

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김청오 소유물건(2025타경101036)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관  
이상호

감정평가서번호: SI025-0519-004

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)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	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김청오 (2025타경101036)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.22	2025.05.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	236,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩236,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조진용	<b>조진용</b>				

# **감정평가액의 산출근거 및 결정 의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가의 목적**

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포중학교' 남동측 인근에 위치한 구분건물(이스트 힐 제8층 제804호)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 05월 22일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 05월 22일에 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 구분건물과 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 군포시 당동 747-19	건 물 명	이스트힐	
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규 모	18층	
용 도	업무시설 및 공동주택	사용승인일	2019.07.18.	
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제8층 제804호	55.89	9.063	오피스텔

※ 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	당동 747-**	이스티힐 제15층 제150*호	51.05	220,000,000	4,310,000	2024.04.13.
						2019.07.18.
2	당동 747-**	비씨팰리스3차 제8층 제80*호	43.9	200,000,000	4,556,000	2025.03.17.
						2019.03.22.

#### 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. 오피스텔 매매가격지수(경기)

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	시점수정치
1	2025.05.22. (2025년 04월)	97.51	97.51/99.42 ≙ 0.98079	0.98079
	2024.04.13. (2024년 03월)	99.42		

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 “경기 오피스텔 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	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교사례는 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	당동 747-***	이스트힐 제4층 제40*호	55.89	경매	237,000,000	4,240,000	2025.03.18.
							2019.07.18.
2	당동 747-***	이스트힐 제6층 제60*호	55.89	경매	233,000,000	4,169,000	2025.03.04.
							2019.07.18.

### 나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	기간	비고
경기도 군포시	오피스텔	68.54	48	1년간 평균	-
		55.43	12	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	4,310,000	1.00	0.98079	1.000	4,227,205	4,227,000

## 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	제8층 제804호	55.89	4,227,000	236,000,000
합 계				236,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 군포시 당동  [도로명주소] 경기도 군포시 군포로580번길 32	747-19 이스트힐	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층						
						지1층	237.1			
						1층	64.38			
						1층	26.02			
						2~15층 각	291.38			
						16층	237.83			
						17층	237.83			
						18층	109.65			
						1. 경기도 군포시 당동	747-19	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 오피스텔 제8층 제804호  1 소유권 ----- 대지권	586.6      55.89  9.063 586.6x----- 586.6
<b>합 계</b>										
			이	하	여	백				

토지·건물  
토 지 : 70,800,000  
건 물 : 165,200,000

배분내역  
70,800,000  
165,200,000

₩236,000,000.-

# 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 군포시 당동 소재 '군포중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층 건물내 제8층 제804호로서,  
외벽: 석재붙임 마감 등,  
창호: 하이샷시창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 업무시설 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 동측으로 폭 약 8미터, 남측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-09-28)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역), 과밀억제지역, 과밀억제지역(2022-09-06), 과밀억제권역(2022-09-06)임.

