

# 감정평가서

## Appraisal Report

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 감정평가서번호 | B12310-7-3101             |
| 건명      | 서승열 소유물건<br>(2023타경80564) |
| 의뢰인     | 수원지방법원 사법보좌관 박준의          |

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.

 (주)태평양감정평가법인 경기지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 수원시 영통구 인계로 260, 5층 501호(매탄동,우영프라자)

대표전화 : (031)268-4855 FAX : (0505)182-4575

# 대 상 물 건 현 황

|       |  |
|-------|--|
| 건 명   | 서승열 소유물건   |
| 소 재 지 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트 수정마을 제102동 제20층 제2002호 |



# ( 부 동 산 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
( 윤 수 연 )

(주)태평양감정평가법인 경기지사  
지 사 장

**윤수연**  
**김기영**



(서명 또는 인)



|                |  |             |            |             |            |                |
|----------------|--|-------------|------------|-------------|------------|----------------|
| 감정평가액          | 삼억오천삼백만원정 (₩353,000,000.-)   |             |            |             |            |                |
| 의뢰인            | 수원지방법원 사법보좌관 박준의   |             | 감정평가목적     | 경매          |            |                |
| 제출처            | 수원지방법원 경매12계   |             | 기준가치       | 시장가치        |            |                |
| 소유자<br>(대상업체명) | 서승열<br>(2023타경80564)   |             | 감정평가조건     |             |            |                |
| 목록표시근거         | 귀제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간        | 작성일        |                |
| 기타참고사항         | -  |             | 2023.11.6. | 2023.11.6.  | 2023.11.6. |                |
| 감정평가내용         | 공부(公簿)(의뢰)   |             | 사정         |             | 감정평가액      |                |
|                | 종류   | 면적(m) 또는 수량 | 종류         | 면적(m) 또는 수량 | 단가         | 금액             |
|                | 건물   | 75.0935     | 건물         | 75.0935     |            | 353,000,000    |
|                |  |             | 이하         | 여백          |            |                |
|                |  |             |            |             |            |                |
|                |  |             |            |             |            | ₩353,000,000.- |
| 심사확인           | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다 |             |            |             |            |                |
|                | 심사자: 감정평가사 <b>이성준</b> (인)  |             |            |             |            |                |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 수영리 “봉담초등학교” 동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가방법을 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 결정 의견

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 6일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 11월 6일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

본건은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인이 곤란한 바, 본건에 대한 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’ 및 탐문조사, 외부 관찰 등을 기준으로 확인하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 부동산

| 소재지      | 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 |          |             | 건물명                       | 동남메리트 아파트 수정마을  |            |              |        |
|----------|----------------------------|----------|-------------|---------------------------|-----------------|------------|--------------|--------|
| 주용도      | 공동주택                       |          |             | 사용승인일                     | 2002.07.31      |            |              |        |
| 구조       | 철근콘크리트조                    |          |             | 층수                        | 지상 21층(102동 기준) |            |              |        |
| 동수       | 9개동                        |          |             | 세대수<br>(호수)               | 864세대           |            |              |        |
| 일련<br>번호 | 동·층·호                      | 용도<br>위치 | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적 <sup>1)</sup><br>(㎡) | 전유+공용<br>(㎡)    | 전용률<br>(%) | 대지권면적<br>(㎡) |        |
| 가        | 제102동<br>제20층 제 2002호      | 공동주택     | -           | 75.0935                   | 47.030          | 122.1235   | 61.4         | 34.056 |

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

| 기호 | 소재지            | 명칭<br>동·층·호              | 용도<br>위치 | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자<br>사용승인일 | 거래금액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----|----------------|--------------------------|----------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| ㄱ  | 수영리<br>647-4 외 | 수정마을동남메리트<br>제100동 1000호 | 공동주택     | 84.8906     | 2023.09.27    | 339,000,000 | 3,993,375     |
|    |                |                          | -        |             | 2002.07.31    |             |               |
| ㄴ  | 수영리<br>647-4 외 | 수정마을동남메리트<br>제100동 1000호 | 공동주택     | 75.0935     | 2023.07.08    | 310,000,000 | 4,128,187     |
|    |                |                          | -        |             | 2002.07.31    |             |               |
| ㄷ  | 수영리<br>647-4 외 | 수정마을동남메리트<br>제100동 800호  | 공동주택     | 75.0935     | 2023.03.21    | 330,000,000 | 4,394,521     |
|    |                |                          | -        |             | 2002.07.31    |             |               |

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

### 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

| 기호 | 소재지         | 명칭<br>동·층·호                     | 용도<br>위치 | 전유면적<br>(㎡) | 기준시점<br>사용승인일 | 감정평가<br>목적 | 감정평가액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----|-------------|---------------------------------|----------|-------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| a  | 상리<br>622-1 | 호수마을<br>동문굿모닝힐아파트<br>제100동 600호 | 공동주택     | 84.96       | 2023.10.13    | 경매         | 403,000,000  | 4,743,409     |
|    |             |                                 | -        |             | 2008.03.28    |            |              |               |
| b  | 와우리<br>589  | 봉담그대가3단지<br>제300동 900호          | 공동주택     | 84.73       | 2023.09.04    | 경매         | 358,000,000  | 4,225,186     |
|    |             |                                 | -        |             | 2008.11.03    |            |              |               |

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

| 주위환경    | 용도  | 층   | 위치 | 가격수준(원/전유㎡)            | 비 고   |
|---------|-----|-----|----|------------------------|-------|
| 일반 주택지대 | 아파트 | 기준층 | -  | 4,500,000~5,000,000원/㎡ | 본건 유사 |

## 4. 경매통계

| 지 역 | 기 간   | 물건종류 | 낙찰가율(%) | 평균낙찰가율(%) | 낙찰건수(건) |
|-----|-------|------|---------|-----------|---------|
| 화성시 | 최근 1년 | 아파트  | 82.13   | 80.35     | 129     |

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

#### 1.1. 거래사례 선정

##### 1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

##### 1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

| 일련<br>번호 | 기호 | 소재지            | 명칭<br>동·층·호             | 용도   | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자       | 거래금액<br>(원) | 단가<br>(원/전유㎡) |
|----------|----|----------------|-------------------------|------|-------------|------------|-------------|---------------|
|          |    |                |                         | 위치   |             | 사용승인일      |             |               |
| 가        | □  | 수영리<br>647-4 외 | 수정마을동남메리트<br>제100동 800호 | 공동주택 | 75.0935     | 2023.03.21 | 330,000,000 | 4,394,521     |
|          |    |                |                         | -    |             | 2002.07.31 |             |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

| 결 정 의 건   | 사정보정치 |
|---|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

## 1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### 1.3.1. 한국부동산원 통계지수

| 일련 번호 | 지 역               | 유 형 | 적용 통계지수   |
|-------|-------------------|-----|---|
| 가     | 경기<br>서해안권<br>화성시 | 아파트 | 거래시점 : 2023.03.21, 2023년02월 지수를 적용 함<br>기준시점 : 2023.11.06, 2023년09월 지수를 적용함<br><br>2023.03.21 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 88.0<br>2023.11.06 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 92.4 |

### 1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련 번호 | 기호 | 기 간                         | 계 산 식                       | 시점수정치   |
|-------|----|-----------------------------|-----------------------------|---------|
| 가     | ㄷ  | 2023.03.21. ~<br>2023.11.06 | $92.4/88.0 \approx 1.05000$ | 1.05000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

| 항목               | 단지외부요인              | 단지내부요인           | 호별요인               | 기타요인              |
|------------------|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 세<br>부<br>항<br>목 | 대중교통의 편의성           | 시공업체의 브랜드        | 층별 효용              | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |
|                  | 교육시설 등의 배치          | 단지 내 총세대수 및 최고층수 | 향별 효용              |                   |
|                  | 도심지 및 상업업무시설 등의 배치  | 건물의 구조 및 마감상태    | 위치별 효용(동별 및 라인별)   |                   |
|                  | 차량이용의 편리성           | 경과연수에 따른 노후도     | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 |                   |
|                  | 공공시설 및 편익시설 등의 배치   | 단지 내 면적구성        | 내부 평면방식(베이)        |                   |
|                  | 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) | 단지 내 통로구조        | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 |                   |

### 1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호                            | 기호 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|-------------------------------------|----|--------|--------|------|------|---------------|
| 가                                   | ㄱ  | 1.00   | 1.00   | 1.02 | 1.00 | 1.020         |
| 본건은 거래사례와 비교시 호별요인(층별효용 등)에서 우세합니다. |    |        |        |      |      |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

| 일련<br>번호 | 층·호          | 거래사례단가(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성요인 | 적용단가(원/㎡) |
|----------|--------------|-------------|-------|---------|--------|-----------|
| 가        | 제2층<br>제201호 | 4,394,521   | 1.000 | 1.05000 | 1.020  | 4,706,532 |

