

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	문승욱 소유물건 (2025타경5069)
감정평가서번호	DN252-090301

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.



감정평가법인
대일감정원 경기북부지사

10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호(백석동, 유니테크빌)

TEL : 031-921-3939 | FAX : 031-921-3980 | www.daab.co.kr



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 현기철

현기철

기철

현기철



(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문승욱 (2025타경5069)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.09	2025.09.08 ~ 2025.09.09	2025. 09. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	250,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩250,000,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

박진영

희진

현기철



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 남동측 인근에 위치하는 집합건물 (휴하우스 제104동 제3층 제302호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매2계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.09.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.08. ~ 2025.09.09.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 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 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는 바, 외부 관찰 및 구두탐문조사, 집합건축물대장, 건축물 현황도 등으로 이용상황 및 내부 구조를 도시하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

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	[1동의 경기도 파주시 야당동	건물의 183-37 휴하우스 104동	[표시] 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 번뒤기길 12			1층	124.92			
				2층	124.92			
				3층	124.92			
	[전유부분의	건물의	[표시]	철근콘크리트구조 제3층 제302호	54.265	54.265	250,000,000	비준가액
1	[대지권의 <토지의 경기도 파주시 야당동	목적인 표시> 183-37	토지의	[표시]				
	<대지권의	종류>		1 소유권	62.51	62.51		
	<대지권의	비율>		----- 대지권	----- 1,000			
	합 계			이 하	여	백	₩250,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,000,000 150,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 183-37			건물명	휴하우스 제104동				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	4층				
용도	공동주택			사용승인일	2016.09.11				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제3층/제302호	62.51	54.265	8.195	62.46	86.9			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	야당동 183-37	휴하우스 104동 4층/402호	54.265	270,000,000	4,970,000	2024.06.27 2016.09.11
2	야당동 183-36	휴하우스 102동 1층/101호	53.78	188,000,000	3,490,000	2024.12.23 2016.11.17

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.06.27	54.265	4,970,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 05월	100.7	(99.6-100.7) / 100.7 × 100	-1.092% (0.98908)
	2025년 07월	99.6		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 경의권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)야당동 183-37 휴하우스 104동 4층/402호	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(거래사례 다락 소재)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근 (휴하우스104동)	다세대주택	4,300,000 ~ 4,700,000 정도임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	야당동 183-39	휴하우스 106동 2층/202호	53.2	법원 경매	246,000,000	4,620,000	2025.01.10 2016.08.19
2	야당동 183-39	휴하우스 106동 1층/101호	53.2	법원 경매	223,000,000	4,190,000	2025.03.24 2016.08.19

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)4,970,000	1.00	0.98908	1.00	0.940	4,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 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.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제3층/제302호	54.265	4,620,000	250,000,000

IV. 토지·건물 가액 배분

1. 공동주택 토지건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위 권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 주5: 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
- 주6: 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련 번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제3층/제302호	250,000,000	100,000,000	150,000,000

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 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은, 다세대주택, 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설, 소규모 공장 및 창고 등이 혼재하는 환경으로 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 경의중앙선역(야당역)이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 제3층 제302호로서,
 (사용승인일 : 2016.09.11.)
 외벽 : 석재붙임 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 하이새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(거실 및 주방, 화장실2, 방3, 발코니 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

