

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JS325060501호
건명	전선진 소유물건(2025타경52540)

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	일억칠천삼백만원(₩173,000,000.-)			
평가의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	경매	
		제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	전선진 (2025타경52540)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
		2025. 06. 09	2025. 06. 09	2025. 06. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	173,000,000	
		이하	여백			
합계					₩173,000,000.-	

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 단원구 와동 소재 '와동행정복지센터' 서측 인근에 위치하는 (통칭:서원빌라) 제2층 제202호로서, 「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 단원구 와동 768-16 (도로명주소 :경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5)			
건물 명칭	(통칭:서원빌라)			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	269.5	583.68	57.89	216.58
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	다세대주택	-/지상5	2009.09.07

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	2	202	다세대주택	68.31	8.177	76.487	89.31	35.32

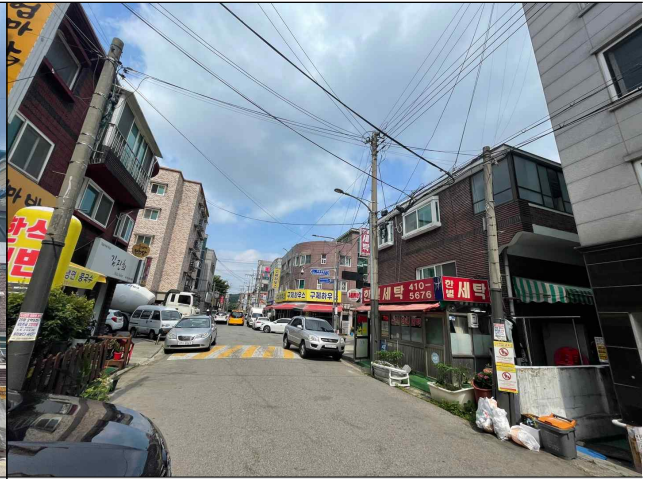
※ 출처 : 집합건축물대장 전유부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법)

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 06월 09일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

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	와동 ***	-/2/***	다세대주택	72.8525	33.2	185,000,000	2,539,377	2025.03.22
								2016.04.26
#2	와동 ***	-/1/***	다세대주택	34.29	16.39	85,000,000	2,478,856	2024.11.22
								1993.08.06

※ 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	와동 ***	-/2/***	다세대주택	72.8525	33.2	185,000,000	2,539,377	2025.03.22 2016.04.26

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)	100.0	100.0	1	경기 서해안권
	2025.03	2025.06		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		1	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)	2,539,377	1.000	1.00000	1.000	2,539,377

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	와동 ***	-/3/***	다세대주택	75.625	법원경매	203,000,000	2,684,297	2025.06.04
								2011.04.22
(2)	와동 ***	-/5/***	다세대주택	70.7	법원경매	171,000,000	2,418,670	2024.09.06
								2011.12.29

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

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

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

경기 안산시 단원구 2024년 06월 ~ 2025년 05월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	14,561,200,000	10,705,645,530	73.5	270	82	30.4

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	2	202	68.31	2,539,377	173,464,842	173,000,000
합 계				68.31	-	-	173,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	2	202	68.31	173,000,000	-
합 계				-	173,000,000	-

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 : 2025-06-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (가)	경기도 안산시 단원구 와동	768-16	다세대주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길5			1층	15.6			
				2층	148.32			
				3층	148.32			
				4층	143.52			
			5층	127.92				
	동소	768-16	대	제2종 일반주거지역	269.5			
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	68.31	68.31	173,000,000	"비준가액" 공용부분 포함 76.487㎡
				소유권	35.32			
				1.x ----- 대지권	269.5 x----- 269.5	35.32		
	합 계						₩173,000,000 .-	
				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>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 '와동행정복지센터' 서측 인근에 위치하고, 주위는 동류의 공동주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량으로 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재 하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 철근콘크리트조 평스라브지붕 제5층 건물 내 제2층 제202호로서, 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 정방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.</p> <p>7. 인접 도로상태등 본건 남측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 접함.</p> <p>8. 토지이용계획 및 제한상태 도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법></p> <p>9. 공부와의 차이</p>

