

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	김호성 소유물건 (2025타경62645)
감정서번호	250326-02-3101



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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
엄정효

(인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명또는인)

감정평가액 **이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	김호성 (2025타경62645)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목적 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025. 03. 28

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	203,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩203,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
황덕식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 '운정역(경의중앙선)' 남동측 인근에 위치하는 '도무스데카2' 제3층 제 303호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 27일 ~ 2025년 3월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 이해관계인 부재 및 폐문으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(40%)과 건물가액(60%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 파주시 야당동 45-115외 도무스데카2 제3층 제303호		
도로명주소	경기도 파주시 하우3길 90-11 (야당동)		
	주용도	공동주택	
	호수/가구수 /세대수	0개호/0가구/19세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.08.28	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
		연면적	1,760.372 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	등/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	계약		
(1)	3/303	연립주택	38.298	28.163	66.461	44.656	57.62
합계 (1개호)			38.298	28.163	66.461	44.656	-

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- ② 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(40%)과 건물가액(60%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	계약			
#1	야당동 4*-*	3/30*	공동주택 (연립주택)	50.839	86.022	260,000,000 (@5,114,183)	2023.12.19 (2015.01.08)	-
#2	야당동 4*-*	4/40*	공동주택 (연립주택)	39.459	66.767	225,000,000 (@5,702,121)	2021.04.14 (2015.01.08)	-
#3	야당동 4*-1**	2/20*	공동주택(다세대주택)	64.0248	76.04	379,000,000 (@5,919,581)	2024.09.26 (2023.02.09)	-
#4	야당동 21*-*	10*/ 1/10*	공동주택 (다세대주택)	51.18	63.65	272,000,000 (@5,314,576)	2024.11.06 (2019.07.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #4 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.06/ 2025.03.28	
경기 경의권 연립다세대	-0.312% (0.99688)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	96.0
			기준시점 당시 지수	2025.02	95.7
		산식		$1 + (95.7 - 96.0) / 96.0$ ≈ 0.99688	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 전유면적의 크기, 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.999	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	3/303	38.298	#4	5,314,576	1.000	0.99688	0.999	5,292,696	202,699,671	203,000,000
합계		38.298	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	일반 주택지대	세로변	5,000,000-6,000,000	계획관리

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	계약			
(1)	야당동 4*-11* 4/40*	공동주택 (연립주택)	33.498	58.131	202,000,000	2024.07.10 (2015.08.28)	법원경매
					(@6,030,210)		
(2)	야당동 4*-11* 1/10*	공동주택 (연립주택)	59.099	138.438	350,000,000	2024.01.10 (2015.08.28)	담보
					(@5,922,266)		

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 파주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	52,672,308,000	31,662,483,663	60.1	690	192	27.8
연립	8,145,000,000	3,951,670,715	48.5	127	26	20.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1) 도무스데카2 제3층 제303호	38.298	44.656	203,000,000
합계	38.298	44.656	203,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

--

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		
	경기도 파주시 야당동 [도로명주소] 경기도 파주시 하우3길 90-11	45-115, 45-101 위 지상 도무스 데카2	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
						지1층	546.172	
						지1층	120.295	
						1층	277.856	
						2층	249.436	
						3층	303.899	
	4층	262.714						
1	동소	45-115	전	계획관리지역	949			
2	동소	45-101	공장용지	계획관리지역	153			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	38.298	38.298	203,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1,2소유권 /대지권	44.656	44.656		
					1,102			
	합 계						배분내역 토 지 : 81,200,000 건 물 : 121,800,000	
				이 하	여	백	₩203,000,000.-	

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 "운정역(경의중앙)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모 공장, 단독주택, 공동주택, 농경지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 운정역(경의중앙)이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트 지붕 4층 건물 내 제3층 제303호로서
(사용승인:2015.08.28.)
외벽 : 벽돌 붙임 및 드라이비트 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장시설 등을 갖추었음.

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

2필지 일단의 사다리형 토지이며, 연립주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 6M 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

야당동 45-115, 야당동 45-101: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)임.