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

기존 구분건물의 해당 내용이 없음.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

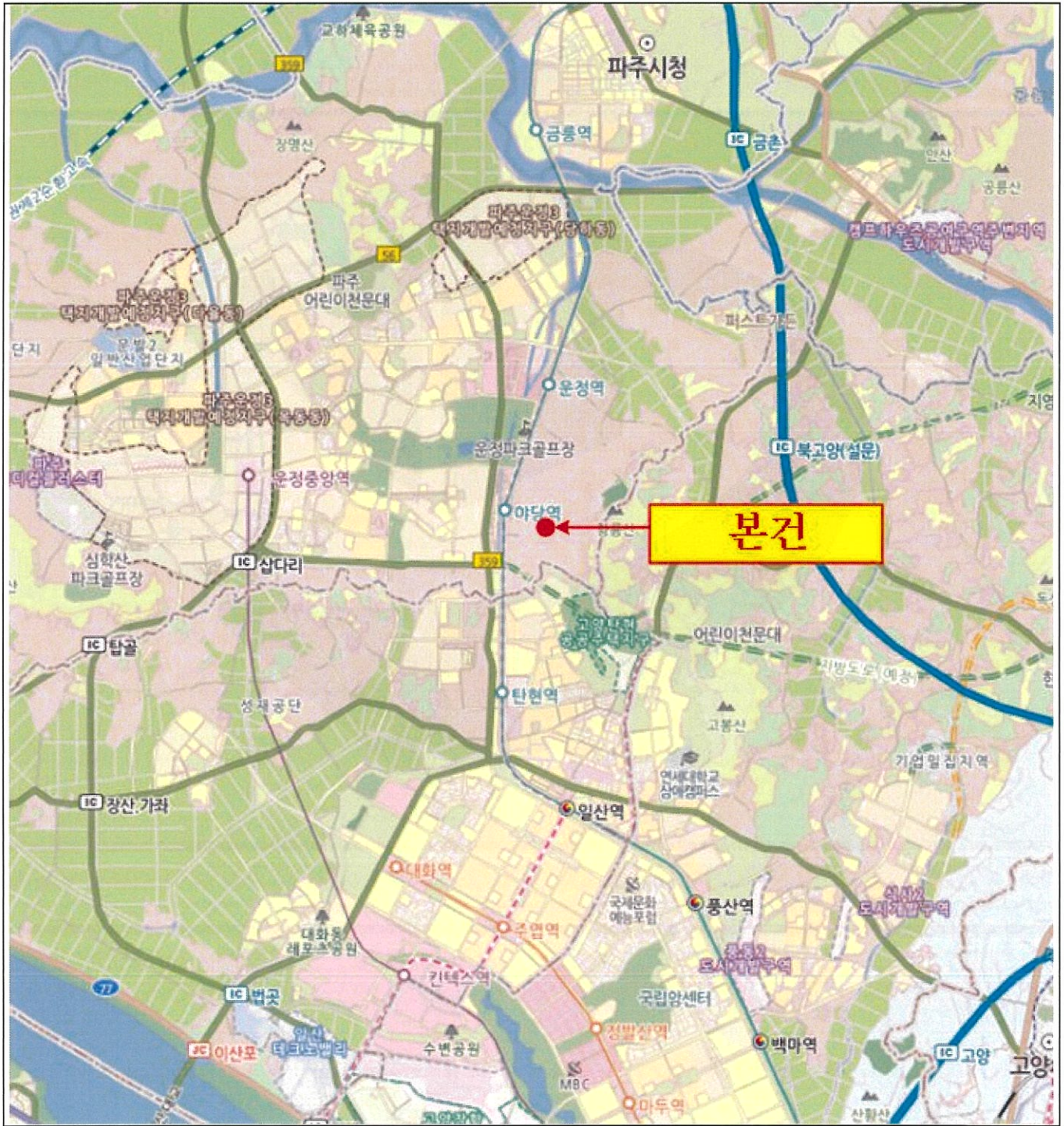
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역 위치도