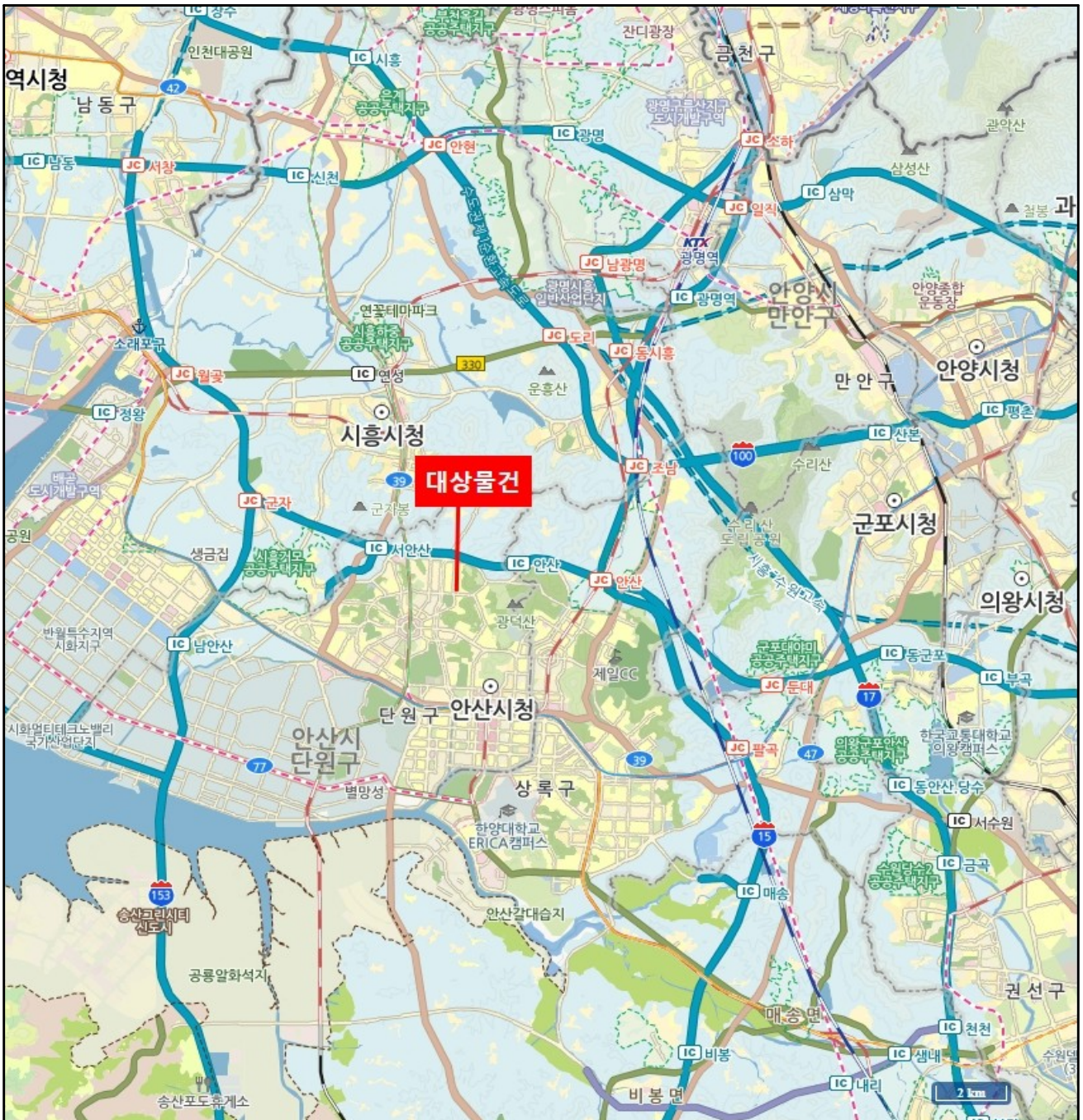
구분건물 감정평가요항표

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 및 제한상태	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태		
해당 사항 없음.			
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계는 미상임.			

