

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경101186)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철

감정평가서번호: S1025-0627-002

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)씨브감정평가법인 오산경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이선영

李 鮮 未



(주)써브감정평가법인 오산경기지사 지사장 조진용



(서명또는인)

감정평가액	삼억이천육백만원정(W326,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경101186)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.02		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	326,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩326,000,000
심사 확인	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 동안구 호계동 소재 ‘호계사거리’ 남서측 인근에 위치한 구분 건물(삼성원시티 제2층 제202호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

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 07월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 06월 30일 ~ 2025년 07월 01일에 실지조사를 하여 대상물건에 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 감정평가시 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 안양시 동안구 호계동 966-67	건 물 명	삼성원시티		
구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	규 모	1개동 24세대		
용 도	아파트 및 업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019.02.19.		
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제2층 제202호	56.87	20.97	21.61	아파트

※ 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 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	호계동 966-**	삼**** 제5층 제50*호	58.70	330,000,000	5,622,000	2024.07.14.
						2019.02.19.
2	호계동 96*	다** 제11층 제110*호	71.73	410,000,000	5,716,000	2024.06.10.
						2016.06.15.

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. 아파트 매매가격지수(경기도 안양시 동안구)

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	시점수정치
1	2025.07.01. (2025년 05월)	100.3	100.3/96.4 ≙ 1.04046	1.04046
	2024.07.14. (2024년 06월)	96.4		

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 “아파트 매매가격지수(경기도 안양시 동안구)”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	0.98	1.00	0.980
본건은 거래사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.						

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	호계동 966-**	삼**** 제6층 제60*호	58.04	경매	332,000,000	5,720,000	2025.05.08.
							2019.02.19.
2	호계동 966-**	삼**** 제7층 제70*호	58.04	경매	279,000,000	4,807,000	2022.11.24.
							2019.02.19.

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	기간	비고
경기도 안양시 동안구	아파트	90.76	54	1년간 평균	-
		89.55	22	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	5,622,000	1.00	1.04046	0.980	5,732,477	5,732,000

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	제2층 제202호	56.87	5,732,000	326,000,000
합 계				326,000,000

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 동안구 호계동 소재 '호계사거리' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 9층 건물내 제2층 제202호로서,
외벽: 돌붙임 및 드라이비트 마감,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 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 남동측으로 폭 약 4미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 대기관리권역,
교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 과밀억제권역,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

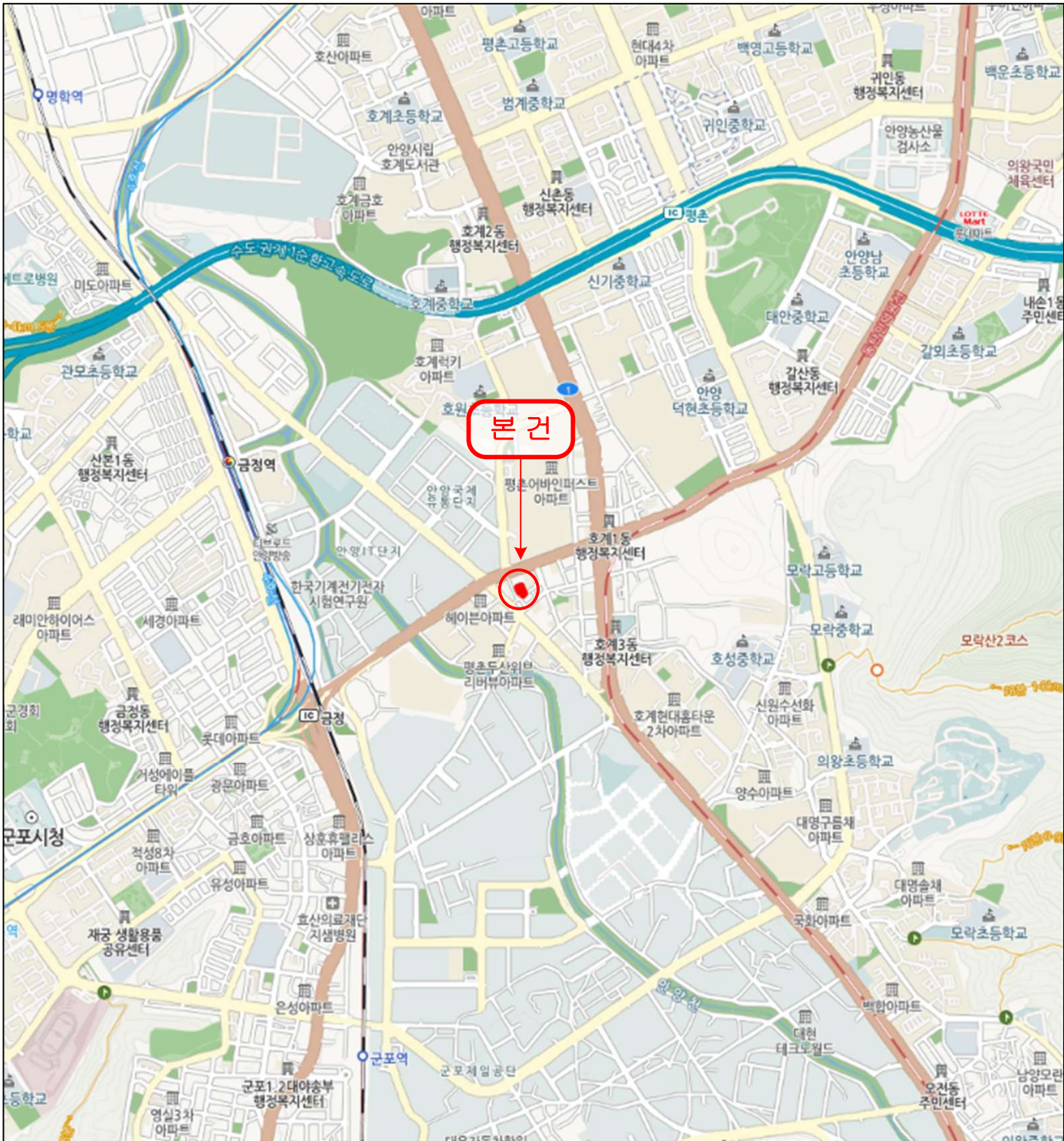
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지 | 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호



