

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최미영 소유물건(2024타경109037)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김경헌

감정평가서번호: RB241022-16-3102

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)리얼티뱅크감정평가법인 경기중부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
지윤선

지윤선

선



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기중부지사 지사장
경기중부지사장



(서명또는인)

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최미영 (2024타경109037)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.23 ~ 2024.10.24	2024.10.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	257,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩257,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 신용철		신용철	신용철	신용철	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 군포시 당동 소재 '군포역입구사거리' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 와이즈캐슬 제9층 제902호)으로서, 수원지방법원 안양지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론 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

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 10월 24일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 10월 23일 ~ 10월 24일에 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 개요

부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

평가방법	평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 구분건물인 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

III. 감정평가조건

해당사항 없음.

IV. 그 밖의 사항

1. 본건의 호별위치와 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물대장상 현황도, 인근 평가선례 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.
2. 집합건물의 구분소유권은 그 성격 및 거래관행상 건물과 대지권이 일체로 거래되고 건물 및 토지의 가액이 각각 독립적으로 형성되지 않으나, 귀 법원 요청에 의거 건물 및 토지의 배분가액은 집합건물이 소재하는 인근지역의 특성 및 집합건물의 특성, 기타 일반적인 토지·건물의 가액 배분 비율에 영향을 미치는 요인 등을 참작하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		경기도 군포시 당동 775-5 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로529번길 11			
명칭, 층, 호수		와이즈캐슬 제9층 제902호			
주용도		업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설	사용승인일		2019.05.14
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	53.73	25.26	78.99	8.5	업무시설 (오피스텔)

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부 및 전유부 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[경기도 군포시]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	당동 751- [*] 외	비씨 팰리스1차	제7층 제7*호	44.5761	9.2222	208,000,000	4,666,000	2024.06.01
								2018.09.19
2	당동 776- [*]	리베르 오피스텔	제7층 제7*호	41.699	10.0811	190,000,000	4,556,000	2024.04.26
								2019.08.16
3	당동 747- [*]	비씨 팰리스3차	제7층 제7*호	55.7282	8.63	240,000,000	4,307,000	2023.12.11
								2019.03.22
4	당동 775- [*]	와이즈 캐슬	제2층 제2*호	55.3	8.74	225,000,000	4,069,000	2023.03.13
								2019.05.14

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기사례 중 대상물건과 인근 지역에 위치하여, 위치적 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례(1)을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수 중 “경기도”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

2024.05	2024.09	변동율(%)	시점수정치	비고
99.01	98.46	-0.555	0.99445 (98.46/99.01)	2024.06.01. ~ 2024.10.24

※ 거래시점 기준하여 2024년 05월 지수를 적용 하였으며, 기준시점 기준하여 2024년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.03	본건은 사례에 비해 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대체로 대등함.
	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	대체로 대등함.
비교치계	$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.030	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액 (원)	비준가액
1	208,000,000	1.000	0.99445	1.030	53.73 / 44.5761	256,801,930	257,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
오피스텔, 주거용오피스텔	전유면적당 @4,500,000 ~ @5,000,000 내외 수준으로 조사됨.	층 및 전유면적의 크기 등에 따라 상이함.

2. 인근 평가전례

[경기도 군포시]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
5	당동 775-*	와이즈캐슬	제8층 제8*호	53.73	256,000,000 (전유면적당 @4,765,000원/㎡)	법원 경매	2024.07.03
							2019.05.14
6	당동 775-*	와이즈캐슬	제6층 제6*호	55.3	263,000,000 (전유면적당 @4,756,000원/㎡)	법원 경매	2024.09.26
							2019.05.14

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

지역	유형	기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
경기도 군포시 당동	오피스텔	최근 1년	69.37	69.50	41건

※ 자료출처 : 대인경매정보

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 257,000,000 원

기호	소재지	명칭/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	경기도 군포시 당동 775-5	와이즈캐슬 제9층 제902호	53.73	8.5	257,000,000