광역 위치도



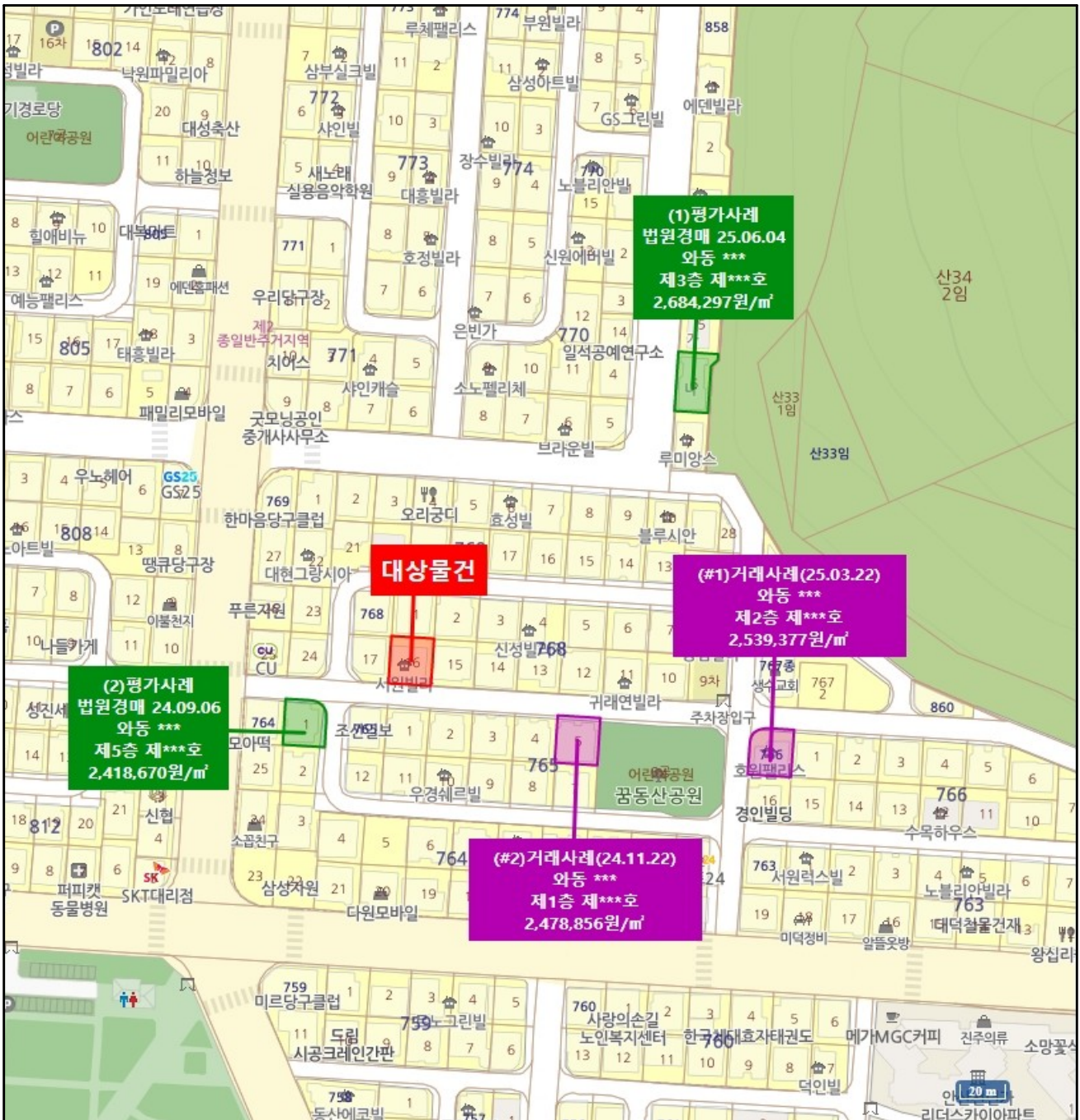
대상물건 소재지	경기도 안산시 단원구 와동 768-16 (통칭:서원빌라) 제2층 제202호
-------------	--



