

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건명	김병주 소유물건(2025타경63304)
감정서번호	250604-02-3104



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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
엄정효




(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명또는인)



감정평가액	이억일천일백만원정 (₩211,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	김병주 (2025타경63304)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.10	2025.06.09 ~ 2025.06.10
			작성일
			2025. 06. 12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	211,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩211,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
김수식




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 야동동 소재 "문산제일고등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, "의정부지방법원 고양지원"에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 06월 10일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 06월 09일부터 2025년 06월 10일이며, 실지조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표"를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 층, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건의 위치는 현장조사, 공부 등에 의하여 확인하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 이용상황, 내부구조, 위치 등은 외부관찰, 건축물현황도 등에 의하여 작성하였음.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원 발간 자료, 본건의 위치, 용도 지역, 신축년도 등을 종합적으로 고려하여 “토지: 건물 = 40: 60”을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정

1. 동 건축개요

명칭	-		
소재지	경기도 파주시 야동동 617-3외 (105동)		
대지면적	-	연면적	500.42㎡
건축면적	181.98㎡	용적률 산정용 연면적	500.42㎡
건폐율	-	용적률	-
층수	지하 층/지상 4층	높이	13.5m
호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대	사용승인일	2019.01.18.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, 평슬라브지붕		
주용도	공동주택(다세대주택)		

※ 자료출처: 집합건축물대장 표제부

2. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장 상 용도
1	4	402	54.07	9.08	63.15	85.62%	63.02	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
다세대주택	전유면적당 약 3,700,000 ~ 4,200,000원 전후	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 파주시	다세대주택	27.40	58.81	최근1년 기준

※ 자료출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	야동동 617-4	10*동 10*호	44.66	2022.08.05	190,000,000	4,254,366	거래 사례
②	야동동 629-9	대상힐 10*동 10*호	82.86	2023.02.22	340,000,000	4,103,306	거래 사례
③	야동동 617-3	10*동 30*호	54.07	2025.04.15	215,000,000	3,976,327	법원 경매
④	야동동 617-3	10*동 40*호	54.52	2024.09.19	201,000,000	3,686,720	법원 경매

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례①”을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 등 비교가능성이 높다고 있다고 판단되는 “경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하였음.

- ▶ 거래시점: 2022.08.05., 2022년 07월 지수를 적용함.
- ▶ 기준시점: 2025.06.10., 2024년 10월 지수를 적용함.
- ▶ 2022.08.05. 매매가격지수(적용: 2022년 07월): 103.4
- ▶ 2025.06.10. 매매가격지수(적용: 2024년 10월): 96

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 시점수정치 : $96/103.4 \approx 0.92843$

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,254,366	1.000	0.92843	1.000	0.990	3,910,382

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 ¹⁾ (원)
1	54.07	3,910,382	211,434,354	211,000,000

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	54.07	211,000,000	비준가액
합계	54.07	211,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

1) 십만 원 단위에서 반올림하였음.

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		
	경기도 파주시 야동동	617-3, 611-1 위 지상 제105동	공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층				
				1층	121.88			
				2층	126.18			
				3층	126.18			
				4층	126.18			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.6			
(1)	동소	617-3	대	계획관리지역	1,154			
(2)	동소	611-1	대	계획관리지역	402			
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	54.07	54.07	211,000,000	비준가액, 공용면적 포함
					63.02			
				(1),(2)소유권/대지	-----	63.02		
					1,556			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,400,000 126,600,000	
	합 계						₩211,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 아동동 소재 '문산제일고등학교' 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 건물 내 4층 402호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급배수시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1~2) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(15미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>

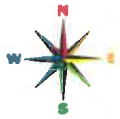
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 파주시 야동동 617-3 외 제105동 제4층 제402호