위 치 도

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호
-----	--

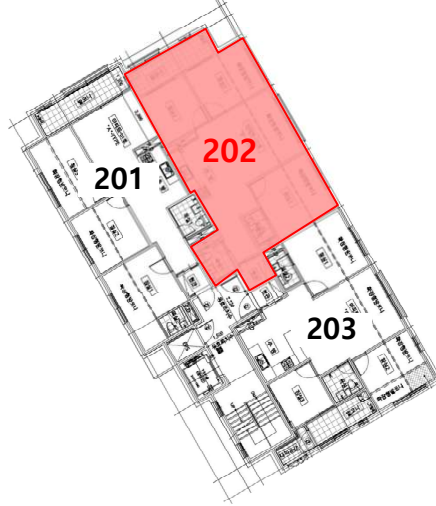


건물개황도

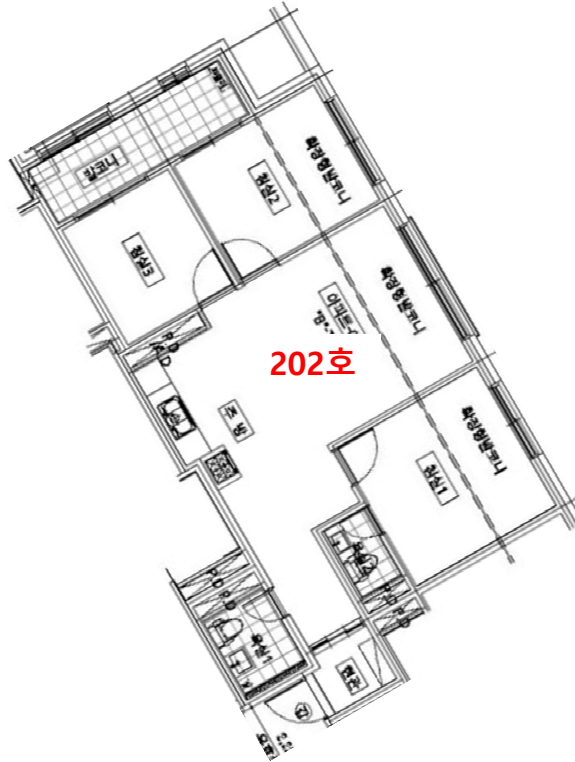


No Scale

[삼성원시티 제2층 제202호]



