

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 : DB252-032401

시행일자 : 2025-03-28

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 위 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.03.24자 귀 제 『2025타경100827』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김형욱 소유물건(2025타경100827)』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 : DB252-032401

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.24 자 귀 제 『 2025타경100827 호로 의뢰하신 『 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 흥화아파트 제101동 제19층 제1903호 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	483,770	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	2,000
비	소 계	226,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	709,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	70,900	
합 계	779,900	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	779,900	

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	김형욱 소유물건(2025타경100827)
감정평가서번호	DB252-032401

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

조주남

김형욱

심진범



(주)감정평가법인 대일감정원 경기지사

지사장 심진범



감정평가액	사억오천일백만원정 (₩451,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김형욱 (2025타경100827)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.06	2025. 03. 28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	451,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩451,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>김형욱</i>	<i>심진범</i>		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 만안구 안양동 소재 “안양3동행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 구분건물(흥화아파트 제101동 제19층 제1903호)로서, 수원지방법원 안양지원의 부동산 강제경매 목적을 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 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 2025.03.26.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.25. ~ 2025.03.26.까지 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 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(아파트)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(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 현관에 부착된 호별표시 등에 의거하여 확인하였음.
5. 집합건물(아파트)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 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 관련 공부, 탐문조사, 부동산포털사이트 및 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 실제 구조가 상이할 수 있으니, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 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 716-5 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 장내로 56		
건물명, 층, 호수	흥화아파트 101동 19층 1903호		
용도	아파트	사용승인일	1996.04.29
면적	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.63	59.14	27.85

※ 주공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	안양동 716-5	흥화 아파트 101동	2층 2**호	59.97	300,000,000	5,002,000	2024.08.10
							1996.04.29

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 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 과천시 아파트 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
거래시점 최근(2024년 07월) 가격지수	93.5
기준시점 최근(2025년 03월) 가격지수	95.2
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$(95.2 - 93.5) / 93.5$ ≒ 1.01818

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	상호 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	상호 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	층별 효용 등 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	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00$	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	가치형성 요인비교	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	5,002,000	1.00	1.01818	1.00	1.050	5,340,000

VI. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	가격수준	비고
흥화아파트 내	아파트	430,000,000 ~ 470,000,000 수준	층, 향 등에 따라 상이

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	안양동 708-9	냉천동 현대아파트 101동	3층 3**호	59.76	349,000,000	5,840,000	경매	2024.07.03
								1997.06.05
2	안양동 708-9	냉천동 현대아파트 101동	10층 10**호	84.78	424,000,000	5,001,000	조세	2025.02.03
								1997.06.05
3	안양동 767	성원아파트 101동	23층 23**호	84.93	524,000,000	6,169,000	조세	2024.05.16
								1995.11.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역 경매시장추이(낙찰가율)

[자료출처 : 지지옥션]

지역/유형	최근 1년 낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
경기도 안양시 만안구 /아파트	86.11	44건	전체 101건 중

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 : 451,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	안양동 716-5	흥화아파트 101동	19층 1903호	84.63	5,340,000	451,000,000

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 "안양3동행정복지센터"에서 남측으로 인근에 위치하는 흥화아파트 제101동 제19층 제1903호임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 지하2층/지상19층 중 제19층 제1903호로서,
(사용승인일 : 1996.04.29.)

외 벽 : 모르타르위 페인팅 마감
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감
창 호 : p.v.c.새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 관리상태 무난함.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 승강기설비, 소방설비, 방충설비 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

인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노포 약 9미터 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역(근명고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성원유치원, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

