

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 JS325040201호
건명	김영찬(2025타경52045) [경기도 시흥시 거모동 1751-15 (상현하이츠빌라) 제2층 제201호]

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	일천사백오십육만원(₩14,560,000.-)					
평가의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	법원경매		
			제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	김영찬 (2025타경52045)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 04. 07	2025. 04. 07	2025. 04. 07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2 1개호x-- 18	구분건물	2 1개호x-- 18	-	14,560,000
			이하	여백		
	합계					₩14,560,000.-
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 거모동 소재 '거모공원' 북측 인근에 위치하는 다세대주택 (통칭:상현하이츠빌라) 제2층 제201호로서, 「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 거모동 1751-15 (도로명주소 :경기도 시흥시 도일로123번길 18 (거모동))			
건물 명칭	(통칭:상현하이츠빌라)			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	254.4	569.36	59.84	223.81
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	다세대주택	-/지상5	2003.12.19	

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가 대상물건

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
(가)	2	201	다세대주택	65.32	5.85	71.17	91.78	254.4 X (57.5/460)	김영찬 지분

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 집합건물 등기사항전부증명서

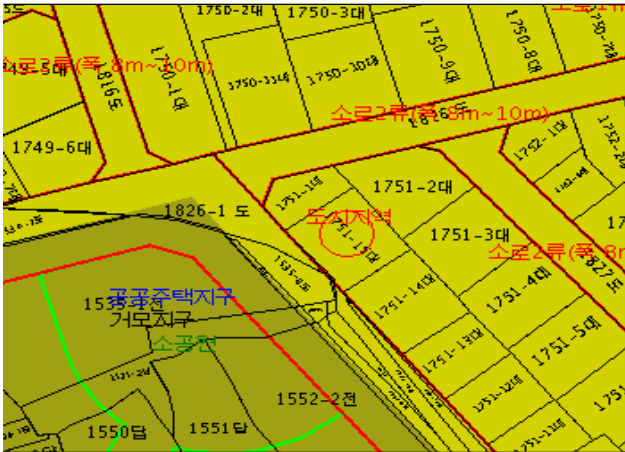
※※ 일련번호(가) 中 2/18 (김영찬)지분 평가임.

## 2) 대상물건 현황



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 공법상 제한사항



■ 일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2021-12-30)(중로 거모2-15)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 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 07일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 07일에 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.
- ③ 대상물건은 수인 공유지분 구분건물로서 귀 원의 평가명령서 상 의뢰지분(김영찬 지분)만을 평가하였으며, 위치확인 및 경계구분이 불가능한 바, 1개 호수에 대한 평균 단가를 적용하였음.

# 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.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상물건} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

### 2. 비교사례의 선정

#### 1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	거모동 17**-**	-/2/20*	다세대주택	64.91	28.1	128,000,000	1,971,961	2024.05.18
								2001.01.16
#2	거모동 17**-**	-/2/20*	다세대주택	65.25	40.88	125,000,000	1,915,708	2023.09.18
								2001.01.02

※ 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	거모동 17**-*	-/2/20*	다세대주택	64.91	28.1	128,000,000	1,971,961	2024.05.18
								2001.01.16

### 3. 사정보정

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

### 4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
연립다세대	#1	2025.04.07	2025.02	99.7	0.97700	경기 서해안권
		2024.05.18	2024.04	100		

※ 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 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 거래사례 대비 연식 및 주차장의 유무 등에서 우등함.	1.02
	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			1.020

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.020	1.020

### 6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	1,971,961	1.000	0.99700	1.020	2,005,366

### 7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

#### 1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	거모동 17**-*	-/2/20*	다세대주택	58.94	법원경매	113,000,000	1,917,203	2023.03.10
								1999.12.30
(2)	거모동 17**-*	-/2/20*	다세대주택	46.95	법원경매	86,000,000	1,831,735	2025.03.28
								2002.08.06

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 1,900,000원/㎡ 내외 수준
------	--------------------------

### 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(%)
다세대	12,013,400,000	8,332,606,011	69.4	284	74	26.1
연립	642,000,000	369,590,000	57.6	6	2	33.3

