

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
건명	남노미 소유물건(2024타경75511)
감정평가서번호	DN242-072901

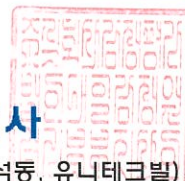
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



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.

감정평가사전찬경

진

찬

경



(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 전찬경



감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남노미 (2024타경75511)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.03	2024.08.02 ~ 2024.08.03	2024. 08. 06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1	구분건물	1	-	228,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩228,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		권	기	충	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의중앙선)" 남동측 근거리 계획관리지역 내에 위치하는 집합건물(성동더블유하우스 나동 202호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매10계의 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 2024.08.03.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.02.~2024.08.03.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건 집합건물(다세대주택)은 소유자 및 이해관계인 등의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는바, 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 근거로 이용상황 확인 및 내부를 도시하였는바, 업무 진행시 참고 바람.
4. 본건 집합건물(다세대주택)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격형성되어 있으나, 귀 법원의 요청에 의거 '한국감정평가사협회'에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 토지와 구분건물의 배분가격을 별도로 표기하였는바, 업무 진행시 참고 바람.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 파주시 야당동	146-4 성동 더블유 하우스 나동	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 구름다리길 83-3			1층	78.56			
				2층	190.31			
				3층	189.93			
				4층	131.66			
	경기도 파주시 야당동	146-4	대	계획관리지역	1,258			
				(내)				
				철근콘크리트구조 202호	58.19	58.19	228,000,000	비준가액 2층소재
				1. 소유권 /대지권	67.06 /1,258	67.06		
							배분내역	
						토 지 : 91,200,000		
						건 물 : 136,800,000		
	합 계						₩228,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 야당동 146-4				건물명	성동더블유하우스 나동				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상4층				
용도	다세대주택				사용승인일	2015.10.28				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	-	○	-	○	-	-		
일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)				
가	2층/202호	67.06	58.19	8.9	67.09	86.7				

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)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	야당동 146-4	성동더블유하우스 가동 2층/202호	56.55	225,000,000	3,970,000	2024.02.05 2015.10.28
2	야당동 193-18	스타골든빌 102동 3층/301호	52.94	210,000,000	3,960,000	2023.06.30 2017.11.03
3	야당동 203-8	모리안 105동 3층/301호	53.97	210,000,000	3,890,000	2023.04.20 2015.06.19

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.02.05	56.55	64.09	65.17	88.2	3,970,000

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 01월	97.1	$(96.2-97.1) / 97.1 \times 100$	-0.927% (0.99073)
	2024년 06월	96.2		

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

나. 시점수정치의 결정

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

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)야당동 146-4 성동더블유하우스 가동 2층/202호	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 (성동더블유하우스)	다세대주택(2층)	3,900,000 내외 수준임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	야당동 146-4	성동더블유 하우스 나동 2층/202호	58.19	법원 경매	241,000,000	4,140,000	2022.02.04 2015.10.28
2	야당동 188-17	104동 2층/204호	55.098	법원 경매	212,000,000	3,840,000	2024.02.13 2015.03.10
3	야당동 469-20	모리안 104동 3층/302호	53.52	법원 경매	200,000,000	3,730,000	2023.07.13 2016.04.20

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 파주시	최근1년	다세대	47.11	105	총 518건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,970,000	1.00	0.99073	1.00	1.000	3,930,000

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	2층/202호	58.19	3,930,000	228,000,000

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 야당동 소재 "야당역(경의선)" 남동측 근거리 계획관리지역 내에 위치하는 집합건물(성동더블유하우스 나동 202호)로서, 인근은 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 교육시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진,출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호[가] : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 중 나동 2층 202호로서,
(사용승인일 : 2015.10.28)

외벽 : 석재타일붙임 마감 등,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

일련번호[가] : 공부상 다세대주택임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

일련번호[1] : 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호[1] : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 도로(고양시 중로1-97호선(09.10.5))(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지	경기도 파주시 아당동 146-4 성동더블유하우스 나동 202호
-----	------------------------------------



