

# 감정평가서

## Appraisal Report

황 석 현 소유물

(2025타경62480)


ND2025-0320-0003

2025-03-26

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인


전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 박용관  (인)

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부 본부장 박진영  (서명 또는 인)


감정평가액	삼억일천육백만원정 (\316,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	황석현 소유물 (2025타경62480)	감정평가 조건	—	
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	—	2025. 03. 24	2025. 03. 24	2025. 03. 26

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1세대	구분 건물	1세대	—	316,000,000
		이		여	백	
합계						\316,000,000.-

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. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금신초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(트루아중타운하우스 제102동 제1층 제101호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 24일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 03월 24일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 03월 24일이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현관 출입문의 표시 등으로 위치 확인 하였습니다.
- (2) 본건은 귀제시목록상 1층으로 표기되어 있고, 등기사항전부증명서상 1층으로 등재되어 있으나, 집합건축물대장(전유부, 갑) 전유부분의 층별사항에 "1, 2층"으로 등재되어 있으며, 현장조사 결과 건축물현황도와 같이 내부계단을 이용한 복층구조로 확인되었는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (3) 본건 등기사항전부증명서상 갑구 순위번호 3-1에 "민간임대주택등기(2021.10.22일 민간임대주택등록)"가 등재되어 있는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (4) 본건 등기사항전부증명서상 을구 순위번호 2에 주택임차권(2024.1.10일 임차권등기명령(2023카임50434), 임차권자: 채민서, 임차보증금: 270,000,000원)이 설정되어 있는바 참고 바라며, 본건의 구체적인 임대내역은 미상인바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (5) 귀 원 요청에 의거 "구분건물 감정평가 명세표"상에 토지가액과 건물가액을 배분하여 표기하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (6) 본건의 감정평가목적은 일반거래(경매)로 작성되었는바, 담보 및 기타 목적으로 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 감정평가액의 증감이 있을 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 421					
건물명 동, 층, 호수	트루아종타운하우스 제102동 제1층 제101호					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	102 / 101	63.11	10.06	73.17	95.05	86.3%
용도	공동주택(다세대주택)		사용 승인일자		2021년 11월 26일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점	
							신축년도	
a	금촌동 287- 1*	스카이캐슬 비동 2층 20*호	51.93	45.55	250,000 (4,810)	등기사항 전부증명서	2023.03.16	
							2019.07.05	
b	금촌동 379- *	한담캐슬 1층 10*호	43.17	103.75	220,000 (5,100)	등기사항 전부증명서	2021.04.20	
							2020.06.10	
c	금촌동 434- *	힐탑 202동 3층 30*호	64.18	144.7253	280,000 (4,360)	등기사항 전부증명서	2023.07.03	
							2021.12.27	
d	아동동 274- *	1층 10*호	63.62	107.25	340,000 (5,340)	등기사항 전부증명서	2024.09.02	
							2022.11.01	

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 c】를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.000)**

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.6	100.0	99.6	99.4	98.6	98.2	97.9	97.8	97.7	97.6	97.4	97.3
2024년	97.1	96.9	96.7	96.5	96.3	96.2	96.1	96.1	96.1	96.0	96.1	96.0
2025년	95.8	95.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	95.7 (2025.02)	98.2 (2023.06)	95.7 / 98.2 = 0.97454

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 기준시점(2025.03.24일) : 2025년 02월 지수를 적용함(95.7)
- ▶ 거래시점(2023.07.03일) : 2023년 06월 지수를 적용함(98.2)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 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

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
<b>1</b>	<b>c</b>	단지 외부요인	<b>1.10</b>	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 및 인근환경조건 등에서 우세합니다.
		단지 내부요인	<b>1.00</b>	경과년수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 대체로 유사합니다.
		호별요인	<b>1.07</b>	대지권의 크기에서는 열세하나, 내부 평면방식(본건은 복층형) 등에서 우세한바, 전체적인 호별요인 우세합니다.
		기타요인	<b>1.00</b>	기타요인은 없습니다.
		<b>누 계</b>	<b>1.177</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원)
1	280,000,000 (4,360,000)	1.000	0.97454	1.177	63.11 / 64.18	315,814,911	316,000,000 (5,010,000)
합 계			-	-	-	-	316,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
e	금촌동 42*	트루아종타운 하우스 101동	1/10*	63.11	95.05	경매	310,000,000 (4,910,000)	2025.02.28
								2021.11.26
f	금촌동 42*	트루아종타운 하우스 101동	1/10*	63.11	95.05	경매	310,000,000 (4,910,000)	2025.03.13
								2021.11.26
g	금촌동 42*	트루아종타운 하우스 101동	3/30*	63.98	95.05	경매	322,000,000 (5,030,000)	2025.03.14
								2021.11.26
h	금촌동 42*	트루아종타운 하우스 102동	3/30*	63.11	95.05	경매	319,000,000 (5,050,000)	2025.03.10
								2021.11.26
i	금촌동 42*	트루아종타운 하우스 103동	3/30*	63.11	95.05	경매	324,000,000 (5,130,000)	2025.03.13
								2021.11.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
금신초등학교 북측 인근	-	공동주택 (다세대주택)	1~4층	@4,800,000 ~ 5,200,000만원/㎡ 내외	-
<b>인근지역과의 가격수준에 관한 의견</b>					
공동주택(다세대주택) 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	102동 1층 101호	63.11	316,000,000	@5,010,000	-
감정평가액 합계			₩316,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 도 목	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
				공부	사정			
1	경기도 파주시 금촌동  421 트루아중 타운하우스 102동 [도로명 주소] 경기도 파주시 독점말2길 4-14   경기도 파주시 금촌동 421	공동주택          대	철근콘크리트구조					
			철근콘크리트지붕					
			4층					
			1층	76.6				
			2층	79.74				
			3층	93.58				
			4층	69.74				
			옥탑1층	6.6				
			(연면적제외)					
			(내)					
철근콘크리트구조								
1층 101호	63.11	63.11	316,000,000	공용면적 : 10.06㎡				
자연녹지지역	1,901							
(내)								
소유권	95.05							
대지권	1,901	95.05						
<b>합계</b>						<b>배분내역</b>		
						토지: 126,400,000		
						건물: 189,600,000		
						<b>316,000,000. -</b>		
			이하	여	백			