※ 출처 : 인포케어

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)		산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
			공부	사정			
(가)	2	201	65.32	7.26	2,005,366	14,558,957	14,560,000
합 계			65.32	7.26	-	-	14,560,000

※ 일련번호(가) 中 2/18 (김영찬)지분 평가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				공부	사정		
(가)	-	2	201	65.32	7.26	14,560,000	김영찬(2/18)지분
합 계				-		14,560,000	-

#### 2. 감정평가액 결정의견

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



# 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 거모동 소재 '거모공원' 북측 인근에 위치하고, 주위는 공동주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.</p> <p><b>2. 교통상황</b> 대상물건까지 차량으로 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.</p> <p><b>3. 건물의 구조</b> 철근콘크리트구조 평스라브지붕 제5층 건물 내 제2층 제201호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등 창호 : 샷시 창호 등.</p> <p><b>4. 이용상태</b> "다세대주택(방3,욕실2,거실 및 주방1)"임.</p> <p><b>5. 설비내역</b> 위생설비 및 급배수설비, 소화설비, 전기설비 등이 되어 있음.</p> <p><b>6. 토지의 형상 및 이용상태</b> 인접도로 및 인접대지와 등고평탄한 장방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.</p> <p><b>7. 인접 도로상태등</b> 본건 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.</p> <p><b>8. 토지이용계획 및 제한상태</b> 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(2021-12-30)(종로 거모2-15)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;</p> <p><b>9. 공부와의 차이</b> 해당 사항 없음.</p>
---

