

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양성진 소유물건(2025타경100925)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: SI025-0404-004

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)씨브감정평가법인 오산경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이선영

李 鮮 未



(주)써브감정평가법인 오산경기지사 지사장 조진용



(서명또는인)

감정평가액	이억사천오백만원정(W245,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	양성진 (2025타경100925)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.07	2025.04.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1개호	이	아파트	1개호	백	245,000,000
			하	여		
합계						₩245,000,000

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

심사자 : 감정평가사
조진용

조진용



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 ‘호성초등학교’ 남동측 인근에 위치한 구분건물(태하아파트 제나동 제2층 제210호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적 을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점, 실지조사 및 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 09일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 04월 07일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성 부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 구분건물은 인근 유사 구분건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표상"에 기재하였으니 참고바람.
- 본건의 위치확인 및 내부구조는 폐문으로 인해 탐문조사 및 표준적인 이용상황 등을 참고하여 적성하였는 바, 실제현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 아파트는 집합건축물대장이 존재하지 않아 발급이 불가능한 상태로서 등기사항전부증명서를 기준하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지	건 물 명	태하아파트	
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규 모	2개동 102세대	
용 도	아파트	사용승인일	미상	
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제나동 제2층 제210호	52.92	34.47	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	호계동 847외	태하아파트 제나동 제3층 제30*호	52.92	245,000,000	4,630,000	2025.02.19.
						미상
2	호계동 847외	태하아파트 제나동 제6층 제60*호	52.92	205,000,000	3,874,000	2024.01.26.
						미상

나. 비교 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 거래사례 (1)을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수(경기도 안양시 동안구)

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	시점수정치
1	2025.04.09. (2025년 02월)	96.5	96.5/94.9 ≙ 1.00104	1.00104
	2025.02.19. (2025년 01월)	96.4		

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 “아파트 매매가격지수(경기도 안양시 동안구)”를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인 비교

비교 거래사례와 본건에 대한 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인으로 구분하여 조사·분석함.

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 개별요인 비교분석

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
1	거래사례(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 거래사례는 대등, 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
1	호계동 847외	태하아파트 제나동 제6층 제60*호	52.92	시가 참고	300,000,000	5,669,000	2022. 12. 30.
							미상
2	호계동 847외	태하아파트 제나동 제2층 제20*호	52.92	경매	190,000,000	3,590,000	2019.06.20.
							미상

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	기간	비고
경기도 안양시 동안구	아파트	89.70	61	1년간 평균	-
		91.85	26	6개월 평균	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	비교거래사례의 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적당 산정단가(원/㎡)	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	4,630,000	1.00	1.00104	1.000	4,634,815	4,635,000

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제나동 제2층 제210호	52.92	4,635,000	245,000,000
합 계				245,000,000

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 '호성초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물내 제2층 제210호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필 일단의 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

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

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 포장도로를 통해 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 대기관리권역,
교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.(847번지)