### 1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

| 일련<br>번호 | 층·호          | 적용단가(원/㎡) | 전유면적(㎡) | 비준가액(원)     |
|----------|--------------|-----------|---------|-------------|
| 가        | 제2층<br>제201호 | 4,706,532 | 75.0935 | 353,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 구 분  | 감정평가액(원)    |
|------|-------------|
| 구분건물 | 353,000,000 |
| 합 계  | 353,000,000 |

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

| 구 분 | 감정평가액(원)    |
|-----|-------------|
| 부동산 | 353,000,000 |
| 합 계 | 353,000,000 |



# 구분건물 감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 화성시 봉담읍 수영리에 소재하는 "봉담초등학교" 동측 인근에 위치하며 본건 주위는 아파트, 주택, 학교, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역으로 주위 환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 동남메리트아파트 102동 지상 21층 건물 내 제20층 제2002호로서 (사용승인일: 2002.07.31)  
외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등,  
창호 : 하이샷시 마감 등 입니다.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방 등)으로 이용 중인 것으로 탐문됩니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접대비 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

# 구분건물 감정평가요항표

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

### (7) 인접 도로상태 등

본건 서측으로 약 18m, 동측으로 약 10m의 아스콘 포장도로를 이용 중입니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- (2) 제3종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(봉담2지구)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2016-12-26)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2018-06-29)(접합) , 소로 1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로 2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- (3) 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- (4) 제3종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산 교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- (5) 제3종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(봉담2지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

해당사항이 없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 구분건물 감정평가요항표

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

임대관계는 미상입니다. 기타사항은 해당사항이 없습니다.

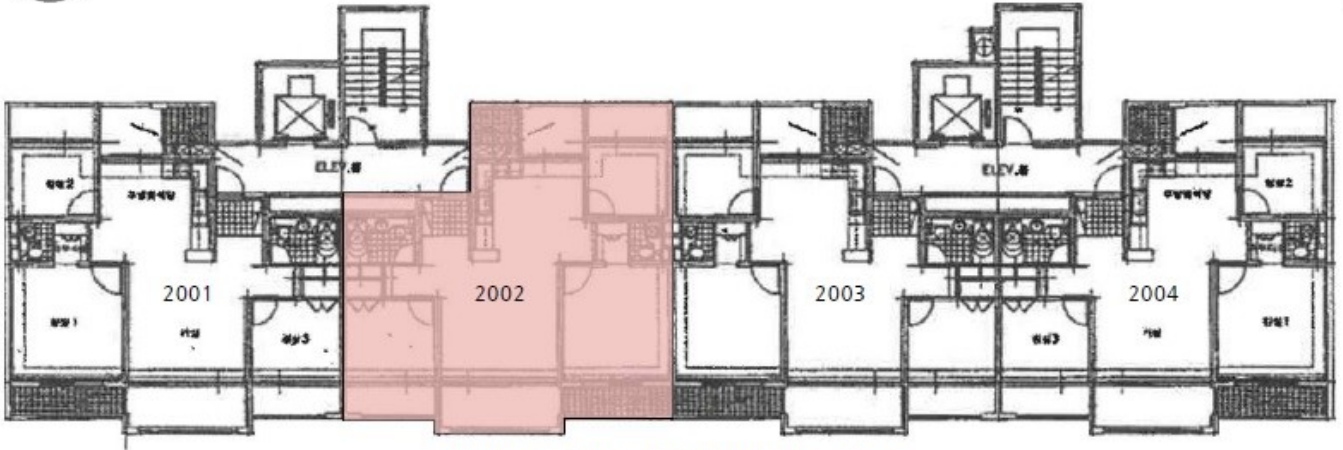
# 광역위치도

|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트 수정마을 102동 2002호 |
|-----|---|

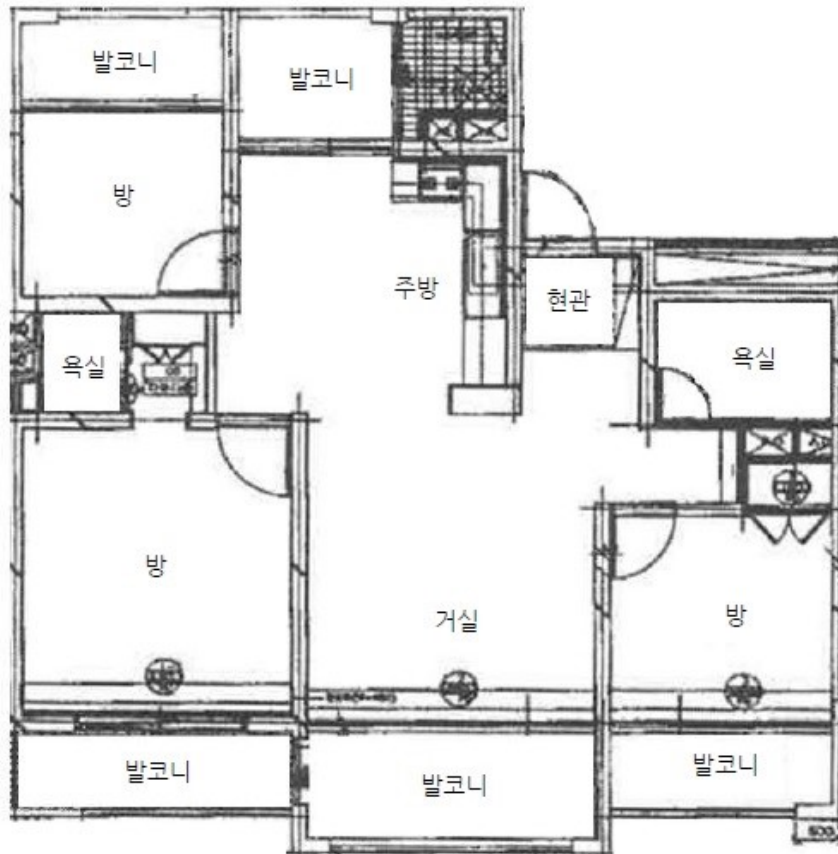




# 호 별 배 치 도 및 내 부 이 용 도



< 동남메리트 아파트 수정마을 제102동 제20층 >



< 본건 제2002호 >

# 사 진 용 지



【동남메리트아파트 수정마을 전경】

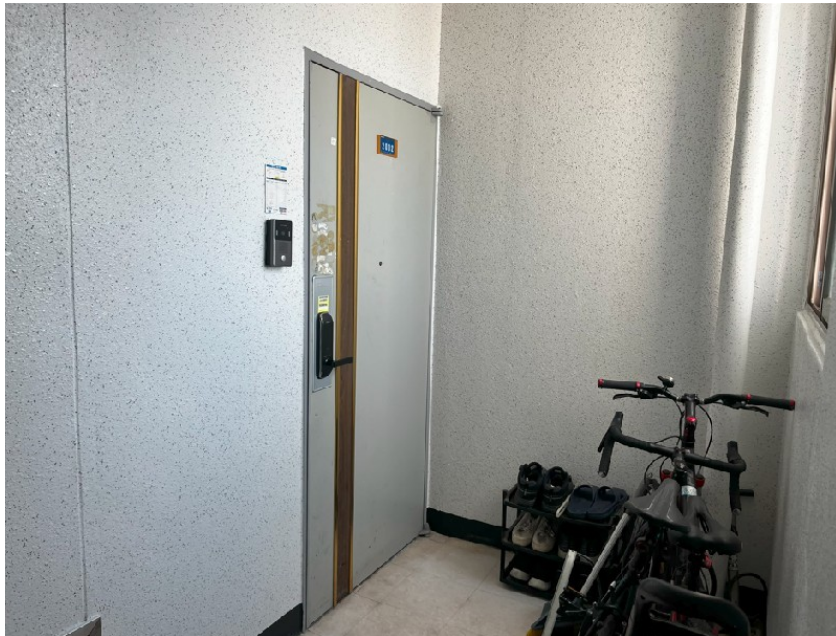


【102동 전경】

# 사 진 용 지



【외부 출입문】



【2002호 내부 출입문】

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)16544 경기도 수원시 영통구 인계로 (260, 5층 501호(매탄동,우영프라자))☎(031)268-4855

문서번호 :태평양 B12310-7-3101 호

시행일자 :2023.10.31

수 신 :수원지방법원 사법보좌관 박준의

참 조 :경매 12계

제 목 :감 정 평 가 회 보

|     |          |  |           |  |  |
|-----|----------|--|-----------|--|--|
| 선결  |          |  | 지시        |  |  |
| 접수  | 일자<br>시간 |  | 결재*<br>공람 |  |  |
|     | 번호       |  |           |  |  |
| 처리과 |          |  |           |  |  |
| 담당자 |          |  |           |  |  |

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경기지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023.10.31자 귀 제 2023타경80564로 의뢰하신 『서승열 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부  
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인  
지 사 장 김 기 영