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경



발급번호 : 202541173003039074

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 30

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일

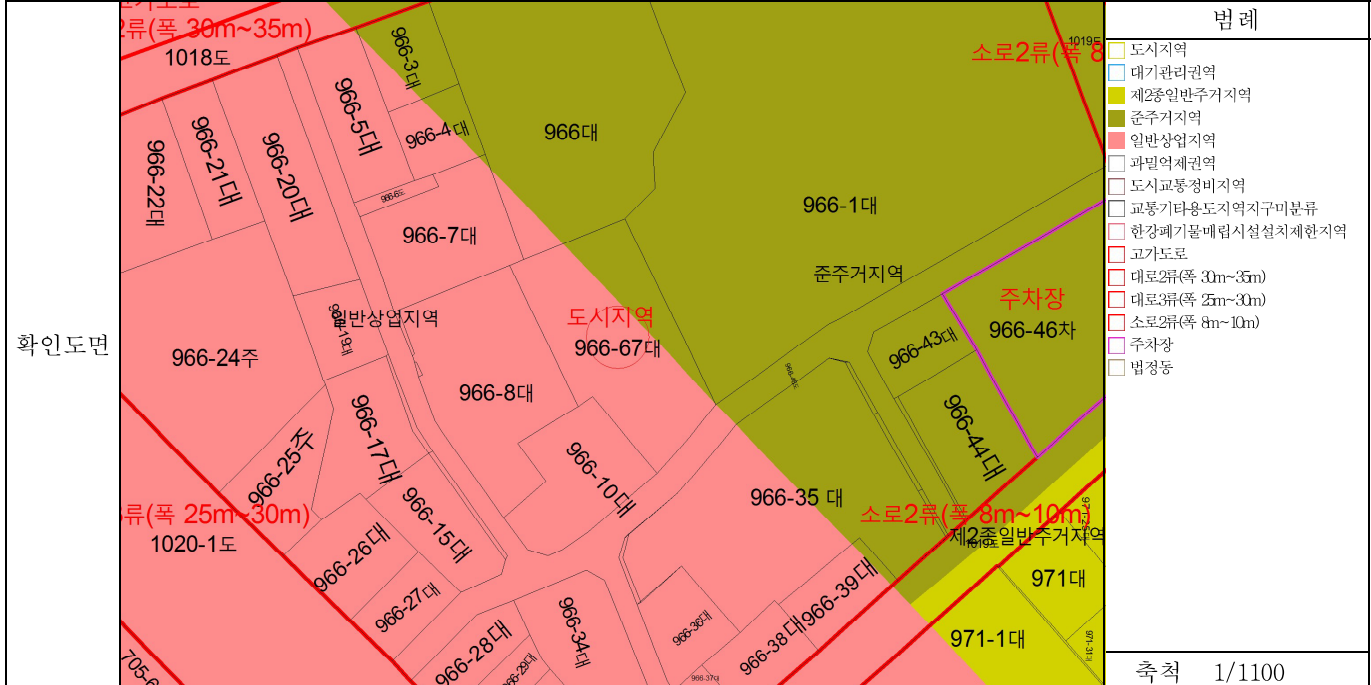
신청인	성명	주소	전화번호
-----	----	----	------

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 안양시 동안구 호계동	966-67	대	551.0

지역·지구등 지정여부	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등</p> <p>다른 법령 등에 따른 지역·지구등</p> <p>도시지역, 일반상업지역, 준주거지역 [이하공란]</p> <p>대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정미지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]</p>
-------------	--

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

[해당없음]



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

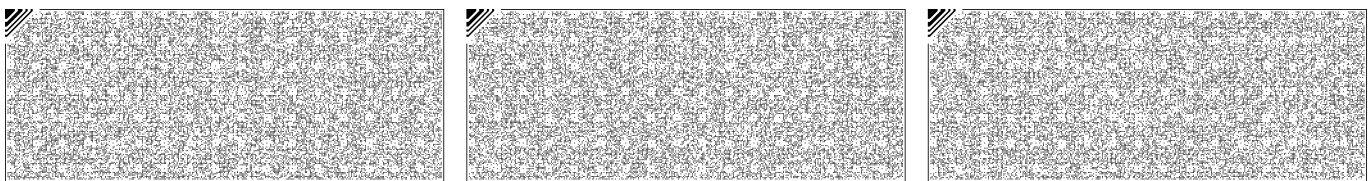
2025/ 06/ 30

경 기 도 안 양 시 동 안 구

수 수 료

전 자 결 제

민 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 1341-2019-003779



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월7일	경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 9층 아파트 및 업무시설(오피스텔) 지1층 306.67㎡ 1층 36.9㎡ 2층 197.52㎡ 3층 197.52㎡ 4층 197.52㎡ 5층 197.52㎡ 6층 197.52㎡ 7층 197.52㎡ 8층 197.52㎡ 9층 270.61㎡	

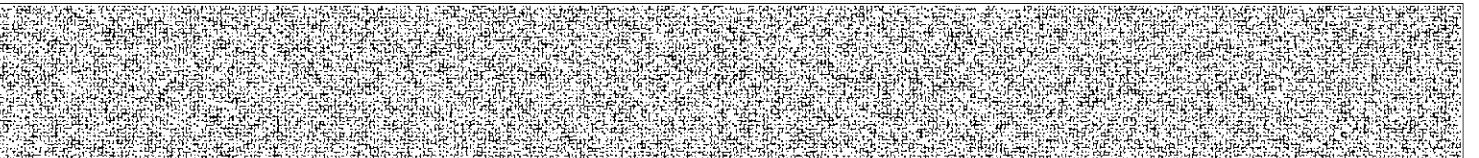
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67	대	551㎡	2019년3월7일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월7일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 56.87㎡	

