

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2024타경52633)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관  
노윤환

감정평가서번호: R241002-3001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)통일감정평가법인 경기남부지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
홍성주

(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주

(서명또는인)

감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유지성 (2024타경52633)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.02	2024.10.02 ~ 2024.10.02	2024.10.11		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	169,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩169,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이민숙 (인) 			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 "평택고등학교" 남동측 인근에 위치하는 트윈캐슬4 제5층 제503호(전유면적 : 57.7㎡)이며, 수원지방법원 평택지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 감정평가방법

1)본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

2)본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 10월 02일을 기준합니다.

### 4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 합정동 973-3			
건물명	트윈캐슬4 제5층 제503호			
용도	오피스텔		사용승인일	2014.07.15.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	57.7	10.16	67.86	20.341

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타참고사항

- 1)구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여(구분건물)감정평가명세표에 기재하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 2)본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였는바, 경매진행 시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

### 2. 거래사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
#1	평택시 합정동 ○○○-○	-	○층 ○○○호	49.92	155,000	3,104,960	2024.06.16.	-
				20.727			2015.01.26.	
#2	평택시 합정동 ○○○-○	○○○마을	○층 ○○○호	46.59	130,000	2,790,290	2024.03.29.	-
				21.13			2014.01.06.	
#3	평택시 합정동 ○○○-○	○○캐슬3	○층 ○○○호	50.38	138,000	2,739,180	2024.04.27.	-
				20.222			2014.07.15.	
#4	평택시 합정동 ○○○-○	○○힐스	○층 ○○○호	82.21	232,000	2,822,040	2024.04.28.	-
				33.86			2015.12.29.	

### 2)비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됩니다.(거래사례 #1 선정)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래로 판단됩니다.(1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 월간동향 오피스텔 매매가격지수 : 경기도

구분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2024.10.02.	2024.08.	98.58	98.58 / 99.01 × 0.99566	본건 /사례
사례(#1)	2024.06.16.	2024.05.	99.01		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#1)	대상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등합니다.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등합니다.
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	1.00	0.95	향별효용 등에서 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
<b>누 계 치</b>		1.000	<u>0.950</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 부동산	2,900,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#5	평택시 합정동 ○○○-○	-	○층/ ○○○호	74.89	228,000	3,044,460	2024.08.26.	법원 경매
							2015.08.21.	
본건 전례				-			-	-
							-	

## 7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,104,960	1.000	0.99566	0.950	2,936,910	2,930,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액
(1)	2,930,000	57.7	169,061,000

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 “평택고등학교” 남동측 인근에 위치하는 트윈캐슬4 제5층 제503호(전유면적 : 57.7㎡)이며, 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 169,000,000원으로 결정합니다.

# 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			
1	경기도 평택시 합정동 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 106  동소	973-3 위지상 트윈캐슬4	오피스텔 및 도시형 생활주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층			169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					지1층	22.55			
					1층	23.03			
					2층	219.26			
					3층	219.26			
					4층	219.26			
					5층	267.16			
					6층	267.16			
					7층	267.16			
						대			973-3
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	57.7	57.7				
			1소유권	20.341	20.341				
			----- 대지권	451.1	451.1				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,700,000 118,300,000		
	합 계					₩169,000,000			
	합 계					₩169,000,000.-			
			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 평택시 합정동 소재 "평택고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행빈도 및 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통 사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상7층 중 제5층 제503호로서,  
외벽 : 석재 타일 붙임 마감 등,  
내벽 : 대리석 타일 붙임 마감 등,  
창호 : 대리석 타일 붙임 마감 등으로서  
전반적인 관리상태는 보통입니다.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 "오피스텔"로서, "거실, 주방, 화장실, 방3 등"으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

통상적인 전기설비, 기본적인 위생·급배수설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접지 대비 대체로 등고·평탄한 세장형 토지로 "오피스텔 및 도시형생활주택" 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 12M 내외의 아스팔트 포장도로, 북동측으로 노폭 약 8M 내외의 보행자 전용도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 보행자전용도로(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