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12310-7-3101호

## 수원지방법원 박준의 귀하

—금구십육만삼천육백원정 (₩963,600.-)

1. 2023-10-31 일자 귀 제 『 2023타경80564 』 호로 의뢰하신 『 서승열 소유물건 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

| 과목        | 금액         | 비고   |  |
|-----------|------------|--|--|
| 평가수수료     | 615,600    | $(353,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.7$<br>≒ 615,600 |  |
| 실비        | 여비         | 243,600  | 화성시  |
|           | 물건조사비      | 3,000  |  |
|           | 공부발급비      | 8,000  | 토지이용계획 1,000 x 5부 = 5,000원<br>집합건물등기부 700 x 4부 = 2,800원<br>도면 100 x 2부 = 200 |
|           | 기타실비       | 6,000  |  |
|           | 특별용역비      | -  |  |
|           | 소계         | 260,600  |  |
| 합계(공급가액)  | ₩876,000   | * 1,000원미만절사   |  |
| 부가가치세(세액) | ₩87,600    |  |  |
| 총계        | ₩963,600   |  |  |
| 기납부착수금    | -          |  |  |
| 정산청구액     | ₩963,600.- |  |  |

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12310-7-3101)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

### ★계좌번호★

◆ 농협중앙회-인계동지점 : 143-01-093698 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 경기지사)

2023. 11. 06

(주)태평양감정평가법인 경기지사

[공급자(사업자)등록번호 : 124-85-25361]

지사장 김기영

(TEL. : (031)268-4855 FAX. : (0505)182-4575)



발급번호 : 202341590017237261

발행매수 : 1/2

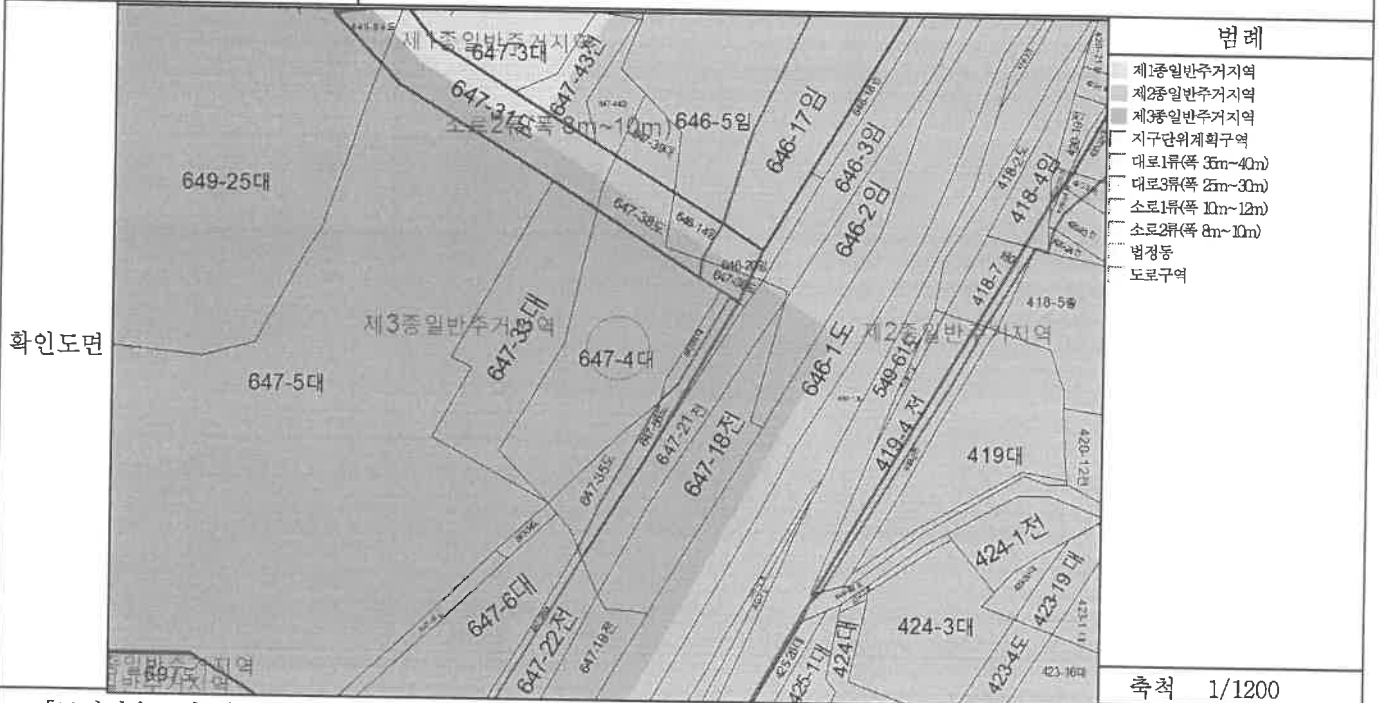
발급일 : 2023/ 10/ 31

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

|                                      |                                 |   |       |                         |       |  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|-------|-------------------------|-------|--|
| 신청인                                  | 성명                              | 태평양감정평가법인   | 주소    | 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1, |       |  |
|                                      |                                 |   | 전화번호  |                         |       |  |
| 신청토지                                 | 소재지                             |   | 지번    | 지목                      | 면적(㎡) |  |
|                                      | 경기도 화성시 봉담읍 수영리                 |   | 647-4 | 대                       | 731.0 |  |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합) [이하공란]                |       |                         |       |  |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란] |       |                         |       |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | [해당없음]  |       |                         |       |  |



범례

- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 지구단위계획구역
- 대로1류(폭 30m~40m)
- 대로3류(폭 25m~30m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 경정중
- 도로구역

축척 1/1200

수입증지 붙이는곳

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

2023/ 10/ 31

경기도 화성시장



수수료  
전자결제  
민원

발급번호 : 202341590017236468

발행매수 : 1/2

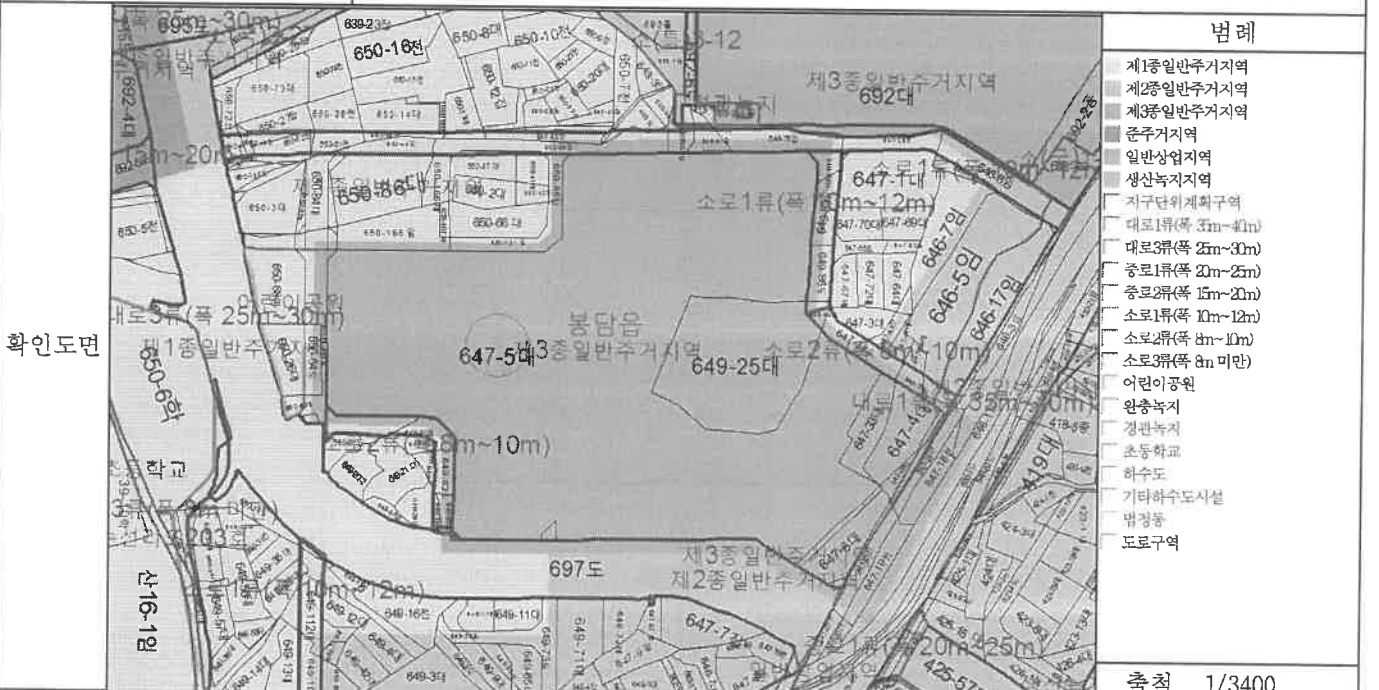
발급일 : 2023/ 10/ 31

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

|                                      |                                 |   |       |                         |                     |  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|-------|-------------------------|---------------------|--|
| 신청인                                  | 성명                              | 태평양감정평가법인   | 주소    | 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1, |                     |  |
|                                      |                                 |   | 전화번호  |                         |                     |  |
| 신청토지                                 | 소재지                             |   | 지번    | 지목                      | 면적(m <sup>2</sup> ) |  |
|                                      | 경기도 화성시 봉담읍 수영리                 |   | 647-5 | 대                       | 28,082.0            |  |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(봉담2지구)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2016-12-26)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2018-06-29)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저축) [이하공란] |       |                         |                     |  |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]   |       |                         |                     |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | [해당없음]  |       |                         |                     |  |



