

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 냉동냉장수산업협동조합 구의지점장  
건명 : 경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지 소재  
부동산 감정평가  
감정평가서 번호 : 하나 260102-04-501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864  
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

# 감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지 " 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 4.250 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다
5. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지 "건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사  
지사장 김병완



감정평가사  
김한상

김 한상 (인)

감정평가액	칠십일억팔천이백만원정 (₩7,182,000,000.-)					
의뢰인	냉동냉장수산업협동조합 구의지점장		감정평가 목적	공매		
제출처	냉동냉장수산업협동조합 구의지점		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	해유건설주식회사		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 01. 06	2026. 01. 06	2026. 01. 06	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	540	토지	540	13,300,000	7,182,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩7,182,000,000.-

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

심사자  
감정평가사

미 해 수



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 '월곶역' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 냉동냉장수산업 협동조합 구의지점의 공매 목적의 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 6일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

기준시점 현재 각 이해관계인의 부재 등의 사유로 임대관계는 미상으로 처리하였음.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건은 등기사항전부증명서 상 신탁(수탁자-신영부동산신탁주식회사) 되어 있으나, 귀 요청에 의거 위탁자인 해유건설주식회사를 소유자로 표기하였음.
- ③ 등기사항전부증명서 상 등재되어 있는 본건 등의 거래가액은 다음과 같음.

거래계약시점	거래가액(원)	비고
2025.03.06	15,000,000,000	■ 월곶동 1004-4외 3필지 (관련지번 : 월곶동 1004-5,-8,-9) ■ 총 면적 : 1,079.9m <sup>2</sup>

※ 본건 주변 유사 부동산의 거래가액과 평가 수준 및 호가 수준 등을 고려할 때 상기 거래가액은 적절한 것으로 사료됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ④ 본건(월곶동 1004-4, -9번지) 및 인접필지(월곶동 1004-5, -8번지)는 아래와 같이 건축허가(허가번호 : 2021-건축과-신축허가-226)를 득하여 기준시점 현재 4필 일단의 허가지 상태이나, 본 평가는 귀 요청에 의거 귀 의뢰필지(월곶동 1004-4, -9) 만을 평가하되, 의뢰필지와 인접필지(월곶동 1004-5, -8)가 통합하여 하나의 공매로 진행 되는 점, 또한 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 토지 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되는 바, 이를 일단지로 평가하였으니 공매 진행시 참고바람.

<건축·대수선·용도변경 허가서> 내용

건축구분	신축	허가번호	2021-건축과-신축허가-226
건축주	케이비부동산신탁(주)		
대지위치	경기도 시흥시 월곶동		
지번	1004-4 외 3필지(관련지번 : 월곶동 1004-5 , -8, -9)		
대지면적	1,079.9m <sup>2</sup>		
건축물명	-	주용도	업무시설(오피스텔, 근린생활시설)
건축면적	858.99 m <sup>2</sup>	건폐율	79.54 %
연면적 합계	19,517.9912 m <sup>2</sup>	용적률	1,283.7 %
동고유번호	동 명칭 및 번호		연면적(m <sup>2</sup> )
1	주건축물제1동		19,517.9912
일자	2021.10.21		

※ 시흥시청 건축허가과로 부터 2022년3월22일 착공신고 된 것으로 탐문 조사됨.

- ⑤ 본건은 업무시설(오피스텔, 근린생활시설) 신축부지로 착공후 지하층 안전문제(지반 관련) 등으로 신축공사가 중단된 것으로 시흥시청 시민안전과(기동안전점검팀)으로부터 조사되었는 바 공매진행시 확인하시기 바람.

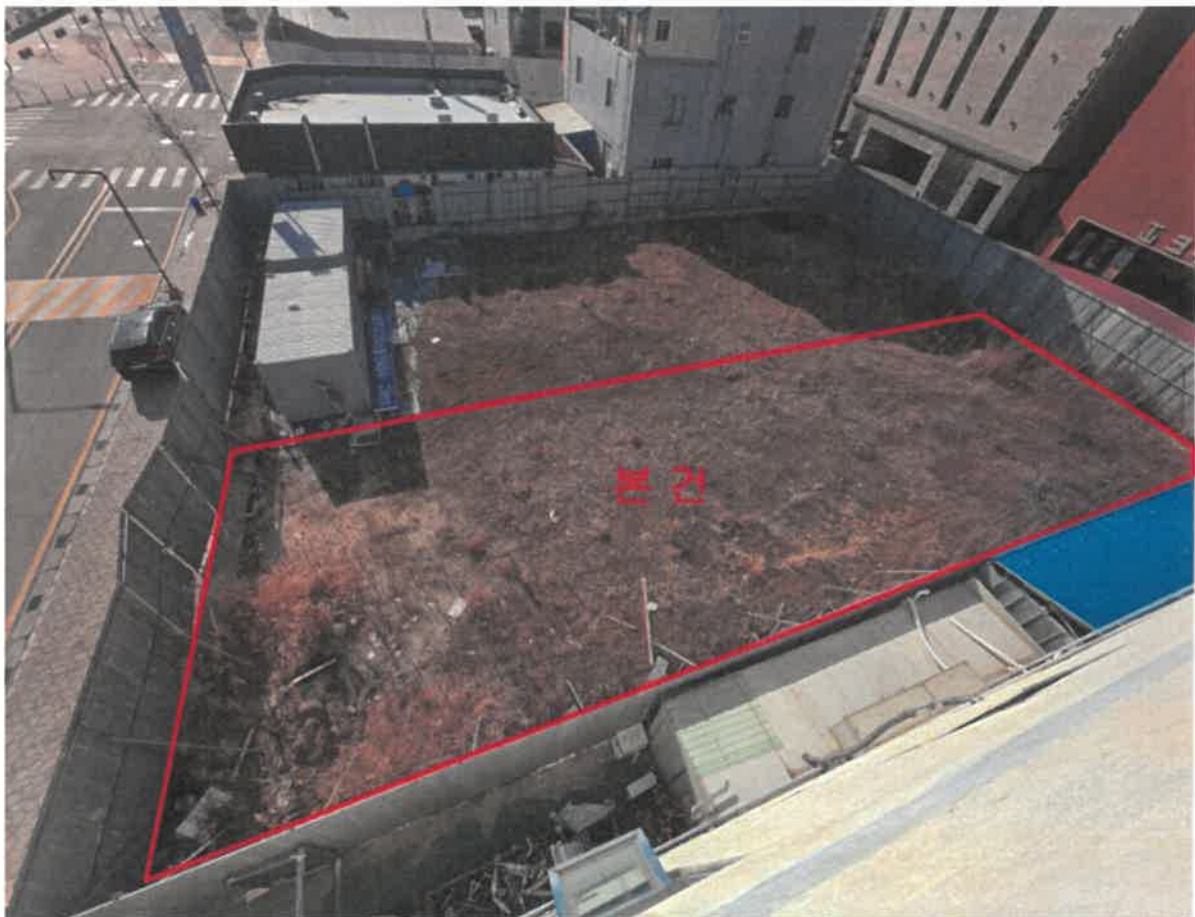
## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 시흥시 월곶동	1004-4	대	일반상업지역	270	540	13,300,000	7,182,000,000	일단의 건축허가 등 (의견 참조)
2	상동	1004-9	대	일반상업지역	270				
<b>합 계</b>								<b>₩7,182,000,000.-</b>	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대
	면 적	총 540 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	시흥시 월곶동 1004-4	270	대	상업나지 (일단의 건축허가 득)	일반상업	광대소각	세장형 평지	2,432,000
2	시흥시 월곶동 1004-9	270	대		일반상업			2,242,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건(월곶동 1004-4, 1004-9번지) 및 인접필지(월곶동 1004-5, 1004-8번지)는 아래와 같이 일단의 건축허가(허가번호:2021-건축과-신축허가-226)를 득한 상태로서 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 토지 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되어 이를 일단지로 평가하되, 귀 의뢰 필지(월곶동 1004-4, 1004-9번지)만을 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )	비고
A	시흥시 월곶동 1003-11	438	대	상업용	일반상업	소로한면	가장형 평지	2,437,000	-

