

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	박유화 소유물건(2025타경64547)
감정평가서번호	DN252-102801

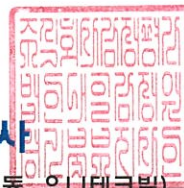
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 경기북부지사

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

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



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 현기철

현 기 철 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철 (인)

감정평가액	일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박유화 (2025타경64547)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.28	2025.10.27 ~ 2025.10.28	2025. 10. 31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	108,000,000
	합계					₩108,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김 해 성 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 "금촌역(경의중앙선)" 남측 인근에 위치하는 집합건물(천년가골든뷰 제21층 제비동2109호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매15계의 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 날 짜인 2025.10.28.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.27.~2025.10.28.자로 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 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(도시형생활주택)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.

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 가	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 마우리길 77	52-45 천년가 골든뷰	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상26층						
						지2층	1,319.251			
						지1층	1,636.886			
						1층	489.213			
						2층	1,730.68			
						3층, 4층 각각	1,471.44			
						5층	1,518.465			
						6층~26층 각각	774.068			
						52-45	대	일반상업지역	2,712	
			(내)							
		공동주택	철근콘크리트구조 제21층 제비동 2109호	17.649	17.649	108,000,000				
			1. 소유권/대지권	4.514						
				---	4.514					
				2,712						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,000,000 54,000,000				
	합 계					₩108,000,000.-				
			이 하	여 백						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 52-45				건물명	천년가 골든뷰			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하2층/지상26층			
용도	업무시설				사용승인일	2021.07.06			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)			
가	제21층/제비동 2109호	4.514	17.649	26.3891	44.0381	40.1			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(도시형생활주택)은 「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	금촌동 52-45	천년가 골든뷰 19층/B동 1909 호	17.649	110,000,000	6,230,000	2024.07.12 2021.07.06
2	금촌동 52-45	천년가 골든뷰 16층/B동 1601 호	20.245	144,350,000	7,130,000	2022.11.20 2021.07.06

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	2024.07.12	17.65	6,230,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 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 06월	100.6	$(99.3-100.6) / 100.6 \times 100$	-1.292% (0.98708)
	2025년 09월	99.3		

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) 급촌동 52-45 천년가 골든뷰 19층/A동 1909호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근 (천년가 골든뷰)	도시형생활주택	6,100,000 ~ 6,200,000 수준임	본건 유사.

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	금촌동 52-45	천년가 골든 뷰 10층/B동 1008호	20.245	법원 경매	127,000,000	6,270,000	2025.01.02 2021.07.06
2	금촌동 52-45	천년가 골든 뷰 15층/B동 1508호	20.245	공매	121,000,000	5,970,000	2025.08.21 2021.07.06

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)6,230,000	1.00	0.98708	1.00	1.000	6,140,000

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.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제21층/제비동 2109호	17.649	6,140,000	108,000,000

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 금촌동 소재 "금촌역(경의중앙선)" 남측 인근에 위치하는 천년가골
 단부 제21층 제비동2109호로서, 인근은 오피스텔, 아파트, 상가 등이 소재하는 주상혼용지
 대로서 주변여건 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(금촌역, 경
 의중앙선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상26층 중 제21층 제비동 2109호로서,
 (사용승인일 : 2021.07.06.)

- 외벽 : 인조석 붙임 및 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 벽지 붙임 및 타일 붙임 등 마감,
- 창호 : 새시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형) 이용중이며 관리상태 무난함.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 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

주상용 건부지로 이용중인 대체로 장방형의 토지임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 8m, 남동측으로 노폭 약 15m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역 (25.8.26.~26.8.25. 외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역 위치도



