

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 태형건설산업 소유물건 (2024타경76133)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정평가서번호	경일(북부)12-240523-301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호

☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

# 감정평가심의인증서

## Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-240523-301	심의일	2024-06-10
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	박성호
제출처	의정부지방법원 남양주지원(경매1계)		
물건소재지	경기도 남양주시 별내동 1121-2		
감정평가액	₩1,635,341,120		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

### ▶ 감정평가 심의 내용

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성       | ▷ 감정평가 방법의 적정성     |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행    | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항  |

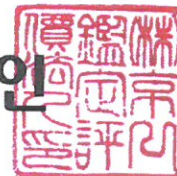
## 가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2024. 06. 10

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



## (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

박성호






(인)



(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학



(서명 또는 인)

감정평가액	일십육억삼천오백삼십사만일천일백이십원정(₩1,635,341,120.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가 목적	법원경매		
채무자	--		제출처	의정부지방법원 남양주지원(경매1계)		
소유자 (대상업체명)	주식회사 태형건설산업 (2024타경76133)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.29	2024.05.29	2024.06.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	
	토지	251	토지	251	3,520,000	
	건물	410.11	건물	410.11	-	
		이	하	여	백	
	합계					₩1,635,341,120.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사					
						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 '남양주별내스위첸아파트' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	별내동 1121-2	251	251	대	소로한면	세장형 평지	단독주택	1종일주	1,829,000	-

#### ■ 건물

- 기호(가)

소재지		경기도 남양주시 별내동 1121-2 (경기도 남양주시 식송2로 15-46)								
구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕								
용도	공부	다가구주택								
	현황	다가구주택								
연면적(㎡)		323.35	층 수 (지하/지상)		-/3층	사 용 승인일		2021.07.16		
기타 참고사항		-								
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비	
		○	-	○	○	○	○	○	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 29일 로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 05월 29일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류(등기 사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지이용계획확인원 등)로 확인하였습니다.
- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 일반건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 대상물건 거래내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원)
1	별내동 1121-2	251	대	1층일주	2020.10.27	527,000,000 (토지만거래)
비고	본건은 인근 동종 유사부동산의 시세 대비 적절한 것으로 판단됩니다.(출처.등기사항전부증명서)					

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 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 그렇지 않다.
- 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	별내동 1120-5	255.3	대	1종일주	단독주택	소로한면	세장형 평지	1,829,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.05.29 (경기도 남양주시 주거지역)	0.638 (1.00638)	$( 1 + 0.00509 ) \times$ $( 1 + 0.00133 \times 29/30 )$ $\approx 1.00638$

## 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ [본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	별내동 ****_*	250.9	대	1종일주 단독주택	세장형 소로한면	2023.11.15	법원경매	3,500,000 (1,818,000)
2	별내동 ****_*	289.4	대	1종일주 주거나지	사다리 소로한면	2023.04.25	법원경매	3,500,000 (1,691,000)
3	별내동 ****_**	251.3	대	1종일주 단독주택	가장형 종로각지	2023.11.15	시가참고	3,620,000 (1,925,000)
4	별내동 ****_**	251.9	대	1종일주 단독주택	가장형 소로한면	2024.05.24	법원경매	3,550,000 (1,769,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
A	별내동 ****_*	401.5	대	1종일주 주거나지	사다리 소로한면	2022.06.18	2,750,000,000 (건물포함)	3,940,000 (1,760,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.07.21), 면적 : 555.89m <sup>2</sup> 건물단가 : 2,100,000원/m <sup>2</sup> ×50/50≒2,100,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 2,100,000원/m <sup>2</sup> ×555.89m <sup>2</sup> ≒1,167,369,000원 토지가격 : 2,750,000,000원-1,167,369,000원≒1,582,631,000원 토지단가 : 1,582,631,000원/401.5m <sup>2</sup> ≒3,940,000원/m <sup>2</sup>							
B	별내동 ****_**	245.8	대	1종일주 주거나지	세장형 소로한면	2022.06.20	854,400,000 (토지만거래)	3,480,000 (1,880,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 854,400,000원 / 245.8m <sup>2</sup> ≒ 3,480,000원/m <sup>2</sup>							
C	별내동 ****_**	602	대	1종일주 주상용	사다리 소로각지	2023.02.12	3,500,000,000 (건물포함)	3,490,000 (1,698,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2013.04.17), 면적 : 812.55m <sup>2</sup> 건물단가 : 2,100,000원/m <sup>2</sup> ×41/50≒1,722,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,722,000원/m <sup>2</sup> ×812.55m <sup>2</sup> ≒1,399,211,100원 토지가격 : 3,500,000,000원-1,399,211,100원≒2,100,788,900원 토지단가 : 2,100,788,900원/602m <sup>2</sup> ≒3,490,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	소로한면	3,500,000~3,600,000원/m <sup>2</sup>	제1종일반주거지역 (대지)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

### ▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	경기			남양주시			별내동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/다가구	66.83	65.74	40	94.31	94.31	1	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	3,500,000	1.00947	1.000	1.000	3,533,145		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.919	1.91
	1,829,000	1.00638	-	-	1,840,669		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.11.15 ~ 2024.05.29 (경기도 남양주시 주거지역)	0.947	1.00947	2024년 04월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,829,000	1.00638	1.000	1.000	1.91	3,515,677	3,520,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	251	3,520,000	883,520,000	-
합 계	251	-	883,520,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	별내동 ****_*	401.5	대	1종일주 주거나지	사다리 소로한면	2022.06.18	2,750,000,000 (건물포함)	3,940,000 (1,760,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.07.21), 면적 : 555.89㎡ 건물단가 : 2,100,000원/㎡×50/50=2,100,000원/㎡ 건물가격 : 2,100,000원/㎡×555.89㎡=1,167,369,000원 토지가격 : 2,750,000,000원-1,167,369,000원=1,582,631,000원 토지단가 : 1,582,631,000원/401.5㎡=3,940,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

## 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.06.18 ~ 2024.05.29 (경기도 남양주시 주거지역)	1.951	1.01951	2024년 04월 연장적용

## 4) 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 개별요인 비교

### ■ [본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	본건이 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.900</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	3,940,000	1.000	1.01951	1.000	0.900	3,615,182	3,620,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	251	3,620,000	908,620,000	-
합 계	251	-	908,620,000	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	883,520,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	908,620,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	883,520,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 대상 건물

- 기호(가)

소재지		경기도 남양주시 별내동 1121-2 (경기도 남양주시 식송2로 15-46)							
구조		철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕							
용도	공부	다가구주택							
	현황	다가구주택							
연면적(㎡)		323.35	층 수 (지하/지상)	-/3층	사 용 승인일	2021.07.16			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	○	○	○	○	-

### (2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

#### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」 한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1~3층	2,100,000	-	2,100,000	50	-
	옥탑1층	1,200,000	-	1,200,000	50	-
특이사항		-				

### (3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1~3층	2,100,000	2021.07.16	50	48	2,016,000	-
	옥탑1층	1,200,000		50	48	1,152,000	-

### (4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1~3층	323.35	2,016,000	651,873,600	-
	옥탑1층	86.76	1,152,000	99,947,520	-
합 계				751,821,120	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	883,520,000	-
건 물	751,821,120	-
합 계	1,635,341,120	-

## 토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	경기도 남양주시 별내동 [도로명 주소] 경기도 남양주시 석송2로 15-46	1121-2 위지상	다가구 주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 3층					
				1층	104.33	323.35	2,016,000	651,873,600	2,100,000 x 48/50
				2층	108.72				
				3층	110.3				
	옥탑1층	86.76	86.76	1,152,000	99,947,520	1,200,000 x 48/50			
1	경기도 남양주시 별내동	1121-2	대	제1종일반주거지역	251	251	3,520,000	883,520,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,635,341,120.-</b>	
				이 하			여 백		

# 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 남양주시 별내동 소재 '남양주별내 스위첸아파트' 서측 인근에 위치하며, 인근으로 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설, 아파트 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 주거용건부지로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 필지 북측으로 폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고있습니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화접초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 택지개발지구(별내지구)<택지개발촉진법>.

