

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원  
사법보좌관 박영민

건명 : 망 이정민의 상속인 신동숙 소유물건  
(2025타경72523)

번호 : 삼창 제 H20252-06146 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**(주)삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동

526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



**(부동산) 감정평가표**

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

감정평가사 임종기




 (인)

(주)삼창감정평가법인

경기북부지사장

최희정

(서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천팔백만원정 (₩178,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 이정민의 상속인 신동숙 (2025타경72523)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 01	2025. 07. 01	2025. 07. 01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡)또는 수량	종별	면적 (㎡)또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	178,000,000
	합계					₩178,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				 (인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 포천시 선단동 소재 '장승거리사거리' 북서측 인근에 위치하는 '월드에스클래스2차' 제206동 제3층 제301호로서, 의정부지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도로 기준하였음.

나. 대상물건 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 확인하지 못하였는바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 도시하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 토지·건물 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구’(한국부동산연구원, 2021. 12. 31)를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 7월 1일로 함.

나. 실지조사(2025년 7월 1일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

<b>소재지</b>	경기도 포천시 선단동 541-3 (경기도 포천시 삼육사로 2230-8)							
<b>건물명 및 층·호수</b>	월드에스클래스2차 제206동 제3층 제301호							
<b>건물의 개황</b>	<b>지목</b>	<b>용도지역</b>		<b>대지면적(㎡)</b>	<b>연면적(㎡)</b>	<b>층수(지하/지상)</b>		
	대	1종일주		987	641.92	-/지상5		
	<b>주구조</b>		<b>주용도</b>		<b>사용승인일</b>	<b>단지규모</b>		
	철근콘크리트구조		공동주택		2017.02.14	동수	세대수/호수	
<b>설비현황</b>	<b>난방설비</b>	<b>냉방설비</b>	<b>위생·급배수설비</b>	<b>소화설비</b>	<b>화재탐지설비</b>	<b>승강기설비</b>	<b>도시가스설비</b>	<b>기타설비</b>
	0	-	0	-	0	0	0	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	206/3/301	73.995	13.4	87.395	71.23	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)
합 계		73.995	13.4	87.395	71.23	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	선단동 000-0	나/ 1/102	67.02	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대)	법원경매	2025.03.18	157,000,000
						2013.02.28	(약 2,340,000)
②	선단동 000-0	201/ 3/301	59.35	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)	법원경매	2024.07.10	144,000,000
						2017.04.26	(약 2,430,000)
③	선단동 000-0	104/ 2/201	67.835	다세대주택(도시형생활주택)	공매(NPL)	2025.03.18	170,000,000
						2016.05.11	(약 2,510,000)
④	선단동 000-0	207/ 4/403	43.15	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)	법원경매	2024.03.06	114,000,000
						2017.02.14	(약 2,640,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	선단동 000	201/ 3/302	44.365	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)	2025.05.21	110,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.11.14	(약 2,480,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	2,400,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	경기			포천시			선단동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	68.80	69.45	3015	59.65	60.03	73	63.11	63.38	32

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	선단동 000	201/ 3/302	44.365	공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대)	2025.05.21	110,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.11.14	(약 2,480,000)	

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대))로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '경기경원권(연립다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2025.05.21~2025.07.01)

$$\frac{2025\text{년 } 05\text{월}}{2025\text{년 } 04\text{월}} = \frac{99.7}{99.9} \approx 0.99800$$

※ 기준시점 : 2025.07.01, 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 05월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.05.21, 2025년 04월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99800).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	0.97	전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>0.970</b>	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	2,480,000	1.000	0.99800	0.970	2,400,789

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	206/3/301	73.995	71.23	2,400,789	177,646,382	178,000,000
합 계		73.995	71.23	-	-	178,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경기도 포천시 선단동  [도로명주소] 경기도 포천시 삼육사로 2230-8	541-3 월드에스 클래스 2차 제206동	공동주택	철근콘크리트구조  (철근)콘크리트 지붕 5층  1층 2층 ~ 5층 각	19.68			
	155.56							
가	동소	541-3	대	제1종 일반주거지역	987			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	73.995	73.995	178,000,000	비준가액
			1 소유권대지권		71.23			
				987 x -----	71.23			
				987				
						토지·건물	배분내역	
						토지:	53,400,000	
						건물:	124,600,000	
							<b>₩178,000,000.-</b>	
	합계			이하	여백			

## 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조             | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등           |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |         |

### 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 포천시 선단동 소재 '장승거리사거리' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 다세대주택 등이 주종을 이루고 있는 주거지역임.

