

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 의정부지방법원  
사법보좌관 박영민

건명: 류호연 소유물건  
(2024타경86167)

평가서번호: 중앙 052024-0912-014

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.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호  
(의정부동)  
북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661  
e-mail : jungang5@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박아람

박아람



(주)중앙감정평가법인 북부지사장

강경환



감정평가액	일억칠천일백만원정 (₩171,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	경매		
제출처	경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	류호연 (2024타경86167)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.13	2024.09.13	2024.09.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	171,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩171,000,000

심사  
확인

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

심사자: 감정평가사 윤재선

윤재선



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '의정부중앙초교' 남동측 인근에 위치하는 밀레니움 제14층 제1404호 (오피스텔)로서, 의정부지방법원의 법원경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 13일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 13일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

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

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 주거용 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재, 폐문으로 인해 부득이 내구 구조 등의 현황은 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 확인 하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가 가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세 표상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 187-8 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로568번길 33		
건물명	밀레니움		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-1/16
주용도	오피스텔	단지규모	1개동 63호
사용승인일	2019.03.21	대지면적(㎡)	424
연면적(㎡)	3,914.19	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	14/1404	오피스텔	50.43	18.9	69.33	7.50	72.7

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	의정부동 187-○ ○○○○ -/○/○○1	46.94	6.98	152,646,200	3,251,000	2024.05.21
							2019.03.21
②	매매	의정부동 187-○ ○○○○ -/○/○○3	43.39	6.45	141,093,410	3,251,000	2024.01.19
							2019.03.21
③	매매	의정부동 187-○○외 ○○ ○○○○○○ -/○/○○3	25.3463	3.3628	90,000,000	3,550,000	2023.12.29
							2019.06.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	경매	의정부동 187-○ ○○○○ -/○○/○○○1	46.94	167,000,000	3,557,000	2024.06.20
						2019.03.21
②	경매	의정부동 187-○○외 ○○ ○○○○○○○○ -/○/○○8	27.06	105,000,000	3,880,000	2024.04.12
						2019.06.05

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
본건 유사 오피스텔	전유면적 기준 단가: 3,250,000 ~ 3,500,000원/㎡	-

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기 (오피스텔))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.7)	98.7
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.4)	99.22
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.7/99.22 \approx 0.99476$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.05	본건이 층별 및 향별 효용에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	3,251,000	1.00	0.99476	1.050	3,395,663	50.43	171,243,285	171,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제14층 제1404호	50.43	171,000,000	3,390,000
합 계			171,000,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 주거용 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# (구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로568번길 33  전유부분의 건물의 표시  대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경기도 의정부시 의정부동 대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.	187-8	오피스텔 밀레니움	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
				지1층 1층 2~14층 (각) 15, 16층 (각)	175.74 91.79 236.04 289.07			
				철근콘크리트구조 제14층 제1404호	50.43	50.43	171,000,000	공용면적 :18.9㎡ 포함
		187-8			424			토지, 건물 배분내역 토지: 51,300, 000원 건물: 119,700, 000원
					7.50 424x----	7.5		
					424			
	<b>합 계</b>						<b>₩171,000,000</b>	
							- 이 하 여 백 -	

# 구분건물평가요항표

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 의정부시 의정부동 소재 '의정부중앙초교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 주택, 소규모 아파트, 학교 등이 소재하는 지역임.

## 2. 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 의정부역(1호선), 의정부중앙역(의정부경전철) 및 버스정류장, 간선도로가 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상16층 건물로서,  
외벽 : 몰탈위 페인트 및 외장 석재 마감 등  
내벽 : 벽지, 일부 타일 붙임 등  
창호 : 하이샷시임.

## 4. 이용상태

주거용 오피스텔(방2, 거실, 주방, 욕실 등)로 이용중임. (후면 "건물개황도" 참조)

## 5. 설비내역

개별난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 구분건물평가요항표

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

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 유사 사다리형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 남측으로 세로에 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

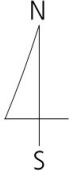
## 9. 공부와의 차이

없음.

