

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
건명	윤승 소유물건(2025타경64278)
감정평가서번호	DN252-093001

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.daab.co.kr



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 현기철

현

기

철

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

(인)

감정평가액	삼억구백만원정(₩309,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	윤승 (2025타경64278)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.10.10	2025.10.09 ~ 2025.10.10 2025. 10. 13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1	구분건물	1	-	309,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩309,000,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

정

해

성



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 경의중앙선 "운정역" 남동측 인근에 위치하는 집합건물로서, 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.10.10.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.09. ~ 2025.10.10.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

2. 본건 집합건물(연립주택)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.

4. 본건은 귀 요청에 의거 후첨 명세표상 한국부동산연구원에서 연구·발표한 [공동주택 토지 건물 배분비율]을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 기재하였음.

5. 본건은 집합건축물대장 전유부 전유면적 상 물품보관소(공부상 4층 - 현황 단지내 도로 측 현황 1층)가 포함되어 있는 바, 본 평가지 전유면적에 포함하여 평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(연립주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(연립주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건 집합건물(연립주택)은 폐문 부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 못하였는 바, 외부관찰 및 구두탐문조사, 집합건축물대장, 집합건축물대장 상 건축물현황도 등으로 이용 상황 및 내부 구조 등을 도시하였는 바, 업무 진행 시 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 상지석동	557	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 운정로 88-28			지1층	415.03			
				1층	213.43			
				2층	213.43			
				3층	213.43			
				4층	213.43			
	동 소	557	대	계획관리지역	855			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	73.41	82.78	309,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 (물품보관소)	9.37			
				1 소유권/대지권	87.117	87.117		
				855x----- 855				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 123,600,000 185,400,000		
	합 계					₩309,000,000.-		
			이 하	여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 상지석동 557				건물명	-			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				규모	지하1층/지상4층			
용도	공동주택				사용승인일	2017.10.13			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제4층/제403호	87.117	82.78 (물품보관소 9.37 포함)	43.22	126	65.7			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.
 ※ 본건은 집합건축물대장 전유부 전유부분 상 4층(현황 단지내 도로 측 1층) 물품보관소 9.37㎡가 포함되어 있는 바, 상기 전유 면적상 물품보관소 부분을 포함하여 기재하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「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	상지석동 557	1층/102호	62.22 (물품보관소 2.04 포함)	230,000,000	3,690,000	2024.05.16 2017.10.13
2	상지석동 557-16	3층/301호	67.26 (물품보관서 5.31 포함)	237,500,000	3,530,000	2024.03.11 2017.08.08

※ 상기 거래사례는 집합건축물대장 전유부 전유부분 상 물품보관소가 포함되어 있는 바, 상기 전유 면적상 물품보관소 부분을 포함하여 기재하였음.

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	2024.05.16	62.22	97.65	65.48	63.7	3,690,000

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(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 04월	100.9	(99.5-100.9) / 100.9 × 100	-1.388% (0.98612)
	2025년 08월	99.5		

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)상지석동 557 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 사례와 비교시 호별요인(전유면적의 크기 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	연립주택	3,700,000 ~ 3,900,000 수준임.	개별적 특성에 따라 상이함.

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	상지석동 557	4층/403호	82.78 (물품보관소 9.37 포함)	법원 경매	308,000,000	3,720,000	2024.05.01 2017.10.13
2	상지석동 557	4층/401호	63.33 (물품보관소 3.15 포함)	법원 경매	251,000,000	3,960,000	2025.02.20 2017.10.13
3	상지석동 557-20	3층/302호	68.61	법원 경매	259,000,000	3,770,000	2025.09.05 2017.08.30

※ 상기 평가사례 1, 2는 집합건축물대장 전유부 전유부분 상 물품보관소가 포함되어 있는 바, 상기 전유 면적상 물품보관소 부분을 포함하여 기재하였음.

