

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JS325052301호
건명	이순철(2025타경52389)

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 정옥진

鄭旭鎭



(주)제일감정평가법인 경기서부지사장 권태윤 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천육백만원(₩196,000,000.-)			
평가의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석	감정평가 목적	경매	
		제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	이순철 (2025타경52389)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
		2025. 05. 26	2025. 05. 26	2025. 05. 26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	196,000,000	
		이하	여백			
합계					₩196,000,000.-	

심사확인

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

심사자: 감정평가사

심정준



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 '독주골공원' 북측 인근에 위치하는 (통칭:올리브하우스) 제3층 제302호로서, 「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 안산시 상록구 일동 554-6 (도로명주소 :경기도 안산시 상록구 호동로1길 19)			
건물 명칭	(통칭:올리브하우스)			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	290	493.655	59.26	170.23
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	다세대주택(6세대)	-/지상3	2013.11.18

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	3	302	다세대주택	76.685	6.1136	82.7986	92.62	48.6404

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부

2) 대상물건 현황



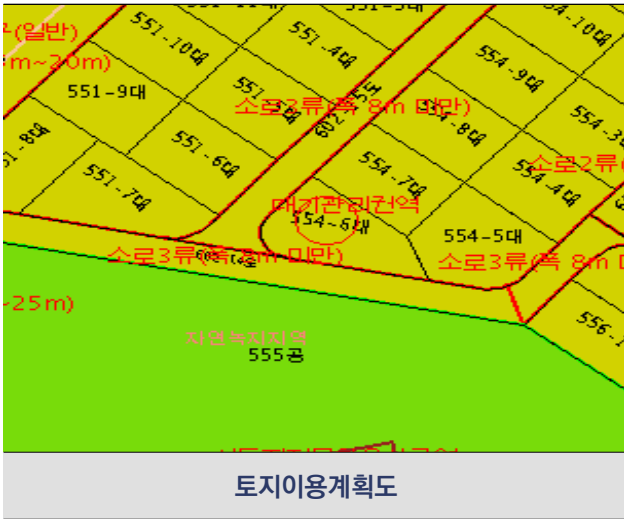
대상물건 전경



대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공법상 제한사항



도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 시도지정문화유산구역(이익선생묘, 외곽경계로부터 300미터 이내의 지역으로 문화재협의구역임)(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 성장관리권역(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 05월 26일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 05월 26일에 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	일동 ***	-/3/***	다세대주택	72.71	32.98	187,000,000	2,571,860	2024.03.07
								2012.10.24
#2	일동 ***	-/3/***	다세대주택	72.61	41.64	180,000,000	2,478,997	2025.01.04
								2015.11.12

※ 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	일동 ***	-/3/***	다세대주택	72.71	32.98	187,000,000	2,571,860	2024.03.07 2012.10.24

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	100.4	100.0	0.99602	경기 서해안권
	2024.03	2025.05		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.99602	연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 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)	2,571,860	1.000	0.99602	1.000	2,561,623

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	일동 ***	-/4/***	다세대주택	64.7	법원경매	168,000,000	2,596,599	2025.04.05
								2008.11.28
(2)	일동 ***	-/4/***	다세대주택	57.84	법원경매	145,000,000	2,506,915	2024.11.26
								2011.11.29

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 2,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	---------------------------------

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

경기 안산시 상록구 2024년 05월 ~ 2025년 04월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	30,815,066,000	22,905,994,913	74.3	670	176	26.3

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	3	302	76.685	2,561,623	196,438,059	196,000,000
합 계				76.685	-	-	196,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	3	302	76.685	196,000,000	-
합 계				-	196,000,000	-

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 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-05-26]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 안산시 상록구 일동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19	554-6	다세대주택 (6세대)	[1동의 건물의 표시]					
				철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층					
				1층 2층 3층	149.935 171.86 171.86				
(가)	동소	554-6	대	[대지권의 목적인 토지의 표시]	290				
				제2종 일반주거지역					
				[전유부분의 건물의 표시]					
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	76.685	76.685	196,000,000	'비준가액' 공용부분 포함 82.7986㎡	
			소유권 1.x ----	48.6404	48.6404				
			대지권 290 x-----	290					
	합 계			이 하	여 백			₩196,000,000 .-	
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 98,000,000 98,000,000		

