

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이순기 소유물건 (2025타경72327)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민
감정평가서번호	경일(북부)12-250521-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호

☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630



감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-250521-301	심의일	2025-05-27
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	의정부지방법원(경매7계)		
물건소재지	경기도 의정부시 호원동 357-5 예비뉴빌 제2층 제202호		
감정평가액	₩187,000,000		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2025. 05. 27

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인




(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김재석



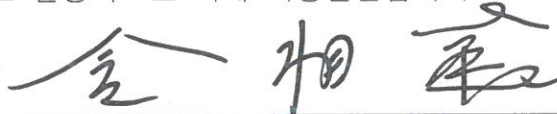

 (인)

(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

 (서명 또는 인)

감정평가액	일억팔천칠백만원정 (₩187,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원(경매7계)		
소유자 (대상업체명)	이순기 (2025타경72327)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.22	2025.05.22	2025.02.26	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	187,000,000
		이	하	여	백	
		합계				₩187,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
	  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 호원동 소재 "호동초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택, 명칭: 에비뉴빌, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제2층 제202호로서, 의정부지방법원(경매7계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 의정부시 호원동 357-5 [도로명 : 경기도 의정부시 백석로19 (호원동)]							
명칭 동/층/호수	에비뉴빌 제2층 제202호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	2종일주	397		659.22		-/5	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 평스라브지붕		공동주택		2016.08.29		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	에비뉴빌 -2/202	57.47	57.47	9.6	67.07	40.39	다세대주택
합계		57.47	57.47	9.6	67.07	40.39	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 22일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 05월 22일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별표시, 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.
- 본건의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 조사치 못하였으니, 경매진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	호원동 ***_*	양지빌라 다/4/40*	66.96	다세대주택	200,000,000	2,990,000	2025.04.05
							2012.10.15
B	호원동 ***_*	영진빌라 -/3/30*	44.13	다세대주택	95,000,000	2,150,000	2025.02.28
							1997.09.01
C	호원동 ***_**	호암아트빌 -/4 /40*	42.16	다세대주택	95,000,000	2,250,000	2024.07.17
							2002.07.11

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경원권 (연립다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.0	2025.03
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2025.04
시점수정치	0.99900	99.9 / 100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.04	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.092	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,990,000	1.000	0.99900	1.092	3,261,814	3,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	에비뉴빌 -2/202	57.47	3,260,000	187,352,200	187,000,000
합 계		57.47	-	-	187,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	3,200,000~3,500,000원/㎡	다세대주택

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	호원동 ***_*	에비뉴빌 -/2/20*	56.08	공동주택 (다세대주택)	205,000,000	3,660,000	2020.05.21	법원 경매
							2016.08.29	
2	호원동 ***_**	한솔빌라 -/5/50*	45.89	다세대주택	140,000,000	3,050,000	2025.01.14	법원 경매
							2002.11.30	
3	호원동 ***_**	호암아트빌 -/1/10*	40.32	다세대주택	99,000,000	2,460,000	2024.02.27	법원 경매
							2003.05.29	
4	호원동 ***_**	호암아트빌 -/4/40*	42.16	다세대주택	98,000,000	2,320,000	2025.05.07	법원 경매
							2002.07.11	
5	의정부동 ***_**	현대아트빌 B/3/30*	46.74	다세대주택	120,000,000	2,570,000	2024.06.12	담보
							2003.10.01	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			의정부시			호원동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 다세대	70.01	70.62	3097	63.26	64.80	112	81.82	81.00	9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)

187,000,000

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 의정부시 호원동 소재 "호동초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 연립주택 각종 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 대체로 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통사정은 대체로 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지상5층 건 내 제2층 제202호로서,
(사용승인일자: 2016.08.29),
외 벽: 치장벽돌 마감, 인조 대리석 마감 등
내 벽: 내부인테리어 마감, 벽지도배 마감 등
바 닷: 타일붙임 마감 등
창 호: 페어글라스창호입니다.