### 2. 교통상황

인근의 간선도로를 통하여 각 방면으로 진출입 가능하고 대중교통사정은 보통임.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 제3층 제301호로서,  
 외벽:치장벽돌 및 미장스톤 등 마감임.  
 내벽:벽지 등 마감임.  
 바닥:타일 등 마감임.  
 창호:알루미늄새시 창호임.

### 4. 이용상태

다세대주택(건축물 현황도상 방3, 거실, 주방, 욕실2)으로 이용중임.

### 5. 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기, 화재감지기 등이 설치되어 있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 폭 약 6m 수준의 포장도로와 접하고 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조             | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등           |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |         |

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제2구역(지원)(15항공단\_비행안전(지원)제2구역(협의지역))(군사기지 및 군사시설 보호법), 비행안전제3구역(지원)(15항공단\_비행안전(지원)제3구역(협의지역))(군사기지 및 군사시설 보호법), 비행안전제4구역(지원)(15항공단\_비행안전(지원)제4구역(45m 위탁지역))(군사기지 및 군사시설 보호법), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 성장관리권역(수도권정비계획법)

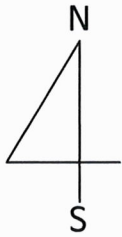
### 9. 공부와의 차이

없음.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

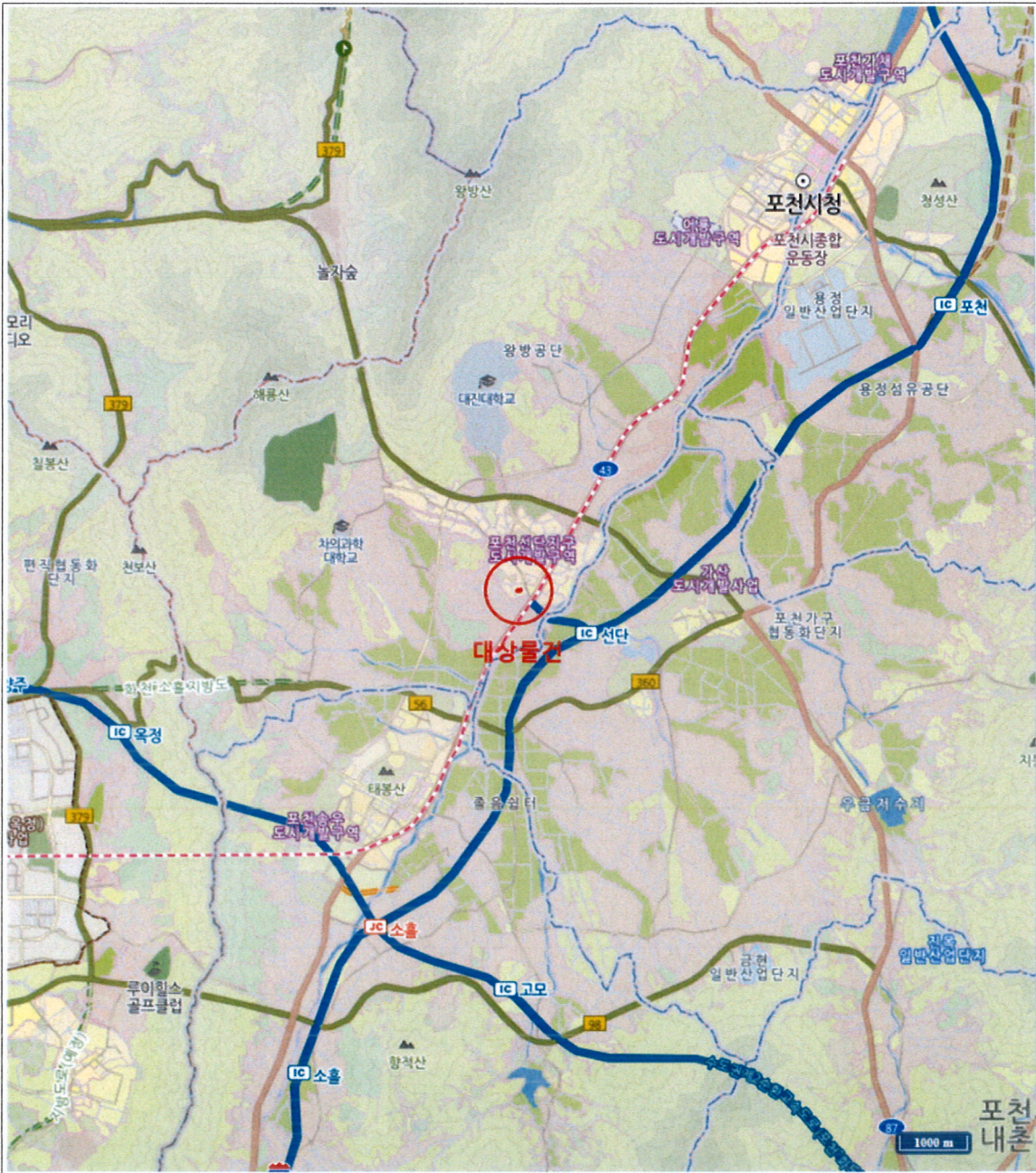
- 1.임대관계:미상임.
- 2.기타:없음.

