

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤기례 소유물건(2025타경100918)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: SI025-0327-002

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	일억이천육백만원정 (₩126,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤기례 (2025타경100918)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.27	2025.04.01

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	126,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩126,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
조진용

조 진 용



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 '범계역' 서측 인근에 위치한 구분건물(리츠팰리스 제3층 제301호)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 03월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 03월 27일에 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 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 동안구 호계동 903-16	건 물 명	리츠팰리스	
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	규 모	1개동 72세대	
용 도	아파트(도시형생활주택)	사용승인일	2013.12.09.	
일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제3층 제301호	15.8619	8.0001	아파트 (도시형생활주택)

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	호계동 903-16	리츠팰리스 제6층 제60*호	17.30	135,000,000	7,803,000	2024.10.17.
						2013.12.09.
2	호계동 903-16	리츠팰리스 제4층 제40*호	15.61	130,000,000	8,328,000	2023.04.13.
						2013.12.09.

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	2025.03.31. (2025년 02월)	96.5	96.5/94.9 ≙ 1.01686	1.01686
	2024.10.17. (2024년 09월)	94.9		

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	1.00	1.00	1.000
본건과 거래사례는 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	호계동 903-16	리츠팰리스 제5층 제50*호	15.61	경매	131,000,000	8,392,000	2024.08.13.
							2013.12.09.
2	호계동 903-16	리츠팰리스 제2층 제20*호	12.03	경매	95,800,000	7,963,000	2024.06.17.
							2013.12.09.

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	기간	비고
경기도 안양시 동안구	아파트 (생활주택)	70.51	83	1년간 평균	-
		70.73	65	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	7,803,000	1.00	1.01686	1.000	7,934,559	7,935,000

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	제3층 제301호	15.8619	7,935,000	126,000,000
합 계				126,000,000

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 안양시 동안구 호계동 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 시민대로 137번길 30 1. 동소	903-16 리츠 팰리스 903-16	도시형 생활주택 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 지1층 1층 2층~9층 각 준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1. 소유권 ----- 대지권			126,000,000 배분내역 토 지 : 75,600,000 건 물 : 50,400,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						229.285			
						63.65			
						213.11			
						644.8			
						15.8619			15.8619
						8.0001			8.0001
						644.8			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
합 계							₩126,000,000.-		
			이	하	여	백			

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 '범계역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철 4호선 '범계역'이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건물내 제3층 제301호로서,
외벽: 화강석붙임 마감 등,
창호: 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로서 원룸구조로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 개별난방설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 도시형생활주택 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 북서측 및 남서측으로 약 8미터 정도의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권), 도시교통정비지역, 벤처기업육성촉진지구, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

