

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

|          |                                            |
|----------|--------------------------------------------|
| 건명       | 경기도 남양주시 호평동 298-36 외<br>주건축물제2동 제3층 제302호 |
| 의뢰인      | 엠씨아이대부(주)                                  |
| 감정평가서 번호 | 대한 제260708-14-0008호                        |



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

**(주)대한감정평가법인**

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304  
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
송경준

(주)대한감정평가법인

송

경

준

경인지사장 김원태

(서명 또는 인)

|                |                            |            |            |            |
|----------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액          | 이억이천구백만원정 (₩229,000,000.-) |            |            |            |
| 의뢰인            | 엠씨아이대부(주)                  | 감정평가목적     | 구매         |            |
| 채무자            | -                          | 제출처        | 엠씨아이대부(주)  |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 신영부동산신탁주식회사                | 기준가치       | 시장가치       |            |
|                |                            | 감정평가조건     | -          |            |
| 목록표시<br>거      | 등기사항전부증명서                  | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |
|                |                            | 2026.07.09 | 2026.07.09 | 2026.07.13 |

|                                |        |                 |      |                 |                |             |
|--------------------------------|--------|-----------------|------|-----------------|----------------|-------------|
| 감<br>정<br>평<br>가<br><br>내<br>용 | 공부(의뢰) |                 | 사정   |                 | 감정평가액          |             |
|                                | 종류     | 면적(m²)<br>또는 수량 | 종류   | 면적(m²)<br>또는 수량 | 단가(원/m²)       | 금액(원)       |
|                                | 구분건물   | 1개호             | 구분건물 | 1개호             | -              | 229,000,000 |
|                                |        | 이               | 하    | 여               | 백              |             |
|                                |        |                 |      |                 |                |             |
|                                |        |                 |      |                 |                |             |
|                                |        |                 |      |                 |                |             |
|                                | 합계     |                 |      |                 | ₩229,000,000.- |             |

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

심사자 감정평가사

(인)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 '호평초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 엠씨아이대부(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

| 대상물건                                                                                |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  |                                                 |
| 소 재 지                                                                               | 경기도 남양주시 호평동 298-36 외<br>(경기도 남양주시 천마산로12번길 22) |
| 건물명 및 층·호수                                                                          | 주건축물제2동 제3층 제302호                               |
| 건물의 구조                                                                              | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                          |
| 사용승인일자                                                                              | 2019.05.21                                      |
| 주 용 도                                                                               | 공동주택                                            |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 해당<br>동/층/호     | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 집합건축물대장상<br>용 도 |
|----|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------------|
| 가  | 주건축물<br>2/3/302 | 59.31       | 20.4        | 79.71       | 74.41      | 45.67      | 도시형생활주택         |

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 09일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2026년 07월 09일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치 및 내부구조는 현황 호별배치 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 임대차내역확인은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 귀사와 협의하여 임대미상 처리하였으니 공매 취급 시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 『주거용/비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표』 상의 배분비율을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분(토지(4) : 건물(6))하여 감정평가명세표에 기재하였는바, 아래의 표를 참고하여 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

| 구분            |            | 신축~5년 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    |
|---------------|------------|-------|----|-------|----|--------|----|--------|----|
|               |            | 토지    | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 연립 및<br>다세대주택 | 경기         | 4     | 6  | 4     | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  |
|               | 경기<br>동부권역 | 4     | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제7조<br>[개별물건기준 원칙 등]           | <ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li><li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li><li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li><li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 제11조<br>[감정평가방식]               | <p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li><li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li><li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 제12조<br>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정] | <ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가법인 등은 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.</li><li>② 감정평가법인 등은 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.</li><li>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li></ul> |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

|                             |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제16조<br>[토지와 건물의<br>일괄감정평가] | 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지           | 건물명 및<br>동 / 층 / 호수  | 전유면적<br>(㎡) | 거래시점       | 거래금액(원)     | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 비고<br>(이용상황)                    |
|----|---------------|----------------------|-------------|------------|-------------|------------------|---------------------------------|
|    |               |                      |             | 사용승인일      |             |                  |                                 |
| a  | 호평동<br>273-7  | 해오름파크빌<br>104/2/203  | 55.02       | 2026.06.06 | 198,000,000 | 약 3,600,000      | 공동주택<br>(단지형<br>다세대)            |
|    |               |                      |             | 2012.08.02 |             |                  |                                 |
| b  | 호평동<br>298-26 | 아인스파크3차<br>102/3/302 | 41.45       | 2025.08.13 | 157,000,000 | 약 3,790,000      | 공동주택<br>(다세대주택<br>-도시형<br>생활주택) |
|    |               |                      |             | 2019.01.25 |             |                  |                                 |

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

| 기호<br>동 / 층 / 호수 | 전유면적<br>(㎡) | 기준시점       | 평가금액(원)     | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 평가<br>목적 |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------|----------|
| (가)<br>2/3/302   | 59.31       | 2024.03.11 | 231,000,000 | 약 3,890,000      | 구매       |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 라. 인근지역 평가사례

| 기 호 | 소재지          | 건물명 및 동/층/호수    | 전유면적 (㎡) | 평가 목적            | 기준시점       | 평가금액(원)     | 전유면적당 단가(원/㎡) | 비고 (이용상황)              |
|-----|--------------|-----------------|----------|------------------|------------|-------------|---------------|------------------------|
|     |              |                 |          |                  | 사용승인일      |             |               |                        |
| ㉠   | 호평동 298-36 외 | 주건축물 1/2/202    | 59.46    | 경매(2026타경 65)    | 2026.04.03 | 227,000,000 | 약 3,820,000   | 도시형 생활주택               |
|     |              |                 |          |                  | 2019.05.21 |             |               |                        |
| ㉡   | 호평동 298-55   | 키모하우스 비/4/401   | 57.78    | 경매(2025타경 2580)  | 2025.07.16 | 248,000,000 | 약 4,290,000   | 공동주택 (다세대주택 -도시형 생활주택) |
|     |              |                 |          |                  | 2019.01.15 |             |               |                        |
| ㉢   | 호평동 298-4    | 아인스파크 102/3/303 | 38.45    | 경매(2025타경 72810) | 2025.12.23 | 160,000,000 | 약 4,160,000   | 공동주택 (다세대)             |
|     |              |                 |          |                  | 2016.11.07 |             |               |                        |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

### 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

| 유형                | 부동산 가치수준                                 |
|-------------------|------------------------------------------|
| 인근 유사형<br>도시형생활주택 | 전유면적당 단가: 3,800,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 수준 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 바. 경매 낙찰가율

| 지역 / 기간 | 경기/남양주시 2025년 07월~2026년 06월 |                  |       |        |      |       |
|---------|-----------------------------|------------------|-------|--------|------|-------|
| 구 분     | 낙찰가                         |                  |       | 낙찰건수   |      |       |
|         | 총감정가                        | 총낙찰가             | 율(%)  | 총건수    | 낙찰건수 | 율(%)  |
| 집합건물    | 188,435,000,000원            | 154,854,273,049원 | 82.2% | 1,435건 | 466건 | 32.5% |
| 다세대     | 17,744,000,000원             | 10,675,932,274원  | 60.2% | 426건   | 81건  | 19%   |
| 아파트     | 158,913,000,000원            | 135,725,113,939원 | 85.4% | 808건   | 340건 | 42.1% |
| 연립      | 5,205,000,000원              | 3,452,326,799원   | 66.3% | 102건   | 25건  | 24.5% |