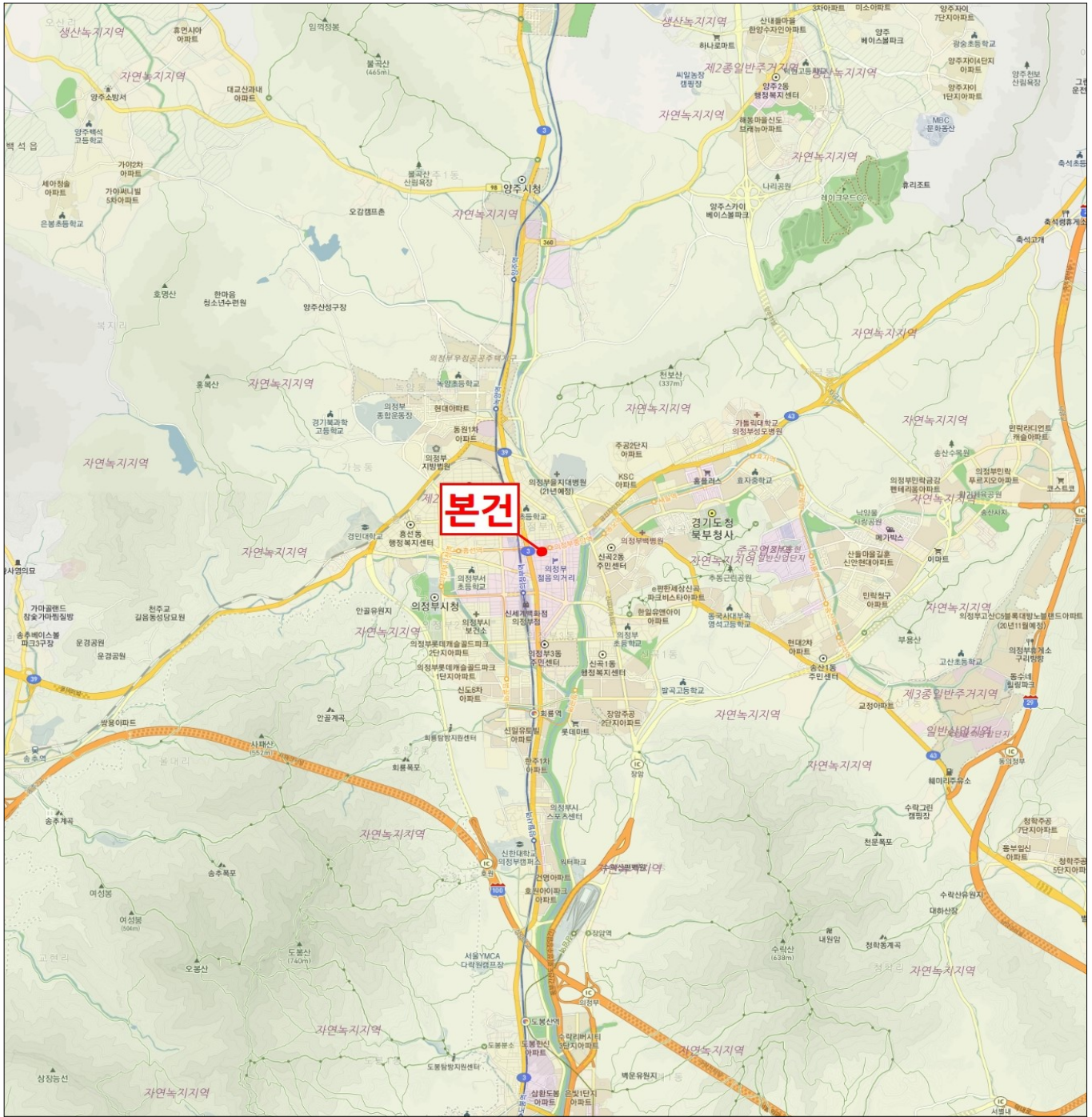
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 187-8 (평화로568번길 33) 밀레니움 제14층 제1404호
-----	----------------------------------------------------