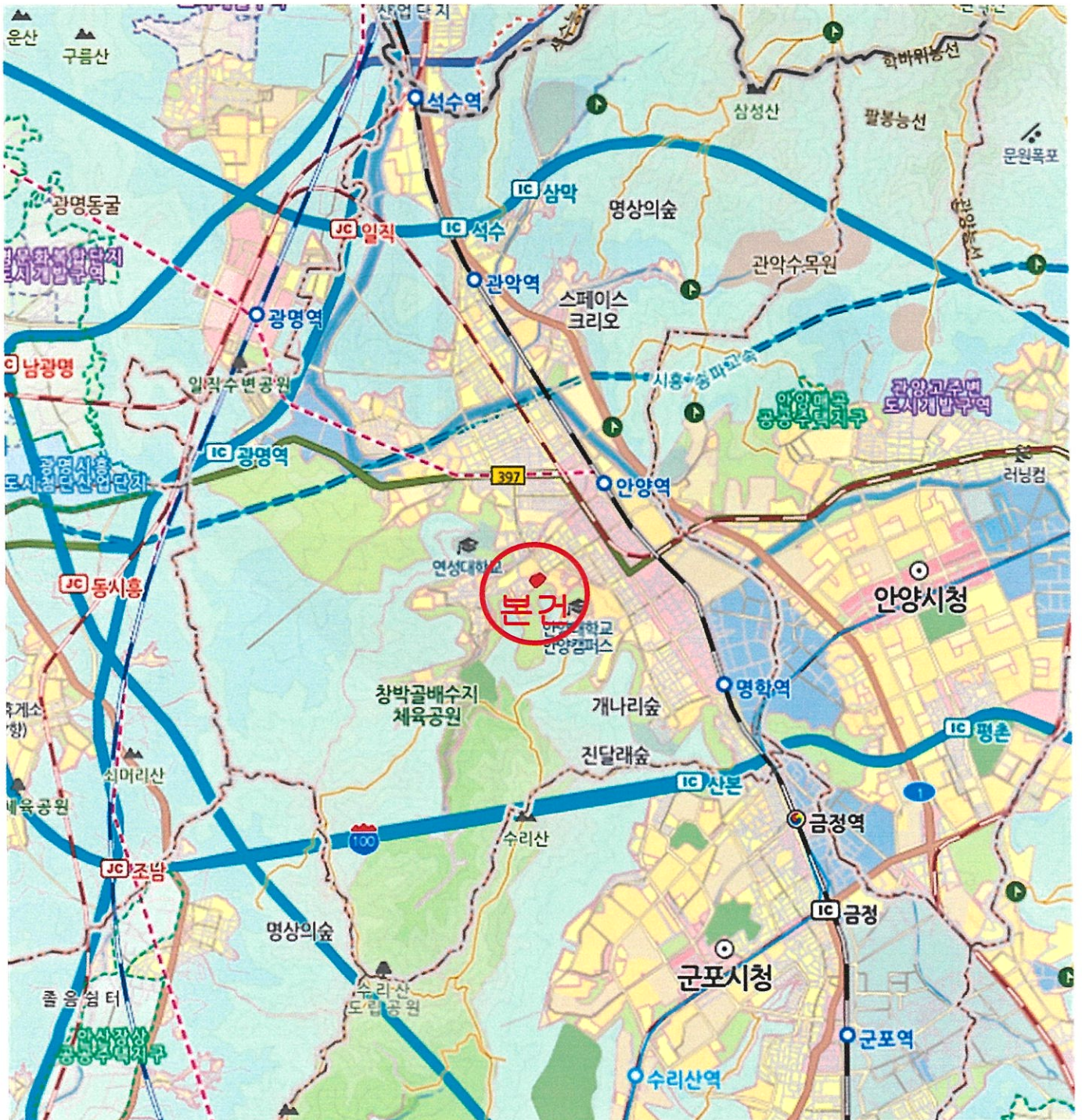
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역 위치도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 716-5
 흥화아파트 제101동 제19층 제1903호