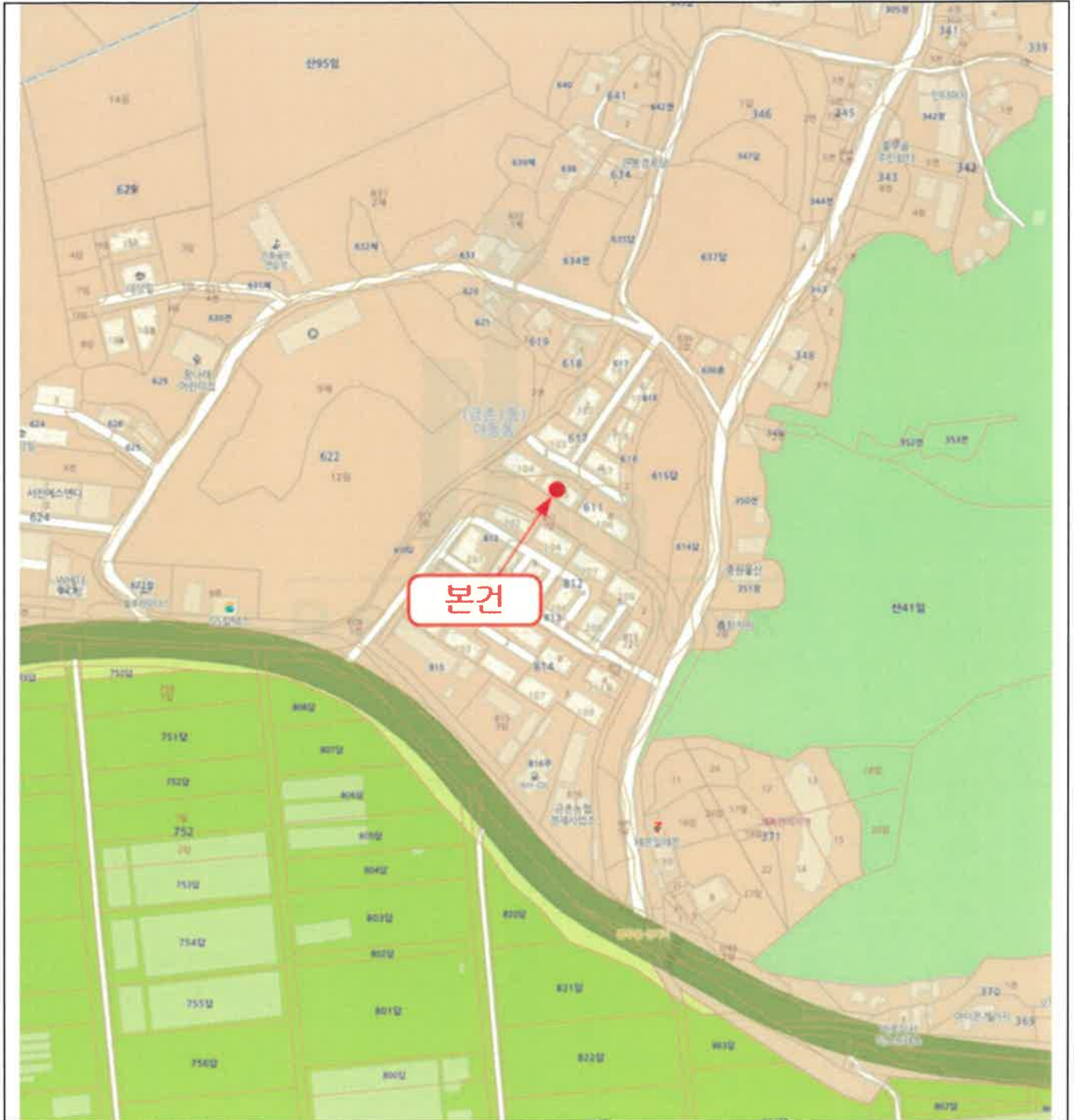


위치도



소재지

경기도 파주시 야동동 617-3 외 제105동 제4층 제402호

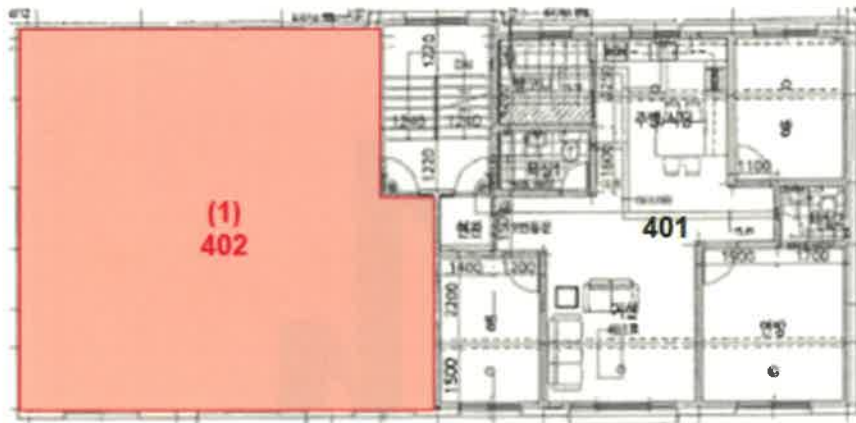


내부구조도



소재지

경기도 파주시 아동동 617-3 외 제105동 제4층 제402호



< 제105동 제4층 층별배치도 >



< 제105동 제4층 제402호 호별배치도 >

사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경2

발급번호 : 202541480014207592

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 06/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