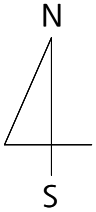
# 상세위치도

소재지

경기도 의정부시 의정부동 187-8 (평화로568번길 33) 밀레니움 제14층 제1404호

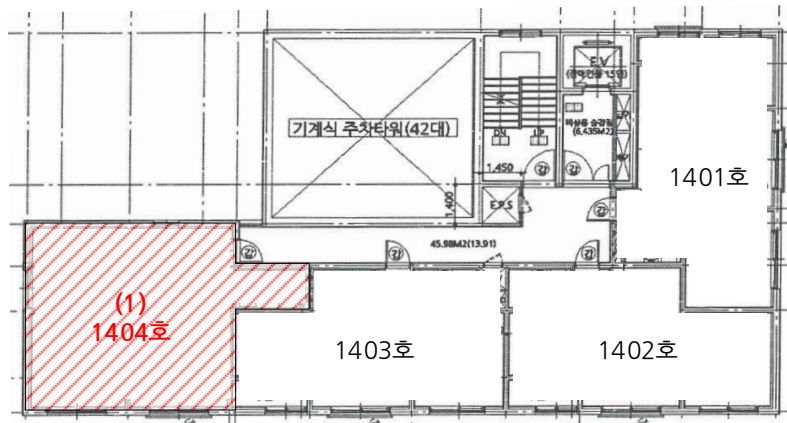


# 건물개황도



NO SCALE

<제14층 호별배치도>



<제1404호 내부구조도>



# 사진용지



본건전경



본건전경

# 사진용지



본건전경



본건전경



# (주) 중앙 감정 평가 법인

수 신 의정부지방법원 사법보좌관 박영민  
참 조 경매7계장  
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.11일자 귀 제 『 2024타경86167 』로 의뢰하신 『 류호연 소유물건(2024타경86167) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부  
2) 청구서 1부  
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

## 복 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박아람

시행 중앙 052024-0912-014 (2024.09.19)

우11673 경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)

TEL. 031-879-3900 FAX. 031-879-6661 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 031-879-3900, FAX: 031-879-6661 )

문서번호 : 중앙 052024-0912-014

수신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.11 자 귀 제 『

2024타경86167

』호로

의뢰하신 『

류호연 소유물건 (2024타경86167)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 가. 평가보수

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	$(171,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$
실		
여비교통비	112,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	9,000	
비		
특별용역비	—	
소계	133,200	
공급가액	423,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	42,300	
합계	465,300	
기납부 착수금	—	
정산청구액	465,300	

붙임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』

신한은행 504-01-156490 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0912014" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북부지사장



# 수수료산정내역서

수 신: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

평가서번호: 052024-0912-014

정산청구액: **사십육만오천삼백원정 (₩465,300.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩171,000,000		-		₩171,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	121,000,000		1만분의11	x1.0	133,100	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					333,100		
평가수수료	1.0배	$(171,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$				290,000	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비	의정부시				112,000	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1개호 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 건축물현황도 2부 x 100원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,200	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원 + 5,000원				9,000	
	특별용역비					-	
	소 계					133,200	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩423,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				42,300		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩465,300		

북 부 지 사 장



발급번호 : 202441150003045123

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 12

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간 1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경기도 의정부시 시민로 39,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 의정부시 의정부동		187-8	대	424.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> 철도보호지구</li> <li><span style="color: red;">■</span> 일반상업지역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 특정용도제한지구</li> <li><span style="color: red;">■</span> 과밀억제권역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 상대보호구역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 대로2류(폭 30m-35m)</li> <li><span style="color: red;">■</span> 소로2류(폭 8m-10m)</li> <li><span style="color: red;">■</span> 도시철도</li> <li><span style="color: red;">■</span> 법정동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: right;">2024/ 09/ 12</p> <p style="text-align: center;"><b>경 기 도 의 정 부 시 장</b></p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>	