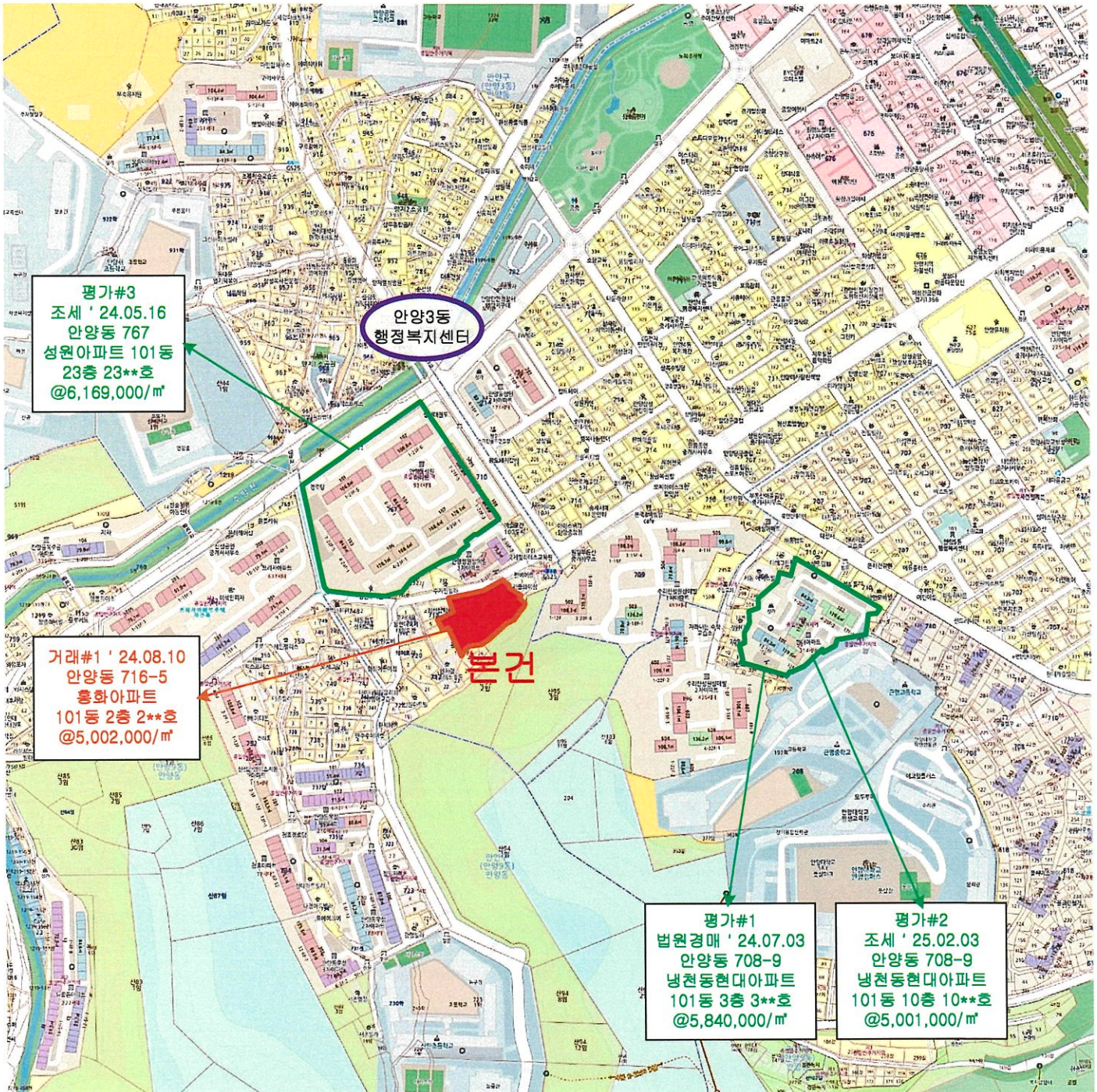


상세위치도



소재지

경기도 안양시 만안구 안양동 716-5
 흥화아파트 제101동 제19층 제1903호



평가#3
 조세 ' 24.05.16
 안양동 767
 성원아파트 101동
 23층 23**호
 @6,169,000/㎡

안양3동
 행정복지센터

거래#1 ' 24.08.10
 안양동 716-5
 흥화아파트
 101동 2층 2**호
 @5,002,000/㎡

본건

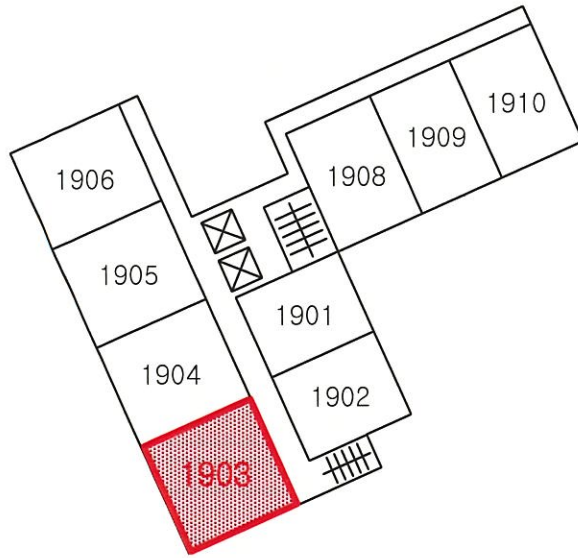
평가#1
 법원경매 ' 24.07.03
 안양동 708-9
 남천동현대아파트
 101동 3층 3**호
 @5,840,000/㎡

평가#2
 조세 ' 25.02.03
 안양동 708-9
 남천동현대아파트
 101동 10층 10**호
 @5,001,000/㎡

배치도 및 내부구조도



No Scale



흥화아파트 제101동 제19층 제1903호

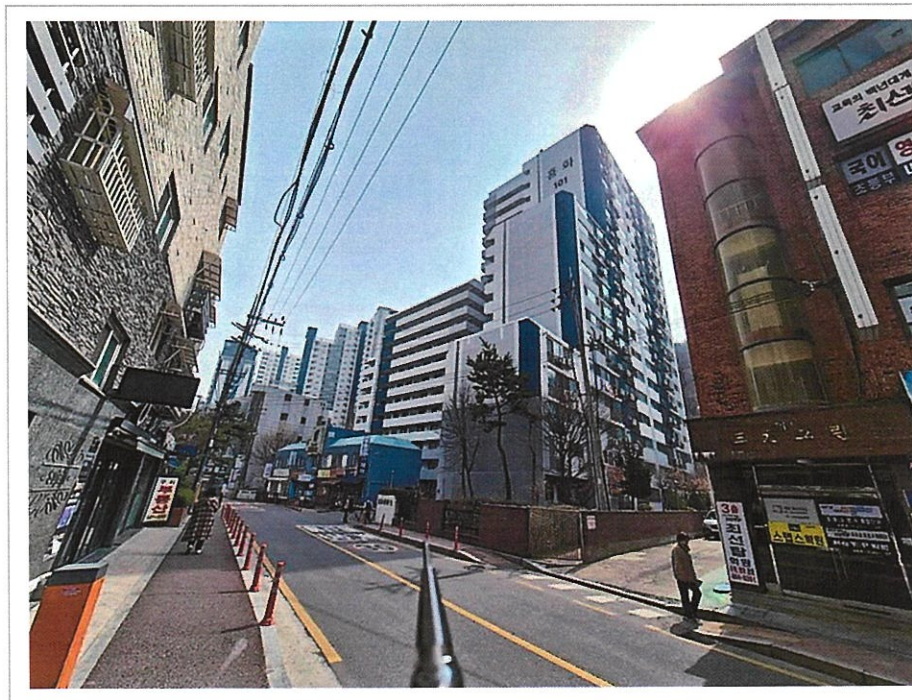


- 임대 미 상 -

현황 사진



본건



본건 전경



발급번호 : 202541171002935041

발행매수 : 1/2

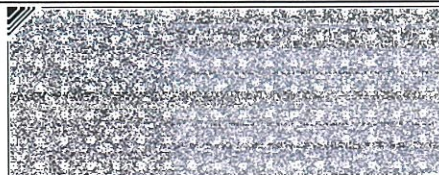
발급일 : 2025/ 03/ 24

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인대일감정원	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 안양시 만안구 안양동		716-5	대	3,692.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(근명고등학교, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성원유치원, 세부사항은 안양과천교육지원청에 문의하시기 바람.)<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					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 대기관리권역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 도시교통정비지역 <input type="checkbox"/> 교통기타용도지역지구미분류 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: right;">2025/ 03/ 24</p> <p style="text-align: center;">경기도 안양시 만안구</p>				<p>축척 1/1700</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>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.