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 파주시	최근1년	다세대	57.86	233	총 918건 중
		연립	46.05	55	총 237건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,690,000	1.00	0.98612	1.00	1.030	3,740,000

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	제4층/제403호	82.78 (물품보관소 9.37 포함)	3,740,000	309,000,000

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 상지석동 소재 경의중앙선 "운정역" 남동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 연립주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주변 환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진,출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경의중앙선 "운정역"이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 중 제4층 제403호로서,
(사용승인일 : 2017.10.13.)

외벽 : 석재 타일 붙임 등 마감.

창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

연립주택(방 3개, 거실, 주방/식당, 화장실 1개, 다락 등), 물품보관소(현황 1층 소재) 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

남측으로 하향 완경사의 토지를 자체지반 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서, 건부지(주거용)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 외곽 공도와 연계되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 소로2류(폭 8m~10m)(운정1)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(16미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

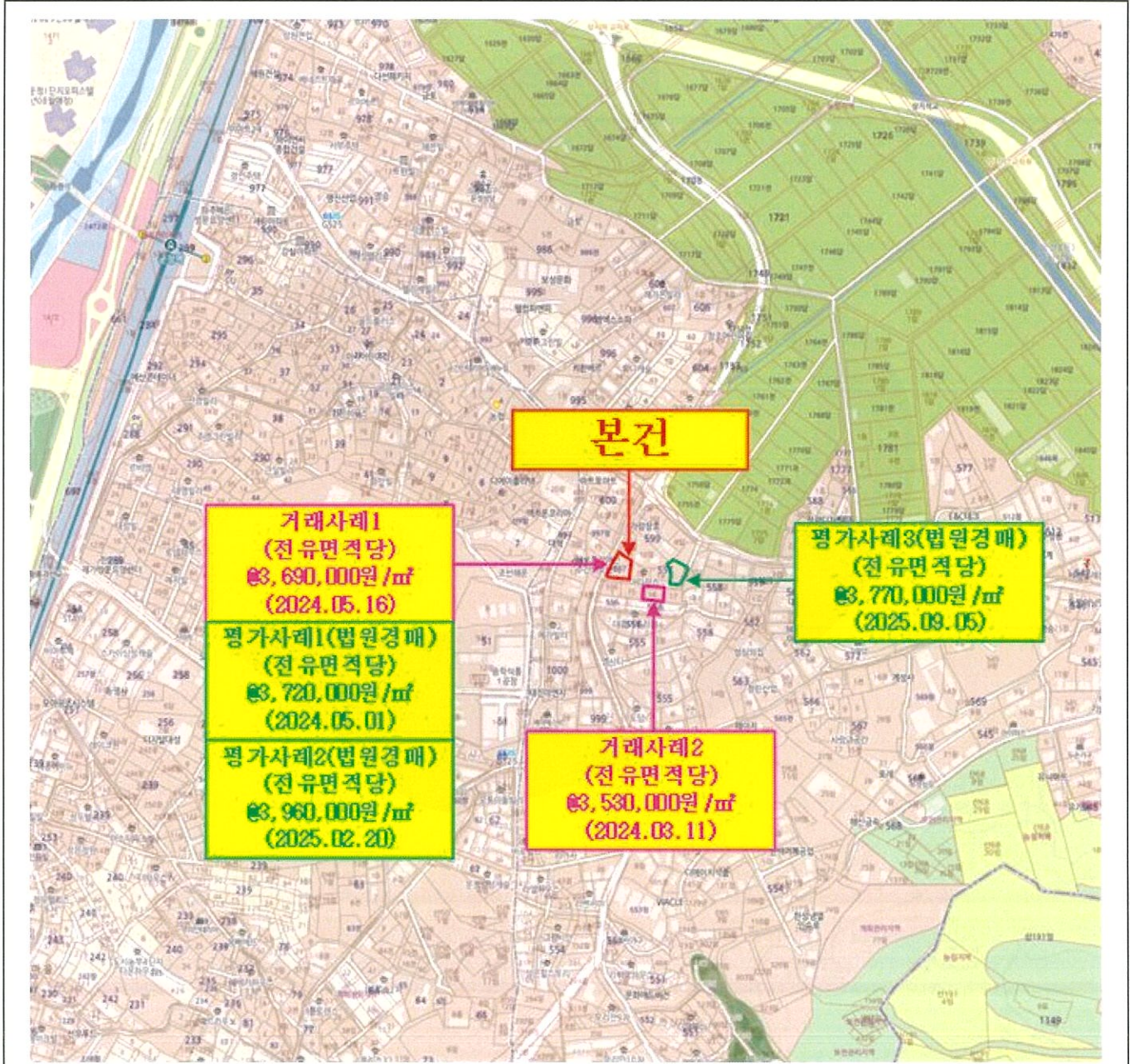
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