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			
	경기도 군포시 당동 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로529번길 11	775-5 와이즈 캐슬	업무시설, 공동주택, 제1종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 14층					
					지1층	182.25			
					지2층	124.38			
					1층	211.08			
					2층	173.1			
					3층	173.1			
					4층	173.1			
					5층	173.1			
					6층	173.1			
					7층	173.1			
					8층	224.58			
					9층	224.58			
					10층	224.58			
					11층	224.58			
					12층	185.59			
13층	185.59								
14층	185.59								
1 가	동소	775-5	대	일반상업지역 (내) 철근 콘크리트구조 제9층 제902호 1 소유권 ----- 대지권	323.8		257,000,000	비준가액 공용면적 포함 (78.99㎡)	
						53.73			53.73
						8.5			8.5
						323.8			
					토지·건물				
					토 지 :		77,100,000		
					건 물 :		179,900,000		
합 계							₩257,000,000.-		

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 '군포역입구사거리' 서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 공동주택, 다가구주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 '군포역'이 소재하여 제반교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하2층/지상14층 건물 내 제9층 제902호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 등 마감임.

(4) 이용상태

공부상 '업무시설(오피스텔)'임.

(5) 설비내역

기계식주차설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 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

동측 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 '업무시설, 공동주택, 제1종근린 생활시설' 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 도로 폭 약 10미터 내외 및 서측으로 도로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역), 상대보호구역, 과밀억제지역, 과밀억제권역(2022-09-06)임.

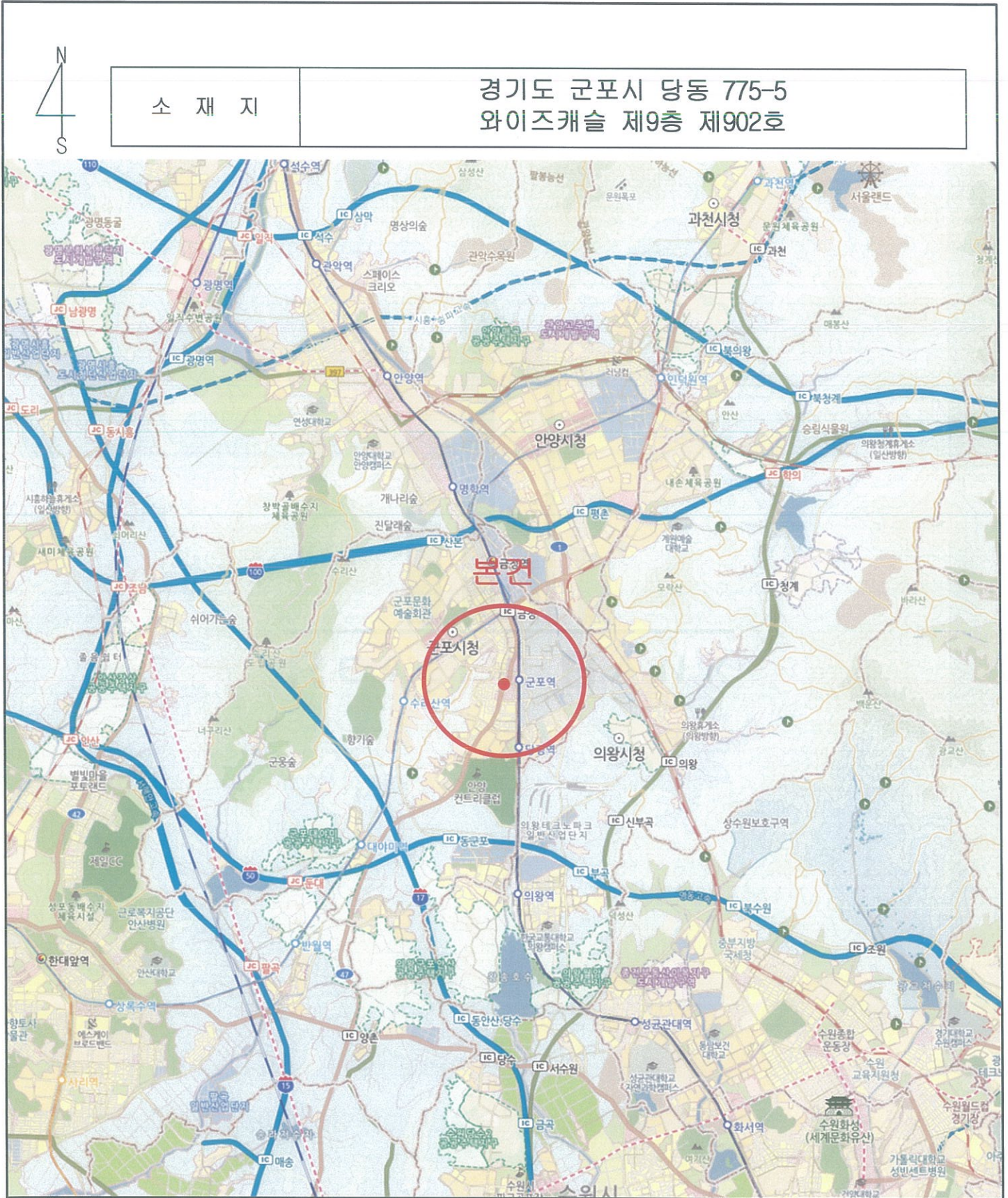
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