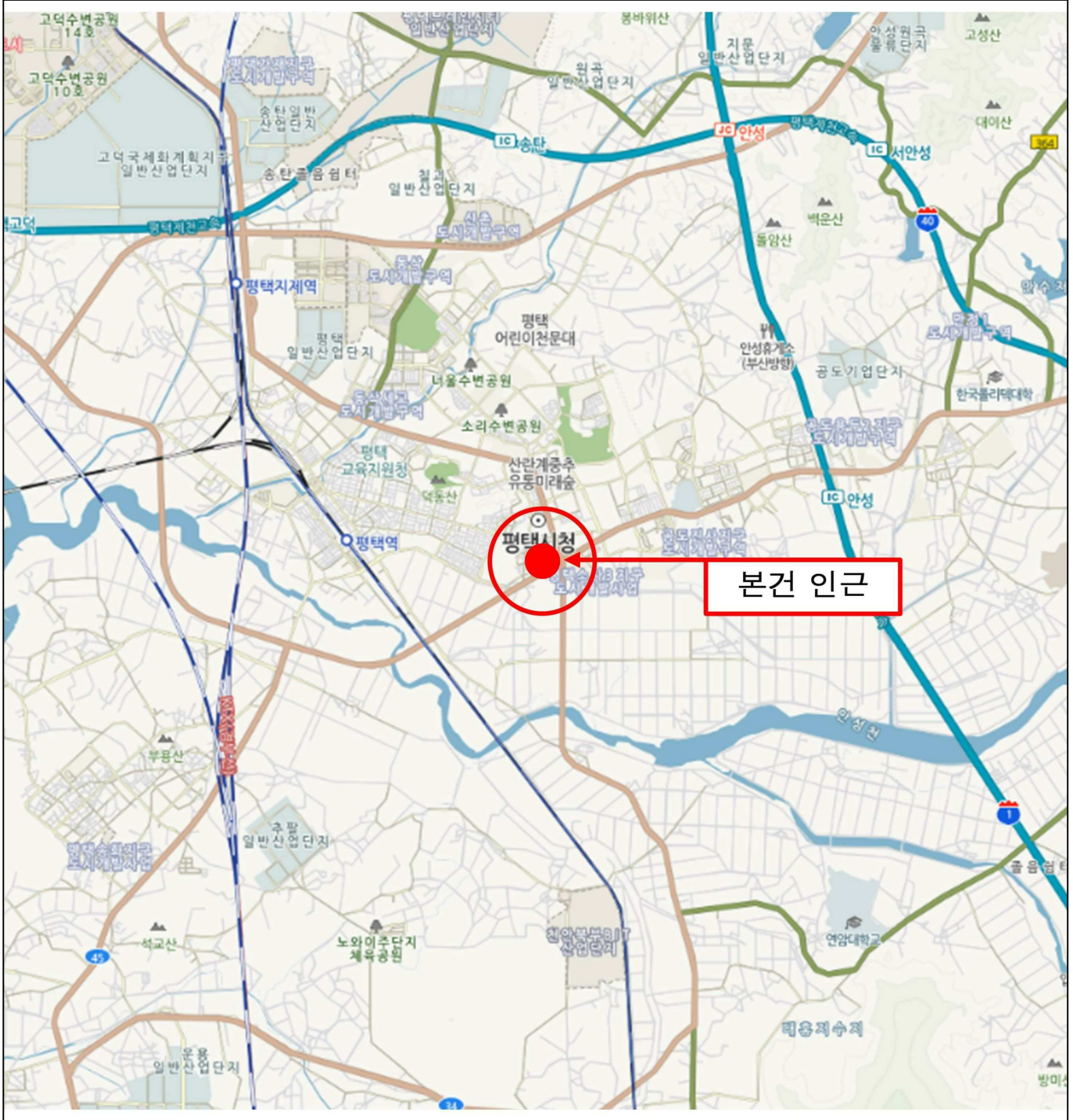
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타 : 해당사항 없습니다.

# 광역 위치도



**소재지** 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호



# 항공위치도



소재지

경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호

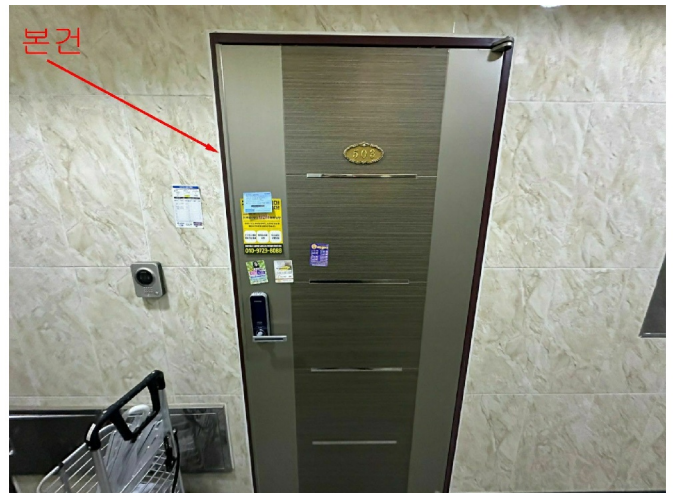
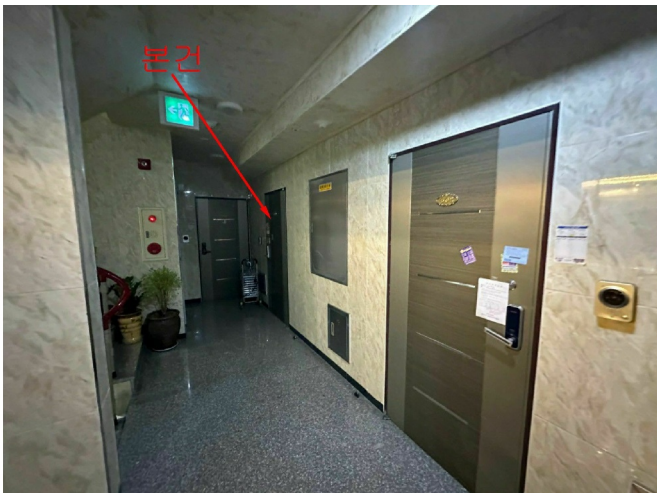