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>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경기도 안산시 상록구 일동 소재 '독주골공원' 북측 인근에 위치하고, 주위는 동류의 공동주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량으로 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 철근콘크리트구조 평스라브지붕 제3층 건물 내 제3층 제302호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등 창호 : 샷시 창호 등.</p> <p>4. 이용상태 "다세대주택(방3,욕실2,거실 및 주방1)"임.</p> <p>5. 설비내역 위생설비 및 급배수설비, 소화설비, 전기설비 등이 되어 있음.</p> <p>6. 토지의 형상 및 이용상태 인접도로 및 인접대지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.</p> <p>7. 인접 도로상태등 본건 남측 및 서측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.</p> <p>8. 토지이용계획 및 제한상태 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 시도지정문화유산구역(이익선생묘,외곽경계로부터300미터이내의지역으로문화재협의구역임) <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법></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)

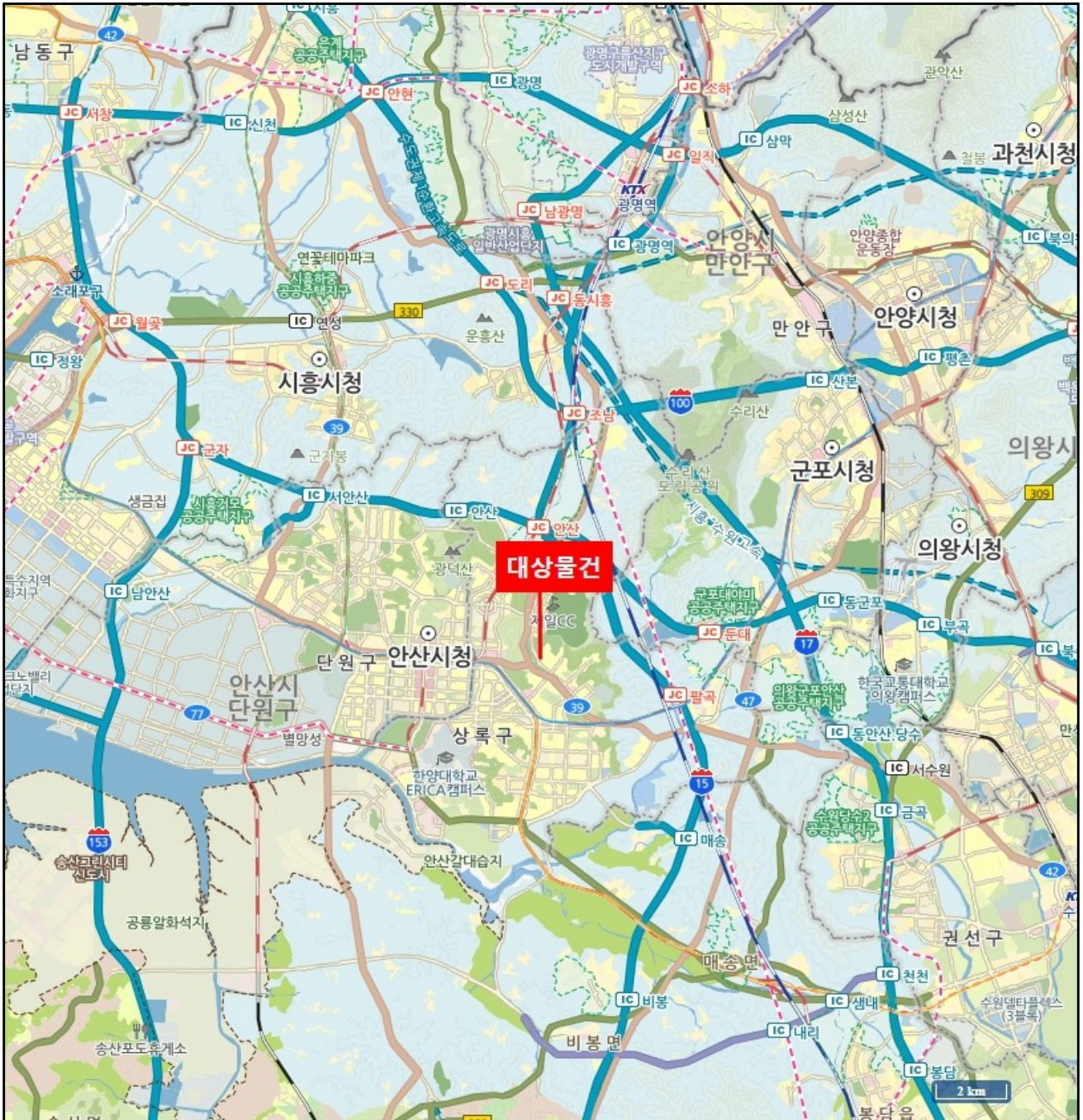
9. 공부와의 차이
해당 사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