(9) 공부와의 차이

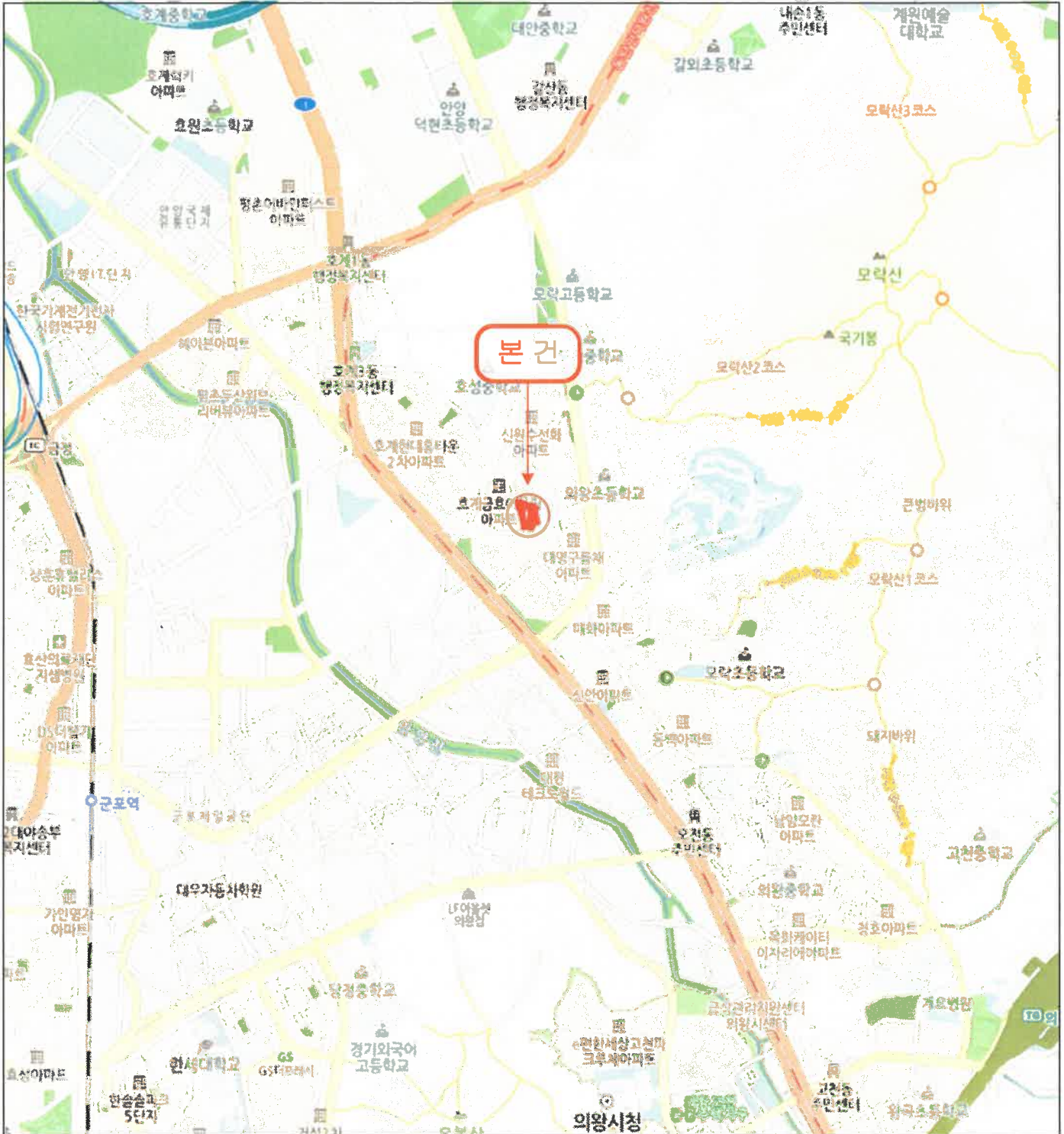
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

