

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	정명규 소유물건 (2025타경62406)
감정서번호	가람 1725-02-00128

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 북부지사  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

강 동 우

강 동 우

(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 김 현 승



감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매15계
소유자 (대상업체명)	정명규 (2025타경62406)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시 목록	기준시점	조사기간
		2025.03.04	2025.03.04
		작성일	2025.03.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	262,000,000
		이	하 여 백			
합계					₩262,000,000	

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

심사자: 감정평가사

김 현 승

김 현 승



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '호곡중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 파주시 아당동 144-3 외 1필지 (도로명주소: 경기도 파주시 탄현로 144-43)		
건물명 및 층·호수	3층 303호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	1,266	1,258.46	-/지상4층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택	2014.04.21

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	3/303	연립주택	82.11	8.54	90.65	91.197
합계			82.11	8.54	90.65	91.197

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 4일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 03월 4일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

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

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 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 감정평가해야 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 검토해야 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 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시 목록을 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

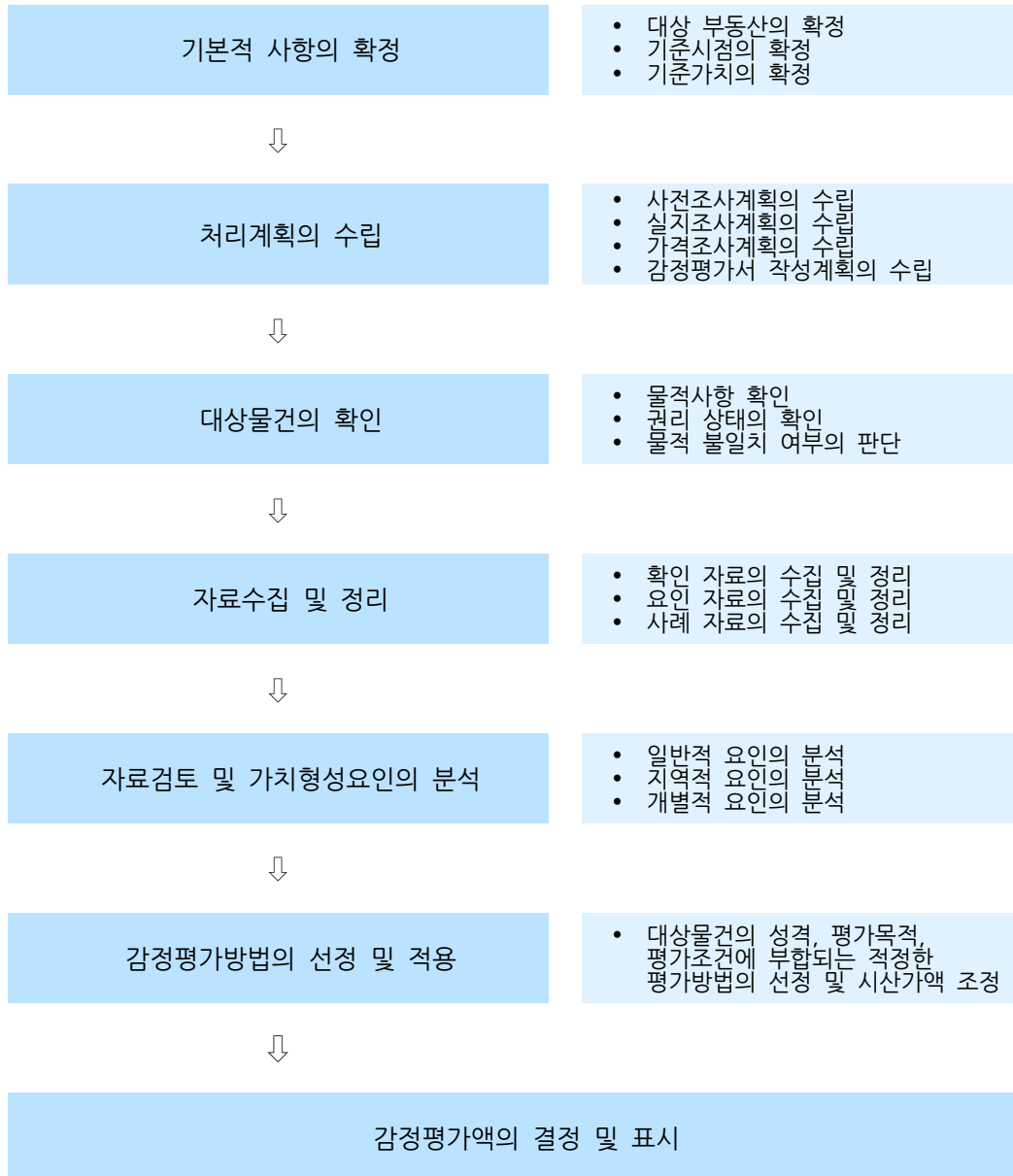
## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
인근	연립주택	3층	3,000,000 ~ 3,300,000	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	야당동 153-49 외 자연에가3차 310동 / 2층 / 201호	다세대주택	65.44	220,000,000	3,360,000	2024.03.10	2016.12.16
#2	야당동 153-59 자연에가3차 305동 / 2층 / 204호	다세대주택	45.52	155,000,000	3,410,000	2024.03.20	2017.04.19

