

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일
건명	박경미 소유물건(2024타경64467)
감정평가서번호	DN242-031401

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



## (토지)감정평가표

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

감정평가사 전찬경

전

찬

경



(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 전찬경



감정평가액	일십육억오천이백팔십육만오천삼백육십원정 (₩1,652,865,360.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박경미 (2024타경64467)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.15	2024.03.14 ~ 2024.03.15	2024. 03. 26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	277.7	토지	277.7	3,340,000	927,518,000
	건물	452.58	건물	452.58	-	632,097,420
	제시외건물	(167.63)	건물	(167.63)	-	93,249,940
합계					₩1,652,865,360	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
심사자 : 감정평가사	경		해		성	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 과천시 목동동 소재 "지산고등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원 경매8계의 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 2024.03.15.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.03.14. ~ 03.15.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 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
  
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
  
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 구조 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는 바, 외부 관찰 및 구두탐문조사, 집합건축물대장, 건축물 현황도 등으로 이용상황 및 내부 구조를 도 시하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 목동동	749	대	제1종 일반주거지역	277.7	277.7	3,340,000	927,518,000	
2	경기도 파주시 목동동	749 위 지상	단독주택 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 경사지붕 4층					
	[도로명주소] 경기도 파주시 가재울로 93번길 25-5			1층	101.07	101.07	1,118,000	112,996,260	1,300,000 x 43/50
				1층	22.62	22.62	860,000	19,453,200	1,000,000 x 43/50
				2층	114.24	315.12	1,548,000	487,805,760	1,800,000 x 43/50
				3층	114.24				
				4층	86.64				
				옥탑1층	13.77	13.77	860,000	11,842,200	1,000,000 x 43/50
	<b>소 계</b>							<b>₩1,559,615,420</b>	
㉠	경기도 파주시 목동동	749	비가림막	샷시조 캐노피지붕 1층	(6.5)	6.5	30,000	195,000	관찰감가 1층소재
㉡	"	"	발코니확장 (거실일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.1)	2.1	300,000	630,000	관찰감가 2층소재
㉢	"	"	발코니확장 (거실일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.31)	2.31	300,000	693,000	관찰감가 2층소재
㉣	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(5.4)	5.4	300,000	1,620,000	관찰감가 2층소재

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	경기도 파주시 목동동	749	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.93)	2.93	300,000	879,000	관찰감가 2층소재
㉡	"	"	발코니확장 (방, 거실 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(10.61)	10.61	300,000	3,183,000	관찰감가 2층소재
㉢	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(3.37)	3.37	300,000	1,011,000	관찰감가 2층소재
㉣	"	"	발코니확장 (거실일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.1)	2.1	300,000	630,000	관찰감가 3층소재
㉤	"	"	발코니확장 (거실일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.31)	2.31	300,000	693,000	관찰감가 3층소재
㉥	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(5.4)	5.4	300,000	1,620,000	관찰감가 3층소재
㉦	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(2.93)	2.93	300,000	879,000	관찰감가 3층소재
㉧	"	"	발코니확장 (방, 거실 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(10.61)	10.61	300,000	3,183,000	관찰감가 3층소재
㉨	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(3.37)	3.37	300,000	1,011,000	관찰감가 3층소재
㉩	"	"	발코니확장 (주방일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(4.42)	4.42	300,000	1,326,000	관찰감가 4층소재

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠'	경기도 파주시 목동동	749	발코니확장 (주방일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(4.18)	4.18	300,000	1,254,000	관찰감가 4층소재
㉡'	"	"	발코니확장 (방, 거실 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(9.43)	9.43	300,000	2,829,000	관찰감가 4층소재
㉢'	"	"	발코니확장 (방 일부)	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(10.87)	10.87	300,000	3,261,000	관찰감가 4층소재
㉣'	"	"	다락, EV	철근콘크리트조 경사지붕 1층	(71.89)	71.89	946,000	68,007,940	관찰감가 옥탑1층소재
㉤'	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 1층	(6.9)	6.9	50,000	345,000	관찰감가 옥탑1층소재
	소 계							₩93,249,940	
	합 계			이	하	여	백	₩1,652,865,360.-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

#### 1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	목동동 749	대	277.7	1종일주 주상용	소로각지	세장형 평지	1,296,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

#### 2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	목동동 749	철근콘크리트구조 경사지붕 4층	단독주택, 제2종근린 생활시설	452.58	2016.11.10	
합계				<b>452.58</b>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### II. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

##### 나. 비교표준지 선정

#### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41480-645(A)	목동동 749-7	313	대	1종일주	정방형	해솔마을 두산위브 북동측 인근	1,326,000
			단독주택	소로한면	평지		

#### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.03.15.
- 대상지역 : 경기도 파주시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	0.280%	2월까지 누계
2024.03.01. ~ 2024.03.15.	$0.190\% \times 15/29$	2월 지가변동률 : 0.190%
누 계	$0.379\%$ (1.00379)	$(1+0.00280) \times (1+0.00190 \times 15/29)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)목동동 749-7	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(각지 등)에서 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	목동동 741-2	대	247.5	1종일주 주거기타	851,400,000	3,440,000	법원경매 2023.08.14
2	목동동 735-5	대	291.1	1종일주 단독	983,918,000	3,380,000	법원경매 2023.08.28
3	목동동 752-7	대	130.05	1종일주 주거기타	426,564,000	3,280,000	법원경매 2023.12.07
4	목동동 752-3	대	271.5	1종일주 주거기타	871,515,000	3,210,000	담보 2024.02.07

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	목동동 773	대	239.1	1종일주	1,305,000,000	3,440,000	2022.09.03
		건물	356.32	주거기타			2017.08.04
건물가액 산정 : $356.32 \times 1,350,000(1,500,000 \times 45/50) = 481,032,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,305,000,000 - 481,032,000 = 823,968,000 \} \div 239.1 = 3,440,000$ 원/㎡							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
1종일주	소로변	주상용	3,400,000 내외임.	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	목동동 749	대	277.7	1,296,000	359,899,200

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	3,440,000	1.00743	1.00	0.931	3,226,436

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.08.14. ~ 2024.03.15.	경기도 과주시 주거지역	0.743% (1.00743)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	0.97	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.931
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(각지 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,326,000	1.00379	1,331,026

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	3,226,436	1,331,026	2.424

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41480-645(A)	목동동 749-7	평가사례 #1	2.42	1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)1,326,000	1.00379	1.00	1.040	2.42	3,349,925	3,340,000

### 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	277.7	3,340,000	927,518,000	

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	목동동 773	대	239.1	1종일주	1,305,000,000	2022.09.03
		건물	356.32	주거기타		2017.08.04

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

### 다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

#### (1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

#### (2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	356.32	1,500,000	45/50	1,350,000	481,032,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,305,000,000	481,032,000	823,968,000

### (4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	239.1	823,968,000	3,440,000	

### 라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	3,440,000	1.00	1.00407	1.00	1.000	3,450,000

#### ㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

#### ㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.09.03. ~ 2024.03.15.	경기도 파주시 주거지역	0.407% (1.00407)

#### ㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.								

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	277.7	3,450,000	958,065,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	927,518,000	
거래사례비교법	958,065,000	

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

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 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

#### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>927,518,000</u>
------------	--------------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 건물가액 산출근거

#### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

#### 2. 재조달원가의 산정

##### 가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트형글	2	1,779,000	50 (45~55)

##### 나. 건설공사비지수

[출처 : 한국건설기술연구원 발표(2015=100)]

구분	시점	건설공사비 지수	산출내역	상승률 (%)
건물신축 단가표	2023년 01월	149.64	$(153.37-149.64) / 149.64 \times 100$	2.493% (1.02493)
	2024년 01월	153.37		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 기준시점을 적용한 건물신축단가표

분류기호	용도	구조	급수	기준시점 표준단가(원/㎡)	내용 연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트성글	2	1,823,000	50 (45~55)

※ 건물신축단가표에 건설공사비지수를 적용한 기준시점의 표준단가임.