<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>





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1341-1996-217786



[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 홍화아파트 제101동 제19층 제1903호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 홍화아파트 제101동 [도로명주소] 경기도 안양시 만안구 장내로 56	철근콘크리트조 슬래브지붕 19층 아파트 1층 580.69㎡ 2층 929.59㎡ 3층 929.59㎡ 4층 929.59㎡ 5층 929.59㎡ 6층 862.42㎡ 7층 858.82㎡ 8층 858.82㎡ 9층 858.82㎡ 10층 791.65㎡ 11층 791.65㎡ 12층 791.65㎡ 13층 487.15㎡ 14층 487.15㎡ 15층 487.15㎡ 16층 487.15㎡ 17층 487.15㎡ 18층 487.15㎡ 19층 487.15㎡ 지하1층 2028.585㎡ 지하2층 2126.695㎡	지번변경 도로명주소 2012년3월12일 등기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5	대	3692㎡	1996년5월10일

[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 134202GA00119503N010962241000017771800018626001111

발급확인번호 AANX-JXMQ-7869

발행일 2025/03/24

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 홍화아파트 제101동 제19층 제1903호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2	2021년8월20일	제19층 제1903호	철근콘크리트조 84.63㎡	신청착오
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1 소유권대지권	3692분의 27.85	1996년4월29일 대지권 1996년5월10일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2021년8월20일 제115526호	2021년6월18일 매매	소유자 김형욱 980119-***** 경기도 양주시 백석읍 권율로 1455-15, 102동 1108호 (백석한승아파트) 거래가액 금430,000,000원
4	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1026964호	2025년3월17일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2025타경100 827)	채권자 박소은 710620-***** 안양시 만안구 병목안로 81 107동 1504호(안양동, 성원1차아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
18	주택임차권	2024년10월30일 제119204호	2024년10월28일 수원지방법원안 양지원의 임차권등기명령 (2024카임257)	임차보증금 금430,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2022년1월3일 주민등록일자 2022년4월11일 점유개시일자 2022년3월31일 확정일자 2022년4월1일 임차권자 박소은 710620-*****

