

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영대 소유물건(2025타경54420)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 배철형

감정평가서번호: 250220-4-001

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

박규만감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박규만

차 호 晚  (인)

감정평가액	삼억오천팔백만원정 (₩358,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김영대 (2025타경54420)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.24	2025.02.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호		358,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩358,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 금암동 소재 "오산세교우체국" 서측 인근에 위치하는 구분 건물 1세대 (명칭: 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호)로서, 수원지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 24일을 기준하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사일은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 02월 24일이며 귀 제시 목록 및 관련공부 등을 기준하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

▣ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련공부에 의거하였음.


나. 본건은 현장 조사시 폐문 부재증으로 내부구조를 확인하지 못하였는바, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 내부구조도를 도시하였음.

다. 본 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지-건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

소재지	경기도 오산시 금암동 499 [도로명 주소] 경기도 오산시 수청로 107			
건물명	세교서히스타힐스 제1208동 제3층 제302호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2011-04-06
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.94	55.1284(지하주차장 등 면적포함)	140.0684	57.9
본건전경				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용 (거래사례비교법)

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	금암동 499	세교서희스타힐스 제1208동/제8층/ 제802호	84.94	2024.06.12.	365,000,000	4,297,150
나	금암동 499	세교서희스타힐스 제1208동/제16층/ 제1601호	74.78	2024.09.30.	352,000,000	4,707,140
다	금암동 499	세교서희스타힐스 제1208동/제6층/ 제601호	74.78	2024.06.18.	340,000,000	4,546,670

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본 건물 감정평가 전례 (참고)

기호	소재지	건물명칭 층/호수	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유 면적당 단가(원/㎡)	비고
①	금암동 499	세교서희스타힐스 제1205동/제17층/ 제1701호	74.78	2022.10.19.	357,000,000	4,774,004	시가 참고
②	금암동 499	세교서희스타힐스 제1201동/제7층/ 제703호	84.85	2024.06.05.	358,000,000	4,219,210	매입 매각
③	금암동 499	세교서희스타힐스 제1204동/제7층/ 제703호	84.86	2023.04.17.	380,000,000	4,477,964	경매

다. 인근 유사부동산의 가격수준 (참고)

구분	가 격 수 준 (전유면적 기준)
공동주택 (아파트)	본건과 유사한 규모의 인근 공동주택(아파트)의 가격수준은 사용승인일, 층별, 위치별, 전유면적 등에 따라 4,500,000원/㎡ 내외 수준임.

라. 용도별·지역별 매각통계 분석(최근 1년)

구분	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
수원지방법원 공동주택(아파트)	37.40%	85.80%
경기도 오산시 금암동 공동주택(아파트)	31.60%	71.40%

출처 : 법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본 건물내 감정평가 전례 및 방매가격의 호가수준등을 감안하여 대상물건 동일건물내 소재하며 동일단지내에 층별, 호별 효용이 유사하고 최근거래사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 <가>를 선정하였음.

3. 사정보정

거래사례 <가>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(유형별매매가격지수)를 적용하여 산정하였으며, 기준시점 현재 2024년 12월 매매가격지수는 미고시된바, 직전 고시된 유형별매매 가격지수를 연장 적용하였음.

- 시점수정치 산정 [아파트매매가격지수(경기도 하남시) (2024.06.12.~2025.02.24.)]

○ 거래시점 : 94.42 <2024.06.12.일> (2024년 05월 매매가격지수 적용함)

○ 기준시점 : 94.54 <2025.02.24.일> (2025년 01월 매매가격지수 적용함)

○ 시점수정치 : $94.54/94.42 = 1.00127$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

■ 본건(기호1) / 거래사례(가)

요인구분	세부항목	비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 건물요인 비교시 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 개별적요인 (층별, 향별 효용등)에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례와 비교시 대체로 대등함.
개별요인 비교치 계		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	4,297,150	1.000	1.00127	0.980	4,216,555	4,220,000	84.94	358,446,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 결정단가(원/ ㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 오산시 금암동 499	세교서희 스타힐스	제1208동 제3층/제302호	84.94	57.9	4,220,000	358,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 오산시 금암동 [도로명주소] 경기도 오산시 수청로 107 상동	499 세교서회 스타힐스 제1208동 499	공동주택 (아파트) 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 16층 1층~16층 지하1층 제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1. 소유권 및 대지	208.650	208.65	358,000,000	공용면적포함 : 55.1284㎡
					66.400	66.4		
					23,812	23,812		
					84.94	84.94		
					57.9 23,812x----- 23,812	57.9		
합 계							₩358,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 오산시 금암동 소재 "오산세교우체국" 서측인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트 단지, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트경사지붕 지하1층, 지상16층 건물 내 제3층 제302호이며,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호 마감 등
(사용승인일:2011.04.06)

(4) 이용상태

본건은 아파트(방3, 욕실2, 발코니4, 거실, 주방 및 식당, 현관, 드레스룸 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비, 지역난방설비, 지상 및 지하주차장 설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 완경사의 세장형 토지로서, 주거용 건부지(아파트)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 20~25M의 아스팔트 포장도로와 접하며, 북서측으로 노폭 약4~6M의 보행자 및 자전거 전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(세교지구) , 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합),가축사육 제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (2013-04-22)(물향기유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세교고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(필봉초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세교고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(5구역: 오산시 금암리지석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 ?)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(유물산포지:오산시 금암리지석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도?)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