:

:



# 회 보 서

우)17753 경기도 평택시 탄현로 319, 2층(신장동, 우리은행 송탄지점)  
E-Mail : tongil1335@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-668-1335  
FAX. 031-668-1332

문서번호 : R241002-3001

시행일자 : 2024-10-11

수 신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.09.30자 귀 제 『2024타경52633』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『유지성 소유물건(2024타경52633)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경기남부지사

지사장 홍성주

# 수수료 청구서

( 전화: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332 )

문서번호 : R241002-3001

수신 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.30 자 귀 제 『 2024타경52633 』 호로

의뢰하신 『 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 5층 503호 』 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	290,000	기본수수료 ≒290,000
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비	소계	122,000
특별용역비	-	여비: 106,000원 공부발급비: 2,000원 -토지이용계획확인서: 1,000원 -등기사항전부증명서: 1,000원 기타실비: 4,000원 -사진컷당: 1,000원
공급가액	412,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,200	
합계	453,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	453,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

(주)통일감정평가법인 경기남부지사  
지사장 홍성주

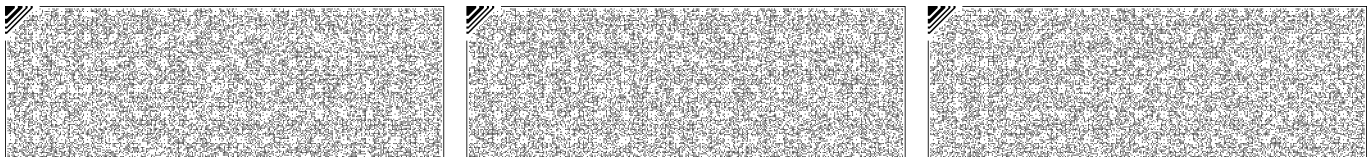


발급번호 : 202441220014247476

발행매수 : 1/2

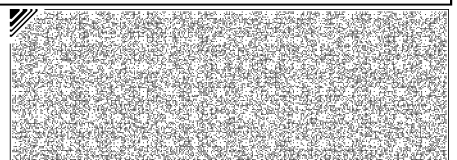
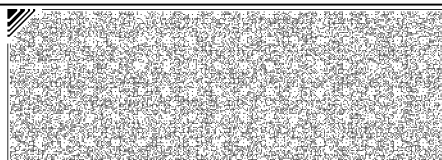
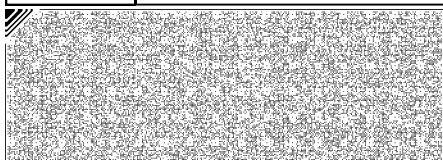
발급일 : 2024/ 10/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
경기도 평택시 합정동			973-3	대	451.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(배미지구), 보행자전용도로(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					축척 1/1100
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2024/ 10/ 02					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>수수료 전자결제 민원</b> </div>
경기도 평택시장					



◆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.

<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>





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1313-2014-005919



[집합건물] 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년7월21일	경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 [도로명주소] 경기도 평택시 평택5로34번길 106	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 오피스텔및도시형생활주택 지1층 22.55㎡ 1층 23.03㎡ 2층 219.26㎡ 3층 219.26㎡ 4층 219.26㎡ 5층 267.16㎡ 6층 267.16㎡ 7층 267.16㎡	도면 제2014-400호

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 평택시 합정동 973-3	대	451.1㎡	2014년7월21일 등기

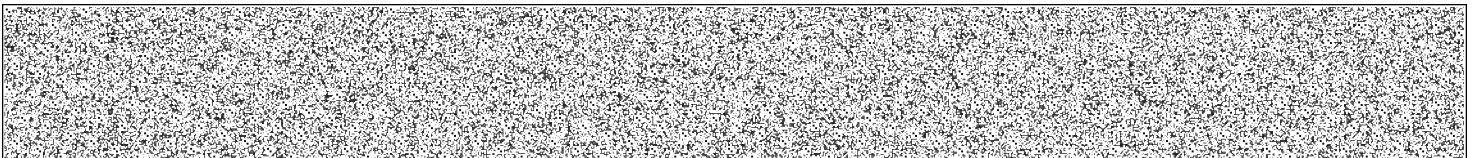
## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년7월21일	제5층 제503호	철근콘크리트구조 57.7㎡	도면 제2014-400호

## ( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	451.1분의 20.341	2014년7월18일 대지권 2014년7월21일 등기
2			<del>별도등기 있음</del>