상세 위치도

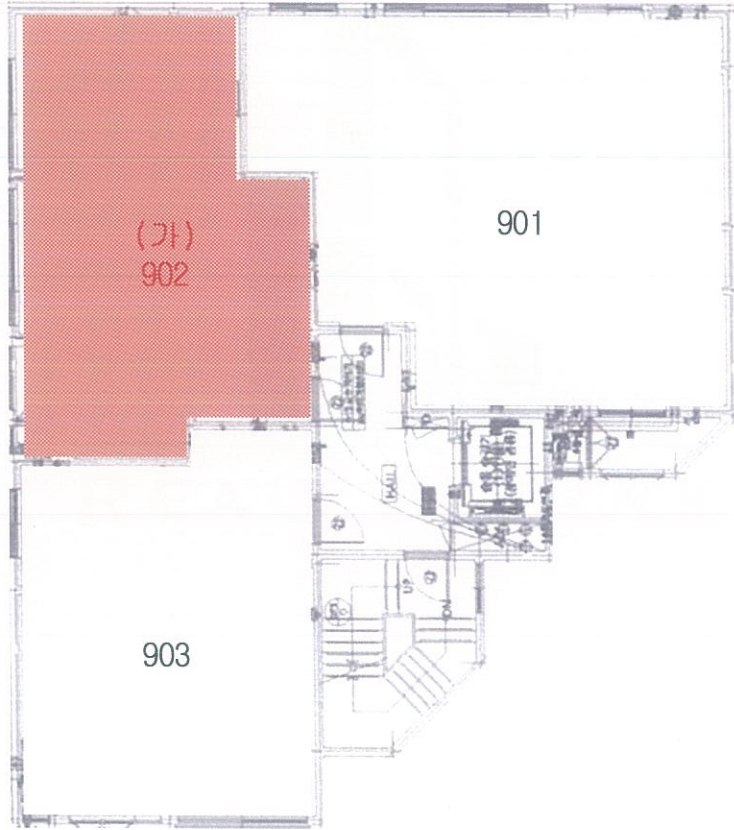


소재지	경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제9층 제902호
-----	-------------------------------------