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

| 기 호 | 소재지       | 건물명 및 동 / 층 / 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래시점       | 거래금액(원)     | 전유면적당 단가(원/㎡) | 대상 물건 |
|-----|-----------|------------------|----------|------------|-------------|---------------|-------|
|     |           |                  |          | 사용승인일      |             |               |       |
| a   | 호평동 273-7 | 해오름파크빌 104/2/203 | 55.02    | 2026.06.06 | 198,000,000 | 약 3,600,000   | 가     |
|     |           |                  |          | 2012.08.02 |             |               |       |

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

### 2) 시점수정치

| 대상<br>물건 | 비교<br>사례 | 구 분                      | 거래시점     | 기준시점     |
|----------|----------|--------------------------|----------|----------|
|          |          |                          | 매매가격지수   | 매매가격지수   |
| 가        | a        | 매매가격지수<br>(경기 동부1권 (연립)) | 2026년05월 | 2026년05월 |
|          |          |                          | 100.7    | 100.7    |

### 3) 시점수정치 산정

| 대상<br>물건 | 비교<br>사례 | 구 분<br>(산정기간)                         | 시점수정치   | 시점수정치 산정                                     |
|----------|----------|---------------------------------------|---------|----------------------------------------------|
| 가        | a        | 경기 동부1권 (연립)<br>2026.06.06~2026.07.09 | 1.00000 | $1 + ((100.7 - 100.7) / 100.7)$<br>≒ 1.00000 |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용-연립,다세대] 본건: 가 ( 사례기호: a )

| 조 건            | 항목                         | 세부항목                                                                                | 비교치   | 검토의견                      |
|----------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|
| 단지<br>외부<br>요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성    |                                                                                     | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|                | 교통 및 도로의<br>편의성            | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성,<br>획지·단지의 여건                                        |       |                           |
|                | 교육환경                       | 교육시설과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의<br>종류, 학군 선호도                                         |       |                           |
|                | 자연환경                       | 자연환경(조망, 경관, 풍치 등),<br>공원 및 녹지 등과의 접근성                                              |       |                           |
|                | 거주환경                       | 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설의 유무 및 거리                                                       |       |                           |
| 단지<br>내부<br>요인 | 시공사의 브랜드                   |                                                                                     | 1.03  | 대상물건이<br>신축년도 등에서<br>우세함. |
|                | 건물의 규모                     | 총 세대수, 건물의 최고 층수                                                                    |       |                           |
|                | 단지의 구성 및<br>환경             | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성,<br>조경 및 녹지 등 조성상태                                 |       |                           |
|                | 건물의 구조 및<br>설비             | 건물의 구조 및 재질, 현관구조, 외부구조(판상형,타워형<br>등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식, 각종 설비의 유무<br>및 상태        |       |                           |
|                | 건물의 노후도                    | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링·대수선 여부                                                          |       |                           |
|                | 주차시설 및<br>공용시설의 상태         | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성,<br>차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율,<br>주민공동시설의 유무 및 상태 |       |                           |
|                | 보안 및 유지관리                  | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태                                                                 |       |                           |
| 호별<br>요인       | 층별 효용                      |                                                                                     | 1.04  | 대상물건이 층별<br>효용 등에서 우세함.   |
|                | 위치별 효용<br>(동별 및 라인별)       | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터,<br>계단으로의 접근성,소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도                 |       |                           |
|                | 향별 효용                      |                                                                                     |       |                           |
|                | 전유면적 및<br>대지사용권            | 전유부분 및 대지사용권의 크기                                                                    |       |                           |
|                | 내부 설계 및<br>구조              | 평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원<br>여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면<br>완전 노출형 등)  |       |                           |
| 기타<br>요인       | 개발사업 가능성                   | 재개발·재건축·도시재생사업 등의 편입 여부                                                             | 1.00  | 대체로 유사함.                  |
|                | 행정적 규제 및 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |                                                                                     |       |                           |
| 격 차 율          |                            |                                                                                     | 1.071 |                           |

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례<br>단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인<br>비교치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 전유<br>면적<br>(㎡) | 산정 금액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----|---------------------|----------|----------|-------------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|
| 가  | 3,600,000           | 1.00     | 1.00000  | 1.071             | 3,855,600     | 59.31           | 228,675,636  | 229,000,000 |

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

| 기호  | 소 재 지                          | 건물명<br>동/층/호    | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가액(원)    | 비고<br>(전유면적㎡당 단가) |
|-----|--------------------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|-------------------|
| 가   | 경기도<br>남양주시<br>호평동<br>298-36 외 | 주건축물<br>2/3/302 | 59.31       | 45.67      | 229,000,000 | 3,861,069         |
| 합 계 |                                | 229,000,000     |             |            |             |                   |

## 구분건물 감정평가 명세표

<기준시점:2026-07-09>

Page : 1

| 일련<br>번호 | 소재지                | 지 번                              | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조              | 면 적 (㎡)        |                         | 감 정 평 가 액                         | 비 고                      |        |
|----------|--------------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------|
|          |                    |                                  |            |                               | 공 부            | 사 정                     |                                   |                          |        |
| 가        | 경기도<br>남양주시<br>호평동 | 298-36,<br>298-42<br>주건축물<br>제2동 | 공동주택       | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕 5층 |                |                         |                                   |                          |        |
|          | [도로명<br>주소]        |                                  |            | 1층                            | 20.4           |                         |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            | 2층                            | 139.17         |                         |                                   |                          |        |
|          | 경기도                |                                  |            | 3층                            | 139.17         |                         |                                   |                          |        |
|          | 남양주시               |                                  |            | 4층                            | 139.17         |                         |                                   |                          |        |
|          | 천마산로               |                                  |            | 5층                            | 139.72         |                         |                                   |                          |        |
|          | 12번길 22            |                                  |            | 옥탑1층                          | 20.4           |                         |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            | (연면적 제외)                      |                |                         |                                   |                          |        |
|          | 1                  | 동 소                              | 298-36     | 전                             | 제1종일반주거지역      | 442                     |                                   |                          | 현황 "대" |
|          | 2                  | 동 소                              | 298-42     | 전                             | 제1종일반주거지역      | 284                     |                                   |                          | 현황 "대" |
| 가        |                    |                                  |            | (내)<br>철근콘크리트조<br>제3층 제302호   | 59.31          | 59.31                   | 229,000,000                       | 비준가액<br>공용면적포함<br>79.71㎡ |        |
|          |                    |                                  |            | 소유권                           | 45.67          |                         |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            | 1,2. -----                    | -----          | 45.67                   |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            | 대지권                           | 726            |                         |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            |                               |                | 토지 · 건물<br>토 지:<br>건 물: | 배분내역<br>91,600,000<br>137,400,000 |                          |        |
| 합 계      |                    |                                  |            |                               | ₩229,000,000.- |                         |                                   |                          |        |
|          |                    |                                  |            | 이 하                           | 여              | 백                       |                                   |                          |        |