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A 상업지역	1.981	경기도 시흥시 (25.01.01~26.01.06) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.714 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.213  ( 1 + 0.01714 ) * ( 1 + 0.00213 * 37/30 ) ≒ 1.01981

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2(일단의 건축허가 등) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	본건은 비교표준지 대비 상가와의 접근성 등에서 다소 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	본건은 비교표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.258	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	호가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
본건 유사 상업용	상가지대	중로~광대로변	13,000,000 ~ 13,500,000 선 내외	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	시흥시 월곶동 1004-4 외 3필지	270	일반상업	대 상업용	2025.01.08	공매	13,900,000	일단지 평가
					2025.09.12	담보	13,000,000	일단지 평가

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(2)	시흥시 월곶동 1007-7	418	일반상업	대 상업용	2025.04.02	법원경매	10,500,000	선정
(3)	시흥시 월곶동 1002-1	249.6	일반상업	대 상업용	2023.12.31	시가참고	11,910,000	-
(4)	시흥시 월곶동 1007-5	418.2	일반상업	대 상업용	2023.06.30	자산재평가	10,300,000	-
(5)	시흥시 월곶동 1005-1	258.1	일반상업	대 상업용	2024.12.24	담보	13,100,000	-
(6)	시흥시 월곶동 1002-13	432.5	일반상업	대 상업용	2024.05.21	담보	12,800,000	-
(7)	시흥시 월곶동 1002-16	344.6	일반상업	대 상업용	2025.09.15	담보	12,100,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	시흥시 월곶동 1007-13	일반상업 대/상업용	5,100,000,000원 (@ 12,200,000원/m <sup>2</sup> )	2023.07.24 -	418m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 5,100,000,000원 / 418m <sup>2</sup> ≈ 12,200,000원/m <sup>2</sup>				
#2	시흥시 월곶동 1002-12	일반상업 대/상업용	3,808,000,000원 (@ 10,600,000원/m <sup>2</sup> )	2022.03.11 -	359.7m <sup>2</sup> -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,808,000,000원 / 359.7m <sup>2</sup> ≈ 10,600,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	경기 시흥시 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	1,410,000,000	743,025,000	52.7	36	8	22.2
상가	74,934,016,490	30,825,495,994	41.1	1,126	128	11.4
토지	33,633,902,920	20,360,918,000	60.5	160	41	25.6
대지	13,945,719,560	7,718,788,000	55.3	43	14	32.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	10,500,000	1.01683	1.000	0.990	10,569,947	4.253	4.25
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )		
	2,437,000	1.01981	-	-	2,485,276		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.04.02 ~ 2026.01.06, 시흥시 상업지역) : 1.683% (1.01683)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 환경조건(인근환경 등)에서 다소 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.990

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1, 2	A	2,437,000	1.01981	1.000	1.258	4.25	13,287,533	13,300,000	일단지

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	시흥시 월곶동 1002-12	일반상업 대/상업용	3,808,000,000원 (@ 10,600,000원/m <sup>2</sup> )	2022.03.11 -	359.7m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 3,808,000,000원 / 359.7m <sup>2</sup> ≈ 10,600,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 상업지역	8.022	경기도 시흥시 (22.03.11~26.01.06 )
		2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.443
		2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.649
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.302
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.510
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.470
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.388
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.272
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.302
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.257
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.237
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.028
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.125
		2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.714
		2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.213
		$( 1 + 0.00443 * 21/31 ) * ( 1 + 0.00649 ) * ( 1 + 0.00302 ) * ( 1 + 0.00510 ) * ( 1 + 0.00470 ) * ( 1 + 0.00388 ) * ( 1 + 0.00272 ) * ( 1 + 0.00302 ) * ( 1 + 0.00257 ) * ( 1 + 0.00237 ) * ( 1 - 0.00028 ) * ( 1 + 0.02125 ) * ( 1 + 0.01714 ) * ( 1 + 0.00213 * 37/30 ) \approx 1.08022$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.04	본건은 사례대비 상가와의 접근성 등에서 다소 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 다소 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.167	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1,2	#2	10,600,000	1.000	1.08022	1.000	1.167	13,362,537	13,400,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1, 2	13,300,000	13,400,000	일단의 건축허가 득

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	7,182,000,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

### 2. 기타 참고사항

-

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 시흥시 월곶동 소재 '월곶역' 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 대단위의 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(월곶역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일련번호 1) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)</li> <li>■ 일련번호 2) : 도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)</li> </ul>
형세 및 이용상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일련번호 1,2) 공히 인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 기준시점 현재 일단의 건축허가를 득한 상업나지 상태임.</li> </ul>
도 로 상 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 남동측으로 노폭 약 25m내외의 포장된 도로(보행자도로 포함)에 접하며, 북서측으로 노폭 약 10m내외의 포장된 도로에 접함.</li> </ul>
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	-
기 타 사 항	-

