

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이아영 소유물건(2025타경100956)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: SI025-0414-002

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)써브감정평가법인 오산경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이선영

이선영



(주)써브감정평가법인 오산경기지사 지사장 조진용



(서명또는인)

감정평가액	삼억팔천팔백만원정 (₩388,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이아영 (2025타경100956)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.15	2025.04.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
다세대주택	1개호	이	다세대주택	1개호	백	388,000,000
			하	여		
합계						₩388,000,000

심사확인	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 만안구 안양동 소재 '안양6동 행정복지센터' 동측 인근에 위치한 구분건물(청명더에이스 제13층 제1301호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

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 17일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 04월 15일에 실지조사를 하여 대상 물건에 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 감정평가지 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 건축물 현황도 및 탐문조사 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 안양시 만안구 안양동 438-7외 2필지	건 물 명	청명더에이스	
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕	규 모	14층	
용 도	업무시설(오피스텔) 및 공동주택	사용승인일	2020.12.15.	
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제13층 제1301호	66.53	12.59	다세대주택

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 공용면적 : 집합건축물대장(전유부)상 구분(주)의 면적임.

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	안양동 393-**	제7층 제70*호	63.85	347,000,000	5,435,000	2024.05.18.
						2017.10.20.
2	안양동 387-*	제3층 제30*호	66.12	323,000,000	4,885,000	2024.10.19.
						2019.04.17.

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. 연립다세대 매매가격지수(경기 경부1권)

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	시점수정치
1	2025.04.17. (2025년 02월)	99.4	99.4/98.3 ≙ 1.01119	1.01119
	2024.05.18. (2024년 04월)	98.3		

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 “경기 경부1권 연립다세대 매매가격지수”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	1.03	1.03	1.00	1.061
본건은 비교사례대비 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.						

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	안양동 438-*	제13층 제130*호	67.46	경매	381,000,000	5,648,000	2024.05.04.
							2020.12.15.
2	안양동 438-*	제5층 제50*호	71.94	경매	374,000,000	5,199,000	2025.01.23.
							2020.12.15.

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	기간	비고
경기도 안양시 만안구	다세대	74.05	79	1년간 평균	-
		71.55	31	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	5,435,000	1.00	1.01119	1.061	5,831,063	5,831,000

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	제13층 제1301호	66.53	5,831,000	388,000,000
합 계				388,000,000

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 만안구 안양동 소재 '안양6동 행정복지센터' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며 인근에 버스정류장 및 1호선 '명학역'이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지하2층 지상14층 건물내 제13층 제1301호로서,
외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인트 마감,
창호: 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 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 통하여 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.(438-7번지)