### 라. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	101.07	제2종근린생활시 설(일반음식점)	철근콘크리트구조	1,300,000
	1층	22.62	옥내주차장	철근콘크리트구조	1,000,000
	2층 ~ 4층	315.12	단독주택-다가구 주택(5가구)	철근콘크리트구조	1,800,000
	옥탑1층	13.77	계단실 (연면적제외)	철근콘크리트구조	1,000,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

### 마. 보정단가

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대  
설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	101.07	제2종근린생활시 설(일반음식점)	철근콘크리트구조	1,300,000
	1층	22.62	옥내주차장	철근콘크리트구조	1,000,000
	2층 ~ 4층	315.12	단독주택-다가구 주택(5가구)	철근콘크리트구조	1,800,000
	옥탑1층	13.77	계단실 (연면적제외)	철근콘크리트구조	1,000,000

### 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층	제2종근린생활시 설(일반음식점)	철근콘크리트구조	50	7	43/50	
	1층	옥내주차장	철근콘크리트구조	50	7	43/50	
	2층 ~ 4층	단독주택-다가구 주택(5가구)	철근콘크리트구조	50	7	43/50	
	옥탑1층	계단실 (연면적제외)	철근콘크리트구조	50	7	43/50	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	101.07	1,300,000	43/50	1,118,000	112,996,260
	1층	22.62	1,000,000	43/50	860,000	19,453,200
	2층 ~ 4층	315.12	1,800,000	43/50	1,548,000	487,805,760
	옥탑1층	13.77	1,000,000	43/50	860,000	11,842,200
합계		<u>452.58</u>				<u>632,097,420</u>

### 5. 제시외 건물 평가액

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
㉠	1층	6.5	30,000	195,000
㉡	1층	2.1	300,000	630,000
㉢	1층	2.31	300,000	693,000
㉣	1층	5.4	300,000	1,620,000
㉤	1층	2.93	300,000	879,000
㉥	1층	10.61	300,000	3,183,000
㉦	1층	3.37	300,000	1,011,000
㉧	1층	2.1	300,000	630,000
㉨	1층	2.31	300,000	693,000
㉩	1층	5.4	300,000	1,620,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
㉠	1층	2.93	300,000	879,000
㉡	1층	10.61	300,000	3,183,000
㉢	1층	3.37	300,000	1,011,000
㉣	1층	4.42	300,000	1,326,000
㉤'	1층	4.18	300,000	1,254,000
㉥'	1층	9.43	300,000	2,829,000
㉦'	1층	10.87	300,000	3,261,000
㉧'	1층	71.89	946,000	68,007,940
㉨'	1층	6.9	50,000	345,000
합계		<u>167.63</u>		<u>93,249,940</u>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	277.7	3,340,000	927,518,000	
건물	452.58	-	632,097,420	
제시외건물 (부합물 및 중물)	167.63	-	93,249,940	
합계			<u>1,652,865,360</u>	

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 목동동 소재 "지산고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 근린생활시설이 주를 이루는 주거지대로서, 제반 주위여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 8m, 북동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상,  
도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(파주운정지구)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(파평윤씨정정공파묘역(300미터이내))<문화재보호법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 건물로서, (사용승인일 : 2016. 11. 10.)  
 외벽 : 석재붙임 마감 등,  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
 창호 : 새시창호임.

## (2) 이용상태

단독주택, 제2종근린생활시설 등으로 이용중이며 관리상태 보통임.  
 1층 : 제2종근린생활시설(업체명 : 카페운정, 디자인끌림), 옥내주차장  
 2층 : 단독주택-다가구주택(2가구)  
 3층 : 단독주택-다가구주택(2가구)  
 4층 : 단독주택-다가구주택(1가구)  
 옥탑1층 : 계단실(연면적제외)

## (3) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후면 지적 및 건물개황도와 같이 기호 ㉠ ~ ㉡'이 소재하나, 구조 및 이용상황으로 보아 담보물의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 경미할 것으로 판단됨.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 목동동 749
-----	-----------------