# 광역 위치도

소재지

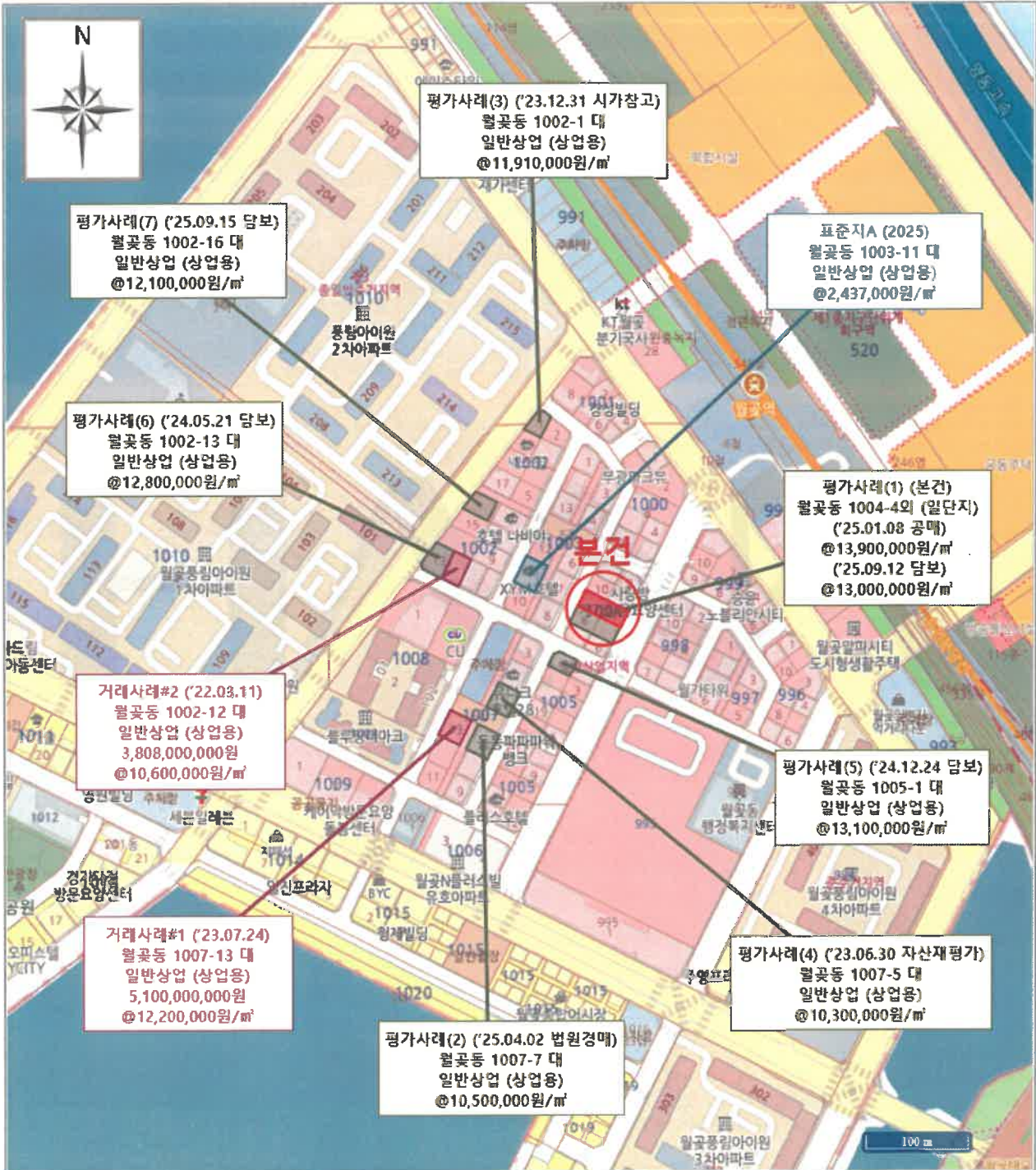
경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지



# 가 격 참 고 도

소재지

경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지



[ 범 례 ]

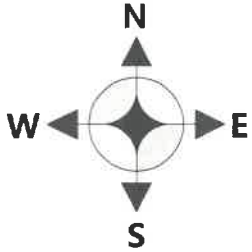
■ 본 건

■ 표준지

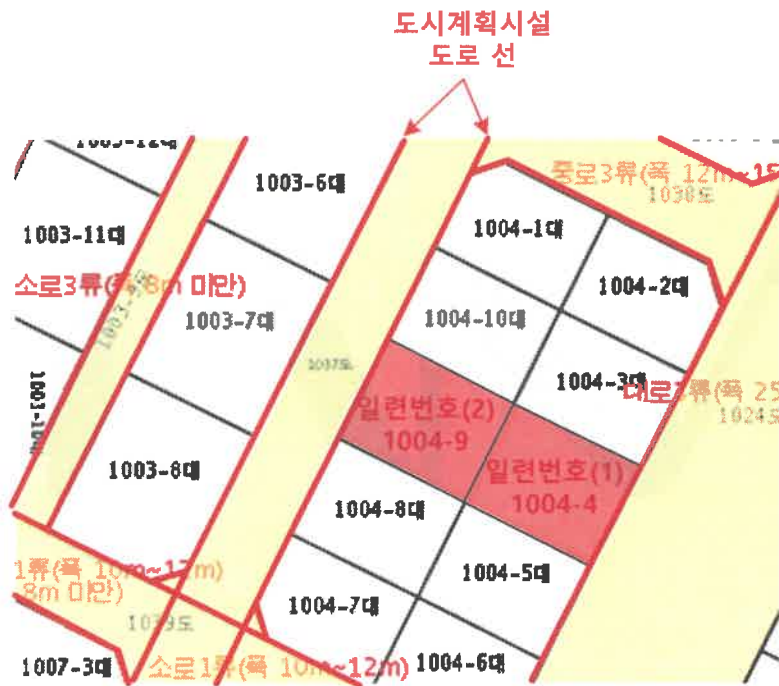
■ 평가사례

■ 거래사례

# 지 적 도



S : 1/1,000



면 레	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

# 사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지
-----	--------------------------



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지
-----	--------------------------



본건 전경



본건 전경



본건 및 주변 전경



본건 및 주변 전경



확인번호: 02W9-068T-JMFP-50XE-U5MW



#첨부

## 건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번	처분
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 5	대
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 8	대
경기도 시흥시 월곶동 1004 - 9	대

draft

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 260102-04-501

## 냉동냉장수산업협동조합 구의지점장 귀하

### 오백삼십칠만삼천오백원정 (₩5,373,500.-)

2026-01-02 일자로 의뢰하신 「 경기도 시흥시 월곶동 1004-4 외 1필지 」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	4,787,920	하한율 적용(0.8) $3,566,000 + (2,182,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	90,000	
토지조사비	-	【공부발급비】 토지이용계획 2,000 / 토지등기부 2,000 【기타 실비】 사진 2장 x 2,000원 = 4,000원
물건조사비	-	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	98,000	
수수료합계(공급가액)	4,885,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	488,500	
총계	5,373,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	5,373,500	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260102-04-501)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

★ 계좌번호 ★

◆ 수협은행-냉동냉장수협 구의지점 : 2060-0092-1431

예금주 【 ㈜하나감정평가법인 경인지사 】

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 김병완

( TEL : 032-438-2121 FAX : 032-431-6864 )