- 범례**
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 준주거지역
  - 일반상업지역
  - 생산녹지지역
  - 지구단위계획구역
  - 대로1류(폭 30m~40m)
  - 대로3류(폭 25m~30m)
  - 중로1류(폭 20m~25m)
  - 중로2류(폭 15m~20m)
  - 소로1류(폭 10m~12m)
  - 소로2류(폭 8m~10m)
  - 소로3류(폭 8m 미만)
  - 어린이공원
  - 원충녹지
  - 경관녹지
  - 초등학교
  - 하수도
  - 기타하수도시설
  - 법정동
  - 도로구역

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

2023/ 10/ 31

경기도 화성시장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202341590017236437

발행매수 : 1/2

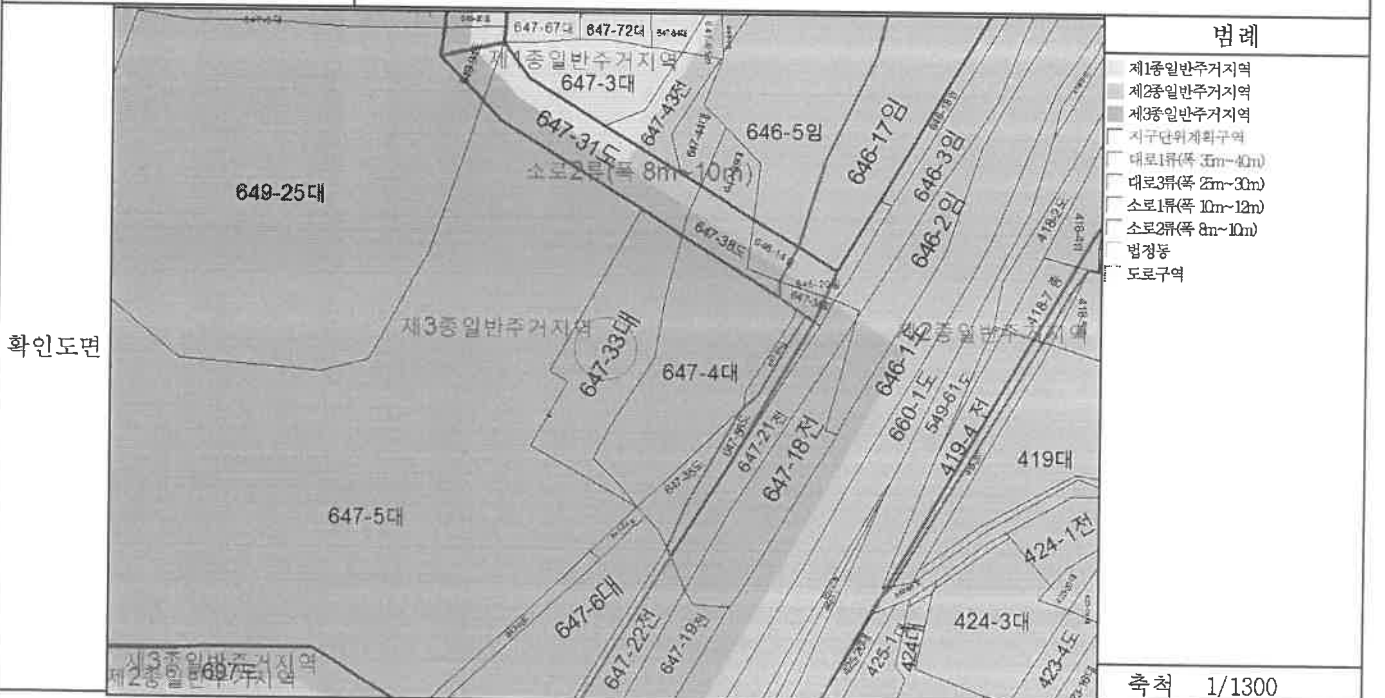
발급일 : 2023/ 10/ 31

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

|                                      |                                 |   |        |                         |       |  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|--------|-------------------------|-------|--|
| 신청인                                  | 성명                              | 태평양감정평가법인   | 주소     | 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1, |       |  |
|                                      |                                 |   | 전화번호   |                         |       |  |
| 신청토지                                 | 소재지                             |   | 지번     | 지목                      | 면적(㎡) |  |
|                                      | 경기도 화성시 봉담읍 수영리                 |   | 647-33 | 대                       | 518.0 |  |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합) [이하공란]                |        |                         |       |  |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 기축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |                         |       |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | [해당없음]  |        |                         |       |  |



발급번호 : 202341590017236644

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 31

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

|                                      |                                 |   |        |                         |         |  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|--------|-------------------------|---------|--|
| 신청인                                  | 성명                              | 태평양감정평가법인   | 주소     | 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1, |         |  |
|                                      |                                 |   | 전화번호   |                         |         |  |
| 신청토지                                 | 소재지                             |   | 지번     | 지목                      | 면적(㎡)   |  |
|                                      | 경기도 화성시 봉담읍 수영리                 |   | 649-25 | 대                       | 3,369.0 |  |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-01-26)(접합) [이하공란]                                 |        |                         |         |  |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 건축사육제한구역(전부제한구역)<건축분류의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |                         |         |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | [해당없음]  |        |                         |         |  |



- 범례
- 제1종일반주거지역
  - 제2종일반주거지역
  - 제3종일반주거지역
  - 대로1류(폭 35m~40m)
  - 소로1류(폭 10m~12m)
  - 소로2류(폭 8m~10m)
  - 범정동
  - 도로구역

확인도면

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

2023/ 10/ 31

경기도 화성시장

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202341590017237288

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 31

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

|   |                                 |   |   |                         |       |  |
|---|---------------------------------|---|---|-------------------------|-------|--|
| 신청인   | 성명                              | 태평양감정평가법인   | 주소  | 경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1, |       |  |
|   |                                 |   | 전화번호  |                         |       |  |
| 신청토지  | 소재지                             |   | 지번  | 지목                      | 면적(㎡) |  |
|   | 경기도 화성시 봉담읍 수영리                 |   | 649-108   | 대                       | 35.0  |  |
| 지역·지구등 지정여부   | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(봉담2지구)(접합) [이하공란]  |   |                         |       |  |
|   | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란] |   |                         |       |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항  |                                 | [해당없음]  |   |                         |       |  |
| 확인도면  |                                 |   | 범례  |                         |       |  |
|   |                                 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역</li> <li>제2종일반주거지역</li> <li>제3종일반주거지역</li> <li>지구단위계획구역</li> <li>대로3류(폭 25m~30m)</li> <li>소로2류(폭 8m~10m)</li> <li>법정동</li> </ul> |                         |       |  |
| <p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 10/ 31</p> <p style="text-align: center;">경기도 화성시장</p> |                                 |   | <p>축척 1/800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료<br/>전자결제<br/>민원</p> </div>                                       |                         |       |  |



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] (개정 2018. 12. 4.)