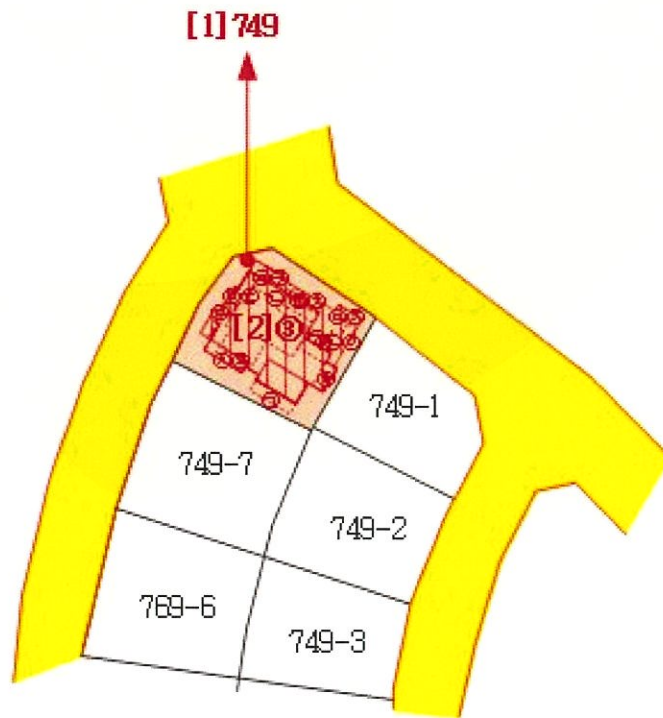




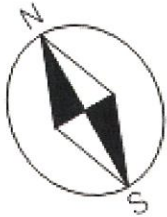
# 지 적 도



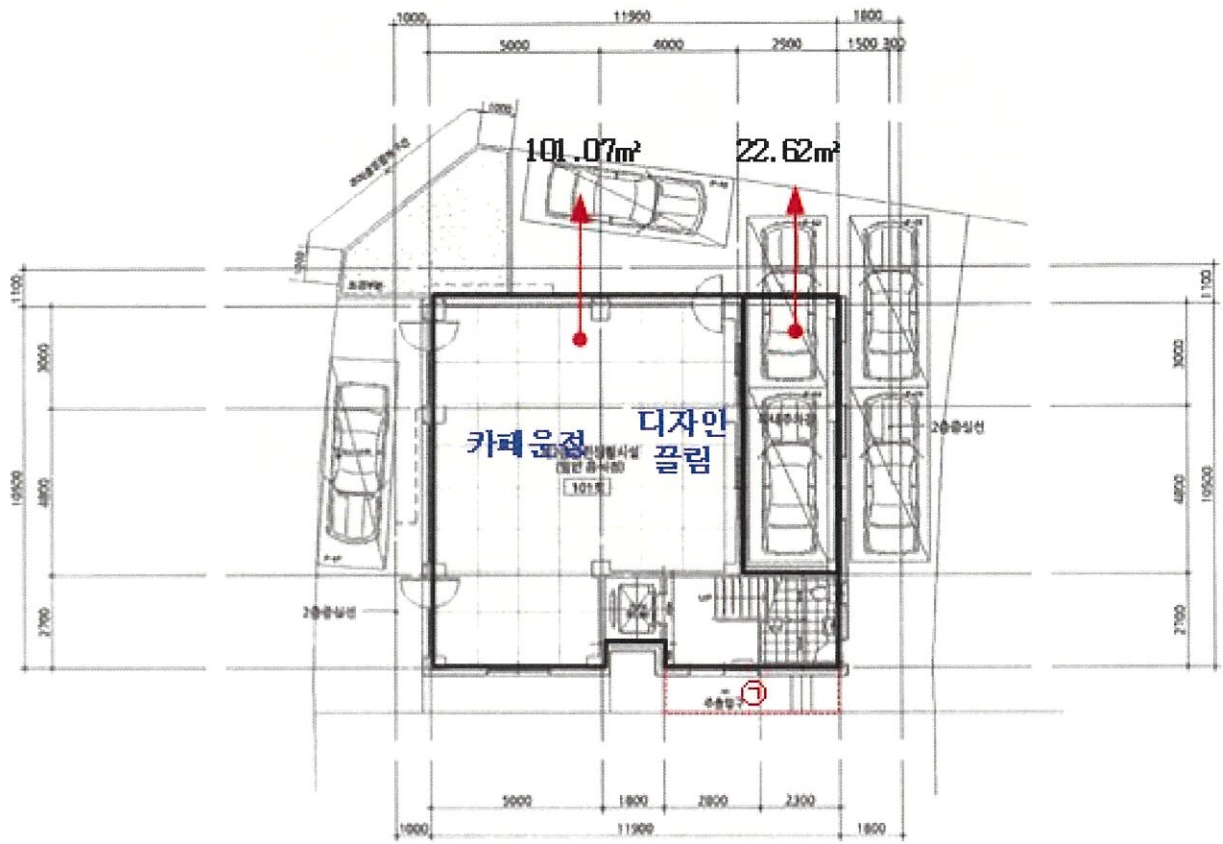
S : 1/1,000



# 건물개황도

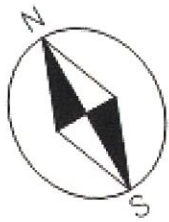


No Scale

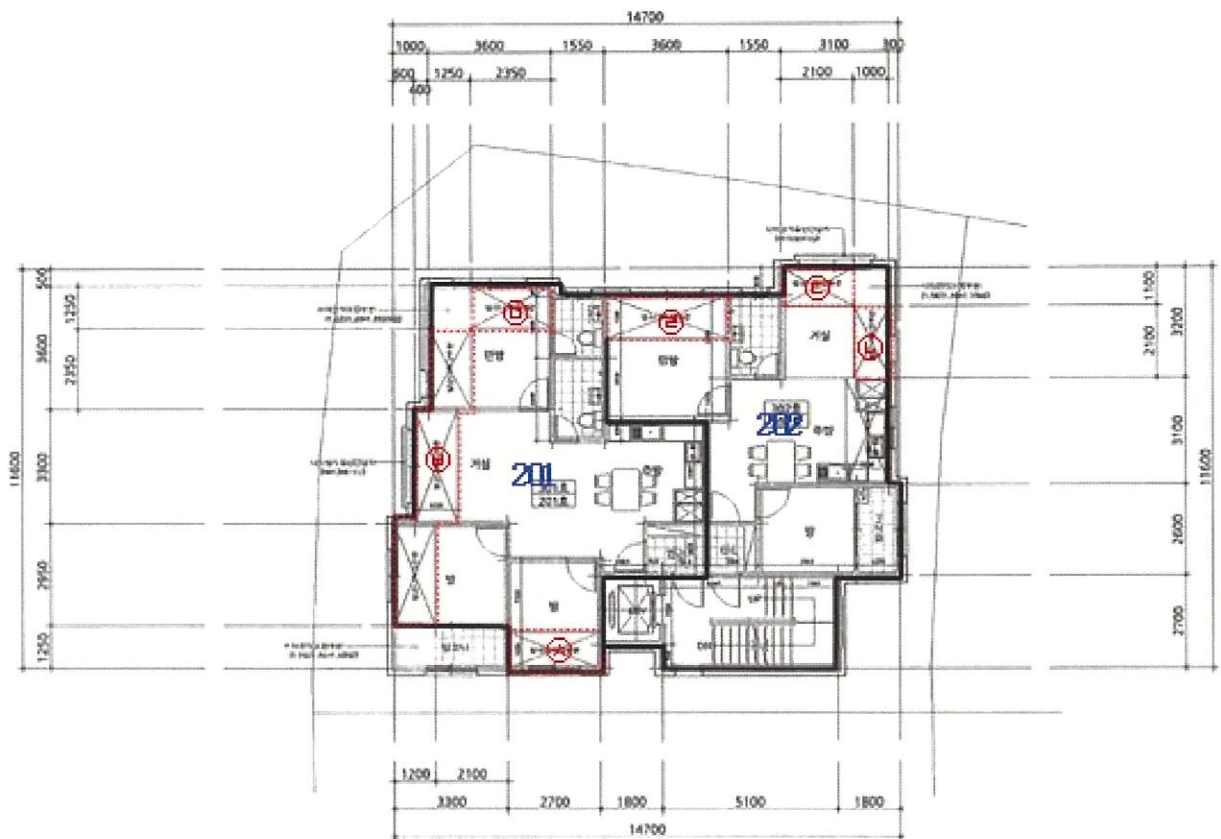


[2] 1층 공부상면적 : 101.07m<sup>2</sup>  
22.62m<sup>2</sup>

# 건물개황도



No Scale

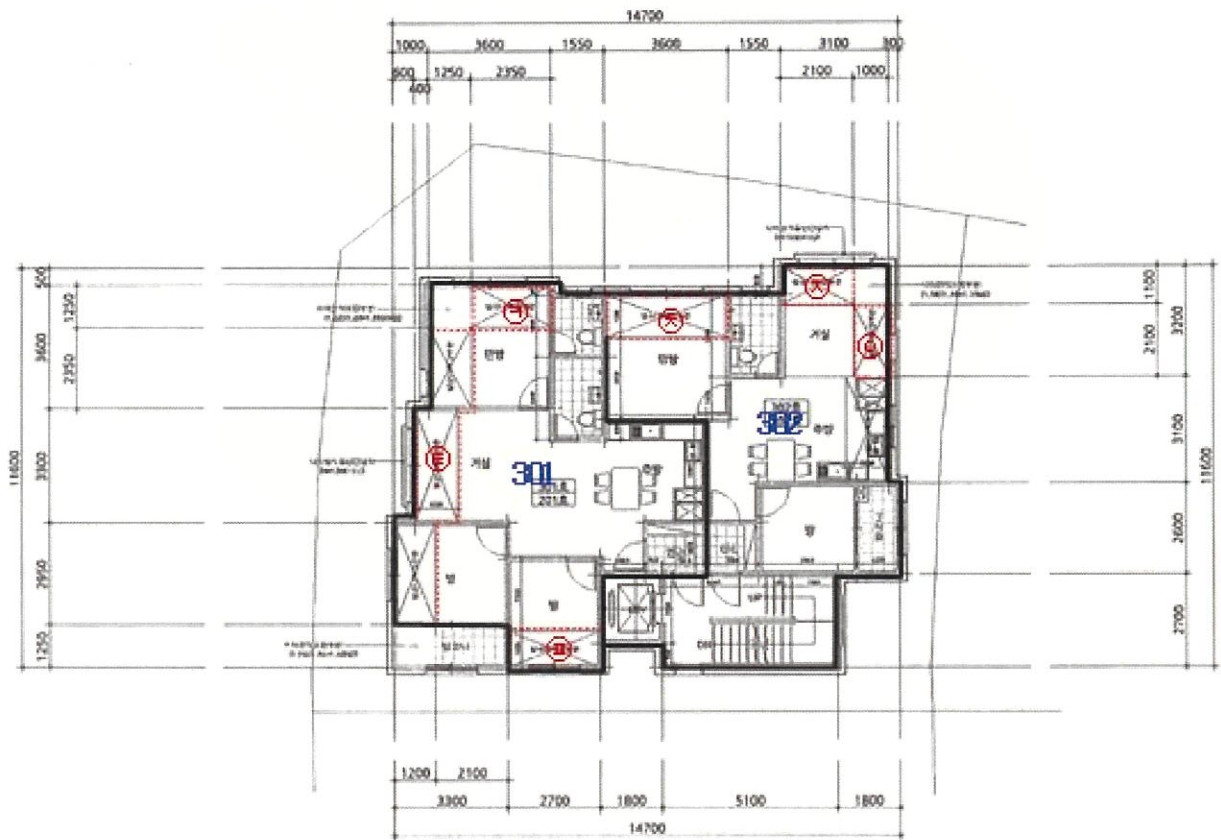


[2] 2층 공부상면적 : 114.24㎡

# 건물개황도

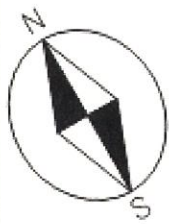


No Scale

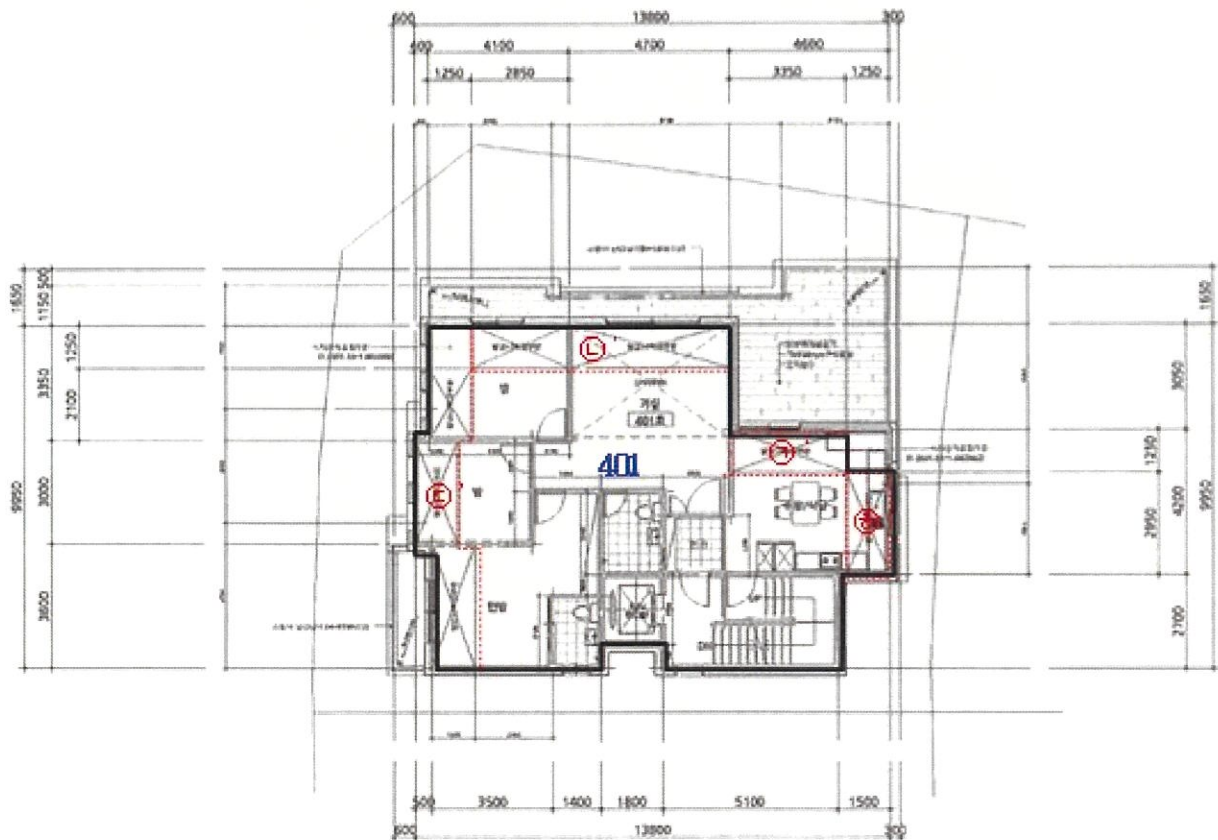


[2] 3층 공부상면적 : 114.24㎡

# 건물개황도



**No Scale**

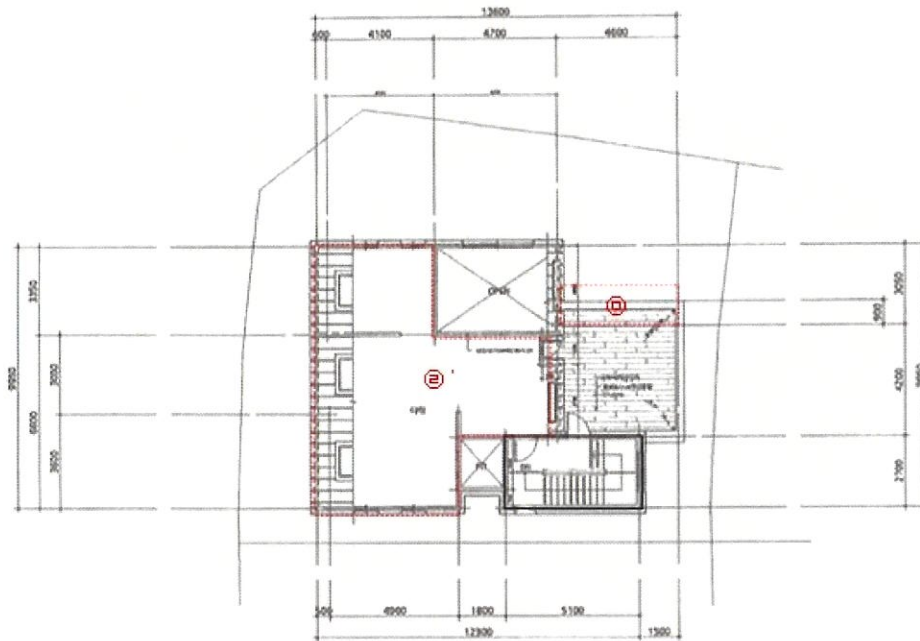


[2] 4층 공부상면적 : 86.64㎡

# 건물개황도



No Scale



[2] 옥탑1층 공부상면적 : 13.77㎡

< 부합물 및 종물 >

- ㉠ 샷시조 캐노피지붕(비가림막) : 약 6.5㎡
- ㉡, ㉢ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-거실 일부) : 각 약 2.10㎡
- ㉣, ㉤ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-거실 일부) : 각 약 2.31㎡