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	야당동 150-14 자연애가2차 10동 / 2층 / 202호	다세대주택	59.78	200,000,000	3,350,000	2024.06.03 경매	2015.01.29
#ㄴ	야당동 153-44 새한주택 115동 / 1층 / 101호	다세대주택	53.1	156,000,000	2,940,000	2025.02.05 경매	2014.11.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	야당동 153-49 자연에가3차 310동 / 2층 / 201호	다세대주택	65.44	74.735	220,000,000	3,360,000	2024.03.10 2016.12.16

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 가 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[연립주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 경의권(연립/다세대주택) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	96.9	2024년02월
기준시점 당시 매매가격지수	95.8	2025년01월
시점수정치	0.98865	95.8/96.9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 열세함.	0.96
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.960

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	3,360,000	1.000	0.98865	0.960	3,188,989	82.11	261,847,887	262,000,000
합 계							82.11	-	262,000,000

※ 시산가액은 산정가액에서 십만원단위 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	3층 303호	82.11	262,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			262,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 파주시 야당동	144-3, 144-16	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층	1층	214.57		
	[도로명주소]				2층	350.39		
	경기도				3층	346.75		
	파주시 탄현로 144-43				4층	346.75		
1	동소	144-3	대	계획관리지역	830			
2	동소	144-16	대	계획관리지역	436			
가				(내) 철근콘크리트구조			262,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				3층 303호	82.11	82.11		
				1,2 소유권	91.197	91.197		
				----- 대지권	1,266×— 1,266			
					토지 · 건물	배분내역		
						토지 :	131,000,000	
						건물 :	131,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩262,000,000</b>	
					이	하	여	백

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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 고양시 일산서구 탄현동 소재 '호곡중학교' 북서측 인근에 위치하며 일대는 단독주택 및 공동주택, 근린 생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

구조 및 규모: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상 4층  
외벽: 화강석 마감 등  
내벽: 벽지 마감 등  
창호: 샷시 창호임.

## 4. 이용상태

연립주택으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

위생 및 급탕, 난방설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인근지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

남동측으로 노폭 약 4~5미터 도로와 접함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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) |         |

## 8. 토지 이용계획 및 제한상태

144-3번지  
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.  
(대표 필지만 표기함)

## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

경기도 파주시 야당동 144-3 외 1필지 3층 303호

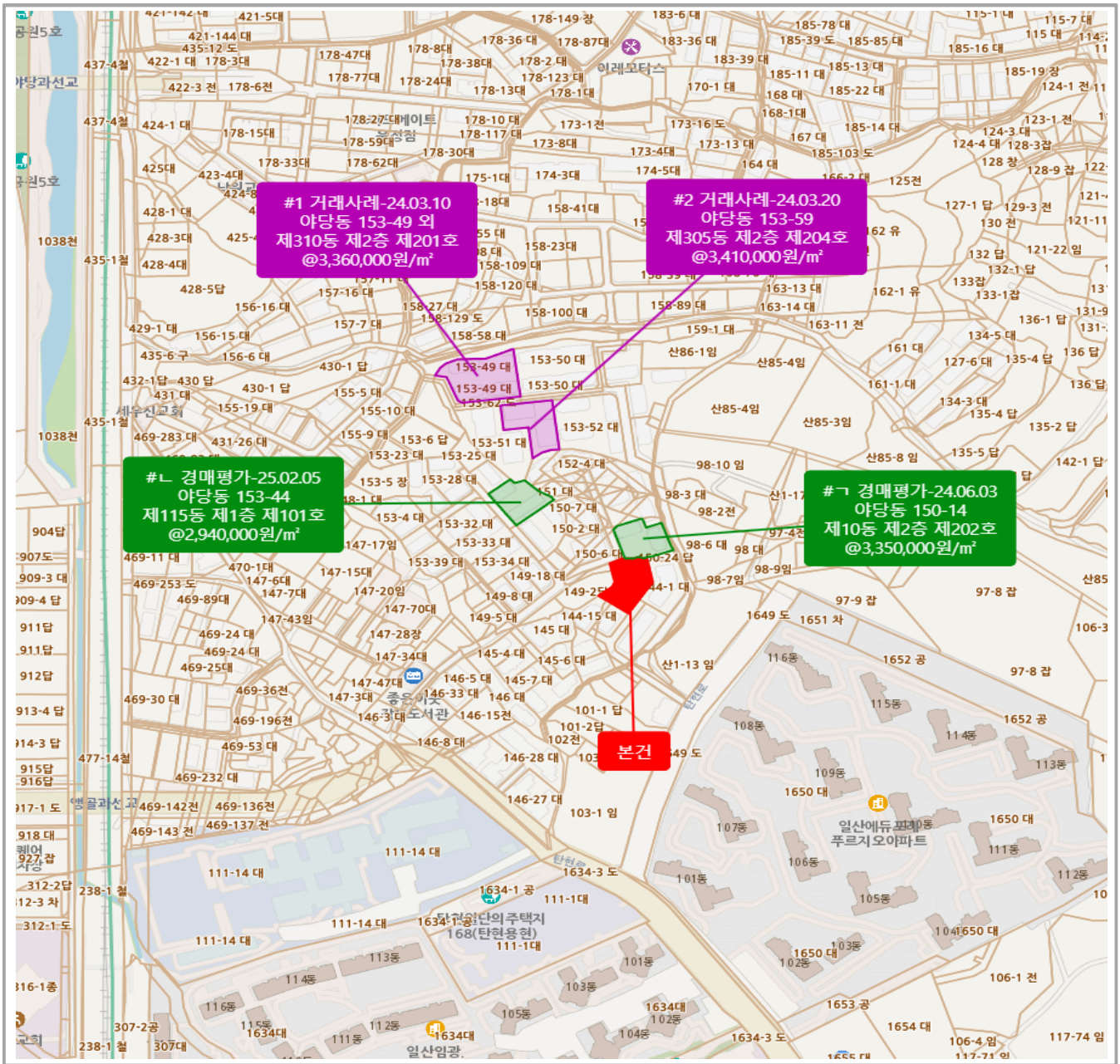


# 상세 위치도

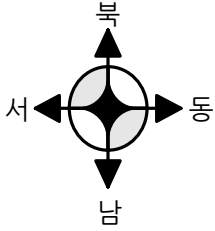


소재지

경기도 파주시 야당동 144-3 외 1필지 3층 303호

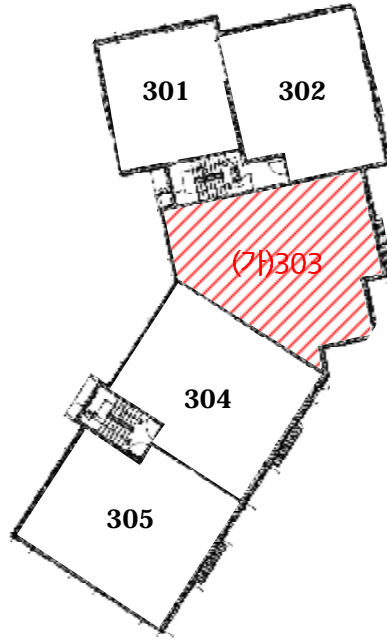


# 호별배치도 및 내부구조도



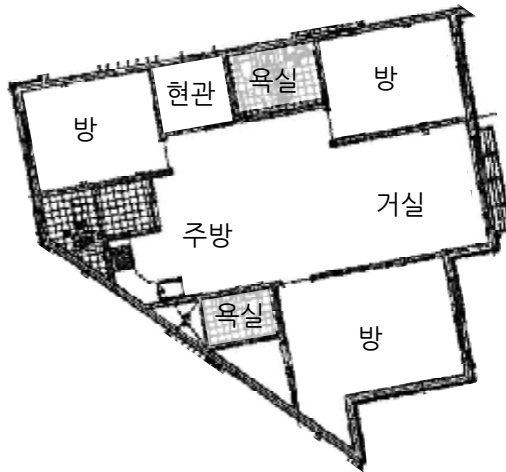
3층 호별배치도

No Scale



'본건'  
3층 303호

내부구조도(3층 303호)



※임대 이상임.

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



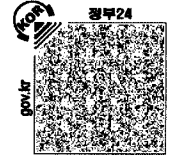
주위 전경



주위 전경



문서확인번호: 1741-1333-0382-9136

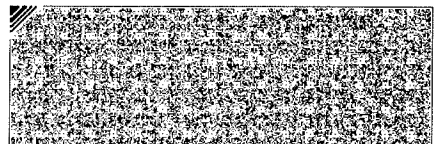
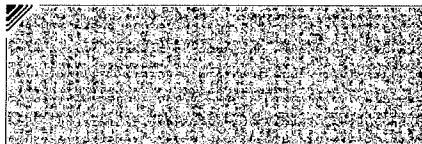


발급번호 : 202541480013829116

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 05

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	이태규	주소		
			전화번호	010-3015-4612	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 파주시 야당동		144-3	대	830.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(준주거 Zone) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 성장관리계획구역 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 05</p> <p style="text-align: center;">경기도 파주시장</p>					<p>축척 1/1300</p> <p>수입중지 불이는곳</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">수수료 전자결제 민원</p>