# 광역위치도

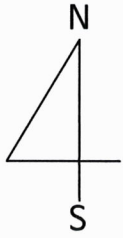


소재지

경기도 포천시 선단동 541-3  
월드에스클래스2차  
제206동 제3층 제301호



# 상세위치도



소재지

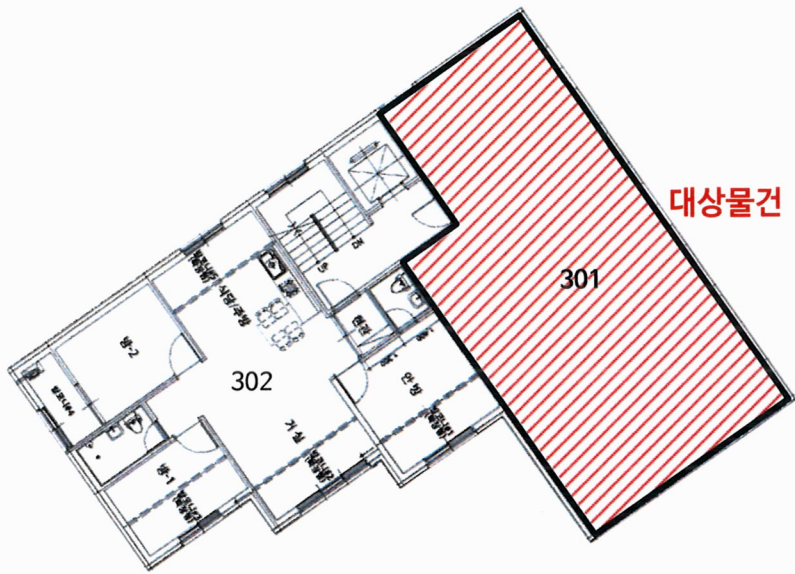
경기도 포천시 선단동 541-3  
월드에스클래스2차  
제206동 제3층 제301호



# 건물이용상황 및 임대상황



[ 3층 호별배치도 ]



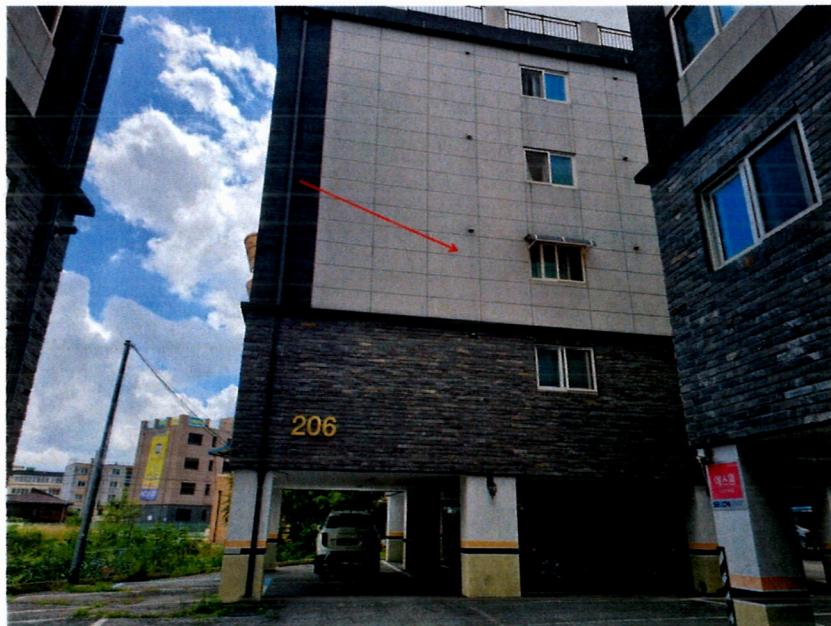
내부구조도 ( 3층 301호 )



사 진 용 지



[ 대상물건 전경 ]



[ 대상물건 전경 ]

# (주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 의정부지방법원  
(경 유) 사법보좌관 박영민  
참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.06.30자로 귀법원께서 제 2025타경72523호로 의뢰하신『2025타경72523』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

  
**(주)삼창감정평가법인**  
**경기북부지사장**

시 행 삼창H20252-06146호 (2025. 07. 01)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>