위 치 도



소 재 지 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 나동 202호



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례
	■	■	■	■

내부구조도



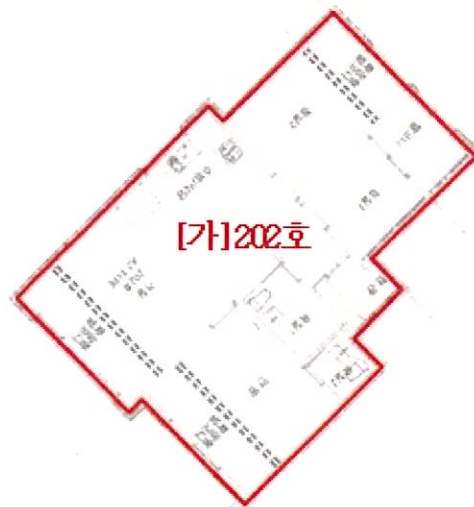
소재지	경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 나동 202호
-----	------------------------------------

< 호별배치도 >



[가]성동더블유하우스 나동 202호

< 내부구조도 >



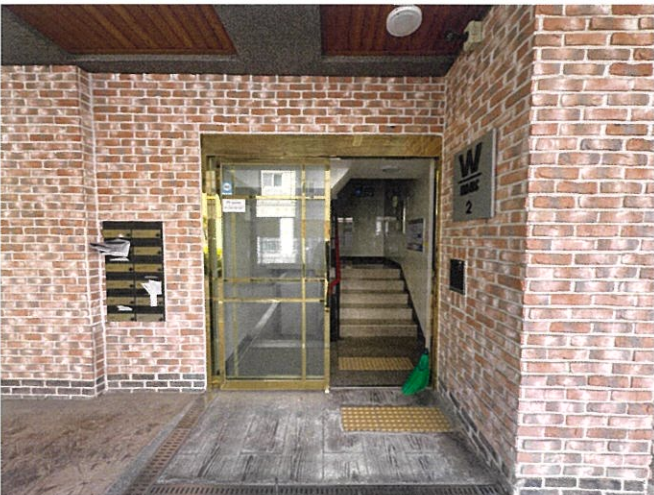
사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