문서확인번호: 1767-3314-0069-3866

발급번호 : 202641390005399440

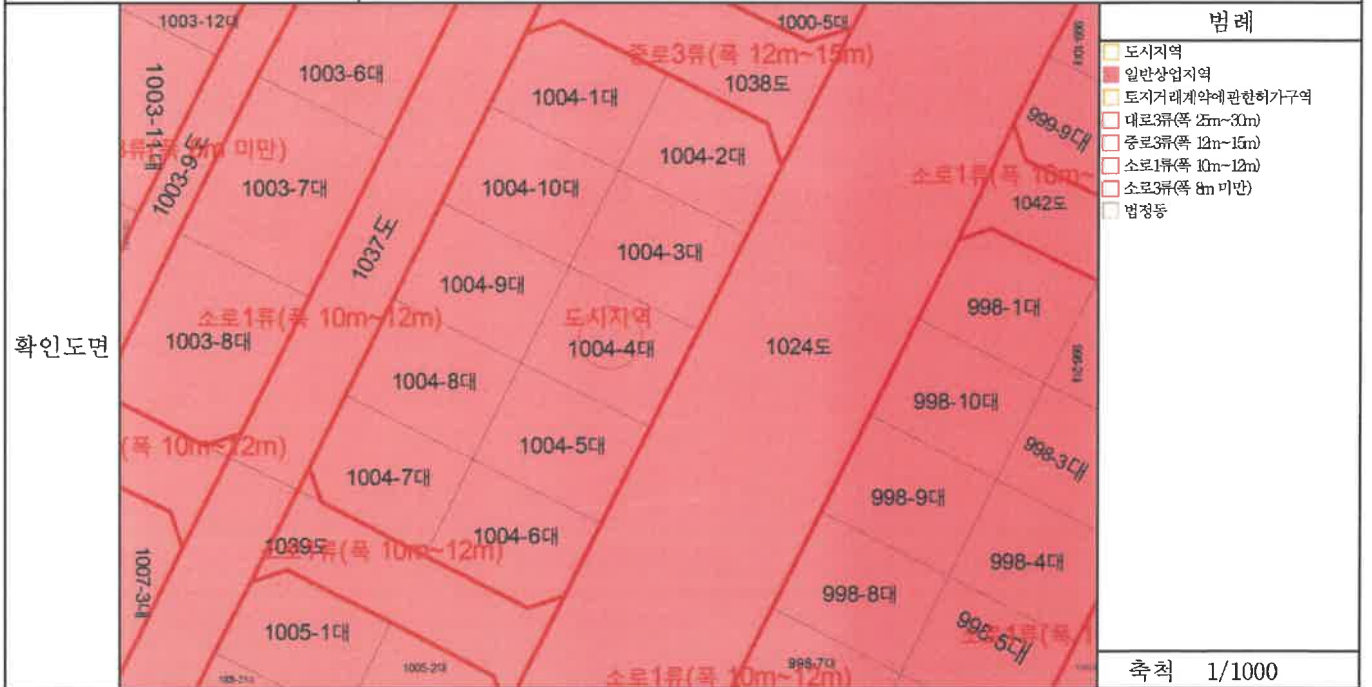
발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 02

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 시흥시 월곶동		1004-4	대	270.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함) [이하공란]			



확인도면

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

2026/ 01/ 02

경기도 시흥시장

축척 1/1000

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202641390005399440

발행매수 : 2/2

발급일 : 2026/ 01/ 02

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



문서확인번호: 1767-3312-0441-0858

발급번호 : 202641390005399428

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 02

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명		주소	,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 시흥시 월곶동		1004-9	대	270.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함) [이하공란]			



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

2026/ 01/ 02

경기도 시흥시장

축척 1/1000

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202641390005399428

발행매수 : 2/2

발급일 : 2026/ 01/ 02

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



문서확인번호 : 1767-3311-9253-5368

### 지적도 등본

발급번호	202641390005399426	처리시각	14시 19분 51초	발급자	정부24
토지소재	경기도 시흥시 월곶동	지번	1004-4번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2026년 01월 02일

경기도 시흥시 장



◆ 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.



문서확인번호 : 1767-3311-8771-2021

# 토지 대장

고유번호	4139013100-11004-0004
토지소재	경기도 시흥시 월곶동
지번	1004-4
축척	수치

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9417
장번호	4-1	처리시각	14시 19분 46초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호		
			변동원인	변동일자					
(08) 대	*270.0*	(62) 1997년 08월 25일 구획정리안문	(08) 환지	1997년 08월 14일	시흥시		3125		
			1997년 09월 05일		시흥시		3125		
		--- 이하 여백 ---	(09) 축적등기	1997년 10월 31일	인천 남동구 민수동 94-18		480122-1*****		
			(03) 소유권이전	1999년 07월 26일	인천 남동구 민수동 94-18		480122-1*****		
			(06) 주소경정		오정태		480122-1*****		
등기수정 년월일									
토지등기 (기준수확량등기)									
개별공시지가(원/㎡)	2,184,000	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
	2,252,000				2,497,000	2,352,000	2,364,000	2,432,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 2일

경기도 시흥시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.ks.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 통한) 문서확인 프로그램을 이용하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	4139013100-11004-0004		
토지소재	경기도 시흥시 월곶동	축척	수치
지번	1004-4		

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9417
장번호	4-2	처리시각	14시 19분 46초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

지목	면적 (㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
				2014년 08월 28일	서울특별시 강남구 언주로30길 56, 디동 2908호 (도곡동, 태워밸리스아파트)		
			(03) 소유권이전		박천섭		610710-1*****
				2014년 08월 28일	서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)		
			(03) 소유권이전		케이비부동산신탁주식회사		110111-1*****
				2021년 01월 21일	서울특별시 마포구 마포대로24길 16, 109동 704호 (아현동, 공덕자이아파트)		
			(03) 소유권이전		박천섭		610710-1*****
				2021년 01월 21일	충청남도 당진시 원당로 77, 203호 (원당동, 원당케이에스물)		
			(03) 소유권이전		엔터프라이즈디와이주식회사		165011-0*****
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 2일

경기도 시흥시청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

# 토지 대장

고유번호	4139013100-11004-0004
토지소재	경기도 시흥시 월곶동
지번	1004-4
토지 표시	
축척	수치

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9417
장번호	4-3	처리시각	14시 19분 46초
비고		발급처	인터넷민원

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			2021년 01월 21일	서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)			
			(03) 소유권이전	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****		
			2021년 12월 24일	충청남도 당진시 원당로 77, 203호(원당동, 원당케이에스물)			
			(03) 소유권이전	엔터프라이즈디와이주식회사	165011-0*****		
			2021년 12월 24일	서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)			
			(03) 소유권이전	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****		
			2025년 03월 06일	충청남도 아산시 음봉면 연암산로 71-16, 비동			
			(03) 소유권이전	해유건설주식회사	161511-0*****		
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개발공시지가(기준일)							용도지역 등
개발공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2026년 1월 2일

경기도 시흥시 장



◆ 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	4139013100-11004-0004			도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9417
토지소재	경기도 시흥시 월곶동			장 번호	4-4	처리시각	14시 19분 46초
지 번	1004-4	축 적	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원

## 토지 대장

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			
			2025년 03월 06일	인	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)				
			(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사	110111-7*****			
					--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일									
토 지 등 급 (기준수확량등급)									
개발공시지가기준일									용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2026년 1월 2일

경기도 시흥시청



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



문서 확인번호 : 1767-3311-8683-1507

고유번호	4139013100-11004-0009
토지소재	경기도 시흥시 월곶동
지번	1004-9

토지 표시		
축척	수치	

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9415
장번호	5-1	처리시각	14시 19분 45초
비고		발급자	인터넷민원

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일시			
(08) 대	*270.0*	(62) 1997년 08월 25일 구획정리완료	(08) 환지	1997년 08월 14일	시흥시		3125
			1997년 09월 05일		시흥시		3125
		--- 이하 여백 ---	(09) 축적등기	1997년 10월 02일	서울 양천구 신정동 314 목동신시가지아파트	804동 1201호	
			(03) 소유권이전	1997년 10월 09일	문경포		520514-1*****
			(03) 소유권이전		군포시 금정동 871-7 소월아파트	380동 605호	471001-1*****
등금수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(원/㎡)	2,027,000	2,092,000	2,166,000	2,318,000	2,185,000	2,198,000	2,242,000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2026년 1월 2일

경기도 시흥시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr) 외 인터넷발급문서위확인 매뉴얼 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	4139013100-11004-0009
토지소재	경기도 시흥시 월곶동
지번	1004-9

토지표시	
축척	수치

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9415
장번호	5-2	처리시각	14시 19분 45초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	인			
			2001년 12월 14일		김천시 부곡동 444-2		
			(03) 소유권이전		이형수 외 1인		460623-1*****
			2002년 08월 23일		서울 강남구 일원동 739 청솔빌리지 113동 303호		
			(03) 소유권이전		송인원 외 1인		560902-2*****
			2006년 12월 14일		서울 서초구 방배동 837-8 402호		
			(04) 주소변경		송인원 외 1인		560902-2*****
			2006년 12월 14일		서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303		
			(03) 소유권이전		이계승		340203-1*****
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2026년 1월 2일

경기도 시흥시



◆ 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.