## 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) |               |

### 6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

### 7. 공부와의 차이

없습니다.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계 확인은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 별도로 조사치 못하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 3층 건물로서,  
(사용승인일 : 2021.07.16)

외 벽 : 인조대리석 마감, 전면 통유리 마감 등

내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샷시 마감, 내부인테리어 마감, 타일 마감 등

창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.

## 2. 이용상태

본건은 공부상 다가구주택이며, 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 일반건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.

## 3. 설비내역

본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 냉방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.

## 4. 부합물 및 종물

없습니다.

## 5. 공부와의 차이

없습니다.

## 건물 감정평가요항표

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

### 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 공부상 다가구주택이며, 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 일반건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니, 경매 진행시 필히 참고하시기 바랍니다.

본건의 임대상황은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 조사치 못하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

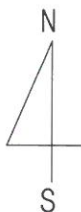
# 광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 별내동 일대
-----	-----------------



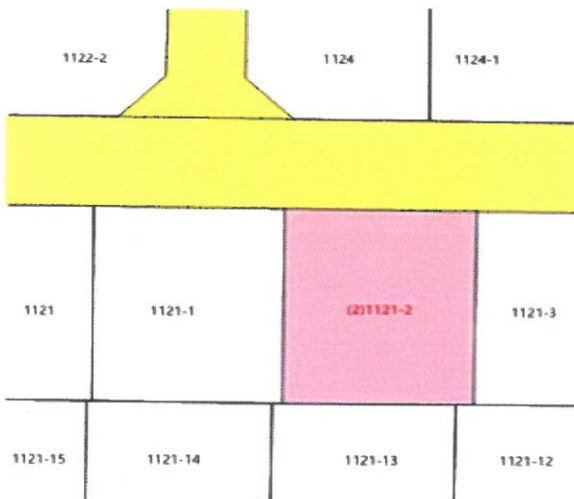
# 지적 및 건물개황도



소재지    경기도 남양주시 별내동 1121-2

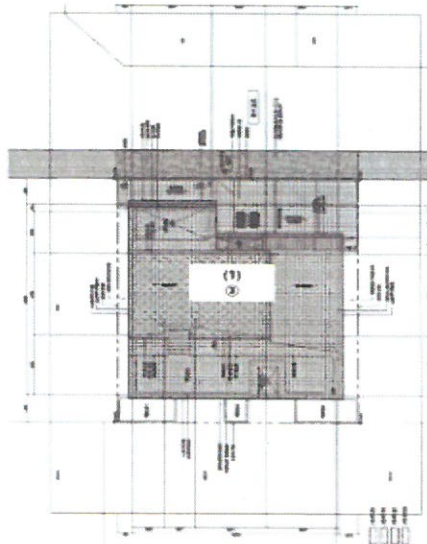


S : 1/500



<건물배치도>

<축척없음>



범례

- |  |        |  |         |  |          |
|--|--------|--|---------|--|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도로선    |  | 평가건물1층  |  | 평가제외건물   |
|  | 도시계획선  |  | 평가건물2층  |  | 제시외건물    |