주위환경



1층 공동현관 입구



본건(202호) 현관

토지이용계획확인서

처리기간

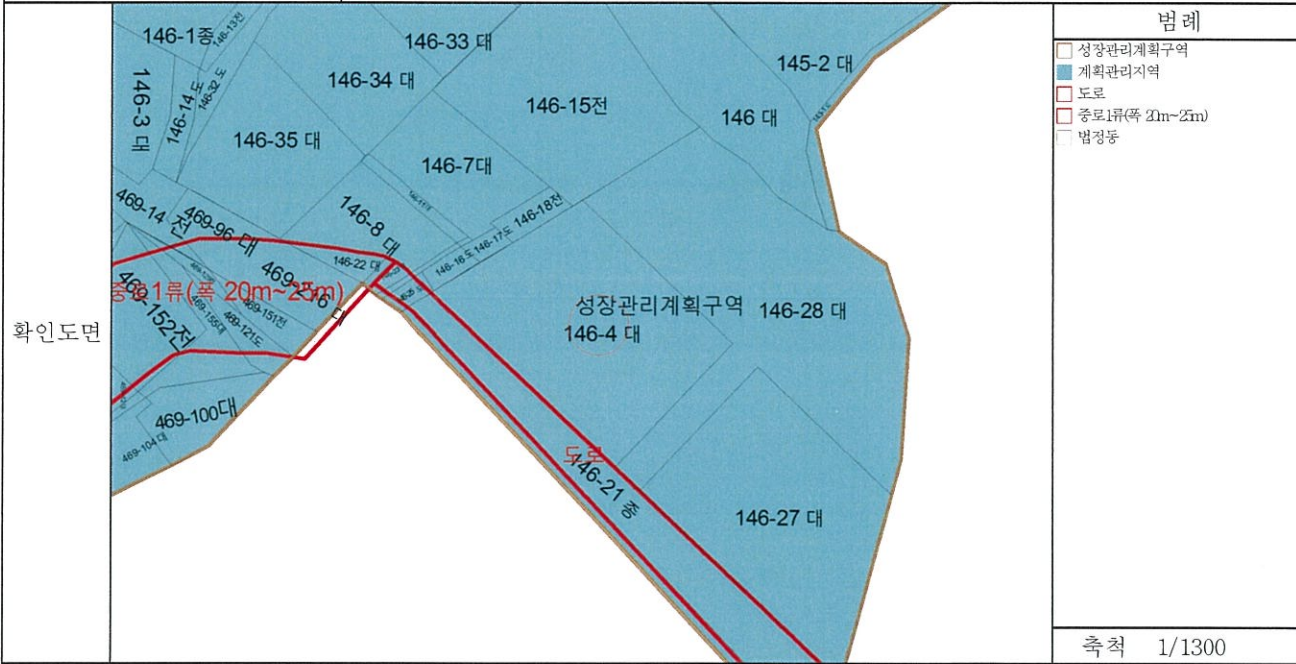
1 일

신청인	성명	주식회사 감정평가법인대일감정원	주소	경기도 고양시 일산동구 일산로 142,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 파주시 야당동	146-4	대	1,258.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 도로(고양시 중로1-97호선(09.10.5))(접합) [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.

2024/ 07/ 29

경기도 파주시장

수 수 료
전 자 결 제
민 원





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2849-2015-009900



[집합건물] 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 제202호

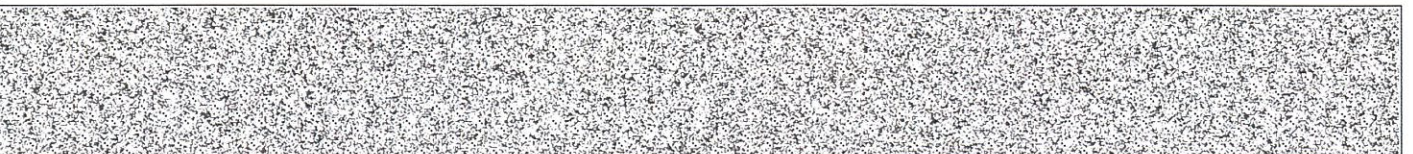
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월20일	경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 [도로명주소] 경기도 파주시 구름다리길 83-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 1층 78.56㎡ 2층 190.31㎡ 3층 189.93㎡ 4층 131.66㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 야당동 146-4	대	1258㎡	2015년11월20일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월20일	제202호	철근콘크리트구조 58.19㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1258분의 67.06	2015년11월20일 대지권 2015년11월20일 등기	

[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 28420228409204079010150291YKL0099030EE010021651112

발급확인번호 AANF-QJIM-9007

발행일 2024/07/29

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 제202호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년11월20일 제107024호		소유자 김명자 591012-***** 충청북도 청주시 상당구 꽃산동로 41, 105동 103호(금천동, 뉴타운아파트)
2	소유권이전	2015년11월20일 제107027호	2015년11월20일 신탁	수탁자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	신탁			신탁원부 제2015-4510호
3	소유권이전	2015년12월18일 제117372호	2015년12월18일 신탁재산의귀속	소유자 김명자 591012-***** 충청북도 청주시 상당구 꽃산동로 41, 105동 103호 (금천동, 뉴타운아파트)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2015년12월18일 제117373호	2015년10월28일 매매	소유자 장재주 850925-***** 서울특별시 은평구 불광로14길 31, 301호 (불광동)
5	소유권이전	2021년3월12일 제27799호	2021년2월27일 매매	소유자 남노미 561207-***** 부산광역시 부산진구 대학로15번길 12-10 (가야동) 거래가액 금230,000,000원
6	강제경매개시결정	2022년1월20일 제4735호	2022년1월20일 의정부지방법원 중앙지원의 강제경매개시결 정(2022타경606 76)	채권자 조근수 520319-***** 부산 동구 범일로89번길 45-1 (범일동)
7	압류	2022년3월17일 제18008호	2022년3월17일 압류(징수과-35 71)	권리자 파주시 3154
8	6번강제경매개시결 정등기말소	2022년7월21일 제52715호	2022년7월7일 취소기각결정	

