
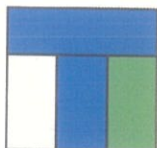


감정평가서

Appraisal Report

건명	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호
의뢰인	 서울드림신용협동조합이사장
감정평가서번호	통일A231005-3001호

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) 통일감정평가법인

서울특별시 마포구 마포대로 34, 10층(도화동, 도원빌딩)

TEL.02-719-7272

FAX.02-719-0066

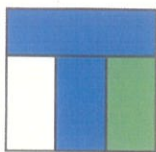
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2310-A-0085	발급일자	2023-10-11
평가의뢰처	서울드림신용협동조합이사장	제출처	서울드림신용협동조합
평가목적	부실(채권)담보 처분	감정서번호	A231005-3001
감정평가액	₩110,000,000.-	담당평가사	윤영수
건명	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호		
물건소재지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인

공동대표이사 양원진

위승환

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
윤영수

윤영수



(주)통일감정평가법인 공동대표이사 양원진, 위승환 (서명 또는 인)

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)			
의뢰인	서울드림신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제출처	서울드림신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김앤이홀랜드 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023.10.11.	2023.10.11.	2023.10.11.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	110,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩110,000,000

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

심사자: 감정평가사 정주연

정주연

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '오이도역' 서측 인근에 위치하는 구분건물(배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호)로서, 서울드림신용협동조합의 공매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2023년 10월 11일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 11일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지 가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 감정평가 목적상 귀 지점의 요청에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 공매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 시흥시 배곧동 234 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대로264번길 74							
건물명 및 동·호수	배곧헤리움 어반크로스 1차 제A동 제12층 제1204호							
건물의 개황	구조 지붕		철골철근콘크리트 구조, 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일자		2018.07.24	
	연면적		20,724.95㎡		용도지역		일반상업지역	
	규모	층수	지상20층		대지면적		5,315.7㎡	
		동수	1동					
		호수	579호					
주용도		업무시설 (오피스텔), 근린생 활시설		지목		-		
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	-	-
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)		
기호	호수							
가	제12층 제1204호	21.64	36.0012	57.6412	4.441 / 5,315.7 ≒ 4.441	오피스텔 (주거용)		

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제10층 제1017호	26.08	132,000,000	2023.01.12	-
		오피스텔			5,061,350	2018.07.24	
#2	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제9층 제930호	21.64	114,000,000	2022.08.01	-
		오피스텔			5,268,020	2018.07.24	
#3	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제7층 제716호	26.08	130,000,000	2022.07.13	-
		오피스텔			4,984,660	2018.07.24	
#4	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제7층 제712호	21.64	120,000,000	2022.04.27	-
		오피스텔			5,545,280	2018.07.24	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#5	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제20층 제2023호	21.64	121,000,000	담보	2022.07.27	-
		오피스텔			5,591,490		2018.07.24	
#6	배곧동 234	배곧헤리움 어반크로스 1차	제에이동 제12층 제1206호	21.64	103,000,000	법원 경매	2021.10.13	-
		오피스텔			4,759,700		2018.07.24	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @5,000,000원/㎡ ~ @5,500,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경기 시흥시 2022년 10월 ~ 2023년 9월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	45,496,046,000	35,054,824,218	77.10%	404	138	34.20%
오피스텔	2,159,000,000	1,204,561,000	55.80%	27	8	29.60%
오피스텔(주거)	1,025,000,000	798,081,200	77.90%	19	6	31.60%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#1)를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #1 시점수정 (2023.01.12~2023.10.11) 매매가격지수

아파트

지역 : 경기도 서해안권 시흥시 (2023.01.12~2023.10.11)

거래시점 : 2023.01.12, 2022년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.10.11, 2023년08월 지수를 적용 함

2023.01.12 매매가격지수 (적용:2022년12월) : 98.0

2023.10.11 매매가격지수 (적용:2023년08월) : 90.9

시점수정치 : $90.9/98.0 \approx 0.92755$

시점수정치 : 0.92755

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#1)	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080
구분	결정의견				
기호(가) /비교사례(#1)	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인(전용면적의 크기, 층별 효용 등)에서 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	5,061,350	1.000	0.92755	1.080	21.64	109,719,725	110,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	21.64	5,083,179	110,000,000	(공용면적 36.0012㎡ 포함)
합계			<u>110,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1세대	110,000,000	주거용
감정평가액 합계		<u>110,000,000</u>	

V 대상물건 종합의견

1) 물적동일성, 안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 등 관리 유의 사항 및 장래동향	본건은 담보물로서 물적동일성은 일치하고, 안정성, 환가성 및 시장성은 보통이며, 당분간 현수준이 지속될 전망입니다.
2) 기타참고사항	의견란 1-6 참조 바랍니다.
3) 매매(분양)가 적정성검토	-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
1 가	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로264번길 74	234 배곧 해리움 어반 크로스 1차 제에이동	업무시설 (오피스텔) , 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층						
				지하6층	4,626.2470					
				지하5층	4,731.823					
				지하4층~지하2층 각	4,740.13					
				지하1층	4,723.773					
				1층	1,951.218					
				2층	1,556.552					
				3층~20층 각	956.51					
				옥탑1층	74.965					
				옥탑2층	114.219					
	경기도 시흥시 배곧동	234	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	5,315.7 21.64				110,000,000	비준가액 (공용면적)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
				소유권	4.441	4.441		36.0012㎡ 포함)
				----- 대지권	5,315.7	5,315.7		
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 33,000,000 77,000,000	
	합계						₩ 110,000,000.-	
			-	이 하	여	백	-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '오이도역' 서측 인근에 위치하며 인근은 아파트, 상업용 및 업무용빌딩, 학교, 관공서, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통입니다 .