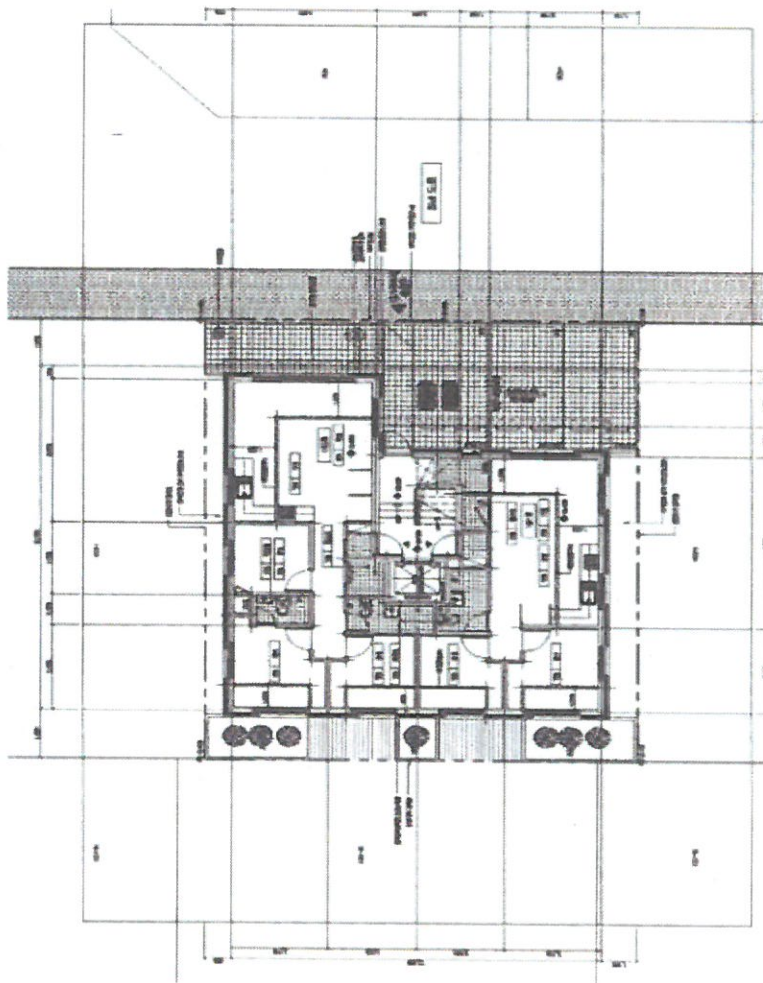
# 지적 및 건물개황도



소재지    경기도 남양주시 별내동 1121-2

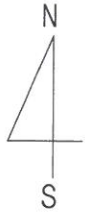


<축척없음>



(1)1층 공부면적 : 104.33㎡

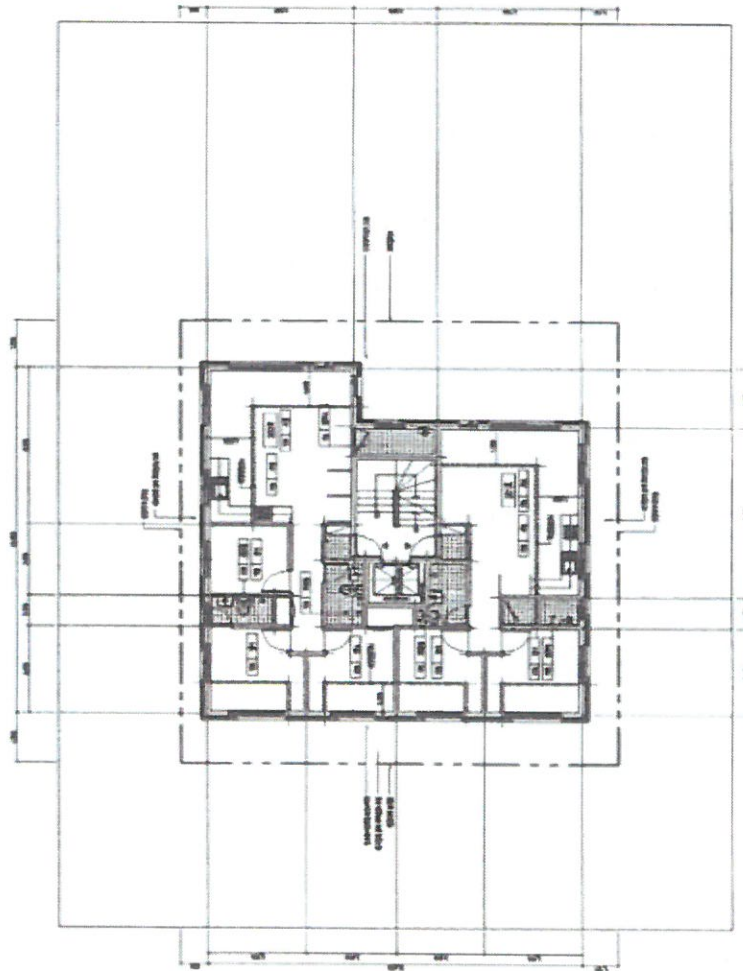
# 지적 및 건물개황도



소재지	경기도 남양주시 별내동 1121-2
-----	---------------------



<축척없음>



(1)2층 공부면적 : 108.72㎡

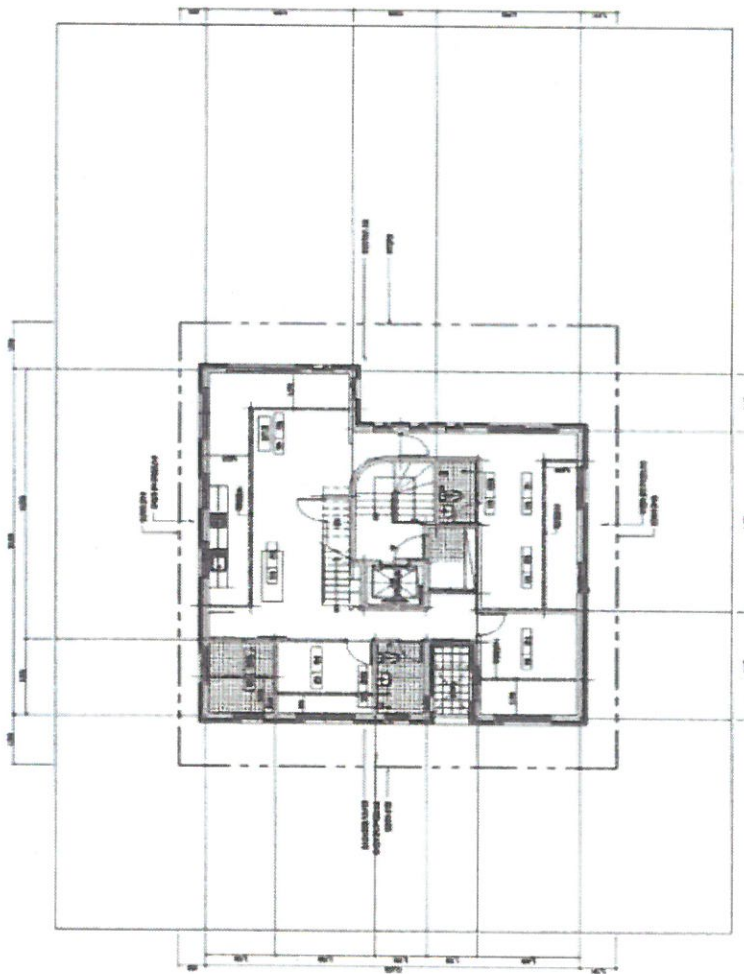
# 지적 및 건물개황도



소재지	경기도 남양주시 별내동 1121-2
-----	---------------------



<축척없음>



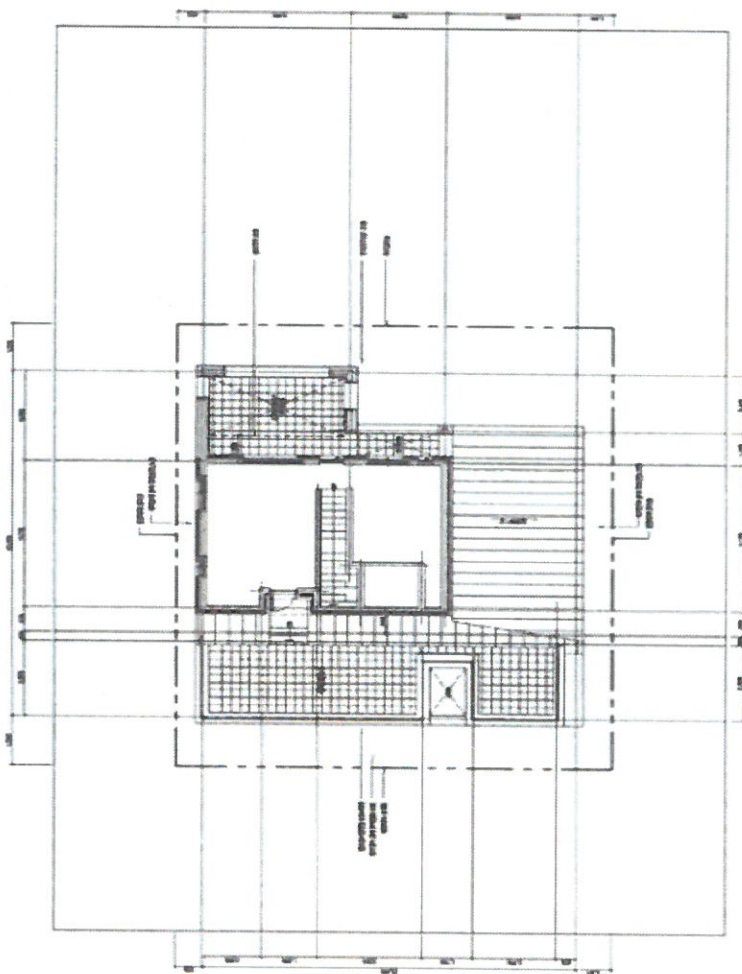
(1)3층 공부면적 : 110.3m<sup>2</sup>

# 지적 및 건물개황도



소재지 경기도 남양주시 별내동 1121-2

<축척없음>



(1)옥탑1층 공부면적 : 86.76㎡

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증면적	월세내역	
			-임대	미상-	
	합계				

## 사 진 용 지



【기호1, 2 전경】



【인근 환경】

# (주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-240523-301

시행일자 : 2024-06-10

수 신 : 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

참 조 : 경매1계 법원주사 김현식

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024-05-23자 귀 제 『 2024타경76133 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 태형건설산업  
소유물건(2024타경76133) 』 에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정 에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서  
2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여  
팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 감정평가서 1부  
청 구 서 1부  
법원보관금출급명령서 1부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지<sup>사</sup>장



# 수 수 료 청 구 서

의정부지방법원 남양주지원 귀하

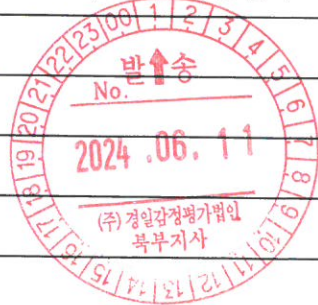
감정평가서번호 : 12-240523-301

一 金 일 백 칠 십 사 만 육 천 팔 백 원 整 (₩1,746,800.-)

2024-05-23자로 의뢰하신 『경기도 남양주시 별내동 1121-2』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩1,322,617.-	$(1,635,341,120 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,322,617$
실 비	여 비	250,000	
	토지조사비		
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,100	
	기타 실비	2,000	
	특별용역비		
	합 계	₩1,588,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩158,800	
	총 계	₩1,746,800.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩1,746,800.-	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행	140-006-104367	예금주: (주)경일감정평가법인
--------	----------------	------------------

**(주)경일감정평가법인 북부지사장**

( TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630 )

## 법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경76133		1,588,000	158,800	1,746,800			1,746,800

출급금종류	감정료
출급청구인	

청구자	성명	(주)경일강정평가법인 북부지사	전화	031) 853-0020
	주민번호 (사업자등록번호)	127-85-33614	우편번호	480-010
	주소	경기도 의정부시 부용로 95 (금오동, 현대프라자) 8층 801호		

대리인	성명		전화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주소			

출급구분	<input type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호	신한은행 140-006-104367
--------	---------------------

위의 보관금을 출급하시기 바랍니다.

2024년 05월 30일

의정부지방법원 남양주지원

사법보좌관 박병선

% 법원보관금 출급시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.



