

회 보 서

우)14051 경기도 안양시 동안구 부림로 169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)
E-Mail : daeil2@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 031-386-6600
FAX. 031-386-0506

문서번호 : DB252-041402

시행일자 : 2025-04-23

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	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.04.14자 귀 제 『2025타경100940』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김순례 소유물건(2025타경100940)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



수수료 청구서

(전화: 031-386-6600, FAX: 031-386-0506)

문서번호 : DB252-041402

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.14 자 귀 제 『 2025타경100940 호로 의뢰하신 『 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 5층 504호 에 대하여 붙임과 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	290,000	
실 비	여 비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	3,000
소 계	121,000	기본수수료 ≒290,000 등기사항(1,000), 토지이용(1,000) 사진 3장 × @1,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	411,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,100	
합 계	452,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	452,100	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-004-064956(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호
건명	김순례 소유물건(2025타경100940)
감정평가서번호	DB252-041402

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.



감정평가법인
대일감정원 경기지사



14051 경기도 안양시 동안구 부림로169번길 42, 5층(관양동, 한국산업은행)

TEL : 031-386-6600 | FAX : 031-386-0506 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조주남










(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김순례 (2025타경100940)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025. 04. 23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	132,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩132,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		   			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양공업고등학교” 서측 인근에 위치하는 집합 건물(세강파크빌2차 5층 504호)로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.22.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.21.~2025.04.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
5. 집합건물(다세대주택)의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

III. 감정평가조건

해당사항 없음.

IV. 그 밖의 사항

본건의 내부구조 확인은 이해관계인의 부재로 인하여 관련 공부, 탐문조사, 외부관찰 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7		
건물명, 층, 호수	세강파크빌2차 5층 504호		
용도	다세대주택	사용승인일	2020.06.23
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	18.41	10.15	28.56

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	안양동 908-***	세강파크빌 2차	제2층 제20*호	31.42	20.035	190,000,000	6,047,000	2024.11.13
								2020.06.23
2	안양동 908-**	성우캐슬	제4층 제40*호	36.45	23.8797	229,000,000	6,282,000	2023.11.19
								2015.08.28

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경기도 경부1권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 최근(2024년 10월) 가격지수	99.00
대상물건의 기준시점 최근(2025년 03월) 가격지수	99.70
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{99.70 - 99.00}{99.00} \times 100 = 0.707\% (1.00707)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.18	본건은 사례와 비교하여 개별적 요인은 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.18 \times 1.00$	1.18	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액
기호 (1)	190,000,000	1.00	1.00707	1.18	18.41/31.42	132,000,000

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	다세대 주택	7,000,000 ~ 7,300,000원 선	층별, 위치별, 면적 등에 따라 상이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	안양동 908-***	세강파크빌 2차	제4층 제40*호	35.53	22.656	248,000,000 (전유면적당 6,980,000원/㎡)	법원 경매	2025.04.11
								2020.06.23
2	안양동 908-***	세강파크빌 2차	제3층 제30*호	28.19	17.976	215,000,000 (전유면적당 7,626,000원/㎡)	법원 경매	2025.03.21
								2020.06.23
3	안양동 908-***	세강파크빌 2차	제4층 제40*호	18.41	11.74	140,000,000 (전유면적당 7,604,000원/㎡)	법원 경매	2024.02.02
								2020.06.23

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근 1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기 안양시 만안구/다세대주택	73.83	58건	전체 218건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : 132,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	안양동 908-119	세강파크빌 2차	5층 504호	18.41	11.74	132,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 안양시 만안구 안양동	908-119 세강 파크빌 2차	제2종 근생 및 다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소]			지1층	292.89			
	경기도			1층	168.12			
	안양시			2층	169.07			
	만안구			3층	167.99			
	양화로67번길 7			4층	159.5			
				5층	151.79			
				옥탑1층	16.68			
	경기도	908-119	대	제2종일반주거지역	456			
	안양시			(내)				
만안구			다세대주택		18.41	18.41	132,000,000	비준가액 공용면적 10.15㎡ 포함
안양동			철근콘크리트구조 5층 504호					
			1 소유권 /대지권	11.74 /456		11.74		
							토지·건물 토 지 : 66,000,000 건 물 : 66,000,000	배분내역
	합 계						₩132,000,000.-	
			이 하		여	백		