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 4호선 및 수인분당선 '오이도역'이 소재하는 등 대중교통 여건은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철골철근콘크리트구조,철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 내 제12층 제1204호로서,

(사용승인일 2018.07.24)

외벽 : 외장돌붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,

창호 : 새시창호 등,

바닥 : 강마루 등 마감,

이용상태 : 주거용 오피스텔(방수 : 1개)로 이용 중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

본건은 난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화설비, 화재 설비, 승강기 설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건 서측으로 노폭 약 22미터의 포장도로와 접하며, 남측 및 동측으로 노폭 약 15미터의 포장 도로와 각각 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

7. 공부와의 차이

-

8. 임대 관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

-

광역 위치도

소재지

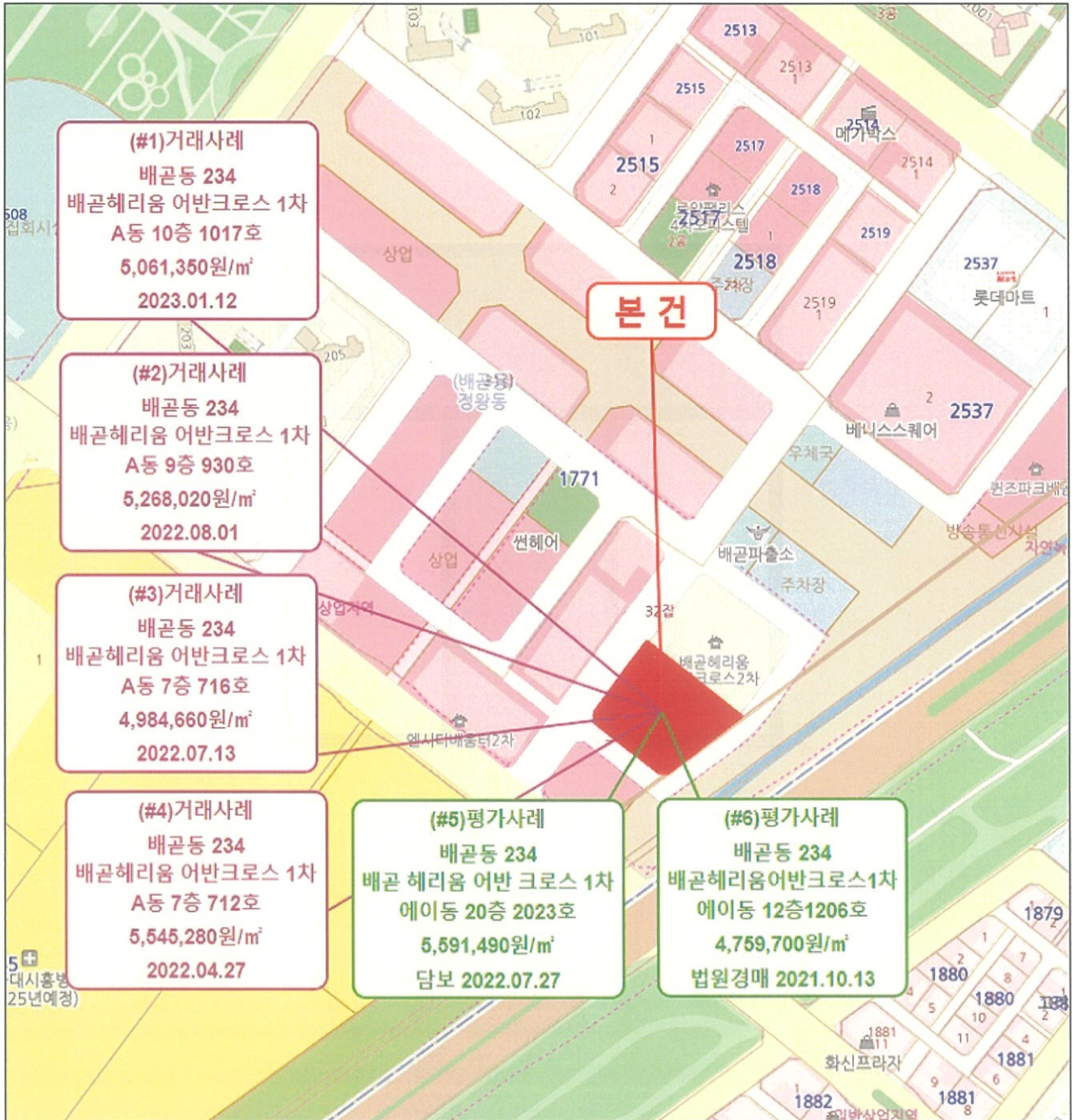
경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호



상 세 위 치 도

소재지

경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호



범례



본 건



표준지



평가사례



거래사례



(주)통일감정평가법인
 TONG IL APPRAISAL CO., LTD

건물개황도 및 임대현황

소재지	경기도 시흥시 매곡동 234 배곧헤리움 어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호
-----	---