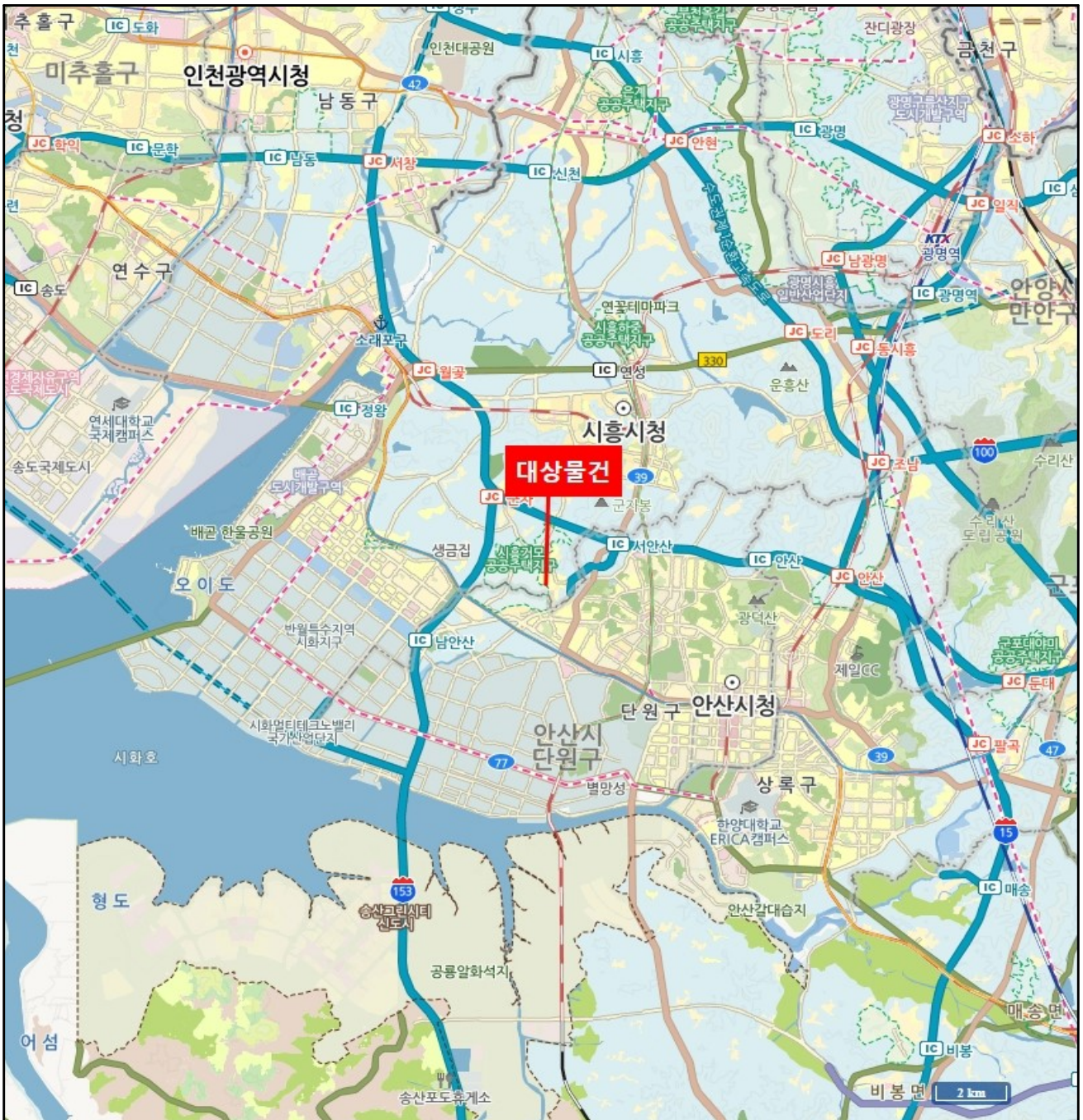
## 구분건물 감정평가요항표

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)
<b>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> 임대관계는 미상임.			