문서확인번호: 1716-5392-2466-0397



발급번호 : 202441360010217489

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 24

# 토지이용계획확인서

처리기간

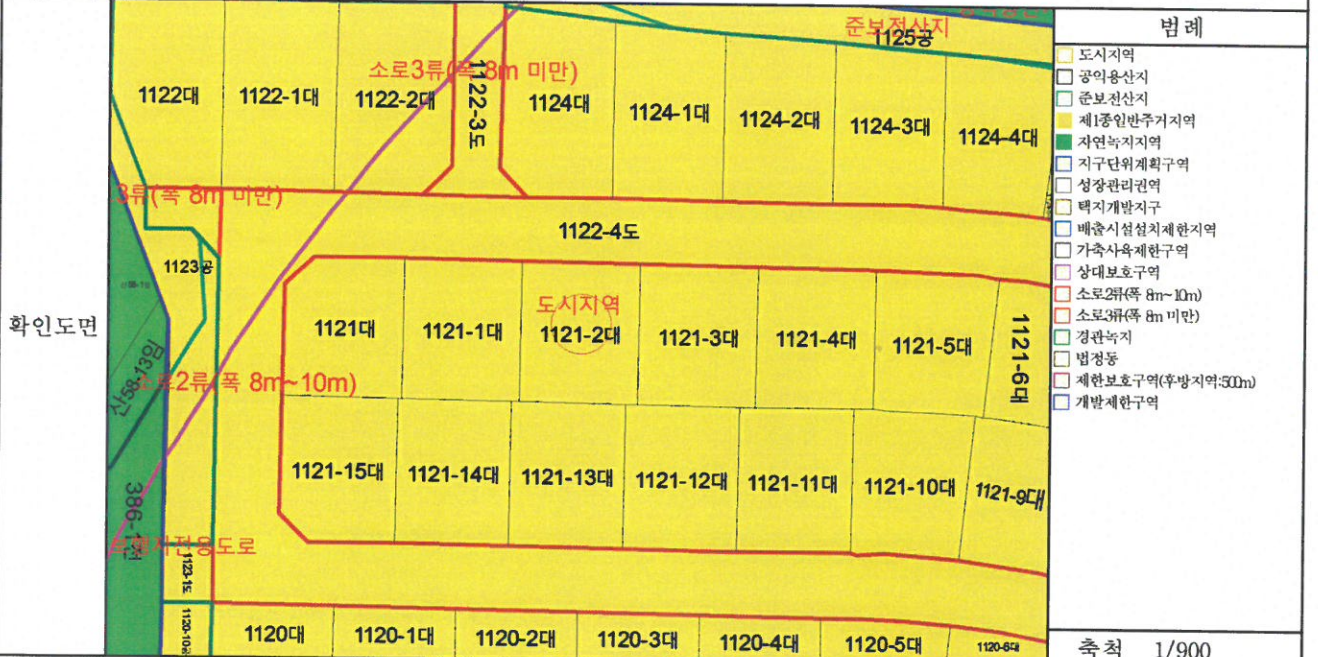
1 일

신청인	성명	서무국	주소	경기도 의정부시 오목로 72, 406동 1904호(민락동, 송산주공4단지)
			전화번호	010-3371-1774

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 남양주시 별내동	1121-2	대	251.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화접초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 택지개발지구(별내지구)<택지개발촉진법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



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

2024/ 05/ 24

경기도 남양주시장

남양주시장인 인원사무관

축척 1/900

수입증지 붙이는곳

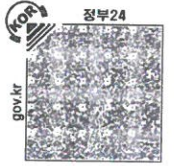
수수료 전자결제 민원



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



문서확인번호 : 1716-5390-3801-0867



### 지적도 등본

발급번호	202441360010217474	처리시각	17시 23분 57초	발급자	정부24
토지소재	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



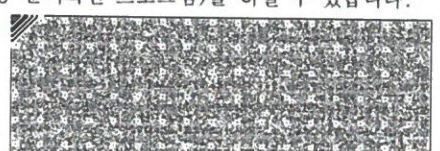
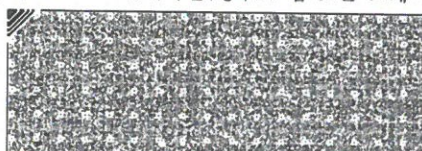
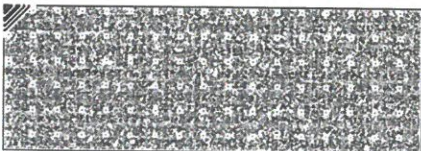
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 05월 24일

경기도 남양주시



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





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2841-2014-008678



[토지] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2014년5월22일	경기도 남양주시 별내동 1121-2	대	251㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년5월22일 제54565호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동)
2	소유권이전	2018년8월29일 제93370호	2016년9월26일 매매	소유자 정문철 600920-***** 경기도 안산시 상록구 박우물2길 7 (이동) 거래가액 금502,000,000원
3	소유권이전	2020년12월29일 제163831호	2020년10월27일 매매	소유자 주식회사태형건설산업 110111-7589736 서울특별시 영등포구 가마산로31길 36-10-101호 (대림동) 거래가액 금527,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경	2022년4월18일 제44570호	2022년2월23일 본점이전	주식회사태형건설산업의 주소 서울특별시 영등포구 도신로 51.2층 202-2호(도림동)
4	강제경매개시결정	2024년5월16일 제55038호	2024년5월14일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결정(2024타경76133)	채권자 황경희 640207-***** 경기도 남양주시 식송2로 15-46, 3층 301호

[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 28420228401204051010140241W0Y00867240U017825791112

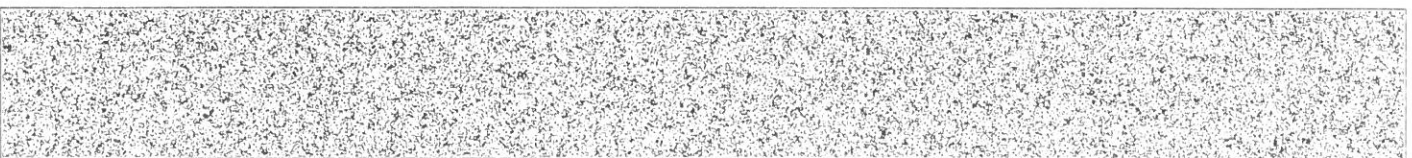
발급확인번호 AANA-TUXR-6782

발행일 2024/05/24

[토지] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년8월29일 제93371호	2018년8월29일 설정계약	채권최고액 금381,600,000원 채무자 경문철 경기도 안산시 상록구 박우물2길 7 (이동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (안산중앙동지점)
2	지상권설정	2018년8월29일 제93372호	2018년8월29일 설정계약	<del>목·적·건물·기타·공작물·어니·수목의·소유·</del> <del>범·위·토지의·전부</del> 존속기간 2018년 8월 29일부터 30년 <del>지·료·없음</del> 지상권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가)(안산중앙동지점)
3	1번근저당권설정등기 말소	2020년12월29일 제163565호	2020년12월29일 해지	
4	2번지상권설정등기 말소	2020년12월29일 제163566호	2020년12월29일 해지	
5	근저당권설정	2020년12월29일 제163832호	2020년12월29일 설정계약	채권최고액 금552,000,000원 채무자 주식회사태형건설산업 서울특별시 영등포구 카미산로31길 36-10- 101호 (대림동) 근저당권자 일산신용협동조합 114741-0000350 경기도 고양시 일산동구 강석로 153(마두동)
5-1	5번근저당권담보추 가			공동담보 건물 경기도 남양주시 별내동 1121-2 2021년7월27일 부기
5-2	5번근저당권변경	2022년4월18일 제44571호	2022년2월23일 본집이전	주식회사태형건설산업의 주소 서울특별시 영등포구 도신로 51,2층 202-2호(도림동)
5-3	5번근저당권변경	2022년4월18일 제44572호	2022년4월18일 변경계약	채권최고액 금420,000,000원
6	근저당권설정	2021년2월26일	2021년2월26일	채권최고액 금468,000,000원



[토지] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제24013호	설정계약	채무자 주식회사태형건설산업 서울특별시 영등포구 가마산로31길 36-10-101호 (대림동) 근저당권자 일산신용협동조합 114741-0000350 경기도 고양시 일산동구 강석로 153(마두동)
6-1	6번근저당권담보추카			공동담보 건물 경기도 남양주시 별내동 1121-2 2021년7월27일 부가
7	6번근저당권설정등기말소	2021년10월25일 제140866호	2021년10월25일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 5월 24일