 (주)삼창감정평가법인

# 수수료 청구서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-06146 호

一금오십일만오천구백원整

₩515,900

의뢰문서번호 : 2025타경72523

의뢰일자 : 2025.06.30

건명 : 2025타경72523

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나. 여비	152,600	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	12,200	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 관공서여비 10,000 / 집합등기부 1,000
기타실비	5,000	
특별용역비		
소계	179,800	
공급가액	469,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	46,900	
합계	515,900	
기납부착수금		
정산청구액	515,900	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-의정부중앙기업금융 : 140-006-963910

(주)삼창감정평가법인 경기북부지사

(주)삼창감정평가법인

경기북부지사장

# 수수료산정내역서

의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

삼창 제 H20252-06146 호

기초가격 감정평가액		1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
		₩178,000,000			₩178,000,000
일반감정평가액		-			₩178,000,000
기 초 수 수 료	감정평가액	산 식		적용가액	산정금액
	5천만원까지	기본수수료 (250,000)		50,000,000	250,000
	5천만원초과 5억원까지	11/10,000		128,000,000	140,800
	5억원초과 10억원까지	9/10,000		-	-
	10억원초과 50억원까지	8/10,000		-	-
	50억원초과 100억원까지	7/10,000		-	-
	100억원초과 500억원까지	6/10,000		-	-
	500억원초과 1,000억원까지	5/10,000		-	-
	1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000		-	-
	3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000		-	-
	6,000억원초과 1조원까지	2/10,000		-	-
	1조원 초과	1/10,000		-	-
	계				178,000,000
감 정 평 가 수 수 료	1.0배	기본수수료 ≒290,000원			273,560
	1.5배				
	영업보상				
	소 계				290,000
실 비	여 비				152,600
	물건조사비	1동 x 10,000			10,000
	공부발급비	토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 관공서여비 10,000 / 집합등기부 1,000			12,200
	기타 실비				5,000
	특별용역비				
	소 계				179,800
공급가액	감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			469,000	
부가가치세				46,900	
합 계	공급가액 + 부가가치세			515,900	
기납부 착수금					
정산청구액	합계 - 착수금			₩515,900	

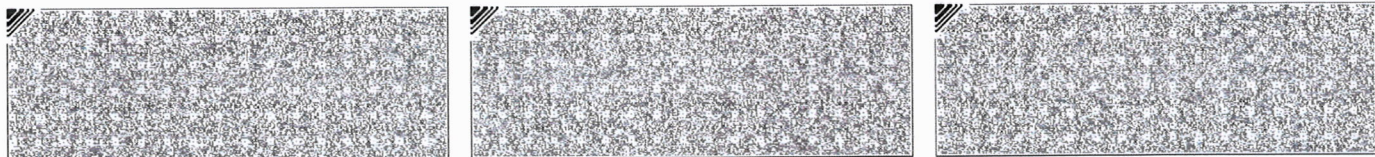


발급번호 : 202541650010688001

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 30

토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 포천시 선단동		541-3	대	987.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제2구역(지원)(15항공단 비행안전(지원)제2구역(협의지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>,비행안전제3구역(지원)(15항공단 비행안전(지원)제3구역(협의지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>,비행안전제4구역(지원)(15항공단 비행안전(지원)제4구역(45m 위탁지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 31m-25m)	
					축척 1/1300	수입증지 붙이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 06/ 30</p> <p>경기도 포천시 시장</p>				<p>수수료 전자결제 민원</p>		



◆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 2844-2017-000862

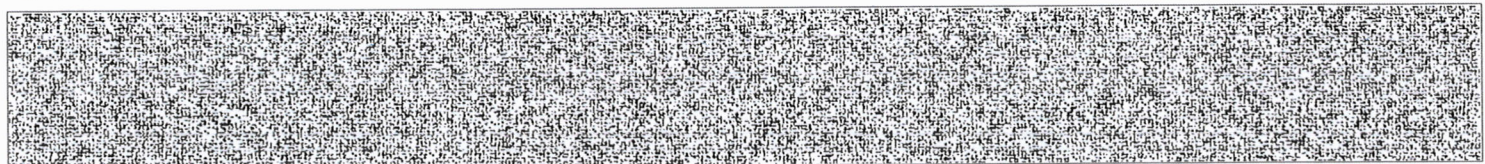


[집합건물] 경기도 포천시 선단동 541-3 월드에스클래스2차 제206동 제3층 제301호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년2월21일	경기도 포천시 선단동 541-3 월드에스클래스2차 제206동 [도로명주소] 경기도 포천시 삼육사로 2230-8	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 19.68㎡ 2층 155.56㎡ 3층 155.56㎡ 4층 155.56㎡ 5층 155.56㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. <del>경기도 포천시 선단동 541-3</del>	답	987㎡	2017년2월21일 등기
2	1. 경기도 포천시 선단동 541-3	대	987㎡	2017년9월22일 1토지 지목변경 2017년9월25일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년2월21일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 73.995㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	987분의 71.23	2017년2월17일 대지권 2017년2월21일 등기	
2			별도등기 있음	