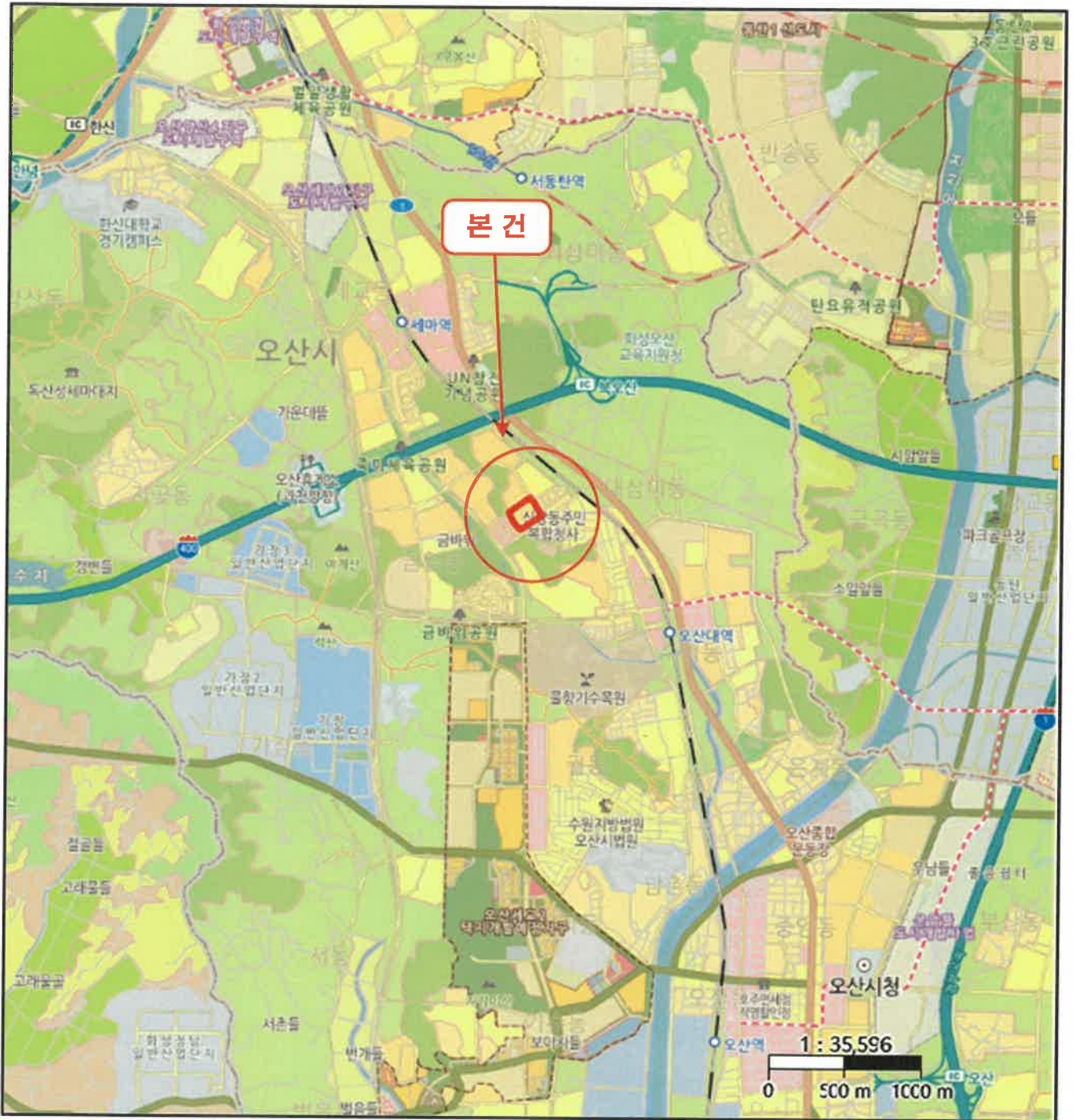
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



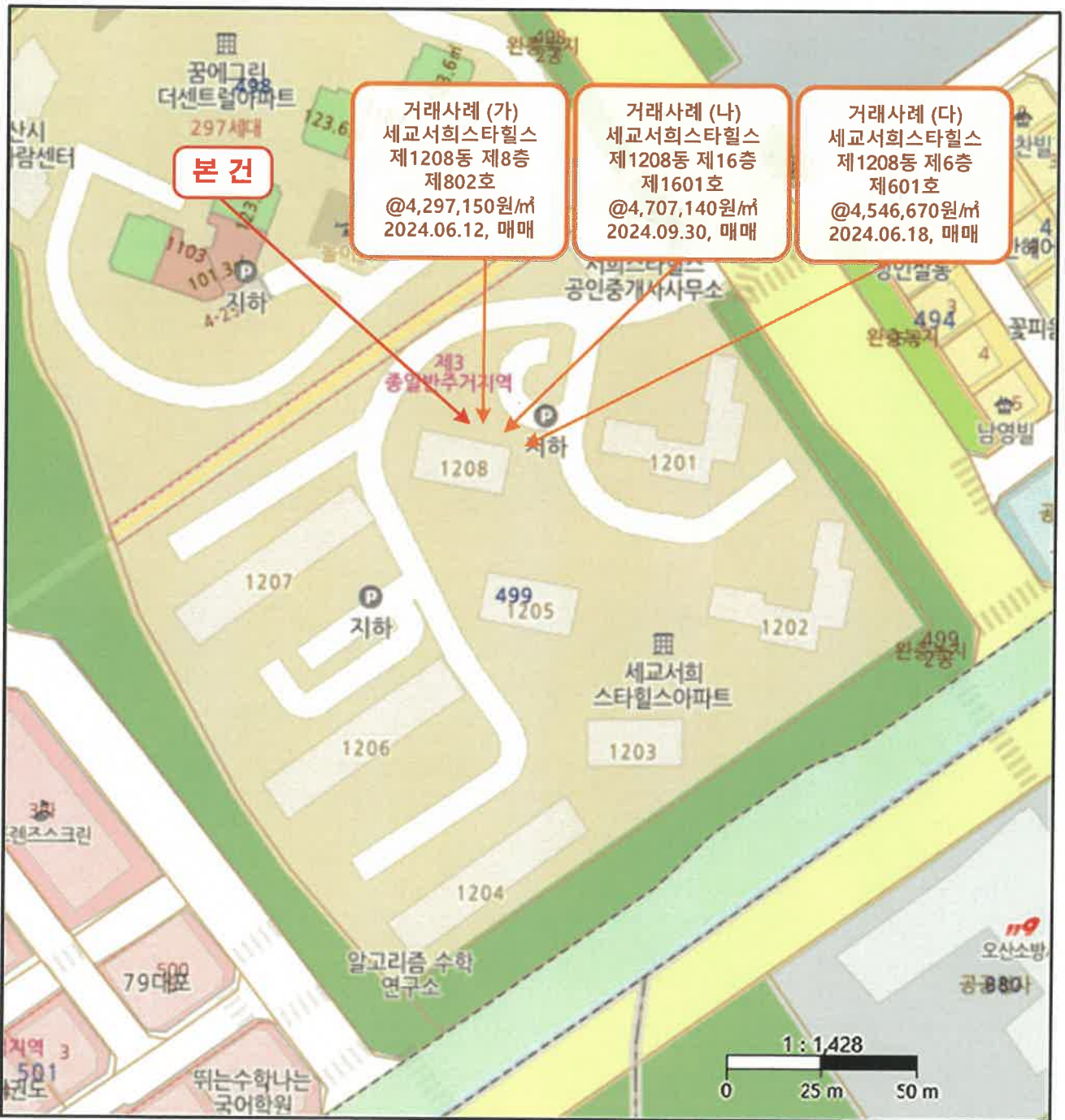
소재지	경기도 오산시 금암동 499 세교서히스타힐스 제1208동 제3층 제302호
-----	--