# 구분건물 감정평가 요항표

- |  |                   |               |          |
|--|-------------------|---------------|----------|
| (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 "금신초등학교" 북측 인근에 위치하며, 일대는 다세대주택, 단독주택, 아파트단지 및 중로변을 연한 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경 보통시 됩니다.

**(2) 교통상황**  
 본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 남측의 중로변에 버스정류장이 소재하고, 남동측 근거리상에 금촌역(경의중앙선)이 소재하여 교통사정은 보통시 됩니다.

**(3) 건물의 구조**  
 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건 내 제1층 제101호로서,  
 외벽: 파벽돌 및 드라이비트마감  
 내벽: 벽지도배 등  
 바닥: 목재마루 및 타일깔기 등  
 창호: 샷시유리 이중창호입니다.

**(4) 이용상태**  
 공동주택(다세대주택)으로서, 1층과 2층의 내부계단을 이용한 복층구조의 다세대 주택으로 이용중입니다.  
 (구체적인 내부구조는 후첨 "내부구조도"를 참조하시기 바랍니다)

**(5) 설비내역**  
 위생 및 급·배수설비, 급탕설비 및 난방설비 등 되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**  
 본건 토지의 지면을 기준할 때 북측 부분으로는 상향 콘크리트 옹벽과 남측으로는 하향 블록식 축조옹벽을 쌓아 조성된 토지로서, 북측에 접한 토지보다는 저지이고 남측에 접한 토지보다는 지대가 높은 상태의 자체지면 등고 평탄한 부정형 토지이며, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중입니다.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                        |                   |               |          |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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 남측으로 도로폭 약 4미터의 진입로가 개설되어 있으며, 폭 약 4미터의 진입도로는 남측으로 도로폭 약 20미터의 왕복4차선 포장도로에 연계됩니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**  
 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(TEL. 940-7223))<교육환경 보호에 관한 법률>.

**(9) 공부와의 차이**  
 해당사항 없습니다.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**  
 본건은 귀제시목록 및 등기사항전부증명서상 "1층"으로 등재되어 있으나 집합건축물대장 전유부분 층별사항에 "1, 2층"으로 등재되고 건축물현황도와 같이 내부 계단을 이용한 복층구조로 확인되었으며, 등기사항전부증명서에 주택임차권(임대차보증금: 금270,000,000원, 임차권자: 채민서)이 설정되어 있으니 참고 바람 본건의 구체적인 임대내역은 미상인바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