법원행정처 등기정보중앙관리소

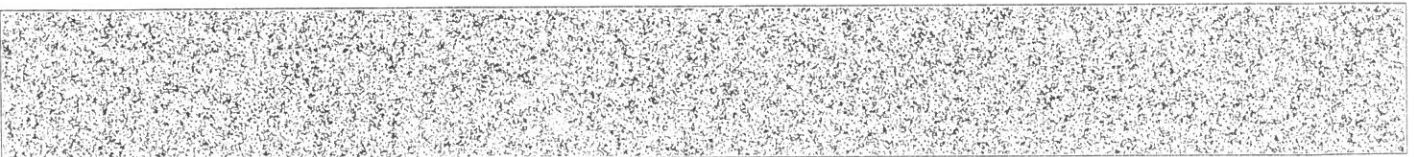
전산운영책임관



\* 실선으로 그려진 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 28420228401204051010140241W0Y00867240U037825791112

발급확인번호 AANA-TUXR-6782

발행일 2024/05/24

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2841-2014-008678

[토지] 경기도 남양주시 별내동 1121-2 대 251㎡

### 1. 소유지분현황 ( 압구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사태형건설산업 (소유자)	110111-7589736	단독소유	서울특별시 영등포구 도신로 51.2층 202-2호(도림동)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 압구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2024년5월16일 제55038호	채권자 황정희	주식회사태형건설산업

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2020년12월29일 제163832호	채권최고액 금552,000,000원 근저당권자 일산신용협동조합	주식회사태형건설산업
5-3	근저당권변경	2022년4월18일 제44572호	채권최고액 금420,000,000원	주식회사태형건설산업

## [ 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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 2841-2021-013677



[건물] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

## 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월27일	경기도 남양주시 별내동 1121-2 [도로명주소] 경기도 남양주시 식송2로 15-46	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 3층 다가구주택 1층 104.33㎡ 2층 108.72㎡ 3층 110.3㎡ 옥탑1층 86.76㎡	

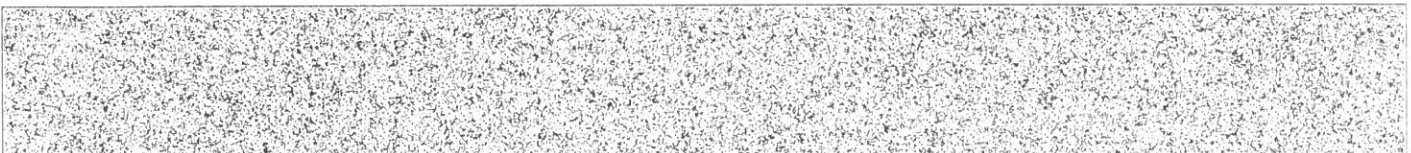
## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년7월27일 제102492호		소유자 주식회사태형건설산업 110111-7589736 서울특별시 영등포구 가마산로31길 36-10,101호(대림동)
1-1	1번등기명의인표시 변경	2022년4월18일 제44570호	2022년2월23일 본점이전	주식회사태형건설산업의 주소 서울특별시 영등포구 도신로 51,2층 202-2호(도림동)
2	강제경매개시결정	2024년5월16일 제55038호	2024년5월14일 의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결정(2024타경76133)	채권자 황경희 640207-***** 경기도 남양주시 식송2로 15-46, 3층 301호

## 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년7월27일 제102493호	2021년7월27일 추가설정계약	채권최고액 금552,000,000원 채무자 주식회사태형건설산업

[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 2842022840120405101021024100C01367240DB17715RU1112

발급확인번호 AANA-TUXG-6772

발행일 2024/05/24

[건물] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<p>서울특별시 영등포구 가마산로31길 36-10-101호 (대림동)                      근저당권자 일산신용협동조합 114741-0000350                      경기도 고양시 일산동구 강석로 153(마두동)                      공동담보 토지 경기도 남양주시 별내동 1121-2의 담보물에 추가</p>
1-1	1번근저당권변경	2022년4월18일 제44571호	2022년2월23일 본점이전	주식회사태형건설산업의 주소 서울특별시 영등포구 도신로 51,2층 202-2호(도림동)
1-2	1번근저당권변경	2022년4월18일 제44572호	2022년4월18일 변경계약	채권최고액 금420,000,000원
2	근저당권설정	2021년7월27일 제102494호	2021년7월27일 추가설정계약	<p>채권최고액 금468,000,000원                      채무자 주식회사태형건설산업                      서울특별시 영등포구 가마산로31길 36-10-101호 (대림동)                      근저당권자 일산신용협동조합 114741-0000350                      경기도 고양시 일산동구 강석로 153(마두동)                      공동담보 토지 경기도 남양주시 별내동 1121-2의 담보물에 추가</p>
3	2번근저당권설정등기말소	2021년10월25일 제140866호	2021년10월25일 해지	
4	주택임차권	2024년4월2일 제36190호	2024년3월29일 의정부지방법원 남양주지원의 임차권등기명령 (2024카임3095)	<p>임차보증금 금240,000,000원                      범위 별지 기재 건물 1층 104.33㎡ 중 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마의 각 점을 순차연결한 선내 가 부분(102호) 약54.23                      임대차계약일자 2021년8월25일                      주민등록일자 2021년9월8일                      점유개시일자 2021년9월7일                      확정일자 2021년8월30일                      임차권자 어진성 830722-*****                      경기도 남양주시 식송2로 15-46, 102호 (별내동)                      도면 제2024-76호</p>

-- 이 하 여 백 --



[건물] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 5월 24일

법원행정처 등기정보중앙관리소

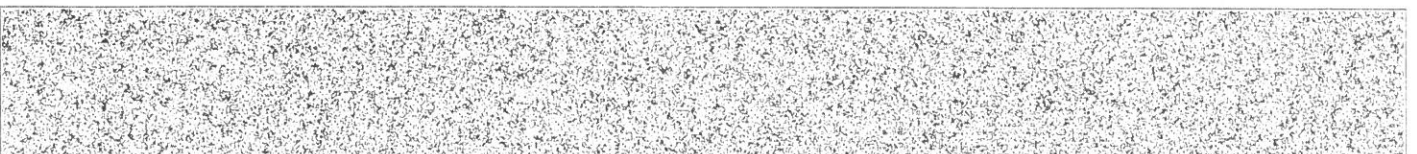
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

[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 2842022840120405101021024100C01367240DB37715RU1112

발급확인번호 AANA-TUXG-6772

발행일 2024/05/24

# 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 2841-2021-013677

[건물] 경기도 남양주시 별내동 1121-2

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사태형건설산업 (소유자)	110111-7589736	단독소유	서울특별시 영등포구 도신로 51,2층 202-2호(도림동)	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2024년5월16일 제55038호	채권자 황경희	주식회사태형건설산업

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

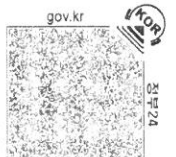
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년7월27일 제102493호	채권최고액 금552,000,000원 근저당권자 일산신용협동조합	주식회사태형건설산업
1-2	근저당권변경	2022년4월18일 제44572호	채권최고액 금420,000,000원	주식회사태형건설산업
4	임차권설정	2024년4월2일 제36190호	임차보증금 금240,000,000원 임차권자 어진성	주식회사태형건설산업

## [ 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.



문서 확인번호 : 1716-5391-9165-5323



# 토지 대장

고유번호	413601100-11121-0002
토지소재	경기도 남양주시 별내동
지번	1121-2
축적	수치

도면번호	114
장번호	2-1
비고	
소유자	
주소	
등록번호	

## 토지 표시

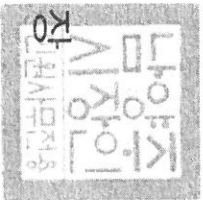
지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		주소	등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호		
(08) 대	*251.0*	(62) 2014년 05월 13일 구획정리원료	2014년 05월 13일	2014년 05월 22일	경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동)	135671-0*****		
		---	(27) 지적확정	2014년 05월 22일	경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동)	135671-0*****		
		---	(02) 소유권보존	2018년 08월 29일	한국토지주택공사	135671-0*****		
		---	(03) 소유권이전	2018년 08월 29일	경기도 안산시 상록구 박우물2길 7 (이동)	135671-0*****		
			(03) 소유권이전	2020년 12월 29일	정문철	600920-1*****		
			(03) 소유권이전	2020년 12월 29일	서울특별시 영등포구 가마산로3길 36-10, 101호 (대림동)	110111-7*****		

등기수정 년월일	토지등기 (기준수확량등급)	개별공시지가(원/㎡)	1630000	1670000	1686000	1807000	1866000	1818000	1829000
2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	영도지역 등		