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 "안양공업고등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 중 제5층 제504호로서

외벽: 스톤코트 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호 : 새시이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리 완경사지의 토지로 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물 북측 및 남측으로 노폭 약 6~8미터의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함) , 소로3류(폭 8m 미만)(접함),상대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양과학대.안양과학대유치원.세부사항은 안양과천교육지원청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

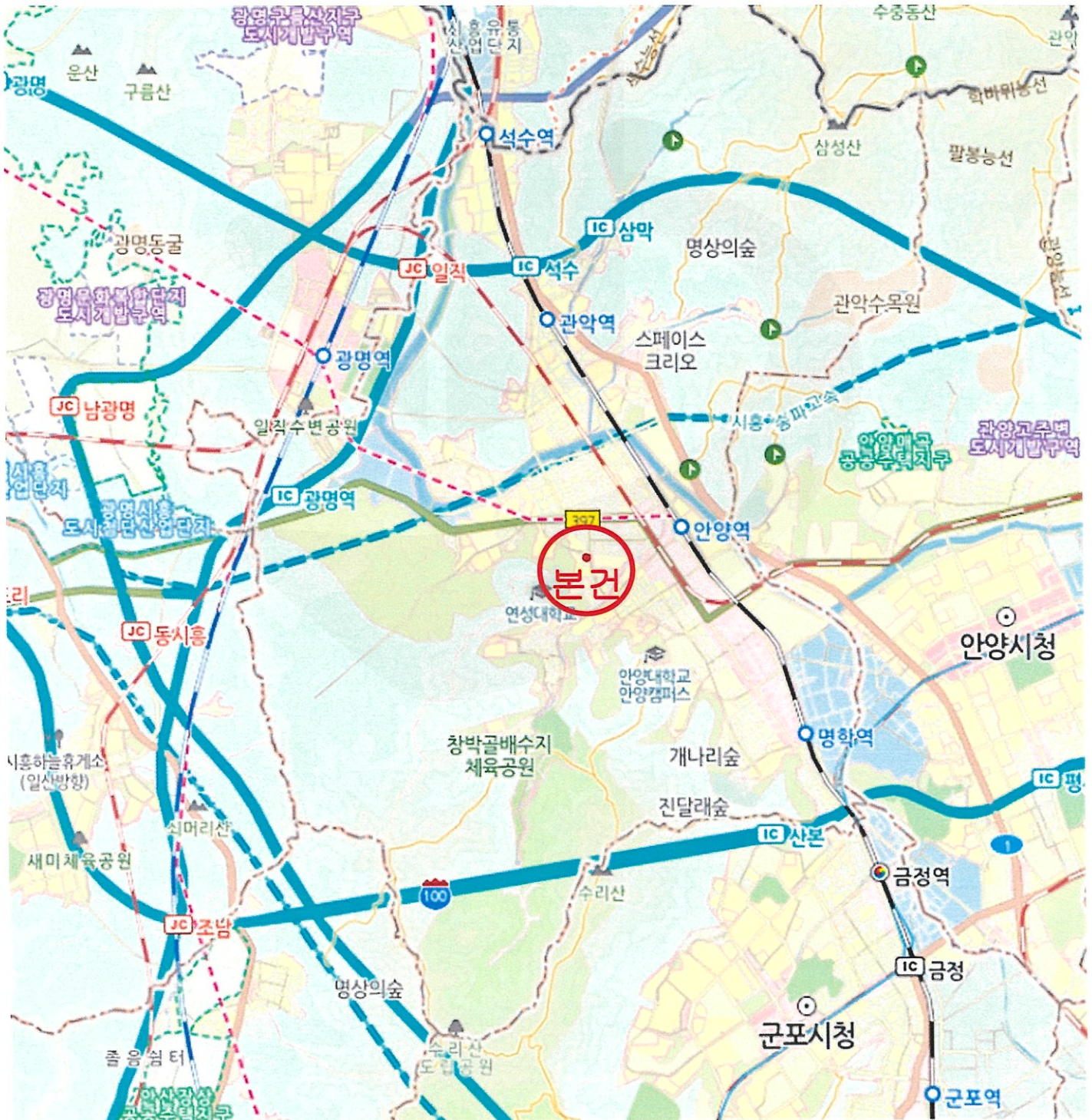
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계는 미상임.
- 나. 본건에는 "민간임대주택에 관한 특별법"에 따라 민간임대주택등기가 되어 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 등기사항전부증명서상 2024.07.18일 수원지방법원안양지원의 임차권등기명령(2024카임167)으로 주택임차권이 등재되어 있음.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 제5층 제504호
-----	--