발급번호 : 202541480014207584

발행대수 : 2/2

발급일 : 2025/ 06/ 04

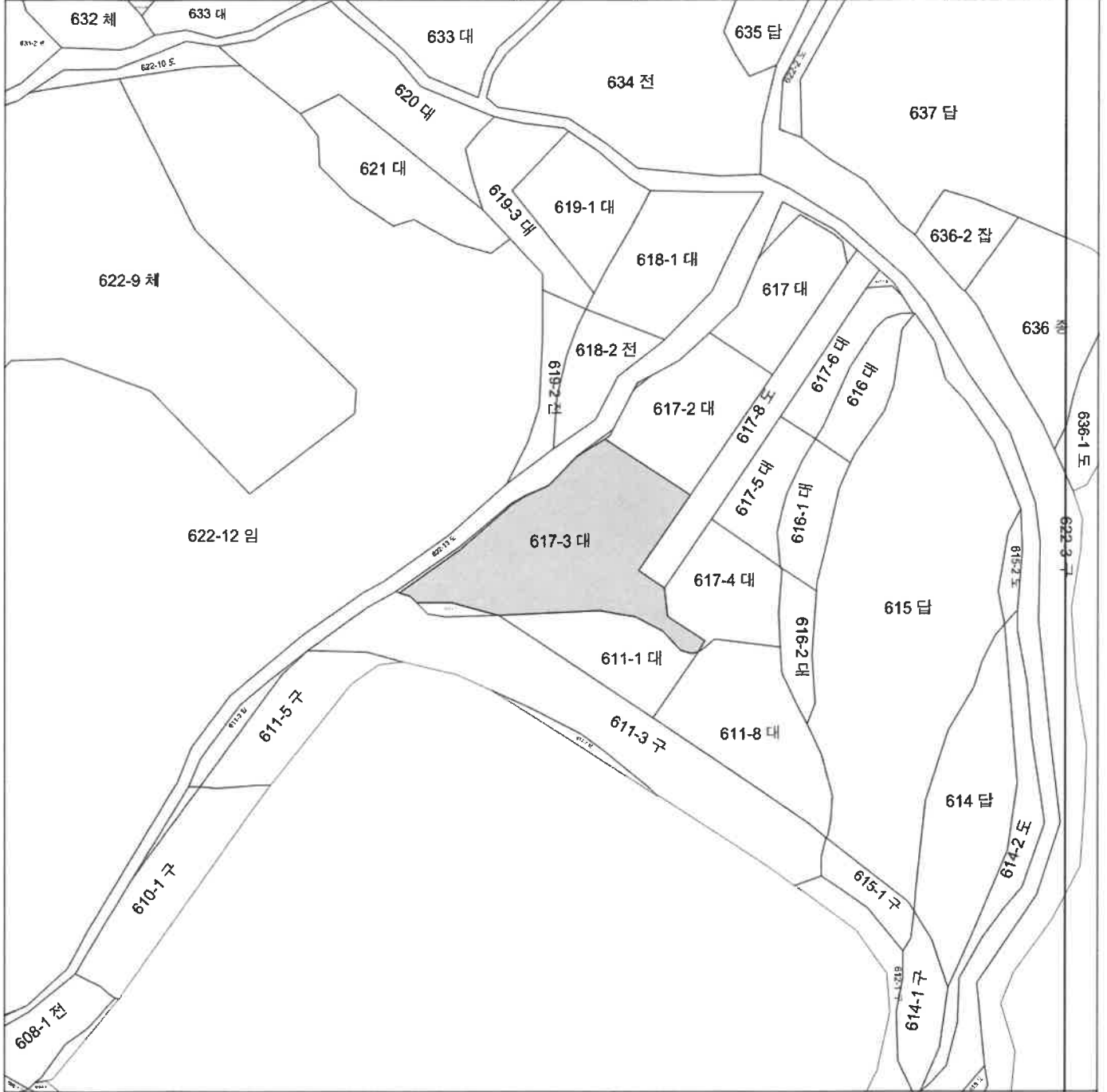
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1749-0265-4105-9947