상세위치도

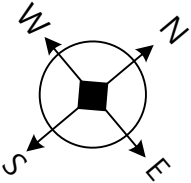


대상물건 소재지	경기도 안산시 단원구 와동 768-16 (통칭:서원빌라) 제2층 제202호
-------------	--



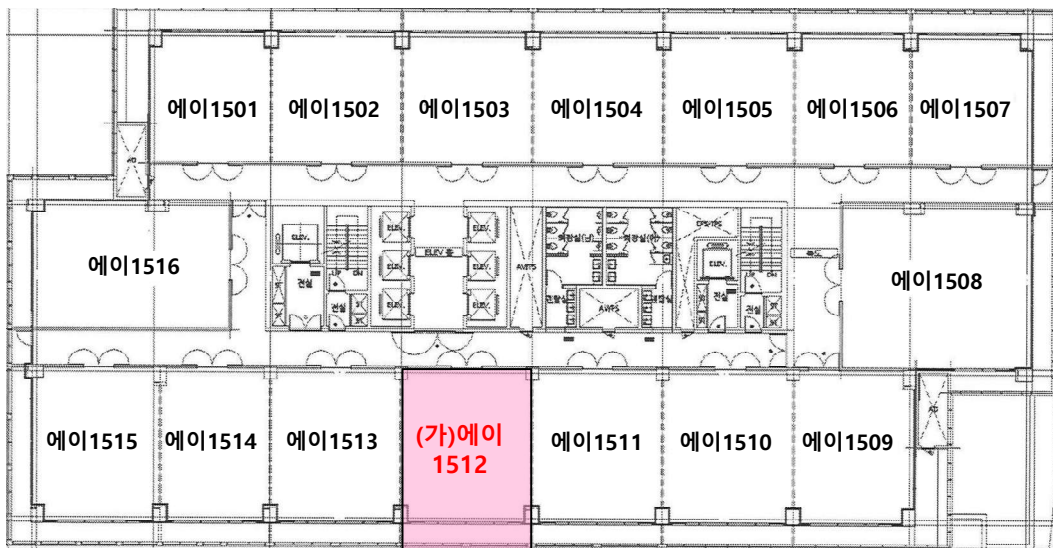
건물이용상태 및 임대내역

<축척없음>



['덕은디엠씨 제아이에스비즈타워센트설2차지식산업센터에이동'
제15층 제에이1512호]

< 호별배치 및 내부구조도 >



사 진 용 지



【 대상건물 전경 】

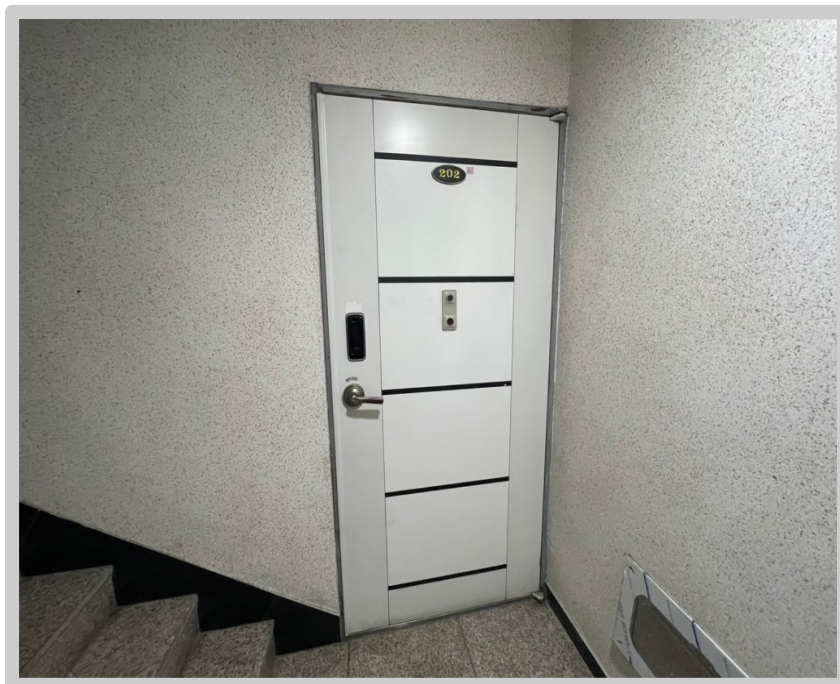


【 대상건물 서측 주위 전경 】

사 진 용 지



【 대상건물 동측 주위 전경 】



【 일련번호(가) 외부(현관문) 전경 】

사 진 용 지



【 대상건물 외부(1층 출입구) 전경 】



【 대상건물 내 주차장 전경 】

창립 50년 '신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



문서번호 제일 JS325060501호 (2025. 06. 10)