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	강제경매개시결정	2024년7월19일 제61921호	2024년7월19일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경755 11)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년12월18일 제117374호	2015년12월18일 설정계약	채권최고액 금162,000,000원 채무자 강제주 서울특별시 은평구 불광로14길 31, 301호 (불광동) 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79(을지로2가) (희남지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2021년3월4일 제24828호	2021년3월4일 해지	
3	근저당권설정	2021년7월12일 제68763호	2021년7월9일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 김태봉 경기도 하남시 춘궁로68번길 18-5(하사창동) 근저당권자 강양식 610321-***** 서울특별시 양천구 신경중앙로10길 14, 102호(신경동, 삼호넥스빌)
3-1	3번근저당권이전	2021년12월15일 제115823호	2021년12월15일 확정채권양도	근저당권자 더맘홀딩스주식회사 170111-0481557 서울특별시 강남구 언주로 432-8,4층 401호(역삼동, 다보빌딩)
3-2	3번근저당권부채권 질권설정	2022년1월3일 제112호	2022년1월3일 설정계약	채권액 금180,000,000원 채무자 더맘홀딩스주식회사 서울특별시 강남구 언주로 432-8,4층 401호(역삼동, 다보빌딩) 채권자 차춘화 640121-***** 경상북도 김천시 부항면 대야길 424



[집합건물] 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3-3	3번근저당권부채권 질권설정	2022년3월4일 제15114호	2022년3월3일 설정계약	채권액 금180,000,000원 채무자 더맘홀딩스주식회사 서울특별시 강남구 언주로 432-8,4층 401호(역삼동, 다보빌딩) 채권자 이정화 620621-***** 경기도 화성시 남양사장로 60,205호
3-3-1	3-3번근저당권부채 권질권이전	2022년9월8일 제66329호	2022년9월7일 확정채권양도	채권자 강세원 690919-***** 서울특별시 강남구 개포로 264, 103동 403호 (개포동, 개포 래미안 포레스트)
4	3-2번질권등기말소	2022년3월4일 제15113호	2022년3월3일 해지	
5	주택임차권	2023년3월22일 제18576호	2023년3월14일 의정부지방법원 고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2023카임60)	임차보증금 금230,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021.2.7. (1차) 2021.3.4.(2차) 주민등록일자 2021년3월4일 점유개시일자 2021년3월4일 확정일자 2021.2.18.(1차) 없음(2차) 임차권자 최건우 930921-***** 경기도 파주시 구름다리길 83-3, 나동 202호 (야당동, 성동더블유하우스)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년3월22일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 29일

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 28420228409204079010150291YKL0099030EE040021651112

발급확인번호 AANF-QJIM-9007

발행일 2024/07/29

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 2849-2015-009900

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 제나동 제202호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
남노미 (소유자)	561207-*****	단독소유	부산광역시 부산진구 대학로15번길 12-10 (가야동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2022년3월17일 제18008호	권리자 파주시	남노미
9	강제경매개시결정	2024년7월19일 제61921호	채권자 주택도시보증공사	남노미

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2021년7월12일 제68763호	채권최고액 금180,000,000원 근저당권자 강양식	남노미
3-1	근저당권이전	2021년12월15일 제115823호	근저당권자 더맘홀딩스주식회사	남노미
3-3	질권	2022년3월4일 제15114호	채권액 금180,000,000원 채권자 이정화	남노미
3-3-1	질권이전	2022년9월8일 제66329호	채권자 강세원	남노미
5	임차권설정	2023년3월22일 제18576호	임차보증금 금230,000,000원 임차권자 최건우	남노미