상세 위치도



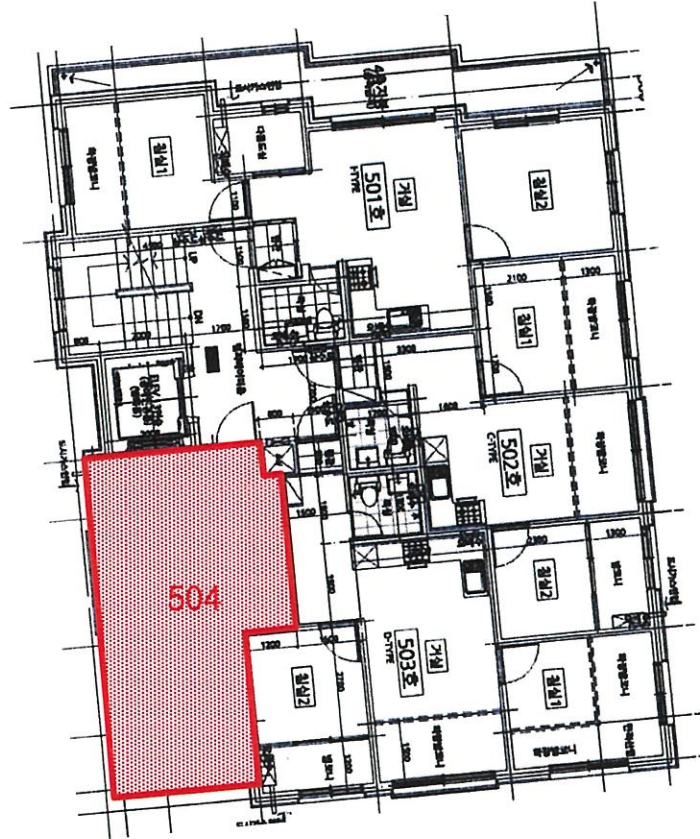
소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 908-119
세강파크빌2차 제5층 제504호