(9) 공부와의 차이

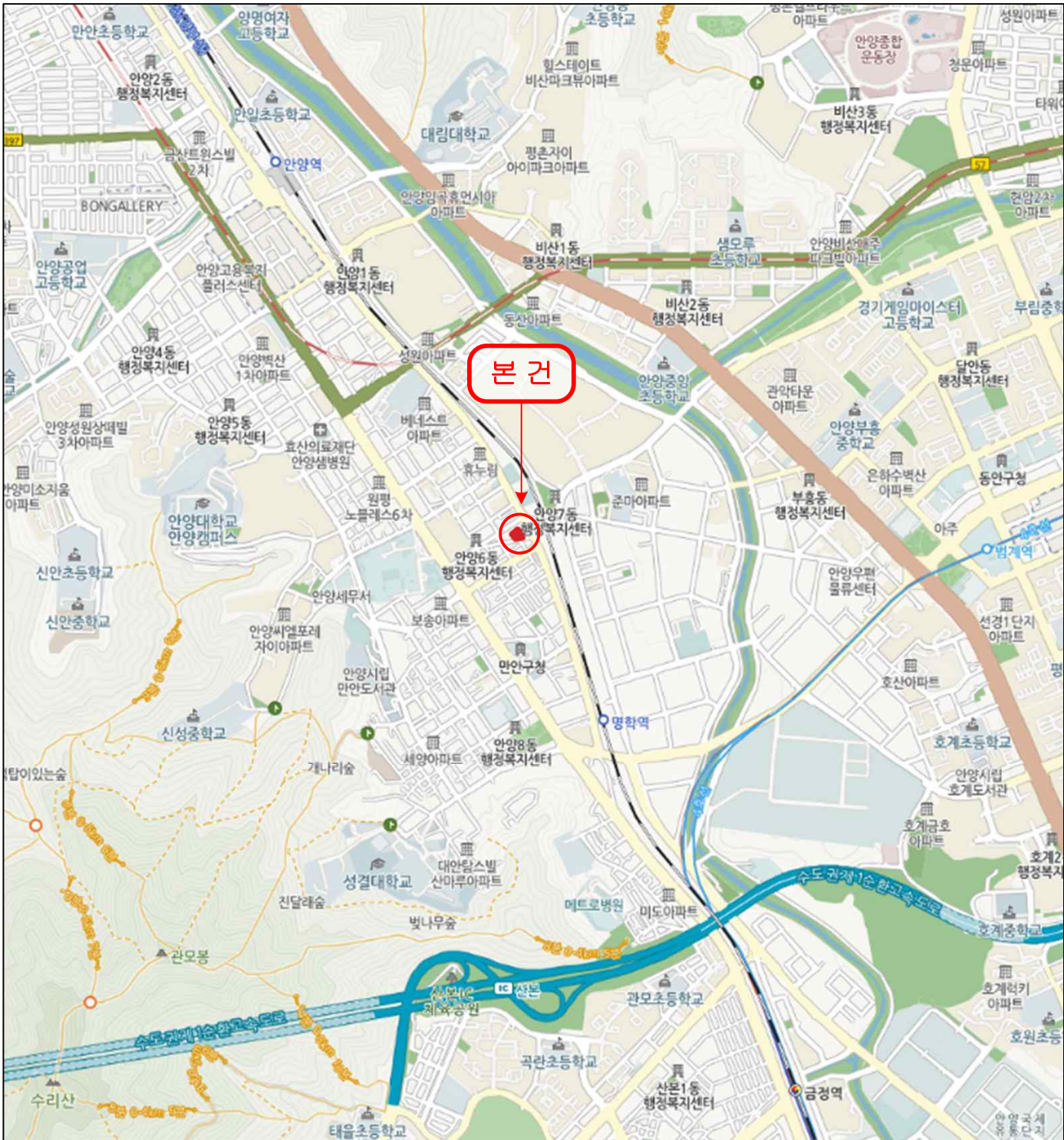
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