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2802-2019-007891



[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1404호

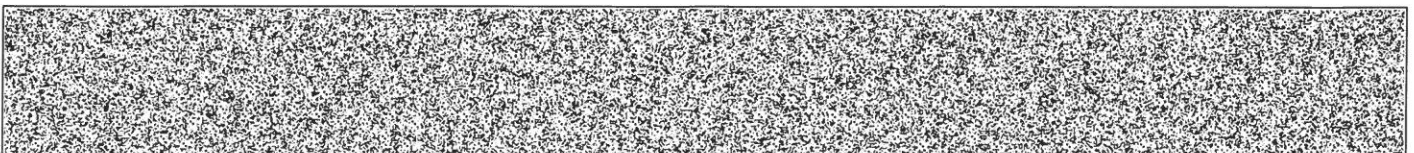
## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년4월4일	경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로568번길 33	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 오피스텔 지1층 175.74㎡ 1층 91.79㎡ 2층 236.04㎡ 3층 236.04㎡ 4층 236.04㎡ 5층 236.04㎡ 6층 236.04㎡ 7층 236.04㎡ 8층 236.04㎡ 9층 236.04㎡ 10층 236.04㎡ 11층 236.04㎡ 12층 236.04㎡ 13층 236.04㎡ 14층 236.04㎡ 15층 289.07㎡ 16층 289.07㎡	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 의정부시 의정부동 187-8	대	424㎡	2019년4월4일 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 280202280022040920101901210000078442HDW19157921112

발급확인번호 AANJ-BQXY-8918

발행일 2024/09/12

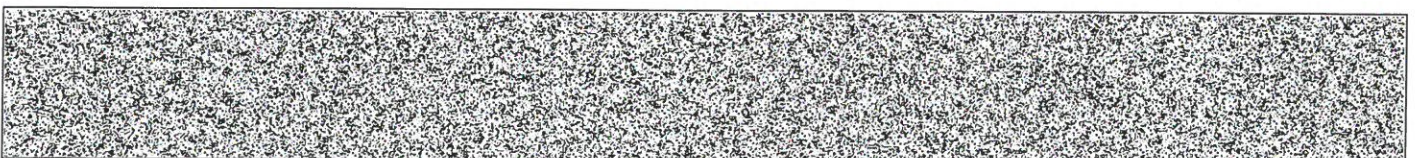
[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1404호

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년4월4일	제14층 제1404호	철근콘크리트구조 50.43㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	424분의 7.50	2019년3월21일 대지권 2019년4월4일 등기	

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년4월4일 제30611호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	<del>신탁재산처분에의한 신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-5820호</del>
2	소유권이전	2019년4월4일 제30614호	2019년4월4일 신탁재산의귀속	소유자 류호연 670109-***** 서울특별시 양천구 오목로10길 8, 203호(신월동,하은빌리지)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2019년4월4일 제30615호	2019년4월4일 신탁	수탁자 <del>국제자산신탁주식회사</del> 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-5861호</del>
3-1	3번등기명의인표시 변경	2020년10월22일 제108276호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
4	소유권이전	2020년10월23일	2020년10월23일	소유자 류호연 670109-*****