광역 위치도



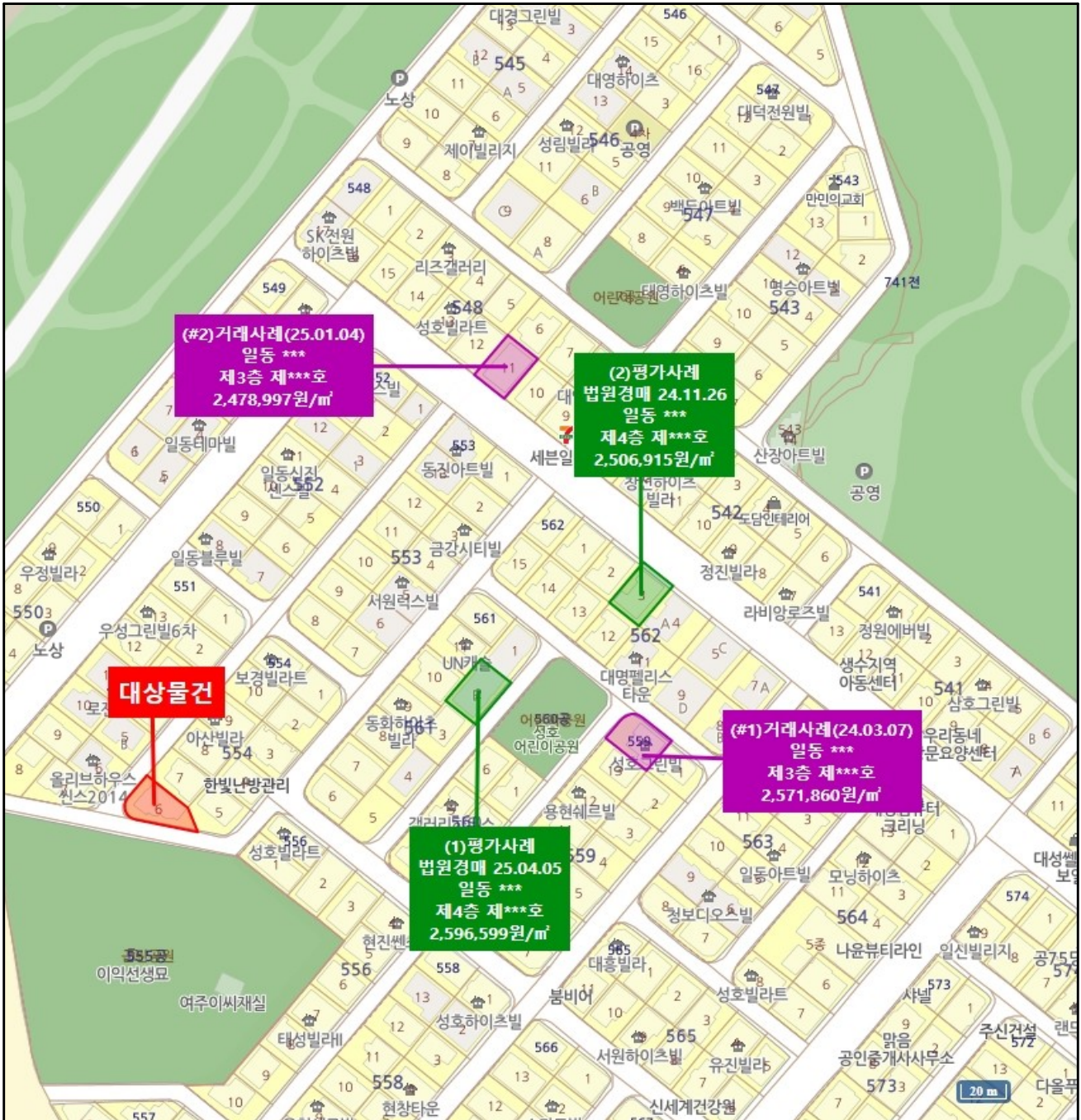
대상물건 소재지	경기도 안산시 상록구 일동 554-6 (통칭:올리브하우스) 제3층 제302호
-------------	---