# 위 치 도

소재지

경기도 파주시 금촌동 421

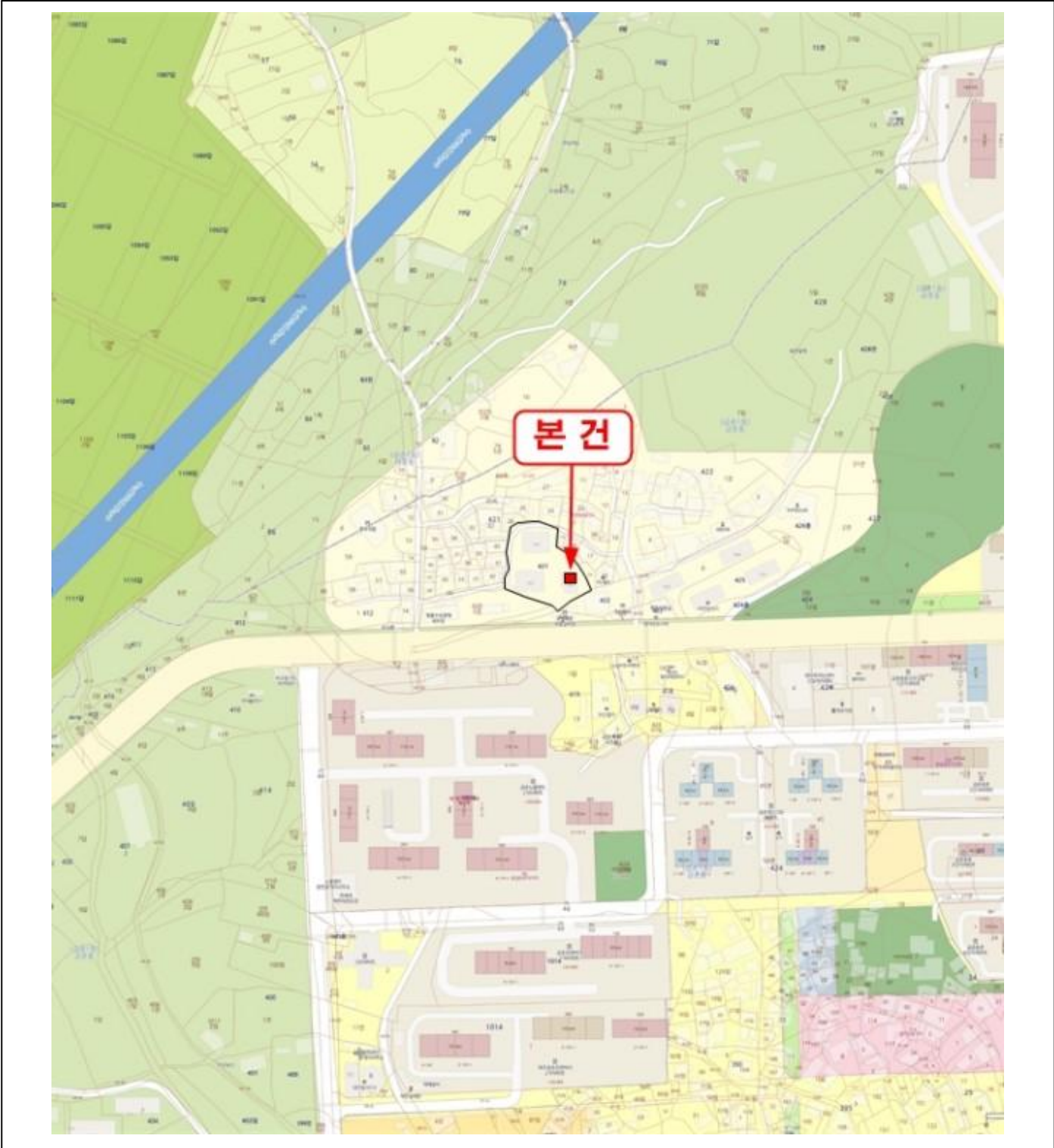


범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 위 치 도

소재지

경기도 파주시 금촌동 421



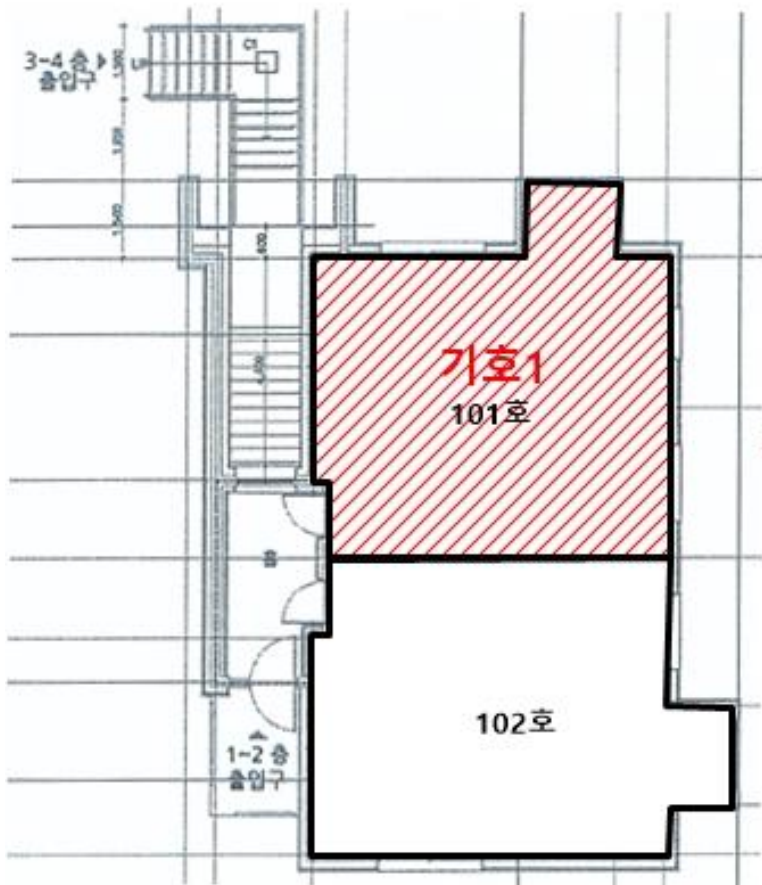
범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 위 치 도

소재지

경기도 파주시 금촌동 421

## 호별배치도



### 본건

트루아중타운하우스  
 기호1 : 제102동 제1층 제101호  
 (전유면적 : 63.11㎡)