지적도 등본

발급번호	202541480014207531	처리시각	17시 42분 18초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 아동동	지번	617-3번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



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

2025년 06월 04일

경기도 파주시



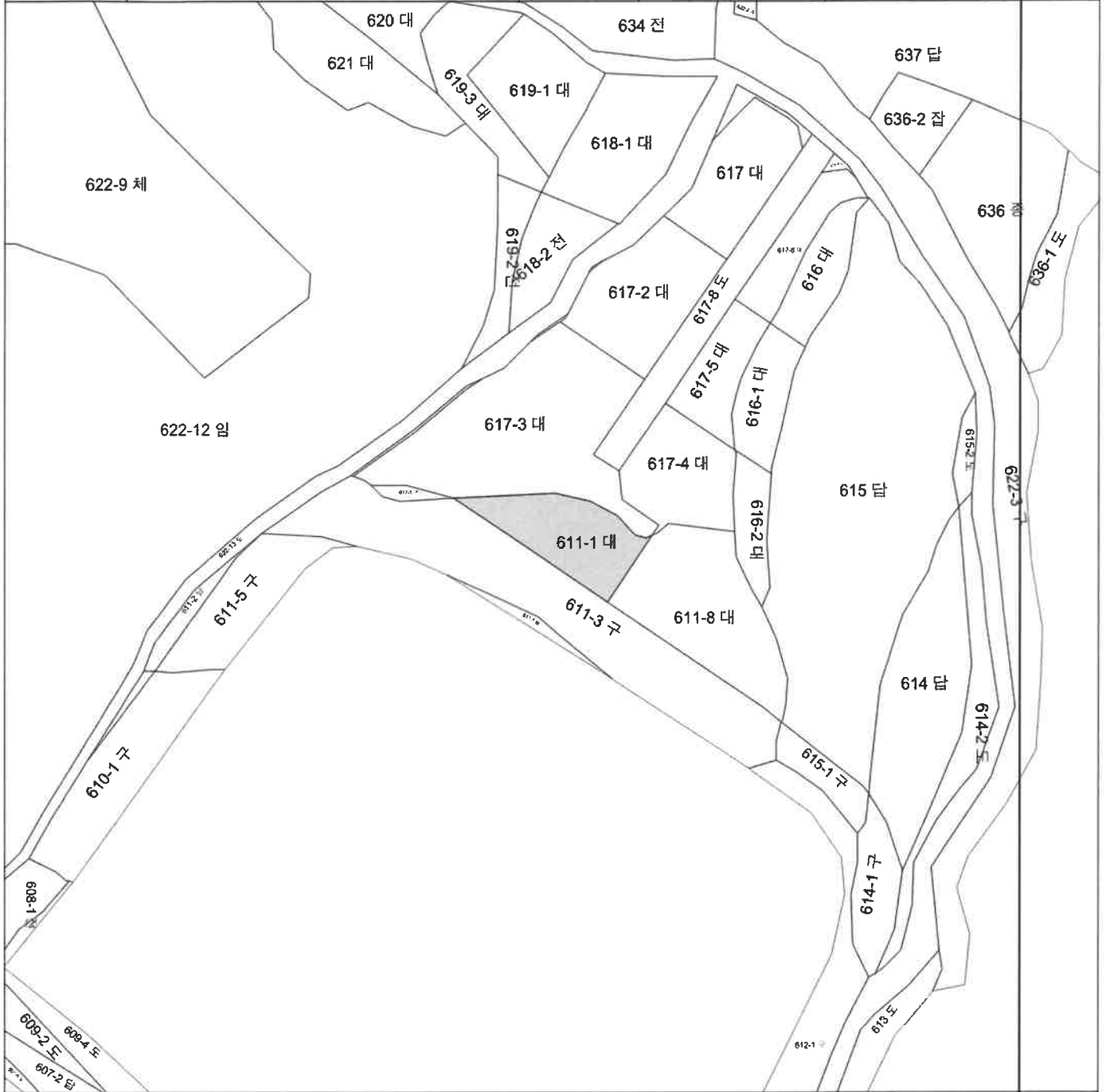
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1749-0265-4530-9627

지적도 등본

발급번호	202541480014207583	처리시각	17시 42분 22초	발급자	정부24
토지소재	경기도 파주시 아동동	지번	611-1번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



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

2025년 06월 04일

경기도 파주시



◆ 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.