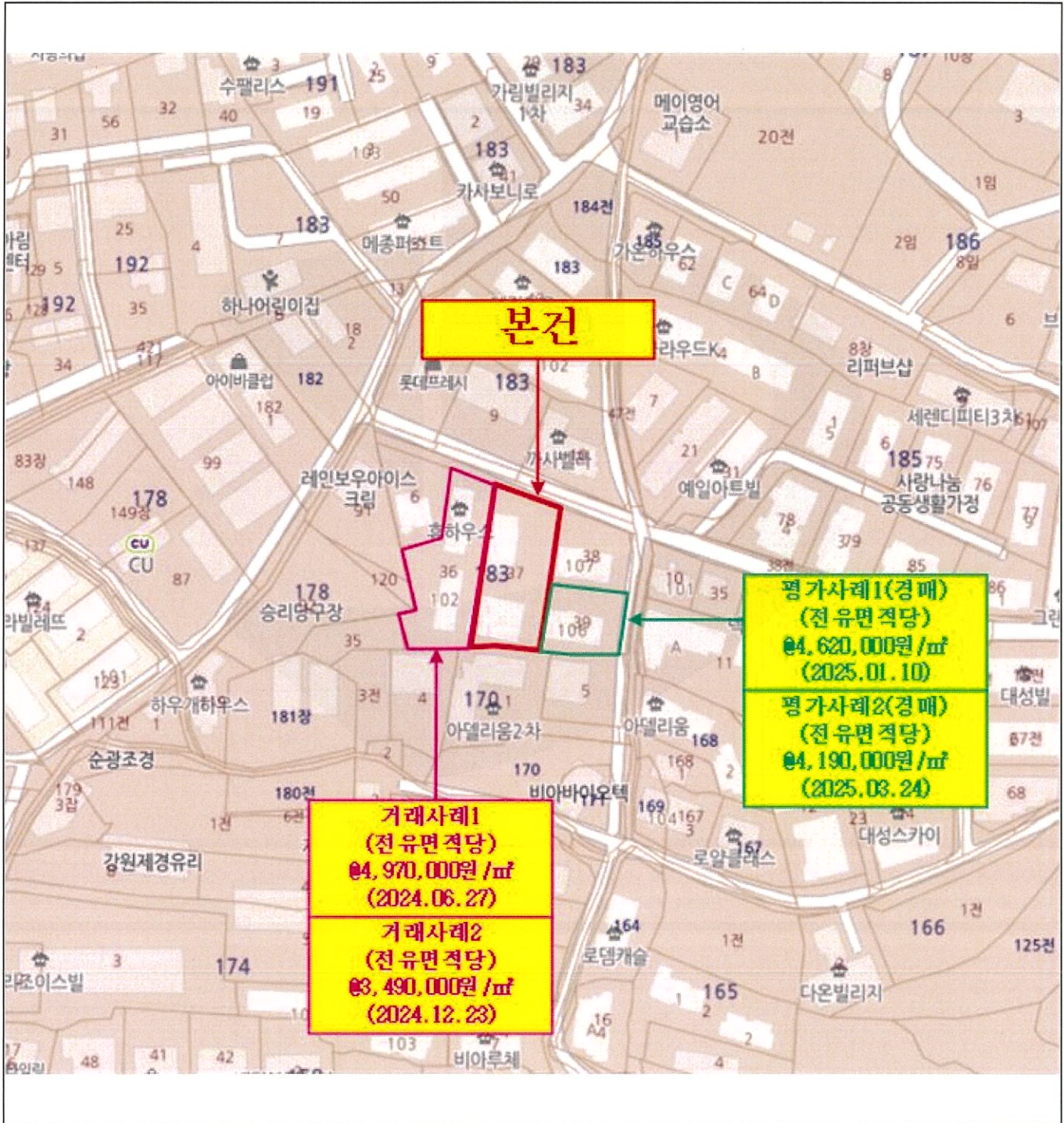
소재지	경기도 파주시 아당동 183-37 휴하우스 104동 3층 302호
-----	--------------------------------------



상세 위치도



소재지	경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 104동 3층 302호
-----	--------------------------------------



내부구조도

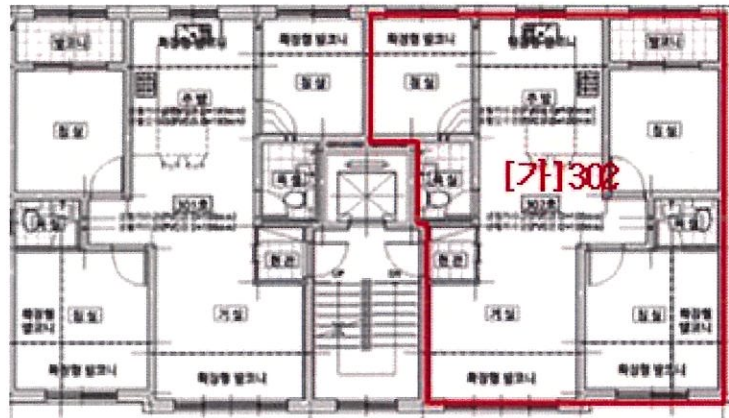


소재지	경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 104동 3층 302호
------------	--------------------------------------