상세위치도



대상물건 소재지
 경기도 안산시 상록구 일동 554-6
 (통칭: 올리브하우스) 제3층 제302호



사 진 용 지



【 대상건물 전경 】



【 대상건물 남동측 전경 】

사 진 용 지



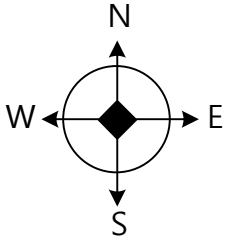
【 대상건물 남서측 전경 】



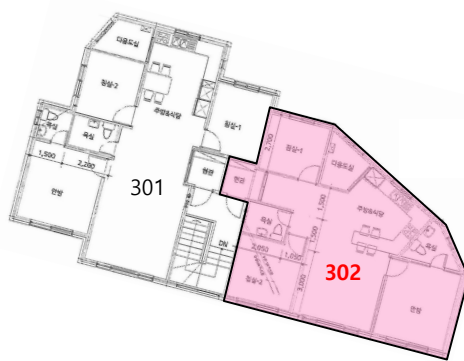
【 대상건물 외부 (1층 출입구) 전경 】

건물이용상태 및 임대내역

<축척없음>

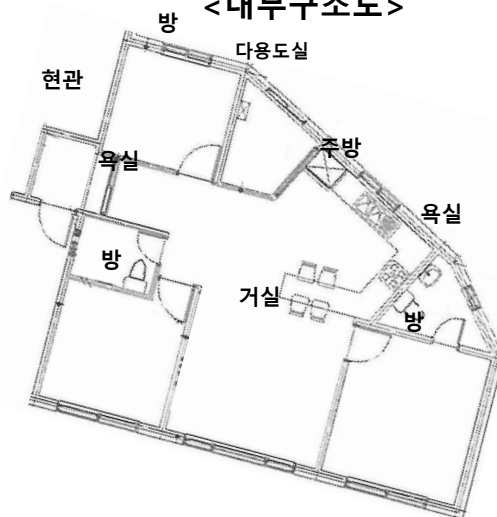


<호별배치도>



[안산시 상록구 일동 554-6 (통칭:올리브하우스) 제3층 제302호]

<내부구조도>



'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 JS325052301호 (2025. 05. 28)

수 신 수원지방법원 안산지원

(참 조) 경매4계

제 목 감정평가회보

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

2. 관련문서 2025. 05. 23자 귀 제 2025타경52389호로 의뢰하신 『이순철(2025타경52389)』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

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 JS325052301호

수원지방법원 안산지원 귀하

—금사십팔만칠백원정 (₩480,700.—)

1. 2025.05.23자 귀 제 『2025타경52389』 호로 의뢰하신 『이순철(2025타경52389)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	328,480	총 감정금액 : ₩196,000,000.— (250,000 + 146,000,000×(11/10,000)) × 0.8 ≈328,480 1동 × 10,000원 등기사항전부증명서:1,000원 토지이용계획확인서:1,000원 건축물현황도발급비용:200원 사진용지:4,000원
나. 여비	92,800	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	109,000	
합계	437,000	
부가가치세	43,700	
총계	480,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩480,700.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JS325052301) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

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

(주)제일감정평가법인

경기서부지사장 권태윤

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

[공급자(사업자)등록번호 : 876-85-01607]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1314-2013-008824