NOSCALE

호 별 배 치 도

기호(가)
1204

내 부 구 조 도

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
		임 대 미 상		

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 내부사진 】



【 본건 내부사진 】

(주)통일감정평가법인

우 04174 / 서울특별시 마포구 마포대로 34, 10층(도화동, 도원빌딩) / www.tongilap.com
TEL.02-719-7272 / FAX.02-719-0066 / e-Mail : tong1@kapalnd.co.kr

문서번호: A231005-3001
시행일자: 2023. 10. 11.
수 신: 서울드림신용협동조합이사장
참 조: -

선결			지		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
	담당자				

제 목: 감정평가회보

- 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2023.10.05.자 귀 제 『011692023000012』 호로 의뢰하신 『경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주) 통 일 감 정 평 가 법 인
공동대표이사 양 원 진
위 승 환

청 구 서

감정평가서번호 : 통일A231005-3001호

서울드림신용협동조합이사장 귀하

일금 사십만삼천칠백원정 (₩403,700.-)

2023. 10. 05자귀 제 『011692023000012』 호로 의뢰하신 『경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	252,800	● 평 가 수 수 료 ● $(110,000,000-50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8$ $+ 200,000 = ₩252,800$ ▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶공부발급비 등기사항(1,000), 토지이용(1,000) = 2,000 원 ▶기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
(나) 여 비	99,000	
실 물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	4,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	115,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩367,000	
부 가 가 치 세	₩36,700	
총 계	₩403,700	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩403,700	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A231005-3001)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 신용협동조합

★ 계 좌 번 호 ★

131-020-513419

(주)통일감정평가법인

2023년 10월 11일

(주) 통 일 감 정 평 가 법 인

서울특별시 마포구 마포대로 34, 10층(도화동, 도원빌딩)

TEL. 02-719-7272 FAX. 02-719-0066

공급자(사업자)등록번호 : 105-86-93787

현장조사 확인 및 소요실비 청구서

□ 의뢰 내역

의뢰번호(담보번호)	011692023000012	소유자(대상업체명)	김앤이홀랜드 주식회사
소재지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧해리움 어반크로스 1차 제에이동 제12층 제1204호		
비고	-		

□ 현장조사 내역

현장조사일	2023-10-11
현장 대상물건 사진	
소유자 또는 관계인	<p>평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함.</p> <p style="text-align: center;">○ 소 유 자 : 김앤이홀랜드 주식회사</p>
비고	-

□ 실비 청구내역

과 목	금 액	비 고	
실 비	여 비	99,000	▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶공부발급비 등기사항(1,000), 토지이용(1,000) = 2,000 원 ▶기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특별용역비	0	
	합 계	115,000	
부가가치세	11,500		
청 구 액	126,500		

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

계좌번호
◆ 신용협동조합 131-020-513419, (주)통일감정평가법인

2023년 10월 11일

감정평가사 윤영수





발급번호 : 202341390003663564

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 05

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	양정희	주소	서울특별시 중랑구 면목로72길 18, B동 501호	
			전화번호	010-9244-1261	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 시흥시 배곧동		234	대	5,315.7
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)<도시개발>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 소하천구역 <input type="checkbox"/> 일반광장 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m~50m) <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 10/ 05</p> <p style="text-align: center;">경기도 시흥시장</p>					<p>축척 1/1900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



◆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 [제출용] -

고유번호 1355-2018-013476

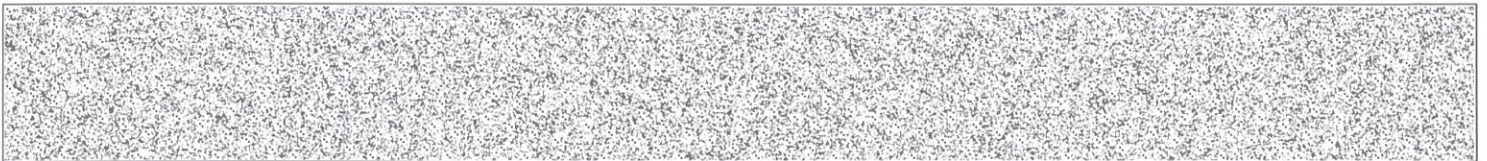


[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월24일	경기도 시흥시 경왕동 배곧신도서상4 1 2블럭 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대착로264번길 74	철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔).근린생활시설 부속건물 지하6층 4626.2470㎡ 지하5층 4731.8230㎡ 지하4층 4740.13㎡ 지하3층 4740.13㎡ 지하2층 4740.13㎡ 지하1층 4723.773㎡ (부속건물 지하6층 부타 지하1층은 에이동.비동 공동면적임) 1층 1951.2180㎡ 2층 1556.5520㎡ 3층 956.51㎡ 4층 956.51㎡ 5층 956.51㎡ 6층 956.51㎡ 7층 956.51㎡ 8층 956.51㎡ 9층 956.51㎡ 10층 956.51㎡ 11층 956.51㎡ 12층 956.51㎡ 13층 956.51㎡ 14층 956.51㎡ 15층 956.51㎡ 16층 956.51㎡ 17층 956.51㎡ 18층 956.51㎡ 19층 956.51㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