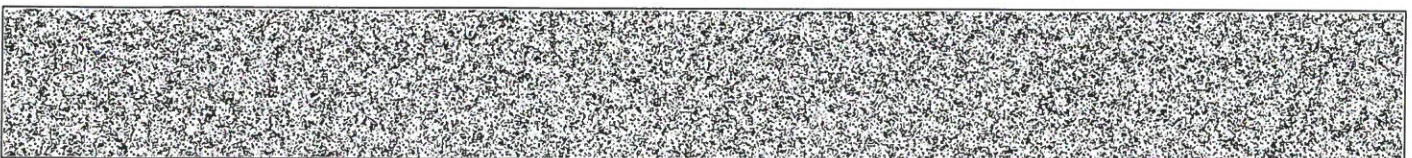


[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제108565호	신탁재산의귀속	경기도 부천시 역곡로20번길 62,101동 606호(역곡동,역곡세창짜임아파트)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	<del>임의경매개시결정</del>	<del>2022년3월24일 제23679호</del>	<del>2022년3월24일 의정부지방법원의 임의경매개시결정(2022타경73662)</del>	채권자 <del>이재필 670523-*****</del> 시흥시 월곶중앙로 11, 307동 803호(월곶동 1016, 월곶동풍림3차아파트)
6	5번임의경매개시결정등기말소	2023년2월3일 제9037호	2023년1월30일 취하	
7	가압류	2023년4월4일 제30797호	2023년4월4일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2023카단31517)	청구금액 금37,000,000 원 채권자 더에이치디벨로퍼 주식회사 110111-7537793 서울 강남구 영동대로 602, 6층 엔020호 (삼성동)
8	강제경매개시결정	2024년9월9일 제86834호	2024년9월9일 의정부지방법원의 강제경매개시결정(2024타경86167)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년6월4일 제59208호	2021년6월2일 설정계약	채권최고액 금158,000,000원 채무자 류호연 경기도 부천시 역곡로20번길 62, 101동 606호 (역곡동,역곡세창짜임아파트) 근저당권자 이재필 670523-***** 경기도 시흥시 월곶중앙로 11, 307동 803호 (월곶동, 월곶풍림3차아파트) 공동담보 <del>건물 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1401호</del> 건물 경기도 의정부시 의정부동



[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				187-8 밀레니움 제16층 제1603호
1-1	1번근저당권공동담보일부소멸			건물 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1401호에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2024년3월12일 부기
2	주택임차권	2022년11월18일 제97297호	2022년11월10일 의정부지방법원의 임차권등기명령 (2022카임42)	임차보증금 금175,000,000원 범 위 1404호 전부 임대차계약일자 2020년9월23일 주민등록일자 2020년10월23일 점유개시일자 2020년10월23일 확정일자 2020년9월23일 임차권자 최희선 911218-***** 경기도 의정부시 의정부동 187-8 (평화로568번길 33) 밀레니움 1404호
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년11월18일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 9월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

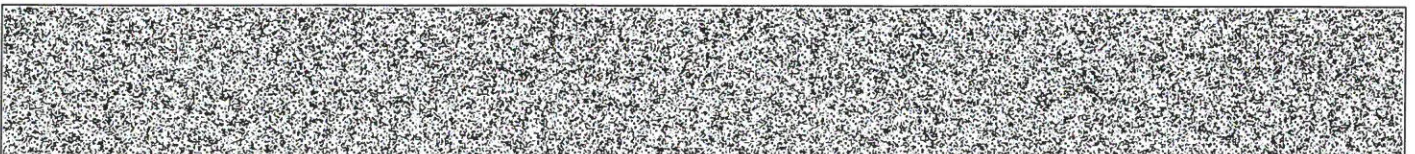
전산운영 책임관



- \* 실선으로 그어진 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(<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 280202280022040920101901210000078442HDW49157921112

발급확인번호 AANJ-BQXY-8918

발행일 2024/09/12

# 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 2802-2019-007891

[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 187-8 밀레니움 제14층 제1404호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
류호연 (소유자)	670109-*****	단독소유	경기도 부천시 역곡로20번길 62,101동 606호(역곡동,역곡세창짜임아파트)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년4월4일 제30797호	청구금액 금37,000,000 원 채권자 더에이치디벨로퍼 주식회사	류호연
8	강제경매개시결정	2024년9월9일 제86834호	채권자 주택도시보증공사	류호연

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년6월4일 제59208호	채권최고액 금158,000,000원 근저당권자 이재필	류호연
2	임차권설정	2022년11월18일 제97297호	임차보증금 금175,000,000원 임차권자 최희선	류호연

## [ 참고 사항 ]

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

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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