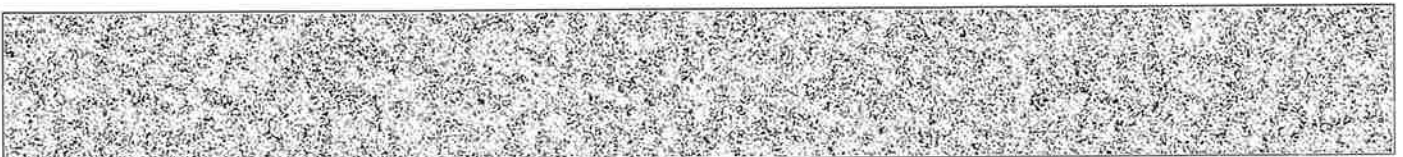


[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년11월20일	경기도 안산시 상록구 일동 554-6 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 다세대주택(6세대) 1층 149.935㎡ 2층 171.86㎡ 3층 171.86㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안산시 상록구 일동 554-6	대	290㎡	2013년11월20일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년11월20일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 76.685㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	290분의 48.6404	2013년11월20일 대지권 2013년11월20일	
2			별도등기 있음 1토지(을구 5번 근저당권 설정등기, 을구 6번 지상권 설정등기) 2013년11월20일	

[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 131202JYS0420505U010130231000008864000012405001112

발급확인번호 AAOC-KRTP-8248

발행일 2025/05/23

[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
3			2번 별도등기 중 일부말소 1토지(율구 5번 근저당권 설정등기) 2013년11월26일
4			3번의 1토지에 관한 별도등기 말소 2014년1월13일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년11월20일 제111076호		소유자 김태준 781009-***** 경기도 안산시 상록구 호동로 21, 101호(일동, 태영하이츠)
2	소유권이전	2014년1월13일 제3615호	2013년11월5일 매매	소유자 김윤희 690714-***** 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19,302호(일동)
3	소유권이전	2021년2월15일 제15320호	2021년2월6일 매매	소유자 이순철 740217-***** 강원도 원주시 흥양로102번길 22,101동 1505호(태장동, 삼정백조아파트) 거래가액 금199,000,000원
4	압류	2025년2월3일 제58593호	2025년2월1일 압류(세무과-00 1080)	권리자 안산시 3122 처분청 상록구청장
5	강제경매개시결정	2025년5월19일 제2405353호	2025년5월19일 수원지방법원 안산지원의 강제경매개시결 정(2025타경523 89)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경기관리센터)

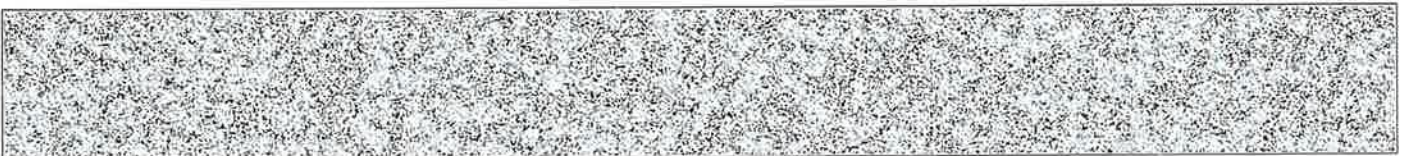
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년11월26일 제113037호	2013년11월26일 추가설정계약	채권최고액 금520,000,000원 채무자 김태준



[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 안산시 상록구 호동로 21, 101호(일동, 태영하이츠) 근저당권자 미래신용협동조합 134141-0000382 경기도 안양시 만안구 안양동 836-18 공동담보목록 제2013-1301호
2	1번근저당권설정등기말소	2014년1월13일 제3491호	2013년1월13일 해지	
3	근저당권설정	2014년1월13일 제3616호	2014년1월13일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 김윤희 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19,302호(일동) 근저당권자 신반월새마을금고 130144-0002328 경기도 안산시 단원구 광덕2로 193-3(고잔동)
4	근저당권설정	2015년1월27일 제7892호	2015년1월26일 설정계약	채권최고액 금134,400,000원 채무자 김윤희 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19,302호(일동) 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 종로 47(공평동) (리테일금융서비스부리테일금융운영)
5	3번근저당권설정등기말소	2015년1월28일 제8603호	2015년1월26일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2021년1월18일 제6525호	2021년1월15일 해지	
7	주택임차권	2023년3월8일 제12362호	2023년3월6일 수원지방법원 안산지원의 임차권등기명령 (2023카임50038)	임차보증금 금199,000,000원 범 위 주택 전부 임대차계약일자 2020년11월7일 주민등록일자 2021년1월18일 점유개시일자 2021년1월18일 확정일자 2020년12월15일 임차권자 김소희 880616-***** 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19, 302호(일동)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임