[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 284202SC904205067010170301000000834100016236001112

발급확인번호 AAOF-HQHD-8628

발행일 2025/06/30

[집합건물] 경기도 포천시 선단동 541-3 월드에스클래스2차 제206동 제3층 제301호

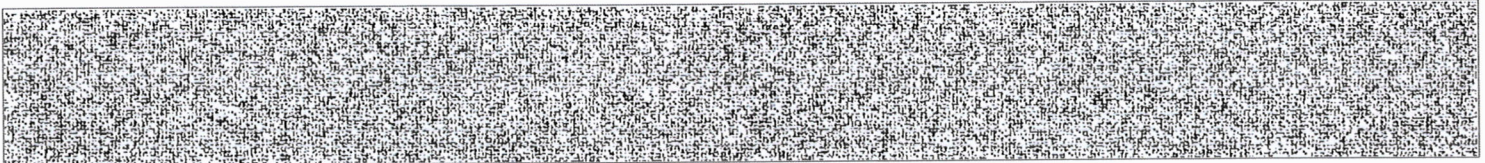
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토지(을구1번 근저당권 설정등기, 을구2번 지상권 설정등기) 2017년2월21일 등기
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구2번 지상권 설정등기) 2017년3월3일 등기
4			별도등기말소 2017년3월7일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년2월21일 제6508호		소유자 박정례 670620-***** 서울특별시 은평구 연서로21길 27-18, 비 103호(갈현동, 삼양주택)
2	소유권이전	2017년3월7일 제8360호	2017년2월13일 매매	소유자 이정민 760915-***** <del>서울특별시 노원구 동일로179길 36-6, 301호(공릉동)</del>
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년2월10일 제5094호	2017년3월8일 주소변경	이정민의 주소 경기도 포천시 삼육사로 2230-8, 206동 301호(선단동, 월드에스클래스)
3	소유권이전	2021년7월29일 제33071호	2021년3월1일 상속	소유자 신동숙 450724-***** 경기도 포천시 삼육사로 2230-8, 206동301호(선단동, 월드에스클래스)
4	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3231884호	2025년6월25일 의정부지방법원의 임의경매개시결정(2025타경72523)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부지사)



【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	2017년2월27일 제7198호	2017년2월24일 추가설정계약	채권최고액 <del>금940,000,000원</del> 채무자 <del>남의우</del> <del>인천광역시 부평구 안남로433번길</del> <del>46,6동101호(칭천동,뉴월드그린빌라)</del> 근저당권자 <del>소홀농업협동조합 115436-0000059</del> <del>경기도 포천시 소흘읍 송우로 39</del> <del>공동담보목록 제2016-768호</del>
2	<del>근저당권설정</del>	2017년3월7일 제8361호	2017년3월7일 설정계약	채권최고액 <del>금114,000,000원</del> 채무자 <del>이정민</del> <del>서울특별시 노원구 동일로179길 36-6,</del> <del>301호(공릉동)</del> 근저당권자 <del>농협은행주식회사 110111-4809385</del> <del>서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)</del> <del>(부평금융센터)</del>
3	1번근저당권설정등기말소	2017년3월7일 제8377호	2017년3월7일 일부포기	
4	근저당권설정	2020년2월10일 제5095호	2020년2월4일 설정계약	채권최고액 <del>금100,100,000원</del> 채무자 <del>이정민</del> <del>경기도 포천시 삼육사로 2230-8, 206동</del> <del>301호(선단동,월드에스클래스)</del> 근저당권자 <del>주식회사국민은행 110111-2365321</del> <del>서울특별시 영등포구 국제금융로8길</del> <del>26(여의도동)</del> <del>(대출실행센터)</del>
4-1	4번근저당권이전	2022년1월28일 제3823호	2020년6월9일 확정채권양도	근저당권자 <del>한국주택금융공사 110171-0029402</del> <del>부산광역시 남구 문현금융로 40</del> <del>(문현동,부산국제금융센터)</del>
5	2번근저당권설정등기말소	2020년2월11일 제5303호	2020년2월11일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 포천시 선단동 541-3 월드에스클래스2차 제206동 제3층 제301호