수 신 수원지방법원 안산지원

(참 조) 경매5계

제 목 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025. 06. 05자 귀 제 2025타경52540호로 의뢰하신 『 전선진 소유물건 (2025타경 52540) 』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. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 경기서부지사장

담당감정평가사 정 옥 진

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 JS325060501호

수원지방법원 안산지원 귀하

—금사십칠만팔백원정 (₩470,800.—)

1. 2025.06.05자 귀 제 『2025타경52540』 호로 의뢰하신 『전선진 소유물건(2025타경52540)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	308,240	(250,000 + 123,000,000x(11/10,000)) x 0.8 ≒308,240
나. 여비	102,400	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	120,600	
합계	428,000	
부가가치세	42,800	
총계	470,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩470,800.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JS325060501) 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 1314-2000-005196



[집합건물] 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 제2층 제202호

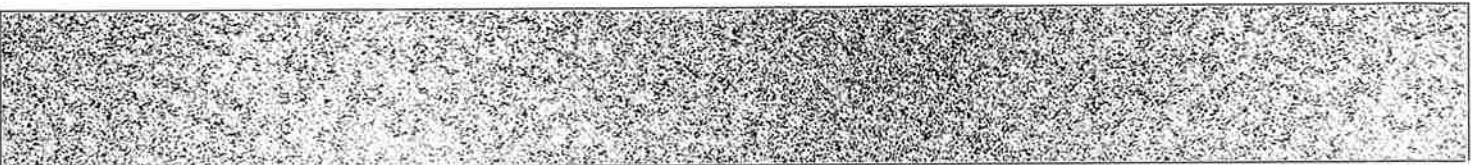
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2000년9월18일	경기도 안산시 단원구 와동 768-16	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 1층 15.6㎡ 2층 148.32㎡ 3층 148.32㎡ 4층 143.52㎡ 5층 127.92㎡	전산도면번호 00-1314-0000095
2		경기도 안산시 단원구 와동 768-16 [도토명주소] 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 1층 15.6㎡ 2층 148.32㎡ 3층 148.32㎡ 4층 143.52㎡ 5층 127.92㎡	도토명주소 2013년5월3일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안산시 단원구 와동 768-16	대	260.5㎡	2000년9월18일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2000년9월18일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 68.31㎡	전산도면번호 00-1314-0000095

[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 131202LBS04205063010090051000005162000019614001112

발급확인번호 AAOD-KTHX-1962

발행일 2025/06/05

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	260.5분의 35.32	2009년9월7일 대지권 2009년9월18일
2			별도등기 있음 1트지(을구 5번 근저당권 설정 등기. 을구 6번 지상권 설정 등기) 2009년9월18일
3			2번 별도등기 말소 2010년2월16일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2009년9월18일 제85305호		소유자 원옥자 580807-***** 경기도 안산시 상록구 이동 670-16
2	소유권이전	2010년9월27일 제82634호	2010년9월6일 매매	소유자 김희석 820211-***** 경기도 안양시 단원구 안양동 834-24-202호 거래가액 금125,000,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경		2010년11월9일 전거	김희석의 주소 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 다세대주택 -202 2011년7월15일 부기
3	소유권이전	2011년7월15일 제71812호	2011년6월28일 매매	소유자 정아영 861013-***** 경기도 시흥시 거모동 1474-1 일우아파트 105-103 거래가액 금130,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경	2016년6월7일 제51520호	2011년7월20일 전거	정아영의 주소 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5, 202호(와동, 다세대주택)
4	소유권이전	2021년5월7일 제42601호	2021년4월28일 매매	소유자 전선진 950714-***** 전라북도 전주시 완산구 모악로 4726.