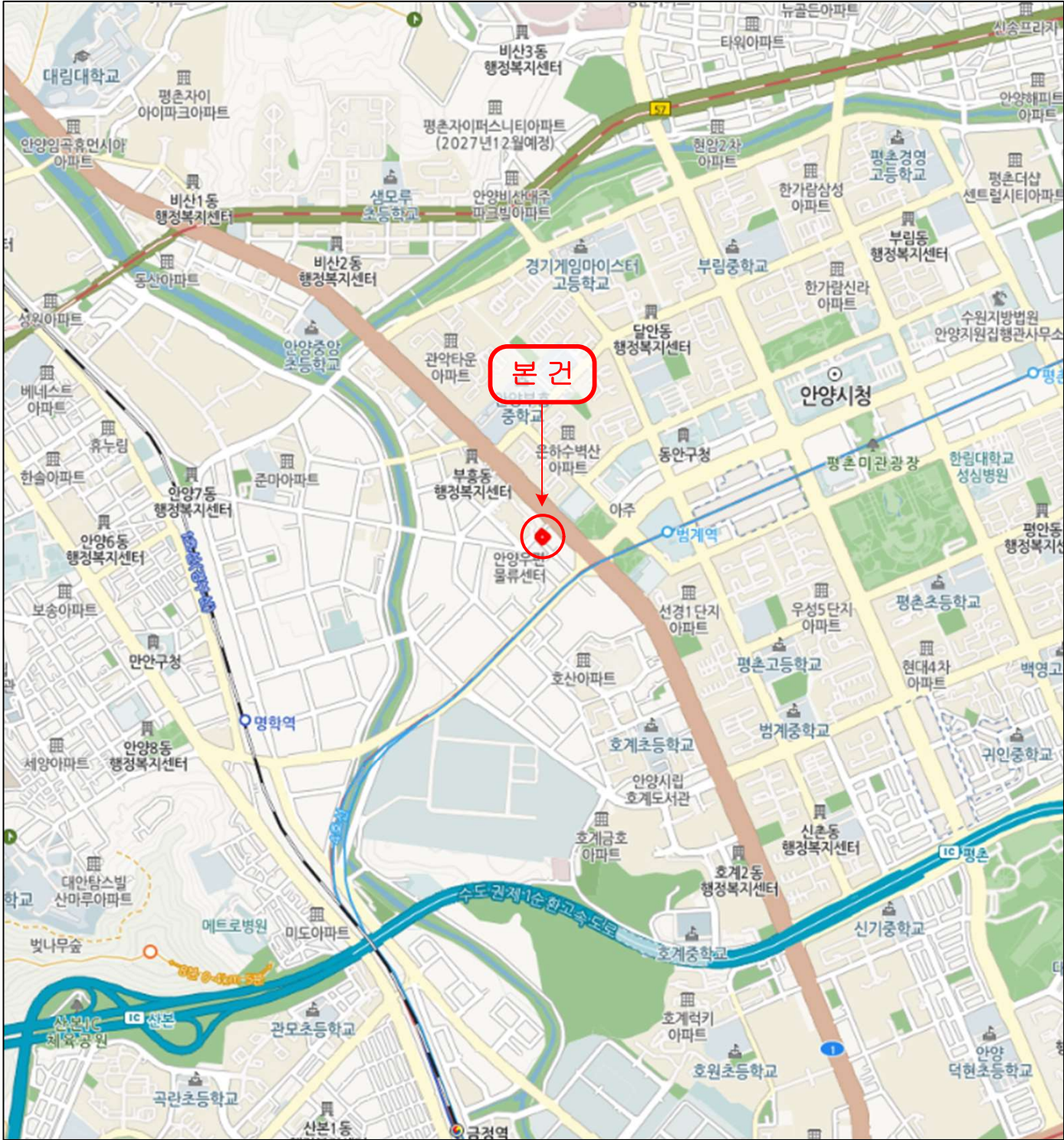
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지 | 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 제3층 제301호



상세 위치도

소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 제3층 제301호
-----	--

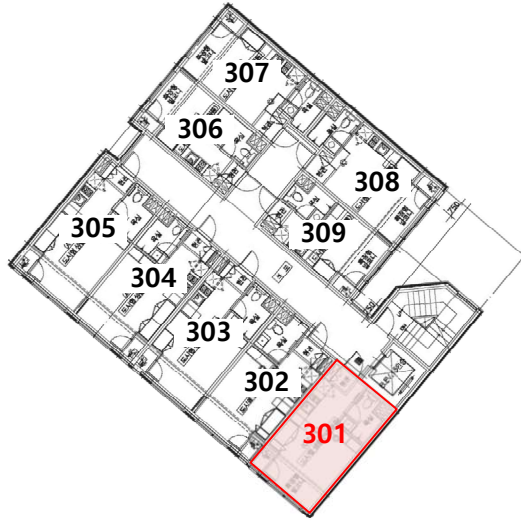


건물개황도

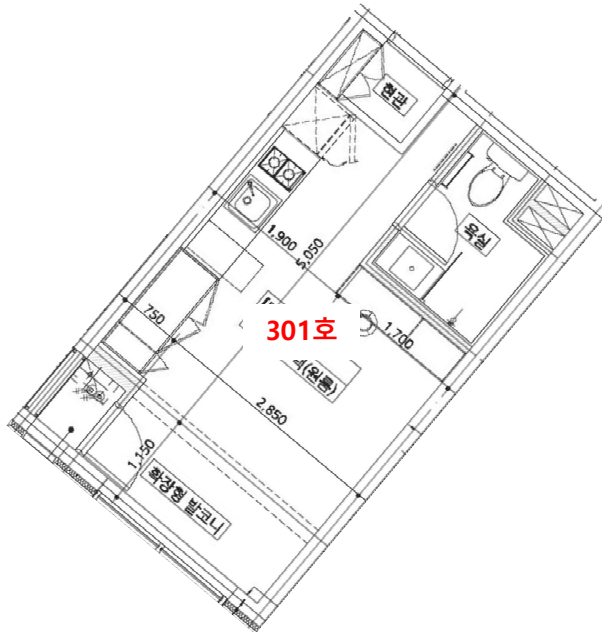


No Scale

[리츠펠리스 제3층 제301호]