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



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

법원행정처 등기정보중앙관리소

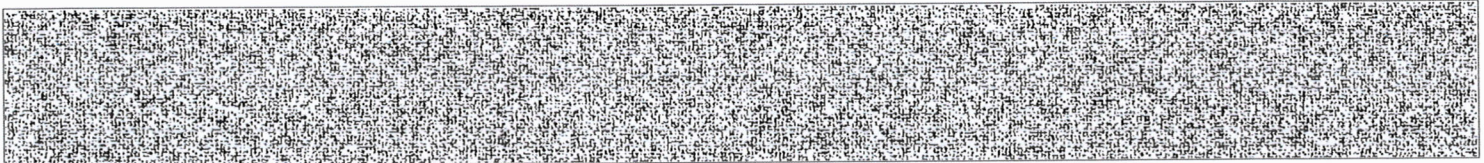
전산운영책임관



- \* 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 284202SC904205067010170301000000834100046236001112

발급확인번호 AAOF-HQHD-8628

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 2844-2017-000862

[집합건물] 경기도 포천시 선단동 541-3 월드에스클래스2차 제206동 제3층 제301호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신동숙 (소유자)	450724-*****	단독소유	경기도 포천시 삼육사로 2230-8, 206동301호(선단동, 월드에스클래스)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3231884호	채권자 한국주택금융공사	신동숙

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2020년2월10일 제5095호	채권최고액 금100,100,000원 근저당권자 주식회사국민은행	신동숙
4-1	근저당권이전	2022년1월28일 제3823호	근저당권자 한국주택금융공사	신동숙

## [ 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 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020172250000041	고유번호	4165010400-3-05410003	건축물명칭	월드스클래스2차	특이사항	
대지위치	경기도 포천시 선단동		지번	541-3	도로명주소		
대지면적	987 m <sup>2</sup>	연면적	1,222.12 m <sup>2</sup>	지역	도시지역 외 3	지구	비행안전제2구역(지원) 외 2 구역
건축면적	391.53 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,222.12 m <sup>2</sup>	건축물 수	2	주용도	
건폐율	39.66 %	용적률	123.82 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/16세대	총 주차 대 수	16
조경면적	100 m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리	m
건축물 현황							

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	월드스클래스2차 204동	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	공동주택	580.2	2017.2.14.	신축
주2	월드스클래스2차 206동	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	공동주택	641.92	2017.2.14.	신축
				- 이하(여백) -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

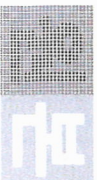
포천시장



담당자: 전 화:

발급일 : 2025년 7월 4일

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치 경기도 포천시 선단동

지번 지번 관련 주소

명칭 도로명주소

월드S클래스2차

특이사항

5A1-3

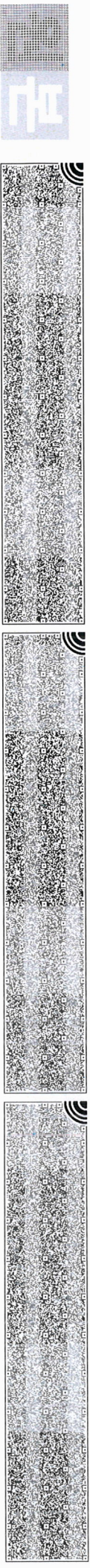
도로명주소 관련 주소

1,삼육사로 2230-8

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	승용	비상용	허가일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근					
건축주	**	**			16 대	대					2016.9.9.
설계자	**	**	건축주	대	대	대					2016.9.9.
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대					2016.9.19.
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대					2017.2.14.
*건축물 인증 현황											
인증명	우호기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		내진수위		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황
			특수구조 건축물		비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황		
			기초형식: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [ <input type="checkbox"/> ] 동가정해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법		종류		점검우호기간
			15 (㎡)		GL		m				

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	지역: 배출시설설치제한지역	
2017.2.14.	2017.02.14. 건축과-6147호에 의거 건축물 사용승인사 항 통보로 신규작성(신축) -이하여백-			지역: 성장관리권역	
				지역: 제1종일반주거지역	

\*\* 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(감) 및 집합건축물(표제부, 감)에 적습니다.