- ㉥, ㉦ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-방 일부) : 각 약 5.40㎡
- ㉧, ㉨ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-방, 거실 일부) : 각 약 2.93㎡
- ㉩, ㉪ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-방, 거실 일부) : 각 약 10.61㎡
- ㉫, ㉬ 철근콘크리트조 경사지붕 2층, 3층 소재(발코니확장-방 일부) : 각 약 3.37㎡
- ㉭ 철근콘크리트조 경사지붕 4층 소재(발코니확장-주방 일부) : 약 4.42㎡
- ㉮ 철근콘크리트조 경사지붕 4층 소재(발코니확장-주방 일부) : 약 4.18㎡
- ㉯ 철근콘크리트조 경사지붕 4층 소재(발코니확장-방, 거실 일부) : 약 9.43㎡
- ㉺ 철근콘크리트조 경사지붕 4층 소재(발코니확장-방 일부) : 약 10.87㎡
- ㉻ 철근콘크리트조 경사지붕 옥탑층 소재(다락, BV 등) : 약 71.89㎡
- ㉼ 판넬조 판넬지붕 옥탑층 소재(창고 등) : 약 6.90㎡

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 주위 전경

# 사 진 용 지



본건 건물 1층 전경



본건 건물 2~4층 전경

발급번호 : 202441480010939130

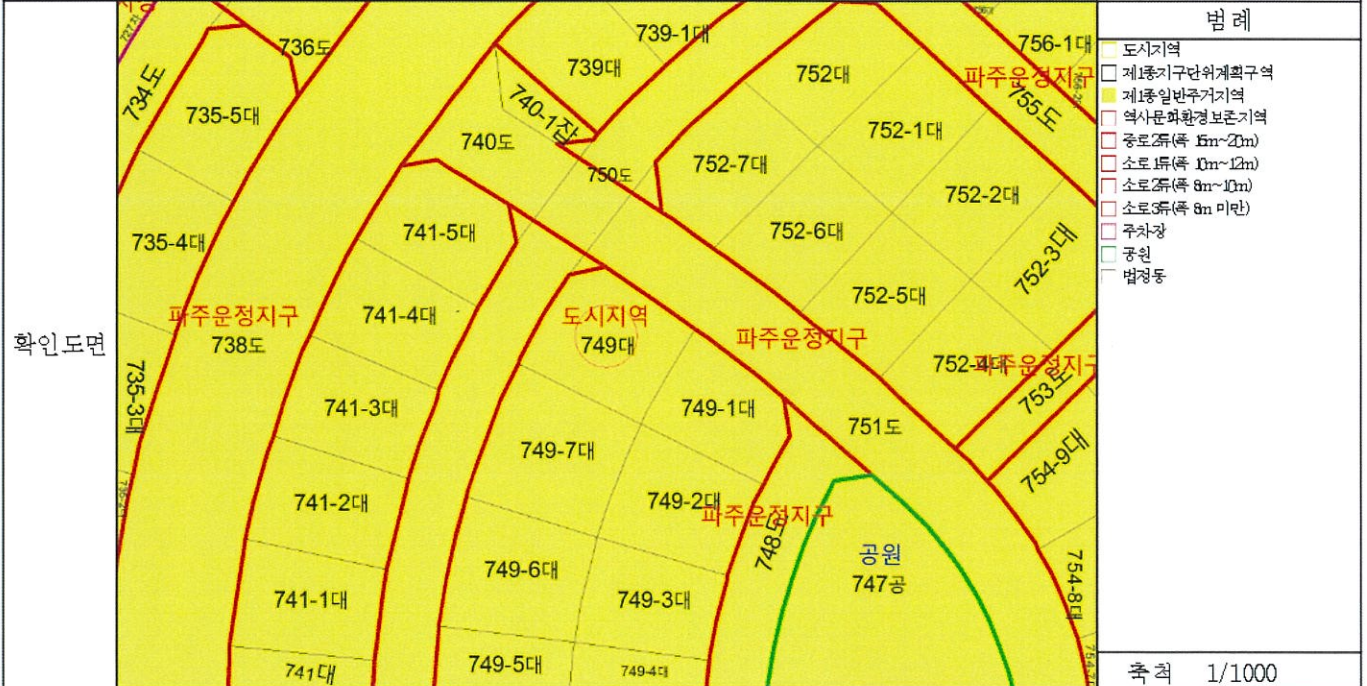
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 14