범례



본건



공시지가



평가전례



매매사례



방매사례

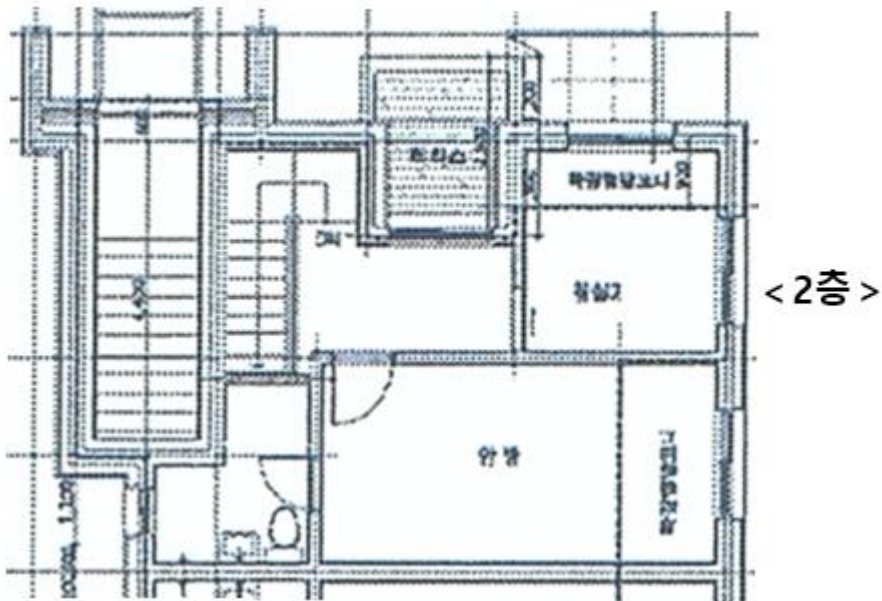
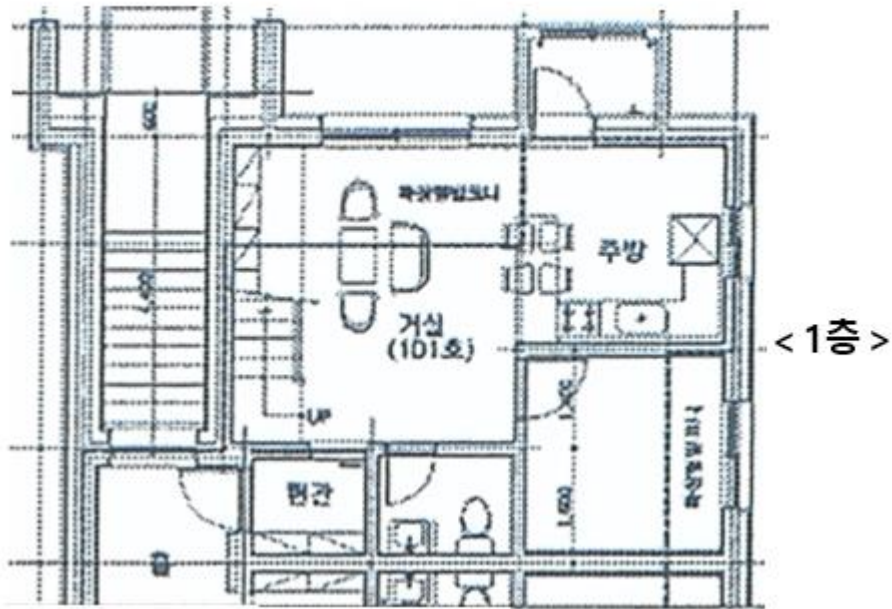


경락사례

# 내부 구조도

소재지	경기도 파주시 금촌동 421
-----	-----------------

## 내부구조도



# 사 진 용 지



본건전경//북서측 촬영



본건전경//북서측 촬영



제102동 1, 2층 출입구부분//남측 촬영



본건 출입문부분//남서측 촬영



주위환경//남서측 촬영



주위환경//남서측 촬영



발급번호 : 202541480013900633

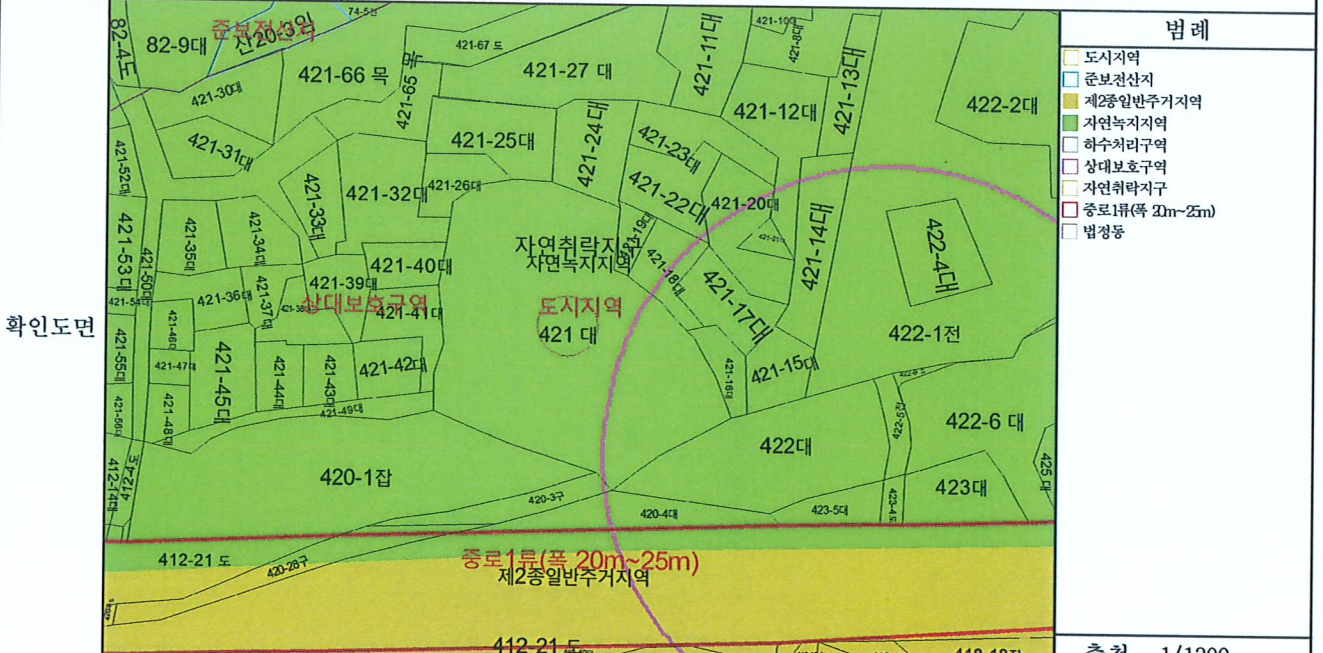
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 21

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	정진경	주소	경기도 고양시 일산동구 중앙로1261번길 77,		
			전화번호	010-9188-8172		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 파주시 금촌동		421	대	1,901.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(Tel.940-7223))<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