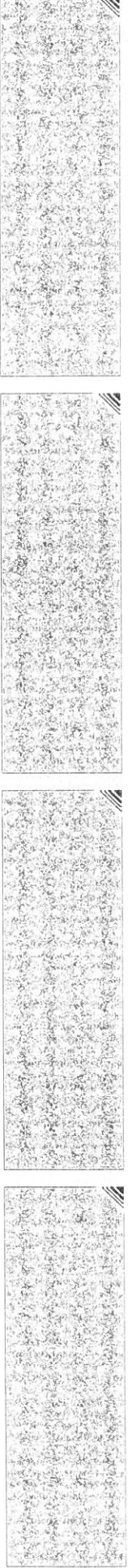
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 24일

경기도 남양주시



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



# 토지 대장

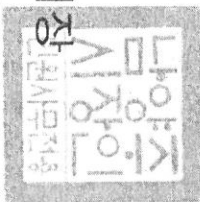
고유번호	4136011100-11121-0002		
토지소재	경기도 남양주시 별내동		
지번	1121-2	축적	수치

도면번호	114	발급번호	202441360-01021-7481
장번호	2-2	차리시각	17시 25분 30초
비고	소유자 인터넷민원		

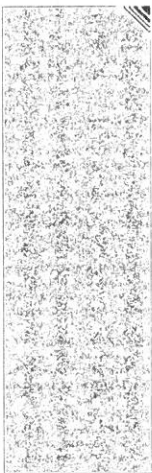
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지표시		변동일자		소유자		등록번호
			연월일	년월일	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
토지등급 (기준수확량등급)	개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)				2022년 04월 18일	시물특별시 영등포구 도신로 51, 2층 202-2호(도림동)	--- 이하 여백 ---	110111-7*****
						(04) 주소변경	주식회사태형건설산업		
등기수정 년월일									
등기등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(원/㎡)									용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 5월 24일

경기도 남양주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 첨부24( gov. ko )의 인터넷발급문서지위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 지위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1. >

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620		고유번호	4136011100-1-11210002		명칭	도로명주소	호수/가구수/세대수	0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 남양주시 별내동		지번	1121-2		도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)		
*대지면적	251 m <sup>2</sup>	면적적	*지역	제1종일반주거지역 외 1		*지구	*구역		
건축면적	150.41 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 면적	주구조	철근콘크리트구조		주용도	다기구조택		
*건폐율	59.92 %	*용적률	높이	높이		지붕	철근콘크리트 경사지붕		
*조정면적	m <sup>2</sup>	*공개 공개 공간 면적	*건축선 후퇴면적	14.41 m		*건축선 후퇴 거리	m		

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	소유자 현황		주소	소유권 지분	변동일
					성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주1	1층	철근콘크리트구조	다기구조택(2가구)	104.33	주식회사태형건설산업	110111-7*****	서울특별시 영등포구 도신로 51,2층 202-2호(도림동)		2022.4.18.
주1	2층	철근콘크리트구조	다기구조택(2가구)	108.72					등기명인표시변경
주1	3층	철근콘크리트구조	다기구조택(1가구)	110.3					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	다락(면적산정제외)	86.76					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 남양주시장

발급일: 2024년 5월 24일  
 담당자: 전 화

\* 표시 항목은 증명표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 남양주시 별내동

명칭 호수/가구수/세대수

0호/5가구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 경기도 남양주시 석송2로 15-46 (별내동)

1121-2

도로명주소 관련 주소

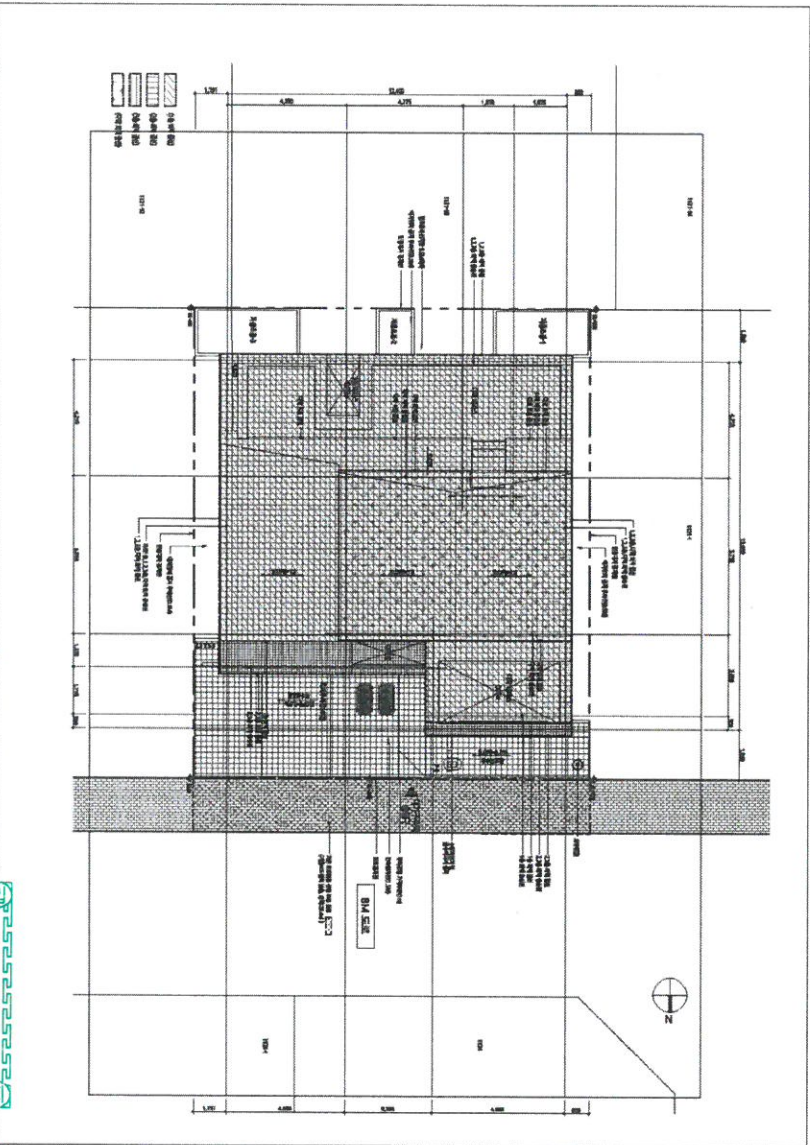
구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기			허가일	인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	※금수설비(저수조)	※수설비(저수조)			※수설비(저수조) 수평 및 총용량
건축주	주식회사태형건설산업	110111-7*****						1대					2018.9.12	
설계자	이왕주 건축사사무소 업권공	남양주시-건축사사무소-105	지주식	대	4대	대	대						2021.1.15.	
공사감리자	김선도 해담건축사사무소	남양주시-건축사사무소-112	기계식	대	대	대	대							
공시시공자 (현장관리인)	이민형 (주)주형종합건설	서울특별시-건축공사업-01-4672	전기차	대	대	대	대							2021.7.16.
※건축물 인증 현황														
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			내진능력			관리계획 수립 여부		
						특수구조 건축물			지하수위			건축물 관리점검 현황		
						기조형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기조 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기조			미해당			구조설계해석법: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 등가정적해석법 [ <input type="checkbox"/> ] 동적해석법		
변동사항														
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항								
2021.7.16	도시건축과-16445(2021.07.16)호에 의거 사용승인되 여 생성(신축)  -이하(여백)-					지역: 도시지역  -이하(여백)-								

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수/구수/세대수
대지위치	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2	도로명주소	0호/5기/구/세대
				경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)	