# 토지 대장

고유번호	4139013100-11004-0009		
토지소재	경기도 시흥시 월곶동		
지번	1004-9	축적	수치

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9415
장번호	5-3	처리시각	14시 19분 45초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변	원인			
			2012년 05월 16일		서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20, 1동 1002호(여의도동, 대교아파트)		
			(03) 소유권이전		박정선		570826-1*****
			2012년 05월 16일		서울특별시 강남구 역삼동 823		
			(03) 소유권이전		케이비 부동산신주식회사		110111-1*****
			2015년 09월 10일		서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20, 1동 1002호(여의도동, 대교아파트)		
			(03) 소유권이전		박정선		570826-1*****
			2015년 09월 10일		서울특별시 동대문구 왕산로23길 89, 101동 1501호(제기동, 이수브라운스톤아파트)		
			(03) 소유권이전		이동연		760105-1*****
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개발공시지가(기준일)							용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 2일

경기도 시흥시청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

# 토지 대장

고유번호	4139013100-11004-0009
토지소재	경기도 시흥시 월곶동
지번	1004-9

도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9415
장번호	5-4	처리시각	14시 19분 45초
비고		발급처	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동원인	변동일자	주소	등록번호	
			2021년 01월 21일	(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****
			2021년 12월 24일	(03) 소유권이전	서울특별시 동대문구 왕산로23길 89, 101동 1501호(제기동, 이수브라운스톤아파트)	이동연	760105-1*****
			2021년 12월 24일	(03) 소유권이전	충청남도 당진시 원당로 77, 203호(원당동, 원당케이에스물)	엔터프라이즈디와이주식회사	165011-0*****
			2021년 12월 24일	(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 2일

경기도 시흥시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서위확인 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	4139013100-11004-0009			도면번호	6	발급번호	202641390-00539-9415
토지소재	경기도 시흥시 월곶동			장 번호	5-5	처리시각	14시 19분 45초
지 번	1004-9	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

## 토지 대장

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		
			2025년 03월 06일	인	충청남도 아산시 음봉면 연암산로 71-16, 비동			
			(03) 소유권이전		해유건설주식회사	161511-0*****		
			2025년 03월 06일		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)			
			(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사	110111-7*****		
					--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2026년 1월 2일

경기도 시흥시 장



◆ 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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1355-1996-756177

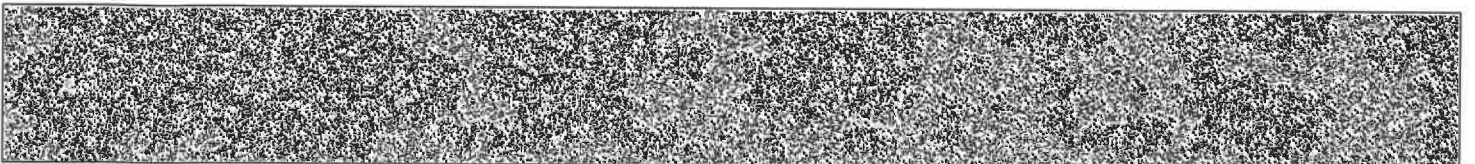


[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1997년9월5일	경기도 <del>시흥시 월곶동</del> 1004-4	대	270㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 02월 09일 전산이기
2		경기도 시흥시 월곶동 1004-4	대	270㎡	
					2002년9월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년9월23일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1997년10월31일 제137753호	1996년5월15일 환매특약부 매매	소유자 오정태 480122-***** 인천 남동구 만수동 941-18  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 02월 09일 전산이기
2	소유권이전	2014년8월28일 제53498호	2014년7월3일 매매	소유자 박천섭 610710-***** 서울특별시 강남구 언주로30길 56, 디동 2908호(도곡동, 타워팰리스아파트) 거래가액 금655,000,000원
3	소유권이전	2014년8월28일 제53500호	2014년8월28일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	신탁			신탁원부 <del>제2014-273호</del>

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



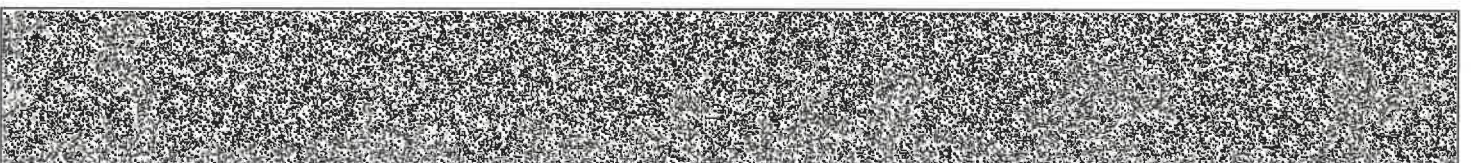
발행번호 135202KJS05196013010967021000056142000017704001112

발급확인번호 AAOT-JBRZ-1778

발행일 2026/01/02

[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4

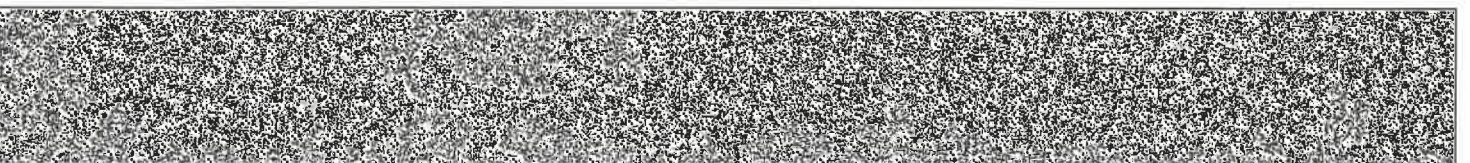
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2021년1월21일 제4458호	2021년1월21일 신탁재산의귀속	소유자 박천섭 610710-***** 서울특별시 마포구 마포대로24길 16, 109동 704호(아현동, 공덕자이아파트)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2021년1월21일 제4459호	2021년1월5일 매매	소유자 엔터프라이즈디와이주식회사 165011-0059783 충청남도 당진시 원당로 77, 203호(원당동, 원당케이에스몰) 거래가액 금1,030,000,000원
6	소유권이전	2021년1월21일 제4460호	2021년1월20일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)
	신탁			신탁원부 <del>제2021-103호</del>
7	소유권이전	2021년12월24일 제103749호	2021년12월24일 신탁재산의귀속	소유자 엔터프라이즈디와이주식회사 165011-0059783 충청남도 당진시 원당로 77, 203호(원당동, 원당케이에스몰)
	6번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
8	소유권이전	2021년12월24일 제103752호	2021년12월23일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)
	신탁			신탁원부 <del>제2021-5239호</del>
9	압류	2024년8월8일 <del>제54028호</del>	2024년8월8일 압류(기획조정 실 징수과-009971)	권리자 시흥시 3125
10	9번압류등기말소	2025년2월26일 제621455호	2025년2월26일 해제	
11	소유권이전	2025년3월6일 제792313호	2025년3월6일 매매	소유자 해유건설주식회사 161511-0037676 충청남도 아산시 음봉면 연암산로 71-16, 비동 매매목록 제2025-15554호