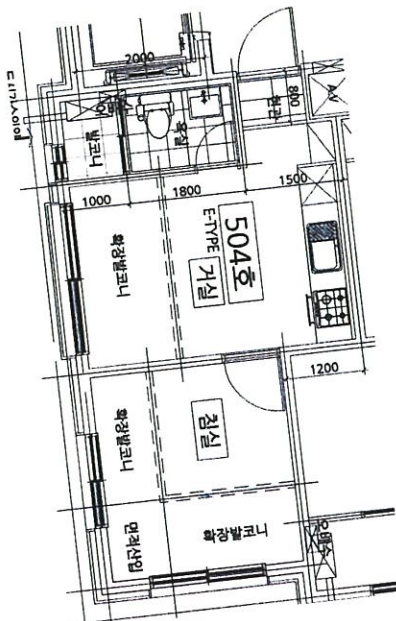
배치도 및 내부구조도



No Scale



세강파크빌2차 제5층 제504호



현황 사진



외부 전경



외부 전경



복도 전경



문서확인번호: 1744-6159-0407-9433

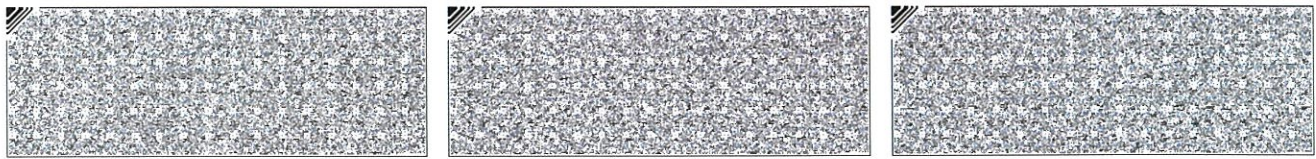


발급번호 : 202541171002973444

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 14

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	임수민	주소	경기도 수원시 영통구 청명남로4번길 21-14, 201		
			전화번호	010-4348-2229		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 안양시 만안구 안양동		908-119	대	456.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(안양과학대, 안양과학대유치원, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(안양공업고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바?)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
	[해당없음]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항						
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 도시교통정비지역 <input type="checkbox"/> 교통기타용도지역지구미분류 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 종로2류(폭 15m~21m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 고등학교 <input type="checkbox"/> 대학 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 04/ 14</p> <p>경기도 안양시 만안구</p>					<p>축척 1/1000</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.

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



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



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1341-2020-006186



[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 제5층 제504호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역		등기원인 및 기타사항
1	2020년7월8일	경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 제2종근생 및 다세대주택 지1층 292.89㎡ 1층 168.12㎡ 2층 169.07㎡ 3층 167.99㎡ 4층 159.5㎡ 5층 151.79㎡ 옥탑1층 16.68㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119		대	456㎡	2020년7월8일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2020년7월8일	제5층 제504호	철근콘크리트구조 다세대주택 18.41㎡		
(대지권의 표시)					
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권		456분의 11.74	2020년6월23일 대지권 2020년7월8일 등기	
2				별도등기 있음	

[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 134202DBA0120504S010200141000006162700018605001112

발급확인번호 AANZ-HFGC-1869

발행일 2025/04/14

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 제5층 제504호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2020년7월8일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년8월24일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월8일 제110059호		소유자 주식회사다연 124411-0235772 경기도 김포시 북변중로 58, 2층(북변동)
2	소유권이전	2020년8월24일 제129737호	2020년7월9일 매매	소유자 김순례 641113-***** 인천광역시 서구 열우물로282번길 16, 101동 1205호(가좌동, 두현예뜰채) 거래가액 금183,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2022년11월18일 제115931호	2020년8월7일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2024년12월5일 제133949호	2024년12월5일 압류(징세과-티 51307)	권리자 국 처분청 계양세무서장
4	강제경매개시결정	2025년3월28일 제1310466호	2025년3월28일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2025타경100 940)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년7월8일 제110060호	2020년7월8일 추가설정계약	채권최고액 금3,180,000,000원 채무자 주식회사다연



[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 제5층 제504호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 김포시 운양로 31-1(운양동) 근저당권자 주식회사용량상호저축은행 134911-0000412 경기도 광명시 철산로 5(철산동) 공동담보목록 제2019-516호
2	1번근저당권설정등기말소	2020년8월24일 제129528호	2020년8월24일 해지	
3	주택임차권	2024년7월22일 제80783호	2024년7월18일 수원지방법원안양지원의 임차권등기명령 (2024카임167)	임차보증금 금 183,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2022년 6월 30일 주민등록일자 2022년 6월 30일 점유개시일자 2022년 6월 30일 확정일자 2022년 6월 30일 임차권자 김영미 700227-***** 경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7, 504호 (안양동, 세강파크빌2차)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년7월22일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '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 134202DBA0120504S010200141000006162700038605001112

발급확인번호 AANZ-HFGC-1869

발행일 2025/04/14

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 1341-2020-006186

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 908-119 세강파크빌2차 제5층 제504호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순례 (소유자)	641113-*****	단독소유	인천광역시 서구 열우물로282번길 16,101동 1205호(가좌동, 두현예뜰채)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월18일 제115931호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김순례
3	압류	2024년12월5일 제133949호	권리자 국	김순례
4	강제경매개시결정	2025년3월28일 제1310466호	채권자 주택도시보증공사	김순례