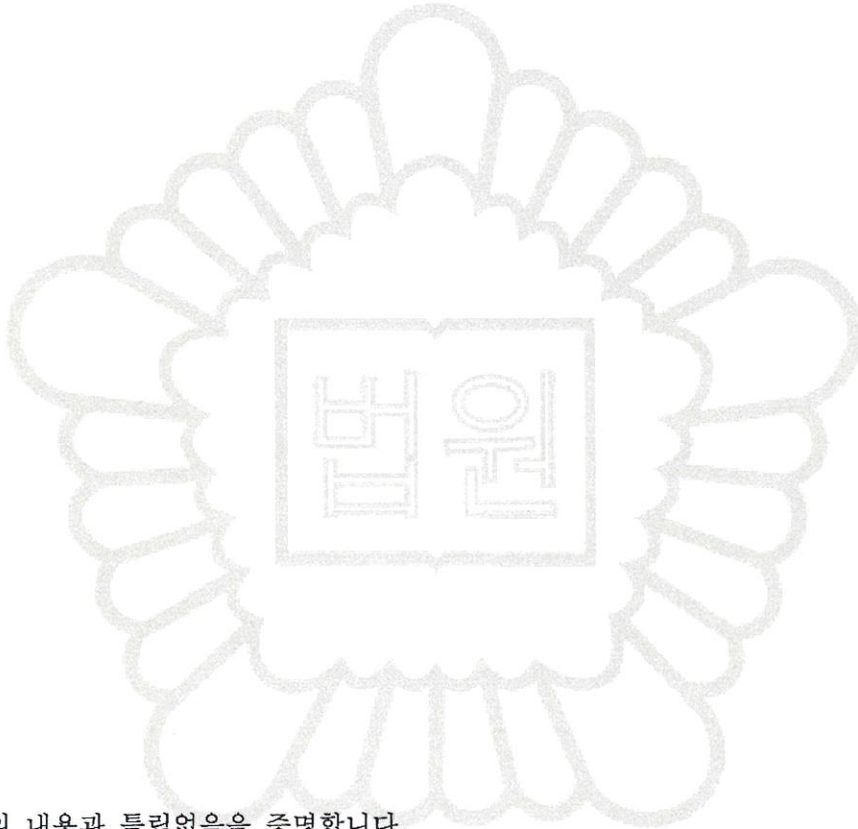


[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 홍화아파트 제101동 제19층 제1903호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 안양시 만안구 장내로 56, 101동 1903호(안양동, 홍화아파트)
18-1				18번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년10월30일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 24일

법원행정처 등기정보중앙관리소

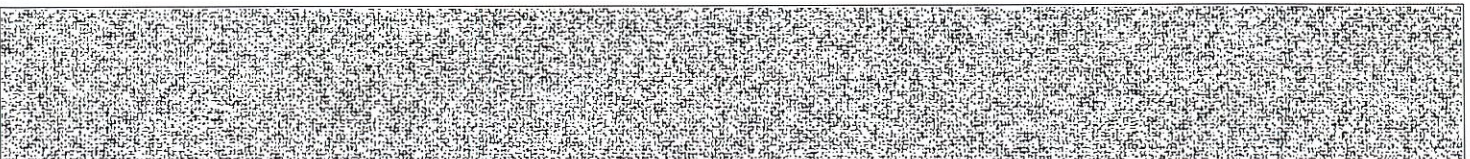
전산운영책임관



* 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 134202GA00119503N010962241000017771800038626001111

발급확인번호 AANX-JXMQ-7869

발행일 2025/03/24

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 1341-1996-217786

[집합건물] 경기도 안양시 만안구 안양동 716-5 홍화아파트 제101동 제19층 제1903호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김형욱 (소유자)	980119-*****	단독소유	경기도 양주시 백석읍 권율로 1455-15, 102동 1108호 (백석한승아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1026964호	채권자 박소은	김형욱

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
18	임차권설정	2024년10월30일 제119204호	임차보증금 금430,000,000원 임차권자 박소은	김형욱

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 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)

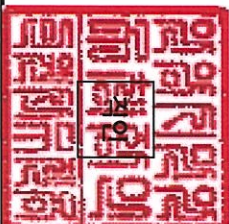
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212004194000941		고유번호	4117110100-3-07160005		명칭	홍화아파트 101동		호수/기구수/세대수	0호/0기/152세대	
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동			지번	716-5	도로명주소	경기도 안양시 만안구 장내로 56 (안양동)				
*대지면적	0 m ²	연면적	17,678.21 m ²	*지역	일반주거지역	*지구	*구역				
건축면적	929.59 m ²	용적률 산정용 연면적	13,644.37 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택(아파트)		층수	지하: 2층, 지상: 19층	
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	51.1 m	지붕	슬라브	부속건축물	1 동		
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	지하2층	철근콘크리트조	전기실, 주차장	2,126.695	주1	3층	철근콘크리트조	아파트	929.59		
주1	지하1층	철근콘크리트조	관리실, 주차장	2,028.585	주1	4층	철근콘크리트조	아파트	929.59		
주1	지상1층	철근콘크리트조	아파트	580.69	주1	5층	철근콘크리트조	아파트	929.59		
주1	2층	철근콘크리트조	아파트	929.59	주1	6층	철근콘크리트조	아파트	862.42		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

안양시 만안구청장



담당자: 진 화

발급일: 2025년 3월 24일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 안양시 만안구 안양동**

명칭 **홍화아파트 101동** 호수/가구수/세대수 **0호/0가구/152세대**

지번 **지번 관련 주소**

도로명주소 **경기도 안양시 만안구 장내로 56 (안양동)**

716-5

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기		
건축주	신일연립재건축 주택조합	3108-000*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용 대	비상용 대	허기일
설계자	(주)건축사사무소 별리건축		대	대	대	대	승용	대	대	1993.4.20.
공사감리자	(주)건축사사무소 별리건축		대	대	대	대	대	대	대	1994.4.30.
공사시공자 (현장관리인)	흥회공업주식회사		대	대	대	대	대	대	대	1996.4.29.
			대	대	대	대	대	대	대	