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



본건 전경



본건1층 출입문

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경



발급번호 : 202541173002942458

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 27

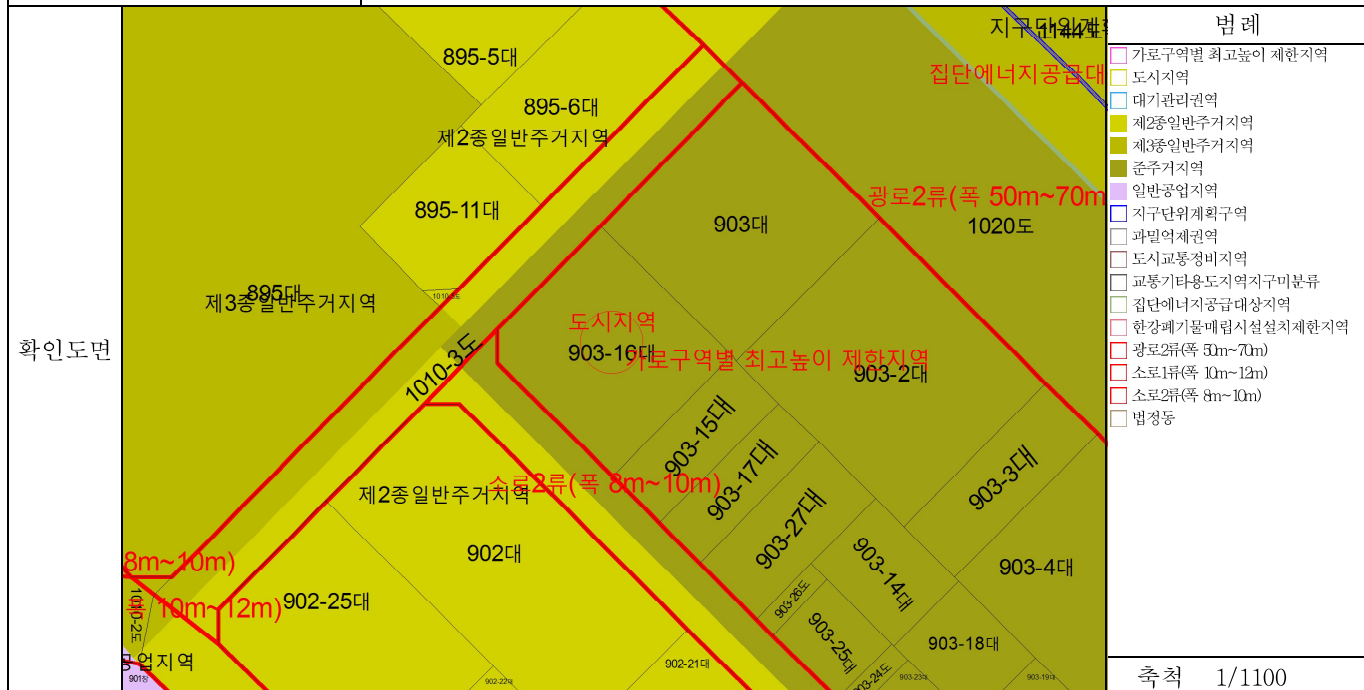
토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

신청인	성명	주소	전화번호
-----	----	----	------

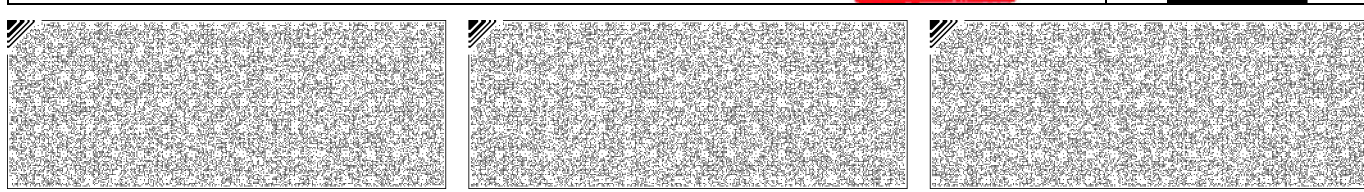
신청토지	소재지 경기도 안양시 동안구 호계동	지번 903-16	지목 대	면적(m ²) 644.8
------	------------------------	--------------	---------	------------------------------

