

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 의정부지방법원
사법보좌관 장용석

건명: 방정수 소유물건
(2025타경2722)

평가서번호: 중앙 052025-0709-006

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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호
(의정부동)
북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661
e-mail : jungang5@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박아람

박아람



(주)중앙감정평가법인 북부지사장

강경환



| | | | | | | |
|----------------|----------------------------|-------------|------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 장용석 | | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 경매8계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 방정수 (2025타경2722) | | 감정평가조건 | -- | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.07.14 | 2025.07.10 ~2025.07.14 | 2025.07.15 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액(원) |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 164,000,000 |
| | | | 이 | 하여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩164,000,000 |

심사
확인

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

심사자: 감정평가사 김우식

김우식



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 선단동 소재 '장승거리사거리' 북서측 인근에 위치하는 '월드5클래스' 제203동 제2층 제202호로서, '의정부지방법원'의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 14일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 10일 ~ 2025년 7월 14일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 내부구조 등의 현황은 현장조사시 소유자의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부 육안관찰, 인근 탐문조사 등에 의하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 다. 본건은 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였는바, 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

| | | | |
|--------|---|-----------|------|
| 소재지 | 경기도 포천시 선단동 541-1 [도로명주소] 경기도 포천시 삼육사로2230-8 | | |
| 건물명 | 월드S클래스 203동 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 층수(지하/지상) | 지상5층 |
| 주용도 | 공동주택 | 단지규모 | 8세대 |
| 사용승인일 | 2016.11.14 | 대지면적(㎡) | - |
| 연면적(㎡) | 647.55㎡ | 비고 | - |

나. 대상 구분건물 개요

| 기호 | 층/호수 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률 (%) |
|----|---------|-------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| 가 | 2층/202호 | 다세대주택 | 69.7875 | 11.1562 | 80.9437 | 56.6875 | 86.22 |
| 합계 | - | - | 69.7875 | 11.1562 | 80.9437 | 56.6875 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----|-----------------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인 |
| #1 | 매매 | 선단동 *** 월드S클래스 ***/*/** | 44.365 | 39.55 | 110,000,000 | 2,479,000 | 2025.05.21 |
| | | | | | | | 2016.11.14 |
| #2 | 매매 | 선단동 ****- 월드S클래스2차 ***/*/** | 60.225 | 57.974 | 140,000,000 | 2,325,000 | 2024.10.09 |
| | | | | | | | 2017.02.14 |

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|-----|----------|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|------------|
| | | | | | | 사용승인 |
| (1) | 법원 경매 | 선단동 ****- 월드S클래스2차 ***/*/** | 73.995 | 178,000,000 | 2,406,000 | 2025.07.01 |
| | | | | | | 2017.02.14 |
| (2) | 법원 경매 | 선단동 ****- 월드S클래스 **/*/** | 72.03 | 161,000,000 | 2,235,000 | 2024.10.24 |
| | | | | | | 2016.05.11 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 구분 | 소재지 및 건물명, 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액(원) | 전유단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|-----|----------|-----------------------------------|-------------|-------------|---------------|------------|
| | | | | | | 사용승인 |
| (3) | 법원 경매 | 선단동 **** 월드S클래스2차 ***/**/** | 43.15 | 114,000,000 | 2,642,000 | 2024.03.06 |
| | | | | | | 2017.02.14 |

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대(경기 경원권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 본건의 기준시점 매매가격지수(2025.05) | 99.7 |
| 사례의 매매시점 매매가격지수(2025.04) | 99.9 |
| 시점수정치 (본건지수/사례지수) | $99.7 / 99.9 \approx 0.99800$ |

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

| 요인 | 세부항목 | 격차율 | 비 고 |
|----------------|---|-------|-------------------------------------|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 시공업체의 브랜드 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이) | 0.95 | 본건이 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치 | | 0.950 | - |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 전유 면적(㎡) | 산정가액(원) | 적용가액(원) |
|----|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 가 | 2,479,000 | 1.00 | 0.99800 | 0.950 | 2,350,000 | 69.7875 | 164,000,625 | 164,000,000 |
| 합계 | - | - | - | - | - | - | 164,000,625 | 164,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

| 기호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|-----|---------|---------|-------------|-------------------|
| 가 | 2층 202호 | 69.7875 | 164,000,000 | 2,350,000 |
| 합 계 | | | 164,000,000 | - |

