

감정평가서

Appraisal Report

번호	D3-20250410-01
건명	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제102호 (2025타경71500)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION



[경기지사] 경기도 남양주시 다산순환로 20, 다산현대프리미어캠퍼스 제6층 제CA646호
TEL: (031)870-8418, FAX: (0505)182-3605

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
김학순

김학순



(주)다안감정평가법인 경기지사장 김남균

(서명 또는 인)



감정평가액 **금삼억오천일백만원정(₩351,000,000.-)**

평가의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관	감정평가 목적	법원경매	
소유자 (대상업체명)	김용순	제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
기준시점	조사기간	작성일자	-	
			2025.04.20.	2025.04.20.

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	351,000,000
합계						₩351,000,000.-

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

심사자 : 감정평가사

한기환



(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 남양주시 화도읍 가곡리	245-5 달빛마을 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층			351,000,000	
	[도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47			1층	138.21			
				2층	100.63			
			3층	100.46				
	"	"	대	계획관리지역	520			
	"	"		(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제102호 복수층(하층)1층	35.72	84.97		
				복수층(상층)2층	22.58			
				복수층(상층)3층	26.67			
				1 소유권대지권	130.22	130.22		
			----- 520					
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 140,400,000 210,600,000	
	합 계						351,000,000	

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리에 소재하는 부동산(다세대주택)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 04월 20일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 04월 20일이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 의뢰기관과 협의 하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도 등을 기준하여 평가하였음.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
화도읍 가곡리 245-5	달빛마을 제103동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택	339.3	지상 3층	2016.07.25.

[토지이용계획]

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의) 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	호	전용면적 (㎡)			공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
			층별	전유부분	총 면적				
1	공동주택 (다세대주택)	102	1	35.72	84.97	0.0	84.97	130.22	복수층 주택
			2	22.58					
			3	26.67					

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 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 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

기호	소재지	건물명	동/호	전용면적 (㎡)			사용승인일 거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
				층별	전유부분	총 면적			
1	가곡리 240-4	행복마을	201/101	1	37.7	84.39	2017.07.20.	350,000,000	4,147,411
				2	19.67		2024.10.28.		
				3	27.02				
2	가곡리 240-13	행복마을	102/101	1	44.25	84.56	2017.05.30.	338,000,000	3,997,162
				2	40.31		2024.12.26.		
3	가곡리 247-131	숨마을	에이/104	1	44.96	84.34	2015.12.22.	330,000,000	3,912,734
				2	39.38		2024.02.27.		

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

기호	소재지	동/호	전용면적 (㎡)			사용승인일 기준시점	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
			층별	전유부분	총 면적				
1	가곡리 245-9	104/103	1	31.0	84.63 × 1/2	2016.08.01.	법원 경매	178,000,000	4,206,546
			2	34.72		2024.05.09.			
			3	18.91					
2	가곡리 245-6	203/104	1	31.33	84.89	2016.06.01.	법원 경매	349,000,000	4,111,203
			2	33.61		2024.12.02.			
			3	19.95					
3	가곡리 247-131	에이/104	1	44.96	84.34	2015.12.22.	담 보	320,000,000	3,794,166
			2	39.38		2024.03.18.			

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

※ 평가사례 1은 1/2 지분의 평가임.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 「거래사례 ①」를 선정 하였음.

기호	소재지	건물명	동/호	전용면적 (㎡)			사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
				층별	전유부분	총 면적	거래시점		
1	가곡리 240-4	행복마을	201/101	1	37.7	84.39	2017.07.20.	350,000,000	4,147,411
				2	19.67		2024.10.28.		
				3	27.02				

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

다. 시점수정치 결정

구 분	지 역 (산 정 기 간)	유 형	시점 수정치	비 고
거래사례 ①	경기도 동부1권 (2024.10.28.~2025.04.20.)	연립다세대	0.99591	연립다세대 지역 : 경기 동부1권 (24.10.28~25.04.20) 거래시점 : 2024.10.28., 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.20., 2025년03월 지수를 적용 함 2024.10.28 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 97.8 2025.04.20 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.4 시점수정치 : 97.4/97.8≒0.99591

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			1.000

가곡리 245-5 달빛마을 103동 102호(2025타경71500)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	4,147,411	1.000	0.99591	1.000	4,130,448

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	용도	동	호	총 전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	다세대 주택	103	102	84.97	4,130,448	350,964,167	351,000,000	-
합 계							351,000,000	

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	용도	동	층	호	총 전용면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	다세대 주택	103	1 (복층구조)	102	84.97	351,000,000	-
합 계						351,000,000	

나. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

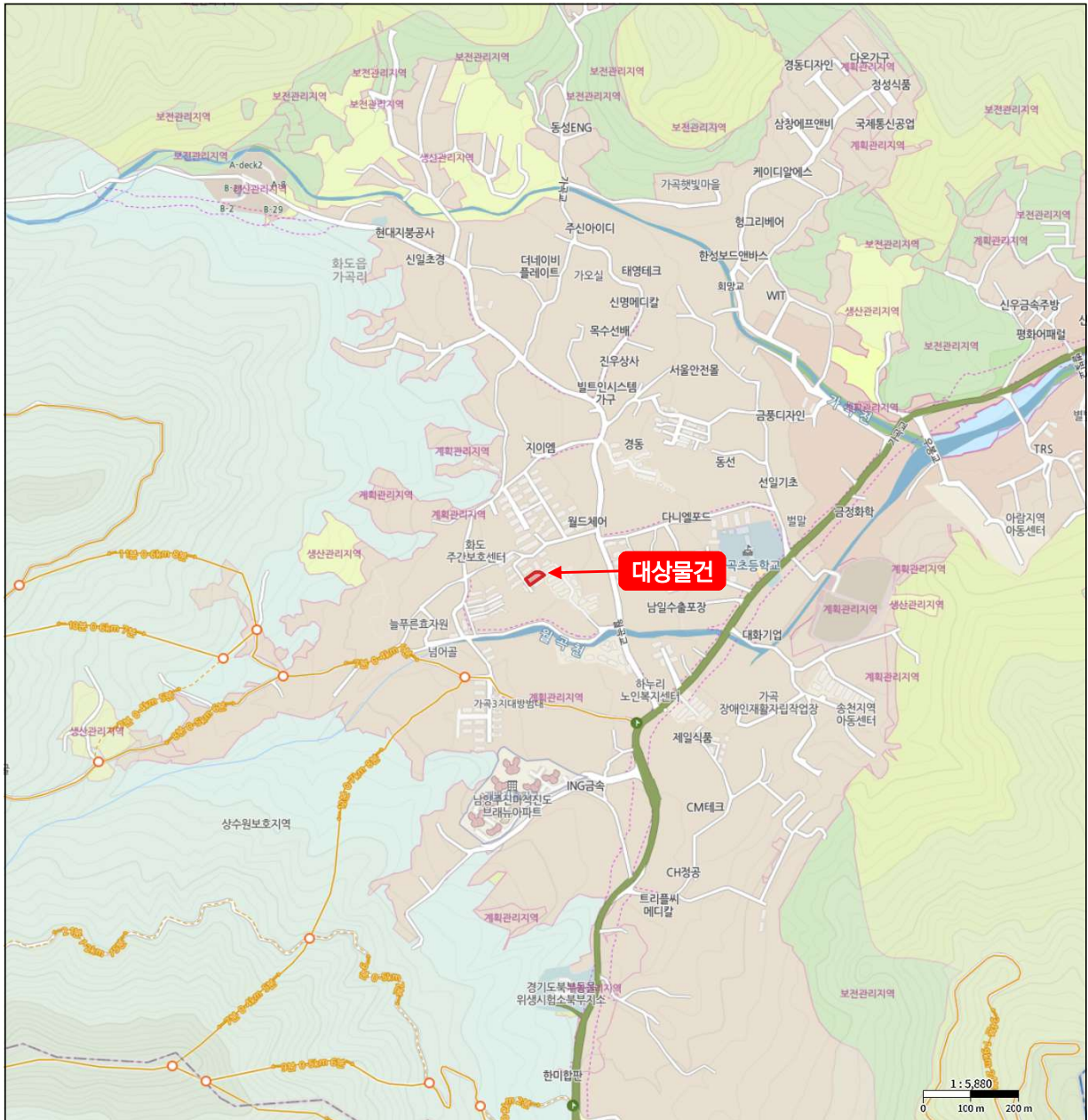
구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재, '월곡천' 북측 방향에 위치하는 부동산(다세대주택)으로 주위는 다세대주택 등이 분포하는 주거지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 내 제102호로서, 외 벽 : 모르타르위페인팅 등 창 호 : PVC샷시 등임.</p> <p>4. 이용상황 다세대주택으로 이용중임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의) 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전 권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법></p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

별지 2.
위치도



대상물건 소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제102호
-------------	--