지역·지구등 지정여부	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등</p> <p>도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [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>, 벤처기업육성 촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [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/ 03/ 27</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">경기도 안양시 동안구</p>	<p>축척 1/1100</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1341-2014-000762

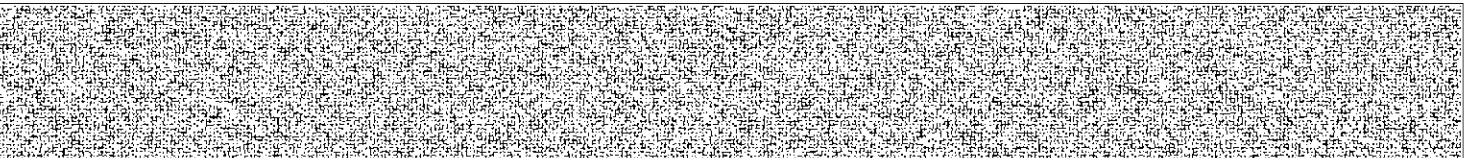


[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년1월15일	경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30	철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 도시형생활주택 지1층 229.285㎡ 1층 63.65㎡ 2층 213.11㎡ 3층 213.11㎡ 4층 213.11㎡ 5층 213.11㎡ 6층 213.11㎡ 7층 213.11㎡ 8층 213.11㎡ 9층 213.11㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16	대	644.8㎡	2014년1월15일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년1월15일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 15.8619㎡	

[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.



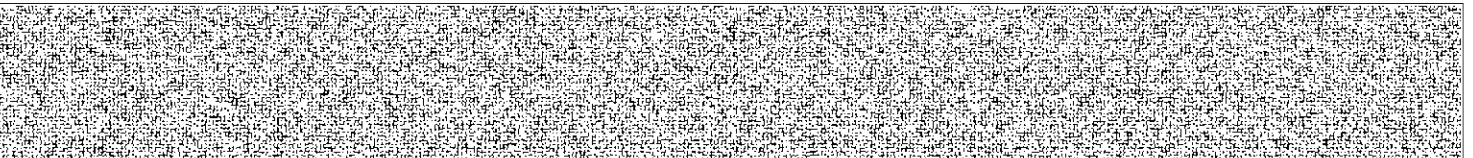
발행번호 134202TON0120503G010140271000000750900016213001112

발급확인번호 AANX-SQAA-7622

발행일 2025/03/27

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	644.8분의 8.0001	2013년12월9일 대지권 2014년1월15일
2			별도등기 있음 1토지(을구 6번,8번 근저당권 설정, 7번 지상권 설정 등기) 2014년1월15일
3			2번 별도등기 말소 2014년1월29일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년1월15일 제6168호		공유자 지분 10분의 6 주식회사제이디씨 134111-0072186 경기도 안양시 동안구 시민대로 171, 809호(비산동, 금강벤처텔) 지분 10분의 2 이강열 600905-1055221 경기도 안양시 동안구 동안로 57, 808동1203호(호계동, 목련아파트) 지분 10분의 2 최성근 590822-1052026 경기도 과천시 관문로 143, 1107동402호(중앙동, 래미안에코팰리스)
2	공유자전원지분전부 이전	2014년1월23일 제10374호	2014년1월23일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2014-153호
3	소유권이전	2014년1월29일 제12713호	2014년1월29일 신탁재산의귀속	공유자 지분 10분의 6 주식회사제이디씨 134111-0072186