4. 이용상태

본건은 다세대주택(집합건축물 대장상 등록된 건축물현황도 상 방3, 주방, 거실, 화장실2, 발코니, 현관 구조)으로 이용중입니다.

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수시설, 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비 등을 갖추었습니다.

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

본건은 인전필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건은 남측으로 노폭 약 11 ~ 12미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호1)제2종일반주거지역(2019-01-02)(제2종일반주거지역), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 상대보호구역(상우고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부호동초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 조사치 못하였으니, 경매진행시 참고 바랍니다.

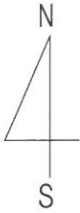
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

2) 기타

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별표시, 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

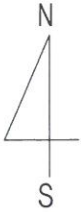
상 세 위 치 도



소재지	경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호
-----	-----------------------------------

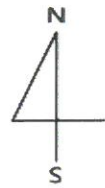


건물개황도

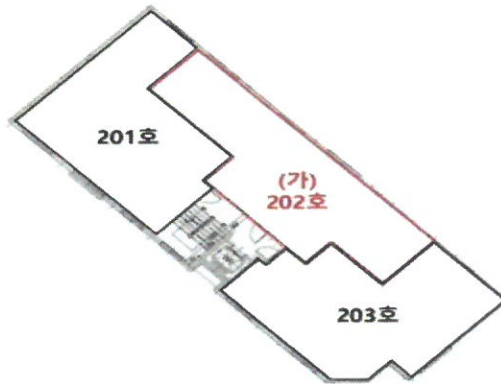


소재지 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

<축척없음>



<호별배치도>



<내부구조도>



본건(에비뉴빌 제2층 제202호)

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
	<input type="text"/>		--임대	미상--	
	합계				

사 진 용 지



【본건 주위환경】



【본건 주위환경】

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 현관 전경】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-250521-301

시행일자 : 2025-02-26

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관
박영민

참 조 : 경매7계 법원주사보 최진영

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2025-05-20자 귀 제 『 2025타경72327 』 호로 의뢰하신 『이순기 소유물건 』에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요 사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요 사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 감정평가서 1부
청 구 서 1부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장



수 수 료 청 구 서

의정부지방법원 귀하

감정평가서번호 : 12-250521-301

—금사십칠만팔백원정 (₩470,800.-)

2025-05-20자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩320,560.-	(187,000,000×(11/10,000)+195,000)×0.8 ≒320,560
실 비	여 비	92,000	
	토지조사비		
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,200	
	기타 실비	4,000	
	특별용역비		
	합 계	₩428,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩42,800	
	총 계	₩470,800.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩470,800.-	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행	140-006-104367	예금주: (주)경일감정평가법인
--------	----------------	------------------

(주)경일감정평가법인 복부지사장

(TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630)

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
						0	7

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경723274		428,000	42,800	470,800			

출급금종류 감정료

출급청구인

청구자	성명	(주)경일감정평가법인 북부지사	전화	031)853-0020
	주민번호 (사업자등록번호)	127 - 85 -33614	우편번호	480 - 010
	주소	경기도 의정부시 부용로 95 (금오동 현대프라자) 8층 801호		

대리인	성명		전화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주소			

출급구분	<input type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호 신한은행 140-006-104367

위의 보관금을 출급하시기 바랍니다.
2025년 05월 26일
의정부지방법원
사법보좌관 박영민

% 법원보관금 출급시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.

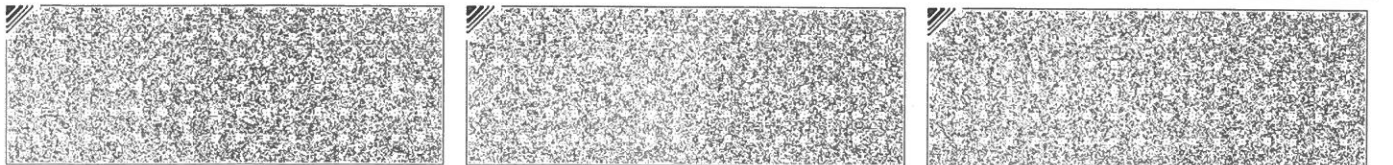


발급번호 : 202541150003436017

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 21

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	경일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 의정부시 호원동		357-5	대	397.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(2019-01-02)(제2종일반주거지역), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하 공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(상우고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(의정부호동초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 한강폐기물매립시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 21</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경 기 도 의 정 부 시 장</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;"> </div>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2802-2016-010284