## (9) 공부와의 차이

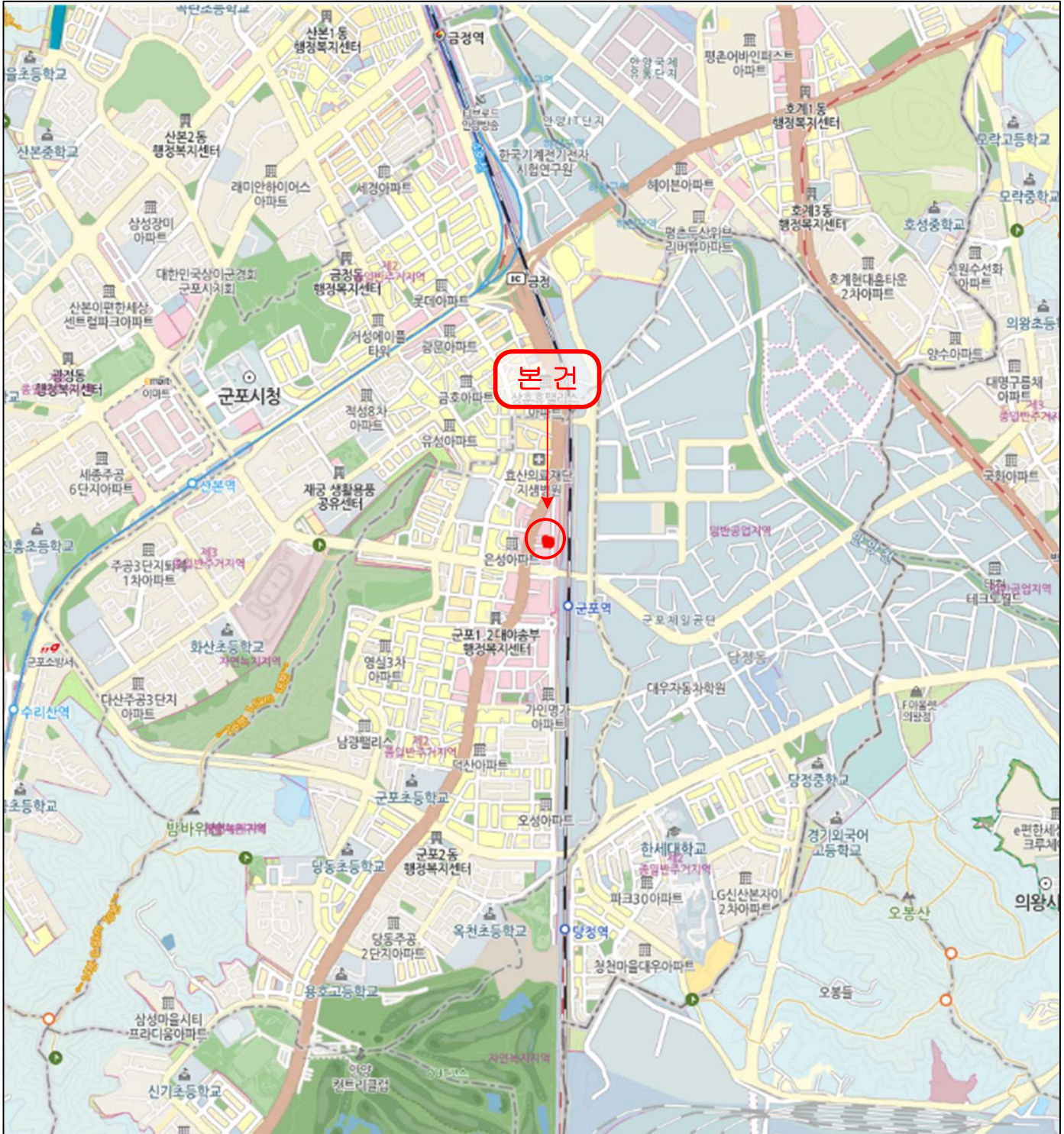
없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

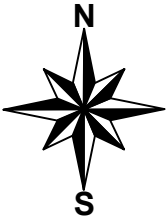
# 광역 위치도

소재지 | 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호





# 건물개황도

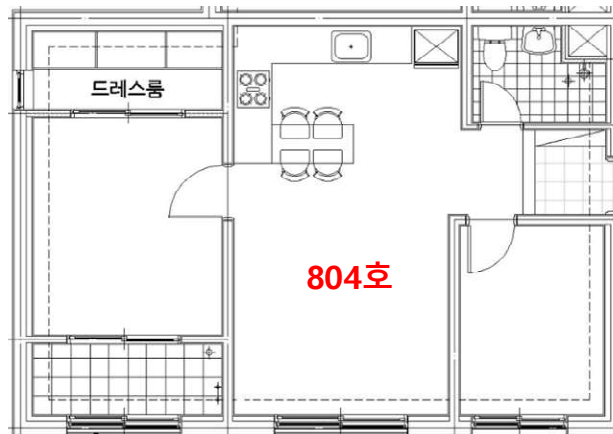


No Scale

[이스트힐 제8층 제804호]



[호별배치도]