상세위치도



소재지
 경기도 오산시 금암동 499
 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호



건물개황도

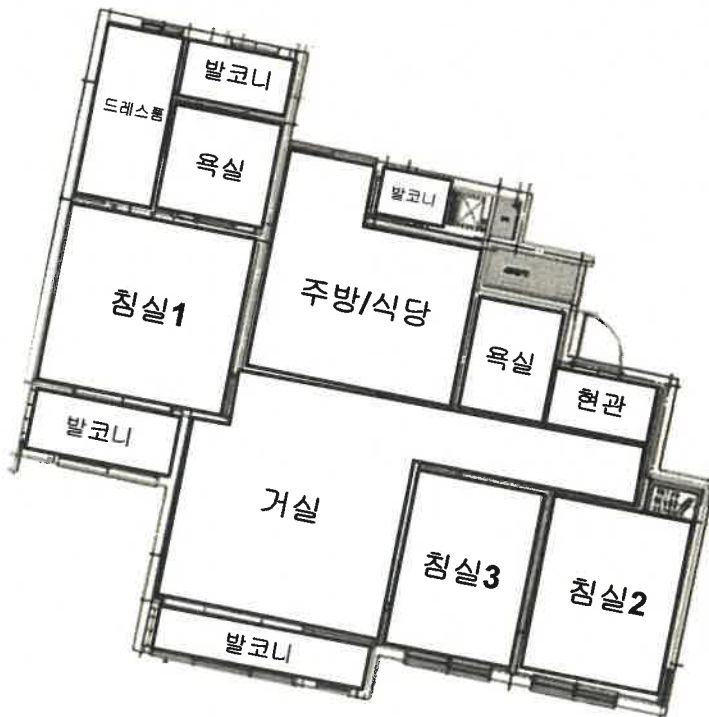
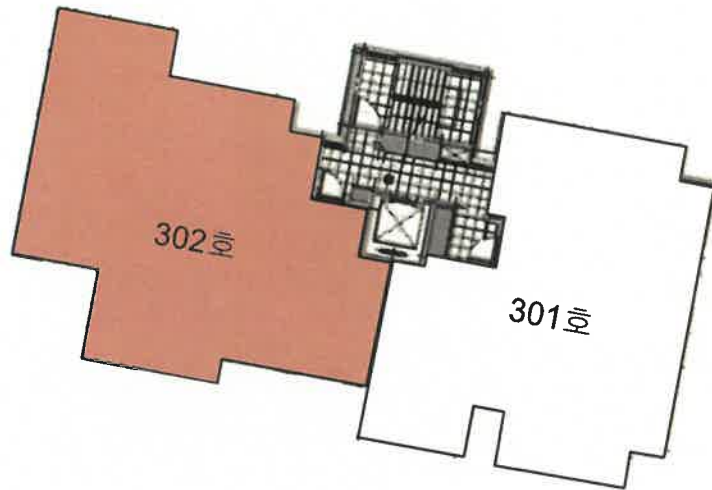
소재지

경기도 오산시 금암동 499
세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호



축척 1:150

<호별배치도>

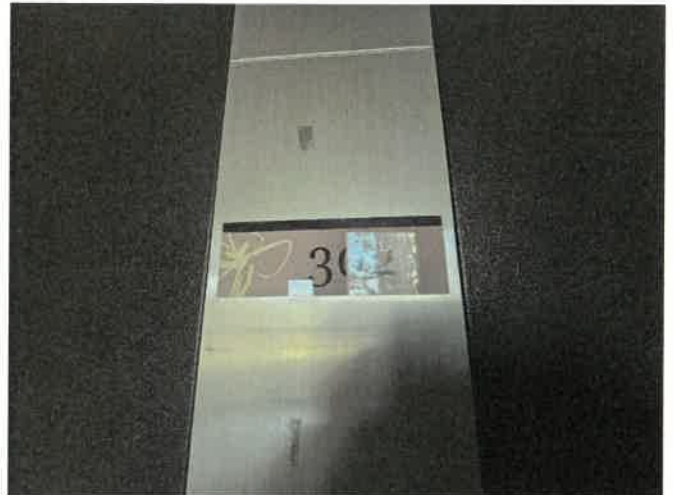


<내부구조도>

사 진 용 지



본건 제302호 출입문



본건 제302호 출입문



본건 동측에서 촬영



본건 동남측에서 촬영

사 진 용 지



본건 1,2라인 공용출입구



본건 단지내 주변환경



본건 단지내 주변환경



본건 단지내 주변환경

사 진 용 지



본건 지하주차장



본건 지하주차장



본건 지하주차장



본건 지하주차장



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1348-2011-005931

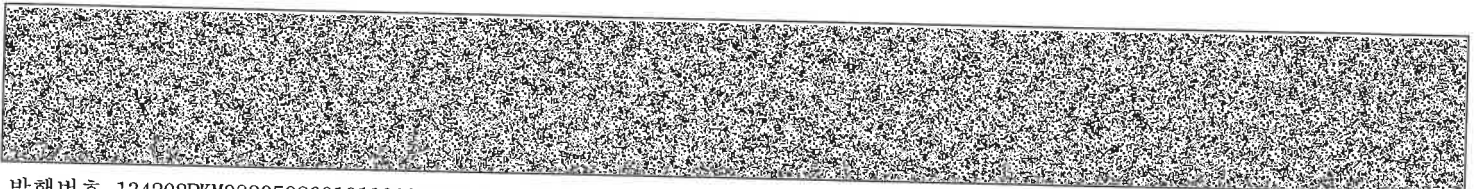


[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년5월17일	경기도 오산시 금암동 바4블록 죽마마을휴먼시아 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡ 11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	도면 제2011-942호
2	2012년7월13일	경기도 오산시 금암동 499 죽마마을휴먼시아 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡	지번변경

[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 134202PKM08205020010110191000005903200013104001112