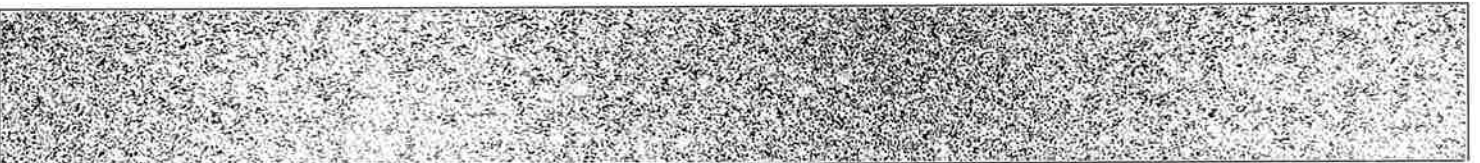


[집합건물] 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				407동 407호 (평화동2가, 평화주공아파트) 거래가액 금162,000,000원
5	가압류	2022년6월27일 제38733호	2022년6월27일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2022카단8 11880)	청구금액 금5,142,237 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울특별시 중구 세종대로 14, 9층, 10층 11층, 12층, 14층 (남대문로5가,그랜드센트럴)
6	강제경매개시결정	2025년6월2일 제2750601호	2025년6월2일 수원지방법원 안산지원의 강제경매개시결 정(2025타경525 40)	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	2000년9월23일 제87387호	2000년9월23일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 원옥자 경기도 안산시 상록구 이동 670-16 근저당권자 안산중앙신용협동조합 135040-0001303 경기도 안산시 단원구 와동 812-3
2	근저당권설정	2010년9월27일 제82635호	2010년9월27일 설정계약	채권최고액 금127,000,000원 채무자 김희란 경기도 군포시 금정동 875 퇴계아파트 364-803 근저당권자 강경농업협동조합 161336-0000154 충청남도 논산시 강경읍 대흥리 19-6
3	1번근저당권설정등 기말소	2010년9월20일 제83454호	2010년9월27일 해지	
4	근저당권설정	2011년7월15일 제71819호	2011년7월15일 설정계약	채권최고액 금93,600,000원 채무자 정아영 경기도 시흥시 거모동 1474-1 일우아파트 105-103 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321



[집합건물] 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (선부동지점)
5	2번근저당권설정등기말소	2011년7월19일 제72780호	2011년7월15일 해지	
6	근저당권설정	2016년6월7일 제51530호	2016년6월7일 설정계약	채권최고액 금100,800,000원 채무자 정아영 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5-202호(와동, 다세대주택) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(올지로2가) (시화지점)
7	4번근저당권설정등기말소	2016년6월8일 제52094호	2016년6월8일 해지	
8	6번근저당권설정등기말소	2021년4월13일 제34656호	2021년4월13일 해지	
9	주택임차권	2023년5월11일 제28502호	2023년4월21일 수원지방법원 안산지원의 임차권등기명령 (2023카임50195)	임차보증금 금162,000,000원 차입 없음 범위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021년3월22일 주민등록일자 2021년4월13일 점유개시일자 2021년4월13일 확정일자 2021년3월22일 임차권자 이연진 020712-***** 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5-202호(와동)
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년5월11일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 제2층 제202호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 5일



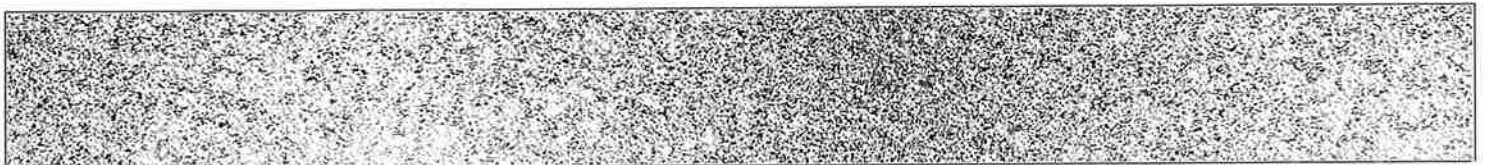
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 131202LBS04205063010090051000005162000059614001112

발급확인번호 AAOD-KTHX-1962

발행일 2025/06/05

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 1314-2009-005196

[집합건물] 경기도 안산시 단원구 와동 768-16 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
전선진 (소유자)	950714-*****	단독소유	전라북도 전주시 완산구 모악로 4726, 407동 407호 (평화동2가, 평화주공아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2022년6월27일 제38733호	청구금액 금5,142,237 원 채권자 서민금융진흥원	전선진
6	강제경매개시결정	2025년6월2일 제2750601호	채권자 주택도시보증공사	전선진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임차권 설정	2023년5월11일 제28502호	임차보증금 금162,000,000원 임차권자 이연진	전선진

[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.