도면의 종류	배치도0	축척	1 : 250
--------	------	----	---------

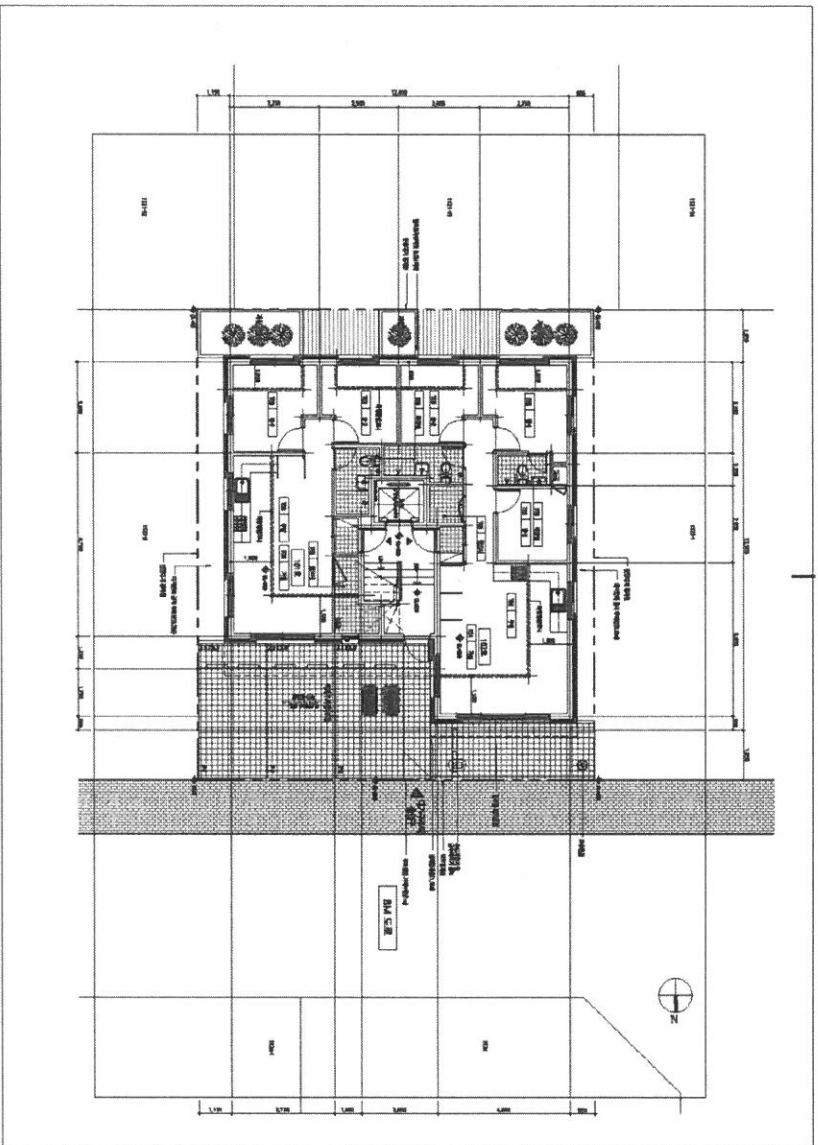
2603  
 양주시  
 2024.05.29  
 F2507401  
 서류발행일: 2024년 05월 29일

양주시 양주2동장  
 인공지가 인공(불법)되지 아니  
 인공은 그효력을 보충할 수 없습니다

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수가구수/세대수 0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2	도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)

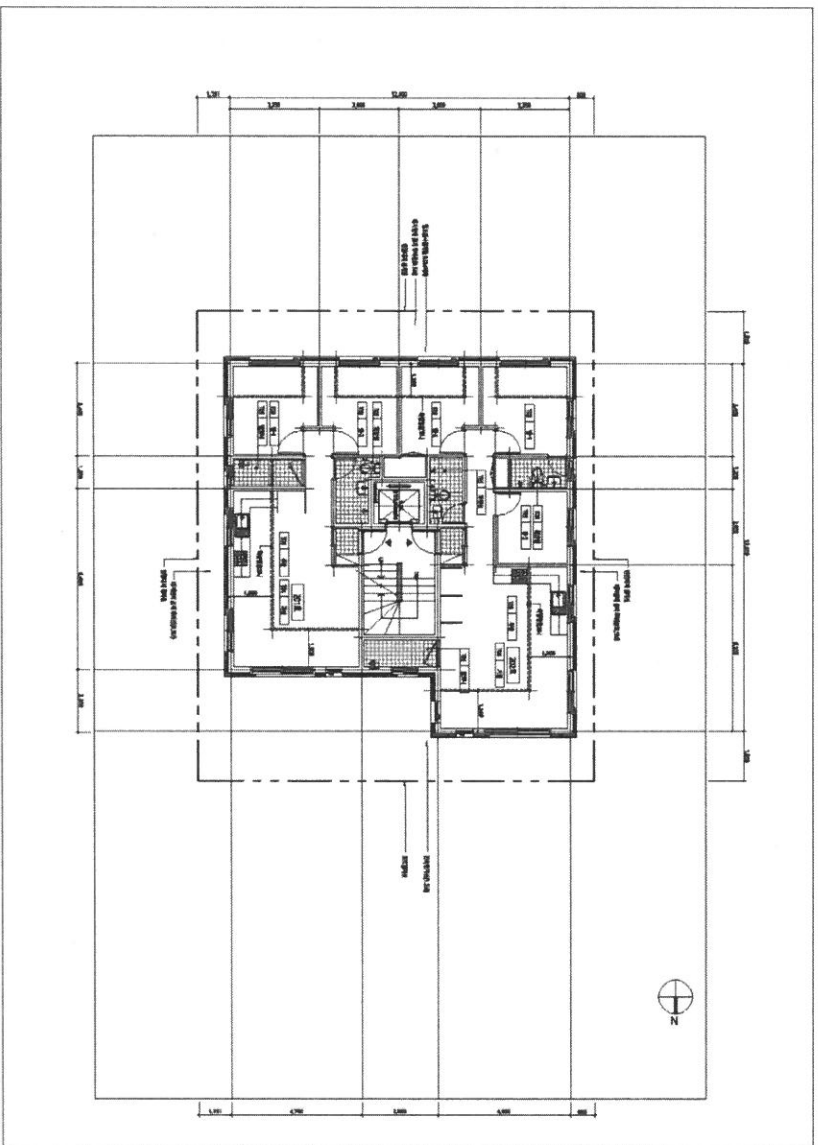


도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 인용공 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수/가구수/세대수 0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2	도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)

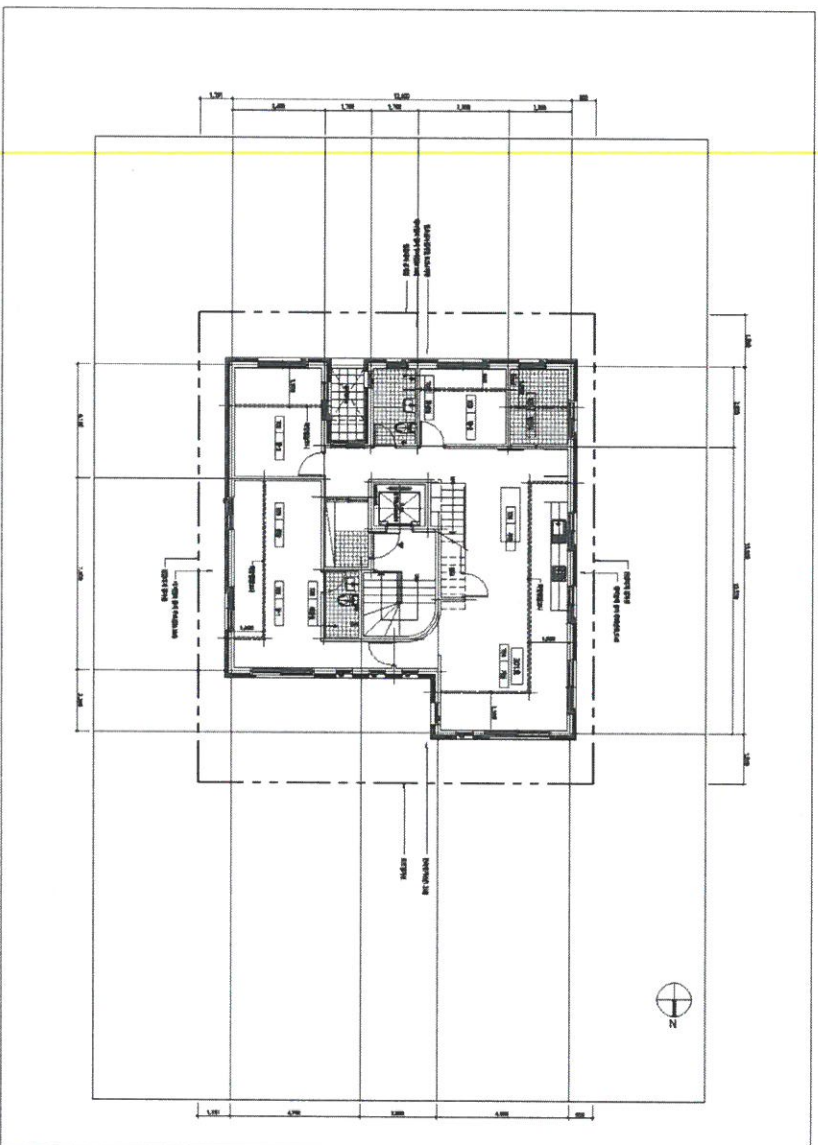


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 임용공 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수/가구수/세대수 0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2	도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)