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

|      |                           |            |                             |              |                |
|------|---------------------------|------------|-----------------------------|--------------|----------------|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005     |            | 건축물 명칭                      | 동남메리트(아)수경마을 | 특이사항           |
| 대지위치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리           |            | 지번                          | 647-5 외 4필지  | 도로명주소          |
| 대지면적 | 32,767 m <sup>2</sup>     | 연면적        | 112,321.4764 m <sup>2</sup> | 지역           | 일반주거지역         |
| 건축면적 | 6,424.4824 m <sup>2</sup> | 용적률        | 94.4354564 %                | 건축물 수        | 9              |
| 건폐율  | 19.606 %                  | 용적률        | 288.2 %                     | 총 호수/기구수/세대수 | 0호/07기구/864세대  |
| 조경면적 | m <sup>2</sup>            | 공개공지/공간 면적 | m <sup>2</sup>              | 건축선 후퇴면적     | m <sup>2</sup> |
|      |                           |            | 건축선 후퇴거리                    |              |                |
|      |                           |            | m                           |              |                |

#### 건축물 현황

| 구분 | 명칭   | 도로명주소 | 건축물 구조  | 건축물 지붕 | 층수   | 용도   | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 변동일        | 변동일인     |
|----|------|-------|---------|--------|------|------|----------------------|------------|----------|
| 주1 | 101동 |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕   | 0/18 | 공동주택 | 14,413.614           | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주2 | 102동 |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕   | 0/22 | 공동주택 | 8,267.304            | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주3 | 103동 |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕   | 0/23 | 공동주택 | 19,794.868           | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주4 | 104동 |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕   | 0/18 | 공동주택 | 11,474.8424          | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

화성시장



담당자 :  
전화 :

발급일 : 2023년 10월 31일

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4159025323-3-06470005

명칭

동남메리트(아)수정마을

특이사항

대지위치 경기도 화성시 봉담읍 수영리

지번

647-5 외 4필지

도로명주소

경기도 화성시 봉담읍 삼천방마로 1321-10

| 구분                        | 성명 또는 명칭   | 면허(등록)번호                 | 주차량                      |                                |                               |          | 승강기   |            |                                 | 하기일  |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------|-------|------------|---------------------------------|--|
|                           |  |                          | 구분                       | 육내                             | 육외                            | 인근       | 면제    | 승용         | 비승용                             |  |
| 건축주                       | ***  | ***                      |                          |                                |                               |          |       |            |                                 | ***  |
| 설계자                       | ***  | ***                      |                          |                                |                               |          |       |            |                                 | ***  |
| 공사감리자                     | ***  | ***                      | 지주식                      | 556 대<br>16,777 m <sup>2</sup> | 324 대<br>3,726 m <sup>2</sup> |          |       |            | 형식<br>장기복기, 원수미생물복기, 고도처리<br>용량 | 사용승인일<br>***                                 |
| 공시공자<br>(현장관리인)           | ***  | ***                      | 기계식                      |                                |                               |          |       |            | 1,150인용                         | 관련주소<br>기번<br>647-4, 647-33, 649-25, 649-108 |
| *제로에너지건축물 인증              |  | *건축물 에너지효율등급 인증          |                          | *에너지성능지표 (EP) 점수               |                               | *녹색건축 인증 |       | *지능형건축물 인증 |                                 |  |
| 등급                        | 등급   | 등급                       | 점                        | 등급                             | 등급                            | 등급       | 등급    | 등급         | 등급                              |  |
| 에너지지침률                    | 0 %  | 1차에너지 소용량<br>(또는 에너지절감률) | 0 kWh/m <sup>2</sup> (%) | *에너지소비총량                       | 인증점수                          | 점        | 인증점수  | 점          | 인증점수                            | 점  |
| 유효기간:                     | ...  | 유효기간:                    | ...                      | 0 kWh/m <sup>2</sup>           | 유효기간:                         | ...      | 유효기간: | ...        | 유효기간:                           | ...  |
| 변동사항                      |  |                          |                          |                                |                               |          |       |            |                                 |  |
| 변동일                       | 변동내용 및 원인  |                          |                          | 변동일                            | 변동내용 및 원인                     |          |       | 변동내용 및 원인  |                                 |  |
| 2002.7.31.<br>2010.12.29. | 신규작성(신축)<br>오기정정(102동:5~19층 공동주택 414.066㎡→5~19층 공동주택 408.186㎡, 20층 공동주택 204.093㎡→20층 공동주택 408.186㎡) 및 누락부분기재(102동 22층 철근콘크리트구조 공동주택 204.093㎡)<br>건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(주건축물 수·8→'9)) 직권변경 |                          |                          |                                |                               |          |       |            |                                 |  |
| 2011.10.5.                | -이하(여백) -  |                          |                          |                                |                               |          |       |            |                                 |  |

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 집합건축물(표제부, 건)에 적습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제8호서식) (개정 2017. 1. 20.)

## 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

|      |                       |    |             |               |                           |      |  |
|------|-----------------------|----|-------------|---------------|---------------------------|------|--|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005 |    | 명칭          | 동남메리트(아) 수정마을 |                           | 특이사항 |  |
| 대지위치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리       | 기번 | 647-5 외 4필지 | 도로명주소         | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10 |      |  |

| 건축물현황 |           |       |         |       |      |        |             |            |          |
|-------|-----------|-------|---------|-------|------|--------|-------------|------------|----------|
| 구분    | 건축물명칭(번호) | 도로명주소 | 건축물주구조  | 건축물기법 | 층수   | 용도     | 연면적(㎡)      | 변동일자       | 변동원인     |
| 주5    | 105동      |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕  | 0/23 | 공동주택   | 9,411.798   | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주6    | 106동      |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕  | 0/22 | 공동주택   | 9,003.612   | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주7    | 107동      |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕  | 0/18 | 공동주택   | 7,891.6032  | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 주8    | 108동      |       | 철근콘크리트조 | 경사지붕  | 0/18 | 공동주택   | 11,837.4048 | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 가스정압실     |       |         | 평지붕   | 0/1  | 가스정압실  | 24          | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 경비실1      |       |         | 경사지붕  | 0/1  | 경비실    | 19.47       | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 경비실2      |       |         | 경사지붕  | 0/1  | 경비실    | 15          | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 경비실3      |       |         | 경사지붕  | 0/1  | 경비실    | 10.53       | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 관리·노인정    |       |         | 경사지붕  | 0/2  | 관리·노인정 | 932.4       | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 상기동       |       |         | 평지붕   | 1/3  | 근린생활시설 | 2,306.53    | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |
| 부     | 지하주차장1    |       |         | 평지붕   | 3/1  | 지하주차장  | 10,078.425  | 2002.7.31. | 신규작성(신축) |

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]







문서확인번호 1698-7174-1416-3254

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4159025323-3-06470005 정부24점수번호 20231031-43093111 명칭 동남메리트(아) 수정마을 102동 호수/기구수/세대수 0호/07기구/80세대

대지위치 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-5 외 4필지 도로명주소 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10

|       |           |             |            |           |           |       |                |
|-------|-----------|-------------|------------|-----------|-----------|-------|----------------|
| ※대지면적 | 0㎡        | 연면적         | 8,267.304㎡ | ※지역       | ※지구       | ※구역   |                |
| 건축면적  | 406.7752㎡ | 용적률 산정용 연면적 | 8,267.304㎡ | 주구조       | 주용도       | 층수    | 지하: 층, 지상: 21층 |
| ※건폐율  | 0%        | ※용적률        | 0%         | 높이        | 지붕        | 부속건축물 | 동 ㎡            |
| ※조경면적 | ㎡         | ※공개공지/공간 면적 | ㎡          | ※건축선 후퇴면적 | ※건축선 후퇴거리 | 경사지붕  | ㎡              |

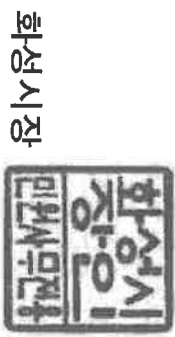
#### 건축물 현황

| 구분 | 층별 | 구조      | 용도   | 면적(㎡)   | 구분 | 층별  | 구조      | 용도   | 면적(㎡)   |
|----|----|---------|------|---------|----|-----|---------|------|---------|
| 주2 | 1층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 250.005 | 주2 | 7층  | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |
| 주2 | 2층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 250.005 | 주2 | 8층  | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |
| 주2 | 3층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 414.066 | 주2 | 9층  | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |
| 주2 | 4층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 414.066 | 주2 | 10층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |
| 주2 | 5층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 | 주2 | 11층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |
| 주2 | 6층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 | 주2 | 12층 | 철근콘크리트조 | 공동주택 | 408.186 |

#### 건축물 현황

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 10월 31일



담당자: 민원봉사과  
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297/㎜ X 210/㎜ [백상지(80g/㎡)]

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

|      |                       |          |                   |       |                           |            |             |
|------|-----------------------|----------|-------------------|-------|---------------------------|------------|-------------|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005 | 정부24접수번호 | 20231031-43093111 | 명칭    | 동남메리트(아)수정마을 102동         | 호수/기구수/세대수 | 0호/0기구/80세대 |
| 대지위치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리       | 지번       | 647-5 외 4필지       | 도로명주소 | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10 |            |             |

| 구분               | 성명 또는 명칭               | 면허(등록)번호      | ※주차장 |    |    |    | 승강기 |    | 허기일                                     |
|------------------|------------------------|---------------|------|----|----|----|-----|----|---|
|                  |                        |               | 구분   | 육내 | 육외 | 인근 | 면제  | 승용 |   |
| 건축주              | 동남종합건설(주)              | 180111-0***** |      |    |    |    |     |    | 착공일<br>2000.10.28.                      |
| 설계자              | (주)누마루건축<br>건축사사무소     | 강남 479 호      |      |    |    |    |     |    | 사용승인일<br>2002.7.31.                     |
| 공사감리자            | (주)선 에지니아빌<br>종합건축사사무소 | 제7층-2호        | 대    | 대  | 대  | 대  | 대   | 대  |   |
| 공사시공자<br>(현정관리인) | 동남종합건설(주)              | 180111-0***** | 대    | 대  | 대  | 대  | 대   | 대  | 지번<br>647-4, 647-33, 649-25,<br>649-108 |