본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020172250000041	고유번호	4165010400-3-05410003	명칭	월드S클래스2차		특이사항
대지위치	경기도 포천시 신단동			지번	541-3	도로명주소	
그 밖의 기재사항				그 밖의 기재사항			
지구: 비행안전제4구역(지원) 지구: 비행안전제3구역(지원)  - 이하여백 -							

297mm×210mm(백상지(80g/m<sup>2</sup>))



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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120172250000179	고유번호	4165010400-3-05410003	명칭	월드S클래스2차 206동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 포천시 선단동		지번	541-3	도로명주소	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)	
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	641.92 m <sup>2</sup>	*지역	*지구	*구역	
건축면적	207.31 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	641.92 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주용도
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	138 m	지붕	지붕
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개공지/공간면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(계단실, ELEV)	19.68	주2	5층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택, 단지형단세대)	155.56
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택, 단지형단세대)	155.56	주2	우탑1층	철근콘크리트구조	공동주택(계단실-연면적 제외)	11.07
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택, 단지형단세대)	155.56				- 이하여백 -	
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택, 단지형단세대)	155.56					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 30일

포천시감



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 포천시 선단동**

명칭

월드스클래스2차 206동

호수기구수세대수

0호/0기구/8세대

지번 **541-3**

도로명주소

경기도 포천시 삼육사로 2230-8(선단동)

541-3

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장			승강기	인허가 시기						
건축주	박정례	19670620*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허가일	2016.9.9.
설계자	한민우 예공건축사사무소	경기도-건축사사무소-2361	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	착공일	
공사감리자	김종덕 대건엔지니어링건축사사무소	경기도-건축사사무소-1238	대	대	대	대	대	형식	지상	지하	개	사용승인일	2016.9.19.
공사시공자 (현장관리인)	지동호 디에이치건설주식회사	인천광역시-건축공사업 -04-0729	대	대	대	대	대	용량	지하	개	㎡		2017.2.14.

*건축물 인증 현황		*건축물 구조 현황		*건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	
			기초형식 <input checked="" type="checkbox"/> 지내력기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
			<input type="checkbox"/> 파일기초	미해당	종류
				구조설계해석법: <input type="checkbox"/> 등가정적해석법	점검유효기간
				<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	
				GL	
				m	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2017.2.14.	2017.02.14. 건축과-6147호에 의거 건축물 사용승인사 항동보로 신규작성(신축)		-이하여벽-		
2019.5.28.	국토교통부 건축경쟁과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재				

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



본

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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	222017225000051	고유번호	4165010400-3-05410003	명칭	월드스클래스2차 206동	호명칭	301
대지위치	경기도 포천시 선단동			지번	541-3	도로명주소	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신동속			
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택, 단거형 다세대)	73.995	450724-2*****	신동속	경기도 포천시 삼육사로 2230-8, 206동 301호(선단동, 월드에스클래스)	1/1	2021.7.29.
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	공동주택(계단실)	13.4	- 이하여백 -				
					- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2025년 6월 30일

포천시장

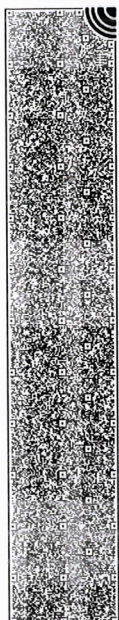


담당자:  
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

국

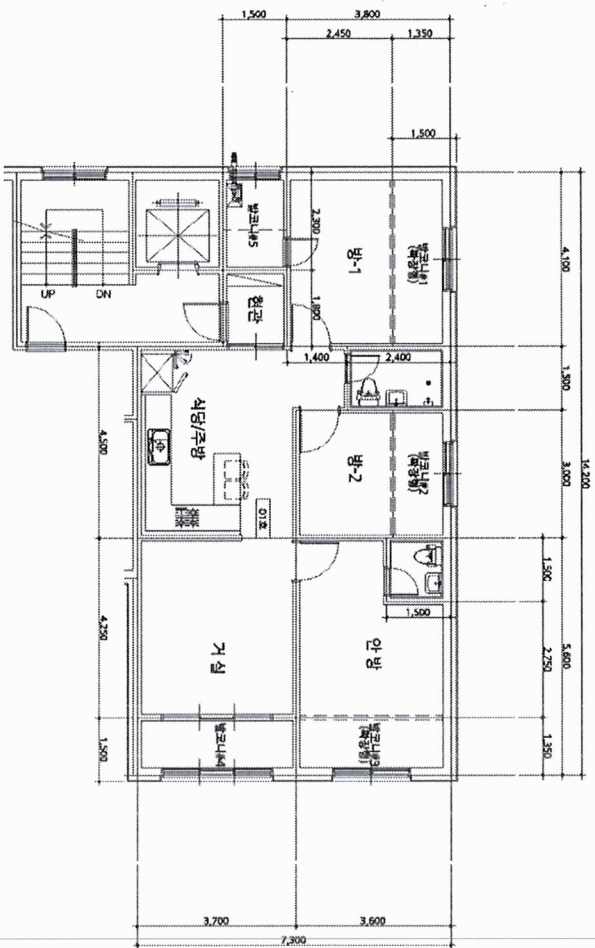




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

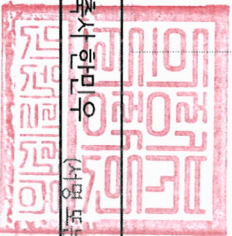
건물ID	2220172250000051	고유번호	4165010400-3-05410003	명칭	월드S클래스2차 206동	호명칭	301
대지위치	경기도 포천시 선단동	지번	541-3	도로명주소	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)		