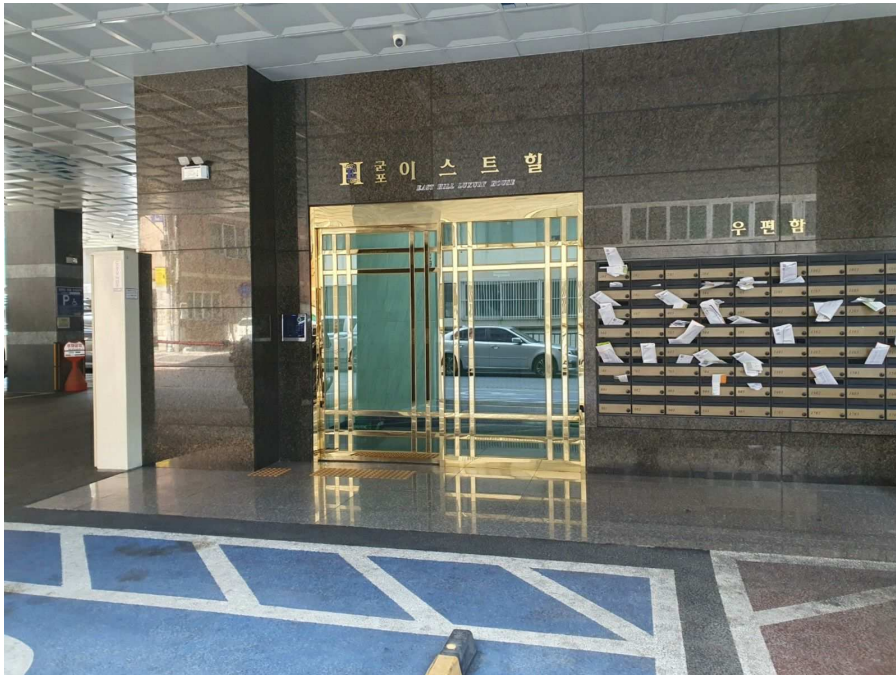


[내부구조도]

# 사 진 용 지



본건 전경

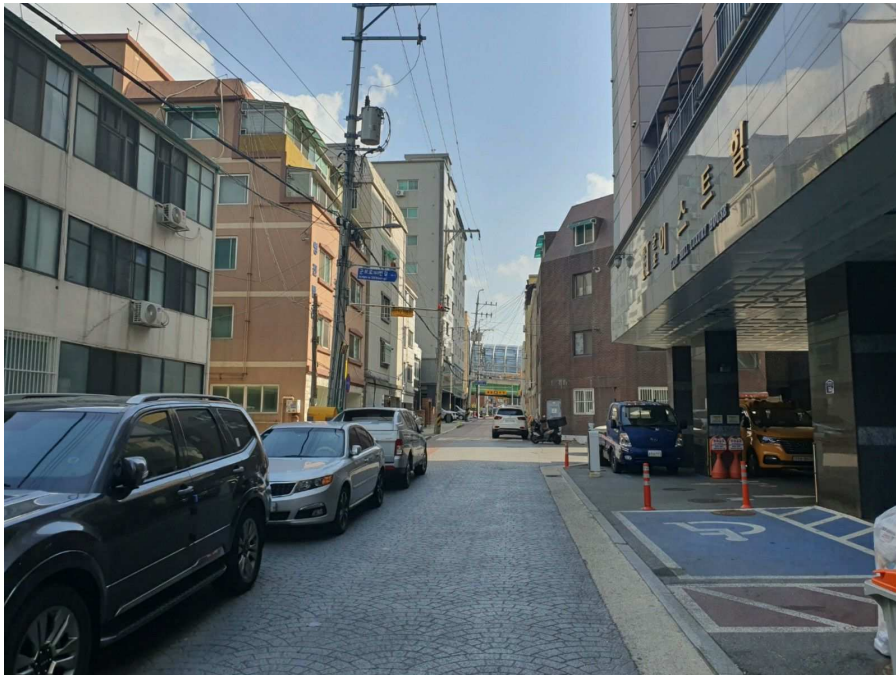


본건 출입문

# 사 진 용 지



본건 현관



주위 환경





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

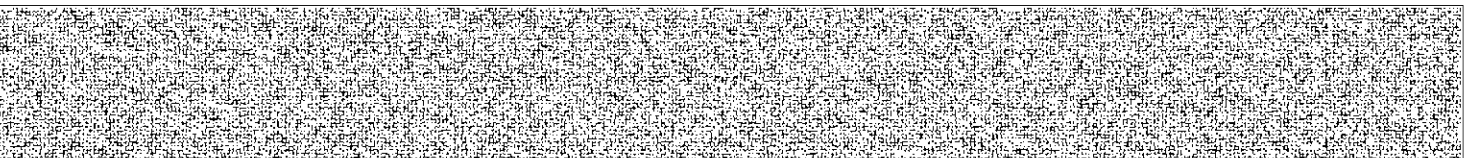
고유번호 1341-2019-009345



[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2019년8월2일	경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로580번길 32	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설 및 공동주택 지1층 237.1㎡ 1층 64.38㎡ 1층 26.02㎡ 2층 291.38㎡ 3층 291.38㎡ 4층 291.38㎡ 5층 291.38㎡ 6층 291.38㎡ 7층 291.38㎡ 8층 291.38㎡ 9층 291.38㎡ 10층 291.38㎡ 11층 291.38㎡ 12층 291.38㎡ 13층 291.38㎡ 14층 291.38㎡ 15층 291.38㎡ 16층 237.83㎡ 17층 237.83㎡ 18층 109.65㎡		
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 군포시 당동 747-19		대	586.6㎡	2019년8월2일 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 1342020SA0120505N01019020000009385900014503001112