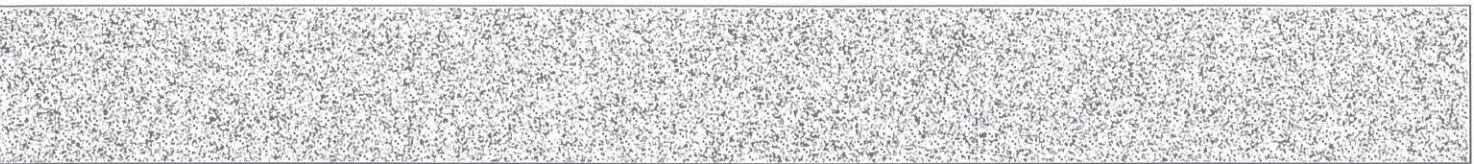
발행번호 13520213505203105010180051TON0134437GIL17615111112

발급확인번호 AAMJ-FFCT-4767

발행일 2023/10/05

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧해리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			20층 956.51㎡ 옥탑1층 74.9650㎡(연면적제외) 옥탑2층 114.219㎡(연면적제외)	
2	2020년5월7일	경기도 시흥시 경왕동 2549-1 배곧해리움어반크로스1차 제에이동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로264번길 74	철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 부속건물 지하6층 4626.2470㎡ 지하5층 4731.8230㎡ 지하4층 4740.13㎡ 지하3층 4740.13㎡ 지하2층 4740.13㎡ 지하1층 4723.773㎡ (부속건물 지하6층 부터 지하1층은 에이동.비동 공동면적임) 1층 1951.2180㎡ 2층 1556.5520㎡ 3층 956.51㎡ 4층 956.51㎡ 5층 956.51㎡ 6층 956.51㎡ 7층 956.51㎡ 8층 956.51㎡ 9층 956.51㎡ 10층 956.51㎡ 11층 956.51㎡ 12층 956.51㎡ 13층 956.51㎡ 14층 956.51㎡ 15층 956.51㎡ 16층 956.51㎡ 17층 956.51㎡ 18층 956.51㎡ 19층 956.51㎡ 20층 956.51㎡ 옥탑1층 74.9650㎡(연면적제외)	구획정리원료



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			옥탑2층 114.219㎡(연면적제외)	
3		경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로264번길 74	철골철근콘크리트, 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 부속건물 지하6층 4626.2470㎡ 지하5층 4731.8230㎡ 지하4층 4740.1300㎡ 지하3층 4740.1300㎡ 지하2층 4740.1300㎡ 지하1층 4723.7730㎡ (부속건물 지하6층 부터 지하1층은 에이동.비동 공동면적임) 1층 1951.2180㎡ 2층 1556.5520㎡ 3층 956.5100㎡ 4층 956.5100㎡ 5층 956.5100㎡ 6층 956.5100㎡ 7층 956.5100㎡ 8층 956.5100㎡ 9층 956.5100㎡ 10층 956.5100㎡ 11층 956.5100㎡ 12층 956.5100㎡ 13층 956.5100㎡ 14층 956.5100㎡ 15층 956.5100㎡ 16층 956.5100㎡ 17층 956.5100㎡ 18층 956.5100㎡ 19층 956.5100㎡ 20층 956.5100㎡ 옥탑1층 74.9650㎡ 옥탑2층 114.219㎡(연면적제외)	행정구역변경 2021년7월13일 등기



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

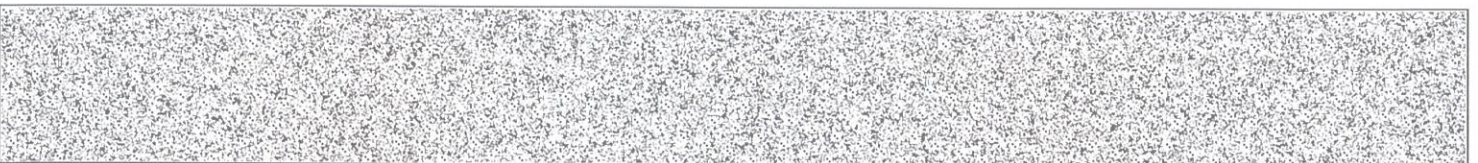
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 시흥시 경왕동 2549-1	대	5315.7㎡	2020년5월29일 등기
2	1. 경기도 시흥시 배곧동 234	대	5315.7㎡	2021년7월5일 1토지 행정구역변경 2021년7월13일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월24일	제12층 제1204호	철근콘크리트구조 21.64㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	5315.7분의 4.441	2022년8월16일 대지권 2022년8월16일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년7월24일 제66682호		소유자 주식회사힘찬건설 121111-0171701 경기도 안양시 동안구 시민대로 210,302호(호계동, 한화생명평촌사옥)
2	소유권이전	2018년7월24일 제66683호	2018년7월24일 신탁	수탁자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127,15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)
	신탁		신탁원부 제2018-4431호	
3	소유권이전	2018년8월1일 제69562호	2018년8월1일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사힘찬건설 121111-0171701 경기도 안양시 동안구 시민대로 210,302호(호계동, 한화생명평촌사옥)