# 구분건물 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

### 2. 교통상황

### 3. 건물의 구조 및 이용상황

## 4. 위생설비 및 기타설비

### 5. 토지의 형상 및 이용상황

### 6. 인접 도로상태

## 7. 토지이용계획 등

### 8. 임대관계 및 기타사항

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 호평동 소재 '호평초등학교' 남동측 근거리에 위치하며, 인근 일대는 다세대주택 및 단독주택, 노변 근린생활시설, 아파트, 학교, 공원 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량의 출입 및 주차가 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조 :

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제2동 제3층 제302호로서,

외벽 : 드라이비트 마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등

창호 : 하이샷시 등으로 되어있습니다.

나. 이용상황 : 기호(가) 공부상 용도는 도시형생활주택입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

인접필지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서, 도시형생활주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

## 6. 인접 도로상태

북동측으로 세로(가) 포장도로와 접합니다.

## 7. 토지이용계획 등

기호(1,2) 공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))))입니다.[기호(2) 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합)]

## 8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : “미상”입니다.

나. 기타사항 : 대상물건은 외관상 표기는 “아인스파크4차 102동”입니다.

# 광역위치도

소재지

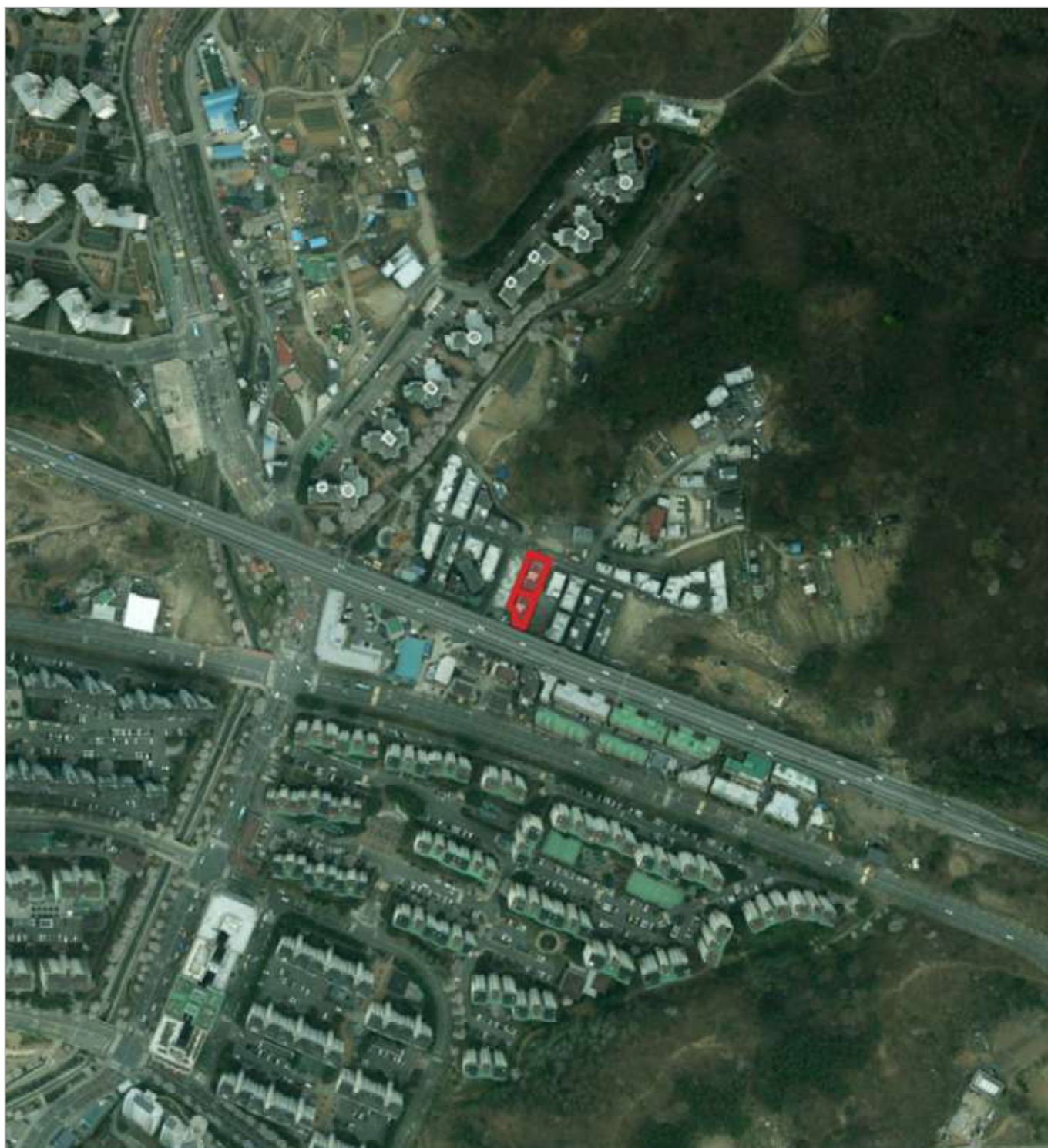
경기도 남양주시 호평동 298-36 외  
(주건축물제2동 제3층 제302호)