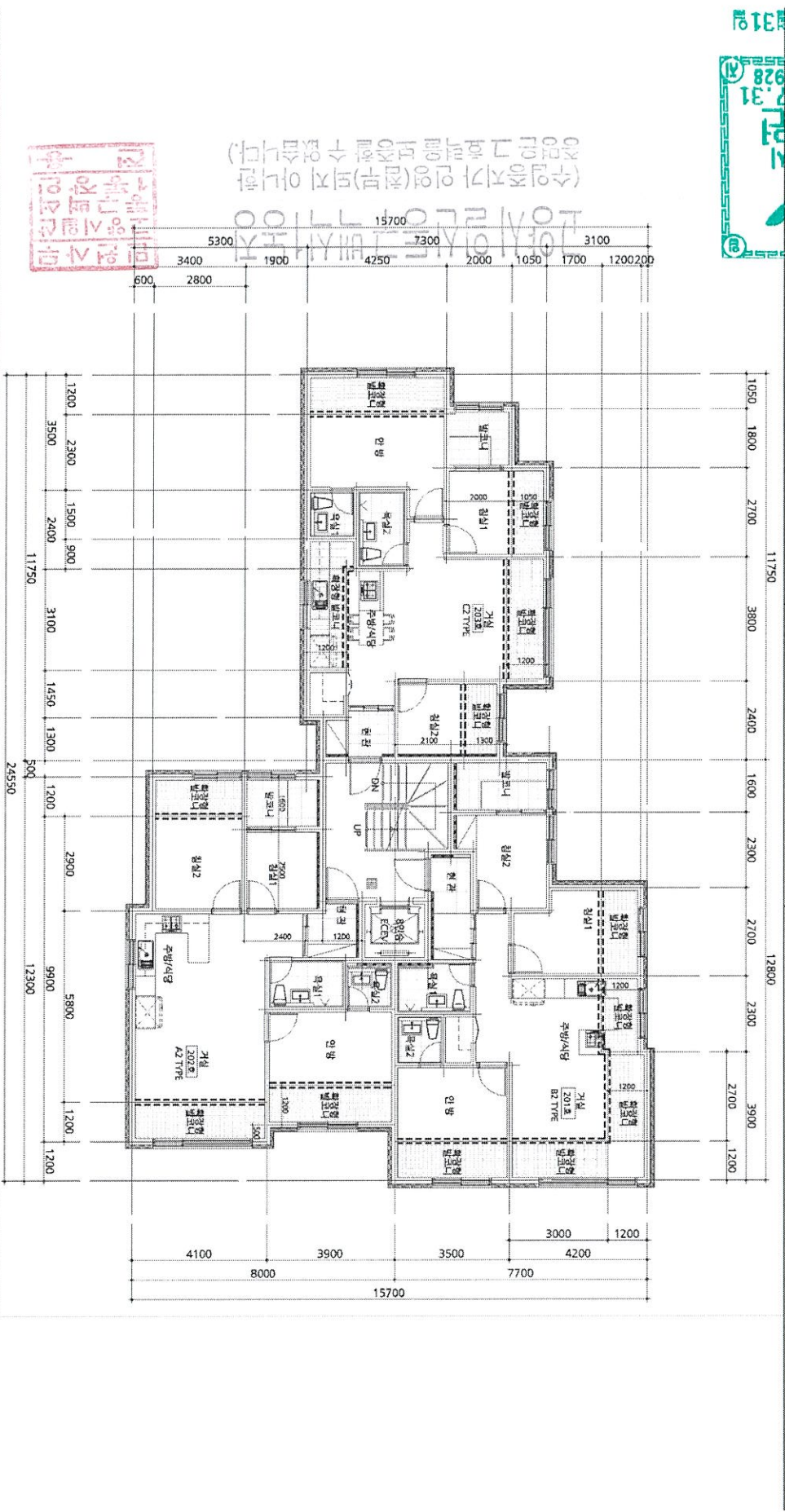
[참고 사항]

- 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.