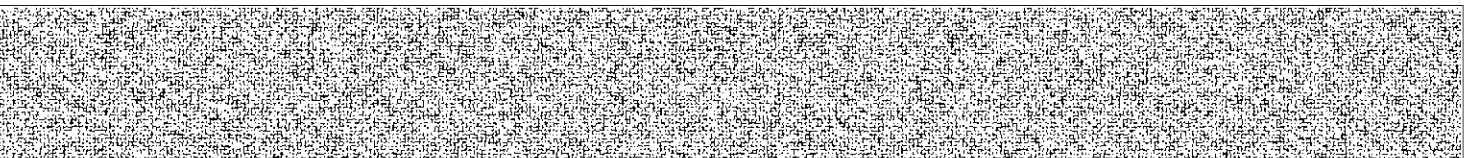


[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 안양시 동안구 시민대로 171, 809호(비산동, 금강벤처텔) 지분 10분의 2 이강열 600905-***** 경기도 안양시 동안구 동안로 57,808동1203호(호계동, 목련아파트) 지분 10분의 2 최성근 590822-***** 경기도 과천시 관문로 143,1107동402호(중앙동, 래미안에코팰리스)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2014년1월29일 제12736호	2013년8월26일 매매	소유자 권성훈 790526-***** 경기도 광명시 목감로 58, 107동2101호(광명동, 광명해모로이연아파트)
4-1	4번등기명의인표시 변경	2018년5월10일 제56975호	2018년4월25일 전거	권성훈의 주소 경기도 안양시 만안구 양화로135번길 45, 103동 2202호(박달동, 벽산아파트)
5	소유권이전	2022년8월26일 제85982호	2022년8월18일 매매	소유자 윤기례 601025-***** 경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서둔동) 거래가액 금155,000,000원
6	강제경매개시결정	2025년3월24일 제1184977호	2025년3월24일 수원지방법원 안양지원의 강제경매개시결정(2025타경100918)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년1월29일 제12737호	2014년1월29일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 권성훈 경기도 광명시 목감로 58, 107동 2101호(광명동, 광명해모로이연아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (평촌남지점)
2	근저당권설정	2018년5월10일 제57006호	2018년5월10일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 권성훈 경기도 안양시 동안구 양화로135번길 45, 103동 2202호(박달동, 벽산아파트) 근저당권자 한국캐피탈주식회사 160111-0019277 대전광역시 서구 둔산서로 81(둔산동)
3	2번근저당권설정등기말소	2022년6월3일 제56776호	2022년5월31일 해지	
4	1번근저당권설정등기말소	2022년7월15일 제72044호	2022년7월15일 해지	
5	주택임차권	2024년5월3일 제48611호	2024년5월1일 수원지방법원안양지원의 임차권등기명령 (2024카임10201)	임차보증금 금150,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2022년5월29일 주민등록일자 2022년7월15일 점유개시일자 2022년7월15일 확정일자 2022년5월30일 임차권자 김나래 920328-***** 경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30, 301호(호계동, 리츠펠리스)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월3일 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 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

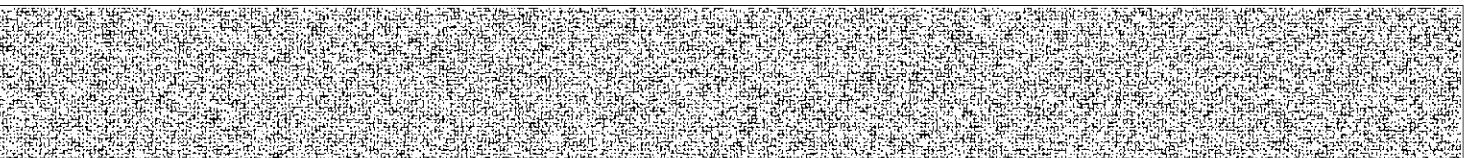
전산운영책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



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 1341-2014-000762

[집합건물] 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤기례 (소유자)	601025-*****	단독소유	경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서둔동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2025년3월24일 제1184977호	채권자 주택도시보증공사	윤기례

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2024년5월3일 제48611호	임차보증금 금150,000,000원 임차권자 김나래	윤기례

[참고 사항]