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2018년8월1일 제69565호	2015년11월25일 매매	소유자 박정봉 670220-***** 경상남도 창원시 성산구 원아대로883번길 23,103동 803호(기음동,창원자이아파트)
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년3월19일 제25797호	2021년3월8일 주소변경	박정봉의 주소 경기도 수원시 장안구 조원로89번길 43-16, 지하101호 (조원동,협신빌라)
5	카압류	2021년6월23일 제57579호	2021년6월23일 대구지방법원의 카압류 결정(2021카단3 3255)	청구금액 금200,000,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 킴단로 7 (신서동) (대구채기지원단)
6	카압류	2021년7월20일 제65611호	2021년7월20일 서울중앙지방법 원의 카압류 결정(2021카단8 11801)	청구금액 금64,014,339 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 70 (을지로2가, 기업은행) (여신관리부)
7	임의경매개시결정	2021년9월29일 제82908호	2021년9월29일 수원지방법원 안산지원의 임의경매개시결 정(2021타경435 5)	채권자 수협은행 244235-0009895 서울 송파구 오금로 62 (신천동) (여신관리센터)
8	소유권이전	2022년8월16일 제57041호	2022년8월16일 임의경매로 인한 매각	소유자 김앤이홈랜드주식회사 134511-0577005 경기도 용인시 처인구 모현읍 모산로 31-5, 101동 201호(노블캐슬)
9	5번가압류, 6번가압류, 7번임의경매개시결 정등기말소	2022년8월16일 제57041호	2022년8월16일 임의경매로 인한 매각	
10	소유권이전	2022년8월16일 제57044호	2022년8월16일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2022-4625호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년8월1일 제69566호	2018년8월1일 설정계약	채권최고액 금71,880,000원 채무자 박정봉 경상남도 창원시 성산구 원아대로883번길 23,103동 803호(거음동,창원자이아파트) 근저당권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) (경인지역금융본부)
2	근저당권설정	2021년3월19일 제25798호	2021년3월17일 추가설정계약	채권최고액 금246,000,000원 채무자 주식회사아이엔테크 경기도 파주시 광탄면 보광로 869 26, 다동 1층 근저당권자 주식회사신현은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (구미금융센터) 공동담보목록 제2021-161호
3	2번근저당권설정등기말소	2021년6월16일 제55725호	2021년6월16일 일부포기	
4	1번근저당권설정등기말소	2022년8월16일 제57041호	2022년8월16일 임의경매로 인한 매각	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 5일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13520213505203105010180051TON0134437GIL67615111112

발급확인번호 AAMJ-FFCT-4767

발행일 2023/10/05

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1355-2018-013476

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 234 배곧해리움어반크로스1차 제에이동 제12층 제1204호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	10

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

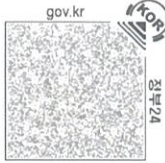
[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4139013500-10234-0000		
토지소재	경기도 시흥시 배곧동		
지번	234	축적	수치

도면번호	42	발급번호	202341390-00366-5999
장번호	4-1	처리시각	19시 28분 45초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일지

변동원인

성명 또는 명칭

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일지	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호
(08) 대	*5315.7*	(76) 2019년 12월 04일 토지개발사업 완료	2019년 11월 29일	(27) 지적확정	시흥시		
(08) 대	*5315.7*	(52) 2021년 07월 05일 정왕동 2549-1번에서 행정관할구역변경	2020년 01월 13일	(02) 소유권보존	시흥시		3125
		--- 이하 여백 ---	2020년 02월 19일	(03) 소유권이전	경기도 안양시 동안구 시민대로 210, 302호(호계동, 한화생명평촌사옥)		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	주식회사힘찬건설		121111-0*****
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	문정선 외 1인		680921-2*****

등급수정 년월일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
토지등급 (기준수확량등급)					
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	
개별공시지가(원/㎡)	2058000	2167000	2488000	2321000	

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 8일

경기도 시흥시청



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



토지 대장

고유번호	4139013500-10234-0000			도면번호	42	발급번호	202341390-00366-5999
토지소재	경기도 시흥시 배곧동			장 번호	4-2	처리시각	19시 28분 45초
지 번	234	축척	수치	비 고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소	등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****		
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****		
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개 별 공 시 지 기 (원/㎡)								용도지역 등
개 별 공 시 지 기 (원/㎡)								

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 8일

경기도 시흥시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.



토지 대장

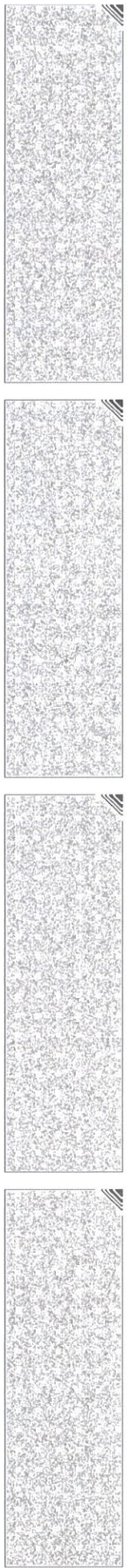
고유번호	4139013500-10234-0000			도면번호	42	발급번호	202341390-00366-5999
토지소재	경기도 시흥시 배곧동			장번호	4-3	처리시각	19시 28분 45초
지번	234	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****	
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****	
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****	
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****	
			2020년 05월 29일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)	680921-2*****	
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개발공시지가(원/㎡)							용도지역 등