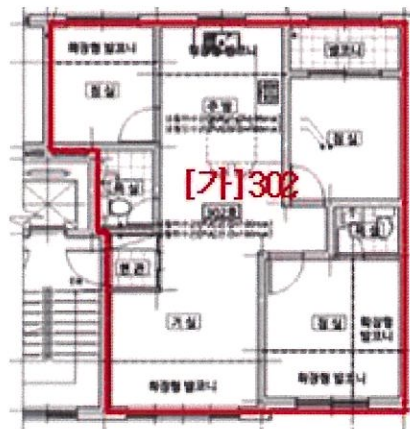
< 호별배치도 >

NO SCALE



[가]휴하우스 제104동 제3층 제302호

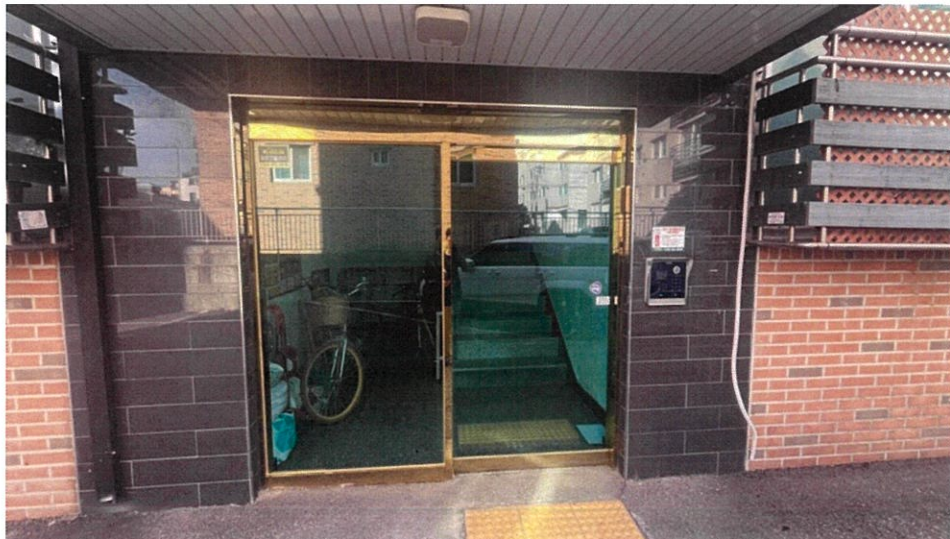
< 내부구조도 >



사 진 용 지

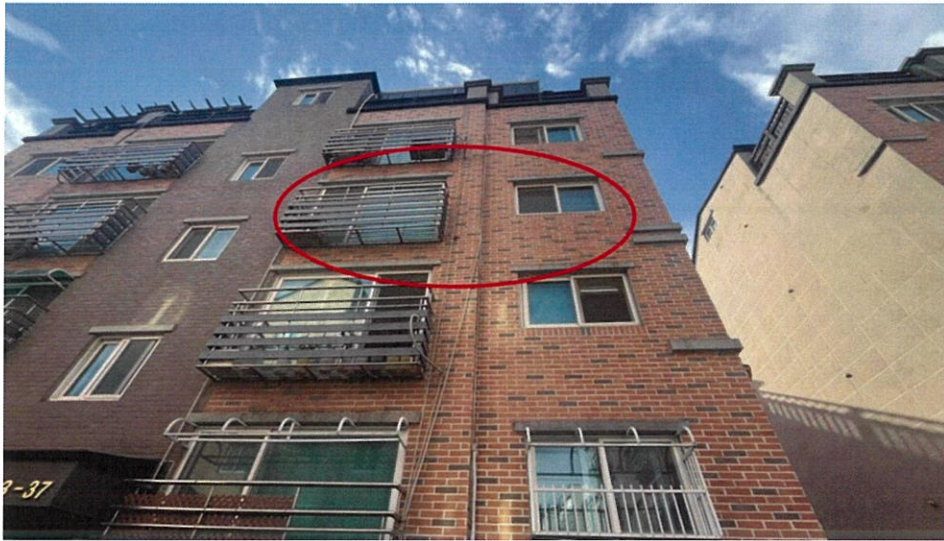


본건 건물 전경



본건 입구

사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 주위 전경



발급번호 : 202541480015082925

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 03

토지이용계획확인서

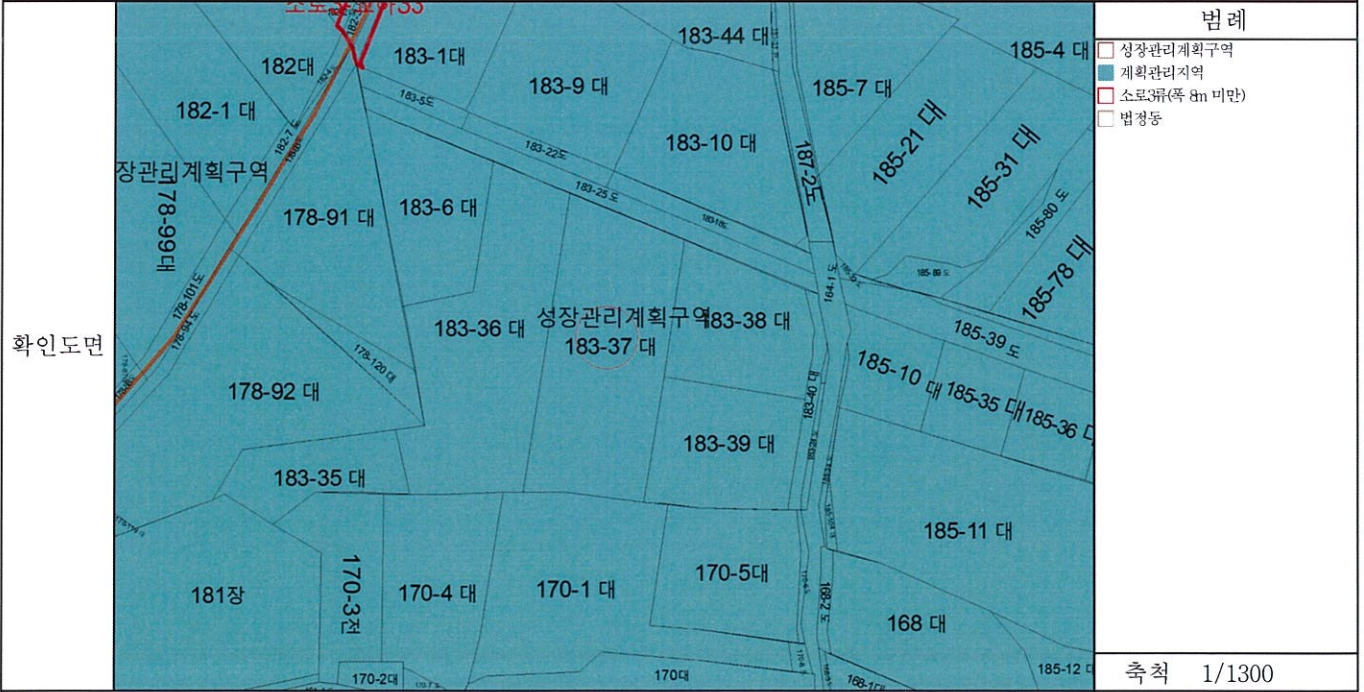
처리기간
1 일

신청인	성명	감정평가법인대일감정원	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 파주시 야당동	183-37	대	1,000.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



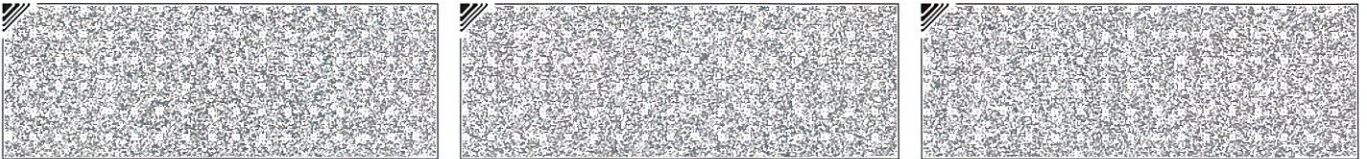
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 09/ 03

경기도 파주시장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆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 2849-2016-006816



[집합건물] 경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 제104동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2016년9월20일	경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 제104동 [도로명주소] 경기도 파주시 번뚜기길 12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 1층 124.92㎡ 2층 124.92㎡ 3층 124.92㎡ 4층 124.92㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 야당동 183-37		대	1000㎡	2016년9월20일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월20일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 54.265㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		1000분의 62.51	2016년9월11일 대지권 2016년9월20일 등기