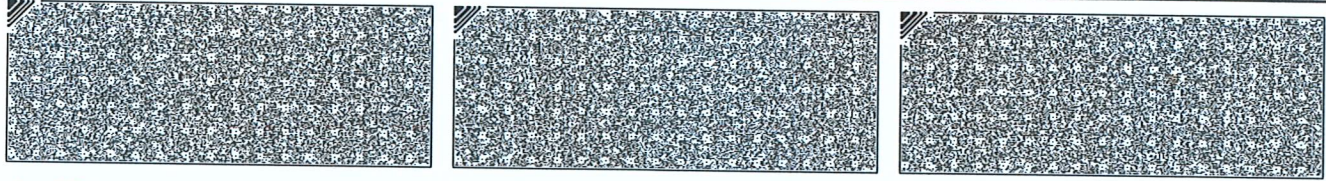
2025/ 03/ 21

경기도 파주시장

축척 1/1300

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



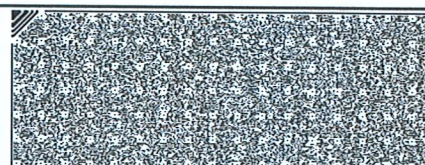
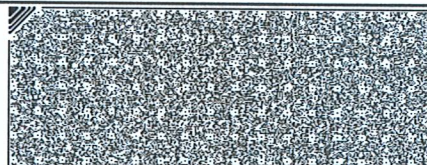
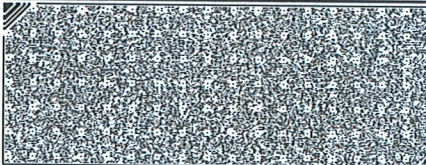
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541480013900633

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 21

유의사항	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li><li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li><li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li><li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li><li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li></ol>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</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.

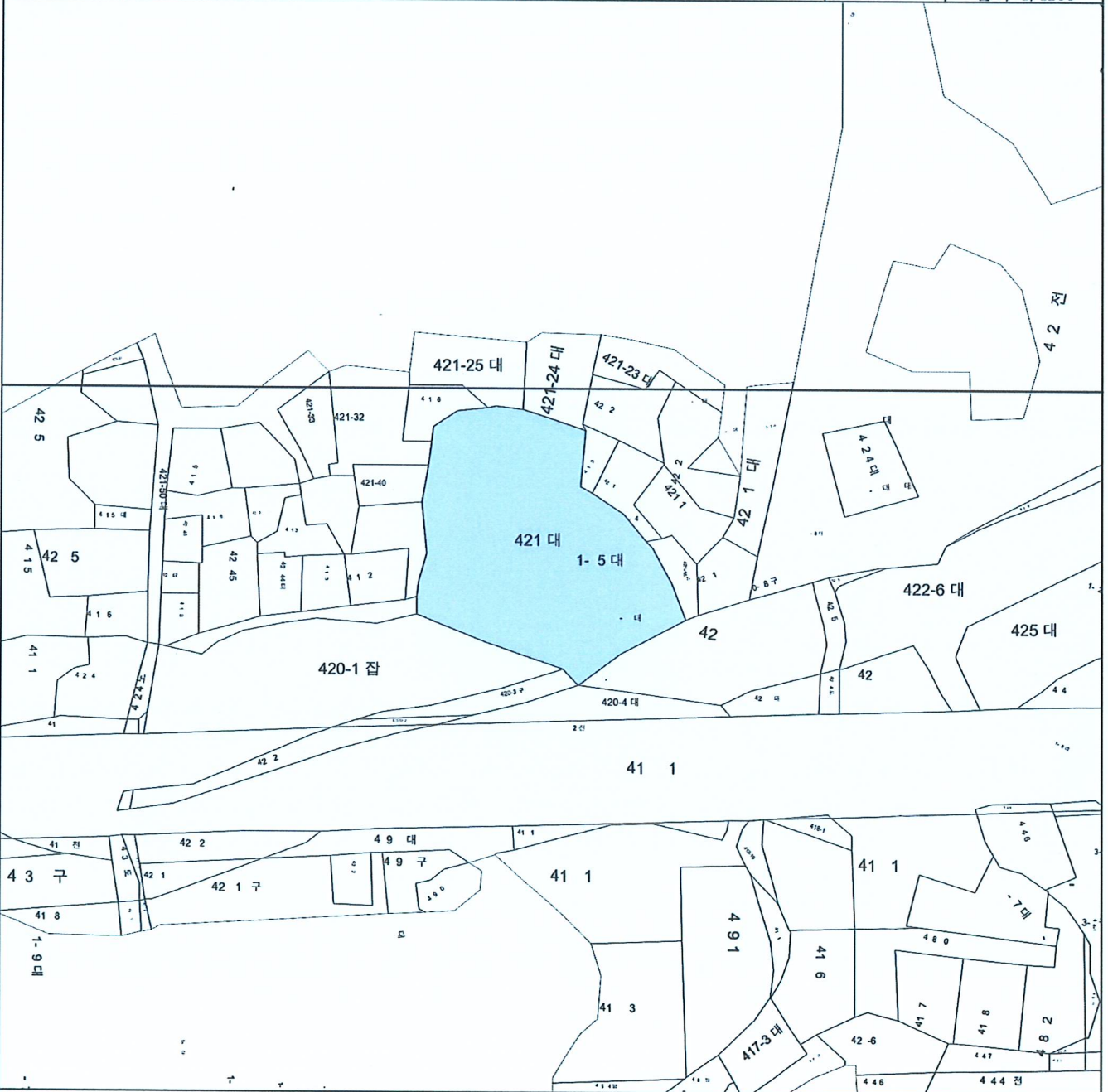


문서확인번호 : 1742-5163-7256-9446



### 지적도 등본

발급번호	202541480013900641	처리시각	09시 19분 30초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 금촌동	지번	421번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