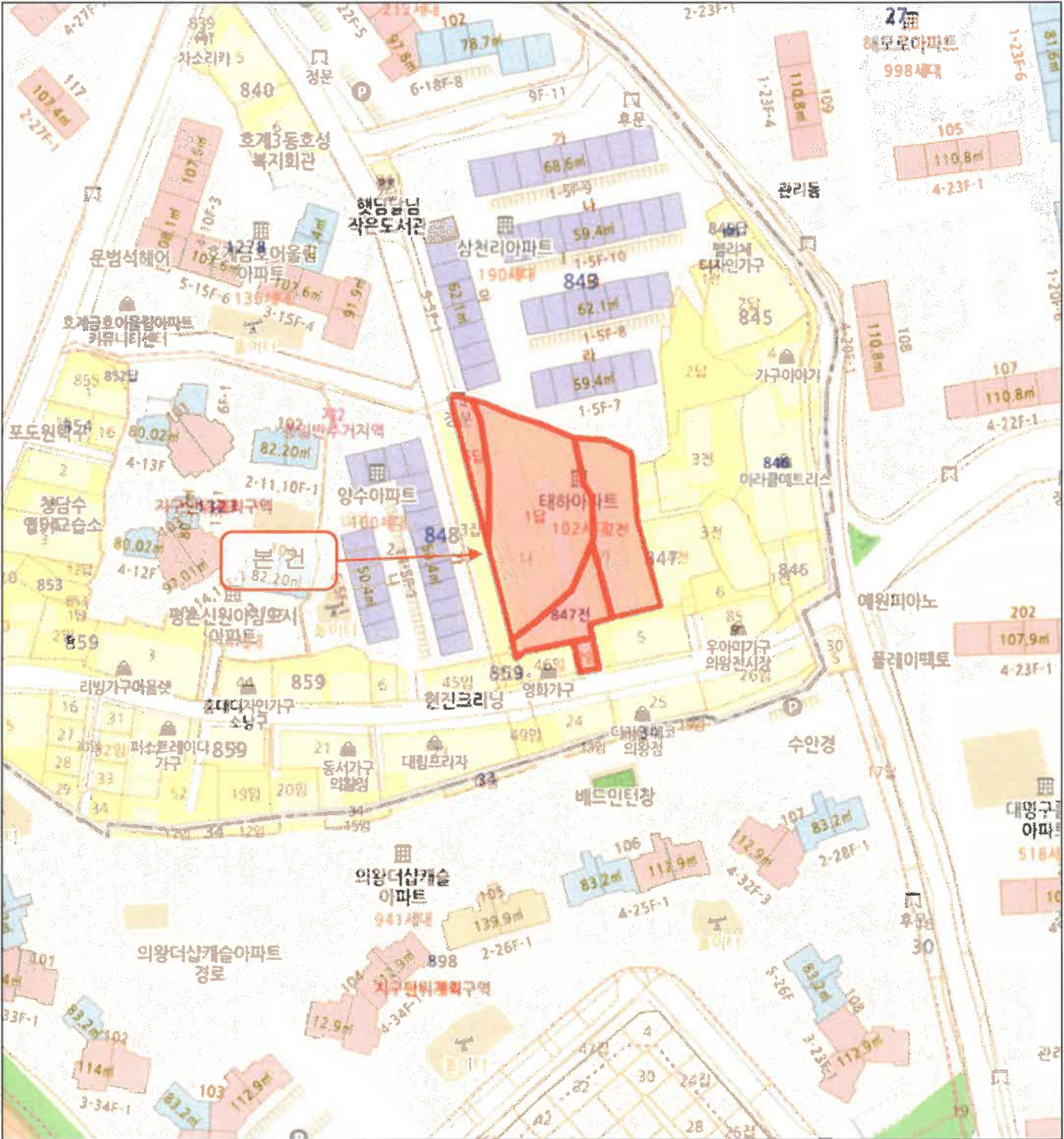
광역 위치도

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호
-----	--



상세위치도

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 847의 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호
-----	--

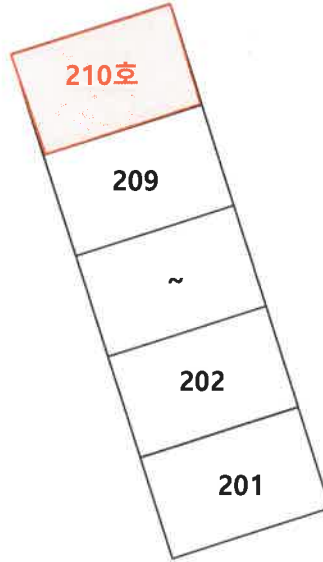


내 부 구조 도

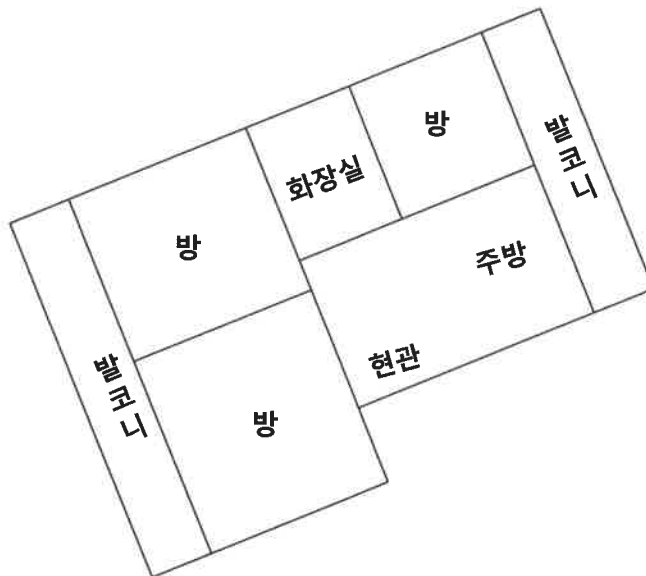


No Scale

[태하아파트 제나동 제2층 제210호]