[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 1342020SA0120506N01019030000003792800017951001112

발급확인번호 AAOF-GNON-7790

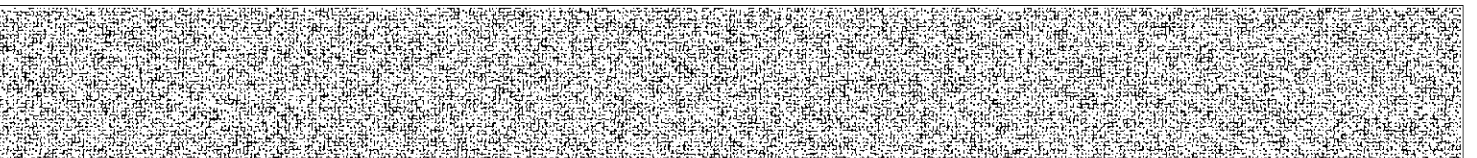
발행일 2025/06/30

[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	551분의 21.61	2019년2월19일 대지권 2019년3월7일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년3월7일 제25282호		소유자 김진태 770104-***** 경기도 수원시 장안구 연무로 54, 4층(연무동)
2	소유권이전	2020년3월27일 제52899호	2019년2월1일 매매	소유자 박연숙 761226-***** 인천광역시 남동구 구월로64번길 38, 202호 (간석동,태영아트빌)
3	압류	2021년3월15일 제34234호	2021년3월15일 압류(채납징세 과-티26227)	권리자 국 처분청 남인천세무서장
4	압류	2022년6월17일 제61701호	2022년6월17일 압류(채납징세 과-티42275)	권리자 국 처분청 안산세무서장
5	가압류	2022년8월25일 제85834호	2022년8월25일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 04089)	청구금액 금3,142,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
6	압류	2023년12월11일 제120134호	2023년12월8일 압류(징세과-티 61474)	권리자 국 처분청 동안산세무서장
7	압류	2025년4월21일 제1828050호	2025년4월21일 압류(세정과-00 5037)	권리자 광명시 3116

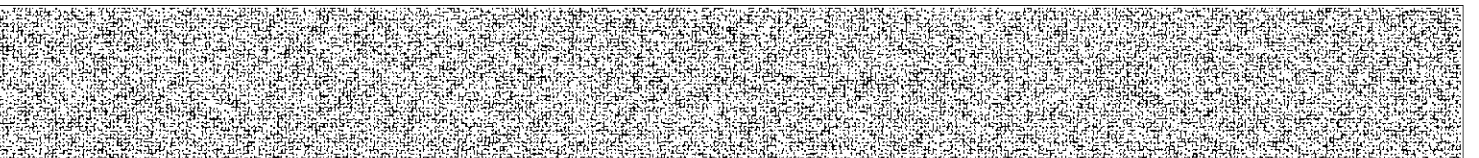


[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

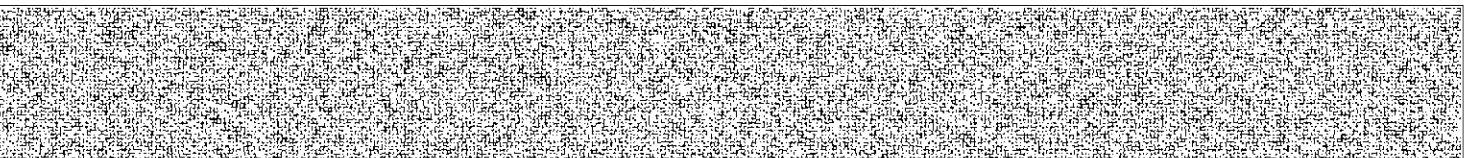
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	강제경매개시결정	2025년6월24일 제3207203호	2025년6월24일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 186)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년3월7일 제25283호	2019년3월7일 설정계약	채권최고액 금4,070,000,000원 채무자 김진태 경기도 수원시 장안구 연무로 54, 4층(연무동) 근저당권자 장안신용협동조합 130141-0000188 경기도 수원시 장안구 경수대로 1016(송죽동) 공동담보목록 제2019-115호
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월5일 제36882호	2020년3월5일 일부포기	
3	주택임차권	2024년1월12일 제3476호	2023년12월26일 수원지방법원안 양지원의 임차권등기명령 (2023카임10559)	임차보증금 금279,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2019년12월2일 주민등록일자 2020년3월6일 점유개시일자 2020년2월29일 확정일자 2019년12월17일 임차권자 임권슬 970403-***** 경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11, 에이동 202호(호계동, 삼성원시티)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월12일 부기