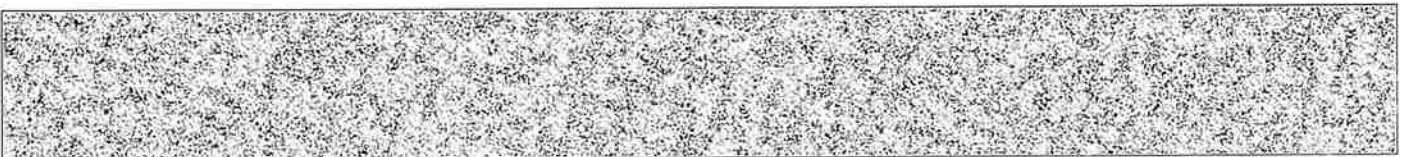


[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2023년3월8일 부기
7-2	7번임차권경정	2023년6월8일 제34693호	2023년3월6일 착오발견	점유개시일자 2021년1월16일

【 공동담보목록 】

목록번호	2013-1301				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기타사항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6	수원지방법원 안산지원 등기과	5	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2014년1월13일 제3491호 해지
2	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제1층 제101호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2013년12월19일 제121180호 해지
3	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제1층 제102호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2013년12월6일 제116783호 일부포기
4	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제2층 제201호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2013년12월5일 제116734호 일부포기
5	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제2층 제202호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2013년12월9일 제117593호 일부포기
6	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제301호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2014년1월3일 제747호 일부포기



[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
7	[건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호	수원지방법원 안산지원 등기과	1	2013년11월26일 제113037호 담보추가로 인하여	2014년1월13일 제3491호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 23일

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 131202JYS0420505U010130231000008864000052405001112

발급확인번호 AAOC-KRTP-8248

발행일 2025/05/23

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 1314-2013-008824

[집합건물] 경기도 안산시 상록구 일동 554-6 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이순철 (소유자)	740217-*****	단독소유	강원도 원주시 흥양로102번길 22, 101동 1505호(태장동, 삼정백조아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2025년2월3일 제58593호	권리자 안산시	이순철
5	강제경매개시결정	2025년5월19일 제2405353호	채권자 주택도시보증공사	이순철

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년3월8일 제12362호	임차보증금 금199,000,000원 임차권자 김소희	이순철

[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.

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)
경기도 안산시 상록구 일동				554-6	대	290.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) [이하 공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 시도지정문화유산구역(이의선생묘, 외곽경제로부터 300미터 이내의 지역으로 문화재첩의 구역임)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하 공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
					범례	
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 도시교통정비지역 <input type="checkbox"/> 생활소음진동관리지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 문화유산보호구역 <input type="checkbox"/> 시도지정문화유산구역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(일반) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 빈정동 	
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 23</p> <p style="text-align: center;">경기도 안산시 상록구</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>	



집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120132040000432	고유번호	4127110100-3-05540006	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/6세대				
대지위치	경기도 안산시 상록구 일동		지번	554-6	도로명주소	경기도 안산시 상록구 호동로1길 19(일동)			
*대지면적	290 m ²	연면적	493.655 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	일반미관지구	*구역	
건축면적	171.86 m ²	용적률 산정용 연면적	493.655 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택(6세대)	층수	지하: 층, 지상: 3층
*건폐율	59.26 %	*용적률	170.23 %	높이	8.9 m	지붕	평스라브	부속건축물	동 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	149.935					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	171.86					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	171.86					
		-이하여백-							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

안산시 상록구청장



담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 5월 23일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치		경기도 안산시 상록구 일동	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/0가구/6세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		
		경기도 안산시 상록구 호동로1길 19 (일동)		
	554-6	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대
건축주	길태준	781009-1*****							허가일 2013.8.8.	
설계자	정인섭 성우건축사사무소	안산시-건축사사무소-96	자주식	대 ㎡	6 대 70 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2013.8.12.	
공사감리자	조병은 (주)조영 건축사사무소	안산시-건축사사무소-43	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 <small>하수공급차리장면일</small>	지상 개 ㎡	사용승인일 2013.11.18.
공사시공자 (현장관리인)	나혁 (주)서우림종합건설	대한건설협회장-건축공사업-01-3407	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	