※제로에너지건축물 인증 ※건축물 에너지효율등급 인증 ※에너지성능지표 (EPI) 점수 ※녹색건축 인증 ※지능형건축물 인증

|                 |                                 |                         |                 |                 |                 |                 |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 등급              | 등급                              | 점                       | 등급              | 점               | 등급              | 점               |
| 에너지자립률          | 0%<br>(1차에너지 소비량 / (또는 에너지절감률)) | 0kWh/m <sup>2</sup> (%) | 인증점수            | 점               | 인증점수            | 점               |
| 유효기간: . . . . . | 유효기간: . . . . .                 | 0kWh/m <sup>2</sup>     | 유효기간: . . . . . | 유효기간: . . . . . | 유효기간: . . . . . | 유효기간: . . . . . |

|            |      |          |                                   |
|------------|------|----------|-----------------------------------|
| 내진설계 적용 여부 | 내진능력 | 특수구조 건축물 | 특수구조 건축물 유형                       |
| 지하수위       | G.L  | 기초형식     | 설계지내력(지내력기초인 경우) / m <sup>2</sup> |

변동사항

| 변동일        | 변동내용 및 원인   | 변동일       | 변동내용 및 원인  |
|------------|---|-----------|--|
| 2002.7.31  | 신규작성(신축)  | 2019.5.28 | 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재<br>- 이하야백 - |
| 2010.12.29 | 오기정정(5~19층 공동주택 414,066㎡→5~19층 공동주택 408,186㎡, 20층 공동주택 204,093㎡→20층 공동주택 408,186㎡) 및 누락부분기체(22층 철근콘크리트구조 공동주택 204,093㎡) |           |  |

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

그 밖의 기재사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

|      |                       |          |                   |             |                    |                           |             |
|------|-----------------------|----------|-------------------|-------------|--------------------|---------------------------|-------------|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005 | 정부24접수번호 | 20231031-43093111 | 명칭          | 동남메리트(아) 수정마을 102동 | 호수/가구수/세대수                | 0호/0가구/80세대 |
| 대지위치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리       |          | 지번                | 647-5 외 4필지 | 도로명주소              | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10 |             |

| 건 축 물 현 황 |     |          |      | 건 축 물 현 황 |    |    |    |    |       |
|-----------|-----|----------|------|-----------|----|----|----|----|-------|
| 구분        | 층별  | 구조       | 용도   | 면적(㎡)     | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) |
| 주2        | 13층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 14층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 15층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 16층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 17층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 18층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 19층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 20층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 408.186   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 21층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 204.093   |    |    |    |    |       |
| 주2        | 22층 | 철근콘크리트조  | 공동주택 | 204.093   |    |    |    |    |       |
|           |     | - 이하여백 - |      |           |    |    |    |    |       |

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 1698-7172-7423-3246

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] 개정 2021. 7. 12. >

(2쪽 중 제1쪽)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

|      |                       |          |                   |       |                           |
|------|-----------------------|----------|-------------------|-------|---------------------------|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005 | 정부24접수번호 | 20231031-43089270 | 면적    | 등면적                       |
| 대지구치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리       | 지번       | 647-5 외 4필지       | 도로명주소 | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10 |
|      |                       |          |                   | 호명칭   | 2002호                     |

| 구분   | 층별    | ※ 구조    | 용도                         | 면적(㎡)   | 성명(명칭)                     |     | 주소   | 소유권 지분                    | 변동일자 |
|------|-------|---------|----------------------------|---------|----------------------------|-----|--|---------------------------|------|
|      |       |         |                            |         | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) | 시승열 |  |                           |      |
| 주    | 20층   | 철근콘크리트조 | 공동주택                       | 75.0935 | 680105-1*****              | 서승열 | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10, 102동 2002호(등남메리트아파트 수정마을) | 2011.12.9.<br>등기명의인 표시 변경 |      |
| 공용부분 |       |         |                            |         |                            |     |  |                           |      |
| 구분   | 층별    | 구조      | 용도                         | 면적(㎡)   | ※ 이 건                      |     | 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.                              |                           |      |
| 주    | 지1층   | 철근콘크리트조 | 편프실                        | 0.0793  |                            |     |  |                           |      |
| 주    | 지3/1층 | 철근콘크리트조 | 지하주차장                      | 18.2202 |                            |     |  |                           |      |
| 주    | 지1/2층 | 철근콘크리트조 | 노인정, 관리실, 전기실, 입주자회의실, 유아원 | 1.0085  |                            |     |  |                           |      |
| 주    | 각층    | 철근콘크리트조 | 계단, 승강기                    | 27.6473 |                            |     |  |                           |      |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 10월 31일

화성시장



담당자: 민원봉사과  
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

|      |                       |          |                   |                |                           |       |
|------|-----------------------|----------|-------------------|----------------|---------------------------|-------|
| 고유번호 | 4159025323-3-06470005 | 정부24접수번호 | 20231031-43089270 | 번청<br>응답메리트(아) | 수정마일 102동                 | 호명천   |
| 대지위치 | 경기도 화성시 봉담읍 수영리       | 지번       | 647-5 외 4필지       | 도로명주소          | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10 | 2002호 |

| 공용부분 |    |          | 공동주택(아파트) 가격(단위: 원) |        |           |              |
|------|----|----------|---------------------|--------|-----------|--------------|
| 구분   | 층별 | 구조       | 용도                  | 면적(㎡)  | 기 준 일     | 공동주택(아파트) 가격 |
| 주    | 1층 | 조적조      | 경비실                 | 0.0487 | 2023.1.1. | 181,000,000  |
| 주    | 1층 | 조적조      | 가스점압실               | 0.026  | 2022.1.1. | 268,000,000  |
|      |    | - 이하여백 - |                     |        | 2021.1.1. | 155,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2020.1.1. | 119,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2019.1.1. | 138,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2018.1.1. | 138,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2017.1.1. | 136,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2016.1.1. | 136,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2015.1.1. | 125,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2014.1.1. | 122,000,000  |
|      |    |          |                     |        | 2013.1.1. | 122,000,000  |

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

| 변동사항      |                          |     |           |
|-----------|--------------------------|-----|-----------|
| 변동일       | 변동내용 및 원인                | 변동일 | 변동내용 및 원인 |
| 2002.7.31 | 신규작성(신축)<br><br>- 이하여백 - |     |           |
|           |                          |     | 그 밖의 기재사항 |

◆ 종면서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1348-2002-010867



[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접 수        | 소재지번, 건물명칭 및 번호   | 건 물 내 역   | 등기원인 및 기타사항            |
|------|------------|---|---|------------------------|
| 1    | 2002년7월31일 | 경기도 화성시 봉담읍<br>수영리 647-4, 647-5,<br>647-33, 649-25, 649-108<br>동남메리트아파트수정마을<br>제102동  | 철근콘크리트조 경사지붕<br>21층 공동주택 (아파트)<br>1층 250.005㎡<br>2층 250.005㎡<br>3층 414.066㎡<br>4층 414.066㎡<br>5층 408.186㎡<br>6층 408.186㎡<br>7층 408.186㎡<br>8층 408.186㎡<br>9층 408.186㎡<br>10층 408.186㎡<br>11층 408.186㎡<br>12층 408.186㎡<br>13층 408.186㎡<br>14층 408.186㎡<br>15층 408.186㎡<br>16층 408.186㎡<br>17층 408.186㎡<br>18층 408.186㎡<br>19층 408.186㎡<br>20층 408.186㎡<br>21층 204.093㎡<br>22층 204.093㎡ | 도면편철장1책424면            |
| 2    |            | 경기도 화성시 봉담읍<br>수영리 647-4, 647-5,<br>647-33, 649-25, 649-108<br>동남메리트아파트수정마을<br>제102동<br>[도로명주소]<br>경기도 화성시 봉담읍<br>삼천병마로 1321-10 | 철근콘크리트조 경사지붕<br>21층 공동주택 (아파트)<br>1층 250.005㎡<br>2층 250.005㎡<br>3층 414.066㎡<br>4층 414.066㎡<br>5층 408.186㎡<br>6층 408.186㎡<br>7층 408.186㎡   | 도로명주소<br>2012년3월20일 등기 |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

| 표시번호 | 집 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역  | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-----|-----------------|--|-------------|
|      |     |                 | 8층 408.186㎡<br>9층 408.186㎡<br>10층 408.186㎡<br>11층 408.186㎡<br>12층 408.186㎡<br>13층 408.186㎡<br>14층 408.186㎡<br>15층 408.186㎡<br>16층 408.186㎡<br>17층 408.186㎡<br>18층 408.186㎡<br>19층 408.186㎡<br>20층 408.186㎡<br>21층 204.093㎡<br>22층 204.093㎡ |             |