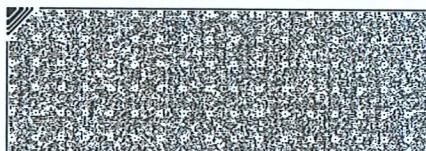
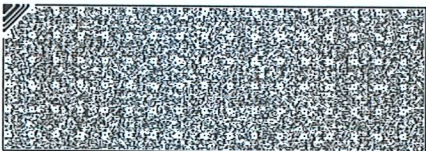
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 21일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



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

### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212180002666	고유번호	4148010100-3-04210000	명칭	트라이중 타운하우스 102동	호수가구수/세대수	0호/0가구/4세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	421	도로명주소	경기도 파주시 독점말2길 4-14 (금촌동)	
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	319.66 m <sup>2</sup>	*지역	*지구	*구역	
건축면적	119.1 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	319.66 m <sup>2</sup>	주구조	주용도	층수	지하: 층, 지상: 4층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	지방	철근콘크리트	동
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	11 m	*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(다세대주택)	76.6					
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	79.74					
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	93.58					
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	69.74					
주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실-연면적제외	6.6					
		- 이하야백 -							

이 당(조)본 03건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



고양시  
500원  
2025.3.21

SMB001

증지발행시각: 17:51:38.044

고양시 일산동구청장

직인

담당자: 윤지원  
전화: 031-8075-6208

발급일: 2025년 3월 21일



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 파주시 금촌동		명칭	트루아폴 타운하우스 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
지번	지번 관련 주소	421		도로명주소	경기도 파주시 독점말2길 4-14(금촌동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주최장				승강기	인허가 시기		
	건축주	1988116*****	구분	옥내	옥외	인근	면적		승용 대	비상용 대
설계자	박천호 (주)파인건축사사무소	경기도-건축사사무소-2590	가주식	대	대	대	대	*하수처리시설	*근수설비(저수조)	착공일
공사감리자	이창우 우경건축사사무소	경기도-건축사-2003	기계식	대	대	대	대	형식	수량 및 총 용량	2020.9.7.
공사시공자 (현장관리인)	권영진 (주)중앙종합건설	대한건설협회회장-건축공사업 -0201349	전기차	대	대	대	대	용량	지하	사용승인일
*건축물 인계 현황										
인계명	우호기간	성능	건축물 구조 현황							
			내진설계 적용 여부				내진능력		관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물				적용		VII-0.170g	
			기초형식: [ ] 지내력기초( [ ] 파일기초				지하수위		건축물 관리점검 현황	
			[ ] 미해당]				[미해당]		종류	
			구조설계해석법: [ ] 등기정적해석법 [ ] 동적해석법				GL		점검유호기간	
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		

2021.11.26.	주택과-49336호(2021.11.23)에 의거 사용승인되어 신규 작성 신규작성(신축)									
2021.11.26.	신규작성(신축)	- 이허여백 -								

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

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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220212180011985	고유번호	4148010100-3-04210000	명칭	트루아중 탁운하우스 102동	호명칭	101
대지위치	경기도 파주시 금촌동			지번	421	도로명주소	경기도 파주시 독점밀2길 4-14(금촌동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	황석현			변동일자	변동일인
주	12층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	63.11	881116-1*****	황석현	경기도 파주시 금신초교길 45, 101동 206호(금촌동,삼신아파트)	1/1	2021.12.31.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	*이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	계단	4.58	- 이하여백 -					
주	12층	철근콘크리트구조	벽체공용	5.48	- 이하여백 -					

이 등(주)분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

0317

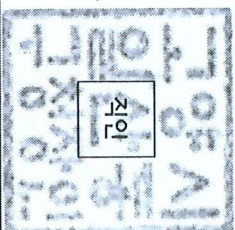


고양시  
500원  
2025.3.21  
SMB001

증지발행시간: 17:52:06.939

고양시 일산동구청장

직인



담당자: 윤지원  
전 화: 031-8075-6208

발급일자: 2025년 3월 21일



\*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

# 건축물현황도

[사용]

(쪽 수 제1쪽)

건물ID	2020212180000372	고유번호	4148010100-3-04210000	명칭	트라이움 타운하우스	특이사항
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	421	도로명주소	경기도 파주시 독점말2길 4-14 (금촌동)	



0379

고양시  
100원

2025.3.21

도면번호 M18001

증지발행시각: 17:52:24.784

## 경기도 **건축법** (제110조 제1항) **인사동구청장**

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

축척 1 : 600

도면 작성자 (주)라미건축사사무소 박원호 (서명 또는 인)