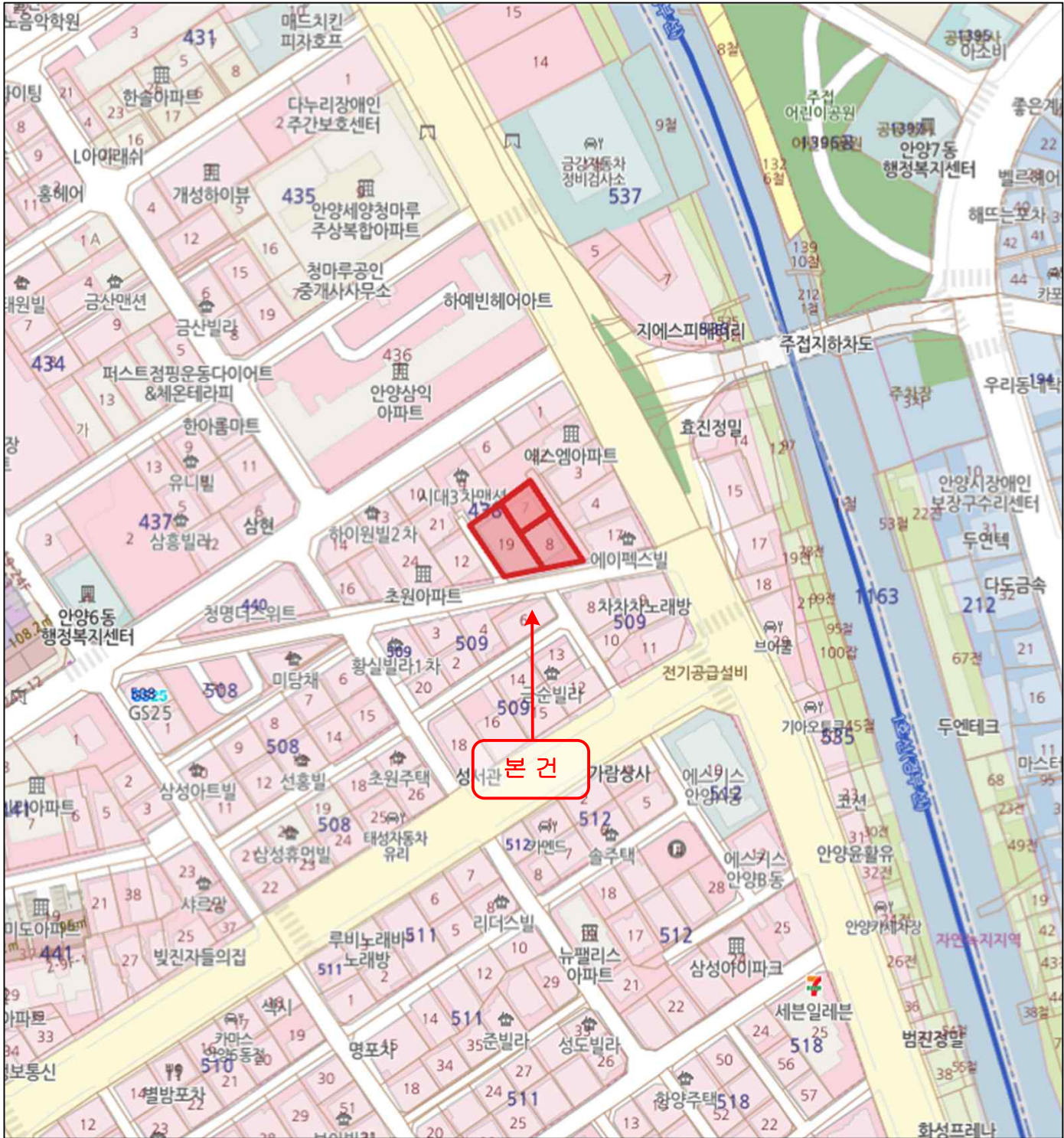
광역 위치도

소재지 | 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7외 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호



위치도

소재지	경기도 안양시 만안구 안양동 438-7외 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호
-----	---

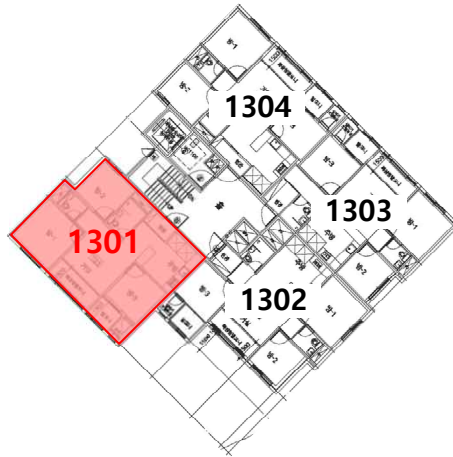


건물개황도

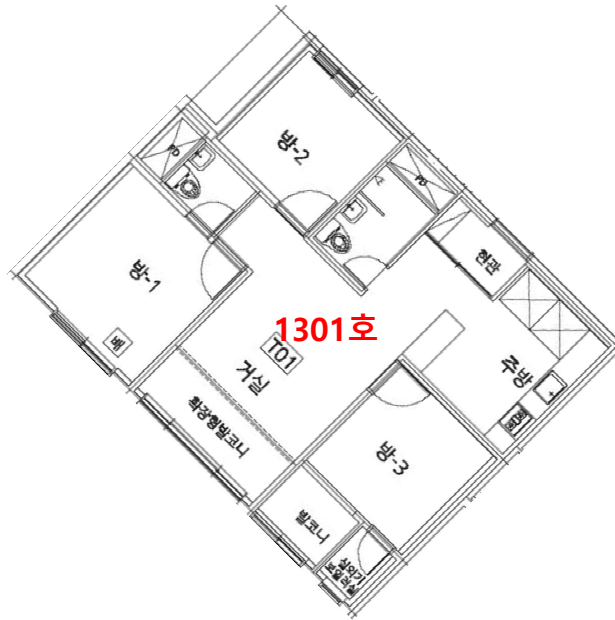


No Scale

[청명더에이스 제13층 제1301호]