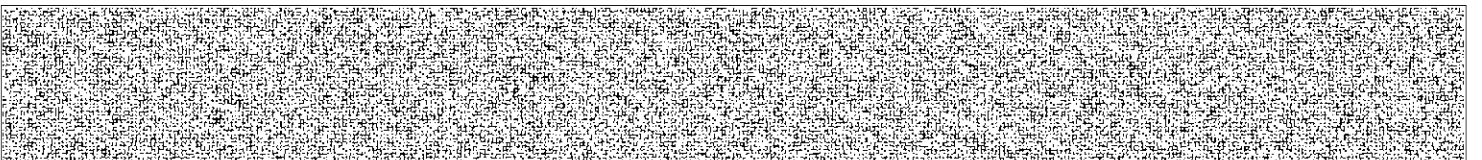


【 공동담보목록 】					
목록번호	2019-115				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제201호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년5월20일 제84232호 일부포기
2	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년3월5일 제36882호 일부포기
3	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제203호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년1월30일 제14352호 일부포기
4	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제3층 제301호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년10월4일 제104863호 일부포기
5	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제3층 제302호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년7월24일 제117237호 해지
6	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제3층 제303호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년10월16일 제109333호 일부포기
7	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제4층 제401호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년7월24일 제117237호 해지
8	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제4층	수원지방법원 안양지원	1	2019년3월7일 제25283호	2019년11월29일 제140106호



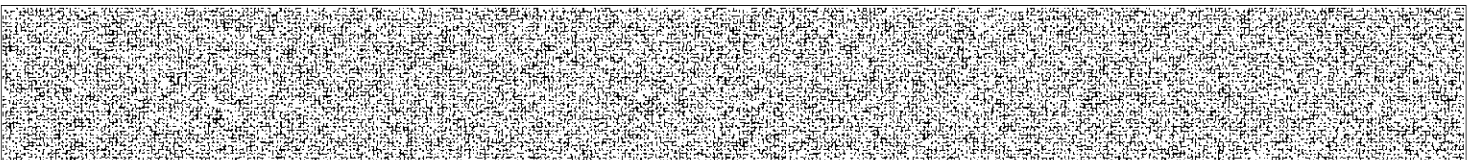
[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제402호	안양등기소		설정계약으로 인하여	일부포기
9	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제4층 제403호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년10월18일 제110974호 일부포기
10	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제5층 제501호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년11월27일 제136905호 일부포기
11	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제5층 제502호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년8월14일 제85725호 일부포기
12	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제5층 제503호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년7월29일 제79584호 일부포기
13	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제6층 제601호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년6월19일 제100365호 일부포기
14	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제6층 제602호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년7월10일 제110889호 일부포기
15	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제6층 제603호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년3월31일 제54996호 일부포기
16	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동	수원지방법원	1	2019년3월7일	2019년12월20일



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	966-67 삼성원시티 제7층 제701호	안양지원 안양등기소		제25283호 설정계약으로 인하여	제152926호 일부포기
17	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제7층 제702호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년1월10일 제4905호 일부포기
18	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제7층 제703호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년10월18일 제110974호 일부포기
19	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제8층 제801호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년3월5일 제36882호 일부포기
20	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제8층 제802호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년10월18일 제110974호 일부포기
21	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제8층 제803호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년12월20일 제152929호 일부포기
22	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제9층 제901호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년6월30일 제106005호 일부포기
23	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제9층 제902호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2020년6월9일 제95381호 일부포기



[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
24	[건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제9층 제903호	수원지방법원 안양지원 안양등기소	1	2019년3월7일 제25283호 설정계약으로 인하여	2019년7월29일 제79584호 일부포기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

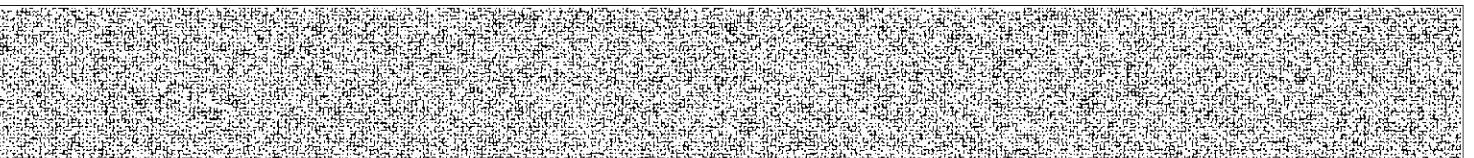
전산운영책임관



* 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 1342020SA0120506N010190300000003792800077951001112