## 항공위치도

소재지

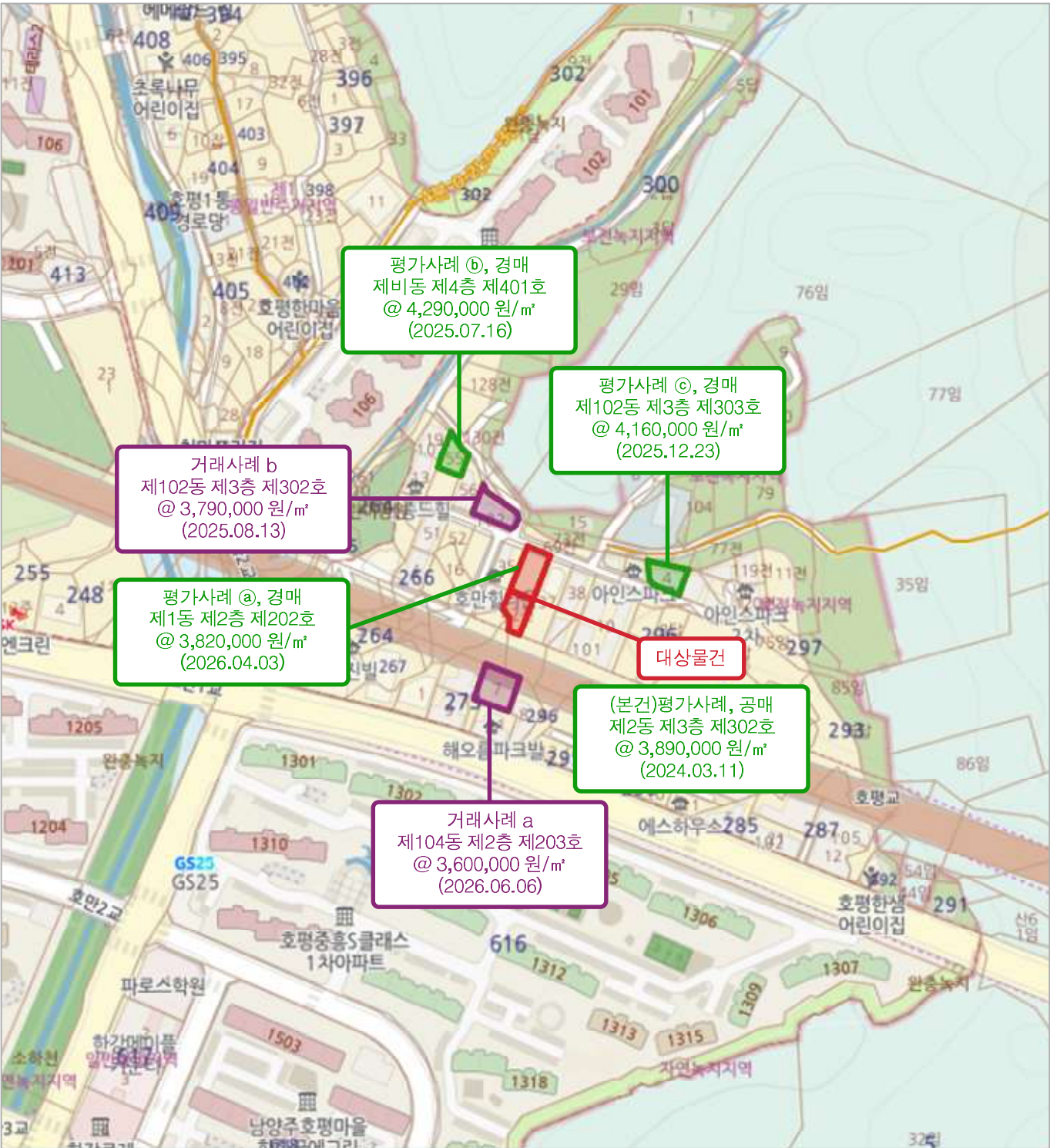
경기도 남양주시 호평동 298-36 외  
(주건축물제2동 제3층 제302호)



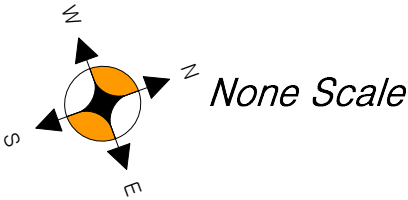
# 상 세 위 치 도

소 재 지

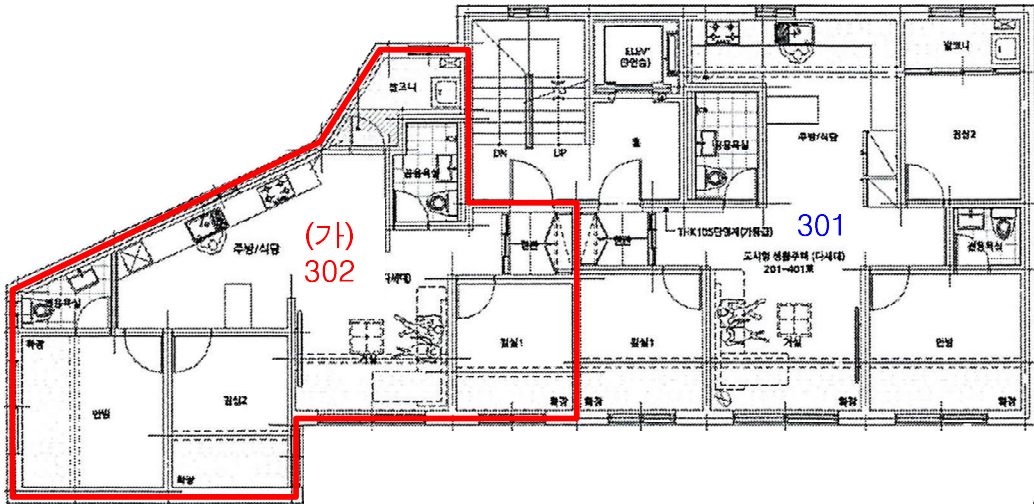
경기도 남양주시 호평동 298-36 외  
(주건축물제2동 제3층 제302호)



# 건물개황도 및 내부구조도



< 호별배치 및 내부구조도 >



本件: 주건축물제2동 제3층 제302호  
(외관상 표기는 아인스파크4차 102동)

## 사 진 용 지



본건



본건 주위 환경

## 사 진 용 지

---



본건 출입구



문서확인번호: 1783-4972-9099-9164



발급번호 : 202641360014203078

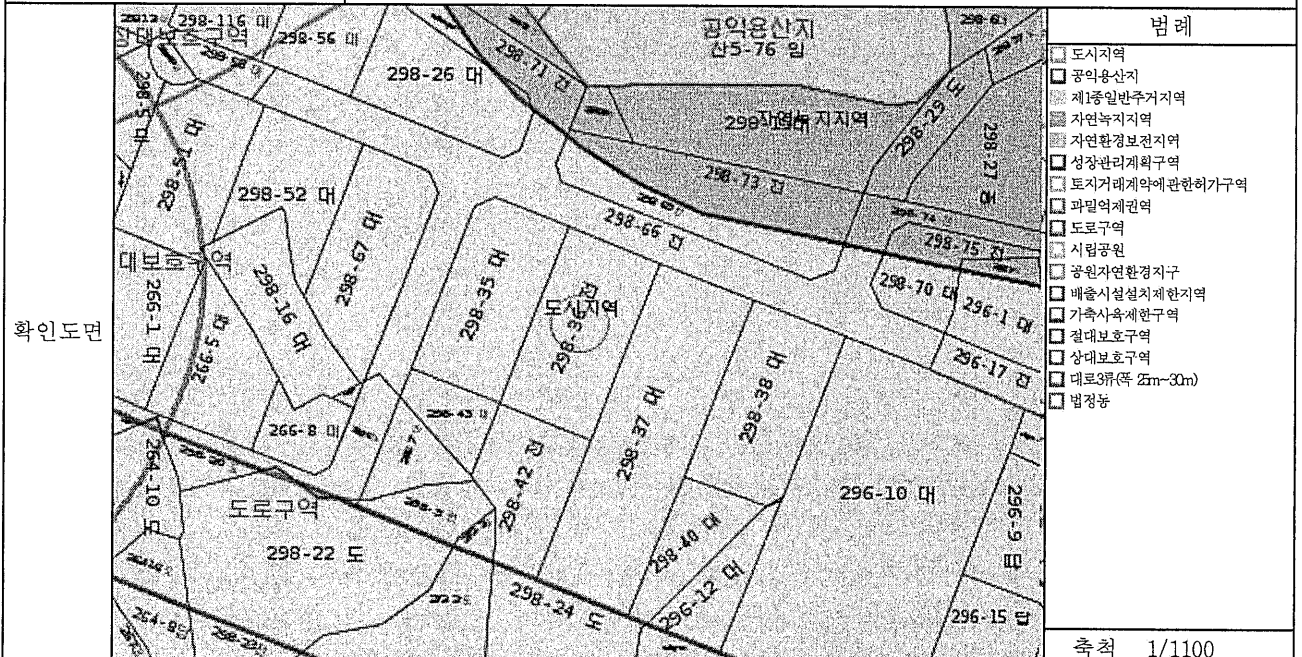
발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 07/ 08