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경



발급번호 : 202541171002973095

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 14

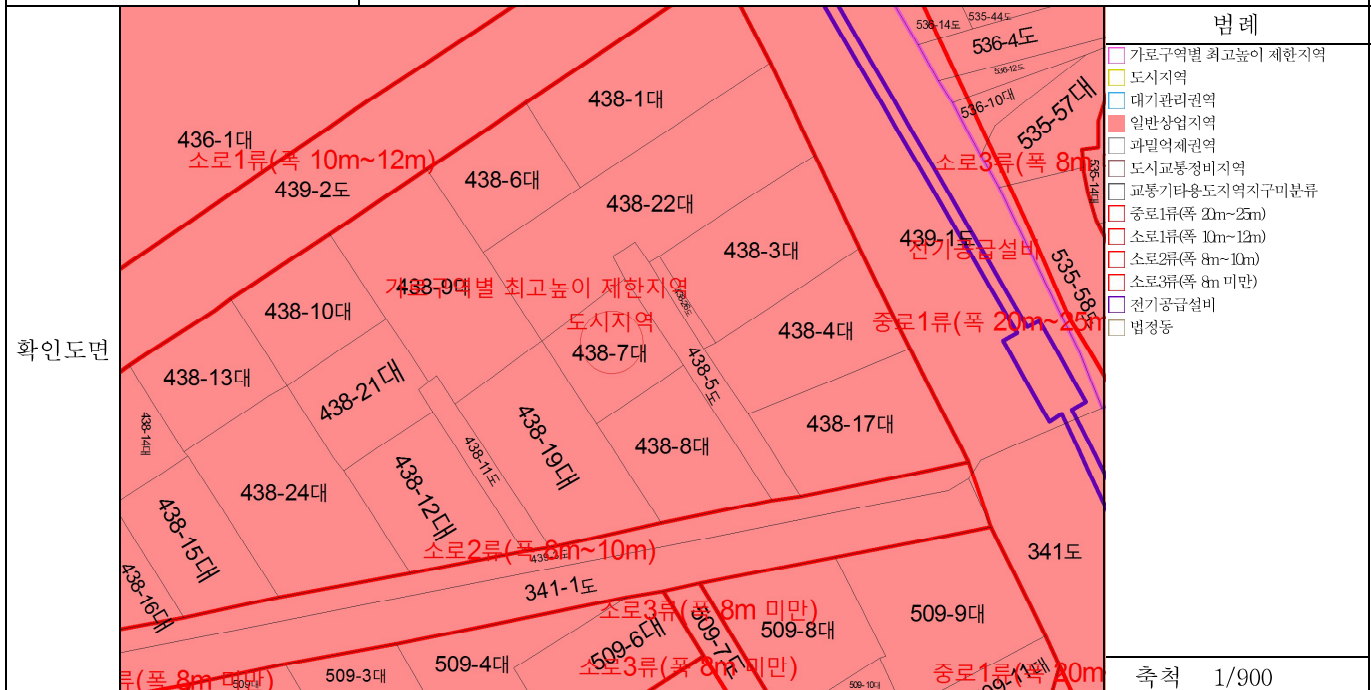
토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

신청인	성명	주소	전화번호
-----	----	----	------

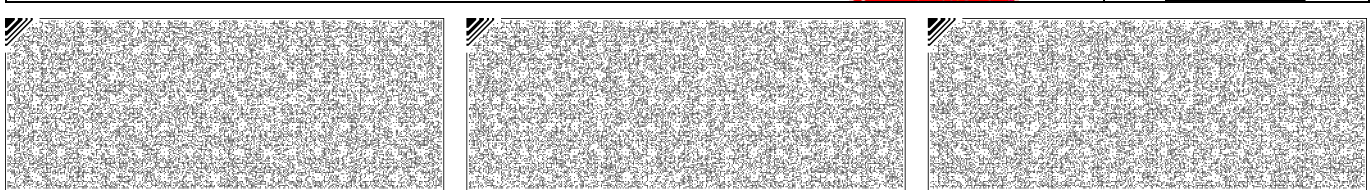
신청토지	소재지 경기도 안양시 만안구 안양동	지번 438-7	지목 대	면적(m ²) 146.1
------	------------------------	-------------	---------	------------------------------

지역·지구등 지정여부	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등</p> <p>도시지역, 일반상업지역 [이하공란]</p> <p>다른 법령 등에 따른 지역·지구등</p> <p>가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]</p>
-------------	---

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 14</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">경기도 안양시 만안구</p>	<p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="margin: 0;">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] -