상세위치도



소재지 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호



거래사례1
(전유면적당)
₩3,690,000원/㎡
(2024.05.16)

평가사례1(법원경매)
(전유면적당)
₩3,720,000원/㎡
(2024.05.01)

평가사례2(법원경매)
(전유면적당)
₩3,960,000원/㎡
(2025.02.20)

거래사례2
(전유면적당)
₩3,530,000원/㎡
(2024.03.11)

평가사례3(법원경매)
(전유면적당)
₩3,770,000원/㎡
(2025.09.05)

범례

- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

내부구조도

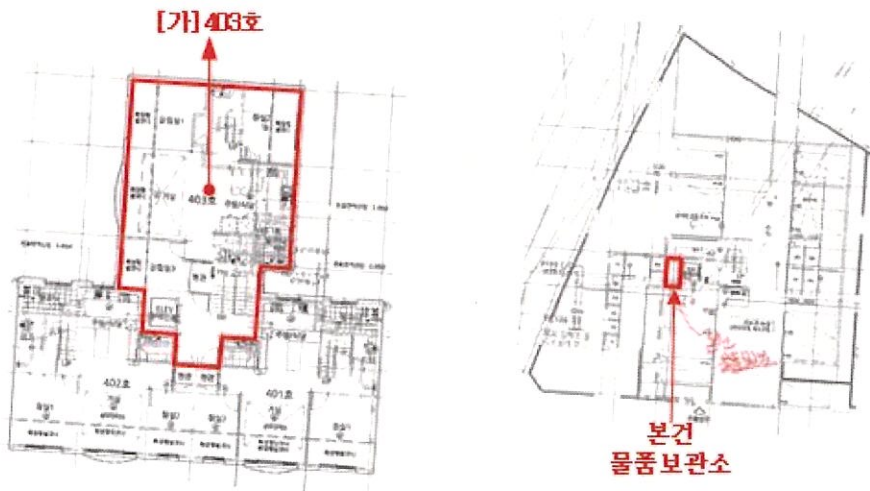


소재지	경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호
-----	----------------------------



< 호별배치도 >

NO SCALE



[가] 제4층 제403호

< 내부구조도 >



사 진 용 지



본건 소재 건물 사진



본건 소재 건물 사진

사 진 용 지



본건 소재 건물 공동현관 사진



본건 물품보관소 사진

사 진 용 지



단지 내 주위 환경

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 파주시 상지석동	557	(08)대	855	
지역· 지구등 의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 소로2류(폭 8m~10m)(운정 1)(저축)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(16미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역 :25km)(08.12.30)<군사기지 및 군사시설 보호법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)) [추가기재사항] 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)			



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

2025년 10월 10일

고양시 1,000원
2025.10.10
NIS221169

경기도 고양시 일산동구청장

민원사무전용
고양시일산동구청장인
백석1동전용

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2849-2017-009530



[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년10월17일	경기도 파주시 상지석동 557 [도로명주소] 경기도 파주시 운정로 88-28	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 415.03㎡ 1층 213.43㎡ 2층 213.43㎡ 3층 213.43㎡ 4층 213.43㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 상지석동 557	답	855㎡	2017년10월17일 등기
2	1. 경기도 파주시 상지석동 557	대	855㎡	2017년10월17일 1토지 지목변경 2017년10월23일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년10월17일	제4층 제403호	철근콘크리트구조 73.41㎡ 철근콘크리트구조 9.37㎡ (물품보관소)	