*건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물	지하수위	미해당	건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 동적해석법	GL	중부	점검유효기간	
				t(m)	m			

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1996.4.29.	허가 제(허가:1993.4.20, 준공:1996.4.29)호에의 기신규작성	2011.10.5.	경 건축물대장 기초지로 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' -> '929.59, 용적률 산정용 면적:0' ->'13644. 37)) 직권변경	
2011.4.14.	건축물대장 기초지로 정비에 의거 (표제부(부속건축물 면적, 부속건 축물 수: ->'121.44, ->'1)) 직권변			

* 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 1쪽)

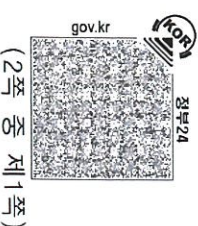
건물ID	2120041940009941	고유번호	4117110100-3-07160005	명칭	홍화아파트 101동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/152세대
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	716-5	도로명주소	경기도 안양시 만안구 장내로 56 (안양동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	7층	철근콘크리트조	아파트	858.82	주1	18층	철근콘크리트조	아파트	487.15
주1	8층	철근콘크리트조	아파트	858.82	주1	19층	철근콘크리트조	아파트	487.15
주1	9층	철근콘크리트조	아파트	858.82	부1	12층	철근콘크리트조	노인정	121.44
주1	10층	철근콘크리트조	아파트	791.65			- 이하여백 -		
주1	11층	철근콘크리트조	아파트	791.65					
주1	12층	철근콘크리트조	아파트	791.65					
주1	13층	철근콘크리트조	아파트	487.15					
주1	14층	철근콘크리트조	아파트	487.15					
주1	15층	철근콘크리트조	아파트	487.15					
주1	16층	철근콘크리트조	아파트	487.15					
주1	17층	철근콘크리트조	아파트	487.15					





집합건축물대장(전유부, 갑)



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

건물ID	2220041940022182	고유번호	4117110100-3-07160005	명칭	흥화아파트 101동	호명칭	1903호
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동		지번	716-5	도로명주소	경기도 안양시 만안구 장내로 56 (안양동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김형욱			
주	19층	철근콘크리트조	아파트	84.63	980119-1*****	경기도 양주시 백석읍 권율로 1455-15, 102동 1108호 (백석한승아파트)	1/1	2021. 8. 20.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	지하층	철근콘크리트조	주차장	21.47					
주	지하층	철근콘크리트조	대피소, 기계전기실	11.7					
주	지하층	철근콘크리트조	관리소	0.63					
부	1층, 2층	철근콘크리트조	노인정	1					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

안양시 만안구청장



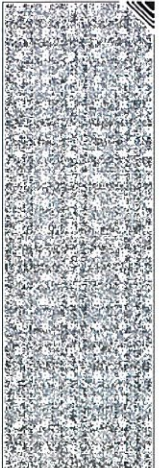
담당자 : 민원봉사과
전화 : 031-8045-3583

발급일 : 2025년 03월 24일

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물ID	2220041940022182	고유번호	4117110100-3-07160005	명칭	홍화아파트 101동	호명칭	1903호
대지위치	경기도 안양시 만안구 안양동			지번	716-5	도로명주소	경기도 안양시 만안구 정내로 56 (안양동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
					기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	19층	철근콘크리트조	복도,계단	25.34	2024.1.1.	241,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	241,000,000
					2022.1.1.	262,000,000
					2021.1.1.	222,000,000
					2020.1.1.	214,000,000
					2019.1.1.	212,000,000
					2018.1.1.	212,000,000
					2017.1.1.	201,000,000
					2016.1.1.	198,000,000
					2015.1.1.	173,000,000
					2014.1.1.	157,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
- 이하여백 -	- 이하여백 -			- 이하여백 -

◆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/㎡)]