2. 결정의견

본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 (원) | 비 고 |
|--------|---|-------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|---------|---------------------|-------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 경기도 포천시 선단동 | 541-1 월드에스 클래스 제203동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 | | | | |
| | [도로명주소] 경기도 포천시 삼육사로 2230-8 | | | | | | | |
| | 1. 동소 | 541-1 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 907 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 | 69.7875 | 69.7875 | 164,000,000 | 공용면적 :11.1562㎡ |
| | | | | 1 소유권대지권 | 56.6875 907x----- 907 | 56.6875 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지: | 32,800,000 | |
| | | | | | | 건 물: | 131,200,000 | |
| | | | | | | | ₩164,000,000 | |
| | | | | | | | - 이 하 여 백 - | |

구분건물평가요항표

| | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 포천시 선단동 소재 '장승거리사거리' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린 생활시설, 중·소규모의 공장 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건 소재 단지까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근 대중교통 수단의 운행 빈도수 및 노선, 교통연계성 등으로 보아 전반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 제2층 제202호로서
 외벽 : 치장벽돌 및 석재 붙임 등
 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등
 바닥 : 타일 붙임 등
 창호 : 하이샷시 창호 등

4. 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후첨 “건물개황도” 참조)

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 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>

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 도로상태 등

본건 소재 부지 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

인접지 대비 등고 평탄한 세장형의 건부지임.

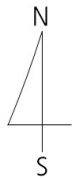
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

광역 위치도

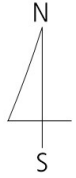


소재지

경기도 포천시 선단동 541-1 월드에스클래스 제203동 제2층 제202호



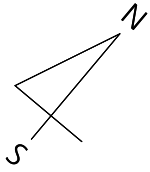
상세 위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 포천시 선단동 541-1 월드에스클래스 제203동 제2층 제202호 |
|-----|---|