## 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

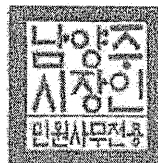
|                                      |                                 |                                                                                                                                  |        |               |                     |  |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------------|--|
| 신청인                                  | 성명                              | 한선영                                                                                                                              | 주소     |               |                     |  |
|                                      |                                 |                                                                                                                                  | 전화번호   | 010-9572-0924 |                     |  |
| 신청토지                                 | 소재지                             |                                                                                                                                  | 지번     | 지목            | 면적(m <sup>2</sup> ) |  |
|                                      | 경기도 남양주시 호평동                    |                                                                                                                                  | 298-36 | 전             | 442.0               |  |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 제1종일반주거지역 [이하공란]                                                                                                           |        |               |                     |  |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |               |                     |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))) [이하공란]                                            |        |               |                     |  |



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

2026/ 07/ 08

경기도 남양주시장



축척 1/1100

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 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호: 1783-4972-6828-7789

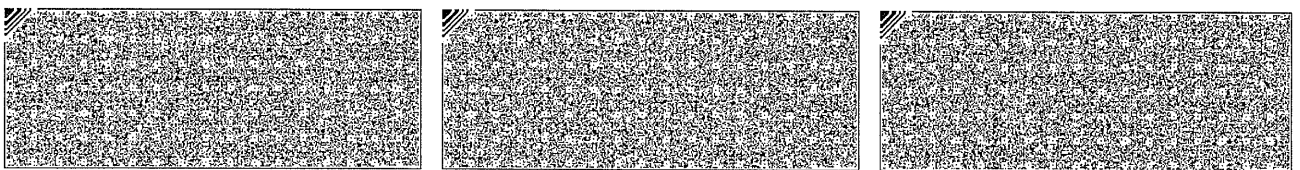


발급번호 : 202641360014203075

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 07/ 08

| 토지이용계획확인서                                                      |                                 |                                                                                                                                  |        |                         | 처리기간<br>1 일                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 신청인                                                            | 성명                              | 주일용                                                                                                                              | 주소     | 서울특별시 마포구 큰우물로 75,      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                |                                 |                                                                                                                                  | 전화번호   | 010-3106-9771           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 신청토지                                                           | 소재지                             |                                                                                                                                  | 지 번    | 지 목                     | 면적(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|                                                                | 경기도 남양주시 호평동                    |                                                                                                                                  | 298-42 | 전                       | 284.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 지역·지구등 지정여부                                                    | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합) [이하공란]                                                                               |        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                                                | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(호만브레인유치원(구리남양주교육지원청에 문의 바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항                           |                                 | 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택))) [이하공란]                                            |        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 확인도면                                                           |                                 |                                                                                                                                  |        |                         | 법례                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                |                                 |                                                                                                                                  |        |                         | <input type="checkbox"/> 도시지역<br><input type="checkbox"/> 준보전산지<br><input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역<br><input type="checkbox"/> 자연녹지지역<br><input type="checkbox"/> 성장관리계획구역<br><input type="checkbox"/> 토지거래계약에관한허가구역<br><input type="checkbox"/> 과밀억제권역<br><input type="checkbox"/> 도로구역<br><input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역<br><input type="checkbox"/> 가축사육제한구역<br><input type="checkbox"/> 절대보호구역<br><input type="checkbox"/> 상대보호구역<br><input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m)<br><input type="checkbox"/> 법정동 |  |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. |                                 |                                                                                                                                  |        | 축척 1/1000               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 2026/ 07/ 08                                                   |                                 |                                                                                                                                  |        | 수입증지 붙이는곳               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 경기도 남양주시장                                                      |                                 |                                                                                                                                  |        | 수 수 료<br>전 자 결 제<br>민 원 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |



◆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 -

고유번호 2841-2019-012437



[집합건물] 경기도 남양주시 호평동 298-36외 1필지 주건축물제2동 제3층 제302호

| 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 ) |                                                        |                                                                                 |                                                                                                                                |                        |               |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| 표시번호                     | 접 수                                                    | 소재지번,건물명칭 및 번호                                                                  | 건 물 내 역                                                                                                                        | 등기원인 및 기타사항            |               |
| 2                        |                                                        | 경기도 남양주시 호평동<br>298-36, 298-42<br>주건축물제2동<br>[도로명주소]<br>경기도 남양주시<br>천마산로12번길 22 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 5층<br>공동주택<br>1층 20.4㎡<br>2층 139.17㎡<br>3층 139.17㎡<br>4층 139.17㎡<br>5층 139.72㎡<br>옥탑1층 20.4㎡(연면적<br>제외) | 도로명주소<br>2020년3월31일 등기 |               |
| (대지권의 목적인 토지의 표시)        |                                                        |                                                                                 |                                                                                                                                |                        |               |
| 표시번호                     | 소 재 지 번                                                |                                                                                 | 지 목                                                                                                                            | 면 적                    | 등기원인 및 기타사항   |
| 1                        | 1. 경기도 남양주시 호평동<br>298-36<br>2. 경기도 남양주시 호평동<br>298-42 |                                                                                 | 전<br><br>전                                                                                                                     | 442㎡<br><br>284㎡       | 2019년5월29일 등기 |

| 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 ) |            |           |                   |             |
|----------------------------|------------|-----------|-------------------|-------------|
| 표시번호                       | 접 수        | 건 물 번 호   | 건 물 내 역           | 등기원인 및 기타사항 |
| 1                          | 2019년5월29일 | 제3층 제302호 | 철근콘크리트조<br>59.31㎡ |             |