호 별 배 치 도



No Scale

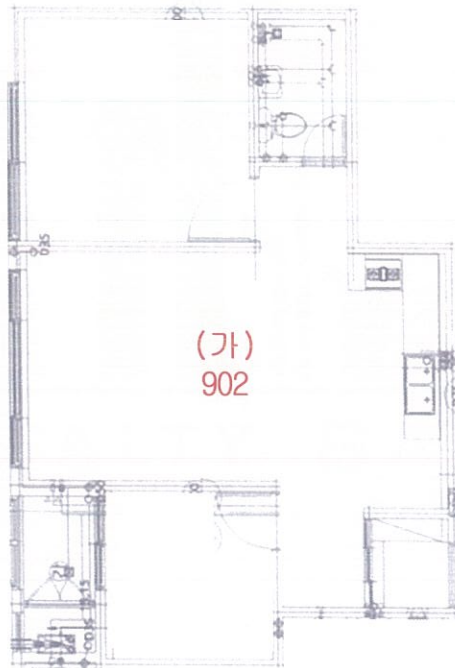


와이즈캐슬 제9층 제902호

내부구조도 및 임대사항표



No Scale

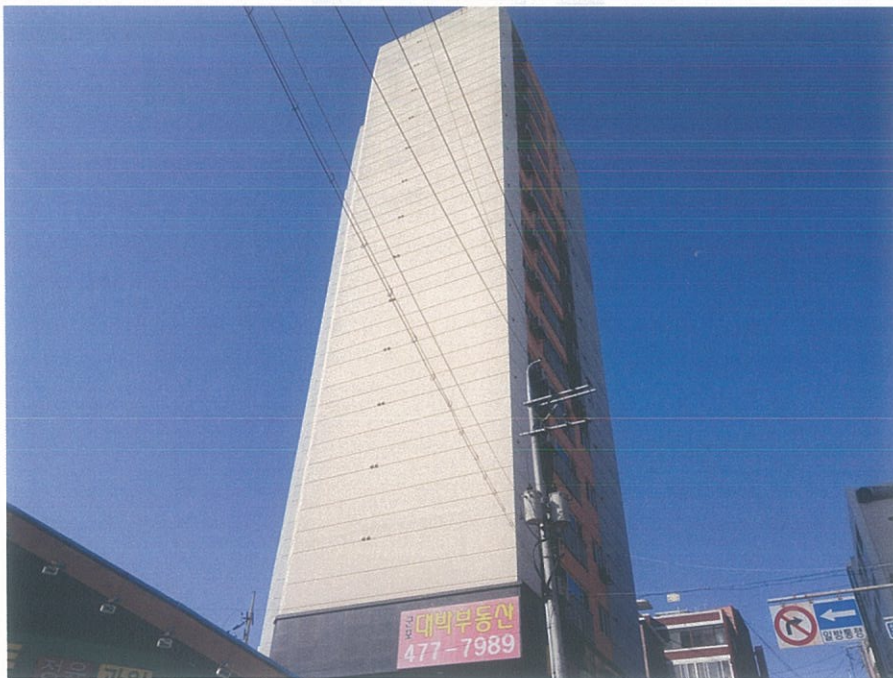


와이즈캐슬 제9층 제902호

사 진 용 지



본건 건물전경



본건 건물전경

사 진 용 지



본건전경(복도에서 촬영)



공동 출입문 전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경



발급번호 : 202441410001305669

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 23

토지이용계획확인서				처리기간																	
				1 일																	
신청인	성명	리얼티뱅크감정평가법인	주소																		
			전화번호																		
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)																
			경기도 군포시 당동	775-5	323.8																
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]																			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-10-15)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>,과밀억제권역(2022-09-06)<수도권정비계획법> [이하공란]																			
		[해당없음]																			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항																					
확인도면					범례																
					<input type="checkbox"/> 과밀억제지역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 특정용도제한지구 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(중심) <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 공공청사 <input type="checkbox"/> 법정동																
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.		2024/ 10/ 23		축척 1/1000																	
		경기도 군포시장		수입증지 붙이는곳																	
				<table border="1"> <tr> <td>수</td> <td>수</td> </tr> <tr> <td>료</td> <td>료</td> </tr> <tr> <td>전</td> <td>전</td> </tr> <tr> <td>자</td> <td>자</td> </tr> <tr> <td>결</td> <td>결</td> </tr> <tr> <td>제</td> <td>제</td> </tr> <tr> <td>민</td> <td>민</td> </tr> <tr> <td>원</td> <td>원</td> </tr> </table>		수	수	료	료	전	전	자	자	결	결	제	제	민	민	원	원
수	수																				
료	료																				
전	전																				
자	자																				
결	결																				
제	제																				
민	민																				
원	원																				