별지 2.
위 치 도

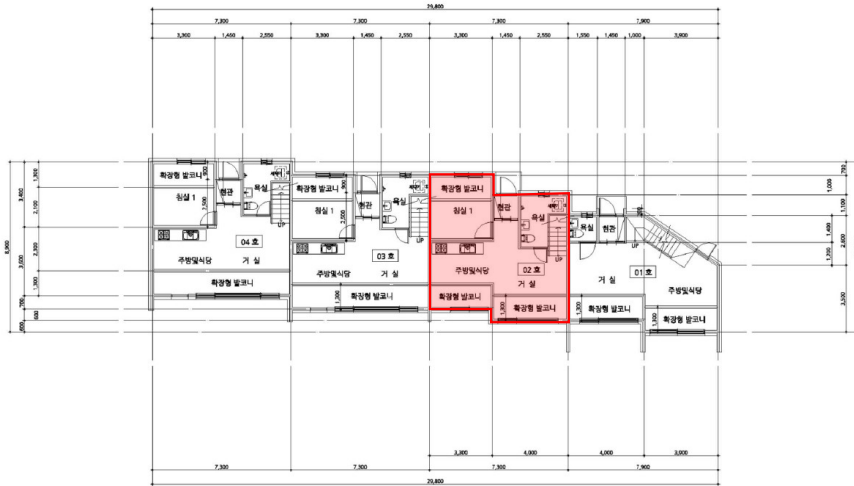


별지 3.
호 별 배 치 도

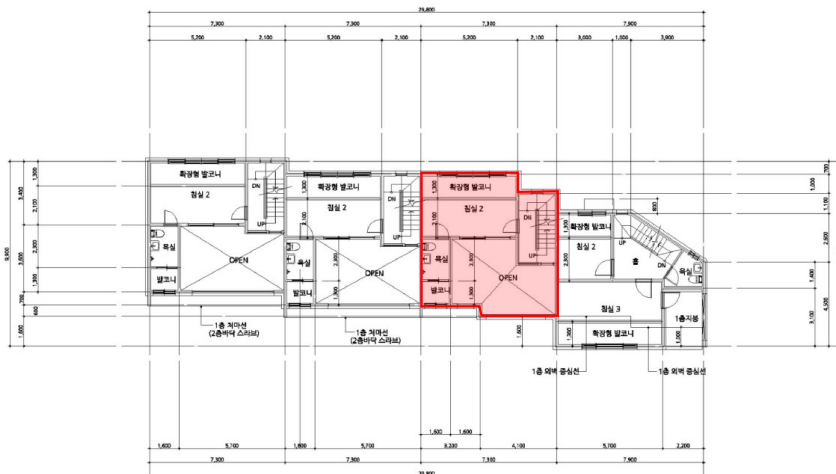
대상물건
소재지

경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5
달빛마을 제103동 제102호

층수 1층



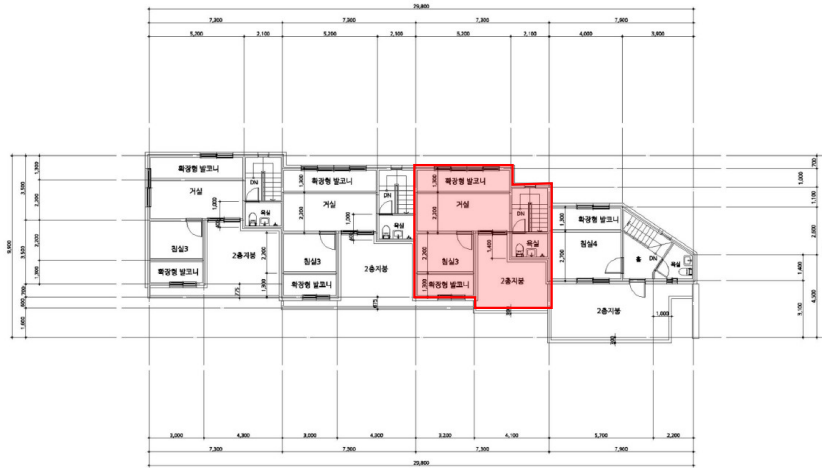
층수 2층



별지 3.
호 별 배 치 도

대상물건 소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5
달빛마을 제103동 제102호

층수 3층





[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



[대상 주위환경]



[대상물건 개별호수]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D3-20250410-01

의정부지방법원 남양주지원 경매6계 귀하

감정평가수수료 : ₩732,600.-

요청하신 『2025타경71500(2025.04.09.)』호로 의뢰하신 “김용순 소유물건(2025타경71500)”의 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	464,880	$(250,000+301,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8$ 배
나. 여비	184,000	남양주시내
물건조사비	10,000	1개동
공부발급비	1,000	등기사항전부증명서 등
기타실비	7,000	우편발송, 사진촬영 등
특별용역비	-	-
합계	666,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	66,600	
총계	732,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩732,600 -	총계 - 기납부착수금

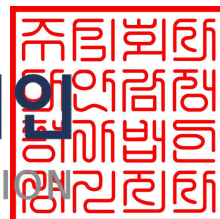
※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 830501-04-228714 / 예금주 : 주식회사 다안감정평가법인 경기지사