- 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>

전람건축물대장(표제부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

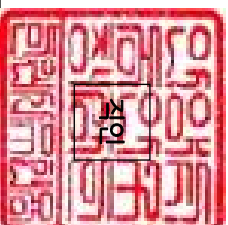
건물ID	2120131950000135	고유번호	4117310400-3-09030016	명칭	리츠펠리스	호수/기구수/세대수	0호/07기구/72세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	903-16	도로명주소	경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30(호계동)	
*대지면적	644.8 m ²	연면적	1,997.815 m ²	*지역	준주거지역	*구역	
건축면적	263.36 m ²	용적률 산정용 연면적	1,768.53 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주거용도
*건폐율	40.84 %	*용적률	274.2758 %	높이	26.6 m	지붕	평사라브
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축 후퇴면적	m ²	*건축 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점(소매점))	164	주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형)))	213.11
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(부대시설(기계실,전기실))	65.285	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형)))	213.11
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(부동산중개업소)	37.7	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형)))	213.11
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트(계단실))	25.95	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트(도시형생활주택(원룸형)))	213.11

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 27일

안양시 동안구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 안양시 동안구 호계동

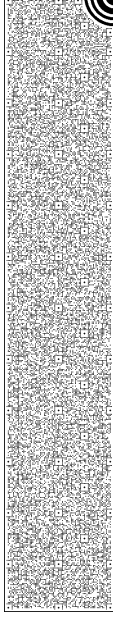
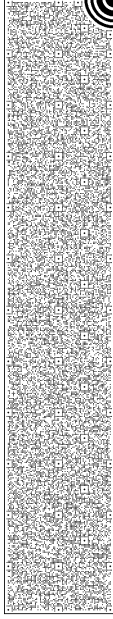
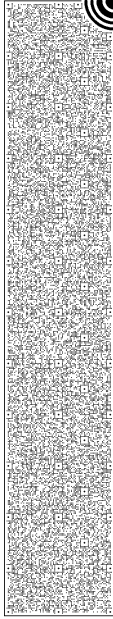
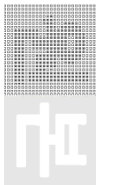
대지위치	지번	지번 관련 주소	명칭	리츠펠리스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대
	903-16	도로명주소 도로명주소 관련 주소		경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30 (호계동)		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	승강기 비상용	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적			
건축주	(주)제이디씨	134111-0*****						1 대	※ 급수설비(저수조) ※ 하수처리시설	2012.10.11.
설계자	김기두 두리건축사사무소	안양시-건축사사무소-100	자주식	18 대	대	대	대	대	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일 2012.10.31.
공사감리자	김기두 두리건축사사무소	안양시-건축사사무소-100	기계식	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설 부패탱크방법	사용승인일 2013.12.9.
공시시공자 (현장관리인)	하용을 네오탑종합건설(주)	경기도-건축공사업-10-1787	전기차	대	대	대	대	대	용량 200인용	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위 미해당	
				구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	
				G.L	
				m	
					종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2013.12.9.	건축과-49830(2013.12.09)호에 의거 신규작성 (신축)	2013.12.13.	리스로 표시변경 도시관리과-26640(2013.12.13)호에 의거 101 호공 용부분층별 1층을 지층으로, 201~909호 공용부분층별 2층을 각층으로 표시정정		
2013.12.12.	도시관리과-26498(2013.12.12)호에 의거 건물명칭을 호계동903-16공동주택(주)제이디씨)주건물제1동에서 리츠펠				

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

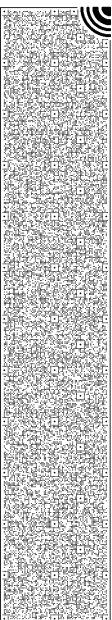
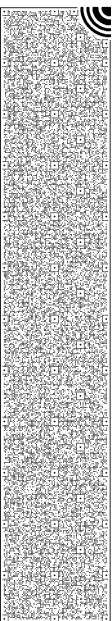
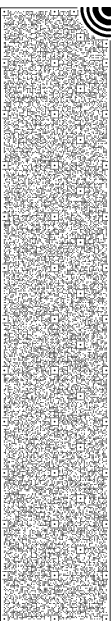
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131950000135	고유번호	4117310400-3-09030016	명칭	리츠펠리스	호수/가구수/세대수	0호/07가구/72세대
대지위치	경기도 안양시 동안구 호계동		지번	903-16	도로명주소	경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30 (호계동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2013.12.20.	동안구 도시관리과- 27269호(2013.12.20)호에 의거 1층 101호 제1종근린생활시설(소매점) 전용 37.7㎡, 공용 1,925.2㎡를 제2종근린생활시설(부동산중개업소)로 표시변경 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하야백 -		
2019.5.28.			