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



발행번호 284202PYS0920509H010170301000009573200013021001112

발급확인번호 AAOM-PHIQ-5309

발행일 2025/09/30

[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	855분의 87.117	2017년10월13일 대지권 2017년10월17일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2017년10월17일 등기
3			2번 별도등기 말소 2017년12월22일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년10월17일 제71196호		소유자 노승정 801010-***** 인천광역시 서구 검암로2번길 17 (검암동)
2	소유권이전	2017년12월22일 제89828호	2017년10월2일 매매	소유자 윤승 810427-***** 경기도 부천시 역곡로471번길 60, 다동 302호 (고강동,삼양연립)
2-1	2번등기명의인표시 변경	2024년8월14일 제70444호	2017년12월29일 주소변경	윤승의 주소 경기도 파주시 운정로 88-28, 105동 403호 (상지석동)
3	가압류	2024년1월8일 제1182호	2024년1월8일 의정부지방법원 교양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5 0018)	청구금액 금9,160,262 원 채권자 롯데카드 주식회사 110111-0641434 서울 중로구 새문안로 76, 롯데카드(신문로1가, 콘코디언빌딩)
4	가압류	2024년1월16일 제3588호	2024년1월15일 의정부지방법원 교양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5	청구금액 금7,784,052 원 채권자 농협은행 주식회사 110111-4809385 서울 중구 동일로 120 (충정로1가, 농협중앙회 중앙본부 신관)

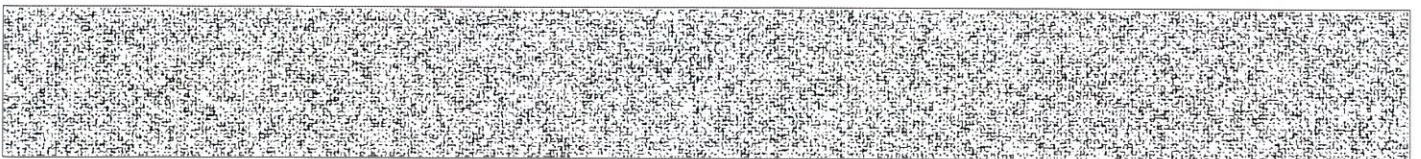


[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			0046)	
5	3번가압류등기말소	2024년1월17일 제3920호	2024년1월17일 해제	
6	4번가압류등기말소	2024년1월18일 제4171호	2024년1월18일 해제	
7	임의경매개시결정	2024년4월22일 제36309호	2024년4월22일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결 정(2024타경305 9)	채권자 농협은행 주식회사 110111-4809385 서울 중구 통일로 120 (충정로1가) (안산여신관리단)
8	압류	2024년4월29일 제38158호	2024년4월29일 압류(자격징수 부-900429)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (파주시사)
9	8번압류등기말소	2024년8월19일 제71298호	2024년8월14일 해제	
10	7번임의경매개시결 정등기말소	2024년8월21일 제72065호	2024년8월16일 취하	
11	임의경매개시결정	2025년9월23일 제5037036호	2025년9월22일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결 정(2025타경642 78)	채권자 김기병 761117-***** 안산시 단원구 광덕서로 19, 137동 1401호 (고잔동, 호수공원아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년10월17일 제71197호	2017년10월17일 추가설정계약	채권최고액 금528,000,000원 채무자 노승정 인천광역시 서구 검암로2번길 17(검암동) 근저당권자 안양원예농업협동조합 134136-0000466