[집합건물] 경기도 남양주시 호평동 298-36외 1필지 주건축물제2동 제3층 제302호

| ( 대지권의 표시 ) |             |             |                                 |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| 표시번호        | 대지권종류       | 대지권비율       | 등기원인 및 기타사항                     |
| 1           | 1, 2 소유권대지권 | 726분의 45.67 | 2019년5월29일 대지권<br>2019년5월29일 등기 |

| 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 ) |         |                      |                  |                                                                                                                                                    |
|------------------------|---------|----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 순위번호                   | 등 기 목 적 | 접 수                  | 등 기 원 인          | 권리자 및 기타사항                                                                                                                                         |
| 5                      | 소유권이전   | 2021년1월25일<br>제9864호 | 2021년1월25일<br>신탁 | 수탁자 신영부동산신탁주식회사<br>110111-7126835<br>서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,<br>8층(여의도동, 신영증권빌딩)                                                                    |
|                        | 신탁      |                      |                  | 신탁원부 제2021-180호                                                                                                                                    |
| 5-1                    | 신탁주의사항  | 열 램                  |                  | 이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를<br>하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라<br>등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의<br>목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한<br>신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음<br>2025년5월14일 부기 |

| 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 ) |  |
|-------------------------------|--|
| 기록사항 없음                       |  |

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 남양주지원 등기과

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2026년07월08일 16시54분56초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[ 주 의 사 항 ]

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 2841-2019-012437

[집합건물] 경기도 남양주시 호평동 298-36외 1필지 주건축물제2동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

| 등기명의인                    | (주민)등록번호       | 최종지분 | 주 소                                        | 순위번호 |
|--------------------------|----------------|------|--------------------------------------------|------|
| 신영부동산신탁<br>주식회사<br>(수탁자) | 110111-7126835 | 단독소유 | 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,<br>8층(여의도동, 신영증권빌딩) | 5    |

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

| 순위번호 | 등기목적             | 접수정보 | 주요등기사항                                                                                                                                             | 대상소유자               |
|------|------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 5-1  | 약정/금지사항/환매특<br>약 |      | 이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는<br>경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의<br>일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자,<br>신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을<br>확인할 필요가 있음<br>2025년5월14일 부기 | 신영부동산<br>신탁주식회<br>사 |

3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

[ 참 고 사 항 ]

- 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 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

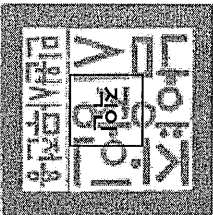
|      |                  |             |                       |              |              |
|------|------------------|-------------|-----------------------|--------------|--------------|
| 건물ID | 2020192110000187 | 고유번호        | 4136010100-3-02980036 | 건축물 명칭       | 특이사항         |
| 대지위치 | 경기도 남양주시 호평동     |             |                       | 지번           | 298-36 외 1필지 |
| 대지면적 | 726㎡             | 연면적         | 1,146.73㎡             | 지역           | 제1종일반주거지역    |
| 건축면적 | 379.33㎡          | 용적률 산정용 연면적 | 1,146.73㎡             | 건축물 수        | 2            |
| 건폐율  | 52.25%           | 용적률         | 157.95%               | 총 호수/가구수/세대수 | 0호/02가구/16세대 |
| 조경면적 | ㎡                | 공개공지/공간 면적  | ㎡                     | 건축선 후퇴면적     | ㎡            |
|      |                  |             |                       | 건축선 후퇴거리     | m            |

건축물 현황

| 구분 | 명칭      | 도로명주소                      | 건축물 구조   | 건축물 지붕   | 층수  | 용도   | 연면적(㎡) | 변동일        | 변동원인 |
|----|---------|----------------------------|----------|----------|-----|------|--------|------------|------|
| 주1 | 주건축물제1동 | 경기도 남양주시 철마산로12번길 22 (호평동) | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/5 | 공동주택 | 569.1  | 2019.5.24. | 신축   |
| 주2 | 주건축물제2동 | 경기도 남양주시 철마산로12번길 22 (호평동) | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/5 | 공동주택 | 577.63 | 2019.5.24. | 신축   |
|    |         |                            |          | - 이하여백 - |     |      |        |            |      |
|    |         |                            |          |          |     |      |        |            |      |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장



담당자: 전 화:

발급일 : 2026년 7월 8일

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

|              |                    |              |  |             |      |
|--------------|--------------------|--------------|--|-------------|------|
| 대지위치         |                    | 경기도 남양주시 호평동 |  | 명칭          | 특이사항 |
| 지번           | 지번 관련 주소<br>298-42 |              |  | 도로명주소       |      |
| 298-36 외 1필지 |                    |              |  | 도로명주소 관련 주소 |      |

| 구분               | 성명 또는 명칭 | 면적(등록)번호 | ※주차장 |                 |    |    |    | 승강기     |             |          | 인허가 시기 |             |
|------------------|----------|----------|------|-----------------|----|----|----|---------|-------------|----------|--------|-------------|
|                  |          |          | 구분   | 옥내              | 옥외 | 인근 | 면적 | 승용      | 비상용         |          |        |             |
| 건축주              | ※※       | ※※       |      |                 |    |    |    | 승용      | 대           | 대        |        | 허가일         |
| 설계자              | ※※       | ※※       | 지주식  | 12 대<br>379.33㎡ | 대  | 대  | 대  | ※하수처리시설 | ※ 급수설비(저수조) |          | 착공일    |             |
|                  |          |          |      |                 |    |    |    |         | 구분          | 수량 및 총용량 |        |             |
| 공사감독자            | ※※       | ※※       | 기계식  | 대               | 대  | 대  | 대  | 형식      | 지상          | 개        | 사용승인일  |             |
| 공사시공자<br>(현장관리인) | ※※       | ※※       | 전기차  | 대               | 대  | 대  | 대  | 용량      | 지하          | 개        |        |             |
|                  |          |          |      |                 |    |    |    |         |             |          | 승용     | 대           |
|                  |          |          |      |                 |    |    |    |         |             |          |        | 2018.8.3.   |
|                  |          |          |      |                 |    |    |    |         |             |          |        | 2018.10.10. |
|                  |          |          |      |                 |    |    |    |         |             |          |        | 2019.5.21.  |

| ※건축물 인증 현황 |      |    |            | 건축물 구조 현황 |            |                         | 건축물 관리 현황 |        |
|------------|------|----|------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|--------|
| 인증명        | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | 내진능력      | 관리계획 수립 여부 | 건축물 관리점검 현황             |           |        |
|            |      |    |            |           |            | 비적용                     | 종류        | 점검유효기간 |
|            |      |    |            |           |            | 특수구조 건축물                | 지하수위      |        |
|            |      |    |            |           |            |                         | 미해당       |        |
|            |      |    |            |           |            | 기초형식: [    ] 지내력기초(<br> |           |        |

| 변동사항       |                                                 |     |           | 그 밖의 기재사항 |  |
|------------|-------------------------------------------------|-----|-----------|-----------|--|
| 변동일        | 변동내용 및 원인                                       | 변동일 | 변동내용 및 원인 |           |  |
| 2019.5.24. | 호평동 도시건축과-8198(2019.05.24.)호에 의거 사용승인 되어 생성(신축) |     |           |           |  |
|            | - 이{하}여백 -                                      |     |           |           |  |