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 전경



본건 1층 출입문

사 진 용 지



본건 현관



본건 단지 전경

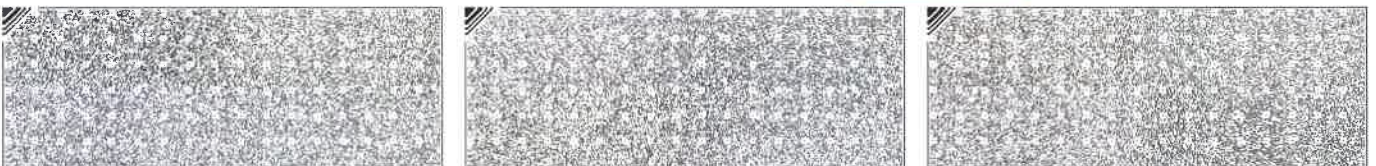


발급번호 : 202541173002962873

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
경기도 안양시 동안구 호계동				847-2	전	883.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(의왕초등학교, 군포의왕교육청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 도시교통정비지역 <input type="checkbox"/> 교통기타용도지역지구미분류 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1400 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 07</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">경기도 안양시 동안구</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div>						



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

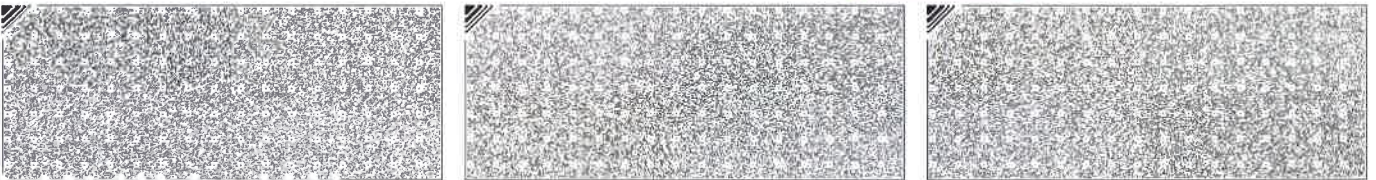


발급번호 : 202541173002964282

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 안양시 동안구 호계동		848-6	답	256.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 도시교통정비지역 <input type="checkbox"/> 교통기타용도지역지구미분류 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 변경동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 07</p> <p style="text-align: center;">경기도 안양시 동안구</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



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



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

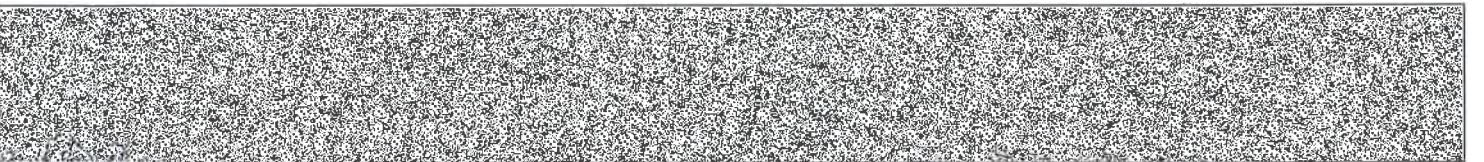
고유번호 1341-1996-225706



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847의 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1986년12월11일	경기도 안양시 호계동 847, 847-2, 848-1, 848-6, 859-7 태하아파트 제나동	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 아파트 나동 1층 529.20㎡ 2층 529.20㎡ 3층 529.20㎡ 4층 529.20㎡ 5층 529.20㎡ 6층 529.20㎡ 지하층 529.20㎡	도면편철장 8책100장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 12월 15일 전산이기
2		경기도 안양시 동안구 호계동 847, 847-2, 848-1, 848-6, 859-7 태하아파트 제나동	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 아파트 나동 1층 529.20㎡ 2층 529.20㎡ 3층 529.20㎡ 4층 529.20㎡ 5층 529.20㎡ 6층 529.20㎡ 지하층 529.20㎡	2000년12월19일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년12월19일 등기 도면편철장 8책100장