[집합건물] 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월23일	경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 [도로명주소] 경기도 의정부시 백석로 357-5	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 177.99㎡ (연면적제외) 1층 18.76㎡ 2층 192.02㎡ 3층 192.02㎡ 4층 138.88㎡ 5층 117.54㎡ 옥탑1층 17.8㎡ (연면적제외)	
2	2016년10월17일	경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 [도로명주소] 경기도 의정부시 백석로 19	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 177.99㎡ (연면적제외) 1층 18.76㎡ 2층 192.02㎡ 3층 192.02㎡ 4층 138.88㎡ 5층 117.54㎡ 옥탑1층 17.8㎡ (연면적제외)	도로명주소정정
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 의정부시 호원동 357-5	대	397㎡	2016년9월23일 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 280202KY002205050010160211000010271600018439001112

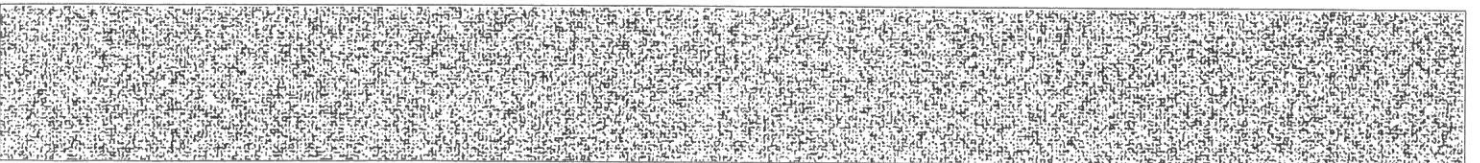
발급확인번호 AOC-FJCN-2849

발행일 2025/05/21

[집합건물] 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월23일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 57.47㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	397분의 40.39	2016년8월29일 대지권 2016년9월23일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년9월23일 제86266호		소유자 김희연 860521-***** 서울특별시 양천구 목동중앙남로3가길 8-7, 2동 501호 (목동,미라벨)
2	소유권이전	2018년4월9일 제34035호	2016년9월10일 매매	소유자 이순기 690730-***** 서울특별시 도봉구 도당로13바길 70, 601호(방학동,힐하우스)
2-1	2번등기명의인표시 변경	2021년6월3일 제58794호	2019년12월20일 주소변경	이순기의 주소 경기도 남양주시 두물로27번길 31, 301호 (별내동)
2-2	민간임대주택등가	2021년6월3일 제58795호	2018년3월29일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대외무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조와 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	2-2번민간임대주택 등기말소	2024년5월21일 제44732호	2022년4월30일 민간임대주택 등록말소	
4	강제경매개시결정	2025년5월19일 제2400111호	2025년5월19일 의정부지방법원 의	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