[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 13120213103204103010140020SCH0059919ANG11919341112

발급확인번호 AANK-CBIB-9194

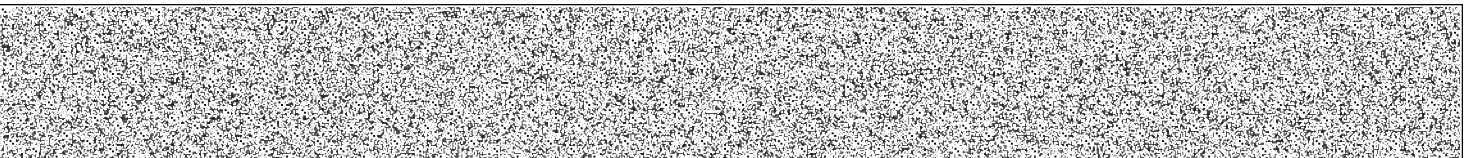
발행일 2024/10/02

[집합건물] 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			<del>1토지(을구 6번 근저당권 설정 등기)</del> <del>2014년7월21일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2014년8월6일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년7월21일 제41101호		소유자 박영희 620409-***** 인천광역시 부평구 향동로19번길 10, 비동 501호 (부개동, 뉴그린아트빌)
2	소유권이전	2014년8월6일 제44538호	2014년8월6일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2014-676호</del>
3	소유권이전	2014년12월10일 제73963호	2014년12월10일 신탁재산의귀속	소유자 박영희 620409-***** 인천광역시 부평구 향동로19번길 10, 비동 501호(부개동, 뉴그린아트빌)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2014년12월10일 제73964호	2014년7월11일 매매	소유자 이영주 750508-***** 경기도 평택시 평택로163번길 27-1,404호(신대동)
5	소유권이전	2021년7월13일 제49953호	2021년6월26일 매매	소유자 유지성 851128-***** 인천광역시 남동구 포구로 45, 201동 오피스1005호(논현동, 논현유호엔시티2단지) 거래가액 금157,000,000원
6	압류	2022년6월7일 제31072호	2022년6월7일 압류(채납정세 과-티35456)	권리자 국 처분청 남동세무서장
7	가압류	2023년1월19일 제3873호	2023년1월19일 부산지방법원	청구금액 금1,999,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123

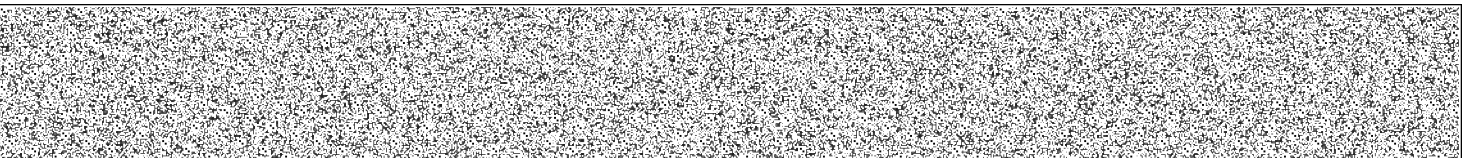


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			동부지원의 가압류 결정(2023카단1 00355)	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) 18층 (서울서부관리센터)
8	강제경매개시결정	2024년9월26일 제48927호	2024년9월26일 수원지방법원 평택지원의 강제경매개시결 정(2024타경526 33)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

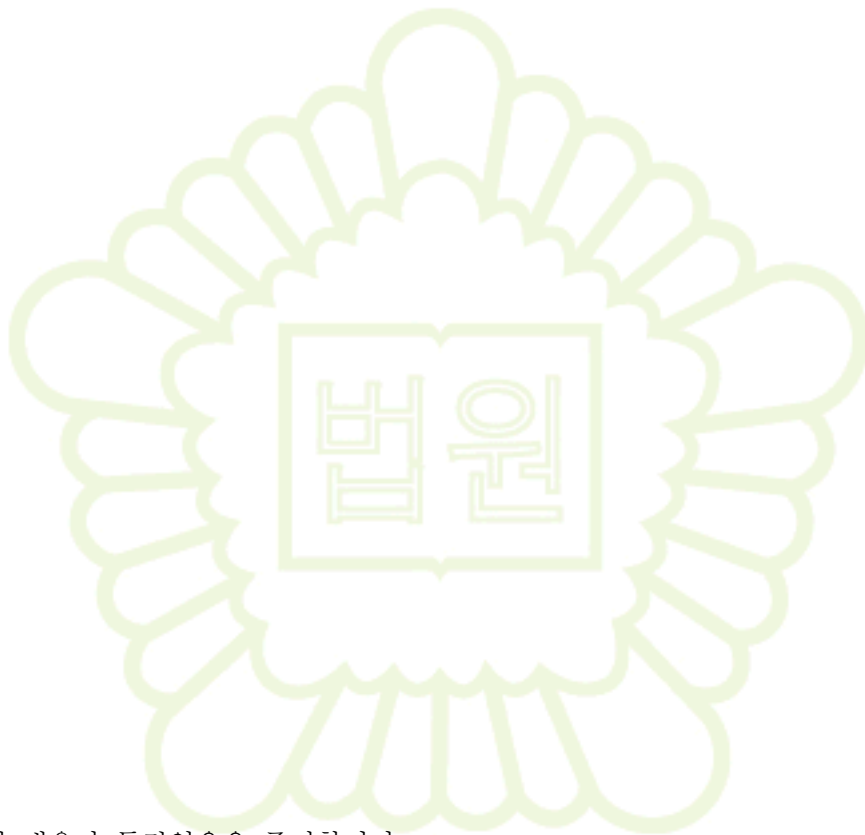
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2014년12월10일 제73965호</del>	<del>2014년12월10일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금96,000,000원 채무자 이영주 경기도 평택시 평택로163번길 27-1,404호(신대동) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (송도엘카운터지점)</del>
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년6월30일 제46967호	2021년6월30일 해지	
3	주택임차권	2023년7월14일 제41008호	2023년7월5일 수원지방법원평 택지원의 임차권등기명령 (2023카임78)	임차보증금 금157,000,000원 범 위 503호 전부 임대차계약일자 2021년5월23일 주민등록일자 2021년6월29일 점유개시일자 2021년6월29일 확정일자 2021년6월30일 임차권자 유한중 921110-***** 경기도 평택시 평택5로34번길 106, 503호(합정동)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호