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

| 표시번호 | 소 재 지 번   | 지 목                   | 면 적                                    | 등기원인 및 기타사항                          |
|------|---|-----------------------|--|--------------------------------------|
| 1    | 1. <del>경기도 화성군 봉담읍 수영리 647-4</del><br>2. <del>경기도 화성군 봉담읍 수영리 647-5</del><br>3. <del>경기도 화성군 봉담읍 수영리 647-33</del><br>4. <del>경기도 화성군 봉담읍 수영리 649-25</del><br>5. <del>경기도 화성군 봉담읍 수영리 649-108</del> | 대<br>대<br>대<br>대<br>대 | 763㎡<br>28082㎡<br>518㎡<br>3369㎡<br>35㎡ | 2002년7월31일                           |
| 2    | 3. 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-33   | 대                     | 518㎡                                   | 2001년3월21일 3토지 행정구역명칭변경<br>2010년4월7일 |
| 3    | 1. 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4  | 대                     | 763㎡                                   | 2001년3월21일 1토지 행정구역명칭변경<br>2010년4월7일 |
| 4    | 2. 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-5  | 대                     | 28082㎡                                 | 2001년3월21일 2토지 행정구역명칭변경<br>2010년4월7일 |
| 5    | 4. 경기도 화성시 봉담읍 수영리 649-25   | 대                     | 3369㎡                                  | 2001년3월21일 4토지 행정구역명칭변경<br>2010년4월7일 |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

| 표시번호 | 소재지번                       | 지목 | 면적  | 등기원인 및 기타사항                          |
|------|----------------------------|----|-----|--------------------------------------|
| 6    | 5. 경기도 화성시 봉담읍 수영리 649-108 | 대  | 35㎡ | 2001년3월21일 5토지 행정구역명칭변경<br>2010년4월7일 |

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접수         | 건물번호        | 건물내역                | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------|-------------|---------------------|-------------|
| 1    | 2002년7월31일 | 제20층 제2002호 | 철근콘크리트조<br>75.0935㎡ | 도면편철장1책424면 |

( 대지권의 표시 )

| 표시번호 | 대지권종류                | 대지권비율          | 등기원인 및 기타사항   |
|------|----------------------|----------------|---|
| 1    | 1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권 | 32767분의 34.056 | 2002년7월31일 대지권<br>2002년7월31일  |
| 2    |                      |                | 별도등기 있음<br>1토지(을구1번 근저당권설정등기),<br>2토지(을구1번 근저당권설정등기),<br>3토지(을구1번 근저당권설정등기),<br>4토지(을구1번 근저당권설정등기),<br>5토지(을구1번 근저당권설정등기)<br>2002년7월31일 |
| 3    |                      |                | 2번 별도등기 말소<br>2008년10월15일   |

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

| 순위번호 | 등기목적  | 접수                    | 등기원인            | 권리자 및 기타사항   |
|------|-------|-----------------------|-----------------|--|
| 1    | 소유권보존 | 2002년7월31일<br>제78824호 |                 | 소유자 동남종합건설주식회사 180111-0038059<br>부산 금정구 구서동 84-16              |
| 2    | 소유권이전 | 2007년9월4일<br>제137940호 | 2007년9월4일<br>신탁 | 수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304<br>서울특별시 강남구 역삼동 737 스타타워<br>19층 |
|      | 신탁    |                       |                 | 신탁원부 <del>제2666호</del>   |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

| 순위번호 | 등기목적            | 접수                      | 등기원인  | 권리자 및 기타사항  |
|------|-----------------|-------------------------|---|---|
| 3    | 소유권이전           | 2008년2월29일<br>제27472호   | 2008년2월29일<br>신탁재산의귀속                                       | 소유자 동남종합건설주식회사 180111-0038059<br>부산광역시 금정구 구서동 84-16  |
|      | 2번 신탁등기말소       |                         | 신탁재산의귀속   |   |
| 4    | 소유권이전           | 2008년2월29일<br>제27504호   | 2008년2월27일<br>신탁  | 수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236<br>서울특별시 강남구 삼성동 142-43, 20층  |
|      | 신탁              |                         |   | 신탁원부 제614호  |
| 5    | 소유권이전           | 2008년10월15일<br>제174122호 | 2008년10월15일<br>신탁재산의귀속                                      | 소유자 동남종합건설주식회사 180111-0038059<br>부산광역시 금정구 구서동 84-16  |
|      | 4번 신탁등기말소       |                         | 신탁말소  |   |
| 6    | 소유권이전           | 2008년10월15일<br>제174362호 | 2008년8월4일<br>매매   | 소유자 서승열 680105-*****<br><del>경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-5</del><br><del>동남메리트아파트 수정마을 102-2002</del><br>거래가액 금121,200,000원 |
| 6-1  | 6번등기명의인표시<br>변경 | 2011년12월9일<br>제190489호  | 2011년10월31일<br>도로명주소  | 서승열의 주소 경기도 화성시 봉담읍<br>삼천병마로 1321-10, 102동<br>2002호(동남메리트아파트 수정마을)  |
| 7    | 가압류             | 2023년9월27일<br>제238298호  | 2023년9월27일<br>대구지방법원<br>칠곡군법원의<br>가압류<br>결정(2023카단3<br>164) | 청구금액 금13,576,000 원<br>채권자 정성학 610511-*****<br>경상북도 칠곡군 가산면 송학6길 42  |
| 8    | 임의경매개시결정        | 2023년10월26일<br>제254263호 | 2023년10월24일<br>수원지방법원의<br>임의경매개시결<br>정(2023타경805<br>64)     | 채권자 비엔케이캐피탈 주식회사<br>180111-0722850<br>부산 부산진구 새싹로 1 부산은행<br>부전동지점 9층  |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

| 순위번호 | 등기목적         | 접수                      | 등기원인                 | 권리자 및 기타사항  |
|------|--------------|-------------------------|----------------------|---|
| 1    | 근저당권설정       | 2002년7월31일<br>제78826호   | 2002년7월31일<br>추가설정계약 | 채권최고액 <del>금50,960,000,000원</del><br>채무자 <del>동남종합건설주식회사</del><br><del>부산 금정구 구서동 84-16</del><br>근저당권자 <del>주식회사국민은행 110111-2365321</del><br><del>서울 중구 남대문로2가 9-1</del><br>( <del>주택부전동기업금융지점</del> )<br><del>공동담보목록 제2002-1099호</del> |
| 2    | 근저당권설정       | 2008년10월15일<br>제174577호 | 2008년9월3일<br>설정계약    | 채권최고액 <del>금104,000,000원</del><br>채무자 <del>서승열</del><br><del>경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4</del><br><del>동남메리트아파트수정마을 102-2002</del><br>근저당권자 <del>주식회사우리은행 110111-0023393</del><br><del>서울특별시 중구 회현동1가 203</del><br>( <del>한일타운지점</del> )      |
| 3    | 근저당권설정       | 2008년10월15일<br>제174578호 | 2008년9월3일<br>설정계약    | 채권최고액 <del>금24,000,000원</del><br>채무자 <del>서승열</del><br><del>경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4</del><br><del>동남메리트아파트수정마을 102-2002</del><br>근저당권자 <del>주식회사우리은행 110111-0023393</del><br><del>서울특별시 중구 회현동1가 203</del><br>( <del>한일타운지점</del> )       |
| 3-1  | 3번근저당권이전     | 2009년10월26일<br>제191908호 | 2009년3월30일<br>확정채권양도 | 근저당권자 <del>한국주택금융공사 110171-0029402</del><br><del>서울특별시 중구 남대문로5가 6-1</del>  |
| 4    | 1번근저당권설정등기말소 | 2008년10월15일<br>제174846호 | 2008년10월15일<br>일부포기  |   |
| 5    | 근저당권설정       | 2010년4월28일<br>제59122호   | 2010년4월26일<br>설정계약   | 채권최고액 <del>금120,000,000원</del><br>채무자 <del>서승열</del><br><del>경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-5</del><br><del>동남메리트아파트 수정마을 102-2002</del><br>근저당권자 <del>현대캐피탈주식회사</del><br><del>110111-0995378</del><br><del>서울특별시 영등포구 여의도동 15-21</del>            |
| 6    | 근저당권설정       | 2010년4월28일              | 2010년4월26일           | 채권최고액 <del>금40,800,000원</del>   |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