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물대장(부, 갑)에 적습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

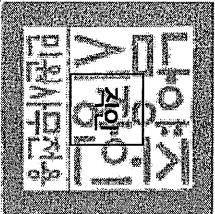
(2쪽 중 제1쪽)

|       |                  |             |         |                       |              |           |                            |            |                 |
|-------|------------------|-------------|---------|-----------------------|--------------|-----------|----------------------------|------------|-----------------|
| 건물ID  | 2120192110000953 |             | 고유번호    | 4136010100-3-02980036 |              | 명칭        | 주건축물제2동                    | 호수/기구수/세대수 | 0호/0기/8세대       |
| 대지위치  | 경기도 남양주시 호평동     |             |         | 지번                    | 298-36 외 1필지 | 도로명주소     | 경기도 남양주시 천마산로12번길 22 (호평동) |            |                 |
| ※대지면적 | 726㎡             | 연면적         | 577.63㎡ | ※지역                   |              | ※지구       | ※구역                        |            |                 |
| 건축면적  | 186.61㎡          | 용적률 산정용 연면적 | 577.63㎡ | 주구조                   | 철근콘크리트구조     | 주용도       | 공동주택                       | 층수         | 지하: 층, 지상: 5층 동 |
| ※건폐율  | 25.7%            | ※용적률        | 79.56%  | 높이                    | 16.7m        | 지붕        | (철근)콘크리트                   | 부속건축물      | ㎡               |
| ※조경면적 | ㎡                | ※공개공지/공간면적  | ㎡       | ※건축선 후퇴면적             | ㎡            | ※건축선 후퇴거리 | m                          |            |                 |

| 건축물 현황 |    |          |               |        | 건축물 현황 |      |          |               |        |
|--------|----|----------|---------------|--------|--------|------|----------|---------------|--------|
| 구분     | 층별 | 구조       | 용도            | 면적(㎡)  | 구분     | 층별   | 구조       | 용도            | 면적(㎡)  |
| 주2     | 1층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택 (개단실) | 20.4   | 주2     | 5층   | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택 (2세대) | 139.72 |
| 주2     | 2층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택 (2세대) | 139.17 | 주2     | 옥탑1층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(개단실)  | 20.4   |
| 주2     | 3층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택 (2세대) | 139.17 |        |      | - 이하여백 - |               |        |
| 주2     | 4층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택 (2세대) | 139.17 |        |      |          |               |        |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장



담당자: 전 화:

발급일: 2026년 7월 8일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

|                  |                         |                                                    |                            |     |    |             |      |                           |             |             |            |             |           |           |        |
|------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|-----|----|-------------|------|---------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-----------|-----------|--------|
| 대지위치             |                         | 경기도 남양주시 호평동                                       |                            |     |    | 명칭          |      | 주건축물제2동                   |             | 호수/기/구수/세대수 |            | 0호/0기/구/8세대 |           |           |        |
| 지번               | 지번 관련 주소                |                                                    |                            |     |    | 도로명주소       |      | 경기도 남양주시 천마산로12번길 22(호평동) |             |             |            |             |           |           |        |
| 298-36 외 1필지     |                         |                                                    |                            |     |    | 도로명주소 관련 주소 |      |                           |             |             |            |             |           |           |        |
| 구분               | 성명 또는 명칭                | 면허(등록)번호                                           | ※건축자장                      |     |    |             | 승강기  |                           | 인허가 시기      |             |            |             |           |           |        |
| 건축주              | 김문정                     | 19761028*****                                      | 구분                         | 옥내  | 옥외 | 인근          | 면적   | 승용                        | 대           | 비상용         | 대          | 허가일         | 2018.8.3. |           |        |
| 설계자              | 김유미 건축사사무소<br>예감        | 남양주시-건축사사무소-2                                      | 건축식                        | 대   | 대  | 대           | 대    | ※ 하수처리시설                  | ※ 급수설비(저수조) | 구분          | 수량 및 총 용량  | 착공일         |           |           |        |
| 공사감독자            | 기영배<br>(주)한양엔지니어링건축사사무소 | 남양주시-건축사사무소-101                                    | 기계식                        | 대   | 대  | 대           | 대    | 형식                        | 지상          |             | ㎥          | 2018.10.10. | 사용승인일     |           |        |
| 공사시공자<br>(현장관리인) | 이태환 (주)미래종합건설           | 경기도-건축공사업-10-2590                                  | 전기차                        | 대   | 대  | 대           |      | 용량                        | 지하          |             | ㎥          | 2019.5.21.  |           |           |        |
| ※건축물 인증 현황       |                         |                                                    | 건축물 구조 현황                  |     |    |             |      |                           |             |             |            |             | 건축물 관리 현황 |           |        |
| 인증명              | 유효기간                    | 성능                                                 | 내진설계 적용 여부                 |     |    |             | 내진능력 |                           |             |             | 관리계획 수립 여부 |             |           |           |        |
|                  |                         |                                                    | 특수구조 건축물                   |     |    |             | 비적용  |                           |             |             | 관리계획 수립 여부 |             |           |           |        |
|                  |                         |                                                    | 기초형식 [ ] 지내력기초<br>[ ] 파일기초 |     |    |             | 미해당  |                           |             |             | 지하수위       |             |           |           |        |
|                  |                         |                                                    | 구조설계해석법: [ ] 동적해석법         |     |    |             | GL   |                           |             |             | m          |             |           |           |        |
|                  |                         |                                                    |                            |     |    |             |      |                           |             |             | 종류         |             |           |           | 점검유효기간 |
| 변동사항             |                         |                                                    |                            |     |    |             |      |                           |             |             |            |             |           | 그 밖의 기재사항 |        |
| 변동일              |                         | 변동내용 및 원인                                          |                            | 변동일 |    | 변동내용 및 원인   |      |                           |             |             |            |             |           |           |        |
| 2019.5.24.       |                         | 호평동 도시건축과 8198(2019.05.24)호에 의거 사용<br>승인 되어 생성(신축) |                            |     |    |             |      |                           |             |             |            |             |           |           |        |
|                  |                         | - 이하여백 -                                           |                            |     |    |             |      |                           |             |             |            |             |           |           |        |