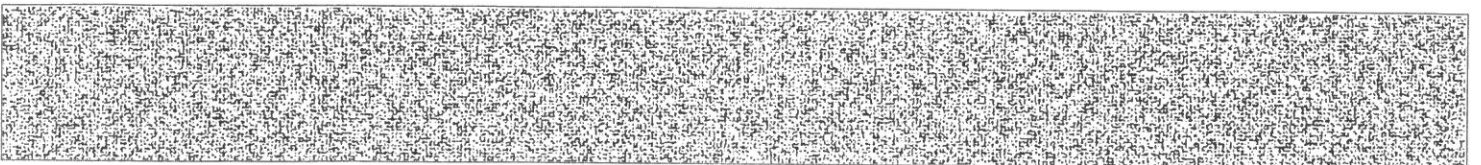


[집합건물] 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			강제경매개시결정(2025타경72327)	(서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년9월23일 제86267호	2016년9월23일 설정계약	채권최고액 금3,360,000,000원 채무자 김희연 서울특별시 양천구 목동중앙남로3가길 8-7, 2동 501호 (목동,미라벨) 근저당권자 경서농업협동조합 114936-0000290 서울특별시 양천구 신월로 313 (신정동) (온수역지점) 공동담보목록 제2016-1013호
2	1번근저당권설정등기말소	2018년4월10일 제34373호	2018년4월9일 일부포기	
3	주택임차권	2020년5월14일 제48763호	2020년4월21일 의정부지방법원 의 임차권등기명령 (2020카임10035)	임차보증금 금185,000,000원 범 위 건물외전부 임대차계약일자 2018년3월21일 주민등록일자 2018년4월9일 점유개시일자 2018년4월9일 확정일자 2018년3월21일 임차권자 정노연 650210-***** 경기도 의정부시 백석로 19, 102동 202호 (호원동,에비뉴빌)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년5월14일 부가
4	3번주택임차권등기말소	2020년10월23일 제108497호	2020년10월20일 해제	
5	주택임차권	2023년10월25일 제109368호	2023년10월19일 의정부지방법원 의 임차권등기명령 (2023카임216)	임차보증금 199,000,000원(2022년10월11일 10,000,000원 증액) 범 위 제202호 전부 임대차계약일자 1차)2020년9월7일 2차)2022년10월11일 주민등록일자 2020년10월19일



[집합건물] 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				점유개시일자 2020년11월9일 확정일자 1차)2020년9월7일(189,000,000원) 2차)2022년10월11일(증액된 199,000,000원) 임차권자 정윤숙 850706-***** 경기도 의정부시 백석로 19, 102동 202호(호원동,에비뉴빌)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년10월25일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 21일

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 280202KY002205050010160211000010271600048439001112

발급확인번호 AAOC-FJCN-2849

발행일 2025/05/21

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 2802-2016-010284

[집합건물] 경기도 의정부시 호원동 357-5 에비뉴빌 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이순기 (소유자)	690730-*****	단독소유	경기도 남양주시 두물로27번길 31, 301호 (별내동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2025년5월19일 제2400111호	채권자 주택도시보증공사	이순기

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2023년10월25일 제109368호	임차보증금 199,000,000원(2022년10월11일 10,000,000원 중액) 임차권자 정윤숙	이순기

[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)

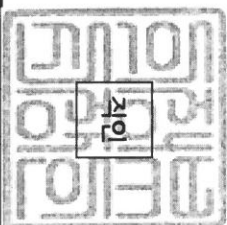
건물ID	2120161920000358	고유번호	4115010200-3-03570005	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수	0호/0기구/10세대
대지위치	경기도 의정부시 호원동		지번	357-5	도로명주소	경기도 의정부시 백석로 19 (호원동)	
※대지면적	397 m ²	연면적	659.22 m ²	※지역	※지구	※구역	상대정화구역
건축면적	235.47 m ²	용적률 산정용 연면적	659.22 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
※건폐율	59.31 %	※용적률	166.05 %	높이	15.4 m	기법	평스라브
※조경면적	22.48 m ²	※공개공지/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	1층	철근콘크리트구조	주차장(연면적제외)	177.99	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	138.88
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실 ELEV	18.76	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	117.54
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(3세대))	192.02	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실 ELEV(기계실(연면적제외))	17.8
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(3세대))	192.02			- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 21일

의정부시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

297(mm×210mm) [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서신)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 의정부시 호원동

명칭

에비뉴빌

호수/가구수/세대수

0호/0가구/10세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

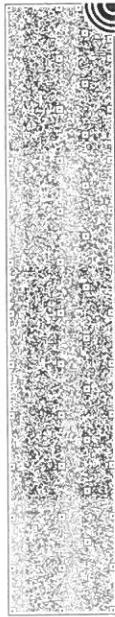
경기도 의정부시 백석로 19(호원동)