| 순위번호 | 등기목적          | 접수                  | 등기원인              | 권리자 및 기타사항   |
|------|---------------|---------------------|-------------------|--|
|      |               | 제59123호             | 설정계약              | 채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-5<br>동남메리트아파트 수정마을 102-2002<br>근저당권자 한태캐피탈주식회사<br>110111-0995378<br>서울특별시 영등포구 여의도동 15-21   |
| 7    | 2번근저당권설정등기말소  | 2010년5월4일 제62737호   | 2010년4월28일 해지     |  |
| 8    | 3번근저당권설정등기말소  | 2010년5월4일 제62738호   | 2010년4월28일 해지     |  |
| 9    | 근저당권설정        | 2011년12월9일 제190490호 | 2011년12월6일 설정계약   | 채권최고액 금50,000,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)<br>근저당권자 주식회사한국에프앤타<br>134811-0223701<br>경기도 화성시 정남면 계항리 587                              |
| 10   | 9번근저당권설정등기말소  | 2015년1월6일 제3363호    | 2015년1월6일 해지      |  |
| 11   | 근저당권설정        | 2015년1월6일 제3364호    | 2015년1월5일 설정계약    | 채권최고액 금140,040,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)<br>근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행<br>110111-0013419<br>서울특별시 종로구 종로 47(공평동)<br>(리테일금융서비스부리태일금융운영) |
| 11-1 | 11번등기명의인표시 변경 | 2022년4월27일 제68504호  | 2022년4월27일 취급지점변경 | 주식회사한국스탠다드차타드은행의 취급지점<br>소매금융서비스지원팀  |
| 11-2 | 11번근저당권변경     | 2022년4월27일 제68505호  | 2022년4월27일 변경계약   | 채권최고액 금113,800,000원  |
| 12   | 근저당권설정        | 2015년1월6일 제3365호    | 2015년1월6일 설정계약    | 채권최고액 금50,000,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)   |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호

| 순위번호 | 등기목적                          | 접수                     | 등기원인               | 권리자 및 기타사항   |
|------|-------------------------------|------------------------|--------------------|--|
|      |                               |                        |                    | 근저당권자 주식회사한국에프엔타<br>134811-0223701<br>경기도 화성시 정남면 내향안길 108   |
| 13   | 5번근저당권설정,<br>6번근저당권설정<br>등기말소 | 2015년1월8일<br>제5009호    | 2015년1월6일<br>해지    |  |
| 14   | 근저당권설정                        | 2018년3월23일<br>제56478호  | 2018년3월23일<br>설정계약 | 채권최고액 금41,000,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)<br>근저당권자 한국캐피탈주식회사<br>160111-0019277<br>대전광역시 서구 둔산서로 81(둔산동)                                 |
| 15   | 근저당권설정                        | 2020년2월19일<br>제40542호  | 2020년2월17일<br>설정계약 | 채권최고액 금79,000,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)<br>근저당권자 경기신용보증재단 130122-0002754<br>경기도 수원시 영통구 광교로 107,<br>2-3층(이의동, 경기중소기업융합지원센터)<br>(화성지점) |
| 16   | 15번근저당권설정등<br>기말소             | 2021년11월3일<br>제238888호 | 2021년11월3일<br>해지   |  |
| 17   | 14번근저당권설정등<br>기말소             | 2021년11월3일<br>제238889호 | 2021년11월3일<br>해지   |  |
| 18   | 12번근저당권설정등<br>기말소             | 2021년11월3일<br>제238890호 | 2021년11월3일<br>해지   |  |
| 19   | 근저당권설정                        | 2021년11월4일<br>제240095호 | 2021년11월4일<br>설정계약 | 채권최고액 금284,400,000원<br>채무자 서승열<br>경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10,<br>102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을)<br>근저당권자 비엔케이캐피탈주식회사<br>180111-0722850<br>부산광역시 부산진구 새싹로 1,<br>9층(부전동, 부산은행부전동지점)            |

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호  
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 화성등기소

열 램 용

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

\* 기록사항 없는 값구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년10월31일 10시59분09초

8/8

# 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.

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 수영리 647-4외 4필지 동남메리트아파트수정마을 제102동 제20층 제2002호 고유번호 1348-2002-010867

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

| 등기명의인     | (주민)등록번호     | 최종지분 | 주 소  | 순위번호 |
|-----------|--------------|------|--|------|
| 서승열 (소유자) | 680105-***** | 단독소유 | 경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10, 102동 2002호(동남메리트아파트 수정마을) | 6    |

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

| 순위번호 | 등기목적     | 접수정보                 | 주요등기사항                        | 대상소유자 |
|------|----------|----------------------|-------------------------------|-------|
| 7    | 가압류      | 2023년9월27일 제238298호  | 청구금액 금13,576,000 원<br>채권자 정성학 | 서승열   |
| 8    | 임의경매개시결정 | 2023년10월26일 제254263호 | 채권자 비엔케이캐피탈 주식회사              | 서승열   |

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

| 순위번호 | 등기목적   | 접수정보                | 주요등기사항  | 대상소유자 |
|------|--------|---------------------|---|-------|
| 11   | 근저당권설정 | 2015년1월6일 제3364호    | <del>채권최고액 금149,040,000원</del><br>근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 | 서승열   |
| 11-2 | 근저당권변경 | 2022년4월27일 제68505호  | 채권최고액 금113,800,000원                                     | 서승열   |
| 19   | 근저당권설정 | 2021년11월4일 제240095호 | 채권최고액 금284,400,000원<br>근저당권자 비엔케이캐피탈주식회사                | 서승열   |

## [ 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.

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)



고유번호

4159025323-3-06470005

명칭

동남메리트(아) 수정마을 102동

호수/기구수/세대수

0호/0기/구/80세대

대지위치

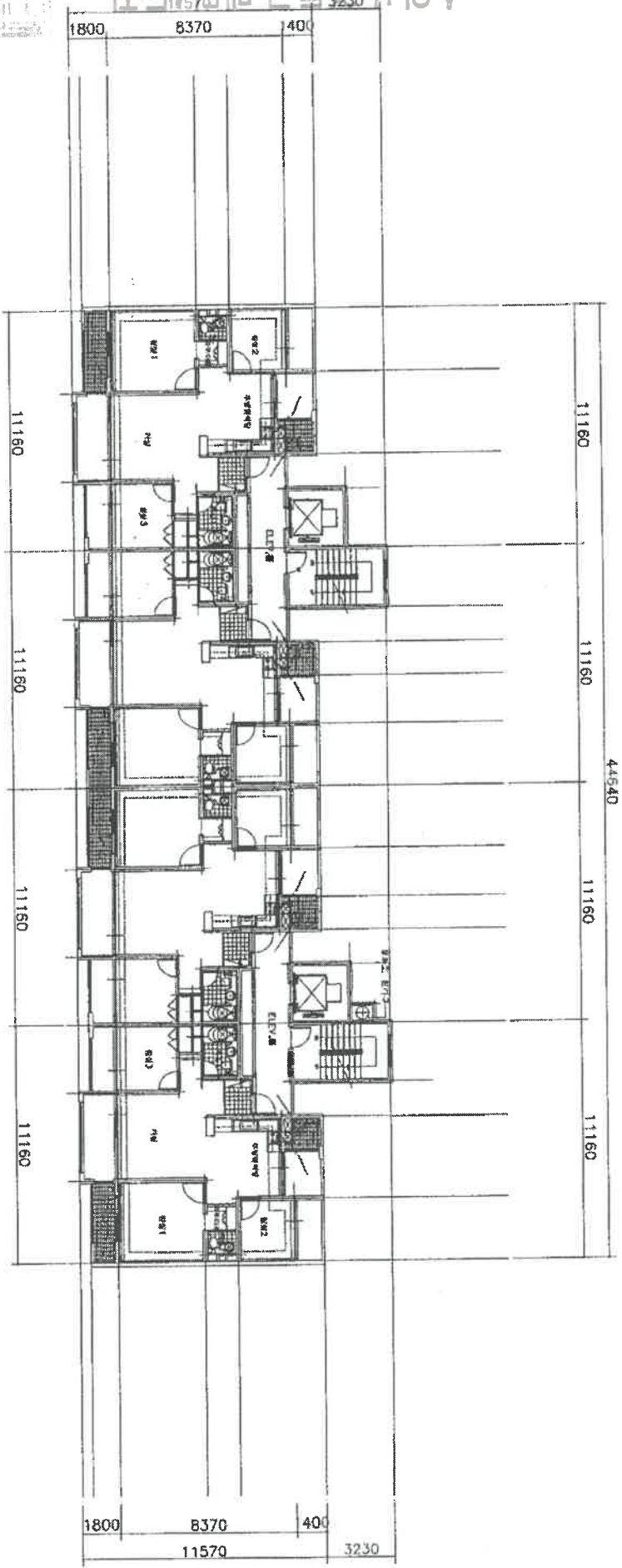
경기도 화성시 봉담읍 수영리

지번

647-5 외4필지

도모명주소

경기도 화성시 봉담읍 삼천병마로 1321-10



1 102동 20층 평면도  
A 014

도면의 종류

평면도(102동 20층)

축척

1 : 400

도면 작성자

(주)누마건축공사사무소 (서명 또는 인)