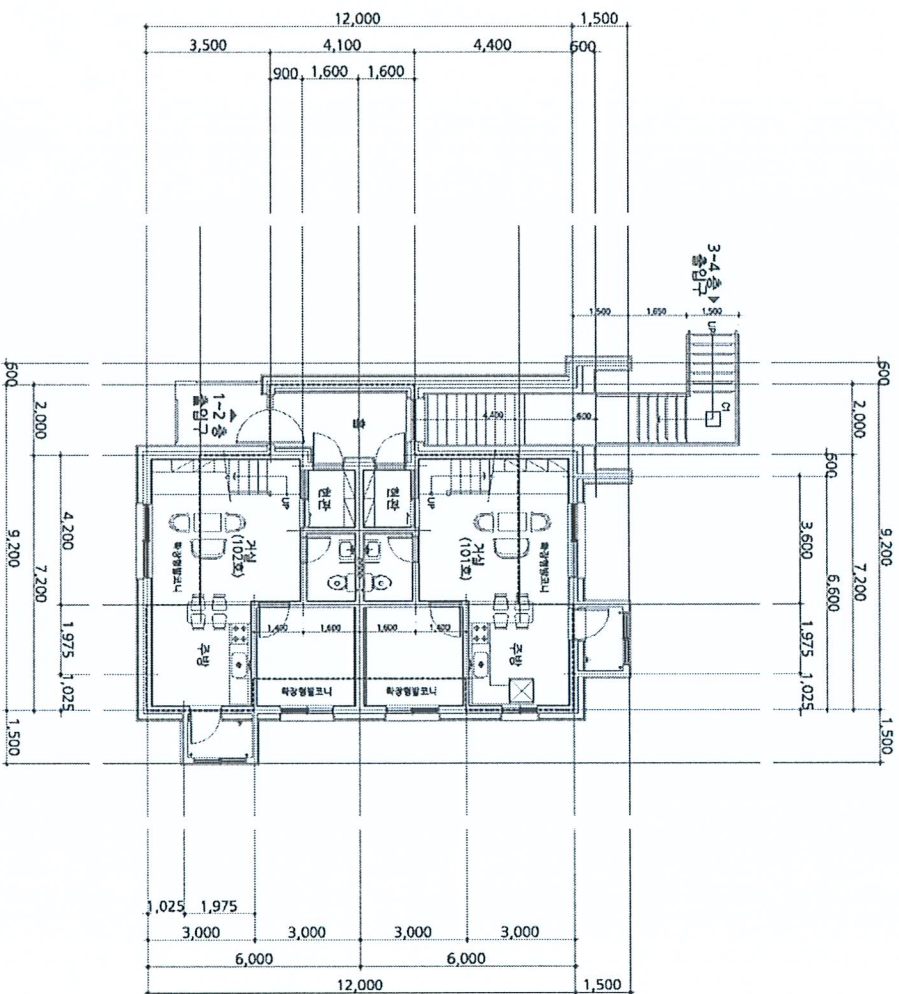


297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212180002666	고유번호	4148010100-3-04210000	명칭	트라이중 타운하우스 102동	호수기구속/세대수	0호/07기구/4세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	421	도로명주소	경기도 파주시 북점말2길 4-14 (금촌동)		



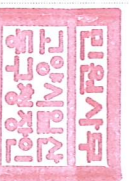
0376  
고양시  
100원  
2025.3.21  
중도 M18001  
증지발행일자: 17:51:55.510

## 경기도 고양시 인산동구청장

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

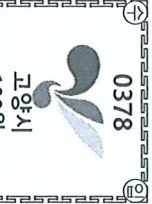
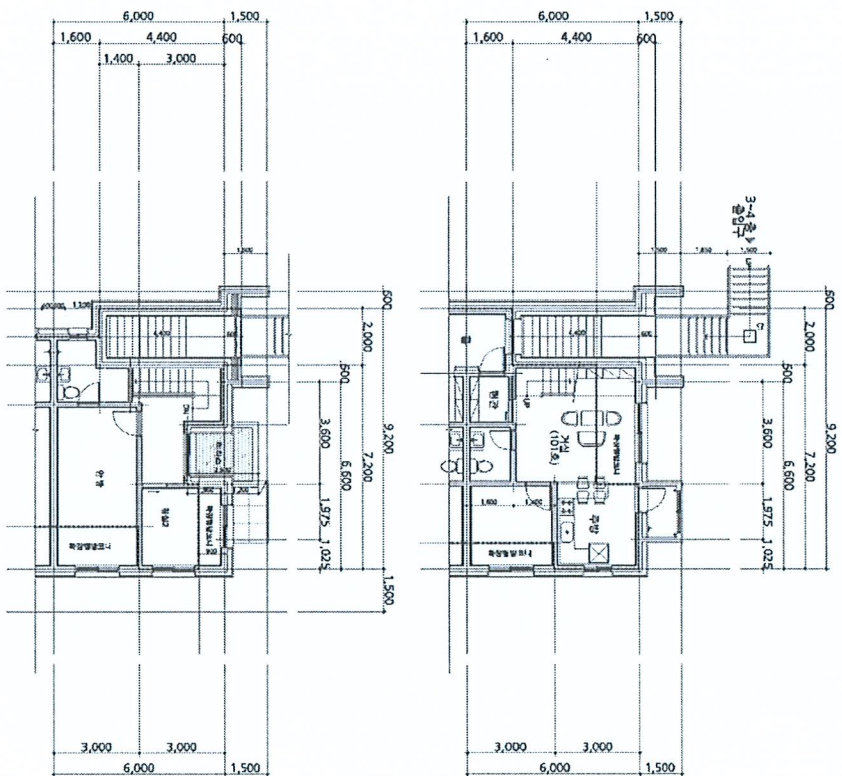
도면 작성자

(주)라인건축사사무소 박천호 (서명 또는 인)



### 건축물현황도

건물ID	2220212180011985	고유번호	4148010100-3-04210000	명칭	트라이중 타운하우스 102동	호명칭	101
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	421	도로명주소	경기도 파주시 독점말길 4-14 (금촌동)		



도면의 중량 5.3.21  
100원  
SMB001

평면도 축척 1 : 200  
도면 작성자

(주)라인건축사사무소 박천호 (서명 또는 인)



※ 건축물현황도는 건물현황만 표시하며, 면적은 건축면적과 바닥면적의 합계로 표시합니다.  
본 도면은 건축법 제112조 제1항에 따라 작성된 것으로, 실제 현장에 적용되는 도면과 다를 수 있습니다.  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)



문서확인번호 : 1742-5161-6643-7683



# 토지 대장

고유번호	4148010100-10421-0000
토지소재	경기도 파주시 금촌동
지번	421
축적	1:1200

도면번호	12	발급번호	202541480-01390-0612
장번호	3-1	처리시각	09시 15분 40초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

