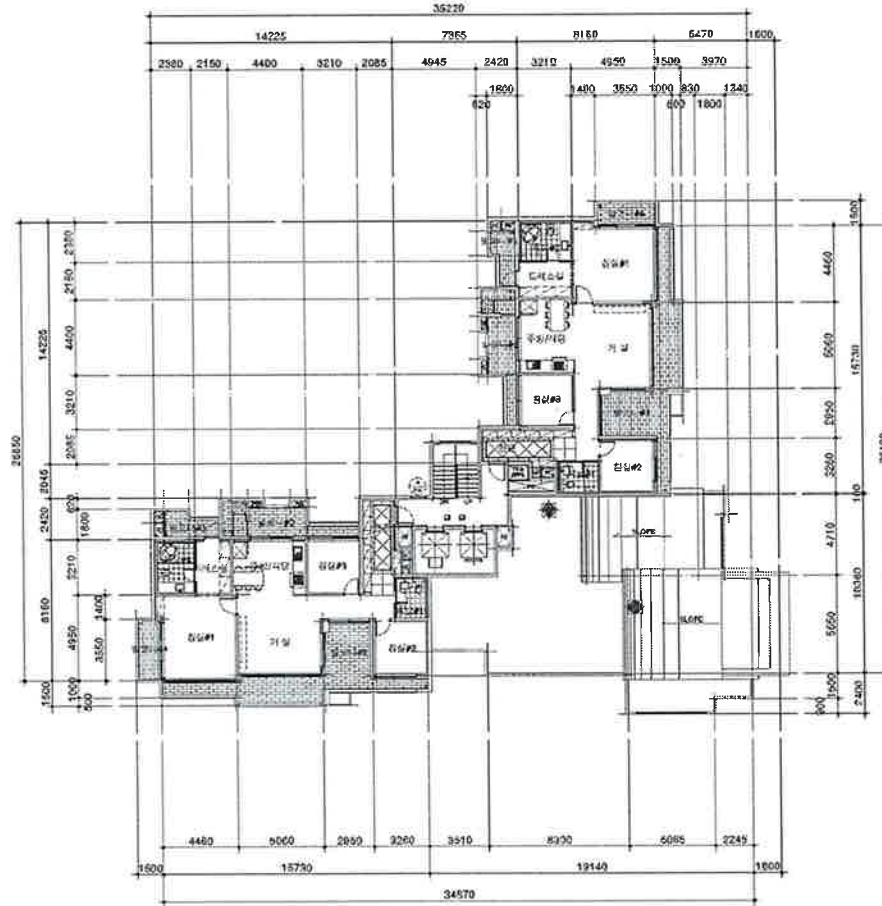
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에 별도의 장으로 작성할 수 있습니다. **시흥시** (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120092130000315	고유번호 4139011800-3-07120000	명칭 신일해피트리아파트 1104동	호수/가구수/세대수 0호/0가구/39세대
대지위치 경기도 시흥시 능곡동	지번 712	도로명주소 경기도 시흥시 능곡로 120 (능곡동)	



1104동  
지상 14층 평면도  
시 (별표나확장은 건유부분 현황도면에만 표기합니다.)

0017

시흥시  
100원  
2025.4.18

도면일련번호 H0002

증지발행시각: 10:53:36.130

평면도 작성자 건축 경기도 시흥시장	1 : 400	도면 작성자 (주)아이알건축사사무소 최영호 (인)
---------------------------	---------	--------------------------------



(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)