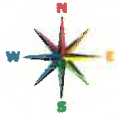
(9) 공부와의 차이

야당동 45-115, 야당동 45-101의 지목이 각각 '전', '공장용지'이나 현황 '대지'로 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 파주시 야당동 45-115 외 도무스데카2 제3층 제303호



내부구조도



소재지

경기도 파주시 야당동 45-115 외 도무스데카2 제3층 제303호



NO SCALE



< 도무스데카2 제3층 호별배치도 >



< 도무스데카2 제3층 제303호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



본건 현관문



주위 전경

발급번호 : 202541480013916103

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 리얼티뱅크 감정평가법인	주소	경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12.		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 파주시 야당동		45-115	전	949.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<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/ 03/ 26

경기도 파주시장

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202541480013916103

발행대수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
<p>지역·지구등에 서의 행위제한 내용</p>	<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>

발급번호 : 202541480013919158

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 리얼티뱅크 감정평가법인	주소	경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 파주시 야당동		45-101	공장용지	153.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거복합 Zone) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 03/ 26					수수료 전자결제 민원
경기도 파주시장					



발급번호 : 202541480013919158

발행대수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 26

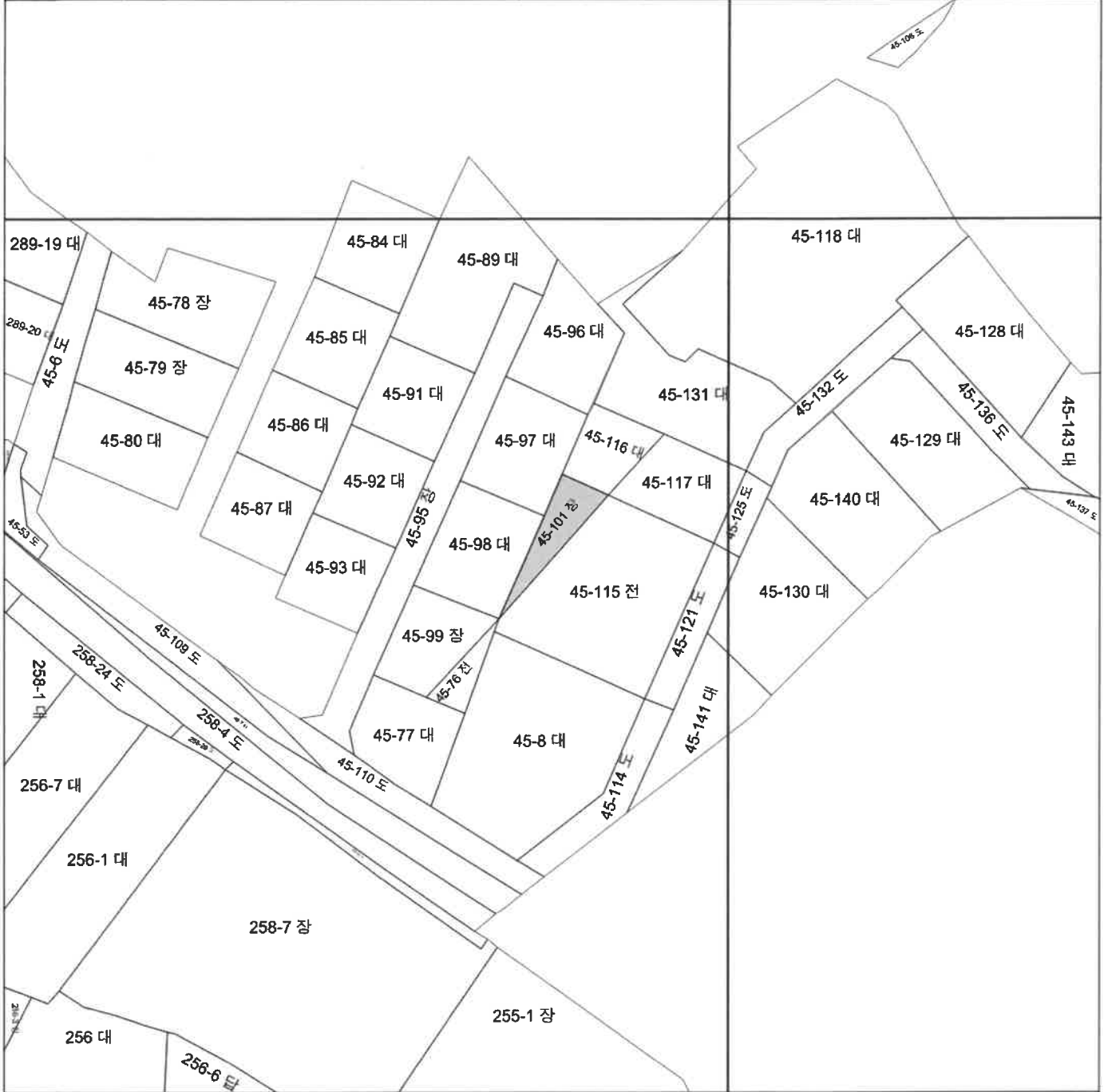
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