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	김미화	주소	경기도 고양시 일산동구 일산로 142,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m')	
	경기도 파주시 목동동		749	대	277.7	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(파주운정지구)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(파주운정지구)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(파평운씨 정정공파묘역(300미터이내))<문화재보호법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				




범례	도시지역
	제1종지구단위계획구역
	제1종일반주거지역
	역사문화환경보존지역
	소로1류(폭 10m~12m)
	소로2류(폭 8m~10m)
	소로3류(폭 8m 미만)
	주차장
	공원
	법정동
축척	1/1000
수입중지 불이는곳	

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

2024/ 03/ 14

경기도 파주시장



수수료 전자결제 민원
-------------------



문서확인번호 : 1710-4041-6652-0562

### 지적도 등본

발급번호	202441480010939052	처리시각	17시 16분 04초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 목동동	지번	749번지	축척	등축:1/500 출력:1/500

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

2024년 03월 14일

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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2849-2014-002591



[토지] 경기도 파주시 목동동 749

### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2014년5월13일	경기도 파주시 목동동 749	대	277.7㎡	

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년5월13일 제31953호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)
2	소유권이전	2016년1월26일 제6232호	2015년6월15일 매매	소유자 이은식 770802-***** <del>경기도 용인시 기흥구 구갈로 71-18, 103동-101호 (신갈동, 기흥터샵프리임뷰)</del> 거래가액 금413,773,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경	2016년11월14일 제89367호	2016년10월20일 전거	이은식의 주소 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5 (목동동)
3	소유권이전	2021년12월10일 제114514호	2021년12월9일 증여	소유자 박경미 771109-***** 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 401호(목동동)
4	가처분	2022년1월18일 제4137호	2022년1월18일 의정부지방법원 고양지원의 가처분결정(202 2카단100139)	피보전권리 사해행위 취소를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기청구권 채권자 오스탬임플란트 주식회사 110111-1361669 서울 강서구 마곡중앙12로 3 (마곡동, 오스탬임플란트중앙연구소) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
5	가압류	2022년1월20일 제4591호	2022년1월17일 서울남부지방법	추정보전액 금137,775,423,000원 권리자 국

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 28420228409204039010140141HWJ0025654UNG19131771112

발급확인번호 AAMV-FOVQ-5917

발행일 2024/03/14

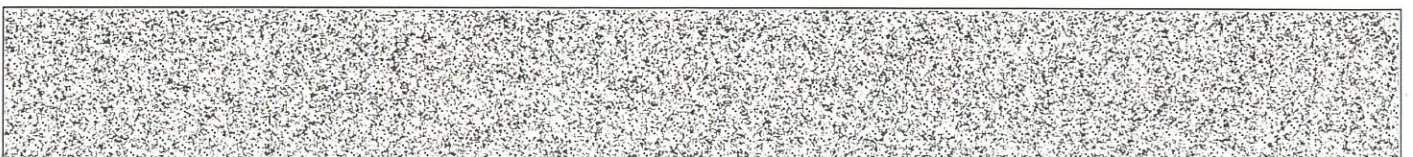
[토지] 경기도 파주시 목동동 749

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령(2022초기1 30)	소관청 서울남부지방검찰청검사
6	강제경매개시결정	2024년3월4일 제15115호	2024년3월4일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경644 67)	채권자 오스텨임플란트 주식회사 110111-1361669 서울 강서구 마곡중앙12로 3 (마곡동, 오스텨임플란트중앙연구소)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
<del>1</del>	<del>근저당권설정</del>	<del>2016년11월26일 제6233호</del>	<del>2016년11월26일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금403,000,000원 채무자 이은식 경기도 용인시 기흥구 구갈로 71-18, 103동 101호 (신갈동,기흥더샵프리임뷰) 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 장승로 28 (만수동) (신기저점)</del>
<del>1-1</del>	<del>1번근저당권변경</del>	<del>2016년11월14일 제89368호</del>	<del>2016년10월20일 권카</del>	<del>이은식의 주소 경기도 파주시 기재울로93번길 25-5 (목동동)</del>
<del>1-2</del>	<del>1번근저당권담보추 카</del>			<del>공동담보 건물 경기도 파주시 목동동 749 2016년11월14일 부카</del>
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년12월27일 제119378호	2021년12월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 파주시 목동동 749

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 3월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 28420228409204039010140141HWJ0025654UNG39131771112

발급확인번호 AAMV-FOVQ-5917

발행일 2024/03/14

## 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 2849-2014-002591

[토지] 경기도 파주시 목동동 749 대 277.7㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박경미 (소유자)	771109-*****	단독소유	경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 401호(목동동)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가처분	2022년1월18일 제4137호	피보전권리 사해행위 취소를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기청구권 채권자 오스텝임플란트 주식회사	박경미
5	가압류	2022년1월20일 제4591호	추징보전액 금137,775,423,000원 권리자 국	박경미
6	강제경매개시결정	2024년3월4일 제15115호	채권자 오스텝임플란트 주식회사	박경미

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

### [ 참고 사항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 건물 [제출용] -

고유번호 2849-2016-008598



[건물] 경기도 파주시 목동동 749

### 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년11월14일	경기도 파주시 목동동 749 [도로명주소] 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5	철근콘크리트구조 경사지붕 4층 단독주택, 제2종근린생활시 설 1층 101.07㎡ 1층 22.62㎡ 2층 114.24㎡ 3층 114.24㎡ 4층 86.64㎡ 옥탑1층 13.77㎡	

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년11월14일 제89366호		소유자 이은식 770802-***** 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5 (목동동)
2	소유권이전	2021년12월10일 제114514호	2021년12월9일 증여	소유자 박경미 771109-***** 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 401호(목동동)
3	가처분	2022년1월18일 제4137호	2022년1월18일 의정부지방법원 고양지원의 가처분결정(202 2카단100139)	피보전권리 사해행위 취소를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기청구권 채권자 오스탤임플란트 주식회사 110111-1361669 서울 강서구 마곡중앙12로 3 (마곡동, 오스탤임플란트중앙연구소) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 28420228409204039010160141MKC0085654HAE19829121112

발급확인번호 AAMV-FOVM-5989

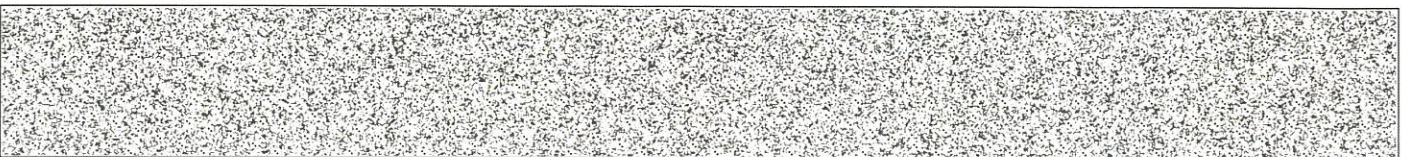
발행일 2024/03/14

[건물] 경기도 파주시 목동동 749

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	가압류	2022년1월20일 제4591호	2022년1월17일 서울남부지방법 원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령(2022초기1 30)	추정보전액 금137,775,423,000원 권리자 국 소관청 서울남부지방검찰청검사
5	강제경매개시결정	2024년3월4일 제15115호	2024년3월4일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경644 67)	채권자 오스탤임플란트 주식회사 110111-1361669 서울 강서구 마곡중앙12로 3 (마곡동, 오스탤임플란트중앙연구소)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2016년11월14일 제89369호</del>	<del>2016년11월11일 추가설정계약</del>	<del>채권최고액 금403,000,000원 채무자 이은식 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5 (목동동) 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 장승로 28 (만수동) (신기차점) 공동담보 토지 경기도 파주시 목동동 749와 담보물에 추가</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2021년12월27일 제119378호	2021년12월27일 해지	
3	주택임차권	2022년9월20일 제68378호	2022년9월13일 의정부지방법원 고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2022카임50083 )	임차보증금 금130,000,000원 범 위 건물의 2층 중 도면 표시 1,2,3,4,5,6,7,8,1의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 부분 37.69㎡(202호) 임대차계약일자 2020년7월31일 주민등록일자 2020년9월8일 점유개시일자 2020년9월8일 확정일자 2020년7월31일 임차권자 박성민 940322-*****