# 광역 위치도



대상물건 소재지	경기도 시흥시 거모동 1751-15번지 (통칭:상현하이츠빌라) 제2층 제201호
-------------	---

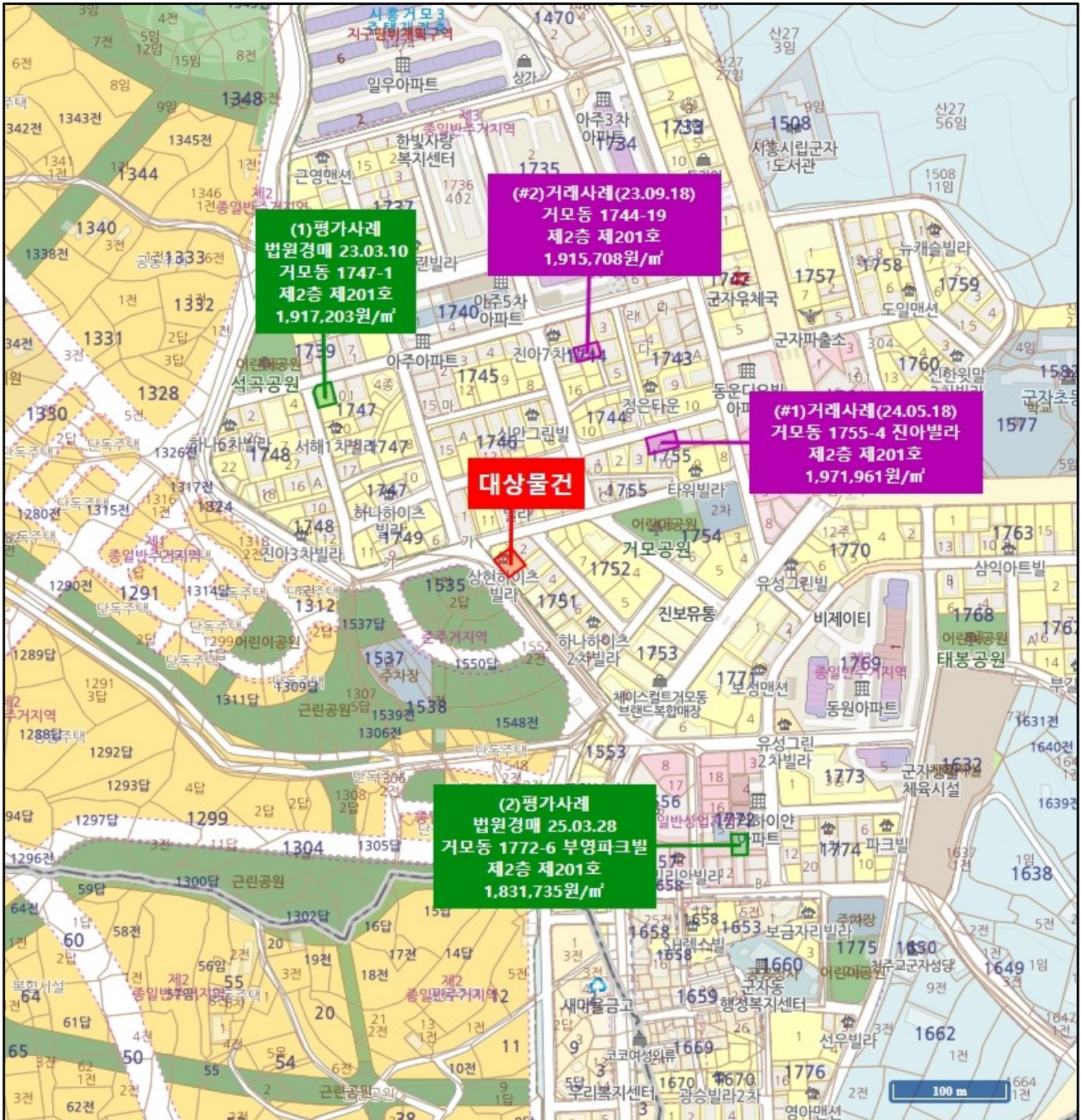


# 상세위치도



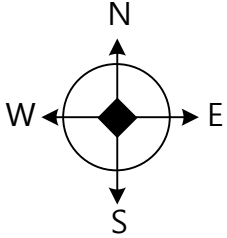
대상물건  
소재지

경기도 시흥시 거모동 1751-15번지  
(통칭:상현하이츠빌라) 제2층 제201호



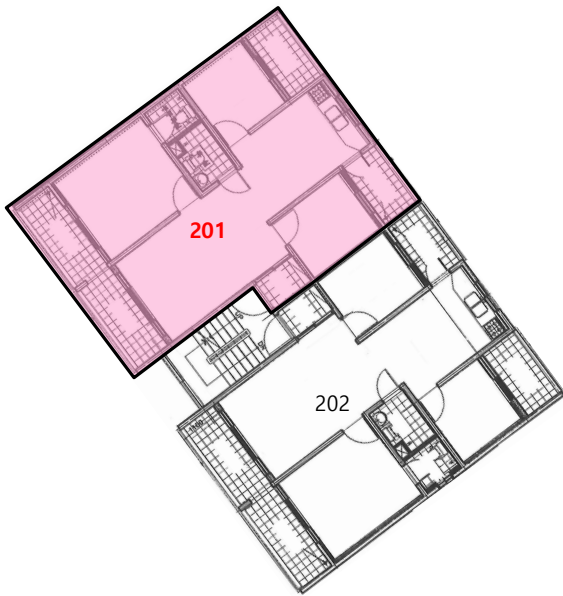
# 건물이용상태 및 임대내역

<축척없음>

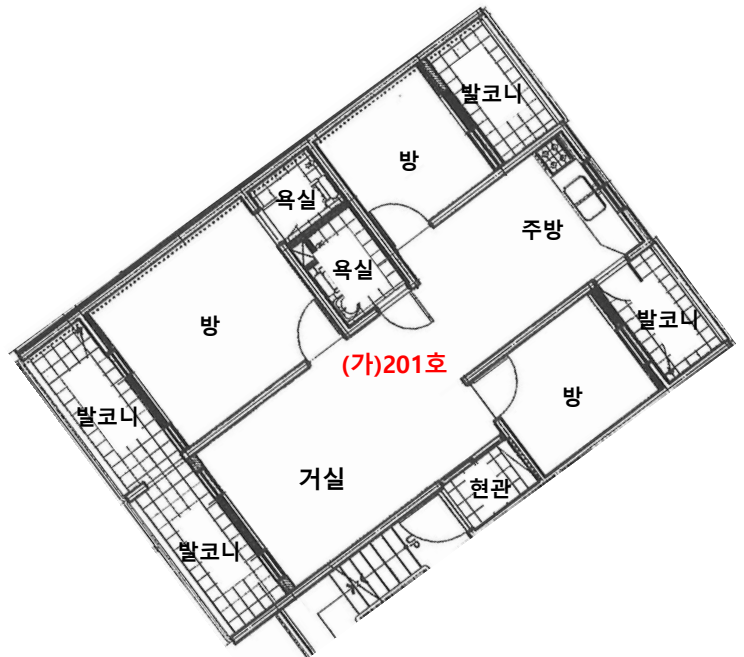


[ 거모동 1751-15 (상현하이츠빌라) 제2층 제201호]