관할등기소 수원지방법원 평택지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 10월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

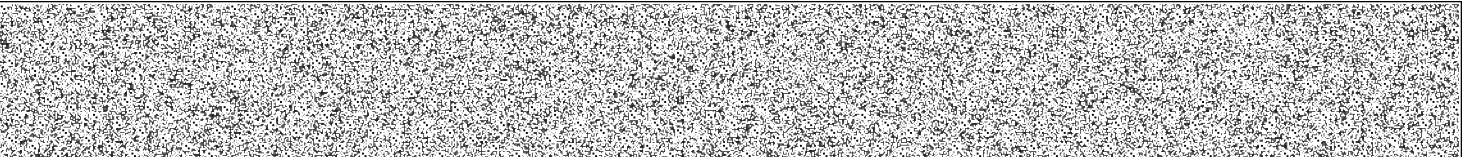
전산운영책임관



\* 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(<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 13120213103204103010140020SCH0059919ANG41919341112

발급확인번호 AANK-CBIB-9194

발행일 2024/10/02

# 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 1313-2014-005919

[집합건물] 경기도 평택시 합정동 973-3 트윈캐슬4 제5층 제503호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유지성 (소유자)	851128-*****	단독소유	인천광역시 남동구 포구로 45, 201동 오피스1005호(논현동, 논현유호엔시티2단지)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2022년6월7일 제31072호	권리자 국	유지성
7	가압류	2023년1월19일 제3873호	청구금액 금1,999,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	유지성
8	강제경매개시결정	2024년9월26일 제48927호	채권자 주택도시보증공사	유지성

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년7월14일 제41008호	임차보증금 금157,000,000원 임차권자 유한중	유지성

## [ 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] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120142010001011	고유번호	4122011700-3-09730003	명칭	트윈캐슬4	호수/가구수/세대수	12호/0가구/12세대			
대지위치	경기도 평택시 합정동		지번	973-3	도로명주소	경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)				
*대지면적	451.1 m <sup>2</sup>	연면적	1,504.84 m <sup>2</sup>	*지역	준주거지역	*지구	*구역			
건축면적	299.47 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,482.29 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔및도시형생활주택	층수	지하: 1층, 지상: 7층	
*건폐율	66.39 %	*용적률	328.59 %	높이	22.5 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동	m <sup>2</sup>
*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	통신실 및 계단실	22.55	주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-4세대	219.26
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	23.03	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	267.16
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-4세대	219.26	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	267.16
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-4세대	219.26	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	267.16

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 2일

평택시장



담당자:

전화:

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

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

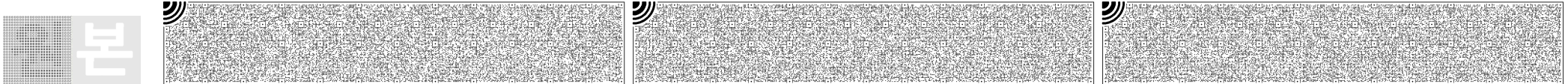
대지위치		경기도 평택시 합정동	명칭	트윈캐슬4	호수/가구수/세대수	12호/0가구/12세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)		
973-3			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		
건축주	박영희	620409-2*****						1 대	대	허가일 2013.7.9.	
설계자	백승업 업 건축사사무소	경기도-건축사사무소-506	자주식	15 대 169.16 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2013.10.26.	
공사감리자	백승업 업 건축사사무소	경기도-건축사사무소-506	기계식	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		형식 <small>하수공압처리장연결</small>	지상	개 m <sup>3</sup>	사용승인일 2014.7.15.
공사시공자 (현장관리인)	이병혁 에이원디앤씨	서울특별시-건축공사업 -01-3430	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		용량	지하	개 m <sup>3</sup>	