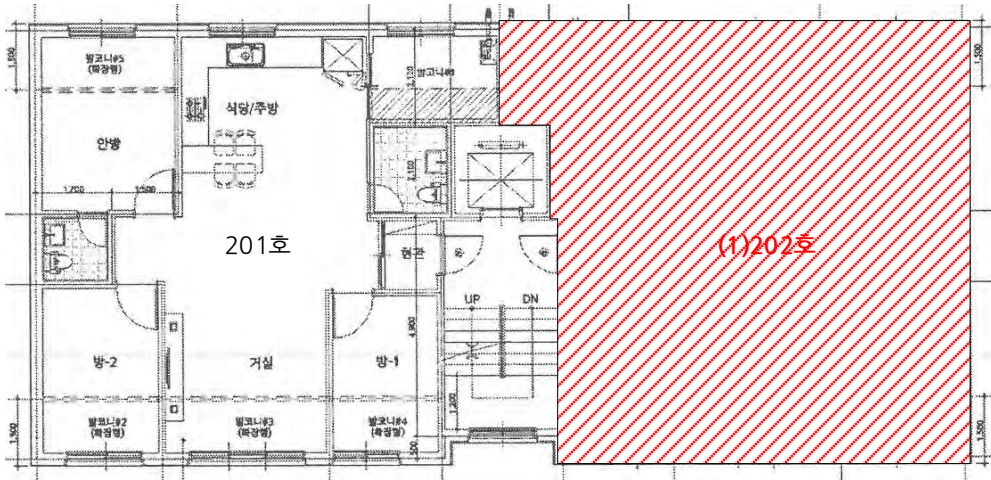


건물개황도

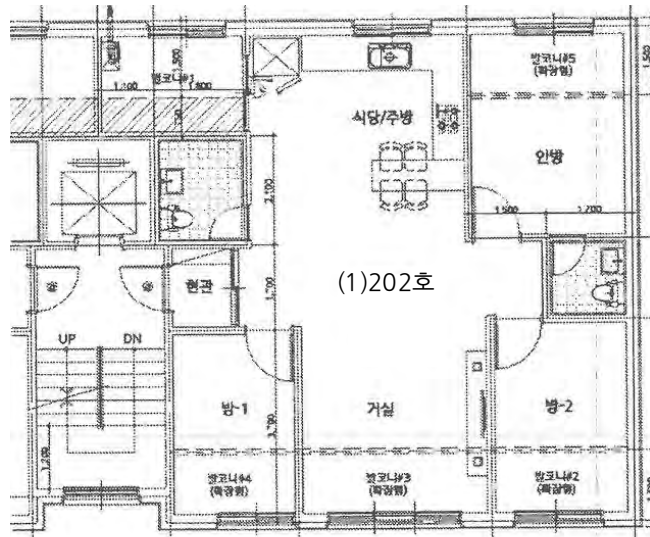


NO SCALE

<제2층 호별배치도>



<제202호 내부구조도>



사진용지



[본건 전경]



[본건 전경]

사진용지



[본건 현관]



[주위 전경]



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 의정부지방법원 사법보좌관 장용석
참 조 경매8계장
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.09일자 귀 제 『 2025타경2722 』로 의뢰하신 『 방정수 소유물건(2025타경2722) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

복 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박아람

시행 중앙 052025-0709-006 (2025.07.15)

우11673 경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)

TEL. 031-879-3900 FAX. 031-879-6661 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 031-879-3900, FAX: 031-879-6661)

문서번호 : 중앙 052025-0709-006

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.09 자 귀 제 『

2025타경2722

』호로

의뢰하신 『

방정수 소유물건(2025타경2722)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 | |
|---------|---------|--|---------|
| 평가수수료 | 300,320 | $(164,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 300,320$ | |
| 실 비 | 여비교통비 | | 152,600 |
| | 토지조사비 | | — |
| | 물건조사비 | | 10,000 |
| | 공부발급비 | | 2,000 |
| | 기타실비 | | 9,000 |
| | 특별용역비 | | — |
| 소 계 | 173,600 | | |
| 공 급 가 액 | 473,000 | 1,000원 미만 절사 | |
| 부가가치세 | 47,300 | | |
| 합 계 | 520,300 | | |
| 기납부 착수금 | — | | |
| 정산청구액 | 520,300 | | |

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』

신한은행 504-01-156490 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0709006" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북 부 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

평가서번호: 052025-0709-006

정산청구액: **오십이만삼백원정 (₩520,300.-)**

| 평가배분액 | | 1.0배분 평가액 | | 1.5배분 평가액 | | 총 액 | |
|--------------------|------------------------------|--|--|-----------|----------|--------------|--|
| | | ₩164,000,000 | | - | | ₩164,000,000 | |
| 수수료율 및 기초수수료 | 평가액 | 적용가액 | | 수수료율 | 요율 | 산정금액 | |
| | 5천만원까지 | 50,000,000 | | 250,000 | | 250,000 | |
| | 5천만원초과 5억원까지 | 114,000,000 | | 1만분의11 | x1.0 | 125,400 | |
| | 5억원초과 10억원까지 | | | | | | |
| | 10억원초과 50억원까지 | | | | | | |
| | 50억원초과 100억원까지 | | | | | | |
| | 100억원초과 500억원까지 | | | | | | |
| | 500억원초과 1000억원까지 | | | | | | |
| | 1000억원초과 3000억원까지 | | | | | | |
| | 3000억원초과 6000억원까지 | | | | | | |
| | 6000억원초과 1조원까지 | | | | | | |
| | 1조원 초과분 | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | 375,400 | |
| 평가수수료 | 1.0배 | $(164,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ ≈ 300,320 | | | | 300,320 | |
| | 1.5배 | | | | | — | |
| | 기 타 | | | | | — | |
| | 소 계 | | | | | 300,320 | |
| 실비 | 여비교통비 | 포천시 | | | | 152,600 | |
| | 토지조사비 | | | | | — | |
| | 물건조사비 | 1동 x 10,000원 | | | | 10,000 | |
| | 공부발급비 | 등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원 | | | | 2,000 | |
| | 기 타 실비 | 사진 4컷 x 1,000원 + 5,000원 | | | | 9,000 | |
| | 특별용역비 | | | | | — | |
| | 소 계 | | | | | 173,600 | |
| 공 급 가 액 | 평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사) | | | | ₩473,000 | | |
| 부 가 가 치 세 | 공급가액 x 0.1 | | | | 47,300 | | |
| 기납부 착수금 | | | | | | | |
| 정 산 청 구 액 | 공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금 | | | | ₩520,300 | | |