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사 진 용 지



【 대상건물 전경 】



【 대상건물 주위 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호(가) 현관문 전경 】



【 대상건물 1층 출입구 전경 】

# 대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경52045  
 소재지 : 경기도 시흥시 거모동 1751-15 2층 201호  
 물건명 : 김영찬 소유(경기도 시흥시 거모동 1751-15 상현하이츠빌라 2층 201호)

번호	소재지		기타 입력 내용 1	기타 입력 내용 2
	물건분류	감정평가액		
1	경기도 시흥시 거모동 1751-15 > >	14,560,000	경기도 시흥시 1751-15 / (통칭:상현하이츠빌라) / 65.32㎡ / (대지권)31.8 / -/2/201 / (계약면적)㎡ / / 김영찬 지분(2/18)만의 평가임.	

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 JS325040201호 (2025. 04. 07)

수 신 수원지방법원 안산지원

(참 조) 경배10계

제 목 감정평가회보

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

2. 관련문서 2025. 04. 02자 귀 제 2025타경52045호로 의뢰하신 『김영찬(2025타경52045)\_경기도 시흥시 거모동 1751-15 (상현하이츠빌라) 제2층 제201호 소재 다세대주택』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

담당 감정평가사 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 JS325040201호

수원지방법원 안산지원 귀하

## —금사십사만칠천칠백원정 (₩447,700.—)

1. 2025.04.02자 귀 제 『2025타경52045』 호로 의뢰하신 『김영찬 소유(경기도 시흥시 거모동 1751-15 상현하이츠빌라 2층 201호)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	총 감정금액:₩14,560,000.-
나. 여비	101,200	기본수수료:₩290,000 (∴ 감정료의 하한 290,000 미만이므로 290,000)
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	1동 x 10,000원
공부발급비	2,200	등기사항전부증명서:1,000원
기타실비	4,000	토지이용계획확인서:1,000원
특별용역비	-	건축물현황도발급비용:200원
소계	117,400	사진용지:4,000원
합계	407,000	
부가가치세	40,700	
총계	447,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩447,700.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( JS325040201 ) 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 1355-2004-000324



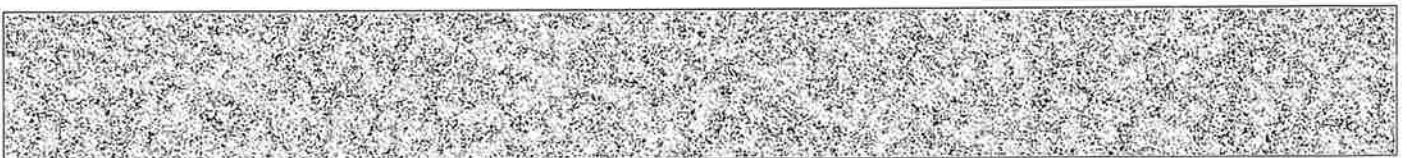
[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년1월30일	경기도 시흥시 거모동 45블럭1-1롯데	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 8세대 1층 9.36㎡(계단실) 2층 140㎡ 3층 140㎡ 4층 140㎡ 5층 140㎡	도면편철장36장
2	2004년6월25일	경기도 시흥시 거모동 1751-15	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 8세대 1층 9.36㎡(계단실) 2층 140㎡ 3층 140㎡ 4층 140㎡ 5층 140㎡	구획정리에 의한 환지
3		경기도 시흥시 거모동 1751-15 [도로명주소] 경기도 시흥시 도일로123번길 18	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 8세대 1층 9.36㎡(계단실) 2층 140㎡ 3층 140㎡ 4층 140㎡ 5층 140㎡	도로명주소 2012년6월18일 등기

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 시흥시 거모동 1535-8	권	460㎡	2004년1월30일
2	1. 경기도 시흥시 거모동	대	254.4㎡	1토지 환지

[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 135202LBS05205043010040021000000305100012444001112