건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물번호	2120152180001477	고유번호	4148010800-3-01460004	명칭	호수기구수/세대수
2024년 2월 31일	2024년 2월 31일	2024년 2월 31일	2024년 2월 31일	성동W하우스나동	0호/07기/9세대
경기도 파주시 아당동	지번	146-4	도로명주소	경기도 파주시 구름다리길 83-3(아당동)	

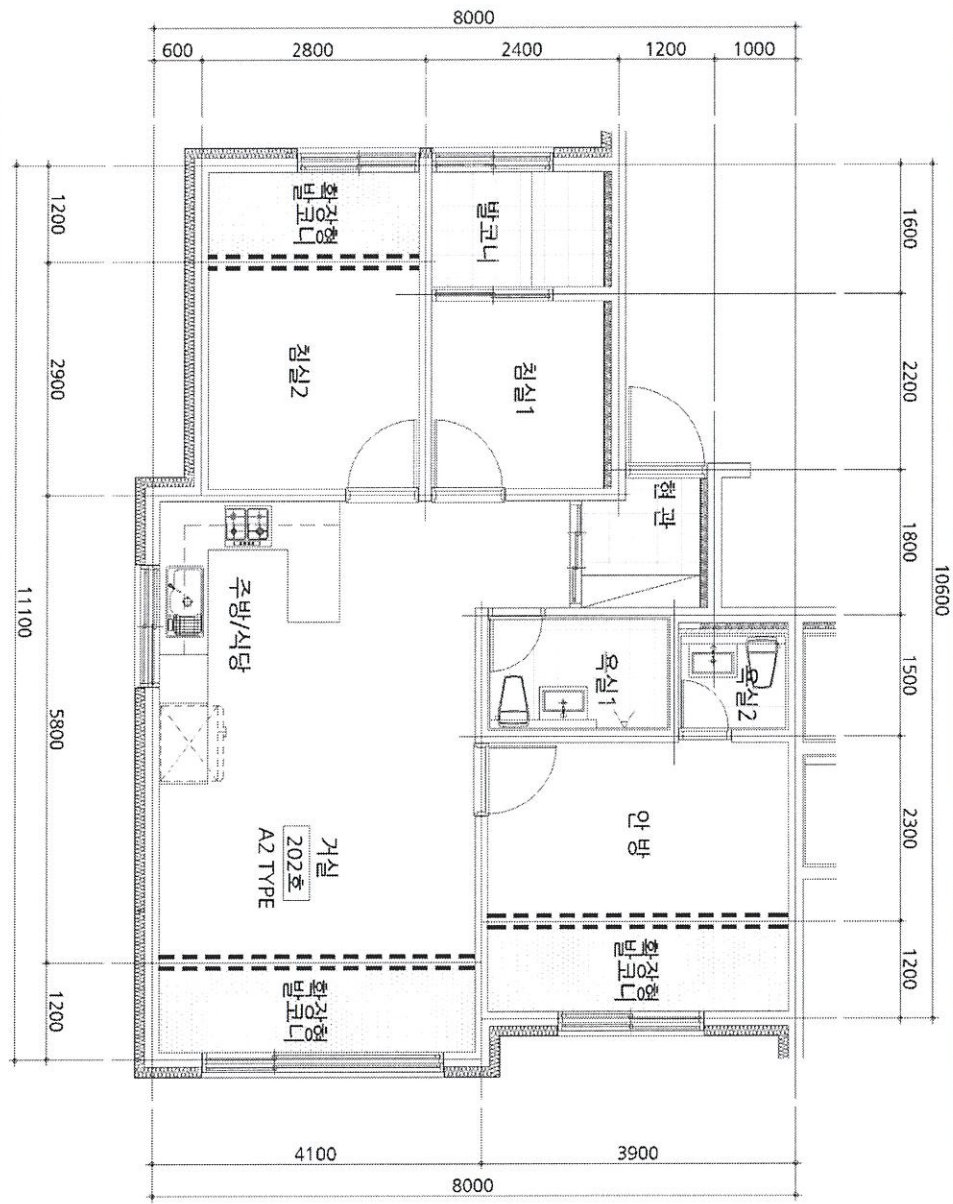


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1:200	도면 작성자	(주)포인테크니아임건축회사사무소 임동호 (서명 또는 인)
--------	---------	----	-------	--------	---------------------------------