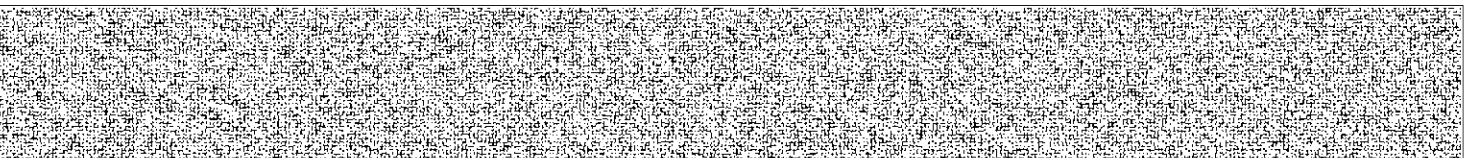
고유번호 1341-2020-013738



[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7의 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년12월18일	경기도 안양시 만안구 안양동 438-7, 438-8, 438-19 청명더에이스 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 만안로77번길 8	철근콘크리트구조 경사지붕 14층 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 지하2층 171.31㎡ 지하1층 346㎡ 1층 82.97㎡ 2층 405.53㎡ 3층 335.25㎡ 4층 335.25㎡ 5층 335.25㎡ 6층 335.25㎡ 7층 335.25㎡ 8층 335.25㎡ 9층 335.25㎡ 10층 335.25㎡ 11층 335.25㎡ 12층 335.25㎡ 13층 305㎡ 14층 308.99㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7 2. 경기도 안양시 만안구 안양동 438-8 3. 경기도 안양시 만안구 안양동 438-19	대	146.1㎡ 204.6㎡ 289.4㎡	2020년12월18일 등기

[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.

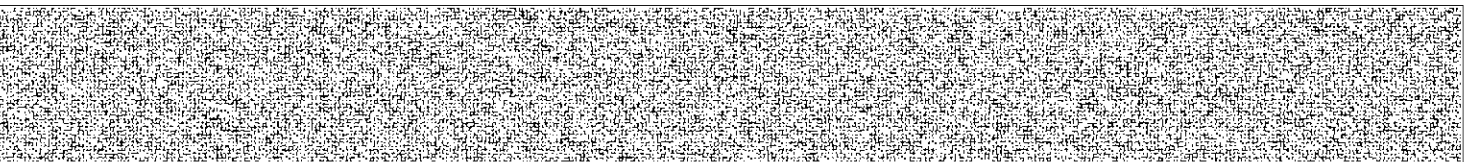


발행번호 1342020SA0120504N010200141000013731200013803001112 발급확인번호 AANZ-GGTE-7388 발행일 2025/04/14

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7외 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년12월18일	제13층 제1301호	철근콘크리트구조 66.53m ²	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2, 3 소유권대지권	640.1분의 12.59	2020년12월15일 대지권 2020년12월18일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 8번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 8번 근저당권 설정 등기), 3토지(을구 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12번 근저당권 설정 등기) 2020년12월18일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2021년1월5일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년12월18일 제173909호		소유자 청명도시개발주식회사 134111-0475231 경기도 오산시 한신대133번길 6, 101호(양산동)
2	소유권이전	2021년10월8일 제137977호	2021년9월13일 매매	소유자 이아영 840203-***** 경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호(동천동,루체스타) 거래가액 금369,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2021년10월8일 제137978호	2021년9월29일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임



[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7외 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	강제경매개시결정	2025년4월4일 제1485531호	2025년4월4일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2025타경100 956)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년10월13일 제96900호	2023년10월11일 수원지방법원 안양지원의 임차권등기명령 (2023카임366)	임차보증금 금368,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021년9월11일 주민등록일자 2021년10월8일 점유개시일자 2021년10월8일 확정일자 2021년9월14일 임차권자 원종하 770203-***** 경기도 안양시 만안구 만안로77번길 8, 1301호 (안양동, 청명더에이스)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년10월13일 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

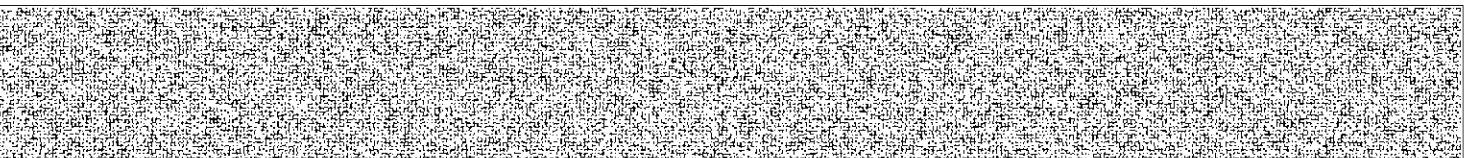
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 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 1342020SA0120504N010200141000013731200033803001112