[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 안양시 동안구 흥안대로 313(평촌동) (한세지점) 공동담보목록 제2017-1558호
2	1번근저당권설정등기말소	2017년12월22일 제89826호	2017년12월22일 일부포기	
3	근저당권설정	2017년12월22일 제89829호	2017년12월22일 설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 윤승 경기도 부천시 역곡로471번길 60, 다동 302호 (고강동,삼양연립) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (시흥시지부)
4	근저당권설정	2024년8월14일 제70445호	2024년8월14일 설정계약	채권최고액 금250,000,000원 채무자 윤승 경기도 파주시 운정로 88-28, 105동 403호 (상지석동) 근저당권자 김기병 761117-***** 경기도 안산시 단원구 광덕서로 19, 137동 1401호 (고잔동,호수공원아파트)
4-1	4번근저당권부채권질권설정	2024년8월14일 제70446호	2024년8월14일 설정계약	채권액 금170,000,000원 채무자 김기병 경기도 안산시 단원구 광덕서로 19, 137동 1401호 (고잔동,호수공원아파트) 채권자 조진희 780223-***** 경기도 김포시 풍무로96번길 100, 517동 102호 (풍무동,풍무자이)
5	3번근저당권설정등기말소	2024년8월14일 제70572호	2024년8월14일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

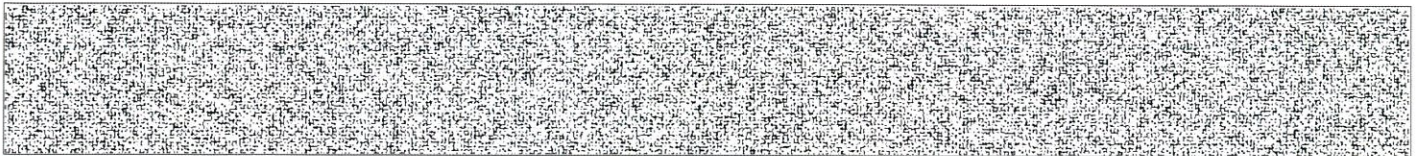
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 284202PYS0920509H010170301000009573200053021001112

발급확인번호 AAOM-PHIQ-5309

발행일 2025/09/30

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 2849-2017-009530

[집합건물] 경기도 파주시 상지석동 557 제4층 제403호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
윤승 (소유자)	810427-*****	단독소유	경기도 파주시 운정로 88-28, 105동 403호 (상지석동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	임의경매개시결정	2025년9월23일 제5037036호	채권자 김기병	윤승

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2024년8월14일 제70445호	채권최고액 금250,000,000원 근저당권자 김기병	윤승
4-1	질권	2024년8월14일 제70446호	채권액 금170,000,000원 채권자 조진희	윤승

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120172180001732	고유번호	4148011100-3-05570000	명칭	호수/기구수/세대수	0호/0기구/12세대	
대지위치	경기도 파주시 상지석동			지번	557	도로명주소	경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동)
*대지면적	855 m ²	연면적	1,268.75 m ²	*지역	계획관리지역	*구역	*구역 기타용지 외 1
건축면적	297.87 m ²	용적률 산정용 연면적	853.72 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주용도
*건폐율	34.84 %	*용적률	99.85 %	높이	14.89 m	지붕	지붕
*조경면적	118 m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(지하주차장)	377.67	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(3세대)	213.43
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(물품보관소)	37.36	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(3세대)	213.43
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(3세대)	213.43			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택(3세대)	213.43					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 30일