357-5

도로명주소 관련 주소

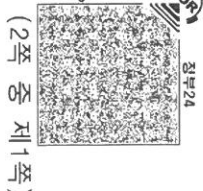
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	승강기 비상용 구분 수량 및 총 용량	허기일	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적				
건축주	코리아신탁(주)	110111-2*****	구분	8 대	2 대				승강기	2016.2.22.	
설계자	강택환 (주)건축사사무소한맥	강서구-건축사사무소-72	자주식	177.99 m ²	23.5 m ²				※허수처리시설	2016.3.1.	
공사감리자	권준형 미주건축사사무소	경기도-건축사사무소-1347	기계식						※금수설비(저수조)		
공사시공자 (현장관리인)	이일준 다승건설 주식회사	서울특별시-건축공사업 -10-0027	전기차						형식 부배명크방법번호		
*건축물 인증 현황				건축물 구조 현황							
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		내진능력 적용		관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물		지하수위		적용		건축물 관리점 현황		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/> 파일기초		미해당		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 동적해석법 [<input type="checkbox"/> 동적해석법		종류		
변동사항			변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항		
변동일	2016.8.29.	신규작성(신축)	변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		지역: (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 -이하어백-		
변동일	2016.10.11.	[도로명주소정정] 백석로 357-5 → 백석로 19(호원동, 에비뉴빌)	변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인				
변동일	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거건	변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220161920004663 고유번호 4115010200-3-03570005 명칭 예비누빌 호명칭 202

대지위치 경기도 의정부시 호원동 지번 357-5 도로명주소 경기도 의정부시 백석로 19 (호원동)

전 유 부 분

소 유 자 현 황

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이순기			
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	57.47	이순기	690730-2*****	- 이하어백 -		2021. 6. 3. 등기명의인표시면 경
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	9.6					
		- 이하어백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 21일

의정부시장

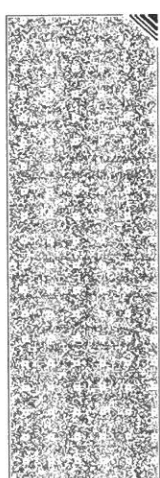
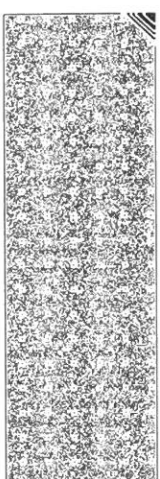
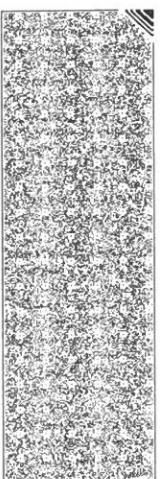
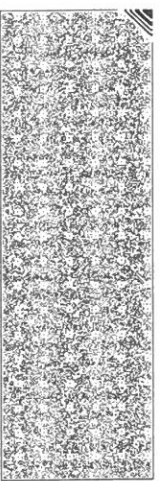


담당자 : 건축과
전 화 :

※ 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.