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

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2014.7.15. 2019.5.28.	신규작성(신축) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -				

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







문서확인번호 : 1727-8284-0109-6480



(2쪽 중 제1쪽)

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220142010002350	고유번호	4122011700-3-09730003	명칭	트윈캐슬4호명칭	503
대지위치	경기도 평택시 합정동		지번	973-3	도로명주소 경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	57.7	유지성	인천광역시 남동구 포구로 45, 201동 오피스1005호(논현동, 논현유호엔시티2단지)	1/1	2021.7.13.
		- 이하여백 -			851128-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	10.16				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 02일



담당자 : 민원행정과

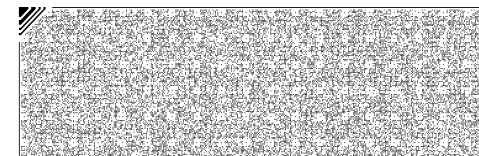
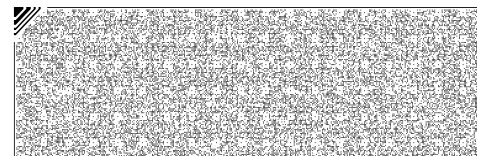
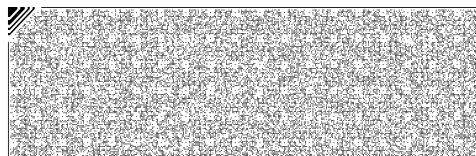
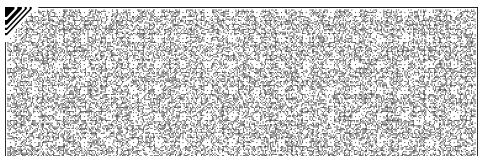
전화 : 031-8024-2867

평택시장

※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.