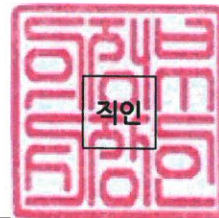
건물ID	2120191920000083		고유번호	4115010100-3-01870008		명칭	밀레니움	호수/가구수/세대수	63호/0가구/0세대	
대지위치	경기도 의정부시 의정부동			지번	187-8	도로명주소	경기도 의정부시 평화로568번길 33 (의정부동)			
*대지면적	424 m <sup>2</sup>	연면적	3,914.19 m <sup>2</sup>		*지역	일반상업지역		*지구	*구역	
건축면적	293.3 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	3,738.45 m <sup>2</sup>		주구조	철근콘크리트구조		주용도	오피스텔	
*건폐율	69.17 %	*용적률	881.71 %		높이	61.4 m		지붕	(철근)콘크리트	
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>		*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>		*건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실,전기실	175.74	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	84.23	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04
주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설(사무소)	7.56	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 9월 12일

의정부시장



담당자:  
전화:

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

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

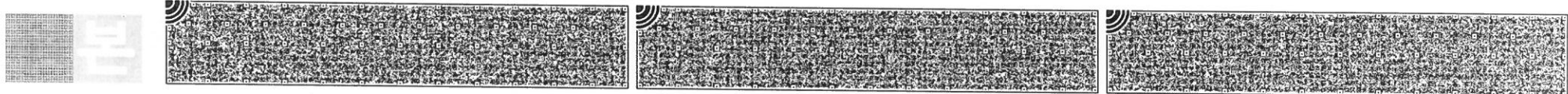
대지위치		경기도 의정부시 의정부동	명칭	호수/가구수/세대수
			밀레니움	63호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		
187-8		경기도 의정부시 평화로568번길 33 (의정부동)		
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		1 대
건축주	주식회사무궁화신탁	110111-2*****								허가일	
설계자	박군화 마당건축사사무소	경기도-건축사사무소-16	차주식	대 ㎡	4 대 51.7 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2017.1.17.	
공사감리자	박군화 마당건축사사무소	경기도-건축사사무소-1715	기계식	대 ㎡	42 대 51 ㎡	대 ㎡		형식	구분	수량 및 총 용량	착공일
공사시공자 (현장관리인)	정현순 주식회사 성신건설	남동구-건축공사업-02-1148	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		기타오수처리시설	지상	개 ㎡	2017.11.14.
								용량	지하	개 ㎡	사용승인일
										2019.3.21.	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			적용		VI-0.207g		
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이		G.L -2.0 m		
			기초형식 [ ] 지내력기초		t/m	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류
			[✓] 파일기초			[✓] 동적해석법	점검유�효기간
							정기점검 2024.3.21.~2027.1.24.

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2019.3.21. 2024.2.2.	2017-건축과-신축허가5(2017.1.17.)에 따른 신축 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2) 에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재	2024.3.13.	정기점검(점검기간: 2024.03.21 까지, 보고일: 20 24.03.04)  - 이하여백 -		

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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191920000083	고유번호	4115010100-3-01870008	명칭	밀레니움호수/가구수/세대수 63호/0가구/0세대	
대지위치	경기도 의정부시 의정부동		지번	187-8	도로명주소	경기도 의정부시 평화로568번길 33(의정부동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04			- 이하어백 -		
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	236.04					
주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔(5호)	289.07					
주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔(5호)	289.07					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실	29.16					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 : 1726-1348-1335-5542

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220191920002035	고유번호	4115010100-3-01870008	명칭	밀레니움	호명칭	1404
대지위치	경기도 의정부시 의정부동		지번	187-8	도로명주소 경기도 의정부시 평화로568번길 33 (의정부동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			류호연
주	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	50.43	류호연	경기도 부천시 역곡로20번길 62, 101동 606호(역곡동, 역곡세창짜임아파트)	1/1	2020.10.23.
		- 이하여백 -			670109-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	14층	철근콘크리트구조	계단실, E.V, 주차장, 기계실, 홀	16.34				
주	14층	철근콘크리트구조	벽체공용	2.56				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 12일



담당자 : 건축과  
전화 :