파주시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 파주시 상지석동

지번	지번 관련 주소	명칭	호수/가구수/세대수
		도로명주소	0호/0가구/12세대
557	도로명주소 관련 주소	경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주치장						승강기	승용	비상용	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	대				
건축주	노승정	19801010*****	자주식	10 대 377.67 m ²	2 대 23 m ²	대	대	대	1 대	대	2016.12.23.	
실제자	김덕곤 금호건축사사무소	강서구-건축사사무소-76	기계식	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2016.12.29.	
공사감리자	고광문 건축사사무소 회원	경기도-건축사-1945	전기차	대	대	대	대	대	형식	지상	2016.12.29.	
공사시공자 (현장관리인)	박남재 명남종합건설(주)	서울특별시-토목건축공사업 -2885		대	대	대	대	대	응량	지하	2017.10.13.	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/> 파일기초	지하수위	
				미해당	
				구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	건축물 관리점검 현황
				G.L.	종류
				m	점검유효기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.10.13.	주택과-41659호(2017.10.13.)에 의거 사용승인 신규 작성 - 이허여백 -		구역: 배수구역 - 이허여백 -

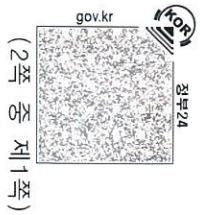
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1759-2208-6532-9715



집합건축물대장(전유부, 갑)



건물ID 2220172180002110 고유번호 4148011100-3-05570000 명칭 도로명주소 경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동) 호명칭 403

대지위치 경기도 파주시 상지석동 지번 557

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명 (명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	문송			
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택	73.41	810427-1*****	윤송	경기도 부천시 역곡로471번길 60, 다동 302호 (고강동, 삼양연립)	1/1	2017. 12. 22.
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택-물품모관소	9.37					소유권이전
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택-지하주차장	35.78					
주	각층	철근콘크리트구조	공동주택-연립주택-계단실	7.44					
					- 이하여백 -				