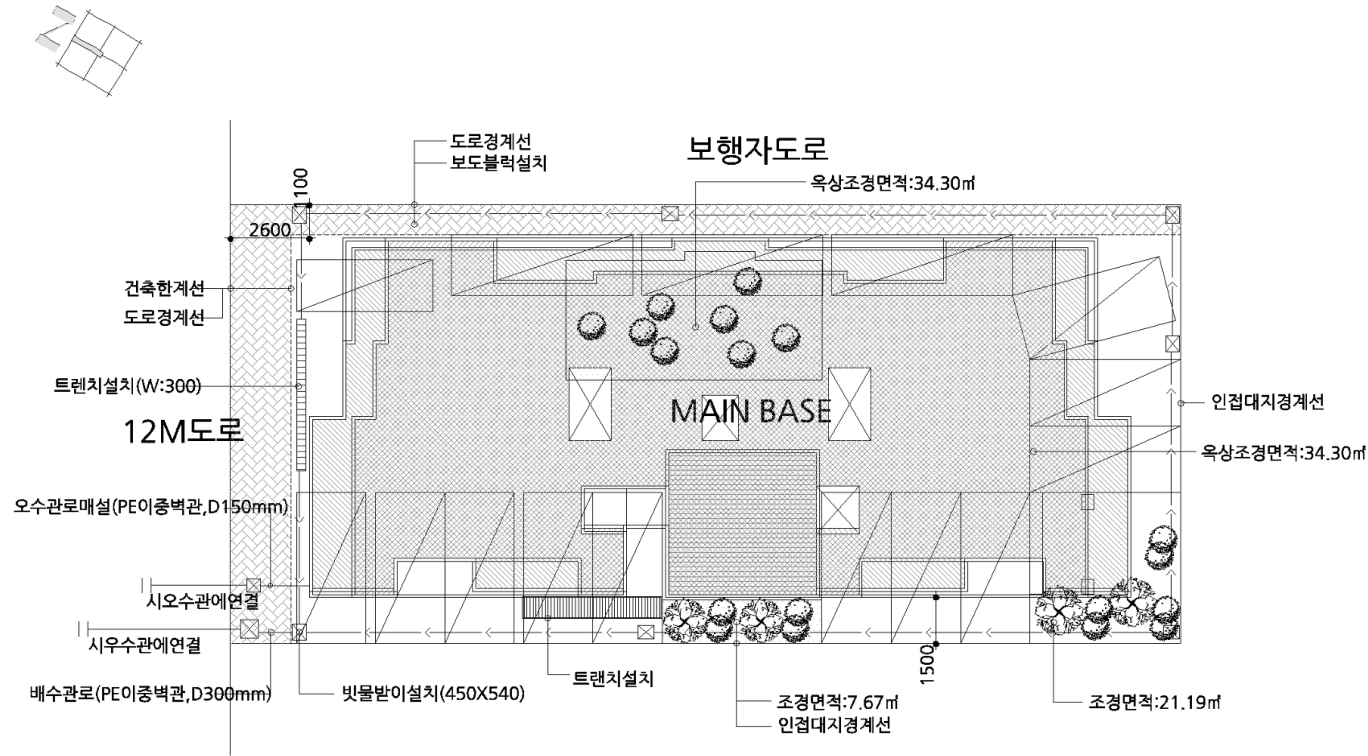




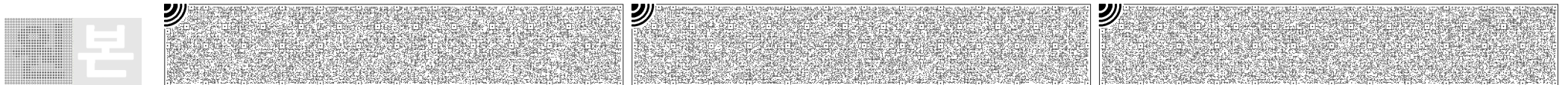
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120142010001011	고유번호	4122011700-3-09730003	명칭	트윈캐슬4	호수/가구수/세대수	12호/0가구/12세대
대지위치	경기도 평택시 합정동		지번	973-3	도로명주소	경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)	



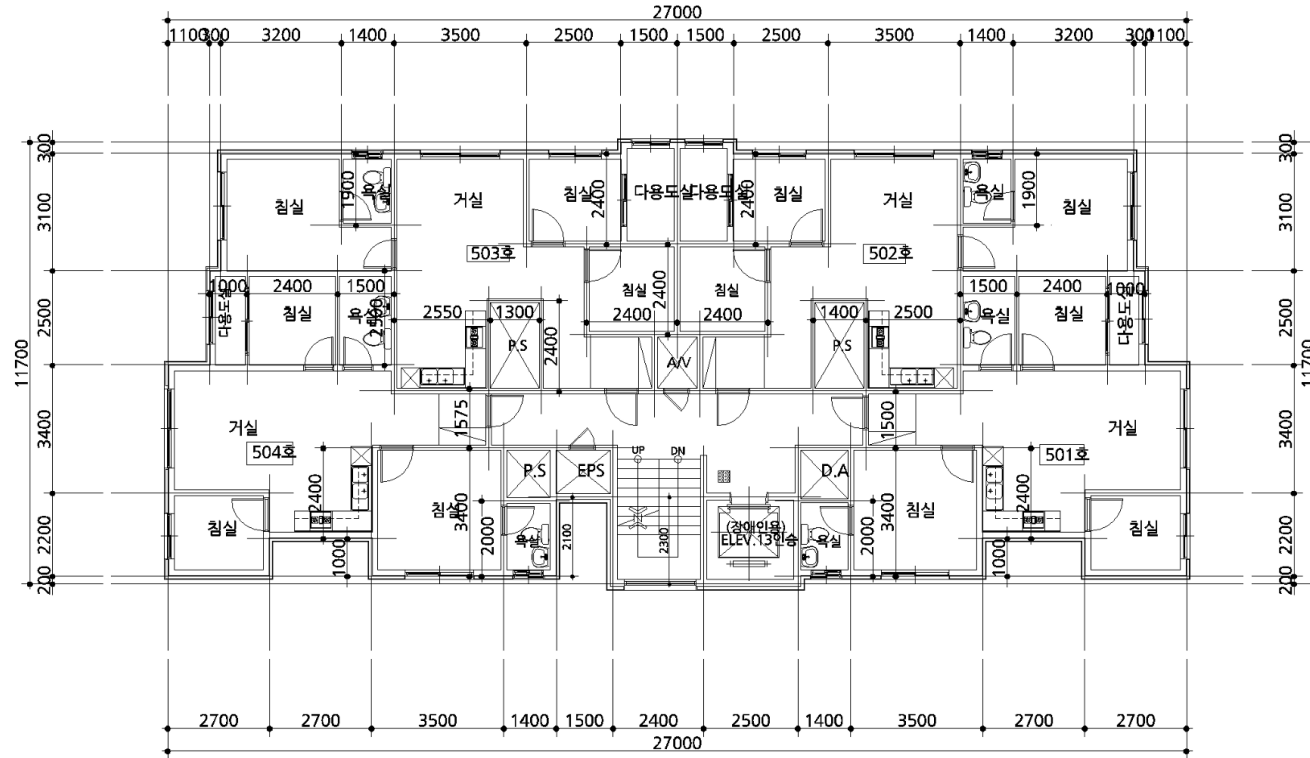
도면의 종류	배치도	축척	1 : 200	도면 작성자	백승업 (업건축사사무소) (서명 또는 인)		
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------	--	--