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	8번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
12	소유권이전	2025년3월6일 제792314호	2025년3월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2025-39862호
12-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월6일 부기

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전-1)	<del>근저당권설정</del>	1999년7월31일 제72384호	1999년7월30일 설정계약	<del>채권최고액 금140,000,000원정 채무자 강상훈 서울 양천구 신정동 330 목동아파트 1417동 302호 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천 남동구 만수6동 1014-1 (만수지소)</del>
2 (전-2)	<del>지상권설정</del>	1999년7월31일 제72385호	1999년7월30일 설정계약	<del>목적 철근콘크리트조 및 벽돌조 공작물의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 1999년 7월 30일부터 만30년 자료 없음 지상권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천 남동구 만수6동 1014-1</del>  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2000년 02월 09일 전산이기
3	1번근저당권설정등	2002년2월22일	2002년2월19일	



[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제18557호	해지	
4	2번지상권설정등기 말소	2002년2월22일 제18558호	2002년2월19일 해지	

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2025-15554			
거래가액	금15,000,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4	11	2025년3월6일 매매	
2	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-5	17	2025년3월6일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	19	2025년3월6일 매매	
4	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	16	2025년3월6일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2026년 1월 2일



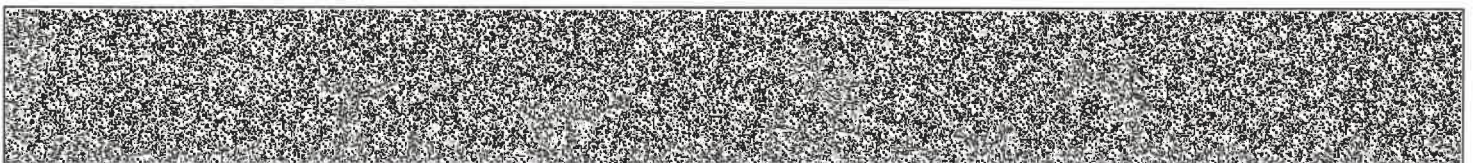
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 135202KJS05196013010967021000056142000047704001112

발급확인번호 AAOT-JBRZ-1778

발행일 2026/01/02

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 1355-1996-756177

[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4 대 270㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	12

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월6일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [ 참 고 사 항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1355-1996-756182

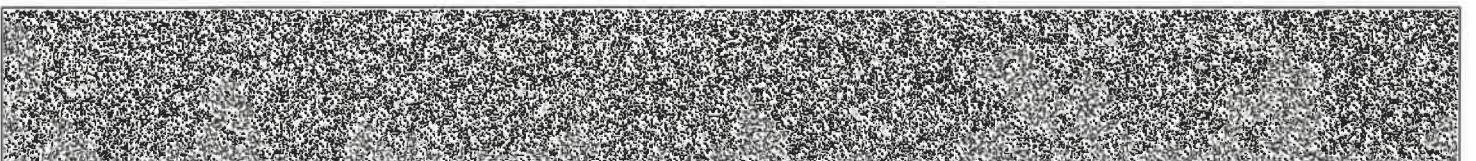


[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1997년9월5일	경기도 시흥시 월곶동 1004-9	대	270㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 02월 09일 전산이기
2		경기도 시흥시 월곶동 1004-9	대	270㎡	2002년9월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년9월23일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1997년10월9일 제123321호	1997년10월7일 매매	소유자 김현기 471001-***** 군포시 금정동 871-7 소월아파트 380동 605호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 02월 09일 전산이기
2	소유권이전	2001년12월14일 제115199호	2001년11월19일 매매	공유자 지분 2분의 1 이형수 460623-***** 김천시 부곡동 444-2 지분 2분의 1 김기숙 531220-***** 김천시 부곡동 444-2
3	2번이형수지분2분의 1 중 일부(4분의1),	2002년8월23일 제93355호	2002년8월5일 매매	공유자 지분 2분의 1 송인원 560902-*****

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



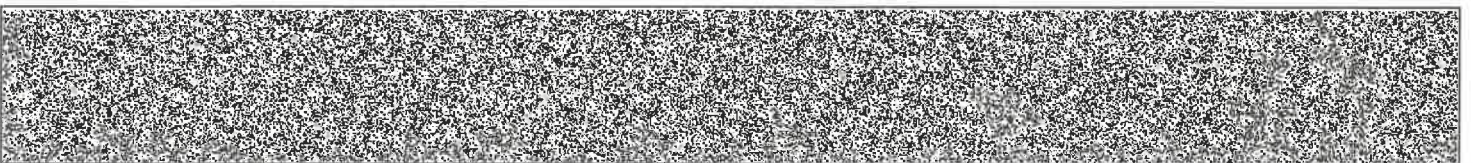
발행번호 135202GOI0519601H010967021000056142000018203001112

발급확인번호 AAOT-JBRV-1820

발행일 2026/01/02

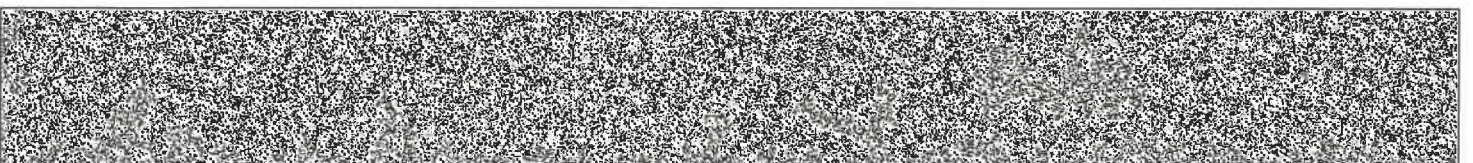
[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	2번김기숙지분2분의 1 중 일부(4분의1)이전			<del>서울 강남구 일원동 739 청솔빌리지 113동 303호</del>
3-1	3번등기명의인표시 변경		2005년6월7일 전거	송인원의 주소 서울 서초구 방배동 837-8 402호 2006년12월14일 부기
4	2번이형수지분전부, 2번김기숙지분전부 이전	2002년8월23일 제93355호	2002년8월5일 매매	공유자 지분 2분의 1 송요승 600122-***** <del>서울 관악구 남현동 602-77 남동빌라 101호</del>
4-1	4번등기명의인표시 변경		2006년12월8일 전거	송요승의 주소 서울 서초구 방배동 2525 우성아파트 104-703 2006년12월14일 부기
5	공유자전원지분전부 이전	2006년12월14일 제104332호	2006년12월11일 매매	소유자 이재승 340203-***** 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303 매매목록 제2006-846호
6	소유권이전	2012년5월16일 제31200호	2012년4월3일 매매	소유자 박정섭 570826-***** 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20,1동 1002호(여의도동, 대교아파트) 매매목록 제2012-263호
7	소유권이전	2012년5월16일 제31201호	2012년5월16일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 역삼동 823
	신탁			<del>신탁원부 제2012-577호</del>
8	소유권이전	2015년9월10일 제70123호	2015년9월10일 신탁재산의귀속	소유자 박정섭 570826-***** 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20, 1동 1002호(여의도동, 대교아파트)
	7번 신탁등기말소			신탁재산의 귀속
9	소유권이전	2015년9월10일 제70124호	2015년8월5일 매매	소유자 이동연 760105-***** 서울특별시 동대문구 왕산로23길 89, 101동 1501호(제기동, 이수브라운스톤아파트) 매매목록 제2015-1014호