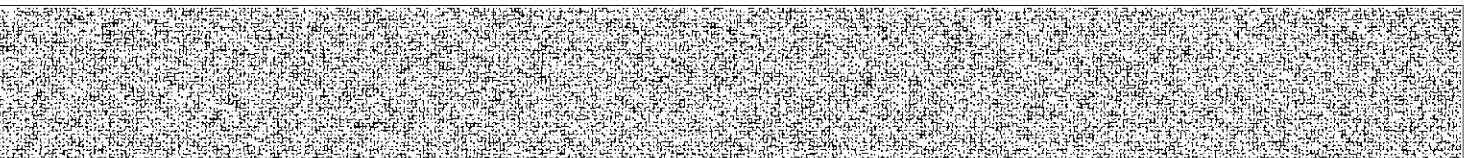
발급확인번호 AAOB-ZVKH-3456

발행일 2025/05/20

[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

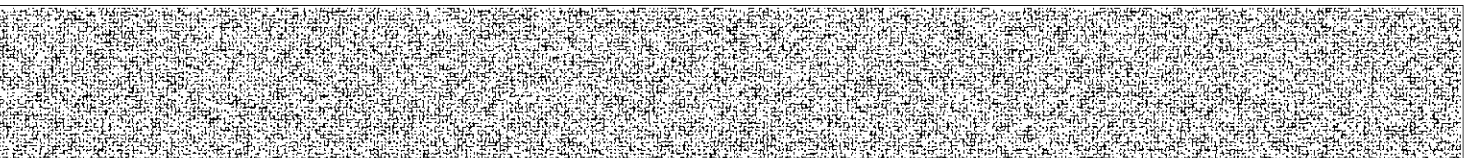
【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년8월2일	제8층 제804호	철근콘크리트구조 오피스텔 55.89㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	586.6분의 9.063	2019년7월30일 대지권 2019년8월2일 등기	
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(갑구 8번 신탁 등기)</del> 2019년8월2일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2019년8월2일 등기	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년8월2일 제81916호		소유자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)
	신탁			<del>신탁원부 제2019-5905호</del>
2	소유권이전	2019년8월2일 제81917호	2019년8월2일 신탁재산의귀속	공유자 지분 4분의 1 김정명 400905-***** 경기도 부천시 소사로 828, 101동 608호(원종동, 해주2차아파트) 지분 4분의 1 채희석 620215-***** 경기도 부천시 소사로 819번길 15, 902호(원종동, 이스트힐) 지분 4분의 1 류미선 620922-*****



[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 부천시 소사로 819번길 15, 902호(원종동, 이스트힐) 지분 4분의 1 박종선 650904-***** 경기도 부천시 소사로 819번길 10(원종동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	공유자전원지분전부 이전	2019년8월2일 제81919호	2019년8월2일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-5994호</del>
4	소유권이전	2020년11월9일 제158498호	2020년11월9일 신탁재산의귀속	공유자 지분 4분의 1 박종선 650904-***** 경기도 부천시 소사로819번길 10 (원종동) 지분 4분의 1 류미선 620922-***** 서울특별시 성북구 북악산로 742-12, 103동 1205호(정릉동, 정릉우정에쉐르아파트) 지분 4분의 1 채희석 620215-***** 서울특별시 성북구 북악산로 742-12, 103동 1205호(정릉동, 정릉우정에쉐르아파트) 지분 4분의 1 김정명 400905-***** 경기도 부천시 소사로 828, 101동 608호(원종동, 해주2차아파트)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	공유자전원지분전부 이전	2020년12월2일 제167184호	2020년11월9일 매매	소유자 김청오 650701-***** <del>서울특별시 관악구 남부순환로 1808, 1307호 (봉천동, 관악센츄리티위)</del> 거래가액 금235,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경	2021년10월1일 제135288호	2021년3월31일 주소변경	김청오의 주소 서울특별시 관악구 방천길 11(신림동)
6	압류	2021년12월20일 제165434호	2021년12월20일 압류(세원관리)	권리자 군포시 3126