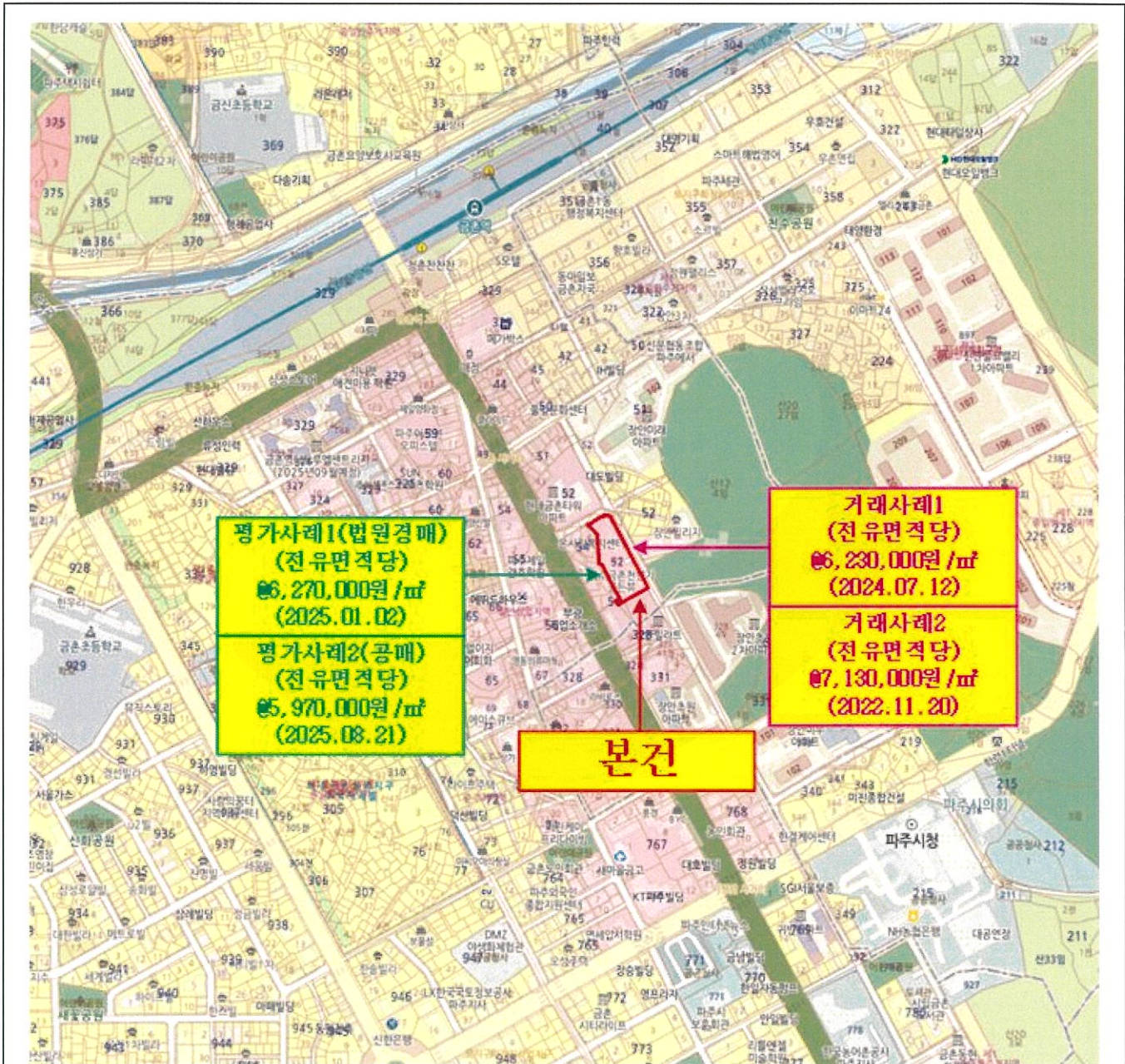
소재지	경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 비동 21층 2109호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 비동 21층 2109호



범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	---	---	---	---

내부구조도



소재지	경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 비동 21층 2109호
-----	---------------------------------------



NO SCALE

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



[가] 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

사진용지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 현관

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 : DN252-102801

시행일자 : 2025-11-03

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

참 조 : 경매15계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
번호					
처리과					
담당자					

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

2. 2025.10.28자 귀 제 『2025타경64547』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박유화 소유물건(2025타경64547)』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 : DN252-102801

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.28 자 귀 제 『 2025타경64547 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 비동 21층 2109호』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	
실 비	여 비	118,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	134,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	424,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	42,400	
합 계	466,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	466,400	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철