문서확인번호 : 1742-9758-7900-3248

지적도 등본

발급번호	202541480013919163	처리시각	16시 57분 56초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 야당동	지번	45-101번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 03월 26일

경기도 파주시



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



문서확인번호 : 1742-9472-3361-0340

고유번호	4148010800-10045-0115			도면번호	9	발급번호	202541480-01391-6086
토지소재	경기도 파주시 야당동			정 번호	1-1	처리시간	09시 00분 13초
지 번	45-115	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소		등 록 번 호	
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호				
(01) 전	*8491*	(21) 2014년 05월 30일 45-8번에서 분할	1986년 12월 30일	(04) 주소변경	서울 마포구 연남동 372-4 연세아파트 다동207	이대수	400725-1*****			
(01) 전	*949*	(20) 2014년 06월 26일 분할되어 본번에 -117 내지 -120을 부합	2014년 07월 02일	(03) 소유권이전	경기도 성남시 중원구 여수울로 50,405동 102호(여수동, 연꽃마을)	이법진	670904-1*****			
		---- 이하 여백 ----	2015년 09월 10일	(21) 대지권설정		---- 이하 여백 ----				
<p style="text-align: center;">등급수정 년월일</p> <p style="text-align: center;">토지등급 (기준수량등급)</p> <p style="text-align: center;">개별공시지가(기준일)</p> <p style="text-align: center;">개별공시지가(원/㎡)</p>										
			2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	영도지역 등
			887000	949500	947500	963000	992900	948500	946700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 26일

경기도 파주시



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.



문서확인번호 : 1742-9757-0898-8361

토지 대장

고유번호	4148010800-10045-0101
토지소재	경기도 파주시 야당동
지번	45-101
축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202541480-01391-9148
장번호	2-1	처리시각	16시 54분 45초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			변동원인	인				
(09)	*525*	(21) 2002년 11월 06일	1986년 12월 30일	서울 마포구 연암동 372-4 연세아파트 다-207		400725-1*****		
공장용지		45-9번에서 분할	(04) 주소변경	이대수				
(09)	*525*	(50) 2011년 07월 25일	2002년 05월 13일	고양시 일산구 장항동 877호수마을302-1902		400725-1*****		
공장용지		교하읍 야당리에서 행정구역명칭변경	(04) 주소변경	이대수				
(09)	*153*	(20) 2014년 06월 26일	2002년 11월 02일	고양시 일산구 일산동 1651산들마을206-1301		400725-1*****		
공장용지		분할되어 본번에 -116을 부합	(03) 소유권이전	인훈준 외 18인		560929-1*****		
		---- 이하 여백 ----	2002년 11월 08일	고양시 일산구 장항동 877호수마을302-1902				
			(03) 소유권이전	이대수		400725-1*****		
등기수정 년월일								
토지등기 (기준수확량등기)								
개별공시지가(종일)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	887000	949500	947500	963000	992900	948500	946700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 26일

경기도 파주시



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



문서확인번호 : 1742-9474-3976-4174

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별시 제335호시) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120152180001135	고유번호	4148010800-3-00450115	명칭	도무스데카2	호수/가구수/세대수	0호/0가구/19세대
------	------------------	------	-----------------------	----	--------	------------	-------------

대지위치	경기도 파주시 아당동	지번	45-115 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 하우3길 90-11 (아당동)
------	-------------	----	--------------	-------	--------------------------

※ 대지면적	1,102㎡	연면적	1,760.372㎡	※ 지역	계획관리지역	※지구	군사기지 및 군사시설기타	※구역	
--------	--------	-----	------------	------	--------	-----	---------------	-----	--

건축면적	412.22㎡	용적률 산정용 연면적	1,093.905㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층
------	---------	-------------	------------	-----	----------	-----	------	----	----------------

※건폐율	37.41%	※용적률	99.27%	높이	13.77m	지붕	(철근) 콘크리트	부속건축물	등
------	--------	------	--------	----	--------	----	-----------	-------	---

※조경면적	㎡	※공개공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡
-------	---	-------------	---	-----------	---	-----------	---

건축물 현황

건축물 현황

구분	총별	구조	용도	면적(㎡)	구분	총별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	546.172			- 이하여백 -		
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(창고)	120.295					
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	277.856					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	249.436					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	303.899					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	262.714					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 26일

파주시장



담당자: 허가총괄과
전 화: 031-940-2966

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축내용의 기체 및 케리 등에관한규칙(별시 제3호서식)