[건물] 경기도 파주시 목동동 749

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 202호 (목동동) 도면 제2022-449호
4	주택임차권	2023년10월20일 제75187호	2023년10월17일 의정부지방법원 고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2023카임303)	임차보증금 금130,000,000원 범 위 건물의 3층 중 도면 표시 가,나,다,라,마,바,사,아,자,차,가의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 57.12㎡(302호) 임대차계약일자 2020년9월15일 주민등록일자 2020년10월23일 점유개시일자 2020년10월13일 확정일자 2022년1월5일 임차권자 김예진 930205-***** 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 302호(목동동) 도면 제2023-426호
5	주택임차권	2024년2월22일 제12226호	2024년2월19일 의정부지방법원 고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2024카임50050)	임차보증금 금200,000,000원 범 위 건물 2층 중 별지도면표시 가,나,다,라,마,바,사,아,의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 대략 60㎡(201호) 임대차계약일자 2021년9월15일 주민등록일자 2021년10월28일 점유개시일자 2021년10월28일 확정일자 2021년9월27일 임차권자 김혜라 900208-***** 경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 201호 (목동동) 도면 제2024-48호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 3월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 값구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 28420228409204039010160141MKC0085654HAE39829121112

발급확인번호 AAMV-FOVM-5989

발행일 2024/03/14

# 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 2849-2016-008598

[건물] 경기도 파주시 목동동 749

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박경미 (소유자)	771109-*****	단독소유	경기도 파주시 가재울로93번길 25-5, 401호(목동동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가처분	2022년1월18일 제4137호	피보전권리 사해행위 취소를 원인으로 한 소유권이전등기 말소등기청구권 채권자 오스템임플란트 주식회사	박경미
4	가압류	2022년1월20일 제4591호	추정보전액 금137,775,423,000원 권리자 국	박경미
5	강제경매개시결정	2024년3월4일 제15115호	채권자 오스템임플란트 주식회사	박경미

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2022년9월20일 제68378호	임차보증금 금130,000,000원 임차권자 박성민	박경미
4	임차권설정	2023년10월20일 제75187호	임차보증금 금130,000,000원 임차권자 김예진	박경미
5	임차권설정	2024년2월22일 제12226호	임차보증금 금200,000,000원 임차권자 김혜라	박경미

## [ 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.



# 토지 대장

고유번호	4148011700-10749-0000			도면번호	3	발급번호	202441480-01093-8780
토지소재	경기도 파주시 목동동			장번호	2-1	처리시각	16시 58분 30초
지번	749	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소		등록번호	
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등기번호				
(08) 대	*277.7*	(82) 2014년 04월 09일 구획정리완료	---	이하 여백	---	2014년 04월 09일	경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정치동)			
						(27)지적확정	한국토지주택공사	135671-0*****		
						2014년 05월 13일	경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정치동)			
						(02)소유권보존	한국토지주택공사	135671-0*****		
					2016년 01월 26일	경기도 용인시 기흥구 구갈로 71-18, 103동 101호 (신길동,기흥대삼포리입부)				
					(03)소유권이전	이은석	770802-1*****			
					2016년 11월 14일	경기도 파주시 기체울로93번길 25-5 (목동동)				
					(04)주소변경	이은석			770802-1*****	

등급수정 년월일	토지등급 (기준수확량등급)	개별공시지가(원/㎡)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
		1070000	1111000	1181000	1191000	1252000	1338000	1296000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 3월 14일

## 경기도 파주시



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

고유번호	4148011700-10749-0000			도면번호	3	발급번호	202441480-01093-8780
토지소재	경기도 파주시 목동동			장번호	2-2	처리시각	18시 58분 30초
지번	749	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

## 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호		
			2021년 12월 10일	(03) 소유권이전	박경미	경기도 파주시 기재울로93번길 25-5, 401호(목동동)	771109-2*****		
					--- 이하 여배 ---				
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(기준일)									용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 3월 14일

경기도 파주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으면 적분24(00V,KT)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 : 1710-4029-2552-5684

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)					
건물 ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/5가구/0세대

대지위치	경기도 파주시 목동동		지번	749	도로명주소	경기도 파주시 가계울로93번길 25-5 (목동동)	
※대지면적	277.7㎡	연면적	438.81㎡	※지역	제1종일반주거지역	※지구	제1종지구단위계획구역
건축면적	149.27㎡	용적률 산정용 연면적	416.19㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택, 제2종민생활시설
※건폐율	53.75%	※용적률	149.87%	높이	16.5m	지붕	경사지붕
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축 후퇴면적	㎡	※건축 후퇴거리	㎡

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이연식			
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종민생활시설(일반음식점)	101.07		이연식	경기도 파주시 가계울로93번길 25-5 (목동동)	1/1	2016.11.14.
주1	1층	철근콘크리트구조	옥내주차장	22.62		770802-1*****			소유권보존
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택-다가구주택(2가구)	114.24					
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택-다가구주택(2가구)	114.24					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 03월 14일

파주시장



담당자: 허가총괄과  
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(첨부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm | 백상지(80g/㎡)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)  
 대지위치: 경기도 파주시 목동동

지번	지번 관련 주소	명칭	호수/기구수/세대수
749	경기도 파주시 목동동	도로명주소	0호/5기구/0세대
		도로명주소 관련 주소	경기도 파주시 가계물로93번길 25-5 (목동동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승용	비상용	허가일
			구분	육내	육외	인근	면제	1대				
건축주	이은식	19770802*****		2대	4대				1대	대	허가일 2016.5.23.	
설계자	최진영 진영건축사사무소	경기도-건축사사무소-2662	지주식	22.62㎡	47㎡	㎡	대	대	※허수처리시설	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	허가일 2016.5.27.	
공사감리자	전태영 (주)조형건축사사무소	파주시-건축사사무소-1140	기계식	㎡	㎡	㎡	대	대	형식 하수종말처리장연결	지상	사용승인일 2016.11.10.	
공사시공자 (원장관리인)	이은식	19770802*****	전기차	㎡	㎡	㎡	대	대	용량	지하		

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

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	- 이하야백 -	
2016. 11. 10	건축과-49508호(2016. 11. 10.)에 의거 사용승인 신규작성	2019. 5. 28	사할 삭제 국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			- 이하야백 -	
2017. 3. 29	"위반건축물 표시"[위반일자:2016.3.16/위반내용:지상1층 근생(비기름) 무단증축(4.64㎡)/원상복구(자진철거)시 정명령]						
2017. 6. 26	위반건축물 원상복구(자진철거)에 따른 위반건축물 표시						