[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 1342*20SA011950*NO*0962071000025721200010640001112

발급확인번호 ANY-OHOF-7068

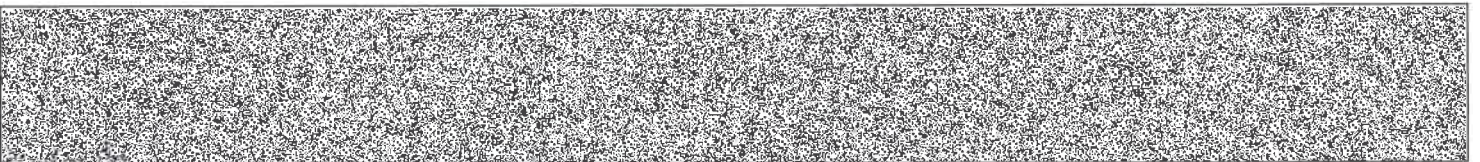
발행일 2025/04/07

[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경기도 안양시 동안구 호계동 847	전	434㎡	1996년4월27일 2,516
	2. 경기도 안양시 동안구 호계동 847-2	전	883㎡	
	3. 경기도 안양시 동안구 호계동 848-1	답	1879㎡	
	4. 경기도 안양시 동안구 호계동 848-6	답	256㎡	
	5. 경기도 안양시 동안구 호계동 859-7	임야	64㎡	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 12월 15일 전산이기

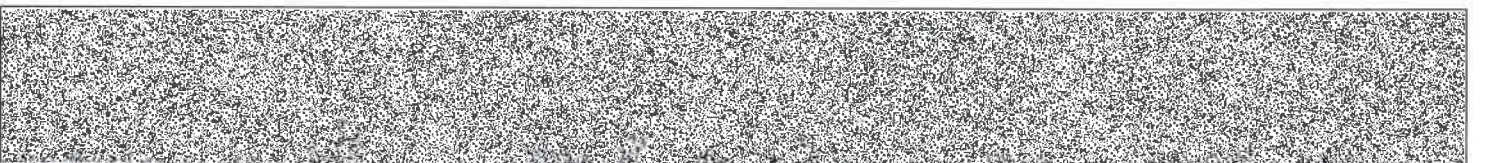
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1986년12월11일	제2층 제210호	철근콘크리트조 52.92㎡ 지하층 8.82㎡	도면편철장 제8책 100장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 12월 15일 전산이기

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권	102분의 1	1996년4월23일 대지권 1996년6월29일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 12월 15일 전산이기



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1992년11월19일 제100111호	1992년10월20일 매매	소유자 안병곤 491028-***** 안양시 동안구 호계동 848-1 태하아파트 나동 210호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 12월 15일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2001년4월4일 전거	안병곤의 주소 인천시 연수구 연수동 616-5 203호 2002년3월12일 부기
2	소유권이전	2002년3월12일 제33398호	2002년2월12일 매매	소유자 양성진 770221-***** 의왕시 고천동 300-4 에원빌라 102호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2004년4월28일 제46721호	2003년4월30일 전거	양성진의 주소 서울특별시 송파구 석촌동 246-2
2-2	2번등기명의인표시 변경	2009년4월27일 제29149호	2007년10월1일 전거	양성진의 주소 서울특별시 송파구 방이동 201-7
2-3	2번등기명의인표시 변경	2011년9월20일 제64950호	2009년10월8일 전거	양성진의 주소 경기도 안양시 동안구 호계동 847 태하아파트 나동 210호
2-4	2번등기명의인표시 변경	2021년10월14일 제139534호	2017년8월14일 주소변경	양성진의 주소 강원도 정선군 화암면 소금강로 1702-1
3	압류	2013년7월29일 제70807호	2013년7월29일 압류(자격징수 부-906902)	관리자 국민건강보험공단 111471-0008863 서울특별시 마포구 독막로 311(염리동 168-9) (안양동안지사)
4	압류	2015년4월13일 제57537호	2015년4월10일 압류(동안구세 무과-9629)	관리자 안양시(동안구)
5	4번압류등기말소	2015년8월28일 제147698호	2015년8월28일 압류해제	
6	압류	2017년2월22일	2017년2월22일	관리자 국민건강보험공단 111471-0008863