발급확인번호 AANU-IMQU-9314

발행일 2025/02/19



[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

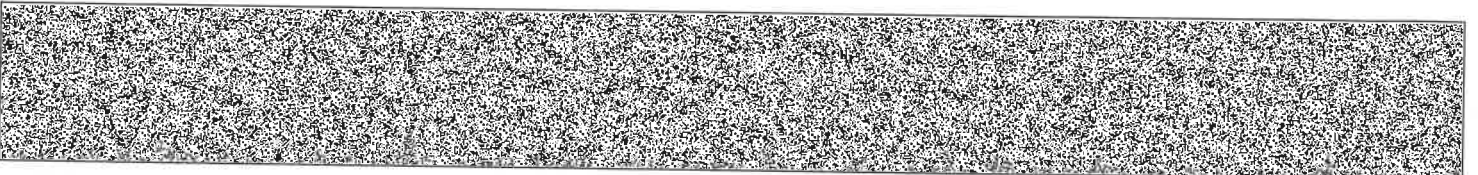
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	
3	2022년7월26일	경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡ 11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	명칭변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 오산시 금암동 499	대	23812㎡	2012년8월6일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년5월17일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 84.94㎡	



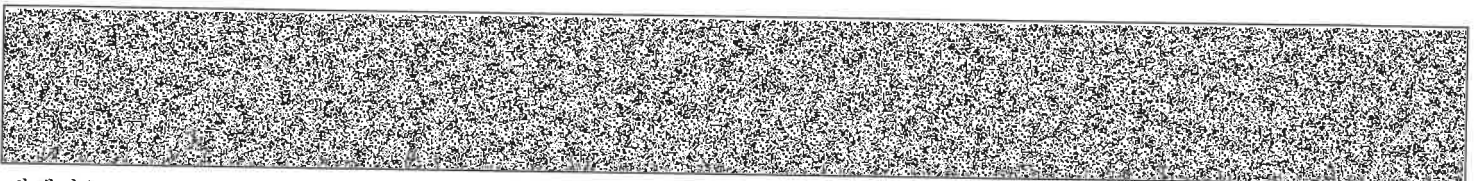
[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	23812분의 57.9	2012년8월6일 대지권 2012년8월6일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년5월17일 제76662호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 정자동 217
2	소유권이전	2021년2월2일 제23650호	2021년2월2일 매매	소유자 김영대 700115-***** 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 거래가액 금193,000,000원
3	압류	2023년1월20일 제13026호	2022년12월27일 압류(징수과-17651)	권리자 오산시 3124
4	가압류	2023년8월2일 제196335호	2023년8월2일 수원지방법원 오산시법원의 가압류 결정(2023카단5855)	청구금액 금14,310,000 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울특별시 중구 세종대로 14, 9층, 10층, 11층, 12층, 14층(남대문로5가, 그랜드센트럴) 업무수탁기관 주식회사 에스비아이저축은행 서울 송파구 마천로 76, 7층 (오금동, 성암빌딩)
5	압류	2023년8월7일 제198595호	2023년8월7일 압류(징수과-12438)	권리자 오산시 3124
6	5번압류등기말소	2023년9월4일 제223162호	2023년9월4일 해제	
7	3번압류등기말소	2023년9월4일 제223551호	2023년9월1일 해제	
8	임의경매개시결정	2023년9월25일 제236075호	2023년9월25일 수원지방법원의 임의경매개시결	채권자 주식회사 상생엔젤대부 131111-0595371 성남시 분당구 성남대로 393, 비동



발행번호 134202PKM08205020010110191000005903200033104001112

발급확인번호 AANU-IMQU-9314

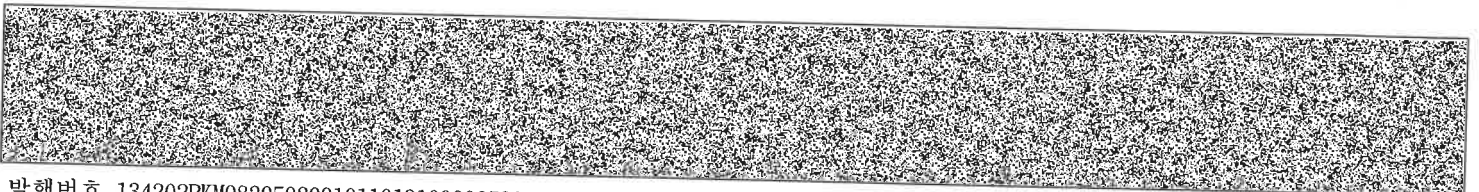
발행일 2025/02/19

[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2023타경76305)	507호(경자동, 분당두산위브파빌리온)
9	8번임의경매개시결정등기말소	2024년7월31일 제89401호	2024년7월3일 취소기각결정	
10	가압류	2024년11월7일 제98554호	2024년11월7일 수원지방법원 오산시법원의 가압류 결정(2024카단6722)	청구금액 금10,699,893 원 채권자 신한카드주식회사 110111-0412926 서울특별시 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
11	임의경매개시결정	2025년2월13일 제287169호	2025년2월12일 수원지방법원의 임의경매개시결정(2025타경54420)	채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경기지역본부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년2월2일 제23651호	2021년2월2일 설정계약	채권최고액 금223,200,000원 채무자 김영대 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 푸른현대생명보험주식회사 110111-2762668 서울특별시 영등포구 여의나루로 57(여의도동, 신송센터)
1-1	1번근저당권이전	2024년12월4일 제100692호	2024년10월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) (경기지역본부)
2	근저당권설정	2021년2월19일 제33617호	2021년2월19일 설정계약	채권최고액 금70,200,000원 채무자 김영대 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 주식회사다온편당대부 110111-6317302