도면이 중복 100원 LUB005	0065	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	예공건축사사무소 건축사 한민우 (서명도 인)
-----------------------------	------	-----	----	---------	--------	--------------------------



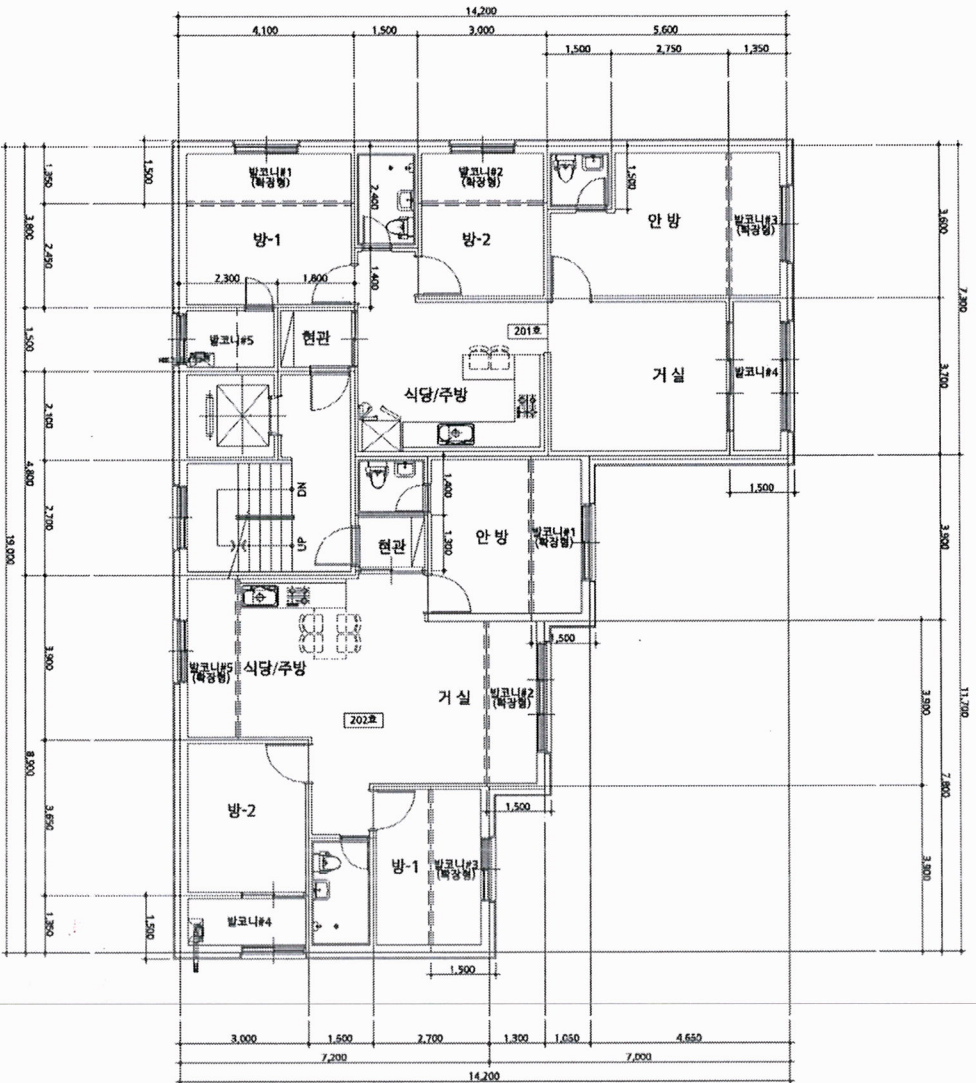
※ 건물현황도는 건물 전체의 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 각 면의 장의 직경의 1/3 이상을 표시합니다. (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120172250000179	고유번호	4165010400-3-05410003	명칭	월드S클래스2차 206동	호수기구수/세대수	0호/0기구/8세대
대지위치	경기도 포천시 선단동	지번	541-3	도로명주소	경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동)		



0064  
의정방식  
100원  
2025.7.1  
도면이종류 JB005  
승인일월시각: 14:45:58.470

## 평면도상의 의정부시장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

축척 1:200  
도면 작성자 예공건축사사무소 건축사 함민  
의정부시 명도인