대지위치	경기도 파주시 야당동		명칭	도무스테카2	호수/가구수/세대수	0호/07가구/19세대
지번	지번 관련 주소 45-115 외 1필지 45-101	도로명주소 경기도 파주시 하우3길 90-11 (야당동)	도로명주소	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승용	비상용	허가일			
			구분	육내	육외	인근					면적	승용	1대
건축주			구분	육내	육외	인근	면적	승용	1대	비상용	대	허가일	2014.7.24.
설계자			자주식	19대	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2014.8.18.
공시감리자			기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2015.8.28.
공시공자 (원장관리인)			전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		변동사항	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	점검유효기간
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 동가정적해석법 [] 동적해석법	

변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2015.8.28	주택과-23589호(2015.8.28.)에 의거 사용승인되어 신규작성	2019.5.28	전유부 공용면적 (주거공용면적만 기재) → 전유부 전용 면적 (주거공용 + 기타공용(지하주차장) 추가 등제		
2015.9.10	건축과-37498호(2015.9.10.)건축물표시 변경 처리알림에 의거 건축물명칭 도무스테카2 등제		국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2017.6.26	건축과-28310호(2017.6.26.)건축물표시 변경 알림에의거		- 이하여백 -		

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위 변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1742-9473-8779-8095

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별시 제5호시시) 제45정 2022. 8. 13	건물 ID	2220152180001256	고유번호	4148010800-3-00450115	명칭	도무스대커2	호명칭	303
대지위치	경기도 파주시 야당동			지번	45-115 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 하우3길 90-11 (야당동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	전화번호			
주	3층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	공동주택(연립주택)	38.298	김호성	860103-1*****	인천광역시 연수구 민우골로 194, 602호(연수동, 메카오피스 텔)	1/1	2022.4.4. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			- 이하여백 -		
주	1층	철근콘크리트구조	지하주차장	22.133					
주	1층	철근콘크리트구조	연립주택	6.03					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 26일

담당자 : 허가총괄과
전화 : 031-940-2966

파주시장



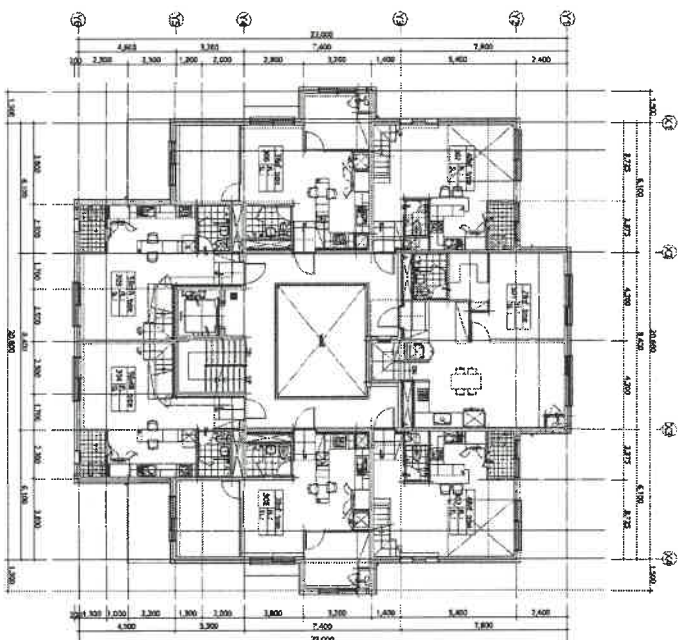
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

*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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120152180001135	고유번호	4148010800-3-00450115	명칭	호수/기구숙세대수
대지위치	경기도 파주시 야당동	지번	45-115 외1필지	도로명주소	호수/기구/19세대
					경기도 파주시 하우3길 90-11 (야당동)



지상3층 평면도
Scale: 1/300



도면의 중첩 25.3.26
nis220023
중지발행시각: 16:47:14.062

경기도 고양시 평면도) 축척
경기도 고양시 탁양구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

1 : 300
도면 작성자

지디엔건축사사무소 (서명 또는 인)



회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 250326-02-3101

시행일자 : 2025-03-28

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.03.25자 귀 제 『2025타경62645』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김호성 소유물건(2025타경62645)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄정호

수수료 청구서

(전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953)

문서번호 : 250326-02-3101

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.25 자 귀 제 『 2025타경62645 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 야당동 45-115 도무스데카2 3층 303호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 견에 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	334,640	
실	여 비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,200
	기타 실비	4,000
비 소 계	253,200	(250,000+153,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 334,640
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	587,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	58,700	
합 계	645,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	645,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄정호



리얼티뱅크 감정평가법인