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



경기지사장 김 남 군

(TEL: 031-870-8418 FAX: 0505-182-3605)

[공급자(사업자)등록번호 : 426-85-01931]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2841-2016-006664

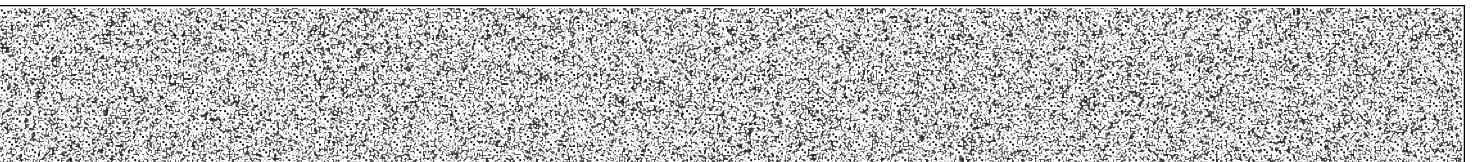


[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년7월27일	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 공동주택 1층 138.21㎡ 2층 100.63㎡ 3층 100.46㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5	답	520㎡	2016년7월27일 등기
2	1. 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5	대	520㎡	2016년9월9일 1토지 지목변경 2016년10월17일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년7월27일	제1층 제102호	철근콘크리트구조 복수층(하층)1층 35.72㎡ 복수층(상층)2층 22.58㎡ 복수층(상층)3층 26.67㎡	

[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 284202KYN01205043010160281000006623300016450001112

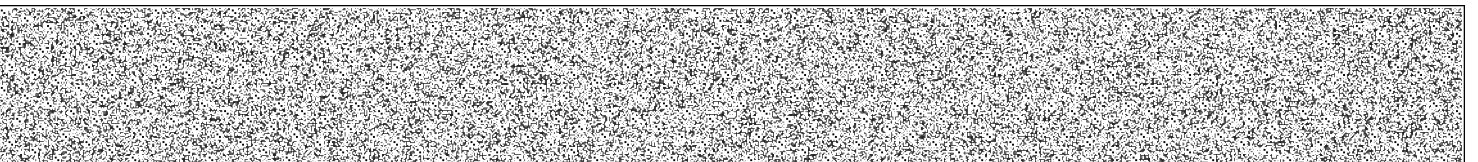
발급확인번호 AAOA-LCQU-6644

발행일 2025/04/28

[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	520분의 130.22	2016년7월27일 대지권 2016년7월27일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2016년7월27일 등기
3			2번 별도등기 말소 2016년8월3일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년7월27일 제75540호		소유자 장문석 890722-***** 경기도 부천시 경인로26번길 22, 101동 1001호(송내동, 송내자이아파트)
2	소유권이전	2016년8월2일 제77962호	2016년8월2일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	신탁			신탁원부 제2016-970호
3	소유권이전	2016년11월30일 제125356호	2016년11월30일 신탁재산의귀속	소유자 장문석 890722-***** 경기도 부천시 경인로26번길 22, 101동 1001호(송내동, 송내자이아파트)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2016년11월30일 제125357호	2016년10월21일 매매	소유자 김용순 580118-***** 경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-46, 204동 102호(은하수마을) 거래가액 금317,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년2월3일 제14206호	2020년6월2일 전거	김용순의 주소 경기도 남양주시 화도읍 비룡로292번길 46-20