의정부시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

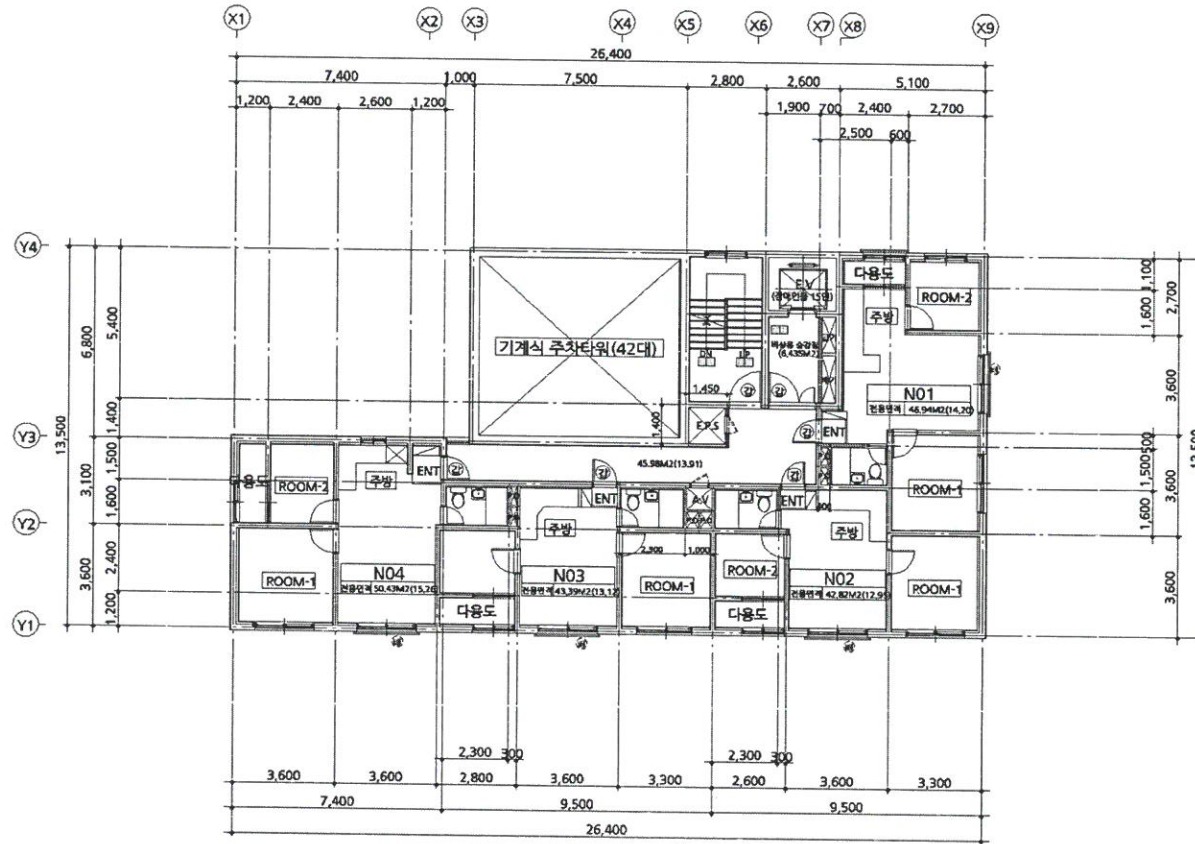
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191920000083	고유번호	4115010100-3-01870008	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 의정부시 의정부동	지번	187-8	도로명주소	경기도 의정부시 평화로568번길 33(의정부동)
				밀레니움	63호/0가구/0세대