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 10월 8일

경기도 시흥시 장영현

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



토지 대장

고유번호	4139013500-10234-0000		
토지소재	경기도 시흥시 배곧동		
지번	234	축척	수치

도면번호	42	발급번호	202341390-00366-5999
장번호	4-4	처리시각	19시 28분 45초
비고		발급자	인터넷민원

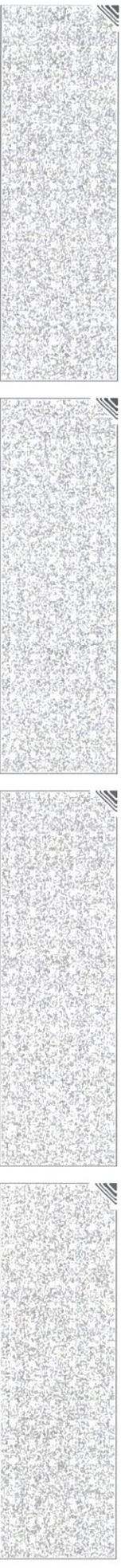
지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		등록번호
			변동일자	성명 또는 명칭	주소		
			2020년 05월 29일	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)			
			(03)소유권이전	문정선 외 10인			680921-2*****
			2020년 05월 29일	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)			
			(03)소유권이전	문정선 외 11인			680921-2*****
			2020년 05월 29일	경기도 부천시 계남로 195, 302동 1306호(중동, 실악마을)			
			(03)소유권이전	문정선 외 12인			680921-2*****
			2020년 05월 29일				
			(23)일부대지권설정				
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개발공시지가(원/㎡)							용도지역 등

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 8일

경기도 시흥시 

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.



대지권 등록부

5/5

고유번호	4139013500-10234-0000				전유부분 건물표시	에이동 12층 1204호	장 번호	1
토지소재	경기도 시흥시 배곧동				건물명칭	배곧헤리움어반코스1차		
지번	지번	234	대지권비율	4.441/5315.7				
대지권비율								
변동일자	변동원인	소유권 지분		소유자				
2022년 08월 16일	(03) 소유권이전	1/1	주소		등록번호 생명 또는 명칭			
			경기도 용인시 처인구 모현읍 모산로 31-5, 101동 201호(노블캐슬)		134511-0*****			
			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)		김앤이 홈랜드 주식회사			
	(03) 소유권이전		----		110111-7*****			
					신영부동산신탁주식회사			

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



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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000		건축물 명칭	배관헤리움 어반크로스 1차	특이사항
대지위치	경기도 시흥시 배관동		도로명주소	경기도 시흥시 서울대학교로264번길 74 (정왕동) 외 1	
대지면적	5,315.7 m ²	연면적	65,718.768 m ²	지역	지역
건축면적	3,716.76 m ²	용적률	69.920424 %	건축물 수	2
건폐율	69.920424 %	용적률	699.93669 %	총 호수/기구수/세대수	954호/0기구/0세대
조경면적	858.93 m ²	공개 공기/공간 면적	541.61 m ²	건축선 후퇴면적	300.53 m ²
			건축선 후퇴거리	1.5 m	

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	배관헤리움 어반크로스 1차 A동	경기도 시흥시 서울대학교로 264번길 74 (배관동)	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	20,724.95	2018.7.24.	신축
주2	배관헤리움 어반크로스 1차 B동	경기도 시흥시 서울대학교로 264번길 74 (배관동)	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/19	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	16,691.585	2018.7.24.	신축
부1	배관헤리움 어반크로스 1차 지하주차장	경기도 시흥시 서울대학교로 264번길 74 (정왕동)	철골철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	6/0	기계실, 전기실, 주차장	28,302.233	2018.7.24.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(축)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

시흥시장

 직인

담당자:
 전 화:

발급일 : 2023년 10월 5일

■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

고유번호 4139013500-3-02340000

대지위치 경기도 시흥시 배곧동 지번 234 명칭 배곧해리움 어반크로스 1차 특이사항 (2쪽 중 제2쪽)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	주착장				승강기			허기일
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	※※	※※	구분	771 대	대	대	대	대	대	2015.11.18.
설계자	※※	※※	목적	24,574.729 m ²	m ²	m ²	m ²	12 대	4 대	2015.11.20.
공사감리자	※※	※※	인근	180 대	대	대	대	하수처리시설	사용승인일	2018.7.24.
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	면적	1,324.356 m ²	m ²	m ²	m ²	횡식 하수종말처리장연결 용량	관련주소	

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	지번
등급	등급	점	등급	등급	도로명 서울대로264번길, 74
에너지자립률	1차에너지 소모량 (또는 에너지절감률)	※에너지소비총량	인증점수	인증점수	
0 %	0 kWh/m ² (%)	0 kWh/m ²	점	점	
유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.7.24. 2018.7.27.	건축과-15875(2018.7.24.)호에 의거 신규작성(신축) 민원지적과-20126(2018.7.27.)호에 의거 표시변경[A 동호명칭(1층 A101~A125호->101~125, 2층 A2 01~A214호->201~214), B동 호명칭(1층 B101~B122호->101~122, 2층 B201~B213호->201~213) 변경] 토지정보과-5641(2020.04.09.)호에 의거 구획경리완료 에 따른 지번, 대지면적 변경[정왕동 배곧신도시 상4-①2 /5,316㎡ -> 정왕동 2549-1/5,315.7㎡]	2021.7.5.	[시흥시 등의 명칭 및 관할구역에 관한 조례(2021.7.5.) 에 따른 법정동 명칭변경(정왕동->배곧동)] -이하야백-	
2020.4.9.				

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) (개정 2018. 12. 4.)