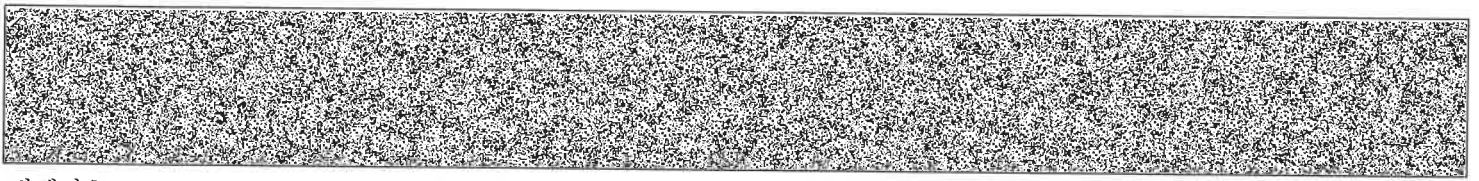


발행번호 134202PKM08205020010110191000005903200043104001112

발급확인번호 AANU-IMQU-9314

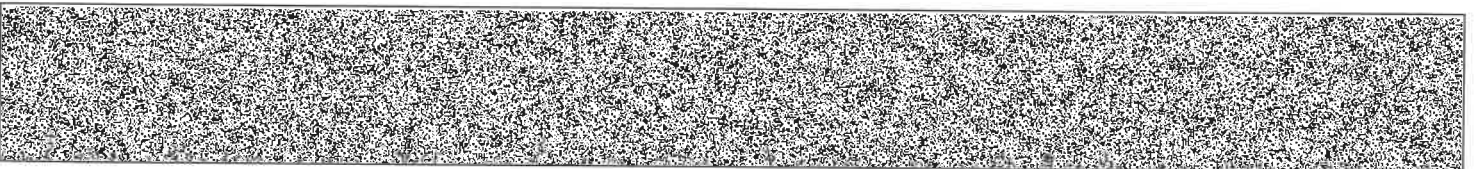
발행일 2025/02/19

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강남구 도곡로 115, 8층(역삼동,거암빌딩)
2-1	2번근저당권부채권 질권설정	2021년2월23일 제36694호	2021년2월19일 설정계약	채권액 금70,200,000원 채무자 주식회사다운편당대부 서울특별시 강남구 도곡로 115, 8층(역삼동,거암빌딩) 채권자 아프로파이낸셜대부주식회사 110111-1781148 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층 100호(남대문로4가,서울상공회의소)
3	근저당권설정	2021년7월26일 제161220호	2021년7월26일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김영대 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동,죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 주식회사경인대부 131111-0224897 서울특별시 서초구 논현로 155,2층 (양재동,광성빌딩)
3-1	3번근저당권부채권 질권설정	2021년8월6일 제170297호	2021년8월5일 설정계약	채권액 금120,000,000원 채무자 주식회사경인대부 서울특별시 서초구 논현로 155, 2층 (양재동, 광성빌딩) 채권자 메리츠캐피탈주식회사 110111-4823450 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 쓰리아이에프씨 23층(여의도동)
4	전세권설정	2021년7월26일 제161221호	2021년7월26일 설정계약	전세금 금20,000,000원 범 위 주거용, 건물의 전부 존속기간 2021년 07월 26일 부터 2023년 07월 26일 까지 전세권자 주식회사경인대부 131111-0224897 서울특별시 서초구 논현로 155,2층 (양재동,광성빌딩)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년7월26일 부가
5	2-1번질권등기말소	2021년7월26일 제161801호	2021년7월26일 해지	
6	2번근저당권설정등	2021년7월27일	2021년7월26일	



[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제162228호	해지	
7	근저당권설정	2021년10월15일 제223505호	2021년10월15일 설정계약	채권최고액 금267,600,000원 채무자 김영대 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 주식회사오케이저축은행 110111-5062289 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층(남대문로4가, 서울상공회의소)
7-1	7번등기명의인표시 변경	2024년2월6일 제23860호	2023년8월23일 본점이전	주식회사오케이저축은행의 주소 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층, 12층(남대문로4가, 서울상공회의소)
7-2	7번근저당권이전	2024년2월8일 제25956호	2024년1월15일 확정채권양도	근저당권자 오케이에프앤아이대부주식회사 110111-2343343 서울특별시 중구 수표로 23, 9층 902호, 11층 1102호, 12층 1201호, 1202호(저동2가, 인농빌딩)
7-3	7번등기명의인표시 변경	2024년3월27일 제64555호	2024년3월1일 본점이전	오케이에프앤아이대부주식회사의 주소 서울특별시 중구 수표로 23, 5층 501호, 9층 902호, 12층 1201호, 1202호(저동2가, 인농빌딩)
7-4	7번근저당권부채권 질권설정	2024년3월27일 제64556호	2024년3월21일 설정계약	채권액 금267,600,000원 채무자 오케이에프앤아이대부주식회사 서울특별시 중구 수표로 23, 5층 501호, 9층 902호, 12층 1201호, 1202호(저동2가, 인농빌딩) 채권자 제이비우리캐피탈주식회사 170111-0092784 전북특별자치도 전주시 덕진구 백제대로 566, 18층(금암동)
8	3-1번질권등기말소	2021년10월18일 제224801호	2021년10월15일 해지	
9	3번근저당권설정등 기말소	2021년10월18일 제224802호	2021년10월15일 해지	
10	4번전세권설정등기	2021년10월18일	2021년10월15일	



[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	말소	제224803호	해지	
11	근저당권설정	2021년11월23일 제251334호	2021년11월22일 설정계약	채권최고액 금20,000,000원 채무자 김수현 경기도 오산시 수청로 107,1208동 302호(금암동,죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 유한회사금강주류 110114-0004648 서울특별시 성동구 마장로27길 2, 2층(마장동)
11-1	11번근저당권부채권 질권설정	2021년11월23일 제251335호	2021년11월22일 근저당권부 질권설정계약	채권액 금20,000,000원 변제기 2023년 8월 5일 이자 연20프로 이자지급시기 매월5일 원본 및 이자의 지급장소 경기도 성남시 분당구 정자일로248, 807호(정자동,파크뷰) 채무자 유한회사금강주류 서울특별시 성동구 마장로27길 2, 2층(마장동) 채권자 주식회사상생엔젤대부 131111-0595371 경기도 성남시 분당구 정자일로 248, 807호(정자동,파크뷰)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

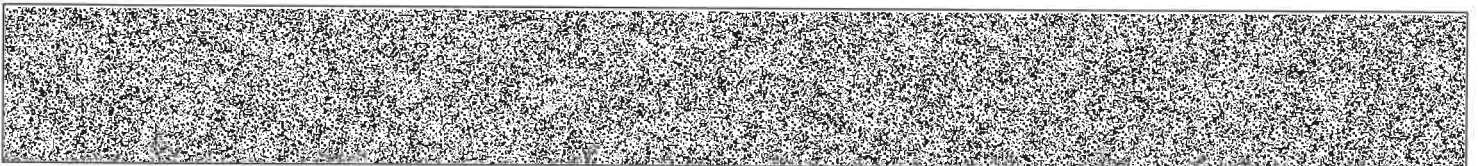
전산운영책임관



* 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 134202PKM08205020010110191000005903200073104001112