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

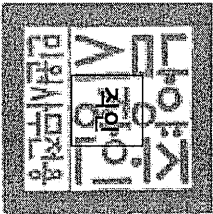
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

|      |                  |          |                       |       |                            |                            |           |                            |
|------|------------------|----------|-----------------------|-------|----------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------|
| 건물ID | 2220192110008760 | 고유번호     | 4136010100-3-02980036 |       | 명칭                         | 주건축물제2동                    | 호명칭       | 302                        |
| 대지위치 | 경기도 남양주시 호평동     |          |                       |       | 지번                         | 298-36 외 1필지               | 도로명주소     | 경기도 남양주시 천마산로12번길 22 (호평동) |
| 전유부분 |                  |          |                       |       | 소유자현황                      |                            |           |                            |
| 구분   | 층별               | ※구조      | 용도                    | 면적(㎡) | 성명(명칭)                     | 주소                         | 소유권<br>지분 | 변동일자                       |
|      |                  |          |                       |       | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) |                            |           | 변동월일                       |
| 주    | 3층               | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택               | 59.31 | 이우준                        | 서울특별시 강동구 상암로23길 15-8(암사동) | 1/1       | 2021.1.25.                 |
|      |                  |          |                       |       | 700830-1*****              |                            |           | 소유권이전                      |
| 공용부분 |                  |          |                       |       | -이하여백-                     |                            |           |                            |
| 구분   | 층별               | 구조       | 용도                    | 면적(㎡) | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. |                            |           |                            |
| 주    | 각층               | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(계단실)          | 20.4  |                            |                            |           |                            |
|      |                  |          |                       |       |                            |                            |           |                            |
|      |                  | -이하여백-   |                       |       |                            |                            |           |                            |

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남양주시장



담당자:  
전 화:

발급일자: 2026년 7월 8일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

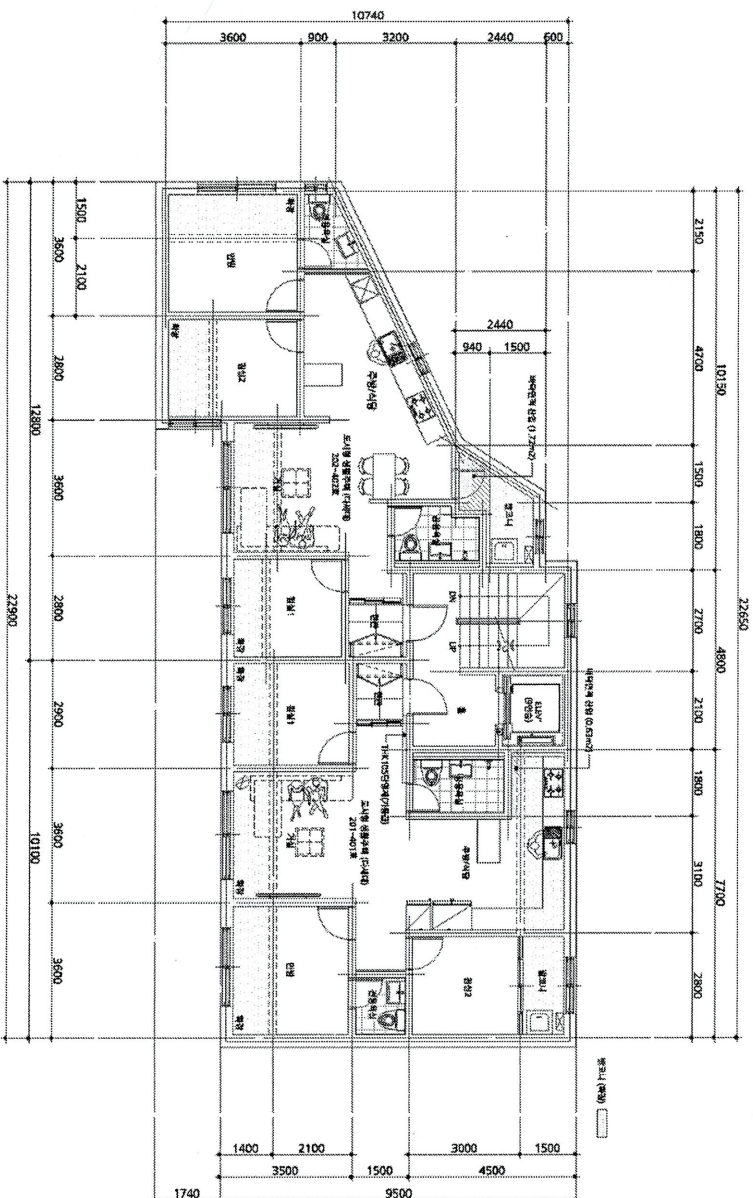




건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |       |                            |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|----------------------------|
| 건물ID | 2120192110000953 | 고유번호 | 4136010100-3-02980036 | 명칭    | 호수/가구수/세대수                 |
| 대지위치 | 경기도 남양주시 호평동     | 지번   | 298-36 외1필지           | 도로명주소 | 주건축물제2동 0호/0가구/8세대         |
|      |                  |      |                       |       | 경기도 남양주시 천마산로12번길 22 (호평동) |



0017  
남동구  
100원  
2026.7.9  
NDG004  
중지발행시간: 131352156

인친영역시 남동구청장

1 : 150  
도면 작성자

건축사사무소 예감김유미 (서명 또는 인)

전입세대확인서(동거인포함)

|      |                     |      |                      |
|------|---------------------|------|----------------------|
| 발급번호 | 2218-4700-0702-0440 | 발급일자 | 2026년 7월 9일 13:07:26 |
|------|---------------------|------|----------------------|

|                                   |                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 | 표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

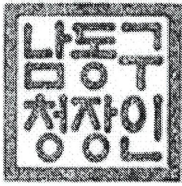
|                                   |        |                                     |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------------|
| 열람 또는<br>교부 대상<br>건물 또는<br>시설 소재지 | 도로명 주소 | 경기도 남양주시 천마산로12번길 22, 2동 302호 (호평동) |
|                                   | 지번 주소  | 경기도 남양주시 호평동 298-36 2동 302호         |

| 세대순번 | 세대주 /<br>최초 전입자 | 성명            | 전입일자       | 등록구분 | 동거인 사항 | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 |
|------|-----------------|---------------|------------|------|--------|----|----|------|------|
|      |                 | 최초 전입자의 전입일자  |            |      |        |    |    |      |      |
| 1    | 세대주             | 이 우준<br>(李宇俊) | 2021-01-27 | 거주자  | 동거인    |    |    |      |      |
|      | 최초 전입자          | 2021-01-27    |            |      |        |    |    |      |      |

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

2026년 7월 9일

인천광역시 남동구청장



담당자 의견

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.



## 외국인체류확인서

교부용

|      |                 |      |            |
|------|-----------------|------|------------|
| 발급번호 | DE-BN-26-009477 | 발급일자 | 2026.07.09 |
|------|-----------------|------|------------|

열람 또는  
교부 대상  
건물 또는  
시설 소재지

■ 도로명주소 : 경기도 남양주시 천마산로12번길 22, 2동 302호 (호평동)

■ 지번주소 : 경기도 남양주시 호평동 298-36 2동 302호

( 관련지번 : 경기도 남양주시 호평동 298-42 )

| 연번         | 성명 | 전입일자 | 비고 |
|------------|----|------|----|
| '해당 사항 없음' |    |      |    |

「출입국관리법」 제88조의3 및 같은 법 시행규칙 제 75조의2제7항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인은 위와 같음을 증명합니다.

관인

유의사항



인천광역시 남동구 구월1동장