발급확인번호 AANZ-GGTE-7388

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 1341-2020-013738

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7의 2필지 청명더에이스 제13층 제1301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이아영 (소유자)	840203-*****	단독소유	경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호(동천동, 루체스타)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2021년10월8일 제137978호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	이아영
3	강제경매개시결정	2025년4월4일 제1485531호	채권자 주택도시보증공사	이아영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년10월13일 제96900호	임차보증금 금368,000,000원 임차권자 원종하	이아영

[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>

전람건축물대장(표제부, 간)

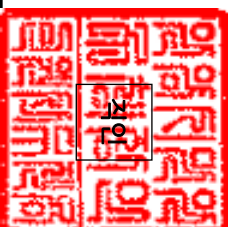
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201940000120	고유번호	4117110100-3-04380007	명칭	청명더에이스	호수/기구수/세대수	40호/0기/구/8세대
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	438-7 외 2필지	도로명주소	경기도 안양시 만안구 만안로77번길 8 (안양동)	
*대지면적	640.1 m ²	연면적	4,972.3 m ²	*지역	일반상업지역	*지구	*구역
건축면적	429.98 m ²	용적률 산정용 연면적	4,029.27 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	67.17 %	*용적률	629.48 %	높이	45.83 m	지붕	지하: 2층, 지상: 14층
*조경면적	115.14 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	동

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계주차장	171.31	주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	375.67
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장 전기실	346	주1	2층	철근콘크리트구조	계단실	29.86
주1	1층	철근콘크리트구조	카리포트	50.05	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	32.92	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

안양시 만안구청장

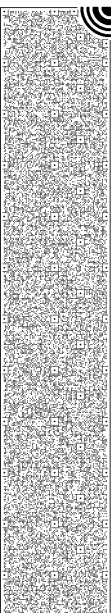
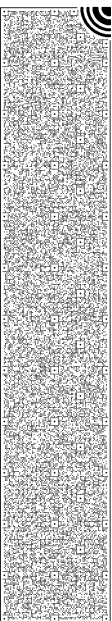
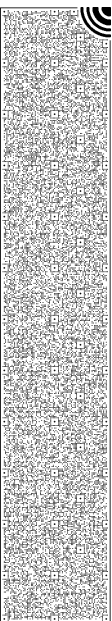


담당자: 전 화:

발급일: 2025년 4월 14일

* 표시 항목은 총괄표제부가 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 호수가구수/세대수 40호/0가구/8세대

지번 438-7외 2필지

청명더에이스

지번 관련 주소
438-8, 438-19

도로명주소
도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기
----	----------	----------	------	--	--	--	-----	--------

건축주	청명도시개발(주)	134111-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허가일
-----	-----------	---------------	----	----	----	----	----	----	-----	-----

설계자	양종필 파이브디벨로퍼건축사사무소(주)	서초구-건축사-02317	건축식	31 대	3 대	대	대	대	*급수설비(저수조) *하수처리시설	2019.9.11.
-----	-------------------------	---------------	-----	------	-----	---	---	---	-----------------------	------------

공사감리자	유필선 주식회사화인종합건축사사무소	경기도-건축사사무소-28335	기계식	14 대	대	대	대	대	*급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	2019.10.7.
-------	-----------------------	------------------	-----	------	---	---	---	---	---------------------------	------------

공시시공자 (현장관리인)	김택기 청명건설(주)	안양시만안구-건축공사업 -02-1537	전기차	17.31 대	대	대	대	대	용량 200인용	지하	사용승인일 2020.12.15.
------------------	-------------	--------------------------	-----	---------	---	---	---	---	-------------	----	----------------------

*건축물 인증 현황		인증명		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
------------	--	-----	--	----	--	-----------	--	-----------	--

유요기간	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
------	------------	--	------	--	------------	--