2				별도등기 있음 1토지(올구 2번 근저당권 설정 등기) 2016년9월20일 등기
3				2번 별도등기 말소

[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 284202PYS0920509H010160030000006895900011618001112

발급확인번호 AOK-LHNB-8168

발행일 2025/09/03

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 제104동 제3층 제302호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			2016년10월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년9월20일 제71959호		소유자 정병국 511203-***** 경기도 부천시 원미로143번길 18-6, 201호(원미동, 중앙주택)
2	소유권이전	2016년10월6일 제77158호	2016년8월15일 매매	소유자 이명희 730304-***** 서울특별시 양천구 오목로13길 20, 102동 201호 (신월동, 조은홈타운)
3	소유권이전	2021년1월15일 제4650호	2020년12월16일 매매	소유자 문승욱 970211-***** 대전광역시 서구 신갈마로209번길 53, 402호(갈마동, 대명빌라) 거래가액 금180,000,000원
4	가압류	2023년6월2일 제40668호	2023년6월2일 대전지방법원의 가압류 결정(2023카단8 35)	청구금액 금10,694,530 원 채권자 우리금융캐피탈 주식회사 160111-0038524 대전 서구 대덕대로 239 (둔산동) (대전센터)
5	4번가압류등기말소	2024년10월11일 제87143호	2024년10월4일 해제	
6	강제경매개시결정	2025년9월1일 제4630808호	2025년9월1일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2025타경506 9)	채권자 황진주 921222-***** 고양시 덕양구 충경로 129, 104동 1409호 (행신동, 소만마을1단지)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년10월6일 제77159호	2016년10월6일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 이명희