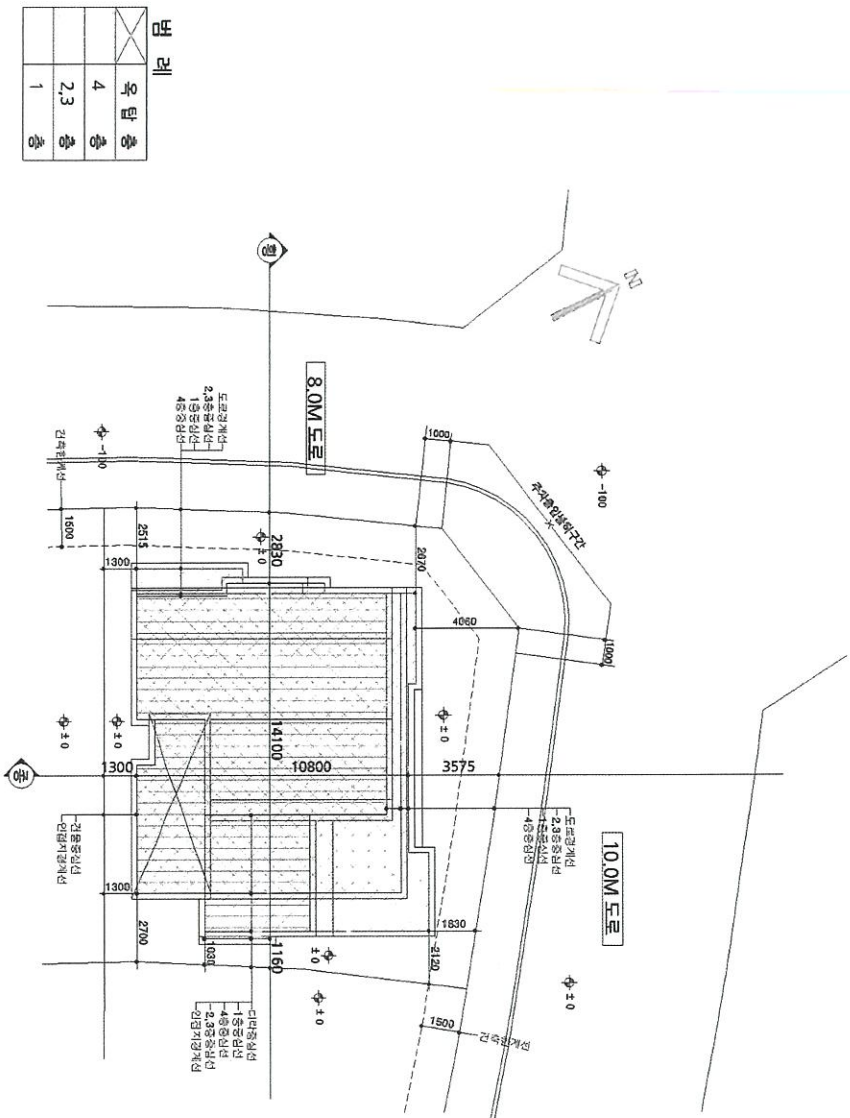
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24.gov.kr의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



### 건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수기구수세대수
대지위치	경기도 파주시 목동동	지번	749	도로명주소	0호/5가구/0세대
					경기도 파주시 가재울로93번길 25-5 (목동동)



도면의 종류	배치도(배치도)	축척	1 : 250	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------

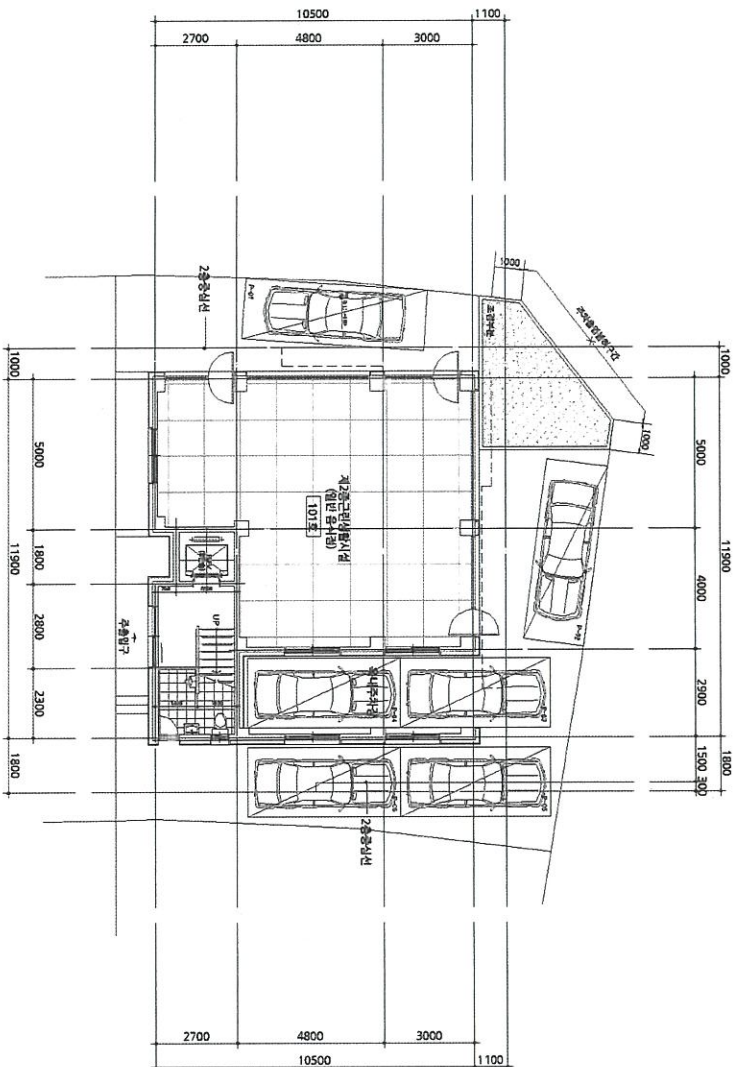




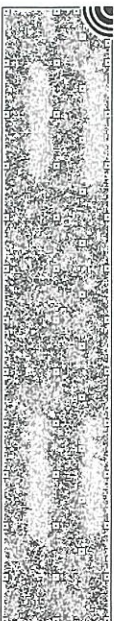
### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수/기구숙/세대수	0호/5기구/0세대
대지위치	경기도 파주시 목동동	지번	749	도로명주소	경기도 파주시 가계울로93번길 25-5 (목동동)	



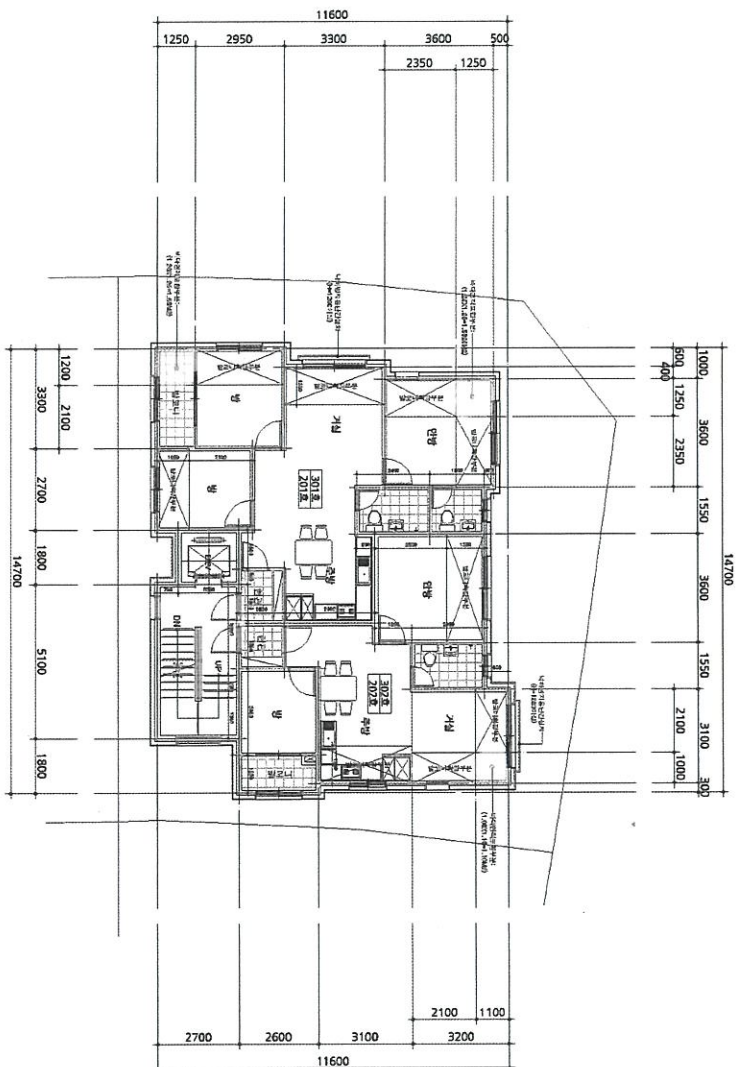
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



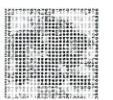
### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수/가구수/세대수	0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 파주시 목동동	지번	749	도로명주소	경기도 파주시 가계울로93번길 25-5(목동동)	