[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

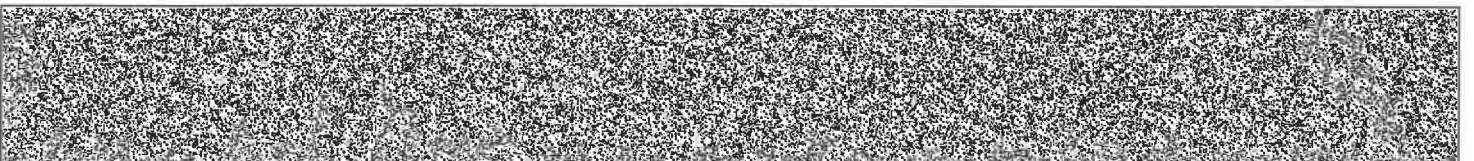
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	소유권이전	2021년1월21일 제4461호	2021년1월20일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)
	신탁			<del>신탁원부 제2021-107호</del>
11	소유권이전	2021년12월24일 제103750호	2021년12월24일 신탁재산의귀속	소유자 이동연 760105-***** 서울특별시 동대문구 왕산로23길 89, 101동 1501호(제기동, 이수브라운스톤아파트)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
12	소유권이전	2021년12월24일 제103751호	2021년12월1일 매매	소유자 엔터프라이즈디와이주식회사 165011-0059783 충청남도 당진시 원당로 77, 203호(원당동, 원당케이에스몰) 매매목록 제2021-1504호
13	소유권이전	2021년12월24일 제103752호	2021년12월23일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)
	신탁			<del>신탁원부 제2021-5242호</del>
14	압류	<del>2024년8월8일 제54029호</del>	2024년8월8일 압류(기획조정 실 징수과-009971)	권리자 시흥시 3125
15	14번압류등기말소	2025년2월26일 제621510호	2025년2월26일 해제	
16	소유권이전	2025년3월6일 제792313호	2025년3월6일 매매	소유자 해유건설주식회사 161511-0037676 충청남도 아산시 음봉면 연암산로 71-16, 비동 매매목록 제2025-15554호
	13번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
17	소유권이전	2025년3월6일 제792314호	2025년3월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2025-39863호
17-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월6일 부기

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	1998년5월27일 제60793호	1998년5월26일 설정계약	<del>채권최고액 금일억삼천만원정</del> <del>채무자 김현가</del> <del>군포시 금정동 871-1 소월아파트 380동 605호</del> <del>근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469</del> <del>서울 영등포구 여의도동 36-3 (구월남지점)</del> <del>공동담보 동소동번지 건물</del>
2 (전 2)	근저당권설정	1998년5월27일 제60794호	1998년5월26일 설정계약	<del>채권최고액 금이억육천만원정</del> <del>채무자 주식회사천우주택건설 인천 남동구 만수동 111-261</del> <del>근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469</del> <del>서울 영등포구 여의도동 36-3 (구월남지점)</del> <del>공동담보 동소동번지 건물</del>
3 (전 3)	근저당권설정	1999년3월17일 제29814호	1999년3월17일 설정계약	<del>채권최고액 금이억사천칠백만원정</del> <del>채무자 김현가</del> <del>군포시 금정동 871-1 소월아파트 380동 605호</del> <del>근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469</del> <del>서울 영등포구 여의도동 36-3 (구월남지점)</del>

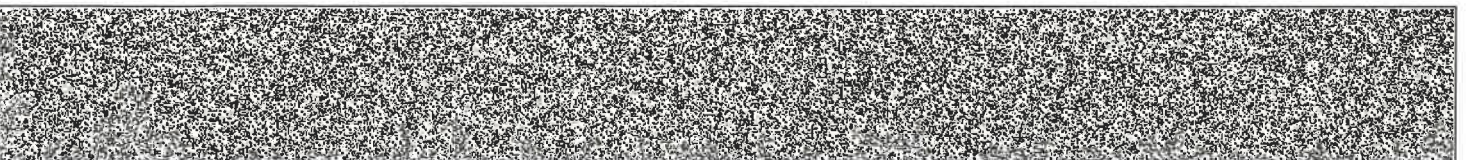


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>공동담보 동소동번지 건물</del> 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2000년 02월 09일 전산이기
4	1번근저당권설정등기말소	2001년2월8일 제7640호	2001년2월6일 해지	
5	2번근저당권설정등기말소	2001년2월8일 제7641호	2001년2월6일 해지	
6	3번근저당권설정등기말소	2001년2월8일 제7642호	2001년2월6일 해지	
7	근저당권설정	2001년6월1일 제45775호	2001년5월31일 설정계약	채권최고액 금700,000,000원 채무자 주식회사천우주택건설 <del>인천 남동구 만수동 111-261</del> 근저당권자 <del>인천축산업협동조합</del> 120137-0000171 <del>인천 남구 주안동 894-3</del> (신가지점) 공동담보 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9
8	<del>근저당권설정</del>	2001년6월1일 제45776호	2001년5월31일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 김현카 <del>군포시 금정동 871-7 소월아파트 380동 605호</del> 근저당권자 <del>인천축산업협동조합</del> 120137-0000171 <del>인천 남구 주안동 894-3</del> (신가지점) 공동담보 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9
9	7번근저당권설정등기말소	2001년12월6일 제111830호	2001년12월5일 해지	
10	8번근저당권설정등기말소	2001년12월6일 제111831호	2001년12월5일 해지	
11	<del>근저당권설정</del>	2001년12월14일 제115200호	2001년12월14일 설정계약	채권최고액 금560,000,000원 채무자 이분조 <del>김천시 부곡동 444-2</del>