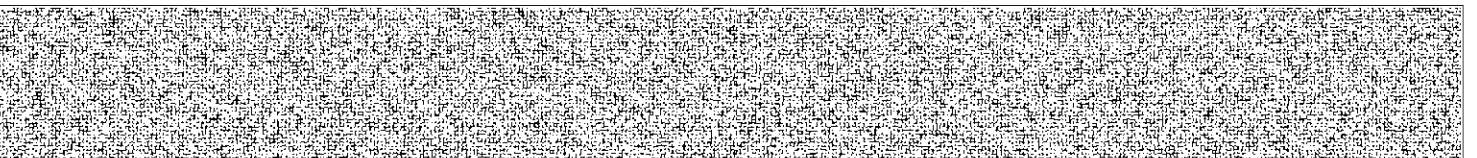


[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			과-13212)	
7	압류	2023년4월10일 제33445호	2023년4월7일 압류(채납정세 과-티14076)	권리자 국 처분청 관악세무서장
8	가압류	2023년8월30일 제82049호	2023년8월30일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 05208)	청구금액 금355,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층(문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
9	강제경매개시결정	2025년5월1일 제2100214호	2025년5월1일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 036)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2021년10월1일 제135289호</del>	<del>2021년9월30일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금150,000,000원 채무자 김청오 서울특별시 관악구 방천길 11(신림동) 근저당권자 이순복 540727-***** 경기도 용인시 수지구 성북2로 86, 117동 604호(성북동, 성동마을엘지빌리지1차)</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2021년10월13일 제139231호	2021년10월13일 해지	
3	주택임차권	2023년9월26일 제91039호	2023년9월22일 수원지방법원 안양지원의 임차권등기명령 (2023카임350)	임차보증금 금235,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2020년8월9일 주민등록일자 2020년11월9일 점유개시일자 2020년11월9일 확정일자 2020년8월14일 임차권자 최순영 871205-***** 경기도 군포시 군포로580번길 32,



[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				804호(당동, 이스트힐)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년9월26일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 5월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

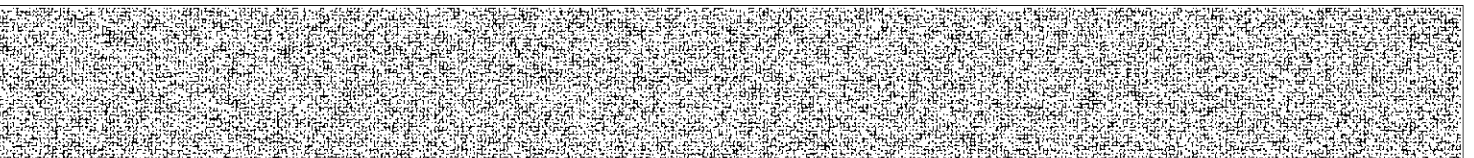
전산운영책임관



\* 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 1342020SA0120505N01019020000009385900054503001112

발급확인번호 AAOB-ZVKH-3456

발행일 2025/05/20

# 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 1341-2019-009345

[집합건물] 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 제8층 제804호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김청오 (소유자)	650701-*****	단독소유	서울특별시 관악구 방천길 11(신림동)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2021년12월20일 제165434호	권리자 군포시	김청오
7	압류	2023년4월10일 제33445호	권리자 국	김청오
8	가압류	2023년8월30일 제82049호	청구금액 금355,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	김청오
9	강제경매개시결정	2025년5월1일 제2100214호	채권자 주택도시보증공사	김청오

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년9월26일 제91039호	임차보증금 금235,000,000원 임차권자 최순영	김청오

## [ 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>

### 전함건축물대장(표제부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000082	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	이스트힐	호수/기구수/세대수	70호/07기구/11세대
대지위치	경기도 군포시 당동		지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)	
*대지면적	586.6 m <sup>2</sup>	연면적	4,992.13 m <sup>2</sup>	*지역	일반상업지역	*구역	
건축면적	399.15 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	4,690.65 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 1층, 지상: 18층
*건폐율	68.044664 %	*용적률	799.63348 %	높이	61.4 m	부속건축물	
*조경면적	105.42 m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	설비실	237.1	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	64.38	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38
주1	1층	철근콘크리트구조	코아	26.02	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 20일

군포시장

직인

담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치

경기도 군포시 당동

지번

명칭

747-19

이스트힐

호수가구수/세대수 70호/07구/11세대

지번 관련 주소

도로명주소

경기도 군포시 군포로590번길 32 (당동)

구분

도로명주소 관련 주소

승강기

인허가 시기

성명 또는 명칭

면허(등록)번호

비상용

허가일

건축주

구분

1 대

2017.11.17.