[집합건물] 경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 제104동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 양천구 오목로13길 20, 102동 201호 (신월동, 조은홈타운) 근저당권자 안양원예농업협동조합 134136-0000466 경기도 안양시 동안구 흥안대로 313(평촌동) (관악지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2019년1월16일 제3499호	2019년1월15일 해지	
3	주택임차권	2025년2월21일 제510977호	2025년2월21일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 임차권등기명령 (2025카임50033)	임차보증금 금 231,000,000 원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년 12월 31일 주민등록일자 2023년 2월 14일 점유개시일자 2023년 2월 14일 확정일자 2023년 2월 1일 임차권자 황진주 921222-***** 파주시 번뛰기길 12 (야당동, 휴하우스) 104동 302호
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2025년2월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '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 284202PYS0920509H010160030000006895900031618001112

발급확인번호 AAOK-LHNB-8168

발행일 2025/09/03

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 2849-2016-006816

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 제104동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
문승욱 (소유자)	970211-*****	단독소유	대전광역시 서구 신갈마로209번길 53, 402호(갈마동, 대명빌라)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2025년9월1일 제4630808호	채권자 황진주	문승욱

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2025년2월21일 제510977호	임차보증금 금 231,000,000 원 임차권자 황진주	문승욱

[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 [별첨 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020162180000247	고유번호	4148010800-3-01830037	건축물 명칭	휴하우스	특이사항
대지위치	경기도 파주시 야당동		지번	183-37	도로명주소	
대지면적	1,000 m ²	연면적	999.28 m ²	지역	지구	구역
건축면적	334.42 m ²	용적률 산정용 연면적	999.28 m ²	건축물 수	주용도	공동주택
건폐율	33.44 %	용적률	99.93 %	총 호수/기구수/세대수	총 주차 대 수	동
조경면적	m ²	공개 공재/공간 면적	m ²	0호/0기/구/16세대	16	부속 건축물
				건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	휴하우스 104동	경기도 파주시 변뎡기길 12 (야당동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공동주택	499.68	2016.9.12.	신축
주2	휴하우스 105동	경기도 파주시 변뎡기길 12 (야당동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공동주택	499.6	2016.9.11.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

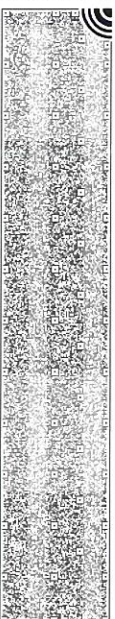
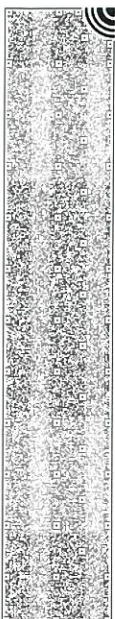
반금일 : 2025년 9월 3일

파주시장



담당자: 전 화:

297mmx210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 파주시 야당동

명칭 휴하우스 특이사항

지번 183-37

도로명주소

도로명주소 관련 주소 1, 번뛰기길 12

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기
건축주	**	**	구분	육내	육외	인근	승용 2 대	허가일 2015.7.2.
설계자	**	**	자주식	대 16 대	대 184.7 m	대	*허수처리시설	착공일 2015.9.14.
공사감리자	**	**	기계식	대 m	대 m	대	형식	사용승인일 2016.9.11.
공시시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대 m	대 m	대 m	용량 11.84m ²	

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2016.9.12.	주택과-30877호(2016.9.12.)에 의거 사용승인 신규작성		- 이하야백 -		