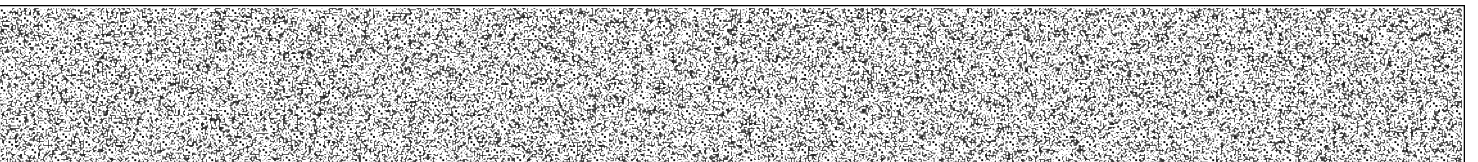


[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2023년9월12일 제104290호	2023년9월11일 의정부지방법원 남양주지원의 가압류 결정(2023카단2 2597)	청구금액 금20,000,000 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 광고로 107, 2-3층(이의동, 경기중소기업종합지원센터) (남양주지점)
6	가압류	2024년4월19일 제43361호	2024년4월19일 의정부지방법원 남양주지원의 가압류 결정(2024카단2 1291)	청구금액 금31,481,176 원 채권자 롯데캐피탈주식회사 110111-1217416 서울특별시 강남구 테헤란로 142 (역삼동)
7	가압류	2024년6월21일 제70848호	2024년6월21일 의정부지방법원 남양주지원의 가압류 결정(2024카단2 2129)	청구금액 금25,000,000 원 채권자 소상공인시장진흥공단 165271-0008201 대전 중구 보문로 246 (대흥동, 대림빌딩) 2층, 3층
8	강제경매개시결정	2025년4월8일 제1554253호	2025년4월8일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결 정(2025타경715 00)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40, 18층(문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)
9	파산선고	2025년4월14일 제1655073호	2025년3월14일 의정부지방법원 의 파산선고결정(2 024하단20292)	

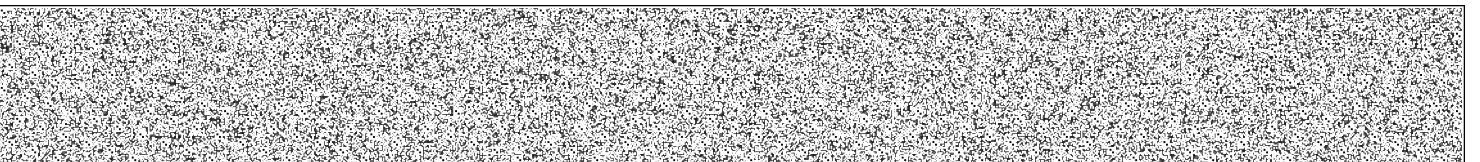
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년11월30일 제125358호	2016년11월30일 설정계약	채권최고액 금220,000,000원 채무자 김용순 경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-46, 204동 102호(은하수마을)



[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (일산후곡지점)
2	전세권설정	2021년2월3일 제14207호	2021년2월3일 설정계약	전세금 금100,000,000원 범 위 건물전부 존속기간 2021년 02월 07일부터 2023년 02월 07일까지 전세권자 김경만 850703-***** 경기도 남양주시 화도읍 녹촌로135번길 53-12
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년2월3일 부기
3	2번전세권설정등기 말소	2022년9월20일 제108833호	2022년9월20일 해지	
4	근저당권설정	2022년9월20일 제108834호	2022년9월20일 설정계약	채권최고액 금45,000,000원 채무자 김용순 경기도 남양주시 화도읍 비룡로292번길 46-20 근저당권자 안도경 961026-***** 전라남도 해남군 옥천면 해남로 375-20
5	4번근저당권설정등 기말소	2022년10월4일 제113726호	2022년10월4일 해지	
6	1번근저당권설정등 기말소	2022년10월4일 제113818호	2022년10월4일 해지	
7	주택임차권	2024년5월3일 제51005호	2024년5월3일 의정부지방법원 남양주지원의 임차권등기명령 (2024카임3149)	임차보증금 금280,000,000원 범 위 부동산 전부 임대차계약일자 2022년9월5일 주민등록일자 2022년10월4일 점유개시일자 2022년10월4일 확정일자 2022년9월5일 임차권자 박대성 900719-***** 경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47, 103동 102호(가곡리, 달빛마을)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월3일 부기



[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 남양주지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 28일



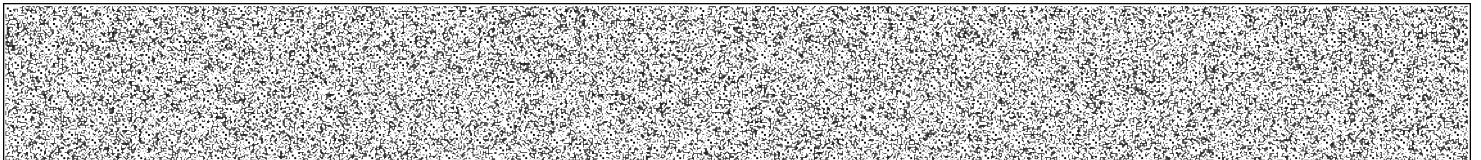
법원행정처 등기정보중앙관리소

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(<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 284202KYN01205043010160281000006623300056450001112

발급확인번호 AAOA-LCQU-6644

발행일 2025/04/28

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 2841-2016-006664

[집합건물] 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 245-5 달빛마을 제103동 제1층 제102호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용순 (소유자)	580118-*****	단독소유	경기도 남양주시 화도읍 비룡로292번길 46-20	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2023년9월12일 제104290호	청구금액 금20,000,000 원 채권자 경기신용보증재단	김용순
6	가압류	2024년4월19일 제43361호	청구금액 금31,481,176 원 채권자 롯데캐피탈주식회사	김용순
7	가압류	2024년6월21일 제70848호	청구금액 금25,000,000 원 채권자 소상공인시장진흥공단	김용순
8	강제경매개시결정	2025년4월8일 제1554253호	채권자 주택도시보증공사	김용순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2024년5월3일 제51005호	임차보증금 금280,000,000원 임차권자 박대성	김용순