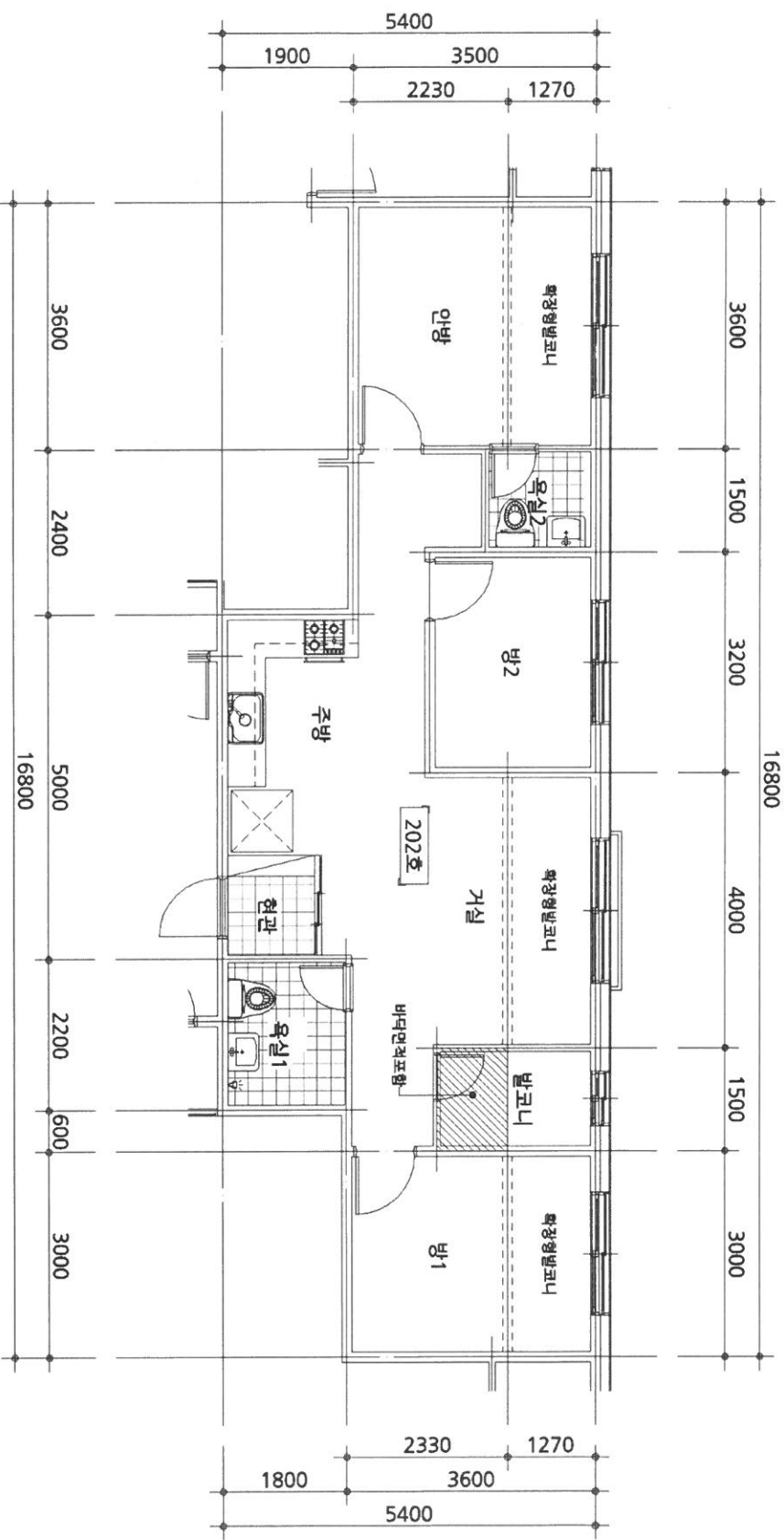
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

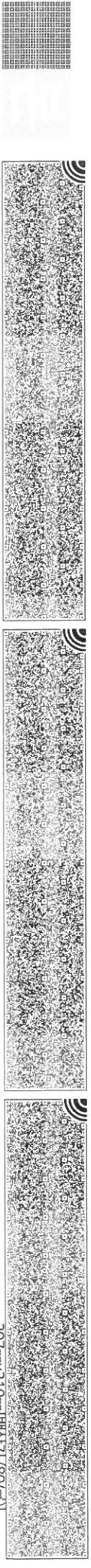
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220161920004663	고유번호	4115010200-3-03570005	명칭	에비뉴빌	호명칭	202
대지위치	경기도 의정부시 호원동	지번	357-5	도로명주소	경기도 의정부시 백석로 19 (호원동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)건축사사무소한맥 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------