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

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2013.11.18.	도시주택과-22680(2013.11.18.)호에 의거 신규작성(신축)			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			
				조경면적:14.79㎡ -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220132040003385	고유번호	4127110100-3-05540006	명칭		호명칭	302
대지위치	경기도 안산시 상록구 일동			지번	554-6	도로명주소	경기도 안산시 상록구 호동로1길 19 (일동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	76.685	이순철	강원도 원주시 흥양로102번길 22,101 동 1505호(태장동,삼정백조아파트)	1/1	2021.2.15.
		-이하여백-			740217-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	6.1136				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

안산시 상록구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 5월 23일

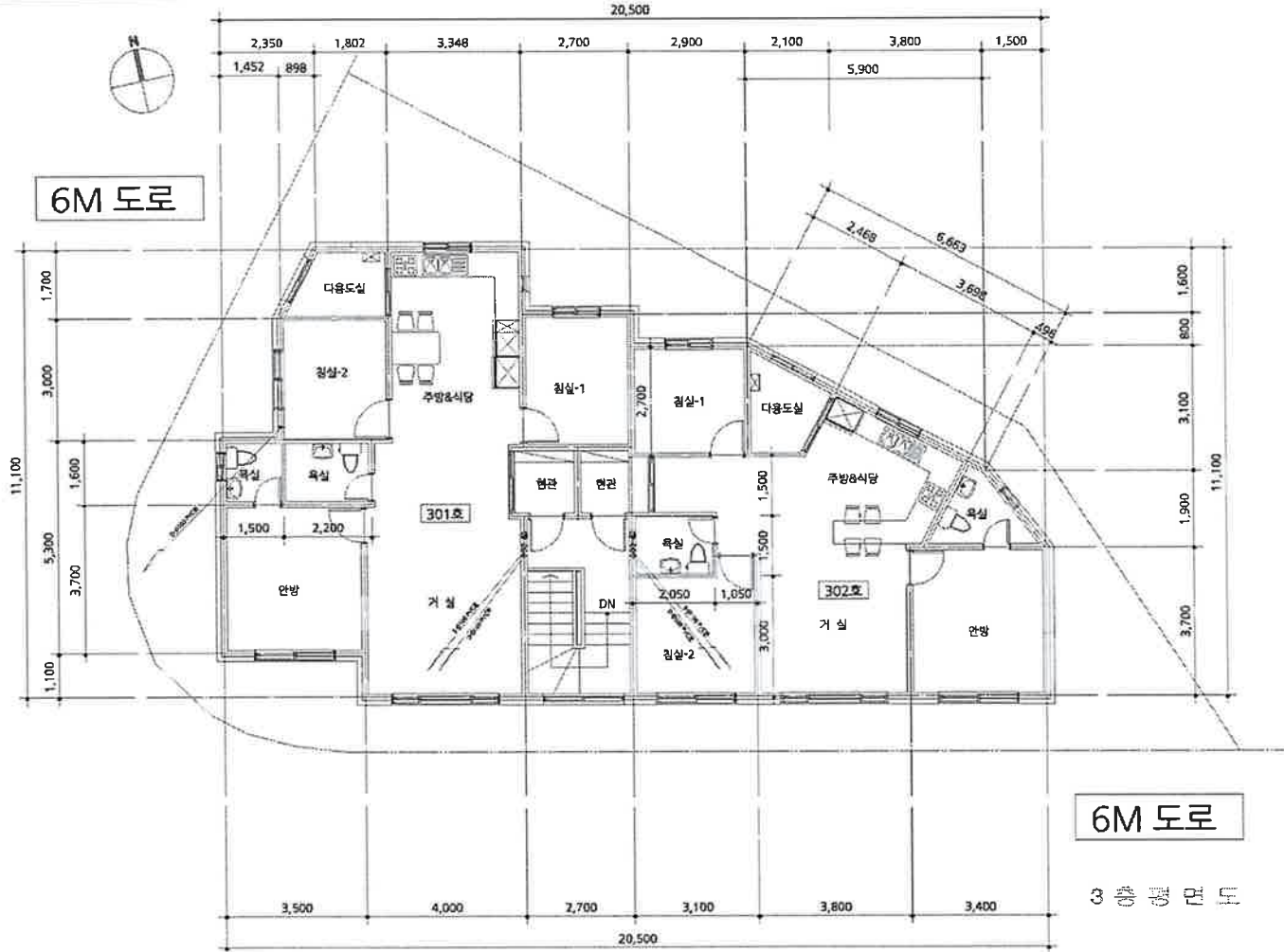
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120132040000432	고유번호 4127110100-3-05540006	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/6세대
대지위치 경기도 안산시 상록구 일동	지번 554-6	도로명주소 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19 (일동)	