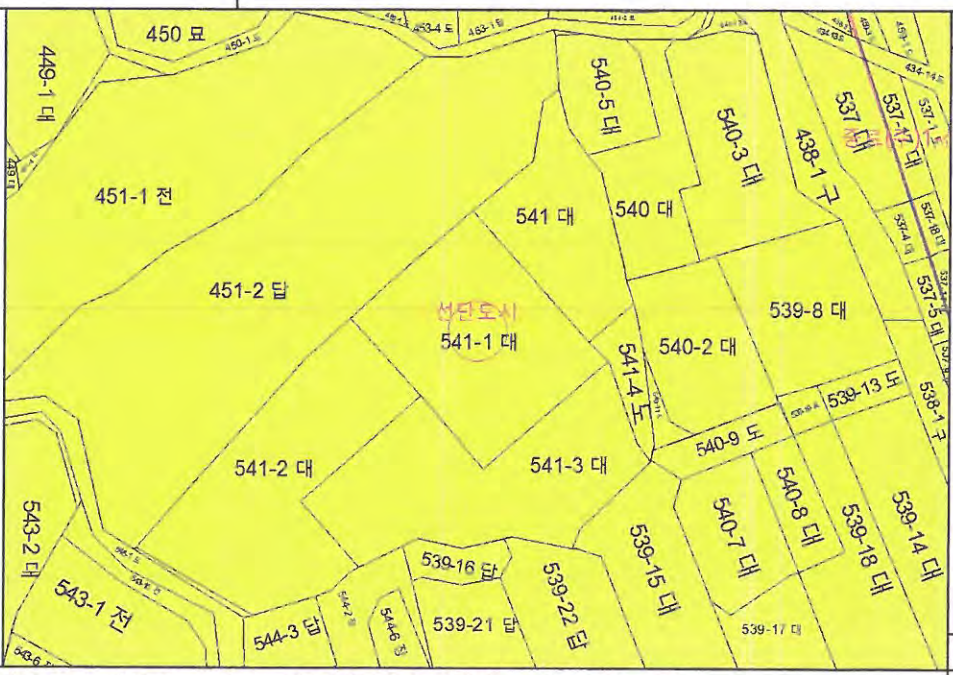
북 부 지 사 장



발급번호 : 202541650010728493

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 10

| 토지이용계획확인서 | | | | 처리기간 1 일 | |
|--|--|---|-------|-------------|--|
| 신청인 | 성명 | 주소 | | | |
| | | 전화번호 | | | |
| 신청토지 | 소재지 | | 지번 | 지목 | 면적(m ²) |
| | 경기도 포천시 선단동 | | 541-1 | 대 | 907.0 |
| 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>, 비행안전제3구역(지원)(15항공단 비행안전(지원)제3구역(협의지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제4구역(지원)(15항공단 비행안전(지원)제4구역(45m 위탁지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<불환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란] | | | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | [해당없음] | | | |
| 확인도면 |  | | | | 범례 |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 제1종일반주거지역 법정동 중로1류(폭 21m~25m) |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. | | | | | 축척 1/1200 |
| 2025/ 07/ 10 | | | | | 수입증지 붙이는곳 |
| 경기도 포천시 장 | | | | | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div> |