0012  
의정부시  
의정부시  
100원  
2024.9.13  
UJB006

도면의 종류  
증지발행 시각: 09:25:08.744

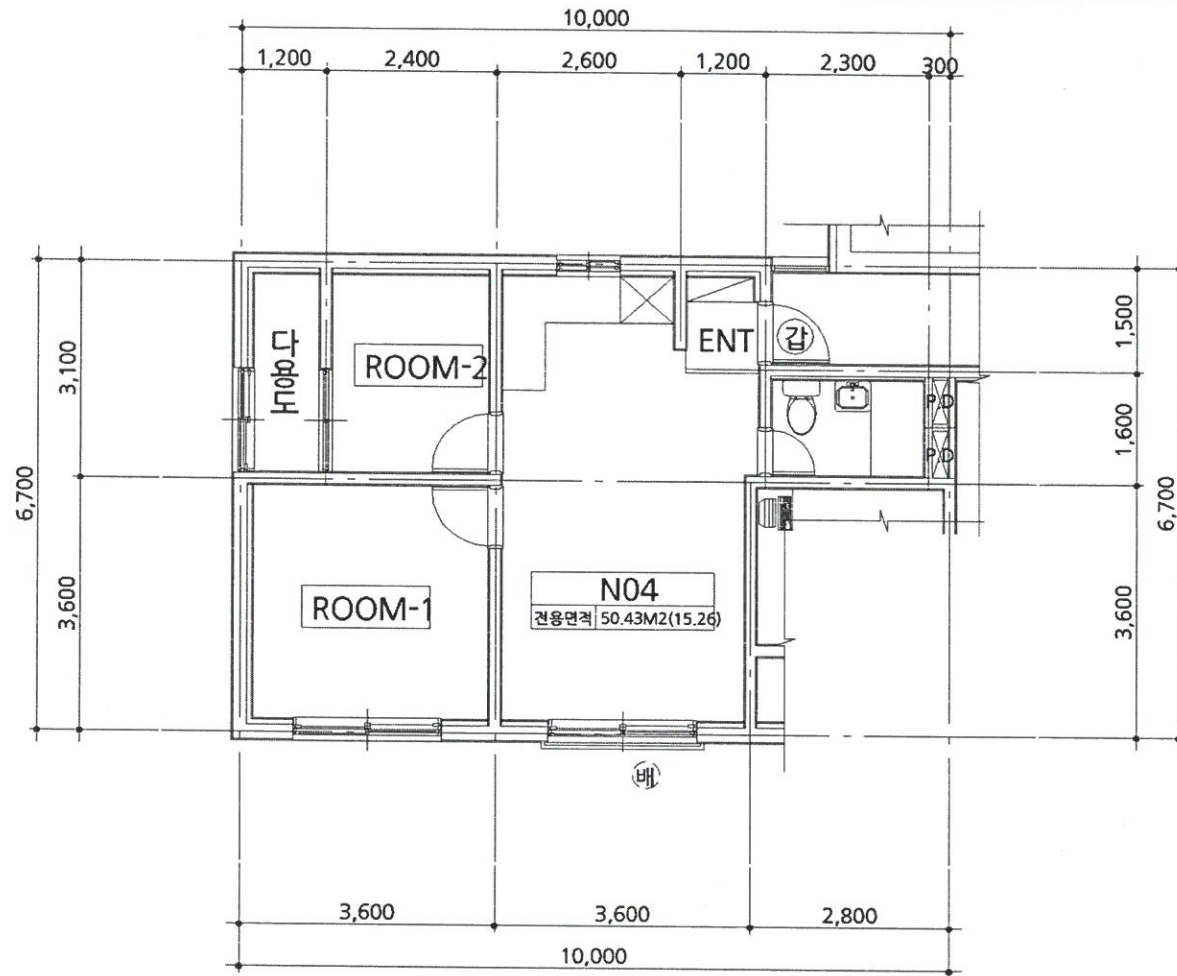
축척  
평면도(14층)  
**경기도 의정부시장**  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

도면 작성자  
1:300

마당건축사사무소 박군화 (서명 또는 인)  
297mm×210mm[백상지 80g/m]

### 건축물현황도

건물ID	2220191920002035	고유번호	4115010100-3-01870008	명칭	밀레니움호명칭	1404
대지위치	경기도 의정부시 의정부동	지번	187-8	도로명주소	경기도 의정부시 평화로568번길 33 (의정부동)	



도면의 총 100원  
2024.9.13  
UJB006  
증지발행시각: 09:25:08.746

평면도 축척 1 : 150 도면 작성자

마당건축사사무소 박근화 (서명 또는 인)

\* 건축물현황도는 단위세대당 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

경기도 의정부시장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]