토지 대장

고유번호	4148010400-10617-0003	도면번호	25	발급번호	202541480-01420-7578
토지소재	경기도 파주시 아동동	장 번호	1-1	처리시각	17시 42분 08초
지 번	617-3	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지 목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
(02)	*1154*	(21) 2017년 08월 24일 617번에서 분할	2015년 04월 16일	2017년 08월 16일	경기도 고양시 일산서구 송산로 132-69(구산동)	590925-2*****	
답			(03) 소유권이전	2017년 08월 30일	김명희 외 1인		
(08)	*1154*	(40) 2019년 01월 25일 지목변경	(03) 소유권이전	2019년 01월 19일	경기도 고양시 일산동구 간내길 105-42 (성석동)	610505-1*****	
대			(21) 대지권설정	2019년 01월 19일	김주신		
		--- 이하 여백 ---					
					--- 이하 여백 ---		

등기수정 년월일	토지용도 (기준수확량등급)	토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.					
		2019년 07월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일		
개별공시지가(원/㎡)	338000	372000	395500	424000	407800	408500	415000

2025년 6월 4일

경기도 파주시



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 하릴 수 있습니다.



문서확인번호 : 1749-0265-3095-8476

토지 대장

고유번호	4148010400-10611-0001
토지소재	경기도 파주시 아동동
지번	611-1
축척	1:1200

도면번호	25
장번호	2-1
비고	
발급번호	202541480-01420-7577
처리시각	17시 42분 08초
발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호	
			변동원인	일			
(02)	*1132*	(20) 1980년 12월 17일	1963년 06월 20일	641			
답		분할되어 본번에 -3, -4를 부합	(03) 소유권이전	송기영			
(02)	*1132*	(50) 1996년 03월 01일	1994년 03월 15일	서울 은평구 대조동 188-29			
답		파주군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	송제용		290424-1*****	
(02)	*402*	(20) 2017년 08월 24일	2004년 12월 06일	아동동 587 대밭아파트 113-603			
답		분할되어 본번에 -8을 부합	(03) 소유권이전	김기식		350426-1*****	
(08)	*402*	(40) 2019년 01월 25일	2009년 07월 27일	조리음 봉일천리 237-5 윤창아파트 101-109			
대		지목변경	(04) 주소변경	김기식		350426-1*****	
등기수정 년월일	1980. 07. 01.	1983. 09. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	(26)		42	105	110	120	124
개발공시지가기준일	2019년 07월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일
개발공시지가(원/㎡)	338000	372000	395500	424000	407800	408500	415000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 4일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(90% K)의 인터넷발급문서확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도
◆ 전자확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4148010400-10611-0001		
토지소재	경기도 파주시 아동동		
지번	611-1	축척	1:1200

도면번호	25	발급번호	202541480-01420-7577
장번호	2-2	처리시각	17시 42분 08초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동원인	연월일	성명 또는 명칭	주소	

		이하 여백					
			(04)주소변경	2012년 12월 14일	김기식	서울특별시 마포구 성암로 91, 102동 1803호(중동, 현대아파트)	350426-1*****
			2015년 04월 16일		경기도 고양시 일산서구 송산로 132-69(구산동)		
			(03)소유권이전	2017년 08월 30일	김명희 외 1인	경기도 고양시 일산동구 감내길 105-42 (성석동)	590925-2*****
			(03)소유권이전	2019년 01월 29일	김주선		610505-1*****
			(21)대지권설정				
등기수정 년월일	1994. 01. 01.	1994. 08. 01.					
토지등기 (기준수확량(㎡))	139	144					
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 4일

경기도 파주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부2차(90x 키)의 인터넷발급문서위 확인 메뉴를 통해 위 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전자확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 종괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020192180000039	고유번호	4148010400-3-06170003	건축물명칭	도로명주소	특이사항
					경기도 파주시 불무골로27번길 13(야동동)	
대지위치	경기도 파주시 야동동		지번	617-3 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 불무골로27번길 13(야동동)
대지면적	1,556 m ²	연면적	1,555.06 m ²	지역	지구	구역
건축면적	553.68 m ²	양적률 산정용 연면적	1,555.06 m ²	건축물 수	주용도	
건폐율	35.58 %	양적률	99.94 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속건축물
조경면적	m ²	공개공지/공간 면적	m ²	0호/0가구/24세대	건축선 후퇴거리	24
				건축선 후퇴면적	m	