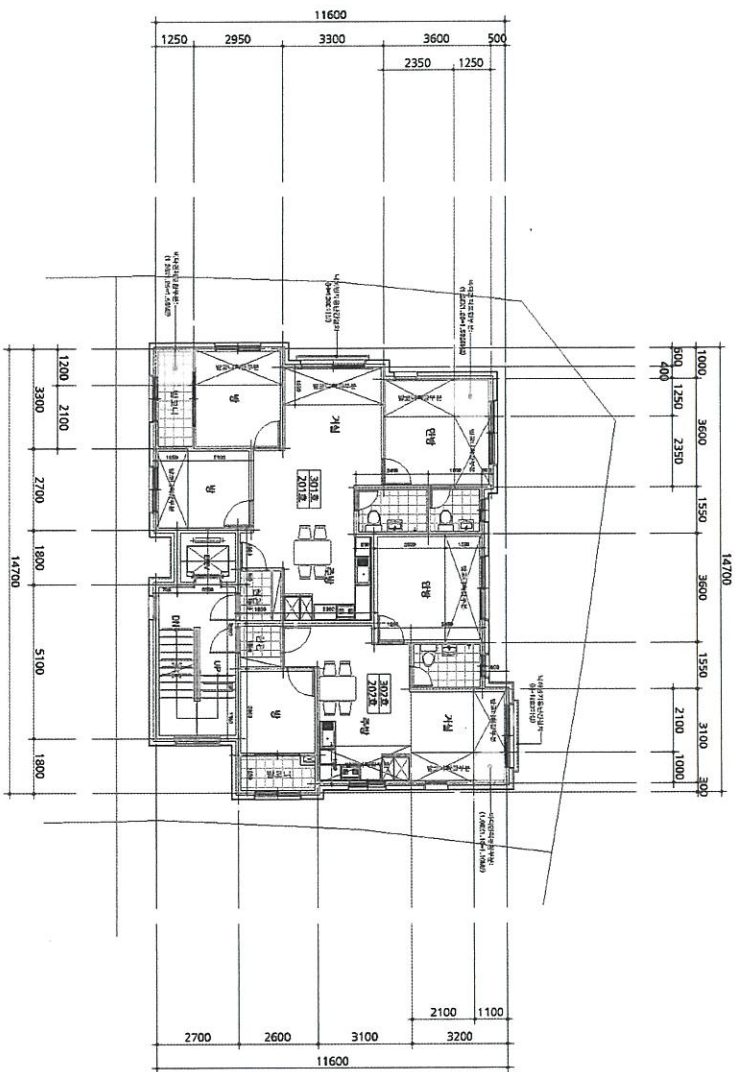
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



### 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 파주시 목동동	지번	749	도로명주소	0호/5가구/0세대
					경기도 파주시 가재울로93번길 25-5 (목동동)



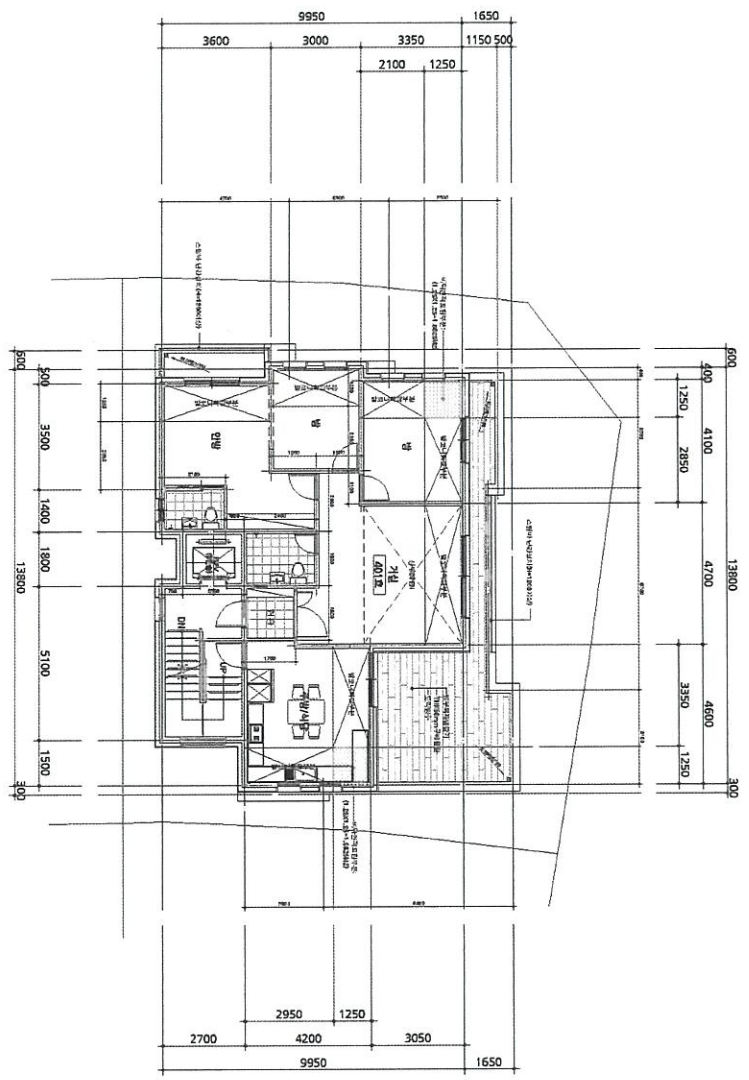
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수/가구수/세대수	0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 파주시 목동동		지번	749	경기도 파주시 가계울로93번길 25-5 (목동동)	



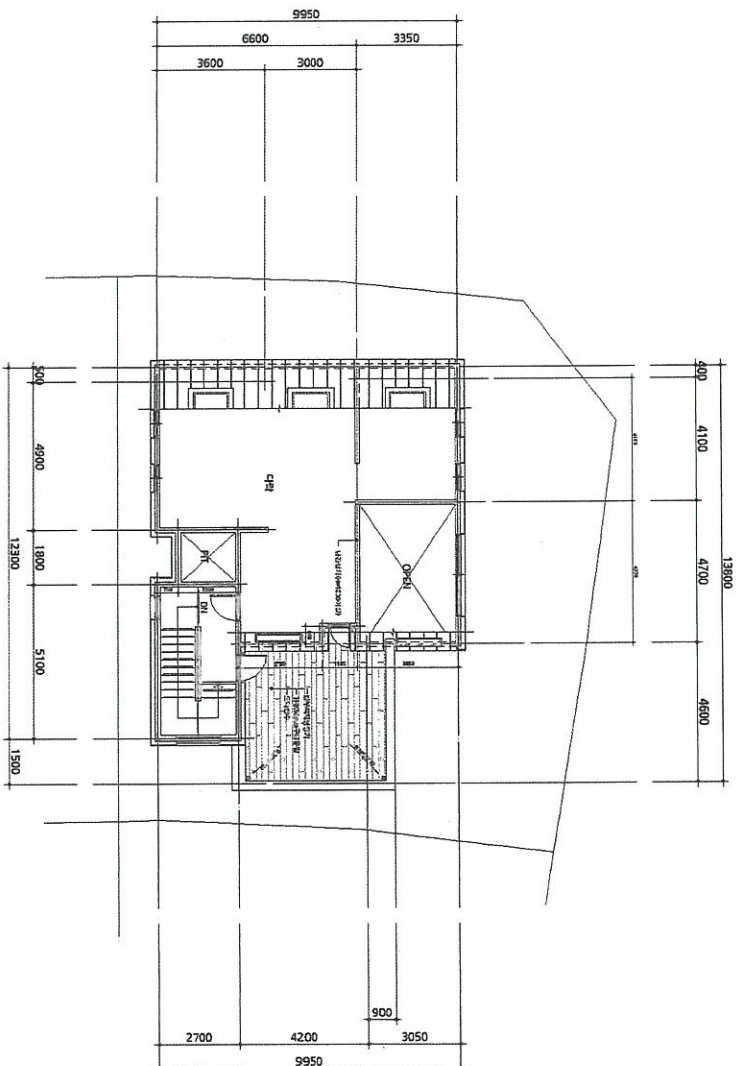
도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162180001799	고유번호	4148011700-1-07490000	명칭	호수기구숙/세대수	0호/5기구/0세대
대지위치	경기도 파주시 목동동	지번	749	도로명주소	경기도 파주시 가계로93번길 25-5 (목동동)	



도면의 종류	평면도(옥탑가층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최진영(진영건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	-------------------------



# 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 : DN242-031401

시행일자 : 2024-03-27

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.03.14자 귀 제 『2024타경64467』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박경미 소유물건(2024타경64467)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 전찬경



# 수수료 청구서

( 전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980 )

문서번호 : DN242-031401

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.03.14 자 귀 제 『 2024타경64467 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 목동동 749 』 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	1,333,834	
실	여 비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	253,000	(1,145,000+652,865,360 x 8/10,000)x 0.8배 ≈ 1,333,834
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,586,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	158,600	
합 계	1,744,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,744,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 전찬경