발급확인번호 AAOF-GNON-7790

발행일 2025/06/30

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 1341-2019-003779

[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박연숙 (소유자)	761226-*****	단독소유	인천광역시 남동구 구월로64번길 38, 202호 (간석동, 대영아트빌)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2021년3월15일 제34234호	권리자 국	박연숙
4	압류	2022년6월17일 제61701호	권리자 국	박연숙
5	가압류	2022년8월25일 제85834호	청구금액 금3,142,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	박연숙
6	압류	2023년12월11일 제120134호	권리자 국	박연숙
7	압류	2025년4월21일 제1828050호	권리자 광명시	박연숙
8	강제경매개시결정	2025년6월24일 제3207203호	채권자 주택도시보증공사	박연숙

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년1월12일 제3476호	임차보증금 금279,000,000원 임차권자 임권슬	박연숙

[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.

출력일시 : 2025년 6월 30일 오전 9시28분51초

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

전람건축물대장(표제부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

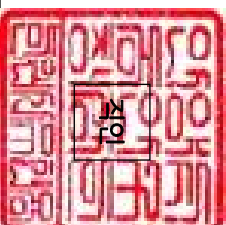
건물ID	2120191950000015	고유번호	4117310A00-3-09660067	명칭	삼성원시티	호수/기구수/세대수	3호/07기구/21세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	966-67	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11 (호계동)	
*대지면적	551 m ²	연면적	1,996.82 m ²	*지역	일반상업지역 외 2	*지구	*구역
건축면적	304.04 m ²	용적률 산정용 연면적	1,669.15 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	55.18 %	*용적률	302.93 %	높이	29.6 m	지붕	평슬래브
*조경면적	11.83 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	지1층	철근콘크리트구조	주최장및계단실	299.77	주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-3세대)	197.52
주1	지1층	철근콘크리트구조	MDF	6.9	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-3세대)	197.52
주1	1층	철근콘크리트구조	카리포트	21	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-3세대)	197.52
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	15.9	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-3세대)	197.52

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 30일

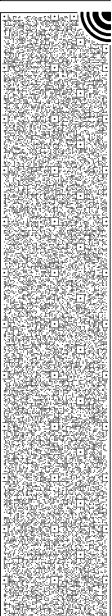
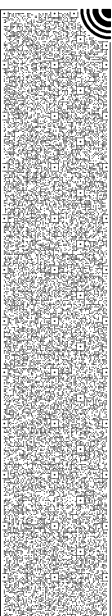
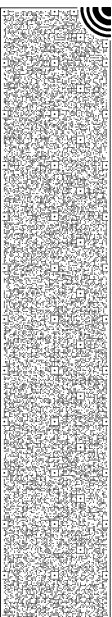
안양시 동안구청장



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)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 안양시 동안구 호계동

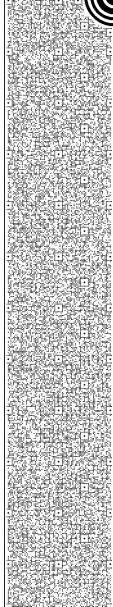
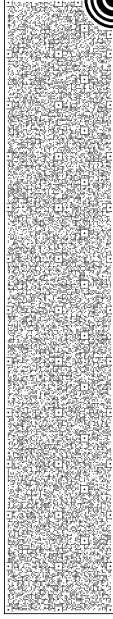
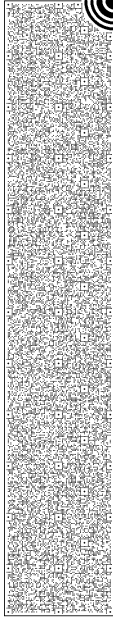
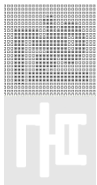
대지위치	지번	지번 관련 주소	명칭	호수/가구수/세대수
	966-67	도로명주소 도로명주소 관련 주소	삼성원시티	3호/0가구/21세대
			경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11 (호계동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주최장					승강기	승강기	허가일		
			구분	옥내	옥외	인근	면적				승용	비상용
건축주	김진태	19770104*****	구분	24 대	대	대	대	대	1 대	대	대	2018.14.
설계자	안기성 이레종합건축사 사무소	안양시-건축사사무소-118	자주식	283.87 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	2018.14.
공사감리자	안기성 이레종합건축사 사무소	안양시-건축사사무소-118	기계식	m ²	m ²	m ²	m ²	대	형식	부패탱크방법	지상	2018.126.
공시시공자 (현장관리인)	유촌은 주식회사 점검원건설	서울특별시-건축공사업 -01-3801	전기차	m ²	m ²	m ²	m ²	용량	90인용	지하	개	2019.2.19.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	헤당유형(외계층 이상을 지지하는 기둥이나 변채인 하중이 물레브나 보에 양이되는 건축물) 중이 물레브나 보에 양이되는 건축물	종류
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	구조설계해석법 : [<input type="checkbox"/>] 등기정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	점검유효기간
			35 V(m ²)	G.L	
				-3 m	