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	103동	경기도 파주시 불무골로 27번길 13(야동동)	철근콘크리트구조	평슬라브	0/4	공동주택	525.92	2019.1.18.	신축
주2	104동	경기도 파주시 불무골로 27번길 13(야동동)	철근콘크리트구조	평슬라브	0/4	공동주택	528.72	2019.1.18.	신축
주3	105동	경기도 파주시 불무골로 27번길 13(야동동)	철근콘크리트구조	평슬라브	0/4	공동주택	500.42	2019.1.18.	신축

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 6월 4일

파주시장



담당자: 진 화

297mm×210mm(배상지(80g/㎡))

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치: 경기도 파주시 아동동 명칭: 특이사항

지번: 지번 관련 주소 611-1 도로명주소 경기도 파주시 불무골로27번길 13 (아동동)

617-3외 1필지 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록번호)	*주차장					승강기	승강기 비상용 대	허기일
			구분	위내	위외	인근	면적			
건축주	**	**			24 대				허기일 2017.12.28.	
설계자	**	**	자주식	대 268.4㎡	대	대	대	* 하수처리시설 * 급수설비(저수조) * 분수설비(저수조) * 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.4.18.	
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대	대	형식 비상용 대 용량	사용승인일 2019.1.18.	
공시시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	대	지하		

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	비적용	
			기초형식: [✓] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위 미해당	
				구조설계해석법: [✓] 등가정적해석법 [] 동적해석법	
				GL -2.0 m	
					건축물 관리점검 현황
					종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2019.1.18.	주택과-2554호(2019.1.18.)에 의거 사용승인 신규작성 -이하야백-				

** 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

진입건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192180000210		고유번호	4148010400-3-06170003		명칭	105동		호수/기구수/세대수	0호/0기/8세대	
대지위치	경기도 파주시 아동동			지번	617-3 외 1필지		도로명주소	경기도 파주시 불문로27번길 13(아동동)			
*대지면적	0㎡	연면적	500.42㎡	*지역			*지구			*구역	
건축면적	181.98㎡	용적률 산정용 연면적	500.42㎡	주구조	철근콘크리트구조		주용도	공동주택		층수	지하: 층, 지상: 4층
*건폐율	0%	*용적률	0%	높이	13.5 m		기붕	평슬라브		부속건축물	동
*조경면적	㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡		*건축선 후퇴거리				m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	종별	구조	용도	면적(㎡)
주3	1층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	121.888	주3	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	12.6
주3	2층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	126.18			- 이하여백 -		
주3	3층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	126.18					
주3	4층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	126.18					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 4일

파주시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 파주시 아동동		명칭	105동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대
지번	지번 관련 주소 617-3 외 1필지 611-1			도로명주소	경기도 파주시 품무골로27번길 13 (아동동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기		
건축주	김주선	19610505*****	구분	유내	유외	인근	면적	승용	비상용	허기일
설계자	이승찬 신동건축사사무소	마포구-건축사사무소-242	대	대	대	대	대	대	대	2017.12.28.
공사감리자	박해송 티디광그룹건축사사무소	경기도-건축사-2141	대	대	대	대	대	대	대	2018.4.18.
공사시공자 (현장관리인)	홍경애 우경종합건설 주식회사	서울특별시-건축공사업 -01-3892	대	대	대	대	대	대	대	2019.1.18.

인종명		유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황
				내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부
				특수구조 건축물		적용		관리계획 수립 여부
				기초형식] 지내력기초] 파일기초		지하수위		건축물 관리점검 현황
				미해당		GL		종류
				구조설계해석법:] 동적해석법] 동적해석법		m		점검유효기간

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.1.18.	주택과-2554호(2019.1.18.)에 의거 사용승인 신규작성 -이하야백-				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220192180000227	고유번호	4148010400-3-06170003	명칭	105동	호명칭	402호
대지위치	경기도 파주시 이동동			지번	617-3 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 불우골로27번길 13 (이동동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(별이)등록번호 (부동신용기용등록번호)	주민등록번호			
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(1세대)	54.07	김병주	771007-1*****	경기도 김포시 관산로26번길 50, 201 호(사우동)	1/1	2020.12.30.
									소유권이전
공용 부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.94					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	3.14					