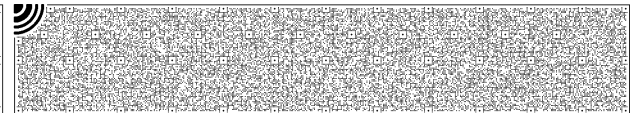
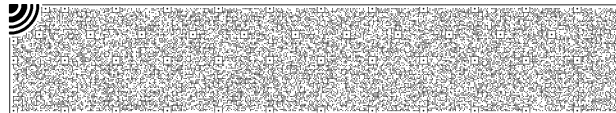
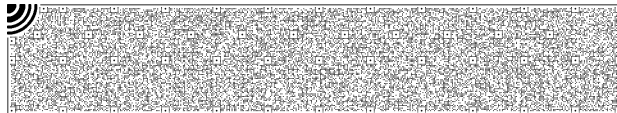
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120142010001011	고유번호	4122011700-3-09730003	명칭	트윈캐슬4 호수/가구수/세대수	12호/0가구/12세대
대지위치	경기도 평택시 합정동		지번	973-3	도로명주소 경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)	



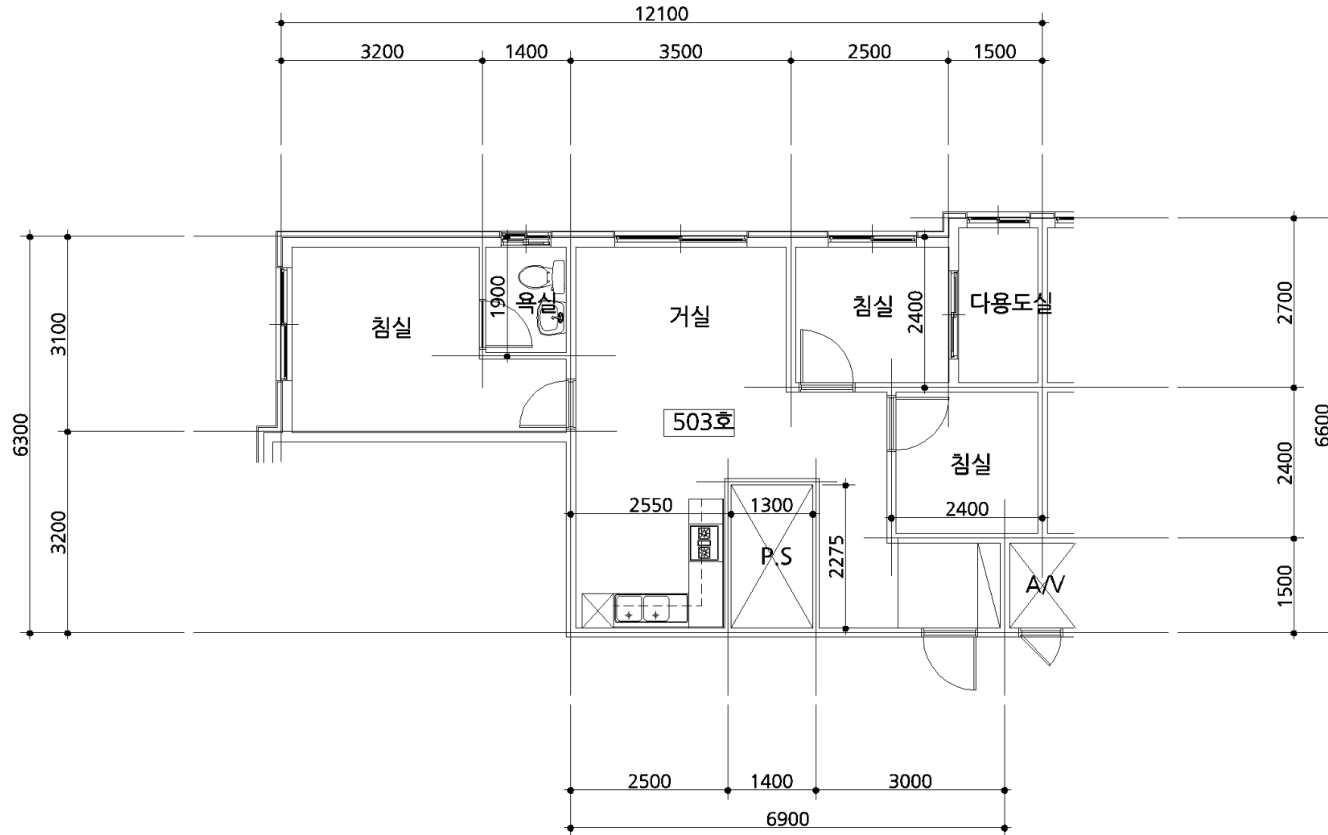
도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 150	도면 작성자	백승업 (업건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220142010002350	고유번호	4122011700-3-09730003	명칭	트윈캐슬4	호명칭	503
대지위치	경기도 평택시 합정동		지번	973-3	도로명주소	경기도 평택시 평택5로34번길 106 (합정동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	백승업 (업건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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