아시아신택주식회사

내

※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량

2018.6.4.

설계자

자주식

※ 하수처리시설

착공일

(주)창원건축사사무소 건축회사

102.15 m

부패탱크방법

2018.6.4.

창원건축사사무소

74 대

지상

2018.6.4.

공사감리자

인양터-건축사사무소-206

지하

2018.6.4.

김계완

기계식

용량 260인용

사용승인일

(주)창원건축사사무소

56.52 m

지하

2019.7.18.

공시시공자 (현장관리인)

부천시-건축공사업-02-1231

전기차

2019.7.18.

루기철 토담종합건설(주)

내진설계 적용 여부

내진능력

관리계획 수립 여부

※건축물 인증 현황

성능

적용

건축물 관리 점검 현황

인증명

유요기간

특수구조 건축물

종류

변동내용 및 원인

변동일

지하수위

점검유요기간

2019.7.18.

건축과-25972호에 의거 신축(2017-건축과-신축허가-581)

해당유형(6개층 이상을 지지하는 기둥이나 변채의 하중이 물체보다 위에 작용하는 건축물)

2024.7.18.-2027.7.4.

2019.7.29.

민원봉쇄과-14125호에 의거 당동 747-19(141m), 7

구조설계해석법 : [ ] 등기정적해석법

2024.2.2.

47-20(138㎡), 747-21(156.5㎡), 747-28

구조설계해석법 : [ ] 동적해석법

2024.2.2.

(151.1㎡) 총 4필지가 747-19(586.6㎡)으로 토지

국토교통부령 제1235호(2023.8.1.) 건축물

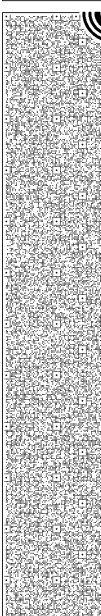
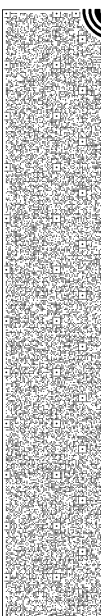
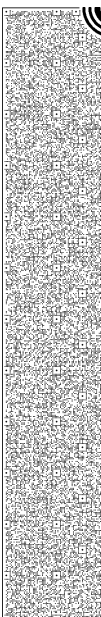
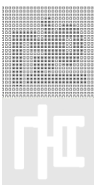
대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)

에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재

[ ] 파일기초

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

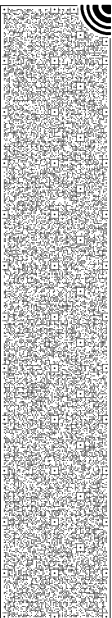
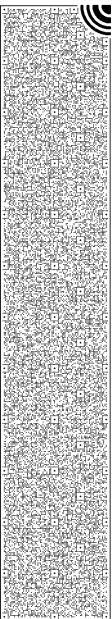
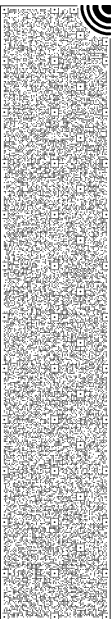
### 집합건축물대장(표제부, 음) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000082	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	호수/가구수/세대수 이스트힐 70호/가구/1세대	
대지위치	경기도 군포시 당동		지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)

건축물현황							건축물현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38	주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	109.65				
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38			- 이어야백 -						
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	291.38									
주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	237.83									
주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	237.83									

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

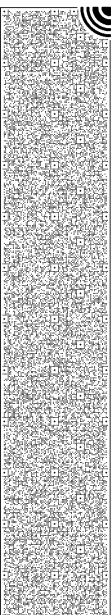
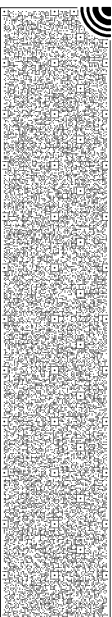
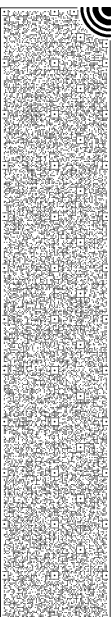
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000082	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	이스트힐	호수/가구수/세대수	70호/07가구/11세대
대지위치	경기도 군포시 당동		지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)	