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24

명칭 리츠벨리스 호명칭 301

건물ID 2220131950000752 고유번호 4117310400-3-09030016

대지위치 경기도 안양시 동안구 호계동 지번 903-16 도로명주소 경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30 (호계동)

전유부분

소유자현황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	윤기레			경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서문동)	1/1
주	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형)	15.8619	601025-2*****	윤기레	경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서문동)	1/1	2022.8.26.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -					
주	지1층	철근콘크리트구조	기계/전기실	0.81						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도	6.9006						
주	각층	철근콘크리트구조	벽체면적	1.8281						
					- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 27일

담당자 : 민원봉사과
전화 : 031-8045-4245

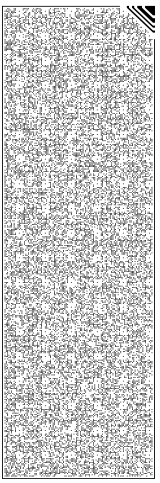
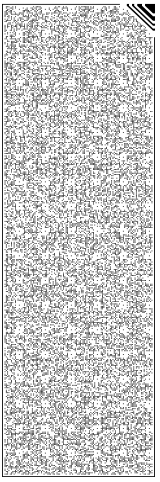
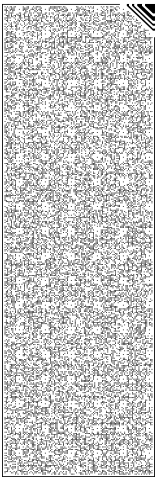
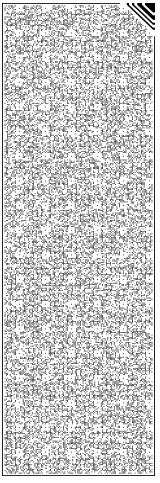
안양시 동안구청장



※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/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물 ID 2220131950000752 고유번호 4117310400-3-09030016 명칭 리츠팰리스 호명칭 301

대지위치 경기도 안양시 동안구 호계동 지번 903-16 도로명주소 경기도 안양시 동안구 시민대로137번길 30 (호계동)

공 용 부 분		공용주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)				
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공용주택 (아파트) 가격
					2024.1.1.	75,700,000
					2023.1.1.	73,600,000
					2022.1.1.	100,000,000
					2021.1.1.	91,100,000
					2020.1.1.	89,700,000
					2019.1.1.	89,000,000
					2018.1.1.	89,000,000
					2017.1.1.	84,000,000
					2016.1.1.	79,000,000
					2015.1.1.	79,000,000
					2014.1.1.	82,000,000

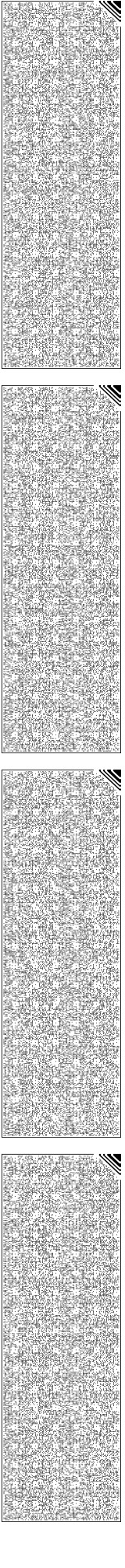
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2013.12.9 2013.12.13	건축과-49830(2013.12.09)호에 의거 신규작성 (신축) 도시관리과-26640(2013.12.13.)호에 의거 공용부분총별 2층을 각층으로 표시정정 - 이하여백 -	변동일	변동내용 및 원인	- 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 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 : S1025-0327-002

시행일자 : 2025-04-01

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

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. 2025.03.27자 귀 제 『2025타경100918』호로 저희 법인에 의뢰하신 『윤기례 소유물건(2025타경100918)』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 : SI025-0327-002

수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.27 자 귀 제 『 2025타경100918 호로 의뢰하신 『 경기도 안양시 동안구 호계동 903-16 리츠팰리스 3층 301호 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	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실 비	여 비		123,200
	토지조사비		-
	물건조사비		10,000
	공부발급비		2,500
	기타 실비		6,000
소 계	141,700		
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	431,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	43,100		
합 계	474,100		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	474,100		



붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 오산경기지사

지사장 조진용