도면이 종류H0002
증지발행시각: 09:10:59.899

축척
평면도(축척)
경기도 시흥시장

1:200

도면 작성자

정인섭(성우건축사사무소) (인) 또는 인)

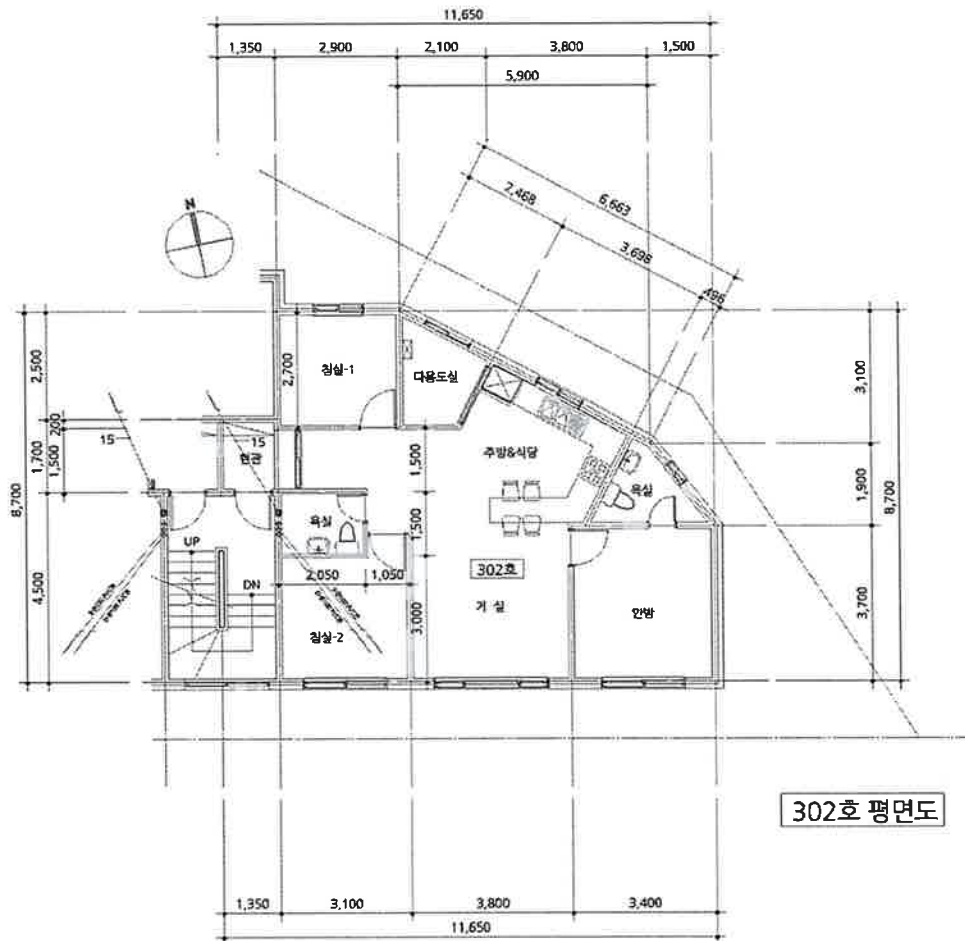


(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm[백상지 80g/m]

건축물현황도

건물ID	2220132040003385	고유번호	4127110100-3-05540006	명칭	호명칭	302
대지위치	경기도 안산시 상록구 일동		지번	554-6	도로명주소 경기도 안산시 상록구 호동로1길 19(일동)	



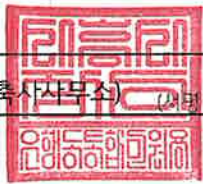
302호 평면도



도면의 중량 25.526g

평면도 축척 1 : 150 도면 작성자

정인섭(성우건축사사무소) (인)



* 건축물현황도는 단면제외 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별첨으로 작성할 수 있습니다.

성키도시흥시장

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