### 변동사항

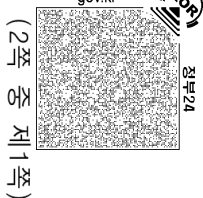
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.8.7.	정기점검(점검기간 : 2024.07.18까지, 보고일 : 2024.08.01) - 이하야백 -	변동일	변동내용 및 원인

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]





### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220192140001466	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	이스트힐	호명칭	804
대지위치	경기도 군포시 당동		지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김청오			
주	지상8층	철근콘크리트구조	오피스텔	55.89	650701-1*****	서울특별시 관악구 반천길 11(신림동)	1 / 1	2021. 10. 1.	등기명의인표시면 경
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	벽체공용	철근콘크리트구조	벽체공용	5.32					
주	전체공용	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	2.91					
주	주차장	철근콘크리트구조	주차장	1					
주	총공용	철근콘크리트구조	총공용	12					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 20일

군포시장

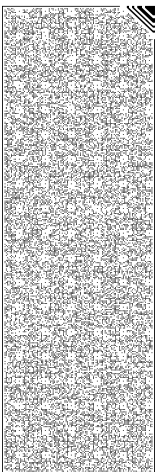
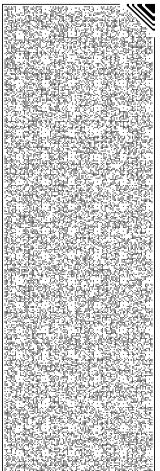
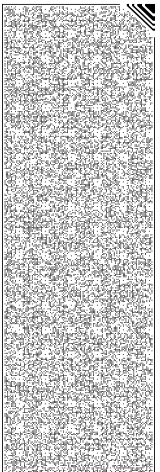
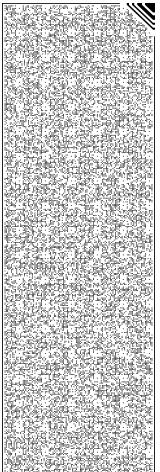


담당자 : 건축과  
전화 :

\*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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

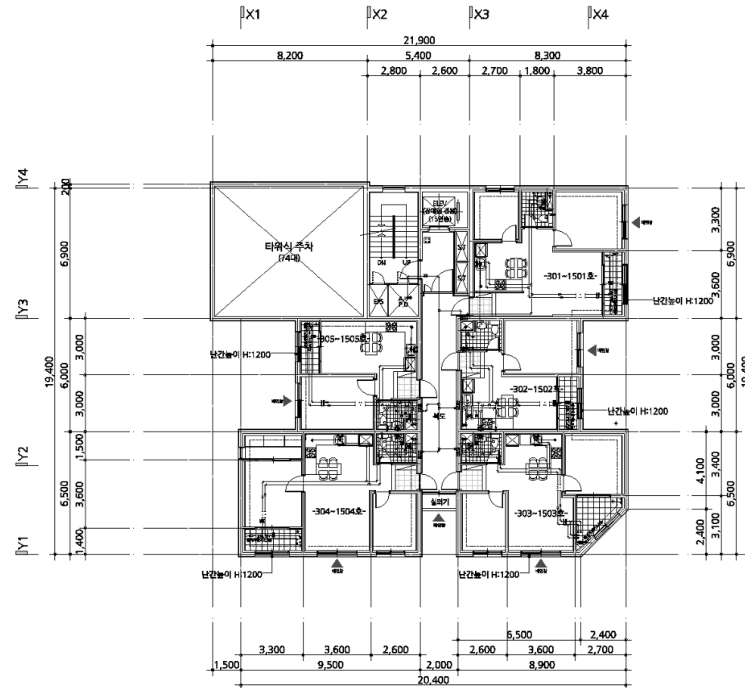




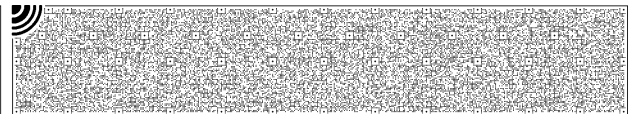
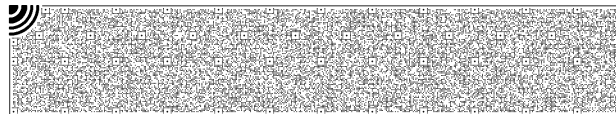
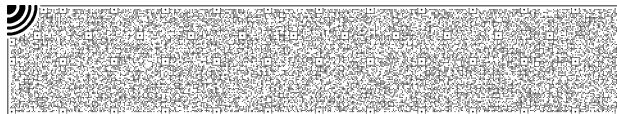
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212019214000082	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	이스트힐	호수/가구수/세대수	70호/0가구/11세대
대지위치	경기도 군포시 당동		지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)	