[참 고 사 항]

- 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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162110001364	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리		지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47	
*대지면적	520 m ²	연면적	339.3 m ²	*지역	계획관리지역	*지구	*구역
건축면적	202.42 m ²	용적률 산정용 연면적	339.3 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
*건폐율	38.93 %	*용적률	65.25 %	높이	9.6 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	138.21					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	100.63					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	100.46					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장

담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 4월 28일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

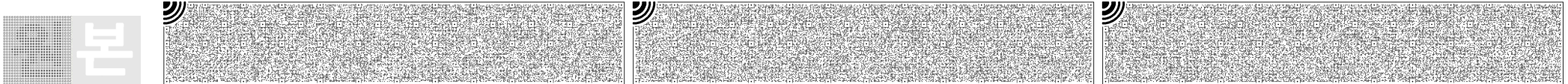
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리	명칭	달빛마을 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47		
245-5		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	장문석	19890722*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일
설계자	이병익 건축사사무소현	경기도-건축사사무소-2843	자주식	대 ㎡	4 대 46 ㎡	대 ㎡		* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2015.12.23.
공사감리자	김봉수 AR건축사사무소	남양주시-건축사사무소-2345	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	형식 <small>하수종말처리장연결</small>	지상 개 ㎡	2016.2.3.
공사시공자 (현장관리인)	권태익 거성종합건설(주)	대한건설협회장-건축공사업-01-3736	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	사용승인일 2016.7.25.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m		
			기초형식 [] 지내력기초 t/㎡ [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2016.7.25.	건축토지과-18995(2016.07.25.)호에 의거 사용승인에 의한 신규생성(신축). - 이하여백 -				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(3쪽 중 제1쪽)

건물D	2220162110001145	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호명칭	102
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리			지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	복수층(하층)1	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	35.72	김용순	경기도 남양주시 화도읍 비룡로292번 길 46-20		2021.2.3.
주	복수층(상층)2	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	22.58	580118-2*****			등기명의인표시변경
공용부분					-이하여백-			
구분	층별	구조	용도	면적(m)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

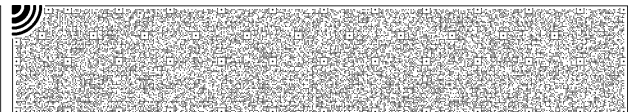
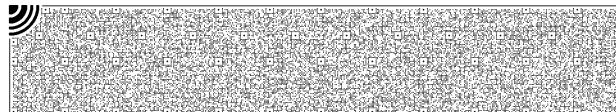
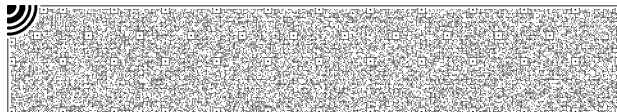
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 28일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2220162110001145	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호명칭	102
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리			지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	복수층(상층)3	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	26.67				
		-이하여백-						
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)				

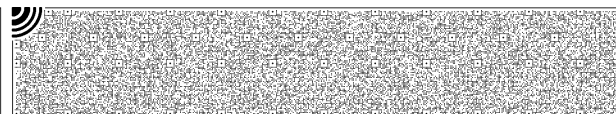
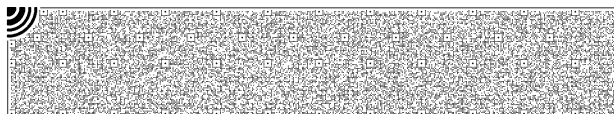
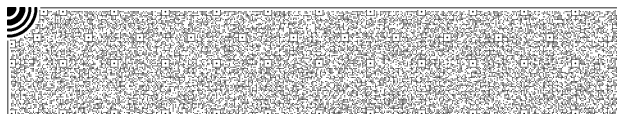
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 28일