◆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 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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>



◆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.



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2849-2014-002322

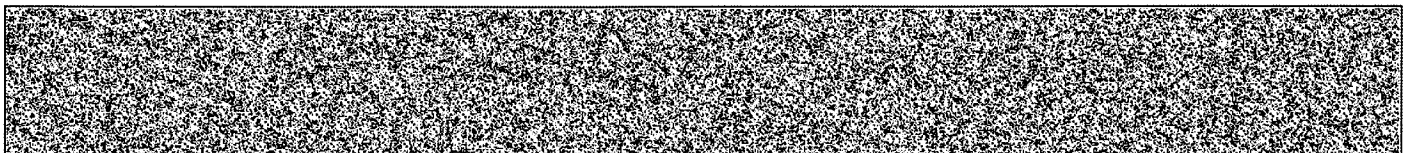


[집합건물] 경기도 파주시 야당동 144-3외 1필지 제3층 제303호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년4월28일	경기도 파주시 야당동 144-3, 144-16 [도로명주소] 경기도 파주시 탄현로 144-43	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 공동주택 1층 214.57㎡ 2층 350.39㎡ 3층 346.75㎡ 4층 346.75㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 야당동 144-3 2. 경기도 파주시 야당동 144-16	권 담	830㎡ 436㎡	2014년4월28일 등기
2	1. 경기도 파주시 야당동 144-3 2. 경기도 파주시 야당동 144-16	대 대	830㎡ 436㎡	2014년4월23일 1,2토지 지목변경 2014년4월28일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년4월28일	제3층 제303호	철근콘크리트 82.11㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2 소유권대지권	1266분의 91.197	2014년4월28일 대지권 2014년4월28일 등기	
2			별도등기 있음	

[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 284202JWJ09205020010140270000002391900012250001111