발급확인번호 AANY-DYFJ-3240

발행일 2025/04/02

[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	1751-15			2004년7월23일

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

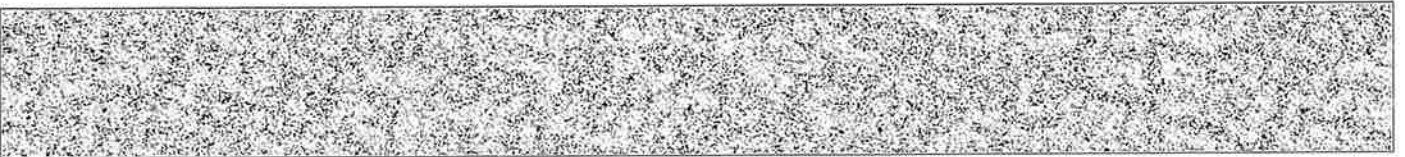
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2004년1월30일	제2층 제201호	철근콘크리트조 65.32㎡	도면편철장36장

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	460분의 57.5	2003년12월18일 대지권 2004년1월30일
2			별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정등기) 2004년1월30일
3			2번 별도등기 말소 2004년3월26일

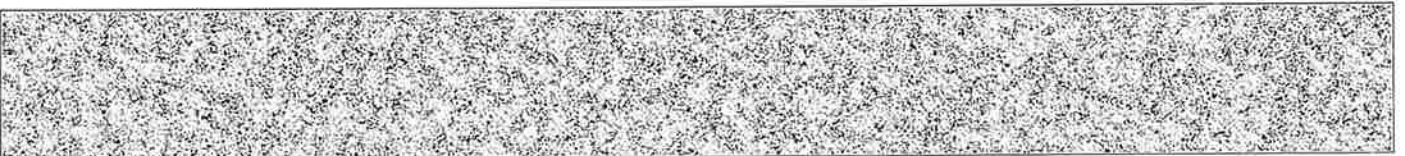
**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2004년1월30일 제6365호		소유자 박운옥 700620-***** 경기도 광명시 광명동 88-6 영하이츠빌라 201호
2	소유권이전	2004년3월16일 제19107호	2004년2월15일 매매	소유자 강지성 730117-***** 시흥시 거모동 45블럭 1-1롯데 상현하이츠빌라 비-201
3	소유권이전	2009년5월27일 제36764호	2009년4월16일 매매	공유자 지분 2분의 1 김석길 390225-***** 경기도 시흥시 거모동 1738-1 근영파크맨션 비동 301호 지분 2분의 1



[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				강오순 420922-***** 경기도 시흥시 거모동 1738-1 근영파크맨션 비동 301호 거래가액 금105,000,000원
4	3번강오순지분전부 이전	2025년2월25일 제556194호	2022년10월30일 상속	공유자 지분 18분의 3 강오순 420922-***** 경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라) 지분 18분의 2 김영찬 641002-***** 경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라) 지분 18분의 2 김정숙 661208-***** 경기도 시흥시 큰솔로56번길 3-3, 304호 (정왕동) 지분 18분의 2 김영목 681119-***** 경기도 시흥시 큰솔공원로7번길 7, 102호 (정왕동)
				대위자 상록수제일차유동화전문유한회사 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층(당산동1가, 엠지신용정보빌딩) 대위원인 상속인 김영찬에 대한 수원지방법원 안산지원 2021가소93431 양수금 사건
4-1	4번소유권경정			목적 3번김석길지분전부이전 공유자 지분 18분의 3 강오순 420922-***** 경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라) 지분 18분의 2 김영찬 641002-***** 경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라) 지분 18분의 2 김정숙 661208-***** 경기도 시흥시 큰솔로56번길 3-3, 304호 (정왕동)



[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 18분의 2 김영목 681119-***** 경기도 시흥시 큰솔공원로7번길 7, 102호 (정왕동) 착오발견으로 인하여 2025년3월4일 부기
				대위자 상록수제일차유동화전문유한회사 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층(당산동1가, 엠지신용정보빌딩) 대위원인 상속인 김영찬에 대한 수원지방법원 안산지원 2021가소93431 양수금 사건
5	4번김영찬지분강제 경매개시결정	2025년3월31일 제1363512호	2025년3월31일 수원지방법원 안산지원의 강제경매개시결 정(2025타경520 45)	채권자 상록수제일차유동화전문유한회사 110114-0045367 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층 (당산동1가, 엠지신용정보빌딩)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년3월16일 제19108호	2004년3월16일 설정계약	채권최고액 금52,000,000원 채무자 강지성 시흥시 거모동 45블럭 1-1롯데 상원하이츠빌라 비-201 근저당권자 한국양봉농업협동조합 114936-0000315 서울 중구 신당동 370-61 (공릉중앙지점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2009년5월22일 제35205호	2009년5월21일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 4월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