◆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 1341-2019-008228



[집합건물] 경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제9층 제902호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월7일	경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 [도로명주소] 경기도 군포시 군포로529번길 11	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 14층 업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설 지1층 182.25㎡ 지2층 124.38㎡ 1층 211.08㎡ 2층 173.1㎡ 3층 173.1㎡ 4층 173.1㎡ 5층 173.1㎡ 6층 173.1㎡ 7층 173.1㎡ 8층 224.58㎡ 9층 224.58㎡ 10층 224.58㎡ 11층 224.58㎡ 12층 185.59㎡ 13층 185.59㎡ 14층 185.59㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 군포시 당동 775-5	대	323.8㎡	2019년6월7일 등기

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



발행번호 13420213401204101010190231SHI0082015NMM12810211112

발급확인번호 AANL-OTNJ-2283

발행일 2024/10/23

[집합건물] 경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제9층 제902호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월7일	제9층 제902호	철근콘크리트구조 53.73㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	323.8분의 8.5	2019년5월14일 대지권 2019년6월7일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년6월7일 제59023호		소유자 이건희 880208-***** 인천광역시 남동구 서창남순환로 200,108동 904호 (서창동,호반베르디움)
2	소유권이전	2019년6월7일 제59024호	2019년6월7일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동,케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2019-5127호
3	소유권이전	2019년10월10일 제107156호	2019년10월10일 신탁재산의귀속	소유자 이건희 880208-***** 인천광역시 남동구 서창남순환로 200,108동 904호 (서창동,호반베르디움)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2019년10월10일 제107157호	2019년4월24일 매매	소유자 최미영 650902-***** 광주광역시 남구 봉선로133번길 4,7동 1906호 (봉선동,금호타운아파트)
4-1	민간임대주택등기	2022년11월17일 제115202호	2019년9월30일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는



[집합건물] 경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제9층 제902호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				민간임대주택임
5	강제경매개시결정	2024년10월15일 제114269호	2024년10월15일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2024타경109 037)	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	주택임차권	2023년12월8일 제119649호	2023년12월6일 수원지방법원 안양지원의 임차권등기명령 (2023카임435)	임차보증금 금271,500,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021년11월17일 주민등록일자 2021년12월15일 점유개시일자 2021년12월15일 확정일자 2021년11월17일 임차권자 이대준 910121-***** 경기도 군포시 군포로529번길 11, 902호 (당동,와이즈캐슬)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년12월8일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 값구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 13420213401204101010190231SHI0082015NMM32810211112

발급확인번호 AANL-OTNJ-2283

발행일 2024/10/23

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 1341-2019-008228

[집합건물] 경기도 군포시 당동 775-5 와이즈캐슬 제9층 제902호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최미영 (소유자)	650902-*****	단독소유	광주광역시 남구 봉선로133번길 4,7동 1906호 (봉선동,금호타운아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월17일 제115202호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	최미영
5	강제경매개시결정	2024년10월15일 제114269호	채권자 주택도시보증공사	최미영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년12월8일 제119649호	임차보증금 금271,500,000원 임차권자 이대준	최미영

[참고 사항]

- 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)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120192140000047

고유번호

4141010100-3-07750005

명칭

위이즈캐슬

호수/기구수/세대수

25호/0기/9세대

대지위치 경기도 군포시 당동

지번

775-5

도로명주소

경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)

*대지면적 323.8 m²

연면적

3,011.4 m²

*지역

일반상업지역 외 1

*지구

특정용도제한지구

*구역

종수

건축면적 226.5 m²

용적률 산정용 연면적

2,549.81 m²

주구조

철근콘크리트구조

주용도

업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설

층수

지하: 2층, 지상: 14층

*건폐율 69.95 %

*용적률

787.46 %

높이

42.8 m

지붕

(철근)콘크리트(평사라브)