문서확인번호: 1761-6367-9268-4515



발급번호 : 202541480015362603

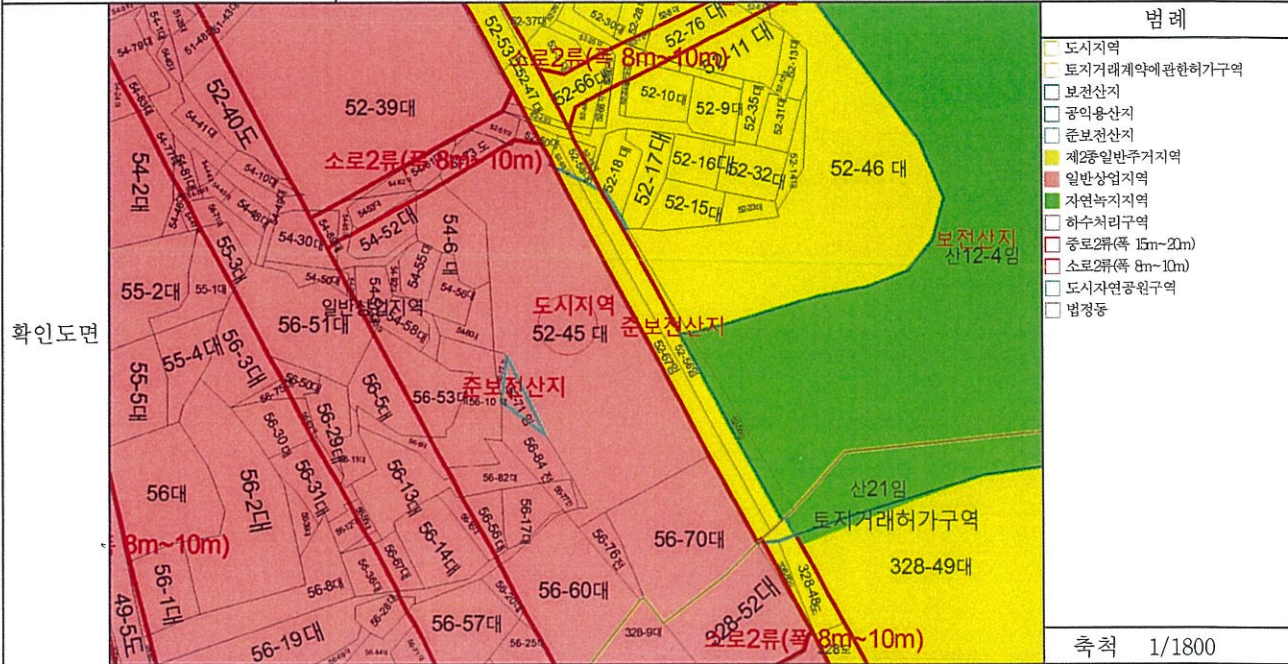
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 28

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	신필영	주소	경기도 고양시 일산서구 대산로 249, 101-1404		
			전화번호	010-4125-5937		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 파주시 금촌동		52-45	대	2,712.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)) [이하공란]				



축척 1/1800

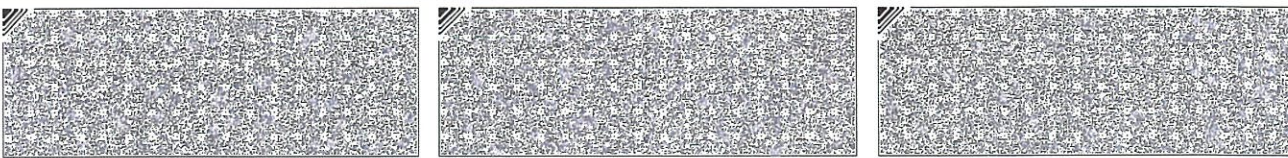
수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

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

2025/ 10/ 28

경기도 파주시장



◆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 2849-2021-012308



[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년8월25일	경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 [도로명주소] 경기도 파주시 마무리길 77	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상26층 업무시설 지2층 1319.251㎡ 지1층 1636.886㎡ 1층 489.213㎡ 2층 1730.68㎡ 3층 1471.44㎡ 4층 1471.44㎡ 5층 1518.465㎡ 6층 774.068㎡ 7층 774.068㎡ 8층 774.068㎡ 9층 774.068㎡ 10층 774.068㎡ 11층 774.068㎡ 12층 774.068㎡ 13층 774.068㎡ 14층 774.068㎡ 15층 774.068㎡ 16층 774.068㎡ 17층 774.068㎡ 18층 774.068㎡ 19층 774.068㎡ 20층 774.068㎡ 21층 774.068㎡ 22층 774.068㎡ 23층 774.068㎡ 24층 774.068㎡ 25층 774.068㎡ 26층 774.068㎡	

[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 284202PYS0920510H010210281000012363300010849001112