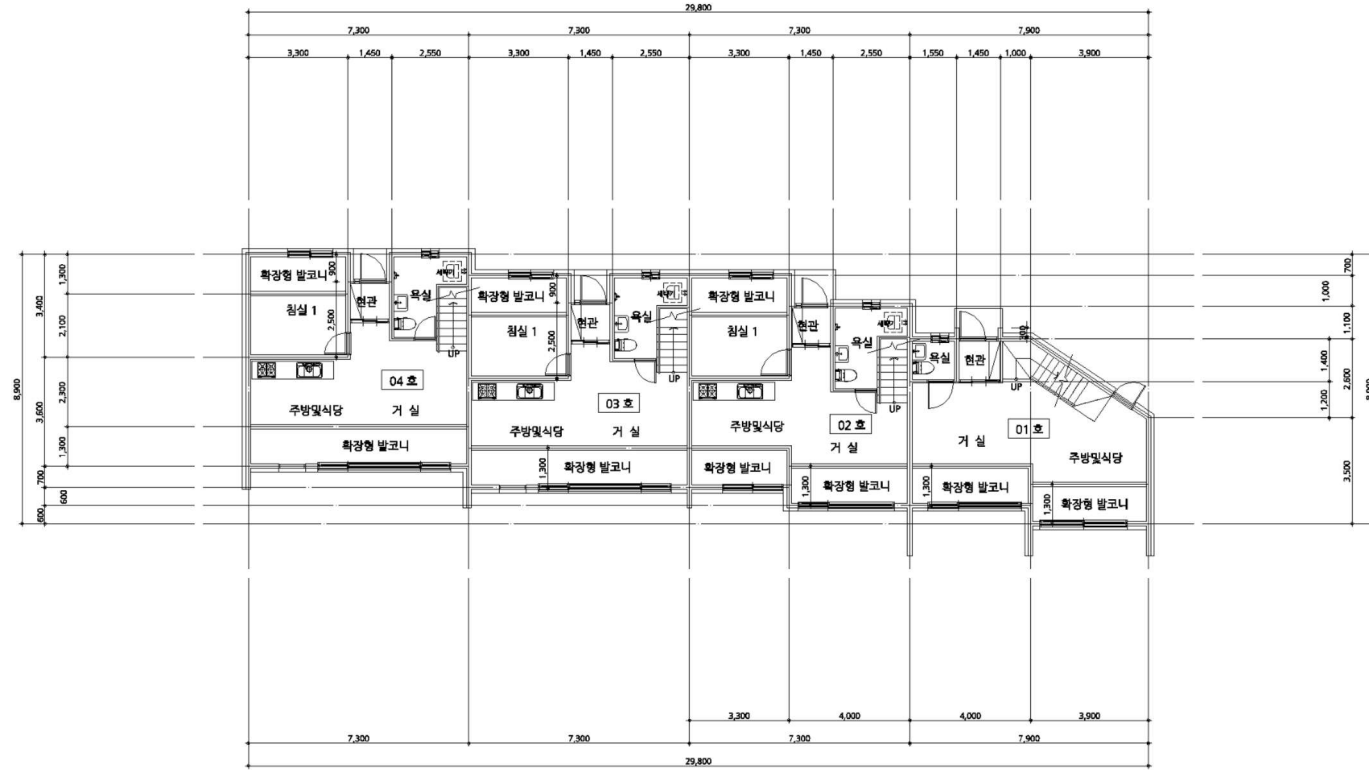
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

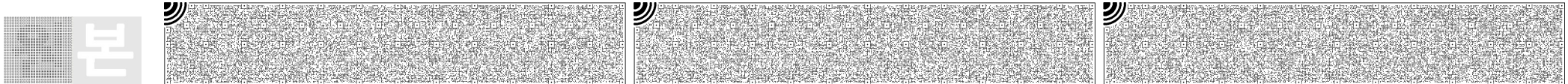
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162110001364	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리		지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47	