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.2.19.	신규작성(신축) -이하여백-		지역: 도시지역 지역: 가로구역별최고높이제한지역 -이하여백-

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24 gov.kr

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

건물ID	2220191950000994	고유번호	4117310400-3-09660067	명칭	삼성원시티	호명칭	202
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	966-67	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11 (호계동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	박연숙			인천광역시 남동구 구월로64번길 38, 202호 (간석동, 테영아트빌)	1/1
주	2	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	56.87	761226-2*****	박연숙	인천광역시 남동구 구월로64번길 38, 202호 (간석동, 테영아트빌)	1/1	2020.3.27.	소유권이전
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -					
주	지하1	철근콘크리트구조	주차장	11.13						
주	지하1	철근콘크리트구조	MDF	0.27						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	8.75						
주	1	철근콘크리트구조	카리포트	0.82						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 30일

담당자 : 민원봉사과
전화 : 031-8045-4245

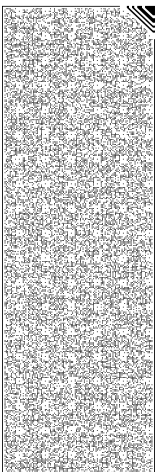
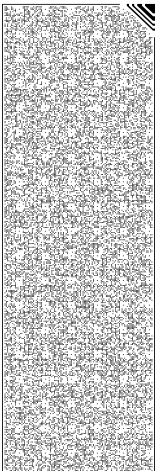
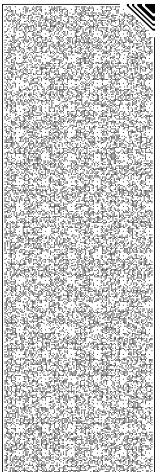
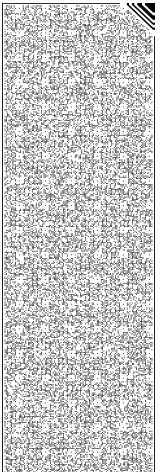
안양시 동안구청장



※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.

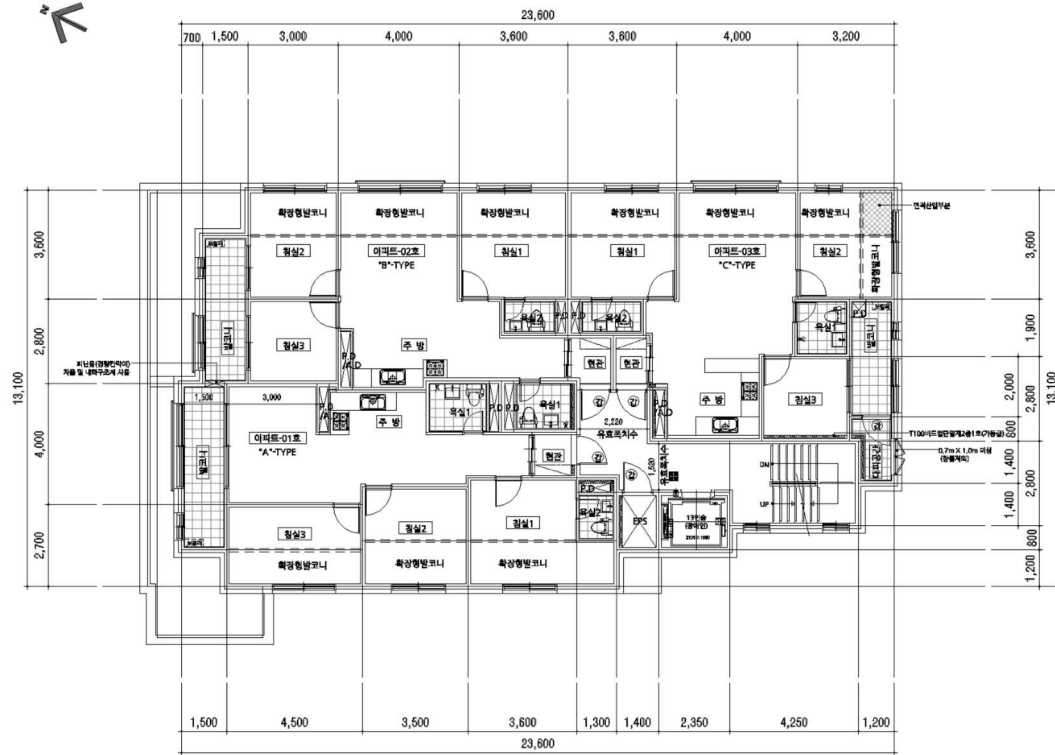
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