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

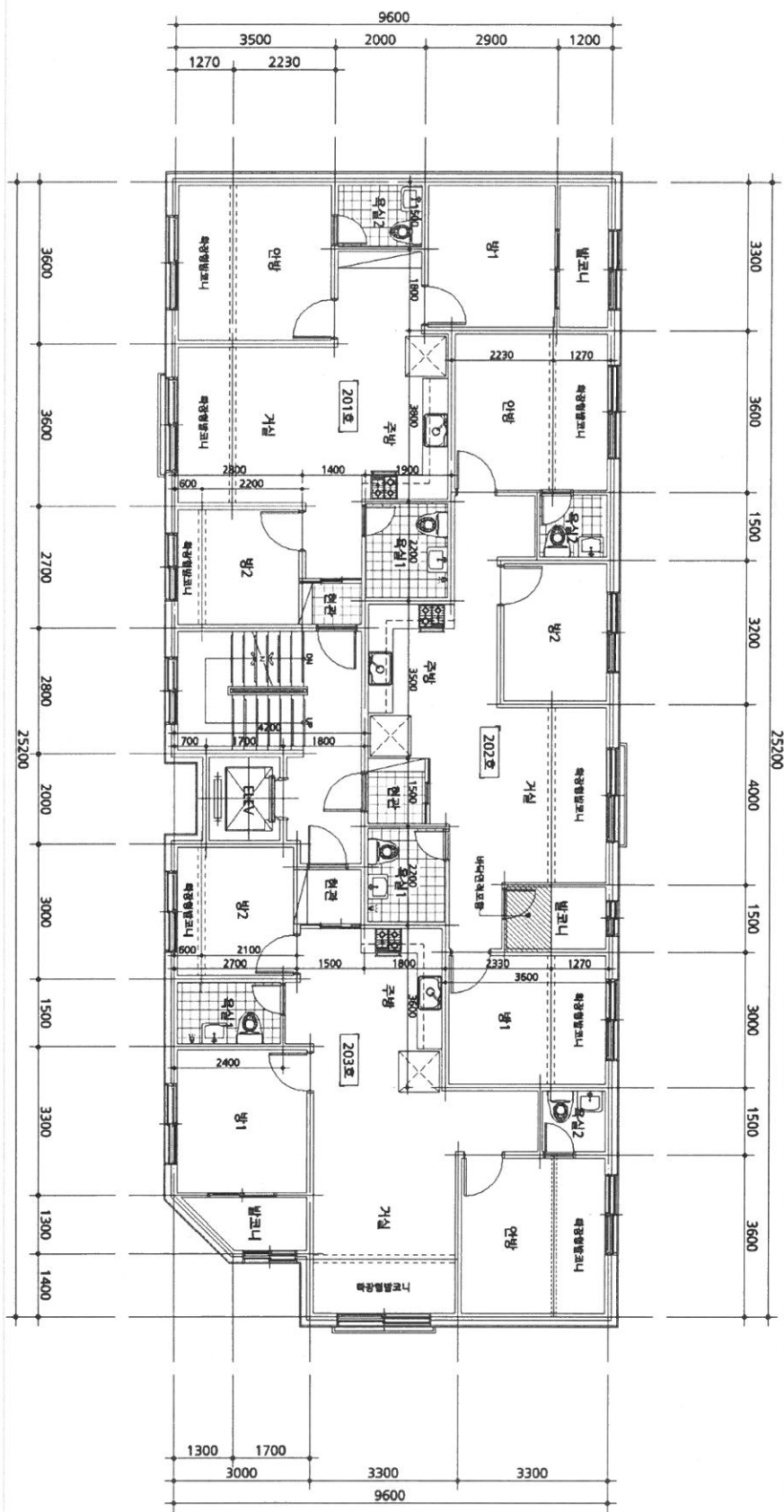


297mm×210mm [벽상지 (80/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161920000358	고유번호	4115010200-3-0357/0005	명칭	에비뉴빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	경기도 의정부시 호원동	지번	357-5	도로명주소	경기도 의정부시 백석로 19 (호원동)		



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)건축사사무소한맥 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------