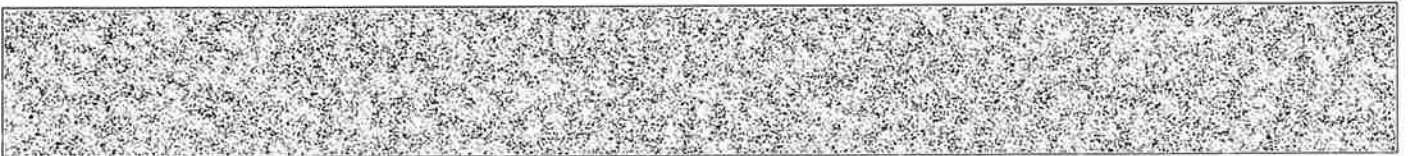
전산운영책임관



\* 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 135202LBS05205043010040021000000305100052444001112

발급확인번호 AANY-DYFJ-3240

발행일 2025/04/02

# 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 1355-2004-000324

[집합건물] 경기도 시흥시 거모동 1751-15 제2층 제201호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강오순 (공유자)	420922-*****	18분의 9	경기도 시흥시 거모동 1738-1 근영파크맨션 비동 301호	3
강오순 (공유자)	420922-*****	18분의 3	경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라)	4, 4-1
김영목 (공유자)	681119-*****	18분의 2	경기도 시흥시 큰솔공원로7번길 7, 102호 (정왕동)	4, 4-1
김영찬 (공유자)	641002-*****	18분의 2	경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동,상현하이츠빌라)	4, 4-1
김정숙 (공유자)	661208-*****	18분의 2	경기도 시흥시 큰솔로56번길 3-3, 304호 (정왕동)	4, 4-1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1363512호	채권자 상록수제일차유동화전문유한회사	김영찬

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 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.

출력일시 : 2025년 4월 2일 오전 10시51분44초

발급번호 : 202541390004774888

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 07

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	제일감정평가법인	주소	경기도 시흥시 은계호수로 25,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 시흥시 거모동		1751-15	대	254.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(2021-12-30)(종로 거모2-15)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 공공주택지구</li> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 준주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 소공원</li> <li><input type="checkbox"/> 종로2류(폭 15m~20m)</li> <li><input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m)</li> <li><input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m)</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 불이능곳</p>

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 07

경기도 시흥시장



수수료  
전자결제  
민원



문서확인번호 : 1743-5587-7111-5866

### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120042130012642	고유번호	4139012700-3-17510015	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대	
대지위치	경기도 시흥시 거모동		지번	1751-15	도로명주소	경기도 시흥시 도일로123번길 18 (거모동)	
※ 대지면적	254.4 m <sup>2</sup>	연면적	569.36 m <sup>2</sup>	※ 지역	도시지역	※지구	※구역
건축면적	152.24 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	569.36 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택
※건폐율	59.84 %	※용적률	223.81 %	높이	13.7 m	지붕	평슬라브
※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> )
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택 (계단실)	9.36					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택 (2세대)	140					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택 (2세대)	140					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택 (2세대)	140					
주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택 (2세대)	140					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 04월 02일

시흥시장



담당자: 민원여권과  
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 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치		경기도 시흥시 거모동	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 시흥시 도일로123번길 18 (거모동)		
1751-15		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대
건축주	박운옥	700620-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일
설계자	김보경	14203*****	자주식	8대 92㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사감리자	김보경	14203*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상 개	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	박운옥	700620-1*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		부패탱크방법	지하 개	
								용량	40인용 5㎡	2003.12.19.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			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	
2003.12.23	2003.12.19 사용승인되어 신규작성 (주택 58551-9508)호에 의거			- 이하여백 -
2004.5.3	2004.04.21 구획정리완료에 따른 지번 및 대지면적정정 - 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 : 1743-5586-9967-5490