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 포천시 선단동**

명칭 **월드S클래스 203동** 호수/가구수/세대수 **0호/071구/8세대**

지번 **541-1** 지번 관련 주소 **경기도 포천시 삼육사로 2230-8(선단동)**

도로명주소 **도로명주소 관련 주소**

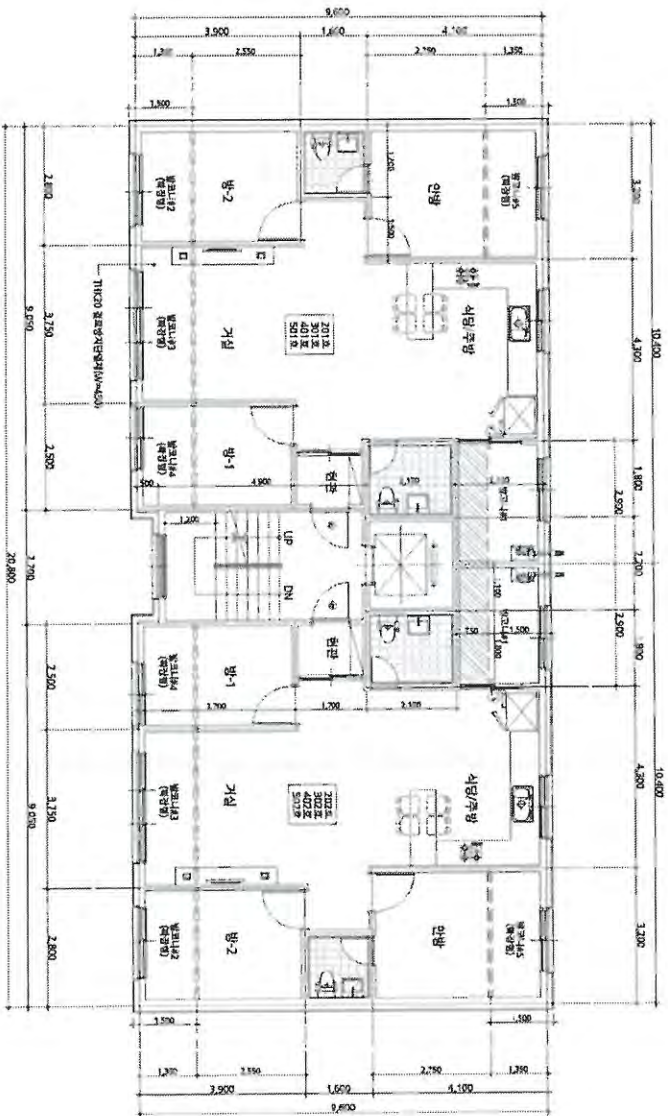
| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | ※주차장 | | | | | | 승강기 | 인허가 시기 | |
|------------------|---|-------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|----|------------|--------|--------------|
| | | | 구분 | 유내 | 유외 | 인근 | 면적 | 승용 | | | 비상용 |
| 건축주 | 심선보 | 19810621***** | | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 허기일 | 2016.7.11. |
| 설계자 | 한민우 예공건축사사무소 | 경기도-건축사사무소-2361 | 자주식 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 착공일 | 2016.7.19. |
| 공사감리자 | 신성호 엘빈건축사사무소 | 경기도-건축사사무소-2490 | 기계식 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 사용승인일 | 2016.11.14. |
| 공사시공자 (현장관리인) | 지동훈 디에이치건설주식회사 | 인천광역시-건축공사업 -04-0729 | 전기차 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | | |
| ※건축물 인증 현황 | | | | | | | | | | | |
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | | 건축물 구조 현황 | | 내진능력 | | 관리계획 수립 여부 | | 건축물 관리 현황 |
| | | | 특수구조 건축물 | | 적용 | | 지하수위 | | 관리계획 수립 여부 | | 건축물 관리 점검 현황 |
| | | | 기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초 | | [미해당] | | 구조설계해석법: [] 동적해석법 | | GL | | 종류 |
| | | | | | [] 파일기초 | | [] 동적해석법 | | m | | 점검유효기간 |
| 변동사항 | | | | | | | | | | | |
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 그 밖의 기재사항 | | | | | |
| 2016.11.14. | 2016.11.14. 건축과-40756호에 의거 건축물 사용승인사 항통보로 신규작성(신축) | | | | | | | | | | |
| 2019.5.28. | 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건축 물대장 내진설계 여부 기재 - 이하야백 - | | | | | | | | | | |