특수구조 건축물	적용	지하수위	건축물 관리점검 현황	
----------	----	------	-------------	--

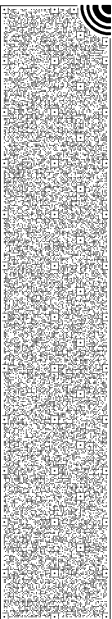
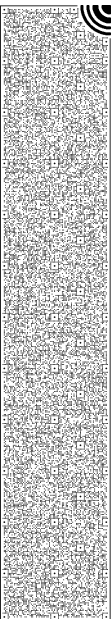
해당유형(예:계층 이상을 지지하는 기둥이나 변채인 하층이 몰래보나 보에 양이되는 건축물)	기초형식 [] 지내력기초	45 V(m)	구조설계해석법: [] 등기정적해석법	종류	점검유요기간
---	----------------	---------	----------------------	----	--------

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
------	--	-----------	--	-----------	--

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
-----	-----------	-----	-----------

2020.12.14.	건축과 24324(2020.12.14)호에 의거 신규작성(신축) -이하여백-
-------------	---

* 표시 항목은 증명표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1>

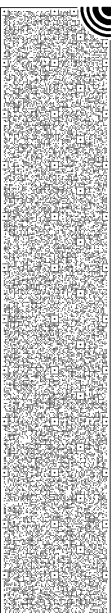
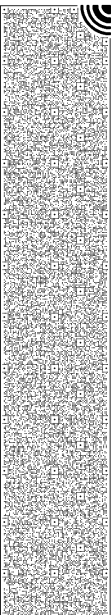
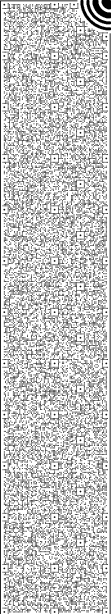
집합건축물대장(표제부, 음) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201940000120	고유번호	4117110100-3-04380007	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	도로명주소	청명더에이스 40호/가구/8세대
			438-7 외 2필지	경기도 안양시 만안구 만안로77번길 8 (안양동)	

건축물현황						건축물현황								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	335.25										
주1	13층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	305										
주1	14층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	308.99										
		- 이하여백 -												

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24 gov.kr

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

건물 ID	2220201940002599	고유번호	4117110100-3-04380007	명칭	청명더에이스	호명칭	1301
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	438-7 외 2필지	도로명주소	경기도 안양시 만안구 만안로77번길 8 (안양동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이아영			840203-2*****	경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호 (동천동, 루체스타)
주	13층	철근콘크리트구조	다세대주택	66.53	이아영	840203-2*****	경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호 (동천동, 루체스타)	1/1	소유권이전	2021. 10. 8.
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -		- 이하여백 -			
주	지하2층~지상2층	철근콘크리트구조	주차장	16.49						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 관리실, 방재실 등	12.18						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 14일

담당자 : 민원봉사과
전화 : 031-8045-3583

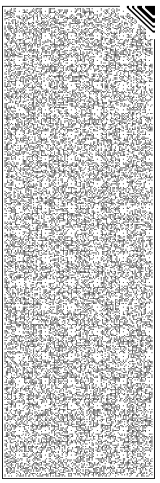
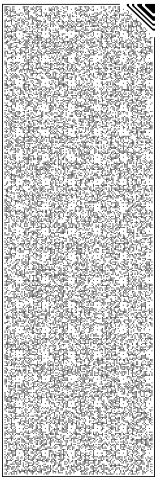
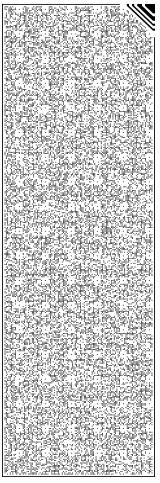
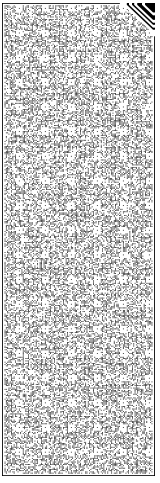
안양시 만안구청장



※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 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



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 : SI025-0414-002

시행일자 : 2025-04-17

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					

- 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.04.14자 귀 제 『2025타경100956』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이아영 소유물건(2025타경100956)』 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 : SI025-0414-002

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.14 자 귀 제 『 2025타경100956 호로

의뢰하신 『 경기도 안양시 만안구 안양동 438-7 청명더에이스 13층 1301호 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	497,440	
실 비	여 비	246,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,500
	기타 실비	6,000
소 계	266,900	(250,000+338,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≙ 497,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	764,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	76,400	
합 계	840,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	840,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용