부속건축물

m²

*조경면적

m²

*공개공지/공간 면적

m²

*건축선 후퇴면적

m²

*건축선 후퇴거리

m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계실	60.3	주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	14.58
주1	지2층	철근콘크리트구조	창고	39.79	주1	지1층	철근콘크리트구조	집중구내통신실, 감시제어반실	9.3
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실 및 홀	24.29	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차관리실	8.11
주1	지1층	철근콘크리트구조	창고	150.26	1층	철근콘크리트구조	지상주차장		103.48

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 23일

군포시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

대지위치

경기도 군포시 당동

명칭

아이즈캐슬

호수/가구수/세대수

25호/0기/9세대

지번

도로명주소

경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)

775-5

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근			
건축주	이건희	19880208*****				1 대		허기일 2017.12.20.	
설계자	진인범 건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-264	건축식	30 대	3 대	34.5 m ²	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.5.4.	
공사감리자	진인범 건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-264	기계식	51.48 m ²	대	대	※ 금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	사용승인일 2019.5.14.	
공시시공자 (현장관리인)	윤재홍 (주)에스티빌종합건설	인천광역시-건축공사업-04-0941	전기차	대	대	대	형식 부패탱크방법		
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황						건축물 관리 현황
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이		적용		건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 40 (m ²)		지하수위		종류		
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초		GL -20 m		점검유치기간		
					구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법		2024.5.14.-2027.4.11.		
변동사항			변동사항						그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		지역: 도시지역			
2019.5.14.	건축과-17000호에 의거 건축[2017-건축과-건축허가(67]					-이하야백-			
2019.5.27.	건축과-18737호에 의거 건축물명칭 변경(외이즈캐슬 -> 아이즈캐슬)								
2020.2.7.	건축과-6256호에 따라 층 101호 제1중근린생활시설(매점		2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1>건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000047	고유번호	4141010100-3-07750005	명칭	호수가구수/세대수 25호/07가구/9세대
대지위치	경기도 군포시 당동	지번	775-5	도로명주소	경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	51.48	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	224.58
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	38.36	주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	224.58
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/HALL	17.76	주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	185.59
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1	주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	185.59
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	185.59
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1			- 이하여백 -		
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.1					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	224.58					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	224.58					

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표계부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000047	고유번호	4141010100-3-07750005	명칭	호수기거수/세대수 25호/07거수/9세대
대지위치	경기도 군포시 당동	지번	775-5	도로명주소	경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.7.25.	에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간: 2024.05.14 까지, 보고일: 2024.06.24) - 이하야백 -		



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

집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2220192140000563	고유번호	4141010100-3-07750005	명칭	도로명주소	아이즈캐슬	호명칭	902호
대지위치	경기도 군포시 당동			지번	775-5	경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)		

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최미영			
주	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	53.73	650902-2*****	광주광역시 남구 봉선로133번길 4,7동 1906호 (봉선동,금호타운아파트)	1/1	2019.10.10. 소유권이전	
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.				
주	지하1층	철근콘크리트구조	주차관리실	0.21					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,기타	16.94					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

군포시장



담당자:
전화:

발급일자: 2024년 10월 23일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

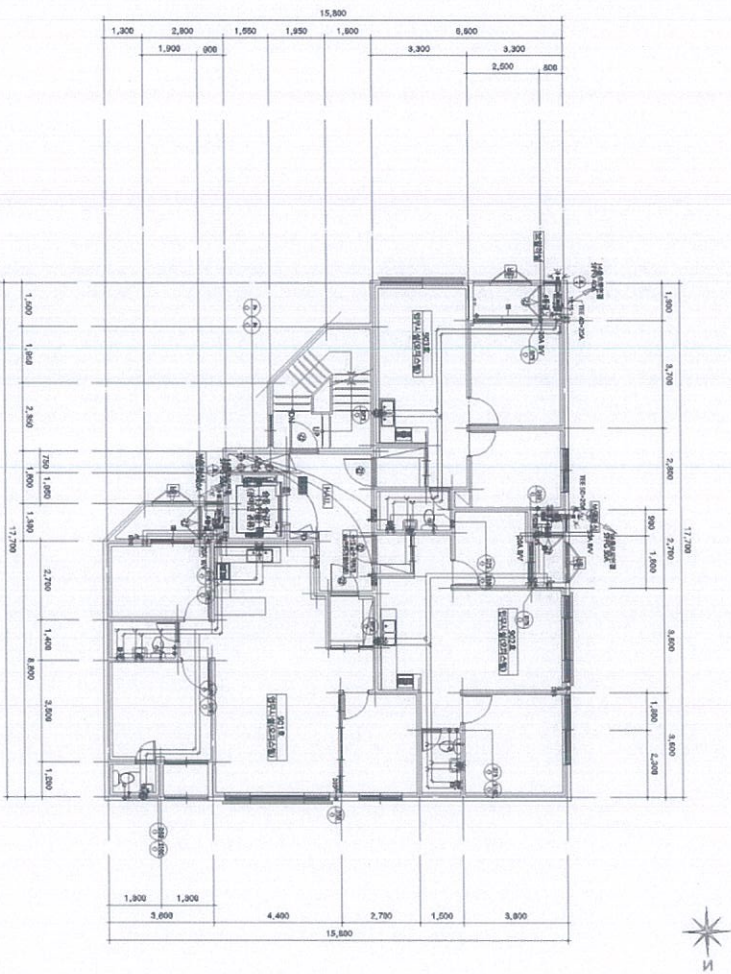
297mm×210mm(백상지 (80g/㎡))



건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192140000047	고유번호	4141010100-3-07750005	명칭	호수/기구숙/세대수	25호/07기/9세대
대지위치	경기도 군포시 당동	지번	775-5	도로명주소	경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)	



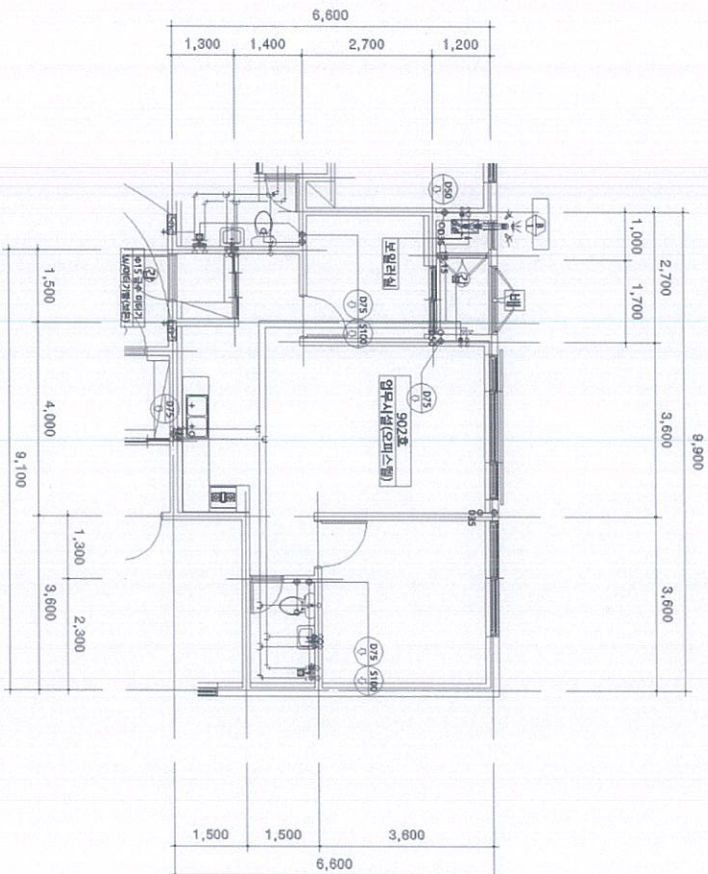
도면의 종류	평면도(9층)	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소 범 진인범 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220192140000563	고유번호	4141010100-3-07750005	면적	외이즈캐슬	호명칭	902호
대지위치	경기도 군포시 당동	지번	775-5	도로명주소	경기도 군포시 군포로529번길 11 (당동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사사무소 범 건인범	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 경우로 작성할 수 있습니다.