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|---------------------------|-----------|------------|
| 건물ID | 2120162250001394 | 고유번호 | 4165010400-3-05410001 | 명칭 | 월드S클래스 203동 | 호수기구조/세대수 | 0호/0기구/8세대 |
| 대지위치 | 경기도 포천시 선단동 | 지번 | 541-1 | 도로명주소 | 경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동) | | |



0001

의정부시

100원

2025.7.10

도면인 중첩JB005

중지발행시각: 09:06:40.563

평면도 의정부시장

축적

1 : 120

도면 작성자

예공건축사사무소 한민우 (서명 또는 인)



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시) 개정 2023. 8. 13

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----|-------------|-------|---------------------------|
| 건물ID | 2220162250001194 | 고유번호 | 4165010400-3-05410001 | 명칭 | 월드스클래스 203동 | 호명칭 | 202 |
| 대지위치 | 경기도 포천시 선단동 | | | 지번 | 541-1 | 도로명주소 | 경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동) |

| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | 성명(명칭) | | 주소 | 소유권 지분 | 변동일자 | |
|------|----|----------|------------------------|---------------------|----------------------------|-----|---|-----------|-------------|-------|
| | | | | | 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) | 방정수 | | | 변동일자 | 변동원인 |
| 주 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 공동주택(도시형생활주택, 단지형 다세대) | 69.7875 | 701105-1***** | 방정수 | 인천광역시 남구 인화로340번길 11-23, 1동 401호(주인동서보주택) | 1/1 | 2016.11.22. | 소유권이전 |
| 공용부분 | | | | | | | | | | |
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | * 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. | | | | | |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 공동주택(계단실 등) | 11.1562 | - 이하야백 - | | | | | |

이 등기사항은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



이정부시장

직인

담당자: 이슬기
전화: 031-870-2467

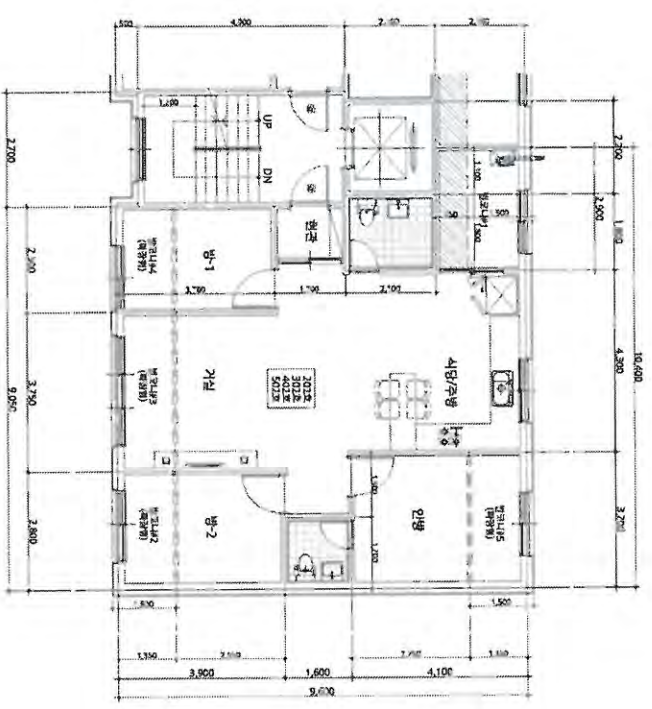
발급일자: 2025년 7월 10일



* 경계선이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.

건축물현황도

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|-------------|---------------------------|-----|
| 건물ID | 2220162250001194 | 고유번호 | 4165010400-3-05410001 | 명칭 | 월드S클래스 203동 | 호명칭 | 202 |
| 대지위치 | 경기도 포천시 선단동 | | 지번 | 541-1 | 도로명주소 | 경기도 포천시 삼육사로 2230-8 (선단동) | |



| | | | | | | |
|--------|--------|------|------------------------|-------|----|-----|
| 도면의 중량 | 57.10 | 100원 | 도면 작성자 | 1:100 | 축척 | 평면도 |
| 도면의 번호 | UIB005 | | 예공건축사사무소 한민우 (서명 또는 인) | | | |

※ 건물현황도 작성 시, 건축물대장 명도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우, 각 장의 작성 위치를 표시합니다.
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