### 변동일자

### 주소

지목

면적(㎡)

사유

변동월일

성명 또는 명칭

등록번호

(01)

\*1901\*

(47) 1958년 09월 02일

1954년 06월 30일

야동리 358

야동리 358

160129-1\*\*\*\*\*

전

지적복구

(03) 소유권이전

1985년 04월 01일

송하옹 외 1인

야동리 358

290327-2\*\*\*\*\*

(01)

\*1901\*

(50) 1996년 03월 01일

(03) 소유권이전

이필주

파주군에서 행정구역명칭변경

510607-1\*\*\*\*\*

(08)

\*1901\*

(40) 2021년 12월 01일

2004년 03월 18일

김산동 130-8 성원포레스타운 107-202

아동동 302-2

510607-1\*\*\*\*\*

대

지목변경

2008년 05월 07일

(03) 소유권이전

이철호 외 1인

아동동 302-2

510607-1\*\*\*\*\*

등급수정

년월일

수정

1983. 09. 01.

1984. 07. 01.

1989. 01. 01.

1990. 01. 01.

1991. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

토지등급

(기준수확량등급)

40

86

116

130

137

143

151

161

개별공시지가(원/㎡)

221500

234500

240200

259600

598800

568900

564800

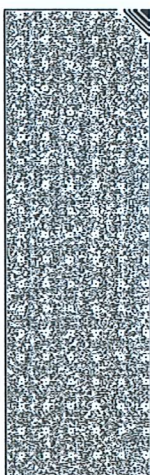
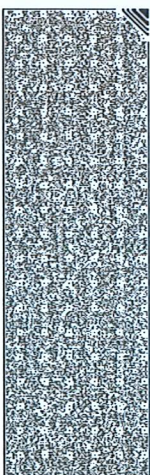
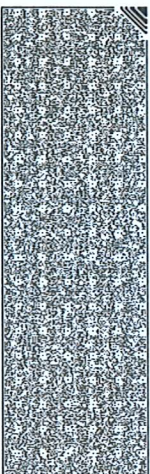
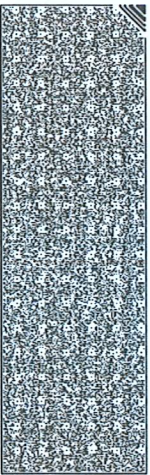
## 경기도 파주시



토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 21일

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
취위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	4148010100-10421-0000		도면번호	12	발급번호	202541480-01390-0612
토지소제	경기도 파주시 금촌동		장 번호	3-2	처리시각	09시 15분 40초
지 번	421	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

## 토지 대장

지 목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2010년 03월 24일	(04) 주소변경	아동동 299-62	경기도 파주시 시청로 166(아동동)	510607-1*****
			2013년 11월 19일	(04) 주소변경	조제선	경기도 파주시 시청로 166(아동동)	510607-1*****
			2016년 09월 13일	(03) 소유권이전	박재훈	서울특별시 동대문구 외대역동로30길 27(이문동)	510607-1*****
			2020년 07월 15일	(03) 소유권이전	박재훈	서울특별시 동대문구 외대역동로30길 27(이문동)	820818-1*****
			2020년 07월 15일	(03) 소유권이전	인천광역시 계양구 작전시정로8번길 11, 비동 402호(작전동, 청송빌라)	인천광역시 계양구 작전시정로8번길 11, 비동 402호(작전동, 청송빌라)	881116-1*****
등급수정 년월일	1994. 08. 01.	수정	1995. 01. 01.	수정			
토지등급 (기준수량등급)	167		173				
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

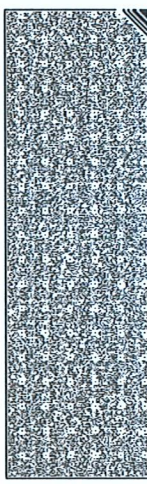
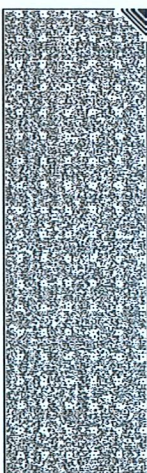
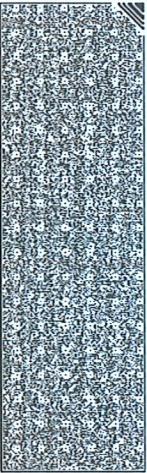
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 21일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
 ◆ 권위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	4148010100-10421-0000		
토지소재	경기도 파주시 금촌동		
지번	421	축척	1:1200

도면번호	12	발급번호	202541480-01390-0612
장번호	3-3	처리시각	09시 15분 40초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인			
			2021년 01월 15일		경기도 파주시 금신초교길 45, 101동 206호(금촌동, 삼산아파트)	
			(04)주소변경		황석현	881116-1*****
			2021년 12월 02일			
			(21)대지권설정		--- 이하 여백 ---	
등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개발공시지가기준일						용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)						

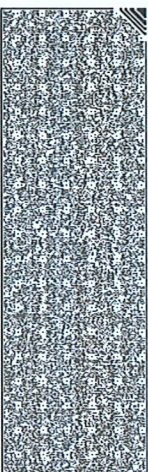
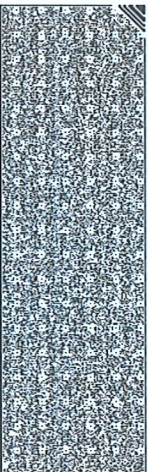
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 21일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서관리 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2025-0320-0003

시행일자 : 2025-03-26

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
박진영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-03-14자 귀 제 『2025타경62480』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『황석현 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 진 동 민