발급확인번호 AANV-CPJE-3221

발행일 2025/02/27

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 144-3외 1필지 제3층 제303호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토지(을구 5변 근저당권설정등기), 2토지(을구 5변 근저당권설정등기) 2014년4월28일 등기
3			2번 2토지에 관한 별도등기말소 2014년11월10일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2021년3월31일 제34761호	2021년3월17일 매매	소유자 정명규 650125-***** 인천광역시 미추홀구 경인로 198-21, 지2호(도화동, 수봉빌라) 거래가액 금230,000,000원
4	압류	2021년8월5일 제76428호	2021년8월3일 압류	권리자 대한민국 처분청 인천지방검찰청
5	압류	2023년6월20일 제44394호	2023년6월16일 압류(집행과-57 98)	권리자 국 처분청 인천지방검찰청검사
6	압류	2024년2월22일 제12420호	2024년2월22일 압류(징수부-96 1)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (인천남부지사)
7	강제경매개시결정	2025년2월24일 제536532호	2025년2월24일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2025타경624 06)	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
6	주택임차권	2023년7월20일 제52642호	2023년6월12일 의정부지방법원	임차보증금 금230,000,000원 범 위 건물의 전부



[집합건물] 경기도 파주시 야당동 144-3외 1필지 제3층 제303호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			고양지원파주시 법원의 임차권등기명령 (2023카임50136 )	임대차계약일자 2020년12월16일 주민등록일자 2021년3월19일 점유개시일자 2021년3월19일 확정일자 2021년3월4일 임차권자 윤성현 811010-***** 경기도 파주시 탄현로 144-43, 5동 303호 (야당동,자연예가1차)
6-1				6번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월20일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 2월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

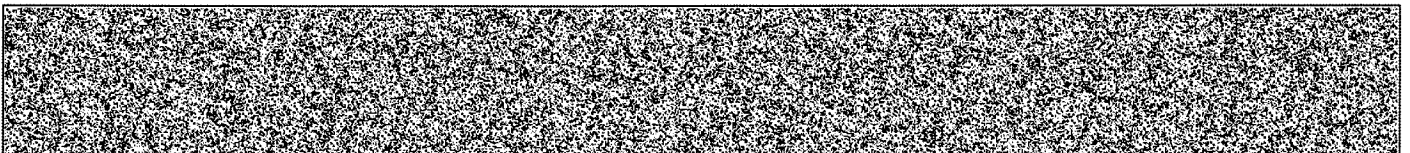
전산운영책임관



\* 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 284202JWJ09205020010140270000002391900032250001111

발급확인번호 AANV-CPJE-3221

발행일 2025/02/27

# 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 2849-2014-002322

[집합건물] 경기도 파주시 야당동 144-3외 1필지 제3층 제303호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
정명규 (소유자)	650125-*****	단독소유	인천광역시 미추홀구 경인로 198-21, 지2호(도화동, 수봉빌라)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2021년8월5일 제76428호	권리자 대한민국	정명규
5	압류	2023년6월20일 제44394호	권리자 국	정명규
6	압류	2024년2월22일 제12420호	권리자 국민건강보험공단	정명규
7	강제경매개시결정	2025년2월24일 제536532호	채권자 주택도시보증공사	정명규

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	임차권설정	2023년7월20일 제52642호	임차보증금 금230,000,000원 임차권자 윤성현	정명규

## [ 참고 사항 ]

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

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

### 전입건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

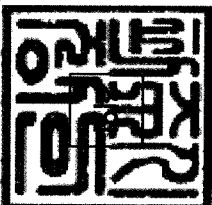
건물ID	2120142180000465	고유번호	4148010800-3-01440003	명칭	호수/기구수/세대수
					0호/0기구/18세대
대지위치	경기도 파주시 아당동		지번	144-3 외 1필지	도로명주소
					경기도 파주시 탄현로 144-43 (아당동)
*대지면적	1,266 m <sup>2</sup>	연면적	1,258.46 m <sup>2</sup>	*지역	*지구
				계획관리지역	제한보호구역
건축면적	465.37 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,258.46 m <sup>2</sup>	주구조	주용도
				철근콘크리트구조	공동주택
*건폐율	36.76 %	*용적률	99.4 %	높이	지붕
					(철근)콘크리트
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	*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	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	214.57			-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	350.39					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	346.75					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	346.75					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 5일