건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220152180002650	고유번호	4148010800-3-01460004	명칭	성동W하우스 나동	호명칭	202
대지위치	경기도 파주시 아당동	지번	146-4	도로명주소	경기도 파주시 구름다리길 83-3(아당동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)포인엔지니어링건축사사무소 임동호	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	----------------------	-----------

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



문서확인번호 : 1722-2174-2151-2012

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물ID 2120152180001477 고유번호 4148010800-3-01460004 명칭 성동W하우스 나동 호수/기구수/세대수 0호/0기구/9세대

대지위치 경기도 파주시 아당동 지번 146-4 도로명주소 경기도 파주시 구름다리길 83-3 (아당동)

※ 대지면적	1,258 m ²	연면적	590.46 m ²	※ 지역	※ 지구	※ 구역	※ 수	지하: 층, 지상: 4층
건축면적	248.02 m ²	용적률 산정용 연면적	590.46 m ²	주구조	주용도	총수	부속건축물	동 m ²
※ 건물배율	19.72 %	※ 용적률	46.94 %	높이	지평	(철근) 콘크리트		
※ 조경면적		※ 공개 공지/공간 면적		※ 건축선 후퇴면적	※ 건축선 후퇴거리			

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주2	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	78.56					
주2	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	190.31					
주2	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	189.93					
주2	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.66					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 29일

파주시장



담당자: 허가총괄과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ※ 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.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 파주시 아당동		명칭	성동W하우스 나들	호수/가구수/세대수	0호/0가구/9세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소	경기도 파주시 구름다리길 83-3 (아당동)		
	146-4		도로명주소	관련 주소		
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주치장		승강기	인허가 시기
건축주	김명자	19591012*****	구분	육내	육외	인근
실제자	임동호 (주) 포인엔지니어링 건축사사무소	인양시-건축사사무소-184	자주식	19대	㎡	㎡
공사감리자	박태식 (주) 라인건축사사무소	경기도-건축사사무소-62	기계식	㎡	㎡	㎡
공시시공자 (현장관리인)	김익성 상동종합건설(주)	파주시-건축공사업-105710	전기차	㎡	㎡	㎡
※건축물 인증 현황						
인증번호	유효기간	성능	건축물 구조 현황			
			내진설계 적용 여부	적용	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초	t/㎡	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류
						점검유효기간
변동사항						
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		
2015. 10. 28	주택과-30477호(2015. 10. 28.)에 의거 사용승인 신규작성					
2019. 5. 28	국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.) 호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하야백 -					

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시) <개정 2023. 8. 1.>
건물ID 2220152180002650 고유번호 4148010800-3-01460004 명칭 성동B하우스 나동 호명칭 202

대지위치 경기도 파주시 야당동 지번 146-4 도로명주소 경기도 파주시 구름다리길 83-3 (야당동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	남노미			
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	58.19	561207-2*****	남노미	부산광역시 부산진구 대학로15번길 12-10 (기야동)	1/1	2021.3.12. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	8.9					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 29일

파주시장



담당자 : 허기총괄과
전화 :

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

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 : DN242-072901

시행일자 : 2024-08-06

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 례 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.07.26자 귀 제 『2024타경75511』호로 저희 법인에 의뢰하신 『남노미 소유물건(2024타경75511)』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 : DN242-072901

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.26 자 귀 제 『 2024타경75511 호로 의뢰하신 『 경기도 파주시 야당동 146-4 성동더블유하우스 나동 202호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	316,640	
실비	여비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
비소계	252,000	
특별용역비	-	
공급가액	568,000	1,000원 미만 절사
부가세	56,800	
합계	624,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	624,800	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사
지사장 전찬경