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000		명칭	배곧헤리움 어반코스 1차 A동		호수기구수/세대수	579호/0기구/0세대		
대지위치	경기도 시흥시 배곧동		지번	234		도로명주소	경기도 시흥시 서울대로264번길 74 (배곧동)		
※대지면적	5,315.7 m ²	연면적	※지역	※지구		※구역	※구역		
건축면적	2,066.632 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조		주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설		
※건폐율	38.87789 %	※용적률	높이	70.4 m		지붕	지붕		
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	m ²		※건축선 후퇴거리	m		
건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	1,638.743	주1	2층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실, ELEV)	55.41
주1	1층	철골철근콘크리트구조	주차장경사로	210	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실, ELEV)	102.475	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	2층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	1,501.142	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 10월 5일

시흥시장



직인
담당자:
전화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별기 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000			명칭	배곧헤리움 아반코스 1차 A동			호수기구수/세대수	579호/0기구/0세대				
대지위치	경기도 시흥시 배곧동		지번	234		도로명주소	경기도 시흥시 서울대화로264번길 74 (배곧동)						
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장			승강기		허기일	2015.11.18.				
건축주	주식회사힘찬건설	121111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	3 대	비상용	1 대	착공일	2015.11.20.
								※ 하수처리시설				사용승인일	2018.7.24.
설계자	주식회사종합건축사사무소이상 주식회사종합건축사사무소 이상	성남시-건축사사무소-297	자주식	771 대	180 대	134.56 대	대	대	대	대	대	형식	용량
공사감리자	주식회사종합건축사사무소이상 주식회사 종합건축사사무소 이상	성남시-건축사사무소-297	기계식	180 대	134.56 대	대	대	대	대	대	대	관련 주소	
공사시공자 (허장권인인)	주식회사힘찬건설 주식회사힘찬건설	경기도-건축공사업-10-2088	기계식	180 대	134.56 대	대	대	대	대	대	대	지번	
※제외에너지건축물 인증		※ 건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※ 녹색건축 인증		※ 지능형건축물 인증					
등급	등급			점		등급		등급					
에너지자립률	0 %	1차에너지 소모량 (또는 에너지절감률)	0 KWh/m ² (%)	※에너지소비총량		인증점수		점					
유효기간:	... ~ ...	유효기간:	... ~ ...	0 KWh/m ²		유효기간:		... ~ ...				도로명	
내진설계 적용 여부		내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형									
지하수위	GL	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)		t/m ²		구조설계 해석법					
변동일		변동내용 및 원인			변동일		변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항			
2018.7.24. 2018.7.27.	건축과-15875(2018.7.24.)호에 의거 신규작성(신축) 민원지적과-20126(2018.7.27.)호에 의거 표시변경(A 동 호명칭(1층 A101~A125호->101~125, 2층 A2 01~A214호->201~214)변경)			2021.7.5.		에 따른 지번, 대지면적 변경[경왕동 배곧신도시 상4-①2 /5,316㎡ -> 정왕동 2549-1 /5,315.7㎡] [시흥시 동의 명칭 및 관할구역에 관한 조례(2021.7.5.) 에 따른 법정동 명칭변경(경왕동->배곧동)] 행정안전부 주소정책과-3470(2022.12.22.)호에 의거			다음 점검기간:2023.12.31 까지 -이하야백-				
2020.4.9.	토지정보과-5641(2020.04.09.)호에 의거 구획정리완료			2023.3.27.									

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.



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

집합건축물대장(표계부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000		명칭	배곧헤리움 에반크로스 1차A동		호수기구수세대수	579호/0기구/0세대
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	234	도로명주소	경기도 시흥시 서울대화로264번길 74 (배곧동)		

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	우상정원, ELEV(연면적제외)	114.219
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	ELEV[계실(연면적제외)]	74.965
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51			- 이하여백 -		
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	956.51					

297 mm×210mm [백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별기 제4호의2서식) <신설 2017. 1. 20>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000		명칭	배곧헤리움 에반크로스 1차A동	호수기구수/세대수	579호/0기구/0세대
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	234	도로명주소	경기도 시흥시 서울대화로264번길 74 (배곧동)	

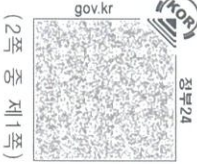
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	건축물대장 도로명주소 정정 - 이허여백 -		



문서 확인번호 1696-4843-4487-0461

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2021. 7. 12.>

고유번호 4139013500-3-02340000 | 정부24접수번호 20231005-21574250 | 호명칭 명칭 배관헤리움 어빈크로스 1차 A동 1204

대지위치 경기도 시흥시 배곧동 | 지번 234 | 도로명주소 경기도 시흥시 서울대화로264번길 74 (배곧동)

구분	종별	※ 구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭)	소유권 지분
주	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	21.64	박정봉 670220-1*****	1/1
공용부분						
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.	
주	지1층	철골철근콘크리트구조	헬스장, 탁구장, 주민회의실	0.1672		
주	각층	철골철근콘크리트구조	주차장(지6~1층)	24.2627		
주	각층	철근콘크리트구조	ELEV, 복도, 계단실	8.4097		
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	2.24		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 10월 05일