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



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001424		고유번호	4148010800-3-01830037		명칭	후하우스 104동		호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대	
대지위치	경기도 파주시 야당동			지번	183-37	도로명주소	경기도 파주시 번영길 12 (야당동)				
※대지면적	0 m ²	연면적	499.68 m ²	※지역	주구조	※지구	주용도	※구역			
건축면적	167.21 m ²	용적률 산정용 연면적	499.68 m ²	철근콘크리트구조	높이	지붕	공용주택	총수	지하: 층, 지상: 4층		
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	※건축선 후퇴면적	15.3 m	(철근)콘크리트	부속건축물				
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	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	공동주택-다세대주택(2세대)	124.92			-이 하 여 백-		
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	124.92					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	124.92					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	124.92					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 3일

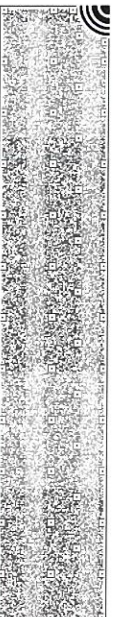
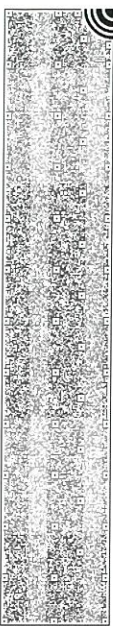
파주시장



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)

대지위치 **경기도 파주시 아당동**

명칭 **휴하우스 104동** 호수/가구수/세대수 **0호/0가구/8세대**

지번 **183-37** 지번 관련 주소 **도로명주소 관련 주소**

경기도 파주시 변뚝길 12 (아당동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주착장				승용	승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근			
건축주	정병국	19511203*****	대	대	대	대	대	대	
설계자	서경국 (주)새천년건축사사무소	경기도-건축사사무소-1684	대	대	대	대	대	대	
공사감리자	진동률 동우건축사사무소	파주시-건축사사무소-2254	대	대	대	대	대	대	
공사시공자 (현장관리인)	노길용 (주)성은종합건설	서울특별시-건축공사업 -01-2858	대	대	대	대	대	대	
※건축물 인종 현황 인종명 유호기간 성능 성능									
			내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			
			특수구조 건축물			내진능력			
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			지하수위			
			미해당			GL			
			구조설계해석법: [] 동적해석법			건축물 관리점검 현황			
			종류			점검유호기간			

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.9.12.	주택과 30877호(2016.9.12.)에 의거 사용승인 신규작성			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과 281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		-이하야백-	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220162180001506	고유번호	4148010800-3-01830037	면적	휴하우스 104동	호명칭	302
대지위치	경기도 파주시 야당동		지번	183-37	도로명주소	경기도 파주시 번외기길 12 (야당동)	

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	문승욱 970211-1*****			대전광역시 서구 신갈마로209번길 53, 402호(갈마동, 대명빌라)	1/1
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택	54.265						소유권이전
공 용 부 분										
구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)						
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(계단실)	8.195						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장