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220042130050973	고유번호	4139012700-3-17510015	명칭	호명칭	201
대지위치	경기도 시흥시 거모동		지번	1751-15	도로명주소 경기도 시흥시 도일로123번길 18 (거모동)	

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	2층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	다세대주택	65.32	김석길	경기도 시흥시 거모동 1738-1 근영파크맨션 비동 301호	1/2	2009.5.27.
					390225-1*****			소유권이전
공 용 부 분					강오순	경기도 시흥시 도일로123번길 18, 201호 (거모동, 상현하이츠 빌라)	3/18	2025.2.25.
420922-2*****	소유권이전							
주	2층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	계단실	5.85	김영목	경기도 시흥시 큰솔공원로7번길 7, 102호 (정왕동)	2/18	2025.2.25.
					681119-1*****			소유권이전
					김정숙	경기도 시흥시 큰솔로56번길 3-3, 304호 (정왕동)	2/18	2025.2.25.
					661208-2*****			소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 02일



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.





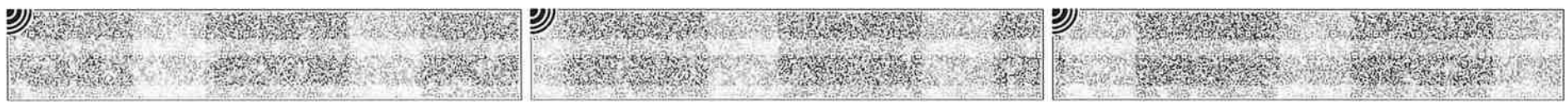
### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042130012642	고유번호	4139012700-3-17510015	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 시흥시 거모동		지번	1751-15	도로명주소	
			경기도 시흥시 도일로123번길 18(거모동)			



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김보경 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------

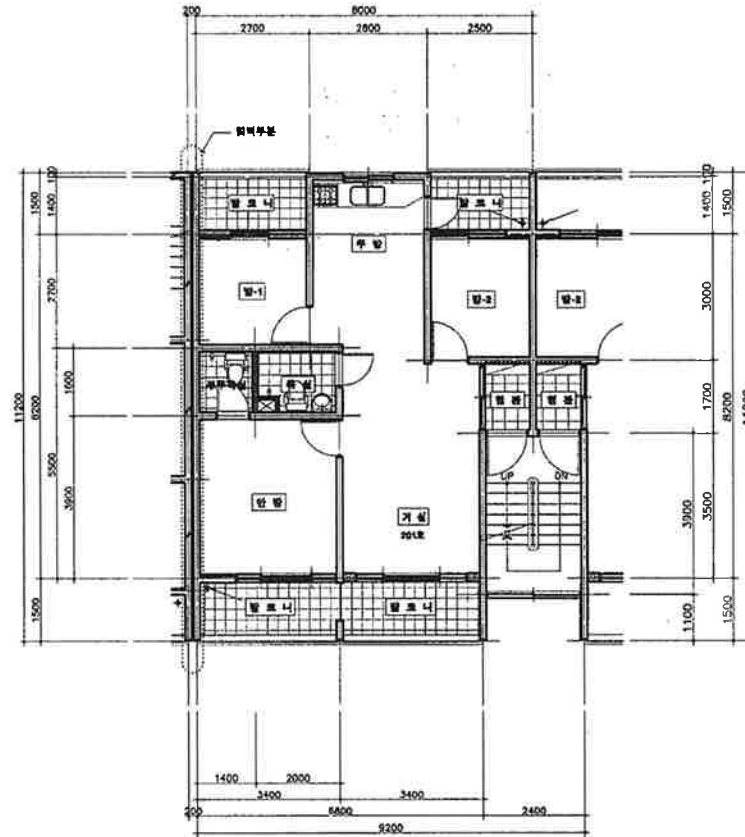


## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220042130050973	고유번호	4139012700-3-17510015
명칭			
호명칭	201		
대지위치	경기도 시흥시 거모동	지번	1751-15 도로명주소
		경기도 시흥시 도일로123번길 18 (거모동)	

### 건축물현황도



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

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