이 등 (초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

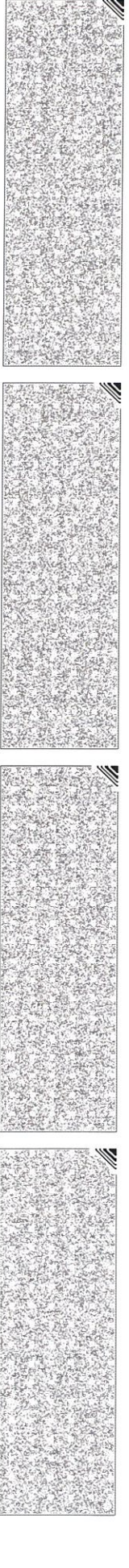
발급일 : 2025년 09월 30일

담당자 : 허가총괄과
전화 : 031-940-2966

파주시장

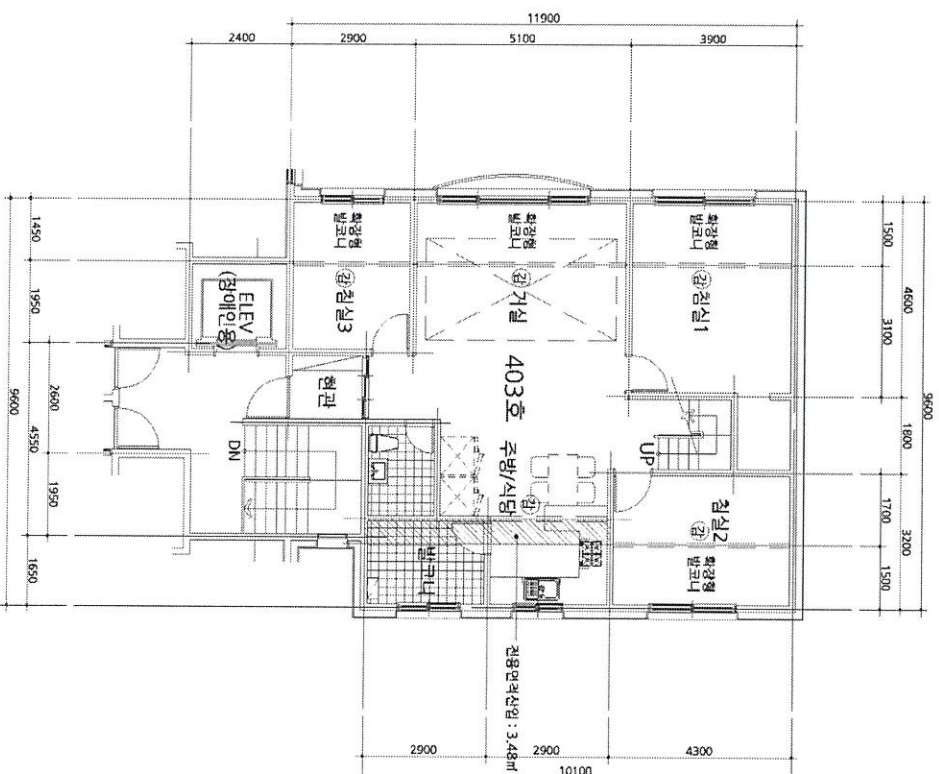


※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

건물ID	2220172180002110	고유번호	4148011100-3-05570000	명칭	호명칭	403
대지위치	경기도 파주시 상지석동	지번	557	도로명주소	경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동)	



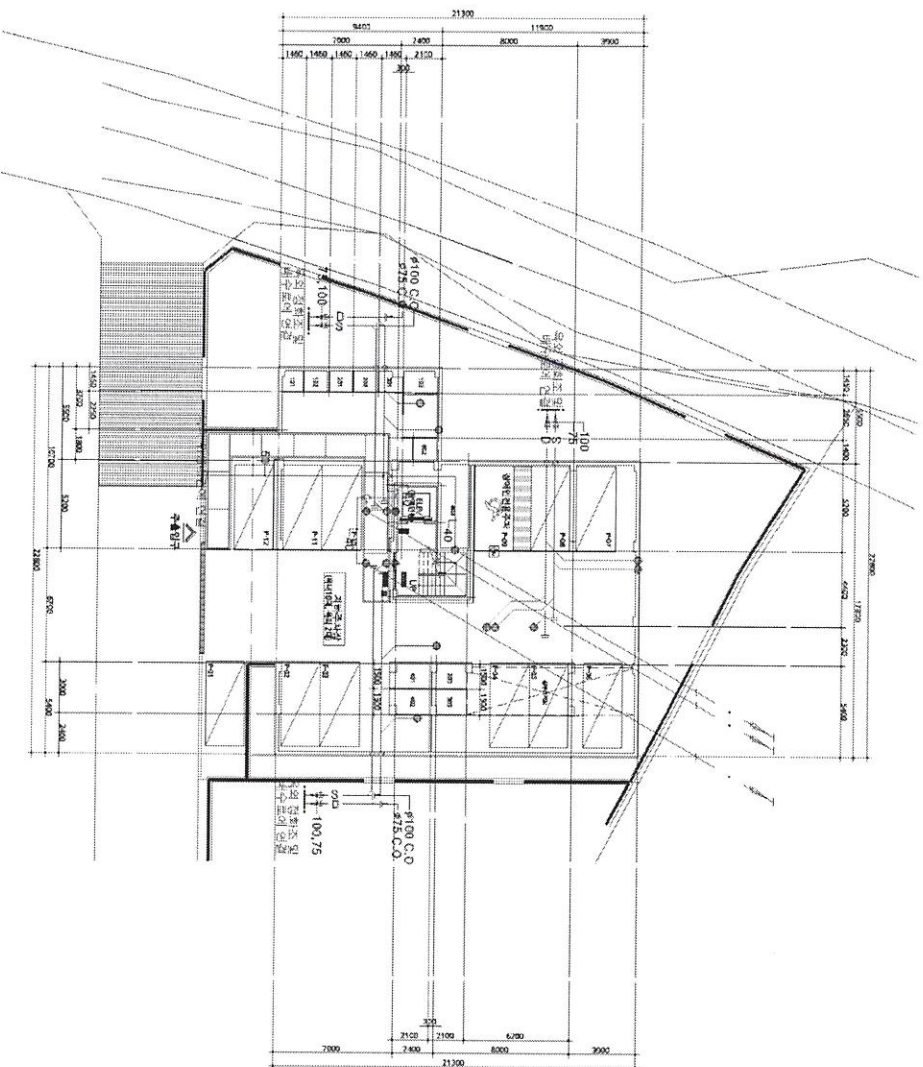
도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	김덕관(금호건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120172180001732	고유번호	4148011100-3-05570000	명칭	호수/가구숙세대수
대지위치	경기도 파주시 상지석동	지번	557	도로명주소	0호/0가구/12세대
					경기도 파주시 문정로 88-28 (상지석동)