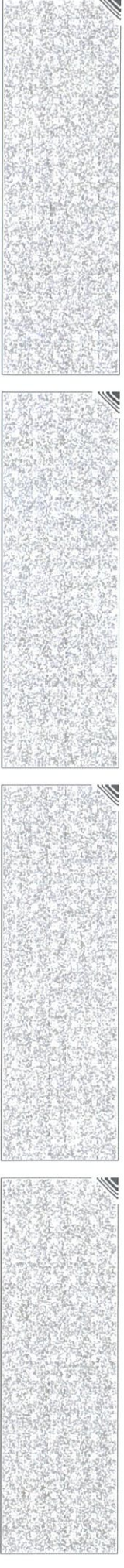
시흥시장



담당자: 민원여권과
전 화: 031 - 310 - 3150

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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/㎡)]

고유번호	4139013500-3-02340000	정부24접수번호	20231005-21574250	명칭	배관헤리움 어반코스 1차 A동	호명칭	
대지위치	경기도 시흥시 배관동	지번	234	도로명주소	경기도 시흥시 서울대화로264번길 74 (배관동)		

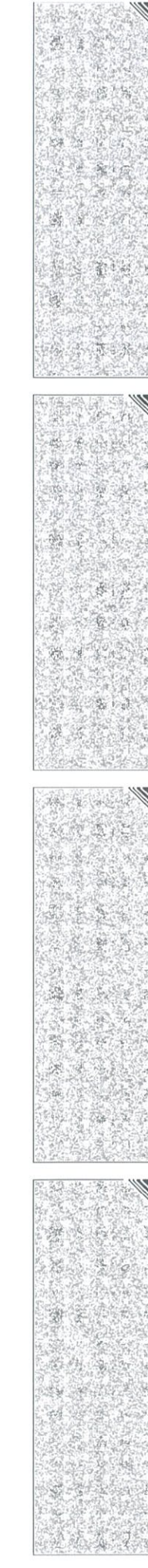
공 용 부 분				공동주택(아파트) 가격(단위:원)			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격	
주	각층	철골철근콘크리트구조	기계, 전기실(지6, 지5)	0.9216			
		- 이하야백 -					

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

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018. 7. 24	건축과-15875(2018. 7. 24.)호에 의거 신규작성(신축)			
2020. 4. 9	토지정보과-5641(2020. 04. 09.)호에 의거 구획정리완료에 따른 지번, 대지면적 변경[정왕동 배관신도시 상4 -① 2 / 5,316㎡ -> 정왕동 2549-1 / 5,315.7㎡]	2023. 3. 27	행정안전부 주소정책과-3470(2022. 12. 22.)호에 의거 건축물대장 도로명주소 정정 - 이하야백 -	
2021. 7. 5	[시흥시 동의 명칭 및 관할구역에 관한 조례(2021. 7. 5.)			

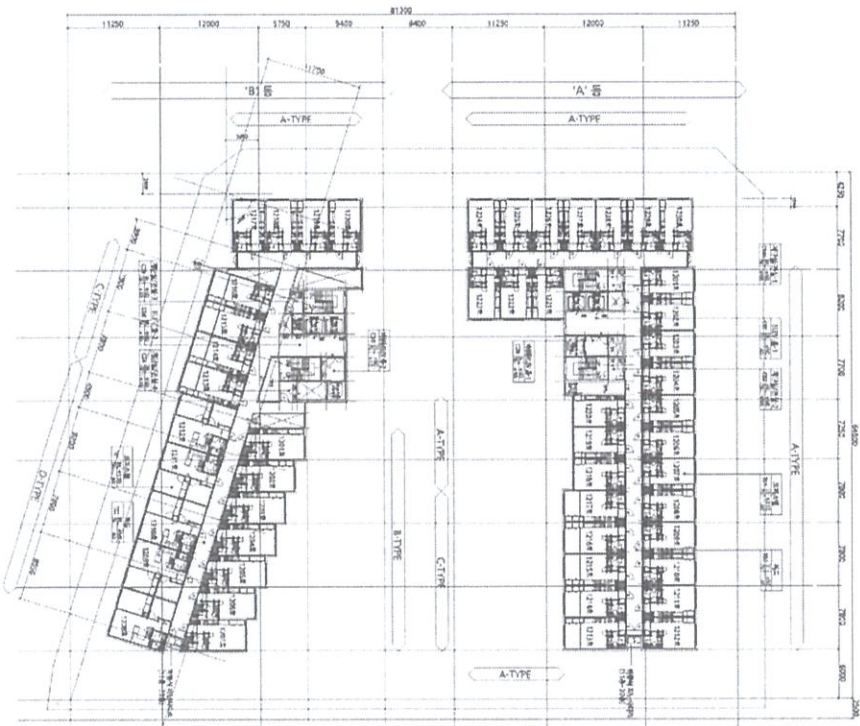
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크도 297mmX210mm [백상지(80g/㎡)] 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4139013500-3-02340000		명칭	배곧헤리움 어반크로스 1차 A동	호수/기구수/세대수	579호/07기구/0세대
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	234	도로명주소	경기도 시흥시 서울대로264번길 74 (배곧동)	



0044S
M&B
마포구
100월

도면일련번호: 23.10.10
DHD001

중지발행시각: 10:27:50.346

축척

1 : 800

도면 작성자

주식회사종합건축사사무소 (주) (도인)



서울특별시 마포구 창장 (평면도 (12층))
서울특별시 마포구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm [백상지 80g/m²]