발급확인번호 AANU-IMQU-9314

발행일 2025/02/19

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 1348-2011-005931

[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김영대 (소유자)	700115-*****	단독소유	경기도 오산시 수청로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년8월2일 제196335호	청구금액 금14,310,000 원 채권자 서민금융진흥원	김영대
10	가압류	2024년11월7일 제98554호	청구금액 금10,699,893 원 채권자 신한카드주식회사	김영대
11	임의경매개시결정	2025년2월13일 제287169호	채권자 한국자산관리공사	김영대

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년2월2일 제23651호	채권최고액 금223,200,000원 근저당권자 푸본현대생명보험주식회사	김영대
1-1	근저당권이전	2024년12월4일 제100692호	근저당권자 한국자산관리공사	김영대
7	근저당권설정	2021년10월15일 제223505호	채권최고액 금267,600,000원 근저당권자 주식회사오케이저축은행	김영대
7-2	근저당권이전	2024년2월8일 제25956호	근저당권자 오케이에프앤아이대부주식회사	김영대
7-4	질권	2024년3월27일 제64556호	채권액 금267,600,000원 채권자 제이비우리캐피탈주식회사	김영대
11	근저당권설정	2021년11월23일 제251334호	채권최고액 금20,000,000원 근저당권자 유한회사금강주류	김영대
11-1	질권	2021년11월23일 제251335호	채권액 금20,000,000원 채권자 주식회사상생엔젤대부	김영대

출력일시 : 2025년 2월 19일 오전 10시32분4초

[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.



발급번호 : 202541370002508264

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 19

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	박규만	주소	010-7484-8353		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 오산시 금암동		499	대	23,812.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	기축사육제한구역(전부제한)<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-22)(물향기유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세교고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(필봉초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세교고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(5구역:오산시 금암리석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도시?))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(유물산포지:오산시 금암리석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도?))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

확인도면

법례

- 비행안전제2구역(전술)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 근린상업지역
- 보전녹지지역
- 지구단위계획구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 역사문화환경보존지역
- 대로1류(폭 35m~40m)
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 어린이공원
- 근린공원
- 완충녹지
- 공공청사
- 학교
- 법정동

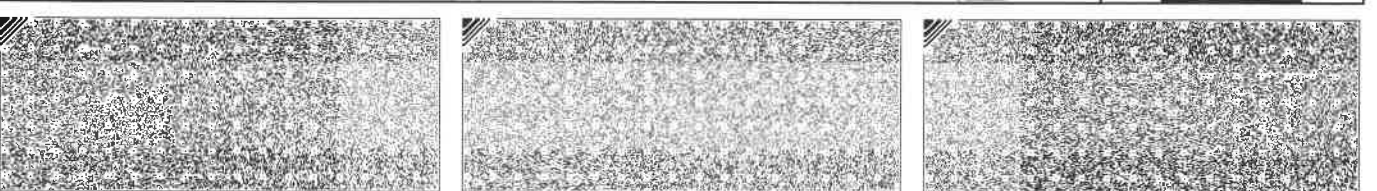
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 19

경 기 도 오 산 시 장

오산시
장인

수 수 료
전 자 결 제
민 원



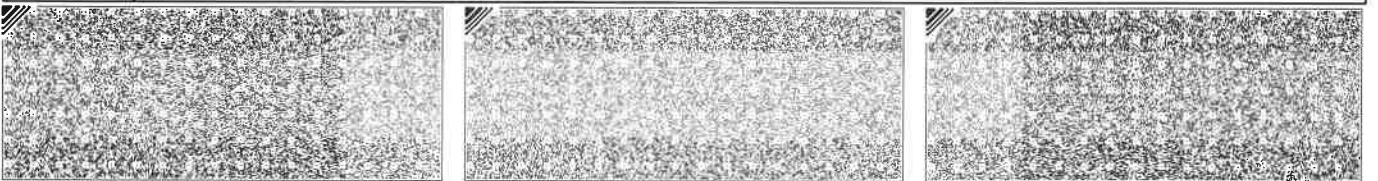
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541370002508264

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 02/ 19

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1348-2011-005941



[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제8층 제802호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년5월17일	경기도 오산시 금암동 비-4블록 죽마마을휴먼시아 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡ 11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	도면 제2011-942호
2	2012년7월13일	경기도 오산시 금암동 499 죽마마을휴먼시아 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡	자변변경

[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제8층 제802호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	
3	2022년7월26일	경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 208.650㎡ 2층 208.650㎡ 3층 208.650㎡ 4층 208.650㎡ 5층 208.650㎡ 6층 208.650㎡ 7층 208.650㎡ 8층 208.650㎡ 9층 208.650㎡ 10층 208.650㎡ 11층 208.650㎡ 12층 208.650㎡ 13층 208.650㎡ 14층 208.650㎡ 15층 208.650㎡ 16층 208.650㎡ 지1 66.400㎡	명칭변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 오산시 금암동 499	대	23812㎡	2012년8월6일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년5월17일	제8층 제802호	철근콘크리트구조 84.94㎡	

[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제8층 제802호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	23812분의 57.9	2012년8월6일 대지권 2012년8월6일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년5월17일 제76662호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 정자동 217
2	소유권이전	2020년7월30일 제182853호	2020년7월30일 매매	소유자 정진희 770307-***** 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 802호(금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 거래가액 금203,000,000원
3	소유권이전	2024년8월16일 제91264호	2024년6월12일 매매	공유자 지분 2분의 1 김미소 850305-***** 경기도 수원시 팔달구 효원로93번길 33,110동 503호 (매교동, 힐스테이트푸르지오수원) 지분 2분의 1 조충상 860903-***** 경기도 수원시 팔달구 효원로93번길 33,110동 503호 (매교동, 힐스테이트푸르지오수원) 거래가액 금365,000,000원

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년7월30일 제182854호	2020년7월20일 설정계약	채권최고액 금173,800,000원 채무자 정진희 경기도 오산시 수청로 107, 1208동 802호(금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (평택금융센터)

열람일시 : 2025년02월25일 08시39분36초

[집합건물] 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 제1208동 제8층 제802호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	근저당권설정	2024년8월16일 제91265호	2024년8월16일 설정계약	채권최고액 금281,050,000원 채무자 김미소 경기도 수원시 팔달구 효원로93번길 33,110동 503호 (매교동, 힐스테이트푸르지오수원) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35(을지로1가) (국제전자센터지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2024년8월16일 제91320호	2024년8월16일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 오산등기소