발급번호 : 202541273005624503

발행태수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 05

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명		주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 안산시 단원구 와동		768-16	대	269.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(결합) [이하 동란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리구역<대기환경보전법>, 소로1류(폭 2m~3m), 소로2류(폭 8m~10m), 소로3류(폭 8m 미만), 방목부				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제1항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						769-15대 768-5대 768-12대 765-5대
						769-15대 768-5대 768-12대 765-5대 <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 도시경관지구 <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 2m~3m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 방목부
					축척 1/900	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 06/ 05 경기도 안산시 단원구					수입증지 붙이는곳	
					수수료 전자결제 민원	



집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120092050000528		고유번호	4127310200-3-07680016		명칭	호수/가구수/세대수		
							0호/0가구/8세대		
대지위치	경기도 안산시 단원구 와동			지번	768-16	도로명주소	경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5(와동)		
*대지면적	269.5 m ²	연면적	583.68 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	일반미관지구	*구역	
건축면적	156 m ²	용적률 산정용 연면적	583.68 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택	층수 지하: 층, 지상: 5층	
*건폐율	57.89 %	*용적률	216.58 %	높이	13.35 m	지붕	평슬라브	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	주차장, 계단실	15.6	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	127.92
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	148.32	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	11.7
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	148.32			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	143.52					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경기도 안산시 단원구청장



담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 6월 5일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치		경기도 안산시 단원구 와동	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5(와동)
768-16			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	원옥자	580807-2*****								허가일	
설계자	김성일(주)건축사사무소 라인	경기도-건축사-58	자주식	4 대 46 m ²	4 대 46 m ²	대 m ²	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2009.3.17.	
공사감리자	김성일(주)건축사사무소 라인	안산시단원구-건축사-58	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식	지상	개 m ²	착공일
공사시공자 (현장관리인)	권순일 기림건설(주)	경기도-건축공사업-10-0412	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	지하	개 m ²	2009.3.23.
											사용승인일
										2009.9.7.	

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

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2009.9.7.	도시주택과19448(2009.09.07.)호에 의거 신규작성(신축)			- 이하여백 -	
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(전유부, 갑)

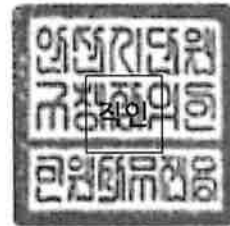
(2쪽 중 제1쪽)

건물D 2220092050003130	고유번호 4127310200-3-07680016	명칭	호명칭 202
대지위치 경기도 안산시 단원구 와동	지번 768-16	도로명주소 경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5 (외동)	

전유 부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	68.31	전선진	전라북도 전주시 완산구 모악로 4726, 407동 407호 (평화동2가, 평화주공아파트)	1/1	2021.5.7.
		-이하여백-			950714-1*****			소유권이전
공용 부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	8.177				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

경기도 안산시 단원구청장



발급일자: 2025년 6월 5일

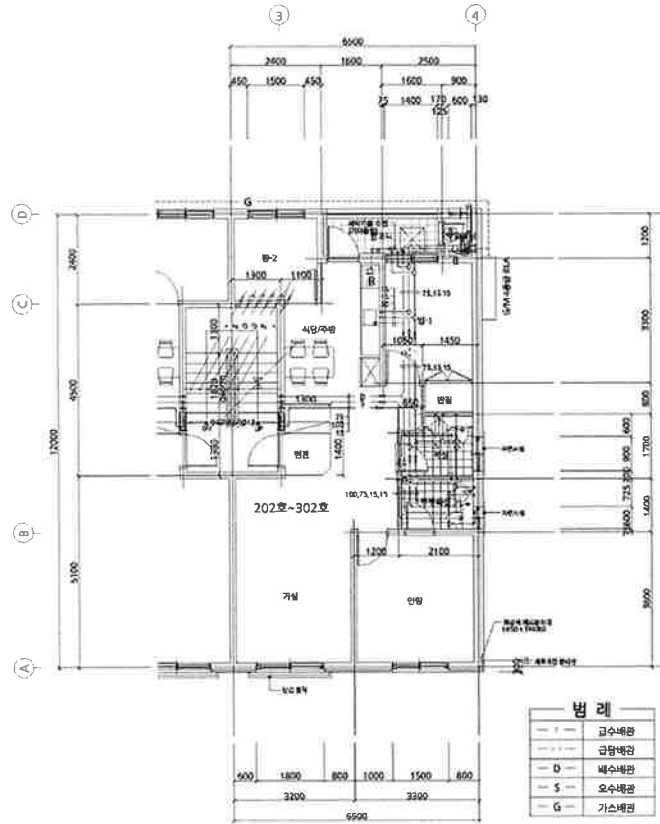
담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건축물현황도