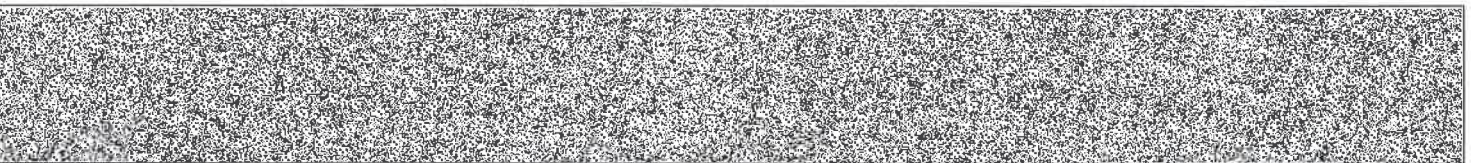


[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제20342호	압류(보험급여부-901644)	강원도 원주시 건강로 32(반곡동) (안양지사)
7	3번압류등기말소	2019년11월6일 제121634호	2019년11월6일 해제	
8	6번압류등기말소	2020년9월7일 제135696호	2020년9월7일 해제	
9	가압류	2024년12월16일 제136895호	2024년12월16일 춘천지방법원 영월지원의 가압류 결정(2024카단136)	청구금액 금36,137,291 원 채권자 농림수산업자 신용보증기금 관리기관 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 새문안로 16 (충정로1가)
10	가압류	2024년12월17일 제137126호	2024년12월16일 춘천지방법원 영월지원 정선군법원의 가압류 결정(2024카단19)	청구금액 금4,015,254 원 채권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (정선군지부)
11	강제경매개시결정	2025년3월25일 제1214729호	2025년3월25일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결정 (2025타경100925)	채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (경원신용지원단)

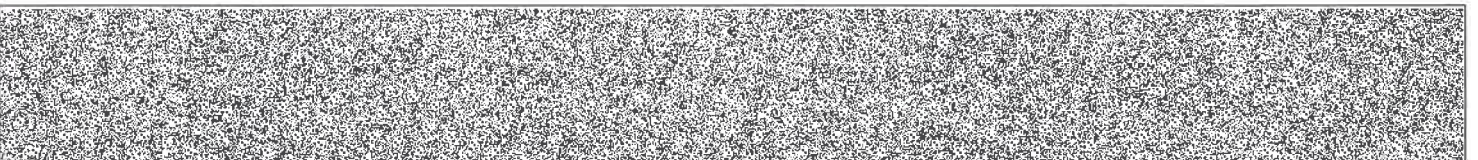
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2002년3월12일 제33399호	2002년3월12일 설정계약	채권최고액 금54,000,000원 채무자 양성진 의왕시 교천동 300-4 예원빌라 102호 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0117063 서울 중구 을지로1가 101-1 (과천지점)