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년02월25일 08시39분36초

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020112120000013	고유번호	4137010700-3-04990000	건축물 명칭	세교 서희스타힐스	특이사항
대지위치	경기도 오산시 금암동			지번	499	도로명주소
대지면적	23,812 m ²	연면적	56,785.59 m ²	지역	제3종일반주거지역	지구
건축면적	5,049.02 m ²	용적률 산정용 연면적	44,803.85 m ²	건축물 수	9	주용도
건폐율	21.2 %	용적률	188.16 %	총 호수가구수/세대수	6호/0가구/412세대	총 주차 대 수
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	부속 건축물
						9동
						11,513.55m ²
						m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	세교 서희스타힐스 1201동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/18	공동주택(아파트)	8,032.81	2011.4.6.	신축
주2	세교 서희스타힐스 1202동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/18	공동주택(아파트)	8,010.54	2011.4.6.	신축
주3	세교 서희스타힐스 1203동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/18	공동주택(아파트)	3,822.1	2011.4.6.	신축
주4	세교 서희스타힐스 1204동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/12	공동주택(아파트)	5,263.03	2011.4.6.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



오산시장

담당자: 전 하:

발급일 : 2025년 2월 19일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 오산시 금암동		명칭	세교 서희스타힐스	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소		
499			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	※※	※※						5 대	9 대	
실제자	※※	※※	자주식 358 대 9,968.48㎡	90 대 1,080㎡				※ 하수처리시설 구분	※ 급수설비(저수조) 수량 및 총 용량	2006.12.27.
공사감리자	※※	※※	기계식	대	대	대	대	지상	개	2008.11.28.
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대	대	대	대	지하	개	사용승인일 2011.4.6.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	성능	내진능력
		상능	내진능력
			비적용
			특수구조 건축물
			기초형식: [] 지내력기초() 파일기초
			미해당
			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법
			지하수위
			G.L m
			종류
			점검유료기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.4.6.	사용검사되어 신규작성		
2012.6.29.	2012.06.29 지번변경(지적정리완료)에 따른 대지지반확정(금암동 B-4블록→금암동 499), 한국토지주택공사 경기지역본부	2022.7.14.	임대공급운영부-4242(2012.06.20호) 표시변경: 죽미마을 휴먼시아 → 세교 서희스타힐스 / 건축과 - 17189

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 종합건축물표제부, 갑에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020112120000013	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	특이사항
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	도로명주소

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	세교 서희스타힐스 1205동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/17	공동주택(아파트)	3,475.96	2011.4.6.	신축
주6	세교 서희스타힐스 1206동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/14	공동주택(아파트)	6,162.31	2011.4.6.	신축
주7	세교 서희스타힐스 1207동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/16	공동주택(아파트)	6,830.43	2011.4.6.	신축
주8	세교 서희스타힐스 1208동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/16	공동주택(아파트)	3,404.8	2011.4.6.	신축
주9	세교 서희스타힐스 상가동	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평지붕	0/2	제1,2종근린생활시설	270.06	2011.4.6.	신축
부1	세교 서희스타힐스 주민복지관	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평지붕	0/1	보육시설, 경로당	310.81	2011.4.6.	신축
부2	세교 서희스타힐스 주민복지관2	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평지붕	1/1	체육시설, 멀티프로그램실, 인포넛MDF실, 방재실, 관리소	740.74	2011.4.6.	신축
부3	세교 서희스타힐스 경비실1	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	벽돌구조	(철근)콘크리트평지붕	0/1	경비실	12.02	2011.4.6.	신축
부4	세교 서희스타힐스 경비실2(경비원휴게실)	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	벽돌구조	(철근)콘크리트평지붕	0/1	경비원휴게실	12.02	2011.4.6.	신축
부5	세교 서희스타힐스 전기실	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평지붕	1/0	전기실, 발전기실	247.14	2011.4.6.	신축
부6	세교 서희스타힐스 열교환기실	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평지붕	1/0	열교환기실	129.32	2011.4.6.	신축

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212011212000084	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	세교 서희스타힐스 1208동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/32세대
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	도로명주소 경기도 오산시 수청로 107 (금암동)		
*대지면적	0 m ²	연면적	3,404.8 m ²	*지역	*구역		
건축면적	292.88 m ²	용적률 산정용 연면적	3,338.4 m ²	주구조	층수 지하: 1층, 지상: 16층		
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	부속건축물 동 m		
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축 후퇴면적	*건축 후퇴거리 m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주8	지1	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	66.4	주8	4층	철근콘크리트구조	아파트	208.65
주8	1층	철근콘크리트구조	아파트	208.65	주8	5층	철근콘크리트구조	아파트	208.65
주8	2층	철근콘크리트구조	아파트	208.65	주8	6층	철근콘크리트구조	아파트	208.65
주8	3층	철근콘크리트구조	아파트	208.65	주8	7층	철근콘크리트구조	아파트	208.65

건축물 현황

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 19일



담당자: 진 화

오산시

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m²)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 오산시 금암동		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	499		도로명주소	0호/0가구/32세대
				도로명주소 관련 주소	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	한국토지주택공사	135671-0*****	대	대	대	대	대	1 대	허가일
설계자	한국토지주택공사	135671-0*****	차주식	대	대	대	대	*급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2006.12.27. 착공일
공사감리자	(주)한국건설관리공사	110111-0*****	기계식	대	대	대	대	형식	2008.11.28. 사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	(주)서희건설 외1	110111-0*****	전기차	대	대	대	대	용량	2011.4.6.

*건축물 인종 현황		건축물 구조 현황	
인종명	유효기간	성능	건축물 관리 현황
			관리계획 수립 여부
			내진능력
			적용
			내진설계 적용 여부
			특수구조 건축물
			지하수위
			미해당
			기초형식 [] 지내력기초 t(m) 구조설계해석법: [] 등가정적해석법
			[] 파일기초 [] 동적해석법
			GL m
			건축물 관리점검 현황
			종류
			점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.4.6.	사용검사되어 신규작성	2018.11.22.	도로명주소 직권기재
2012.6.29.	2012.06.29 지번변경(지적정리원료에 따른 대지지번확정)금 암동 B-4블록-금암동 499), 한국토지주택공사 경기지역본부 임대공급운영부-4242(2012.06.20호)	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재
		2022.7.14.	표시변경 : 영청변경(죽미마을 휴먼시아->세교 서희스타힐스)