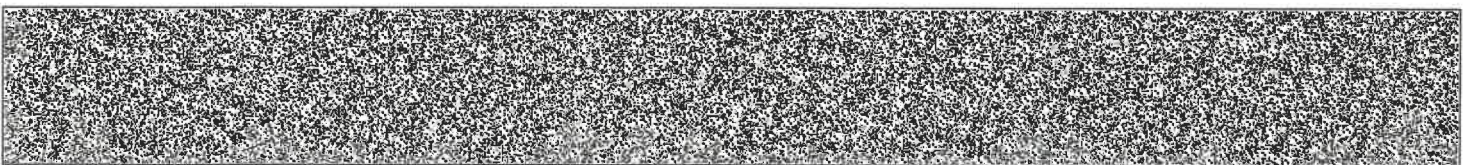


[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>근저당권자 김천농업협동조합 171336-0000269 김천시 평화동 28-8 공동담보 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8</del>
11-1	<del>11번근저당권변경</del>	<del>2002년8월23일 제93356호</del>	<del>2002년8월23일 계약인수</del>	<del>채무자 송요승 서울 관악구 남현동 602-77 남동빌라 101호</del>
11-2	<del>11번근저당권변경</del>	<del>2006년12월14일 제104334호</del>	<del>2006년12월14일 계약인수</del>	<del>채무자 이재승 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303</del>
12	<del>근저당권설정</del>	<del>2001년12월14일 제115201호</del>	<del>2001년12월14일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금560,000,000원 채무자 김기숙 김천시 부곡동 444-2 근저당권자 김천농업협동조합 171336-0000269 김천시 평화동 28-8 공동담보 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9</del>
12-1	<del>12번근저당권변경</del>	<del>2002년8월23일 제93357호</del>	<del>2002년8월23일 계약인수</del>	<del>채무자 송요승 서울 관악구 남현동 602-77 남동빌라 101호</del>
12-2	<del>12번근저당권변경</del>	<del>2006년12월14일 제104334호</del>	<del>2006년12월14일 계약인수</del>	<del>채무자 이재승 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303</del>
13	<del>근저당권설정</del>	<del>2001년12월14일 제115202호</del>	<del>2001년12월14일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금630,000,000원 채무자 이형수 김천시 부곡동 444-2 근저당권자 김천농업협동조합 171336-0000269 김천시 평화동 28-8 공동담보 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8</del>
13-1	<del>13번근저당권변경</del>	<del>2002년8월23일 제93358호</del>	<del>2002년8월23일 계약인수</del>	<del>채무자 송요승 서울 관악구 남현동 602-77 남동빌라 101호</del>
13-2	<del>13번근저당권변경</del>	<del>2006년12월14일 제104334호</del>	<del>2006년12월14일 계약인수</del>	<del>채무자 이재승 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303</del>
14	<del>근저당권설정</del>	<del>2010년11월8일</del>	<del>2010년11월8일</del>	<del>채권최고액 금1,508,000,000원</del>

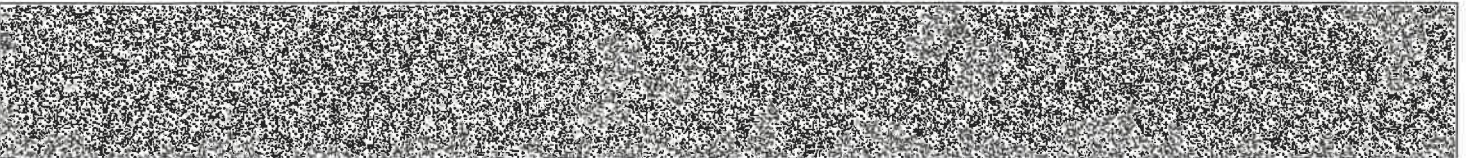


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		<del>제69775호</del>	<del>설정계약</del>	<del>채무자 이재승 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (신평화지점) 공동담보 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-5 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9</del>
15	11번근저당권설정, 12번근저당권설정, 13번근저당권설정 등기말소	2010년11월8일 제69777호	2010년11월8일 해지	
16	근저당권설정	2011년9월28일 제64751호	2011년9월28일 설정계약	<del>채권최고액 금780,000,000원 채무자 이재승 서울 강남구 압구정동 456 현대아파트 80-1303 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (신평화지점) 공동담보 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-5 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9</del>
17	14번근저당권설정, 16번근저당권설정 등기말소	2012년5월16일 제31199호	2012년5월16일 해지	
18	근저당권설정	2015년9월10일 제70125호	2015년9월10일 설정계약	<del>채권최고액 금2,660,640,000원 채무자 이동연 서울특별시 동대문구 왕산로23길 89,101동 1501호(재기동, 이수브라운스톤아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (구로동종합금융센터) 공동담보 건물 경기도 시흥시 월곶동 1004-9 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-5 토지 경기도 시흥시 월곶동 1004-8</del>
19	18번근저당권설정등 기말소	2021년1월21일 제4309호	2021년1월21일 해지	



[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

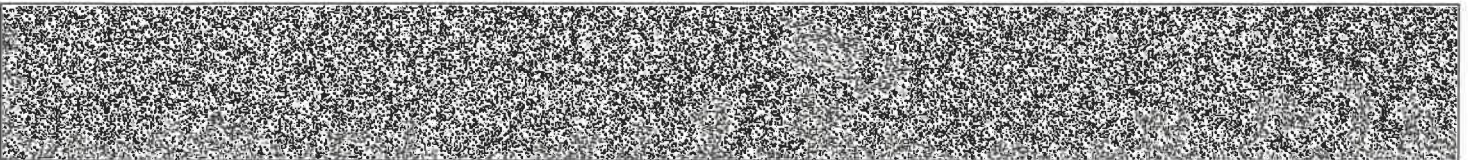
【 매 매 목 록 】				
목록번호	2006-846			
거래가액	금2,700,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	8	2006년12월11일 매매	
2	[건물] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	5	2006년12월11일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	5	2006년12월11일 매매	
목록번호	2012-263			
거래가액	금4,170,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	6	2012년4월3일 매매	
2	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	6	2012년4월3일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-5	6	2012년4월3일 매매	
4	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	9	2012년4월3일 매매	



[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

목록번호	2015-1014			
거래가액	금4,360,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	9	2015년8월5일 매매	
2	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	9	2015년8월5일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-5	9	2015년8월5일 매매	
4	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	12	2015년8월5일 매매	

목록번호	2021-1504			
거래가액	금4,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-5	12	2021년12월1일 매매	
2	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	15	2021년12월1일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	12	2021년12월1일 매매	
4	[건물] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	12	2021년12월1일 매매	



[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9

목록번호	2025-15554			
거래가액	금15,000,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-4	11	2025년3월6일 매매	
2	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-5	17	2025년3월6일 매매	
3	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-8	19	2025년3월6일 매매	
4	[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9	16	2025년3월6일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2026년 1월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

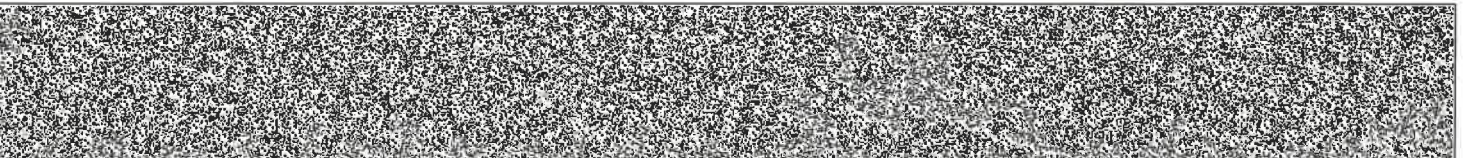
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 135202G0I0519601H010967021000156142000008203001112

발급확인번호 AAOI-JBRV-1820

발행일 2026/01/02

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 1355-1996-756182

[토지] 경기도 시흥시 월곶동 1004-9 대 270㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	17

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
17-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월6일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

### 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.