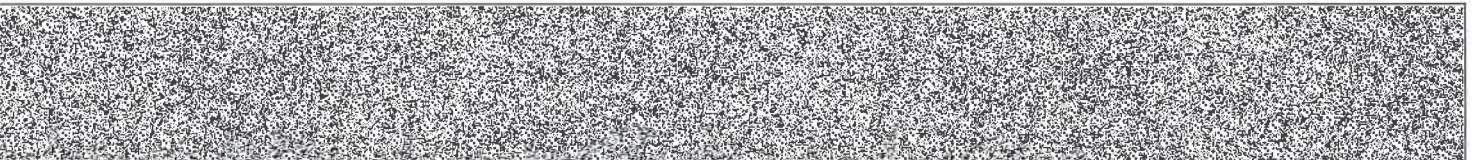
[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번근저당권이전	2003년2월18일 제13467호	2002년12월2일 회사합병	근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울 중구 남대문로2가 10-1 (과천지점)
1-2	1번근저당권변경	2003년2월18일 제13468호	2003년2월18일 변경계약	채권최고액 금18,000,000원
2	근저당권설정	2004년4월28일 제46722호	2004년4월28일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 양성진 서울특별시 송파구 석촌동 246-2 근저당권자 주식회사제일은행 110111-0013419 서울 종로구 공평동 100 (개인어신팀)
3	1번근저당권설정등기말소	2004년5월4일 제48699호	2004년5월3일 해지	
4	전세권설정	2004년5월19일 제53520호	2004년5월18일 설정계약	전세금 금45,000,000원 범 위 주거용 건물의 전부 존속기간 2004년 5월 18일부터 2006년 4월 29일까지 반환기 2006년 4월 29일 전세권자 안금석 630504-***** 부천시 소사구 송내동 441-8 동신아파트 5동 1001호
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2004년5월19일 부가
4-2	4번전세권근저당권 설정	2004년7월9일 제69865호	2004년7월9일 설정계약	채권최고액 금45,000,000원 채무자 안금석 부천시 소사구 송내동 441-8 동신아파트 5동 1001호 근저당권자 주식회사푸른상호저축은행 110111-0117211 서울 서초구 잠원동 28-1
5	4-2번근저당권설정 등기말소	2006년9월21일 제107794호	2006년9월20일 해지	
6	4번전세권설정등기 말소	2006년9월21일 제107795호	2006년9월20일 해지	



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847의 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

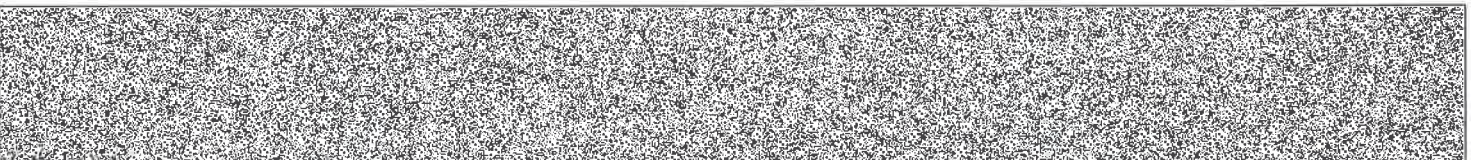
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2009년4월27일 제29150호	2009년4월24일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 양성진 서울특별시 송파구 방이동 201-7 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드제일은 행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100 (소매여신운영부)
8	근저당권설정	2011년9월20일 제64968호	2011년9월20일 설정계약	채권최고액 금108,000,000원 채무자 양성진 경기도 안양시 동안구 호계동 847 태하아파트 나동 210호 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울특별시 중구 충정로1가 75 (호계동지점)
8-1	8번등기명의인표시 변경	2020년3월4일 제36061호	2020년1월1일 명칭변경	농업협동조합중앙회의 취급지점 안양호계금융센터
8-2	8번근저당권변경	2020년3월4일 제36062호	2020년3월4일 변경계약	채권최고액 금31,200,000원
9	2번근저당권설정, 7번근저당권설정 등기말소	2011년9월26일 제66204호	2011년9월26일 헤지	
10	근저당권설정	2021년10월14일 제139785호	2021년10월14일 설정계약	채권최고액 금64,800,000원 채무자 양성진 강원도 정선군 회암면 소금강로 1702-1 근저당권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길 26, 동관9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터 원빌딩)
11	근저당권설정	2022년5월18일 제50658호	2022년5월18일 설정계약	채권최고액 금31,200,000원 채무자 양성진 강원도 정선군 회암면 소금강로 1702-1 근저당권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				26, 동관9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터원빌딩)
12	근저당권설정	2022년11월14일 제113228호	2022년11월14일 설정계약	채권최고액 금132,000,000원 채무자 양성진 강원도 정선군 화암면 소금강로 1702-1 근저당권자 엔에이치농협캐피탈주식회사 110111-3634428 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동)
13	10번근저당권설정, 11번근저당권설정등 기말소	2022년11월15일 제113763호	2022년11월14일 해지	
14	주택임차권	2024년10월17일 제114807호	2024년10월16일 수원지방법원안양지원의 임차권등기명령 (2024카임10442)	임차보증금 금 130,000,000원 범 위 부동산의 전유부분 전부 임대차계약일자 2019.11.25(1차) 2022.2.20.(2차) 주민등록일자 2020.2.25. 점유개시일자 2020.2.20. 확정일자 2020.2.25.(1차 130,000,000원) 없음(2차) 임차권자 정태식 560330-***** 경기도 안양시 동안구 포도원로 31, 나동 210호(호계동, 태하아파트)
				대위자 서울보증보험주식회사(110111-0099774) 서울특별시 종로구 김상옥로 29(연지동, 서울보증보험) 대위원인 2022.11.8. 임대차보증금반환채권 양수
14-1				14번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년10월17일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847외 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