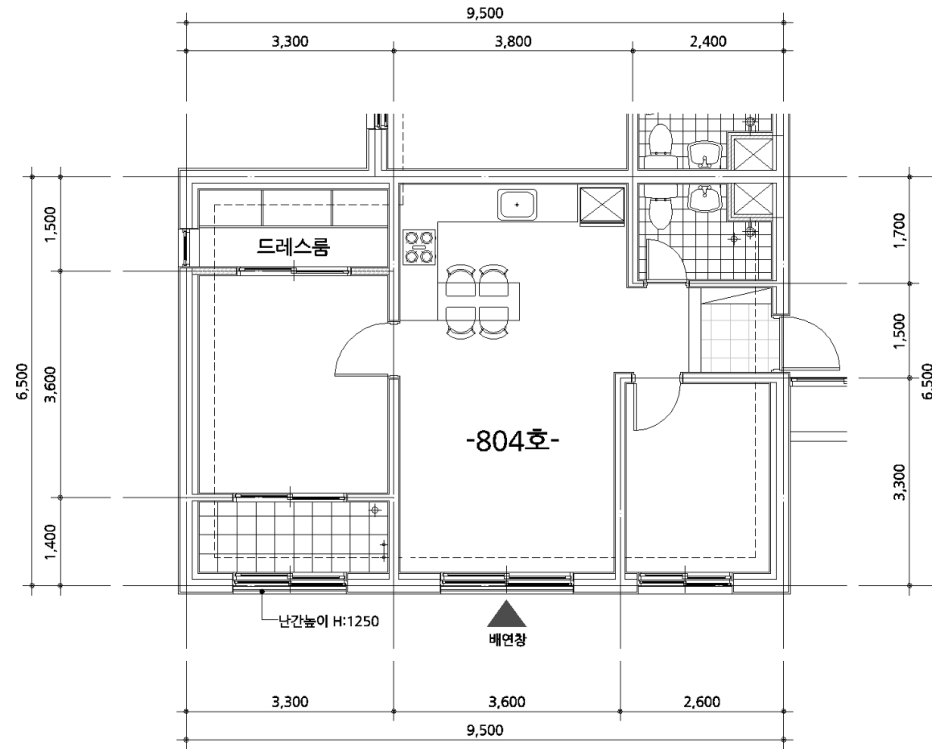
도면의 종류	평면도(8층)	축척	1 : 250	도면 작성자	김재완(주)창건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



# 건축물현황도

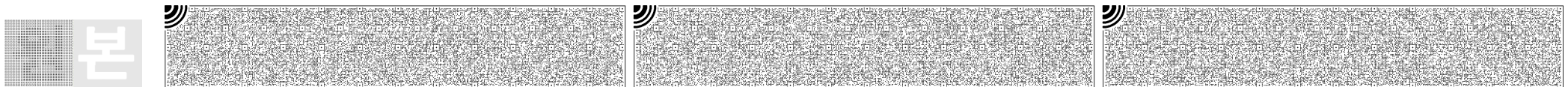
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220192140001466	고유번호	4141010100-3-07470019	명칭	이스트힐	호명칭	804
대지위치	경기도 군포시 당동	지번	747-19	도로명주소	경기도 군포시 군포로580번길 32 (당동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	김재완(주)창건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



# 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 : S1025-0519-004

시행일자 : 2025-05-23

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2025.05.19자 귀 제 『2025타경101036』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김청오 소유물건(2025타경101036)』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 : SI025-0519-004

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.19 자 귀 제 『 2025타경101036 호로 의뢰하신 『 경기도 군포시 당동 747-19 이스트힐 8층 804호 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	363,680	
실 비	여 비	243,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,500
	기타 실비	6,000
소 계	262,100	(250,000+186,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 363,680
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	625,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	62,500	
합 계	687,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	687,500	



붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용