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년7월22일 제80783호	임차보증금 금 183,000,000원 임차권자 김영미	김순례

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	2120201940000056	고유번호	4117110100-3-09080119	명칭	호수/가구수/세대수 세강파크빌2차 2호/0가구/18세대	(2쪽 중 제1쪽)
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	도로명주소		경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7 (안양동)
※대지면적	456 m ²	연면적	1,109.36 m ²	※지역	※지구	※구역
건축면적	271.6 m ²	용적률 산정용 연면적	816.47 m ²	주구조	주용도	층수
※건폐율	59.56 %	※용적률	179.05 %	높이	지붕	부속건축물
※조경면적	51.27 m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	동
						m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	292.89	주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	159.5
주1	1층	철근콘크리트구조	사무소(2호)	168.12	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	151.79
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(5세대)	169.07	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단탑, 승강기탑	16.68
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(5세대)	167.99			-이하여백-		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



안양시 만안구청장

담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 4월 14일

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 안양시 만안구 안양동		명칭	호수/가구수/세대수
지번		지번 관련 주소		세강파크빌2차	
908-119			도로명주소		2호/0가구/18세대
		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	(주)다면	124411-0*****					1 대	대		2019.11.29.
설계자	송형섭 건축사사무소에스엔케이	안양시-건축사사무소-148	자주식	14 대 276.21 ㎡	5 대 66.5 ㎡	대	대	대	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	2019.11.29. 착공일
공사감리자	김태준 상이건축사사무소	안양시-건축사사무소-94	기계식	대	대	대	대	대	형식 부패탱크방법	2019.12.6. 사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	정유중 (주)세강이앤씨	부산광역시-건축공사업 -02-1339	전기차	대	대	대	대	대	용량 80인용	2020.6.23.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			내진설계 적용 여부	적용	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	미해당	종류
			15 t/m ³	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가경직해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	점검유효기간
				GL -10.7 m	

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2020.6.11.	민원통사과9582(2020.6.11.)호에 의거 지적공부 합병 에 의한 관련지번 삭제(합병내역:908-119,120,121,1 22 → 908-119)		지역: 가로구역별최고높이제한지역 -이하여백-	
2020.6.23.	만안 건축과9029(2020.6.23.)호에 의거 신규작성(신			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





문서확인번호 : 1744-6158-0545-9274



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220201940000685	고유번호	4117110100-3-09080119	명칭	세강파크빌2차	호명칭	504
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동			지번	908-119	도로명주소	경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7 (안양동)

진 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	18.41	김순례	인천광역시 서구 열우물로282번길 16, 101동 1205호(가좌동, 두현예뜰채)	1/1	2020.8.24. 소유권이전
		- 이하여백 -			641113-2*****			
공 용 부 분								
주	층별	구조	용도	면적(㎡)				
	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	7.111				
	각층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV.	3.039				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 04월 14일