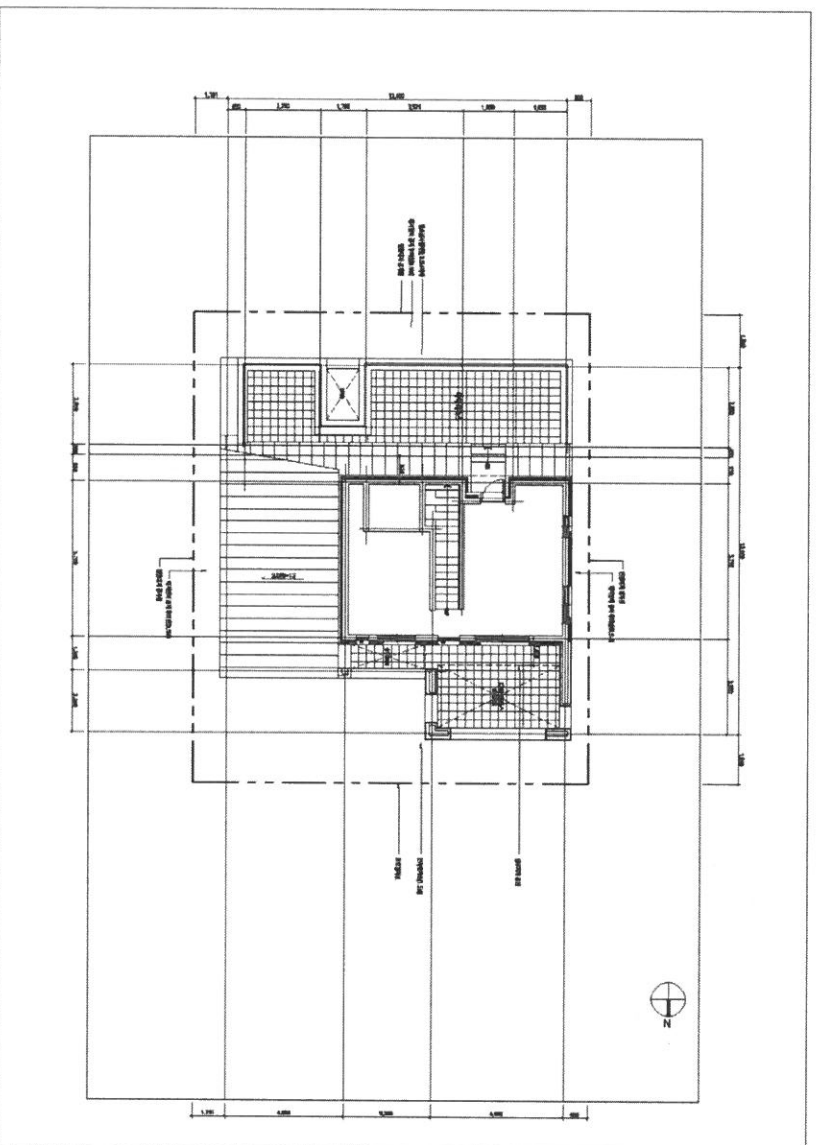


도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 일목공 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수기구수/세대수 0호/5기/0세대
대기위치	경기도 남양주시 별내동	지번	1121-2	도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)

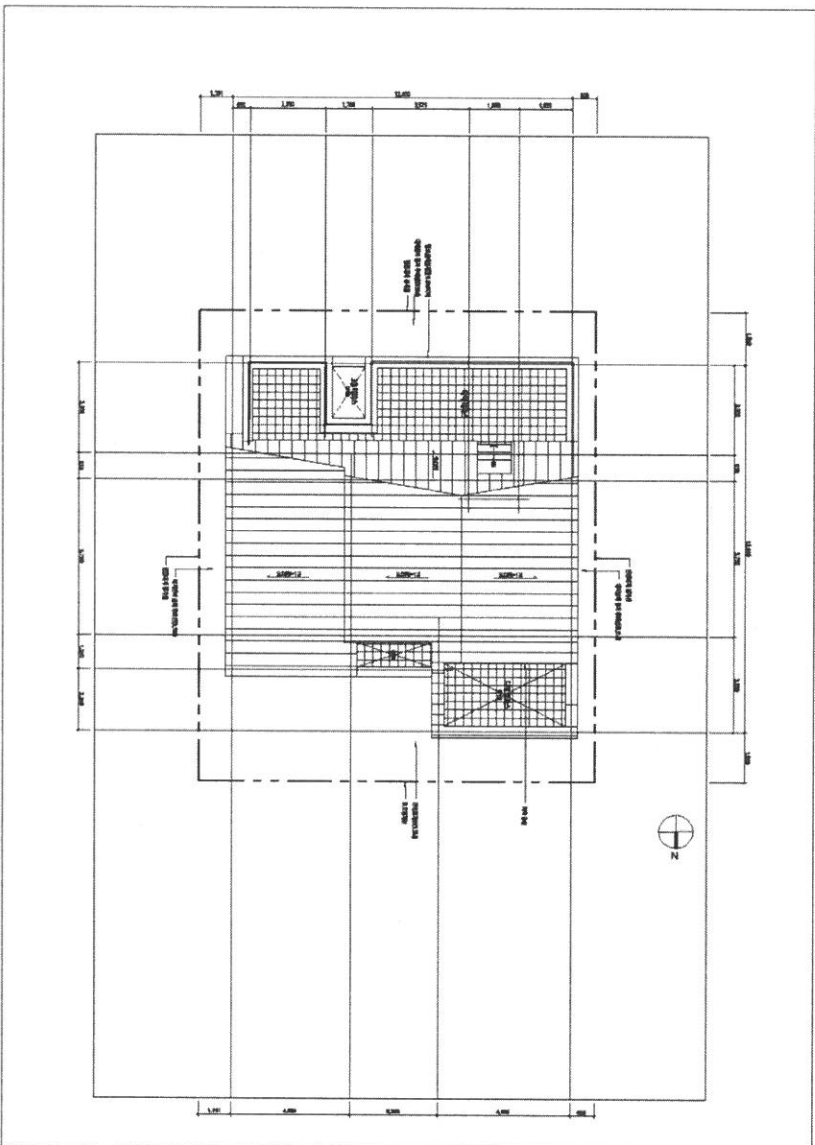


도면의 종류	평면도(단락)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 일육공 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212110001620	고유번호	4136011100-1-11210002	명칭	호수기구수/세대수 0호/5기구/0세대
대기위치	경기도 남양주시 별내동	기번	1121-2	도로명주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46 (별내동)



도면의 종류	평면도(기본)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 일목공 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 4211-3103-0450-2360 발급일자 2024년 5월 29일 09:27:17

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨  / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 남양주시 식송2로 15-46(별내동)
	지번 주소	경기도 남양주시 별내동 1121-2

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 대수 (朴大洙)	2021-10-05	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-08-13							
2	세대주	양 희영 (梁熙英)	2023-08-25	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-08-25							
3	세대주	최 경옥 (崔景玉)	2021-11-04	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-11-04							
4	세대주	박 세은 (朴世恩)	2022-06-15	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-06-15							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 5월 29일

경기도 양주시 양주2동장



담당자 의견

## 전입세대확인서(동거인포함)

### 유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
  2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.
-