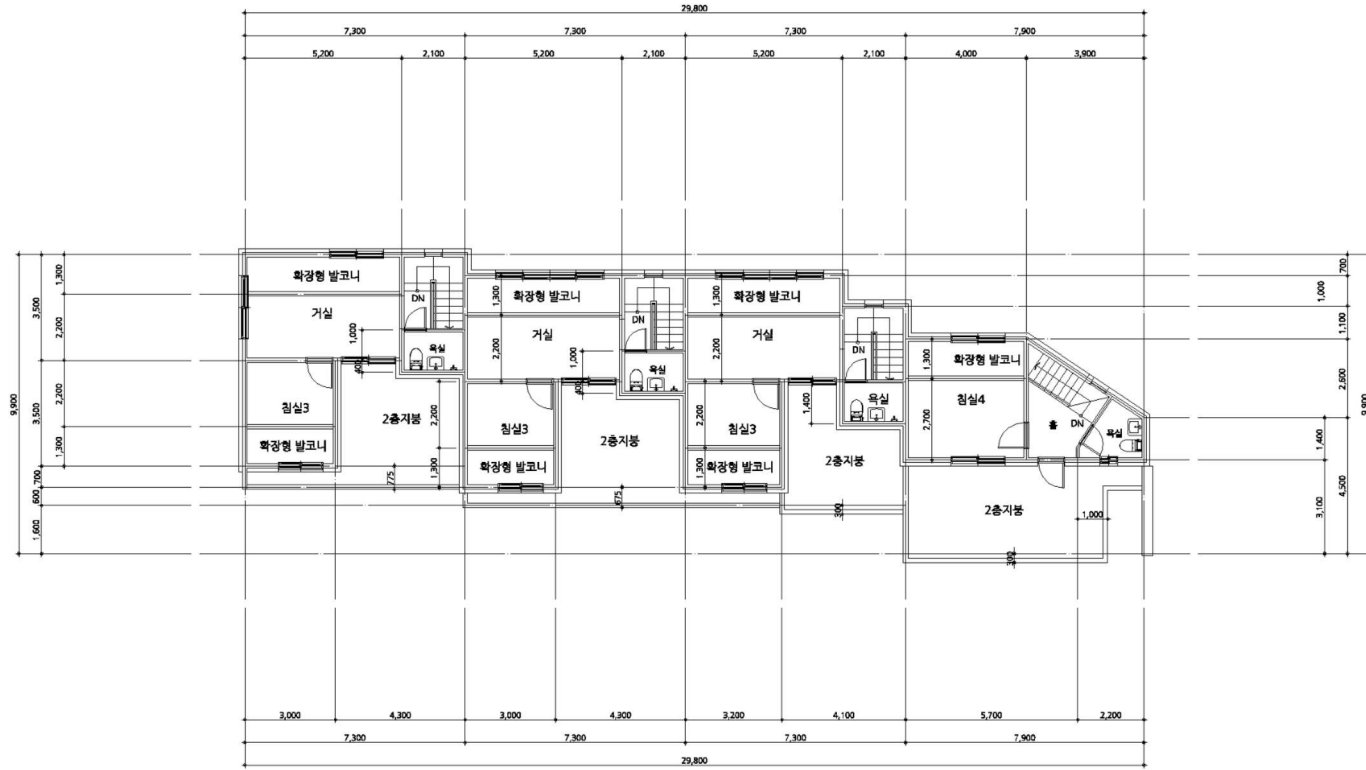
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소현 이병익 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



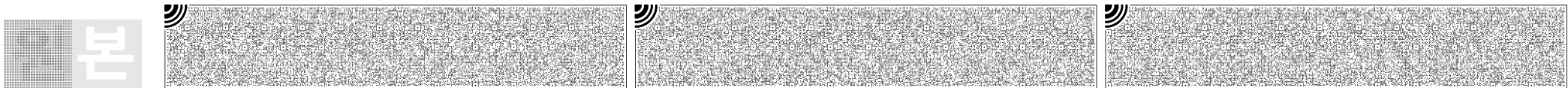
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162110001364	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리		지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47	



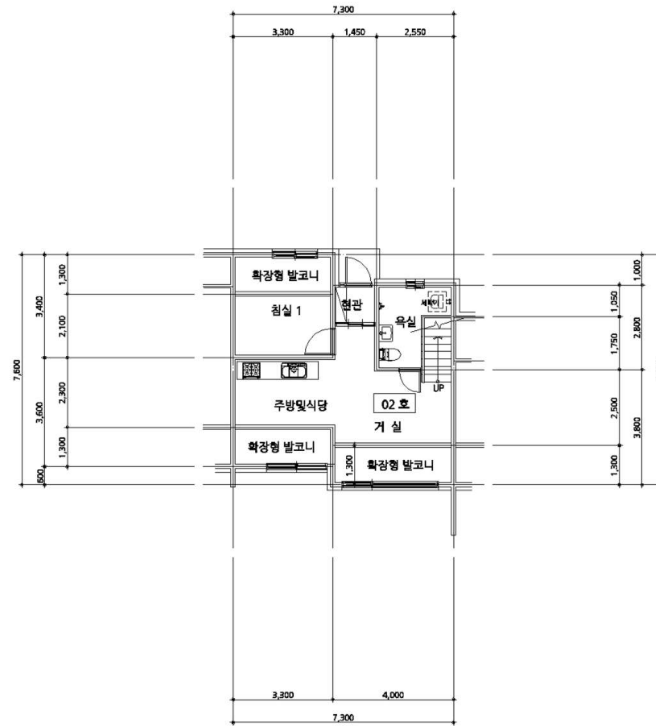
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소현 이병익 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220162110001144	고유번호	4136025623-3-02450005	명칭	달빛마을 103동	호명칭	103
대지위치	경기도 남양주시 화도읍 가곡리		지번	245-5	도로명주소	경기도 남양주시 화도읍 가곡로 41-47	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소현 이병익 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------

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