담당자 : 민원봉사과

전화 : 031-8045-3583

안양시 만안구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

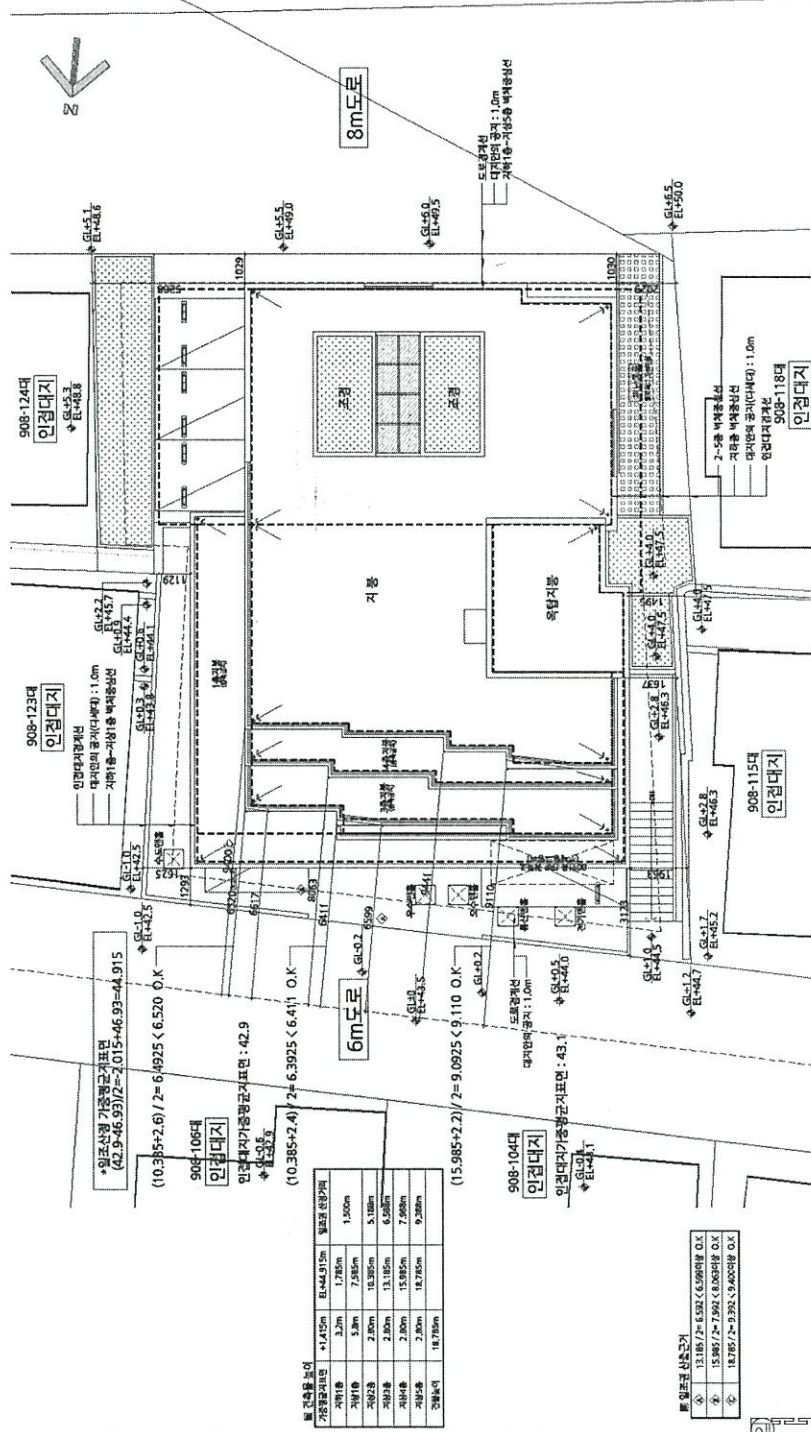
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201940000056	고유번호	4117110100-3-09080119	명칭	호수기구조수/세대수
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동	지번	908-119	도로명주소	경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7 (안양동)
					세강파크빌2차
					2호/0가구/18세대



별 기초를 놓지
기초면적(㎡) 4.145㎡ 1.785㎡ 1.00㎡

20110	3.30㎡	1.785㎡	1.00㎡
20120	5.30㎡	7.585㎡	5.180㎡
20125	2.80㎡	10.385㎡	5.180㎡
20130	2.80㎡	13.185㎡	6.580㎡
20135	2.80㎡	15.985㎡	7.980㎡
20140	2.80㎡	18.785㎡	9.380㎡
20145	18.785㎡		

합계: 18.785㎡

별 침로권 산출근거

①	13.185/2=6.592 < 6.590(허용 O.K)
②	15.985/2=7.992 < 8.000(허용 O.K)
③	18.785/2=9.392 < 9.400(허용 O.K)