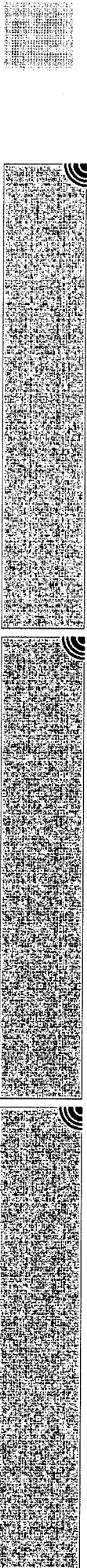
파주시장



담당자: 전 화:

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

297(mm)×210(mm) [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 파주시 아명동

대지위치	지번	지번 관련 주소	명칭	호수기-구수/세대수
	144-3외 1필지	144-16	도로명주소	0호/0기/18세대
			도로명주소 관련 주소	경기도 파주시 탄현로 144-43 (아명동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적				
건축주	황민숙	620924-2*****									2013.3.18.
설계자	윤지인 (주)소나무건축사사무소	고양시-건축사사무소-201	자주식	대	18 대	대					2013.3.18.
공사감리자	김현철 원우건축사사무소	경기도-건축사사무소-2114	기계식	대	대	대					2013.4.10.
공사시공자 (현장관리인)	(주)대영산업개발 (주)대영산업개발	서울특별시-건축공사업 01-0922	전기차	대	대	대					2013.4.10.

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2014.4.21.	주택과-1214(2014.4.21)호에 의거 사용승인 되어 신 규작성		- 이하야백 -		
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재				

\* 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)

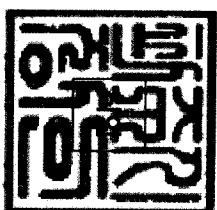
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220142180000562	고유번호	4148010800-3-01440003	명칭	호명칭
대지위치	경기도 파주시 아당동			도로명주소	경기도 파주시 탄현로 144-43 (아당동)
전유부분				지번	144-3 외 1필지
				면적	303

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주민등록번호			
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	82.11	정명규	650125-1-*****	인천광역시 미추홀구 경인로 198-21, 지2호(도화동,수동빌라)	1/1	2021.3.31. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	8.54	- 이하야백 -				
					- 이하야백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장



담당자:  
전 화:

발급일자: 2025년 3월 5일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



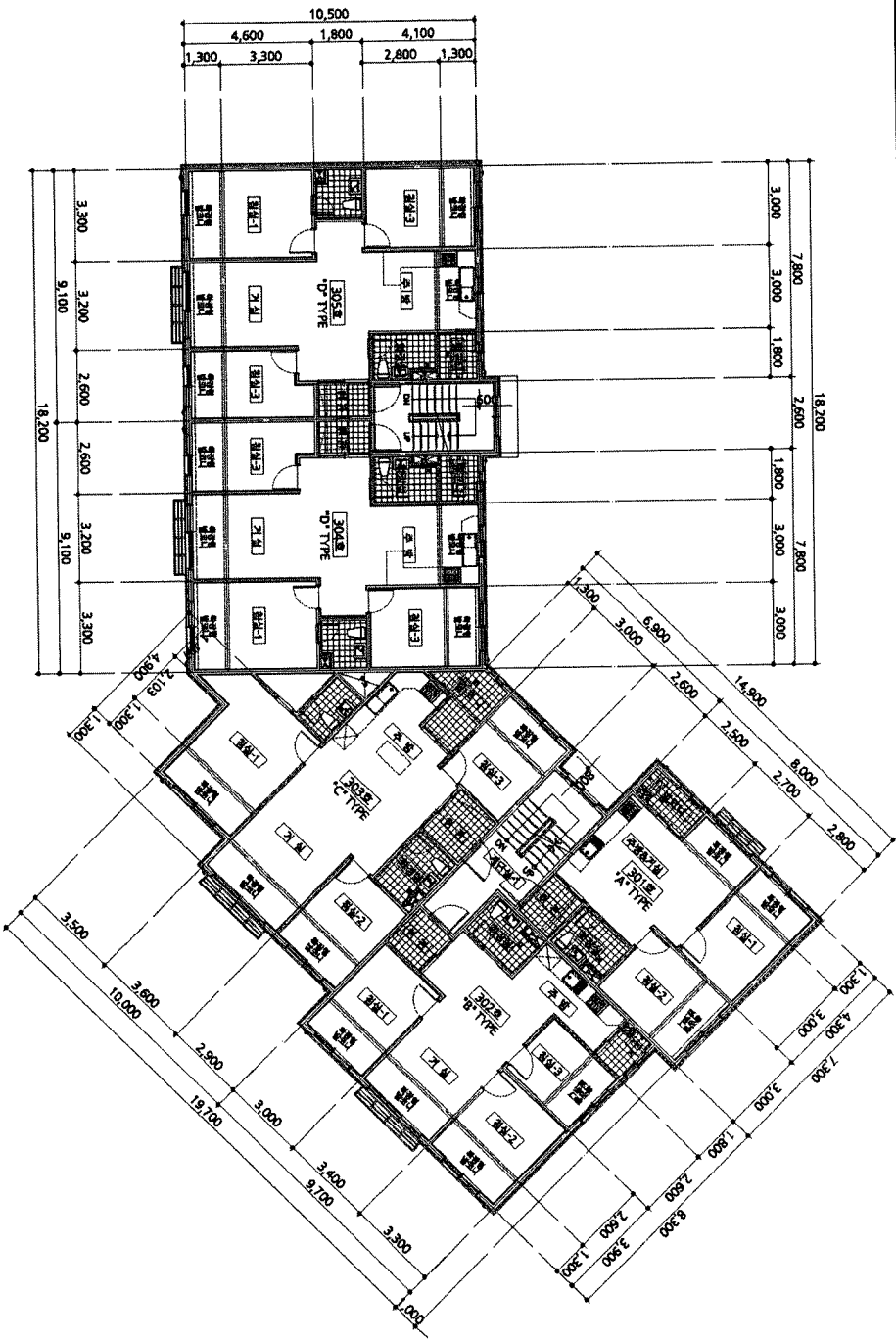


# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120142180000465      고유번호 4148010800-3-01440003      명칭 호수기구속(세대수 0호/0기구/18세대

대지위치 경기도 파주시 야당동      지번 144-3외1필지      도로명주소 경기도 파주시 탄현로 144-43 (야당동)



3층 평면도

도면의 종류 평면도(3층)      축척 1 : 250      도면 작성자 윤자민(주)소나무건축사사무소 (서명 또는 인)

# (주)가람감정평가법인

우)10305 경기도 고양시 일산동구 풍동1278-1 진넥스 블루오션 제6층  
E-Mail: karam01@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 031)903-8844  
FAX: 031)903-9929

문서번호 1725-02-00128  
시행일자 2025.03.11  
수신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석  
참조 경매15계  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.02.26 일자 귀 제 『2025타경62406』호로 의뢰하신 『정명규 소유물건(2025타경62406)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 1725-02-00128

2025.03.11

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

육십육만이천이백원정(₩662,200.-)

2025.02.26일자 귀 제『2025타경62406』호로 우리 법인에 의뢰하신『정명규 소유물건(2025타경62406)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩346,560	(200,000 + (212,000,000 × 11/10,000)) × 0.8 ≒ 346,560
실비		
여비	236,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,100	
기타실비	8,000	
비		
자료수집비	-	
소계	256,100	
특별용역비	-	
공급가액	602,000	1,000원 미만 절사
부가세	60,200	
합계	662,200	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩662,200	

### ■ 송금처

국민은행(풍동)(477001-04-052642) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1725-02-00128로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

TEL: 031-903-8844 FAX: 031-903-9929

법인 사업자등록번호: 128-85-52351

# 법원보관금출급(환급)명령서

법원코드	과코드	재판부번호
		1 5

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경62406		602,000	60,200	662,200			662,200

출급금종류	감정수수료						
출급청구일	2025-03-11						
청구자	성명	(주)가람감정평가법인 북부지사			전화	031-903-8844	
	주민등록번호 (사업자번호)	128-85-52351			우편번호	10305	
	주소	경기도 고양시 일산동구 풍동 숲속마을로 22 진넥스 블루오션 6층					
대리인	성명				전화		
	주민등록번호 (사업자번호)				우편번호		
	주소						
출급구분	<input type="checkbox"/> 원금만지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급 <input type="checkbox"/> 이자만 지급						
입금계좌번호	국민은행(풍동)( 477001-04-052642 ) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사						

위의 보관금의 출급(환급) 하시기 바랍니다.

의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 김응석