이 등(호)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 6월 4일

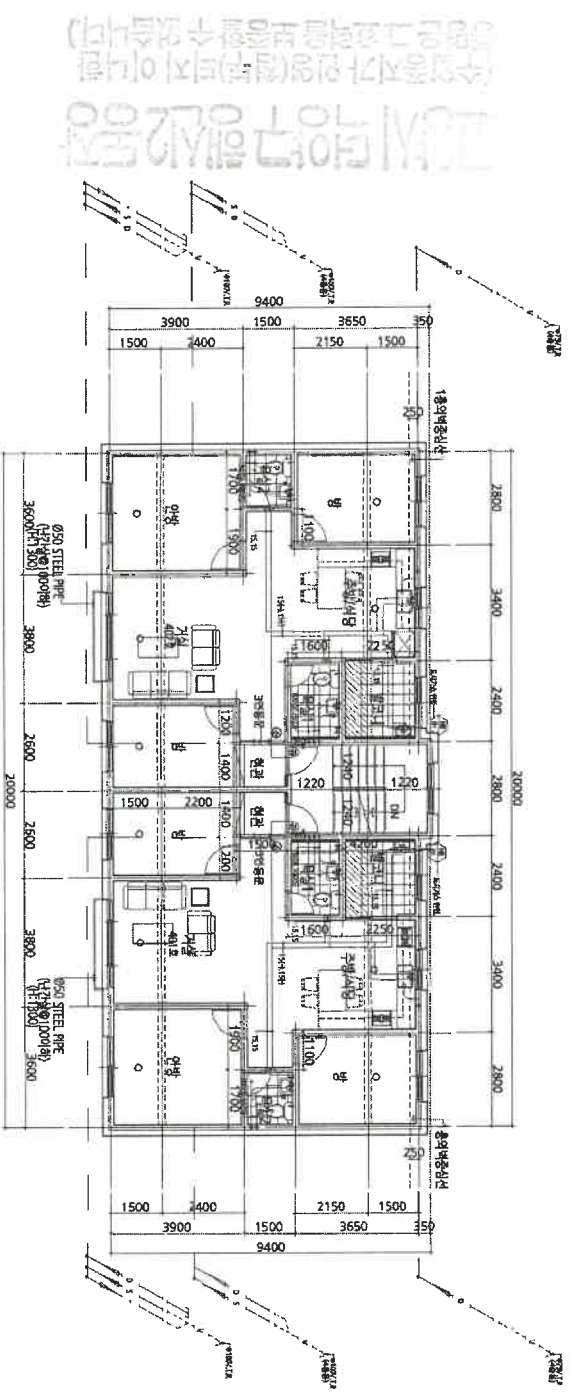
* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm(백상지 [80g/㎡])

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2025.06.05 180000210	고유번호 4148010400-3-06170003	명칭 105동	호수/구수/세대수 0호/07구/8세대
대지/면적 2025.06.05 180000210	지번 617-3 외1필지	도로명주소 경기도 파주시 불문로27번길 13 (야동동)	



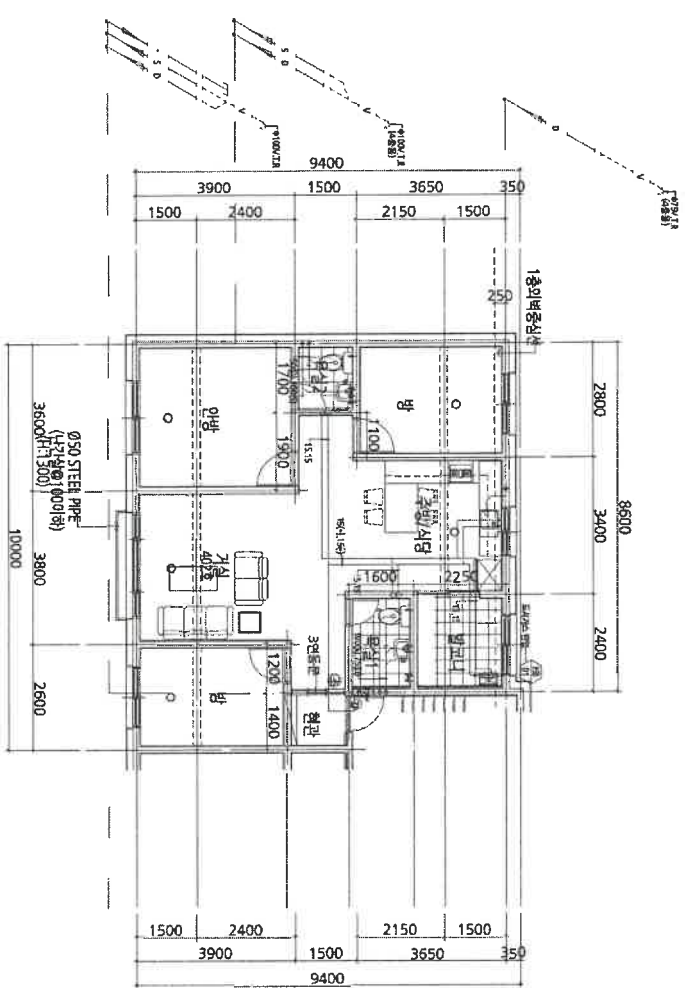
도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(4층)	1 : 150	신동건축사사무소 이송찬 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2220192180000227	고유번호	4148010400-3-06170003	명칭	105동	호명칭	402호
대지현황	경기도 파주시 이동동	지번	617-3 외 1필지	도로명주소	경기도 파주시 풀무골로27번길 13(이동동)		