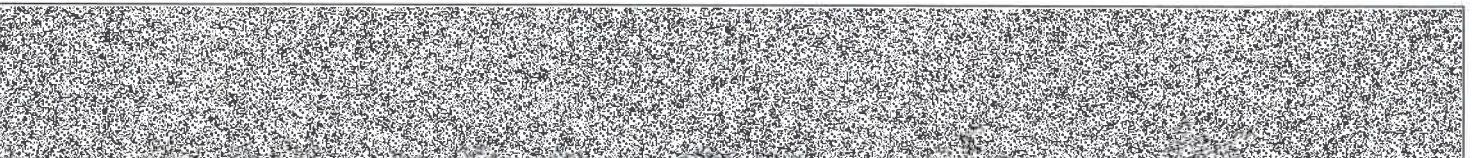
전산운영 책임관



* 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 1342020SA0119504N010962071000025721200080640001112

발급확인번호 AANY-OHOF-7068

발행일 2025/04/07

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 1341-1996-225706

[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 847의 4필지 태하아파트 제나동 제2층 제210호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
양성진 (소유자)	770221-*****	단독소유	강원도 정선군 화암면 소금강로 1702-1	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	가압류	2024년12월16일 제136895호	청구금액 금36,137,291 원 채권자 농림수산업자 신용보증기금 관리기관 농업협동조합중앙회	양성진
10	가압류	2024년12월17일 제137126호	청구금액 금4,015,254 원 채권자 농협은행주식회사	양성진
11	강제경매개시결정	2025년3월25일 제1214729호	채권자 서울보증보험 주식회사	양성진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	근저당권설정	2011년9월20일 제64968호	채권최고액 금108,000,000원 근저당권자 농업협동조합중앙회	양성진
8-2	근저당권변경	2020년3월4일 제36062호	채권최고액 금31,200,000원	양성진
12	근저당권설정	2022년11월14일 제113228호	채권최고액 금132,000,000원 근저당권자 엔에이치농협캐피탈주식회사	양성진
14	임차권설정	2024년10월17일 제114807호	임차보증금 금 130,000,000원 임차권자 정태식	양성진

[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.



회 보 서

우)18110 경기도 오산시 수청로8번길 50 201호(수청동,누리빌딩)
E-Mail : serve22@kapaland.co.kr

TEL. 031-378-4598,4599
FAX. 031-378-4597

문서번호 : SI025-0404-004

시행일자 : 2025-04-09

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.04.04자 귀 제 『2025타경100925』호로 저희 법인에 의뢰하신 『양성진 소유물건(2025타경100925)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용



수수료 청구서

(전화: 031-378-4598,4599, FAX: 031-378-4597)

문서번호 : SI025-0404-004

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.04 자 귀 제 『 2025타경100925 호로 의뢰하신 『 경기도 안양시 동안구 호계동 847 태하아파트 나동 2층 210호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	325,150	
실 비	여 비	246,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	6,000
	기타 실비	6,000
소 계	268,400	(250,000+195,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≈325,150
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	593,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	59,300	
합 계	652,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	652,300	



불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

오산농협 : 355-0086-7869-93(예금주:(주)써브감정평가법인 오산경기지사)

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용