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120112120000084	고유번호	4137010700-3-049900000	명칭	호수가구수/세대수	(1쪽중계1쪽)
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	세교서희스타힐스 1208동	0호/0가구/32세대
					도로명주소	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주8	8층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	9층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	10층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	11층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	12층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	13층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	14층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	15층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
주8	16층	철근콘크리트구조	아파트	208.65					
		-이하여백-							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120112120000084	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	호수가구수/세대수 0호/0가구/32세대
대지위치	경기도 오산시 금암동	지번	499	도로명주소	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)

(1쪽 중 1쪽)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
/건축과 - 17189	- 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220112120000156	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	세교 서희스타힐스 1208동	호명칭	302
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	도로명주소	경기도 오산시 수철로 107 (금암동)	

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	*구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	아파트	84.94	김영대	경기도 오산시 수철로 107, 1208동 302호 (금암동, 죽미마을 휴먼시아아파트)	1/1	2021.2.2. 소유권이전
		-이허여백-			700115-1*****			
공용부분						-이허여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	24.7059				
주	지1	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	1.843				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



오산시장

발급일자: 2025년 2월 19일

담당자:
전 화:

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220112120000156	고유번호	4137010700-3-049900000	명칭	세교서호스타힐스 1208동	호명칭	302
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	도로명주소	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	

공용 부분		공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)					
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
부	지1	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, 지하저수조, 열교환실	1.1636	2024.1.1.	200,000,000	
부	지1-1층	철근콘크리트구조	보육시설, 경로당, 체육시설, 멀티프로그램실, 인포넷, 관리실, MD, 방재실	2.6061	2023.1.1.	186,000,000	
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀등	24.7502	2022.1.1.	199,000,000	
부	1층	벽돌구조	경비실	0.0596	2021.1.1.	193,000,000	
		- 이하여백 -			2020.1.1.	172,000,000	
					2019.1.1.	172,000,000	
					2018.1.1.	175,000,000	
					2017.1.1.	176,000,000	
					2016.1.1.	175,000,000	
					2015.1.1.	175,000,000	

*부동산가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

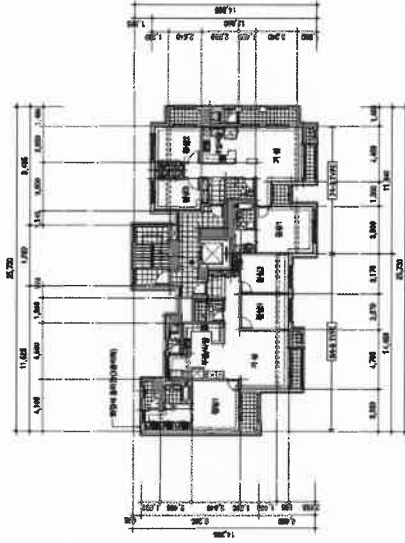
변동사항			그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.4.6. 2012.6.29.	사용검사되어 신규작성 2012.06.29 지번변경(지적정리원료)에 따른 대지지번확정(금암동 B-4블록-금암동 499), 한국토지주택공사 경기지역본부 임대공영영부-4242(2012.06.20)호)		그 밖의 기재사항
2018.11.22.	도로명주소 직권기재		- 이하여백 -

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

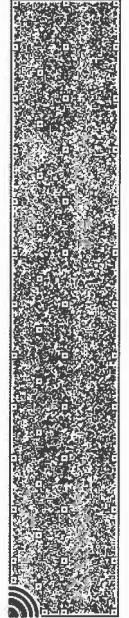
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212011212000084	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	세교 서희스타힐스 1208동	호수/가구수/세대수	호수/가구수/세대수 0호/0가구/32세대
대지위치	경기도 오산시 금암동		지번	499	도로명주소	경기도 오산시 수청로 107 (금암동)	

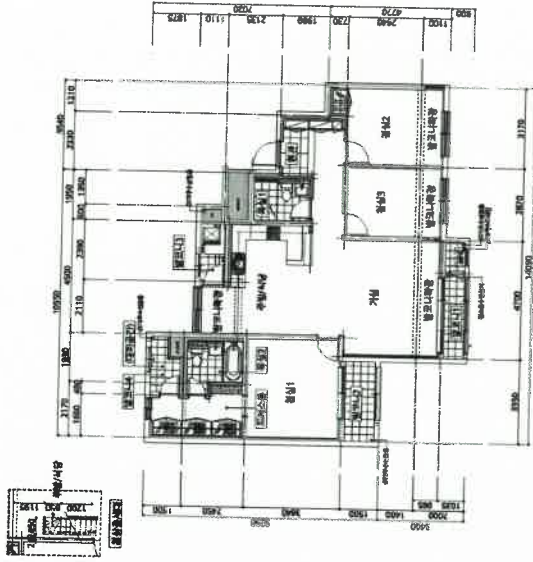


도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 300	도면 작성자	한국토지주택공사 경기지역본부 (서명 또는 인)		
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------	--	--



건축물현황도

건물ID	2220112120000156	고유번호	4137010700-3-04990000	명칭	세교 서희스타힐스 1208동	호명칭	(1쪽중계1쪽)
대지위치	경기도 오산시 금암동	지번	499	도로명주소	경기도 오산시 수철로 107 (금암동)		302
건축물 현황도							



도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(3층)	1:150	한국토지주택공사 경기지역본부장 (서명 또는 인)

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



본

회 보 서

우)13506 경기도 성남시 분당구 성남대로916번길 11 글라스타워 4층 401호 일부
405호
E-Mail : pkm00113@hanmail.net

TEL. 010-7484-8353
FAX. 02-412-6169

문서번호 : 250220-4-001

시행일자 : 2025-02-25

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 배철형

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선			지		
결			시		
접	일자		결		
수	시간			재	
	번호		공		
				방	
처	리	과			
담	당	자			

1. 저희 박규만감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.18자 귀 제 『2025타경54420』 호로 의뢰하신 『김영대
소유물건(2025타경54420)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

박규만감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-7484-8353, FAX: 02-412-6169)

문서번호 : 250220-4-001

수신 : 수원지방법원 사법보좌관 배철형 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.18 자 귀 제 『 2025타경54420 』 호로

의뢰하신 『 경기도 오산시 금암동 499 세교서희스타힐스 1208동 3층 302호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	377,160	
실비	여비	208,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	10,000
	기타 실비	16,000
비소계	234,000	(200,000+308,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒377,160
특별용역비	-	
공급가액	611,000	1,000원 미만 절사
부가세	61,100	
합계	672,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	672,100	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110150432954(예금주:박규만 감정평가사사무소)

박규만감정평가사사무소