발급확인번호 AAOO-HORP-3082

발행일 2025/10/28

[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 금촌동 52-45	대	2712m ²	2021년8월25일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년8월25일	제21층 제비동2109호	철근콘크리트구조 공동주택 17.649m ²	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2712분의 4.514	2021년7월6일 대지권 2021년8월25일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구2번 화의인가 등기, 갑구51번 신탁 등기, 갑구51-2번 금지사항 등기) 2021년8월25일 등기
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(갑구51번 신탁등기, 갑구51-2번 금지사항 등기) 2021년11월17일 등기
4			3번의 1토지에 관한 별도등기 말소 2021년12월21일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년8월25일 제82050호		소유자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 129(역삼동)



[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2021-7956호
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주예정자의 동의 없이는 양도하거나 채권물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음 2021년8월25일 부가
2	소유권이전	2021년12월21일 제117512호	2020년6월12일 매매	소유자 박유화 990222-***** 경기도 파주시 황골로 18, 501동 905호 (금촌동, 건일장미아파트) 거래가액 금135,624,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	1-1번금지사항등기 말소			소유권이전등기로 인하여 2021년12월21일 등기
4	가압류	2023년11월20일 제84733호	2023년11월20일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 34100)	청구금액 금23,494,480 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)
5	가압류	2023년12월28일 제94644호	2023년12월28일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 37243)	청구금액 금11,747,240 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동) (강북신용지원단)
6	압류	2024년3월12일 제17341호	2024년3월12일 압류(징세과-티 21816)	권리자 국 처분청 파주세무서장
7	가압류	2024년12월2일 제102295호	2024년12월2일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5	청구금액 금11,747,240 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)



[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			1150)	
8	강제경매개시결정	2025년10월24일 제5568622호	2025년10월24일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2025타경645 47)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년12월29일 제94765호	2023년12월26일 의정부지방법원 고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2023카임388)	임차보증금 금120,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021년11월30일 주민등록일자 2021년12월8일 점유개시일자 2021년12월21일 확정일자 2021년12월8일 임차권자 황예린 920102-***** 경기도 파주시 마무리길 77, 비동 2109호 (금촌동)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년12월29일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갭구, 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 284202PYS0920510H010210281000012363300040849001112

발급확인번호 AA00-HORP-3082

발행일 2025/10/28

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 2849-2021-012308

[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 52-45 천년가골든뷰 제21층 제비동2109호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
박유화 (소유자)	990222-*****	단독소유	경기도 파주시 황골로 18, 501동 905호 (금촌동,건일장미아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년11월20일 제84733호	청구금액 금23,494,480 원 채권자 서울보증보험주식회사	박유화
5	가압류	2023년12월28일 제94644호	청구금액 금11,747,240 원 채권자 서울보증보험 주식회사	박유화
6	압류	2024년3월12일 제17341호	권리자 국	박유화
7	가압류	2024년12월2일 제102295호	청구금액 금11,747,240 원 채권자 서울보증보험 주식회사	박유화
8	강제경매개시결정	2025년10월24일 제5568622호	채권자 주택도시보증공사	박유화

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년12월29일 제94765호	임차보증금 금120,000,000원 임차권자 황예린	박유화

[참 고 사 항]

- 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.

출력일시 : 2025년 10월 28일 오후 4시33분49초

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212180001267	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	호수기구수세대수 256호/0가구/210세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	52-45	경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)
*대지면적	2,712 m ²	연면적	*지역	도시지역 외 1	*구역
건축면적	1,895,909 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	층수
*건폐율	69.91 %	*용적률	높이	90 m	지하: 2층, 지상: 26층
*조경면적	493.93 m ²	*공개 공지/공간 면적	*건축신 후퇴면적		부속건축물
			*건축신 후퇴거리		동
					m

건축물 현황			건축물 현황					
구분	층별	구조	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	848.293	주1	지1층	철근콘크리트구조	제1층근린생활시설(소매점)	236.975
주1	지2층	철근콘크리트구조	399.418	주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기실	89.388
주1	지2층	철근콘크리트구조	71.54	주1	지1층	철근콘크리트구조	방재실	43.35
주1	지1층	철근콘크리트구조	1,267.173	주1	1층	철근콘크리트구조	제2층근린생활시설(일반음식점)	356.745

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



파주시장

발급일: 2025년 10월 28일

담당자: 전 화:

*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 파주시 금촌동		명칭	호수/기구수/세대수
지번		지번 관련 주소	52-45	도로명주소	256호/0가구/210세대
				도로명주소 관련 주소	경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	케이비부동산신탁주식회사	110111-1*****					4 대	4 대		2018.11.16.
실계자	강근영 서원건축사사무소	경기도-건축사사무소-3428	자주식 7,947.391	242 대	대	대	대	대	대	2019.3.28.
공사감리자	김기성 (주)한중건축사사무소	고양시-건축사사무소-170	기계식 136 대	136 대	대	대	대	대	대	
공사시공자 (원장관리인)	정인채 새천년종합건설(주)	전라남도-토목건축공사업 -150032	전기차 128 대	2 대	대	대	대	대	대	

인증명	유효기간	성능	※건축물 인证 현황		건축물 관리 현황
			건축물 구조 현황	건축물 관리 점검 현황	
			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리 점검 현황
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	미해당	종류
			적용	61.2 t/m ²	점검유효기간
			VI-0.169g	G.L -1.5 m	
			구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.7.8.	건축과-36419(2021.07.06.)호에 의거 사용승인 되어 신규작성		
2021.7.22.	토지정보과-25609(2021.07.21.)호에 의거 금촌동 5 2-45, -20, -63, -64, -65, 56-7번지 ⇒ 금촌동	52-45번지로 변경	- 이하여백 -

* 표시 항목은 총괄표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(4쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212180001267	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	호수가구수/세대수 256호/0가구/210세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	52-45	천년가 끝부분 경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)

건축물현황			건축물현황				
구분	층별	구조	면적(㎡)	구분	층별	구조	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	90.888	주1	5층	철근콘크리트구조	73.04
주1	1층	철근콘크리트구조	41.58	주1	6층	철근콘크리트구조	405.262
주1	1층	철근콘크리트구조	0	주1	6층	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	2층	철근콘크리트구조	1,589.7	주1	6층	철근콘크리트구조	73.04
주1	2층	철근콘크리트구조	73.04	주1	7층	철근콘크리트구조	405.262
주1	2층	철근콘크리트구조	67.94	주1	7층	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	3층	철근콘크리트구조	1,398.4	주1	7층	철근콘크리트구조	73.04
주1	3층	철근콘크리트구조	73.04	주1	8층	철근콘크리트구조	405.262
주1	4층	철근콘크리트구조	1,398.4	주1	8층	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	4층	철근콘크리트구조	73.04	주1	8층	철근콘크리트구조	73.04
주1	5층	철근콘크리트구조	1,445.425	주1	9층	철근콘크리트구조	405.262

29.7mm×210mm[백상지(90g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(4쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120212180001267	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	호수/가구수/세대수 256호/가구/210세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	52-45	도로명주소
				천년가 끝근부	경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	9층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	13층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	10층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	14층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	11층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	15층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	12층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766

297mm×210mm백상지(80g/㎡)



집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(4쪽 중 제3쪽)

건물ID	2120212180001267	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	호수가구수/세대수 256호/0가구/210세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	52-45	도로명주소 경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	16층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	20층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	20층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	21층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	17층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	21층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	21층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	22층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	18층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	22층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	22층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04
주1	19층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766	주1	23층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262
주1	19층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04	주1	23층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766
주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262	주1	23층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04

297mm×210mm(백상지(80g/m²))



집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(4쪽 중 제4쪽)

건물ID	2120212180001267	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	호수가구수세대수
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	52-45	도로명주소	천년가 골든뷰
					경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)

건축물현황			건축물현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	24층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262					
주1	24층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766					
주1	24층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04					
주1	25층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262					
주1	25층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766					
주1	25층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04					
주1	26층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	405.262					
주1	26층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	295.766					
주1	26층	철근콘크리트구조	계단실,승강기홀	73.04					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	73.04					
		-이하여백-							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	4148010100-3-00520045	명칭	천년가골든뷰	호명칭
	2220212180005757		도로명주소	경기도 파주시 마무리길 77 (금촌동)	B동 2109
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	52-45	

전유부분			소유자 현황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	21층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-원룸형)	17.649	박유하	경기도 파주시 황골로 18, 501동 905호 (금촌동,건일장미아파트)	1/1	2021.12.21. 소유권이전
		- 이하여백 -			990222-2-*****			
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지2,지1,2층~5층	철근콘크리트구조	주차장	13.1841				
주	지2~2층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실, 관리사무소(지2), 방재실(지1), MDF, 경비실(층), 주민공동시설(층)	0.917				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



파주시장

발급일자 : 2025년 10월 28일

담당자 :
전화 :

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