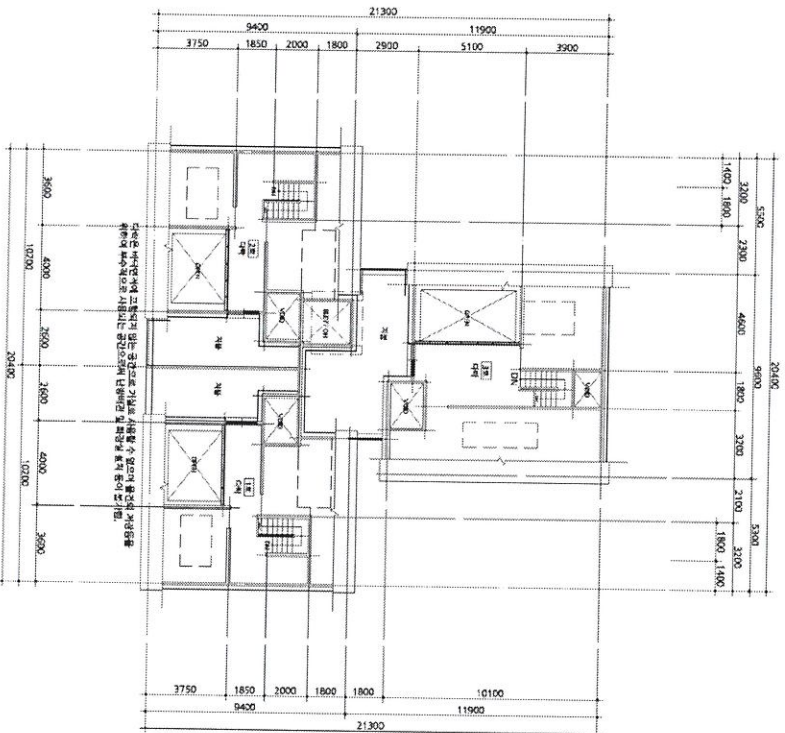


도면의 종류	평면도(지1층)	축척	1 : 400	도면 작성자	김덕권(금호건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120172180001732	교유번호	4148011100-3-0557/0000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/071구/12세대
대지위치	경기도 파주시 상지석동	지번	557	도로명주소	경기도 파주시 운정로 88-28 (상지석동)



단면은 바닥면에서 그려지며 임의의 기준선(시원선)을 기준으로 수평 및 수직 방향의 치수를 표시하며, 수평 방향의 치수는 벽면 중심에서 시작하며, 수직 방향의 치수는 바닥면 중심에서 시작한다.

도면의 종류	평면도(다락)	축척	1 : 250	도면 작성자	김덕균(금호건설사무소) (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 : DN252-093001

시행일자 : 2025-10-13

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 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. 2025.09.30자 귀 제 『2025타경64278』호로 저희 법인에 의뢰하신 『윤송 소유물건(2025타경64278)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



수수료 청구서

(전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980)

문서번호 : DN252-093001

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.30 자 귀 제 『 2025타경64278 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 상지석동 557 4층 403호 』 에

대하여 불임과 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	427,920	
실	여 비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	5,000
비 소 계	243,000	(250,000+259,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 427,920
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	670,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	67,000	
합 계	737,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	737,000	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 140-006-490805 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