본 도면은 건축사(주)인원(주)가 인원(주)로부터 제공받은 도면입니다. (수입이자가 인원(주)로부터 제공된 도면입니다.)
 고원시공건축사사무소
 인원(주)로부터 제공받은 도면입니다.

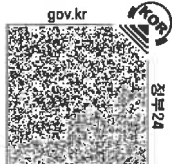


도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	신등건축사사무소 이승찬 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

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



문서 확인번호 : 1749-0265-9149-8273



고유번호	4148010400-10617-0003
토지소재	경기도 파주시 아동동
지번	617-3
축척	1:1200

토지 대장

도면번호	25
장번호	1-1
비고	
발급번호	202541480-01420-7588
처리시각	17시 43분 1초
발급자	인터넷민원

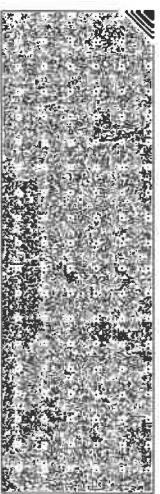
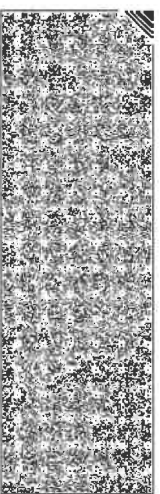
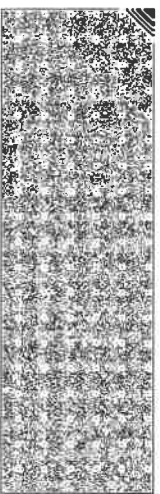
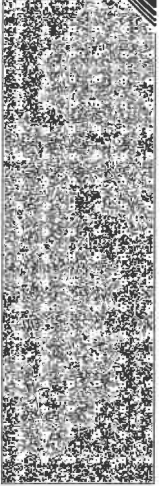
지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호						
			번	동	원	일	성명 또는 명칭	지번							
(08) 대	*1154*	(40) 2019년 01월 25일 지목변경	----	이하	여백	----	이하	여백	----						
등급수정															
년월일															
토지등급 (기준수확량등급)															
개별공시지가(원/㎡)	2019년 07월 01일	338000	2020년 01월 01일	372000	2021년 01월 01일	395500	2022년 01월 01일	424000	2023년 01월 01일	407800	2024년 01월 01일	408500	2025년 01월 01일	415000	용도지역 등

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 6월 4일

경기도 파주시



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.



회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 250604-02-3104

시행일자 : 2025-06-12

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
강우규

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 리 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.06.04자 귀 제 『2025타경63304』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김병주 소유물건(2025타경63304)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄정호

수수료 청구서

(전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953)

문서번호 : 250604-02-3104

수신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.04 자 귀 제 『 2025타경63304 』 호로

의뢰하신 『 경기도 파주시 야동동 617-3 105동 4층 402호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	341,680	
실비	여비	236,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,900
	기타 실비	4,000
비소계	252,900	(250,000+161,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 341,680
특별용역비	-	
공급가액	594,000	1,000원 미만 절사
부가세	59,400	
합계	653,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	653,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

지사장 엄정호