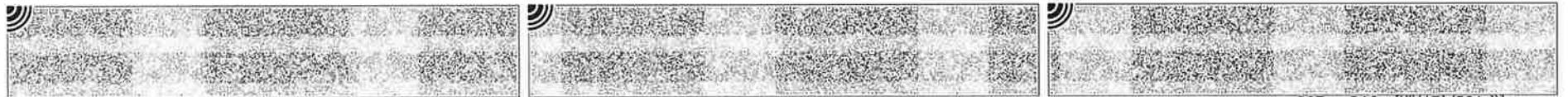
(1쪽중제1쪽)

건물ID	2220092050003130	고유번호	4127310200-3-07680016	명칭		호명칭	202
대지위치	경기도 안산시 단원구 와동		지번	768-16	도로명주소	경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5 (와동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	김성일(건축사사무소라인)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

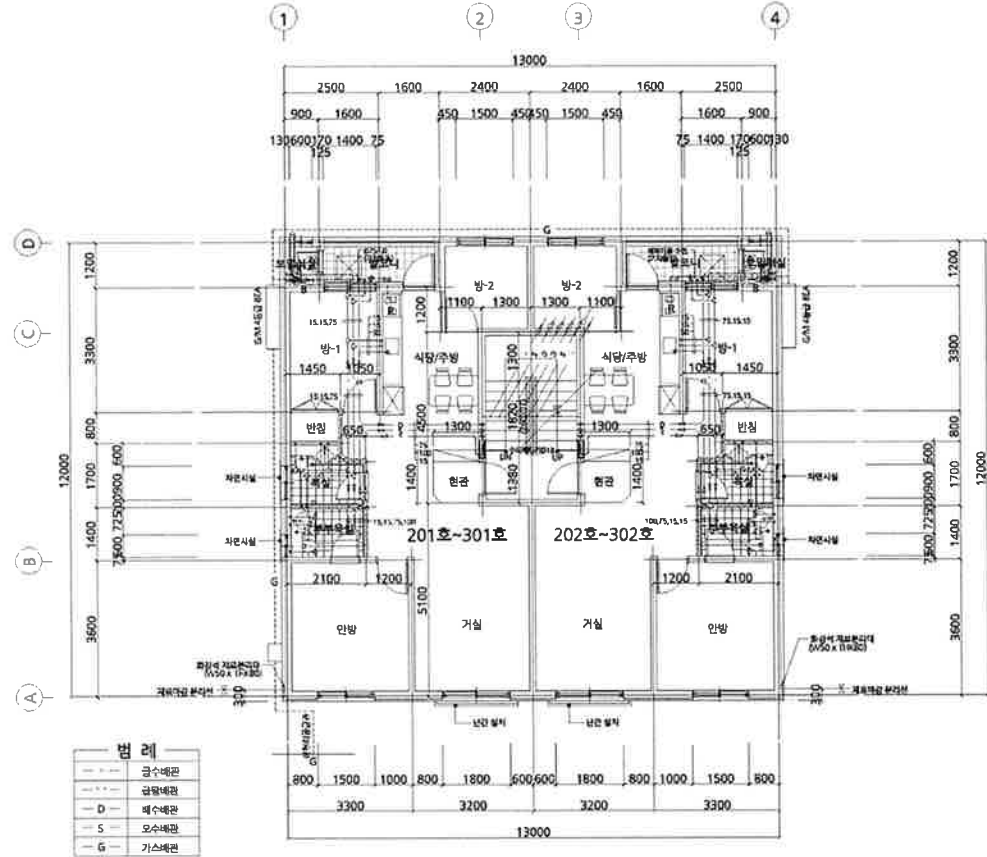


297mm×210mm[백상지 (80/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120092050000528	고유번호	4127310200-3-07680016	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 안산시 단원구 와동		지번	768-16	도로명주소	경기도 안산시 단원구 와동공원로7길 5 (와동)



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	김성일(건축사사무소라인) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------