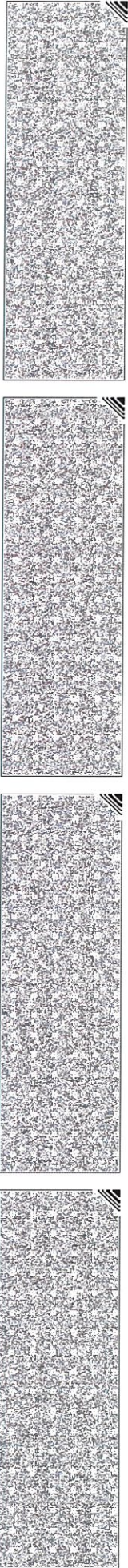


담당자 : 허가총괄과
전화 : 031-940-2966

발급일 : 2025년 09월 03일

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

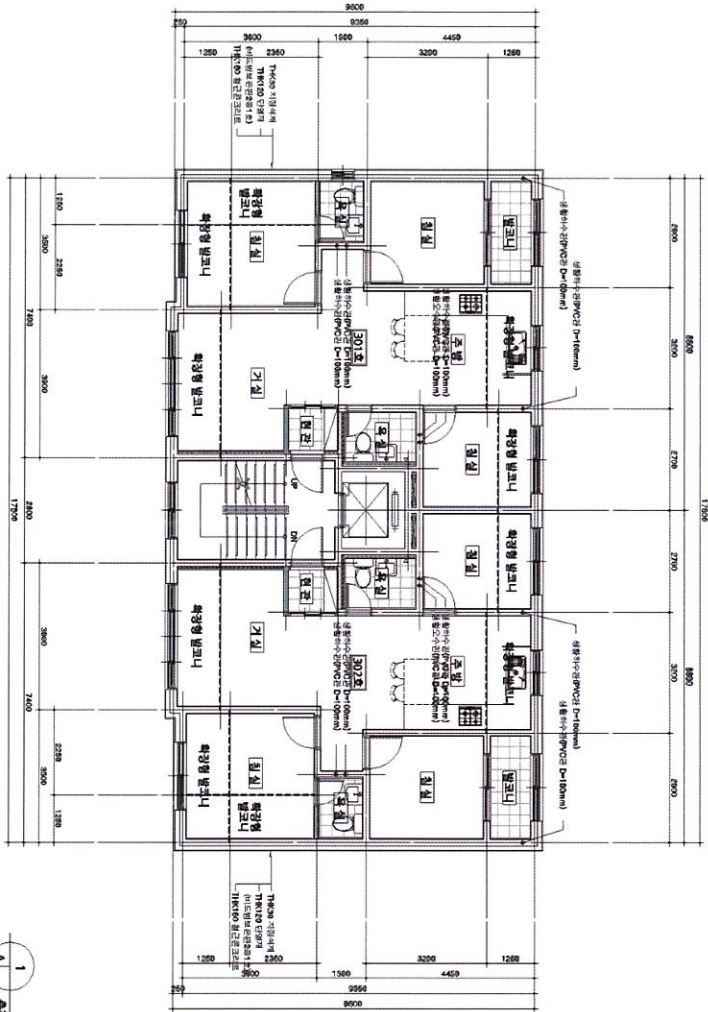
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물 현황도

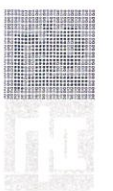
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001424	고유번호	4148010800-3-01830037	명칭	휴하우스 104동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 파주시 야당동	지번	183-37	도로명주소	경기도 파주시 번뚜기길 12 (야당동)		



(104동)
3층 평면도
1/150

도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)새천년건축사사무소 서정국 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------

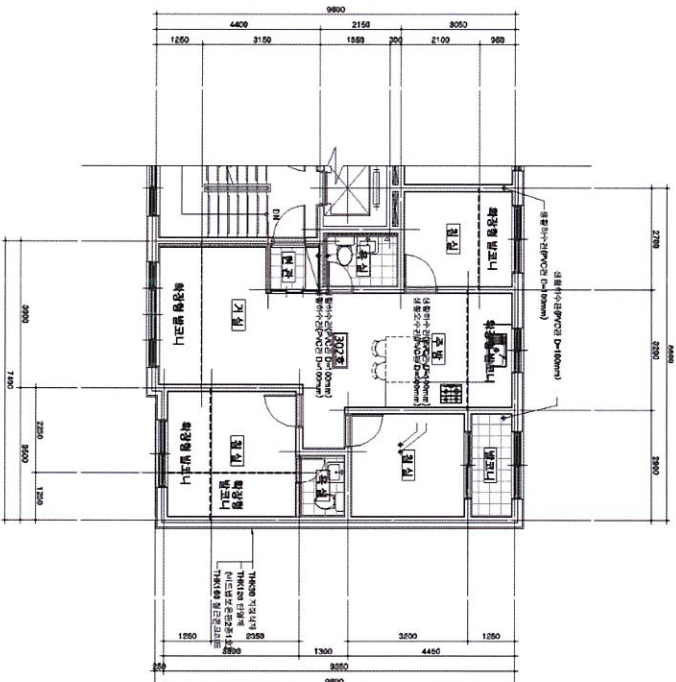


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220162180001506	고유번호	4148010800-3-01830037	명칭	휴하우스 104동	호명칭	302
대지위치	경기도 파주시 야당동	지번	183-37	도로명주소	경기도 파주시 변매기길 12 (야당동)		

건축물현황도



도면의 종류	평면도(302호)	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)새천년건축사사무소 서경국 (서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	----------------------------

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



297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]

회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌)
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 031-921-3939
FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN252-090301

시행일자 : 2025-09-11

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.09.02자 귀 제 『2025타경5069』호로 저희 법인에 의뢰하신 『문승욱 소유물건(2025타경5069)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



수수료 청구서

(전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980)

문서번호 : DN252-090301

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.02 자 귀 제 『 2025타경5069 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 야당동 183-37 휴하우스 104동 3층 302호 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	376,000	
실	여 비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	252,000	(250,000+200,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 376,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	628,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	62,800	
합 계	690,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	690,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)신한은행 100-020-498086, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사
지사장 현기철