0134

안양시
100원

2025.4.15

도면
총류BRD001

증지발행시각: 17:25:20.782



축척 1:200

도면 작성자 건축사무소에스엔케이 사 송형진 (행정.윤근인)

경기도 안양시 동안구청장

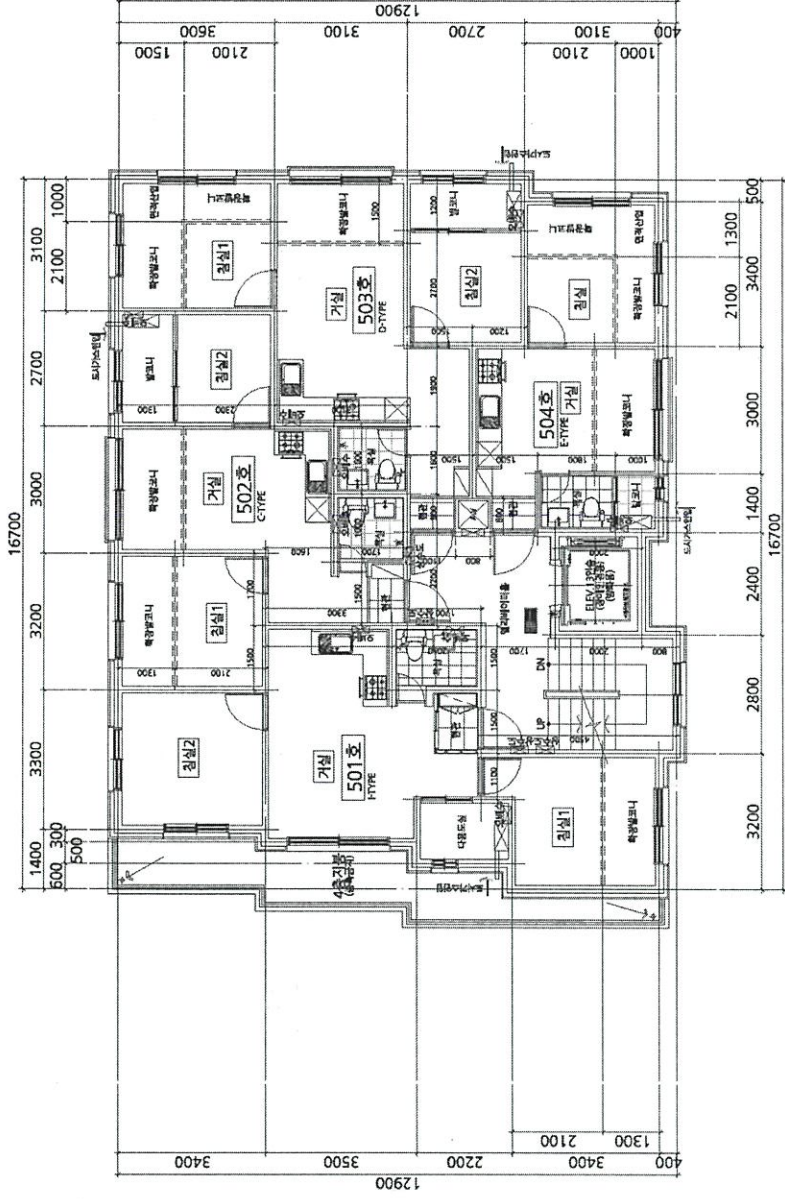
(수입증지가 인영이 되지 아니한
즈며으 ㅎ 음려은 보즈하 스 언스니다)

297mm×210mm 백상지 80g/㎡

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201940000056	고유번호	4117110100-3-09080119	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동	지번	908-119	도로명주소	경기도 안양시 만안구 양화로67번길 7 (안양동)
				세강파크빌2차	2호/07구/18세대



0135
안양시
100원

2025.4.15

2BRD001

증지발행시각: 17:25:20.784

경기도 안양시 동안구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한
즈며으 ㅎ 음련은 보즈하 스 언스니다)

축척 1 : 150

도면 작성자 건축사무소에스앤케이 사 송형설(책임자 등 인)