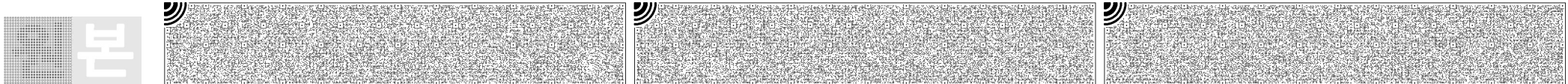
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212019195000015	고유번호	4117310400-3-09660067	명칭	삼성원시티	호수/가구수/세대수	3호/0가구/21세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	966-67	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘에스로 50-11 (호계동)	



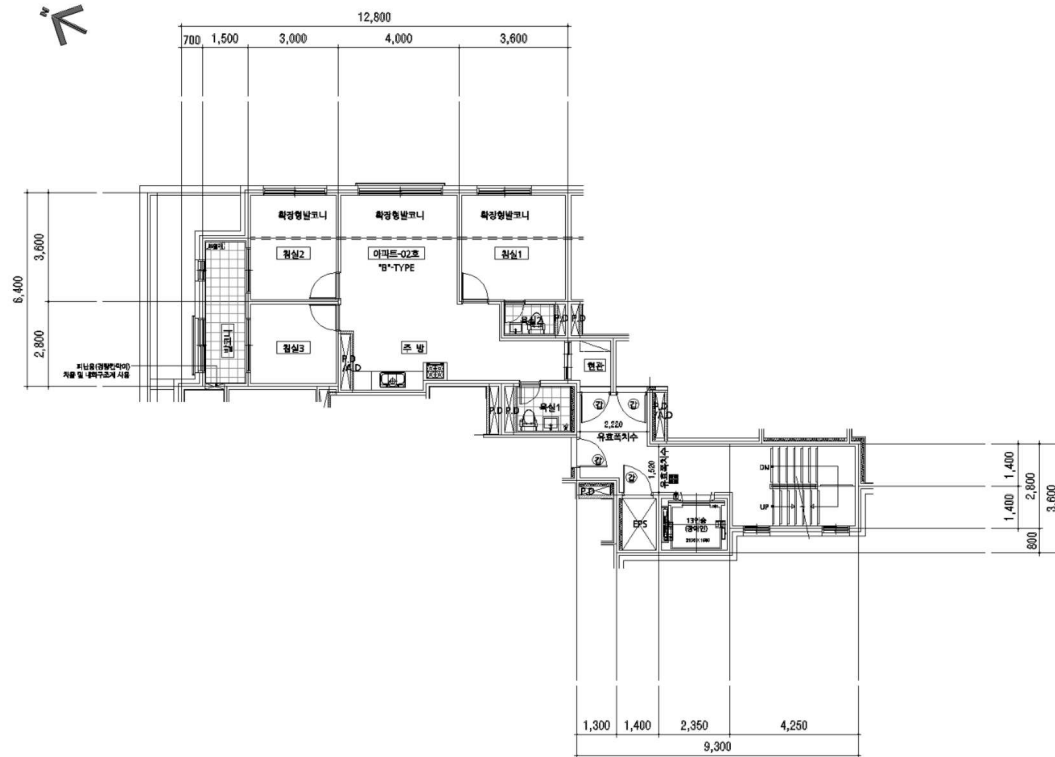
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	이레종합건축사사무소안기성 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

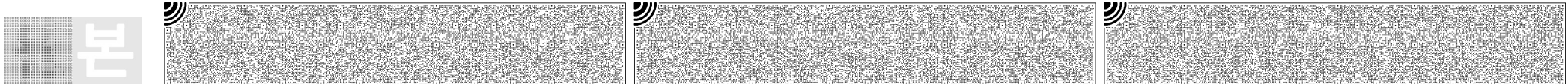
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220191950000994	고유번호	4117310400-3-09660067	명칭	삼성원시티	호명칭	202
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	966-67	도로명주소	경기도 안양시 동안구 엘레스로 50-11 (호계동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 250	도면 작성자	이레종합건축사사무소안기성 (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 : SI025-0627-002

시행일자 : 2025-07-02

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.06.27자 귀 제 『2025타경101186』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박연숙 소유물건(2025타경101186)』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 : S1025-0627-002

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.27 자 귀 제 『 2025타경101186 호로 의뢰하신 『 경기도 안양시 동안구 호계동 966-67 삼성원시티 2층 202호 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	387,520	
실 비	여 비	246,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
소 계	264,400	(250,000+276,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒387,520
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	651,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	65,100	
합 계	716,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	716,100	



붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용

