감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건 명	유월자 소유물건 (2025타경2220)
감정서번호	가람 1725-05-00009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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

감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2025-08182

심 사 일 자 : 2025-12-02

평가서번호	1725-05-00009	**본 · 지사명**	북부지사
평가의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	**평 가 목 적**	경매
담당평가사	강동우	**기 준 시 점**	2025-05-09
물건소재지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 외 1필지		
감정평가액	삼십이억구백육만오천삼백팔십원정 (₩3,209,065,380.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

㈜가람감정평가법인 대표이사 박영학

1725-05-00009

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 강동우 (인)

(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 김 현 승 (인)

감정평가액	**삼십이억구백육만오천삼백팔십원정(₩3,209,065,380.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매5계	
소유자 (대상업체명)	유월자 (2025타경2220)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.05.09	2025.05.09	2025.05.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	3,548	토지	3,548	-	3,101,314,000
	건물	166.54	건물	166.54	647,000	107,751,380
			이	하 여 백		
	합 계					**₩3,209,065,380**

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사 임건우 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 효자동 소재 '효자마을회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가(원/㎡)
1	경기도 고양시 덕양구 효자동 162	3,082	잡종지	자연녹지(개발제한)	근린생활시설	441,400
2	경기도 고양시 덕양구 효자동 166	466	전	자연녹지(개발제한)	전기타	265,800
합계		3,548				

나. 건물

■ 기호 가

소재지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 [도로명 주소 : 경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64]			
주구조	주용도	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
일반철골구조 평지붕	제2종근린생활시설(모의전투게임관련 부대시설)	3,082	138.5	166.54
건폐율(%)	용적률(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
4.49	5.4	-/2층	2022.01.28	-

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 5월 9일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 **2025년 5월 9일** 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

가. 본건을 수 차례 방문하였으나, 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 건물 내부를 확인하지 못하여 '건축물현황도' 및 외부 관찰 등을 통하여 도시 및 평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

나. 본건 기호 1의 일부(약 91㎡)가 하천구역에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 기호 2는 토지이용계획확인서 상 공익용 산지로 등재되어 있으나 (도면상 약 201.4㎡) 지목이 '전'으로서 산지관리법의 대상이 아니며, 고양시청 농지과에 확인한 결과 보전산지에 해당하지 않으며 경계 수정 작업이 약 1개월 정도 소요되는 것으로 확인받았는바, 이에 재확인 등의 조치가 요구됩니다.

라. 본건 토지상 소재하는 수목(향나무, 소나무 등)은 별도의 명인방법이 확인되지 아니하고 채권자(서강화농업협동조합)가 근저당 설정(2024년 5월29일) 당시 소유자로부터 양도담보계약서를 체결한 상태로 토지에 포함하여 평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

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

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
자연녹지지역 (개발제한구역)	상업용	세로(가)	1,000,000 - 1,100,000	형상, 주변환경 등에 따라 상이함.
자연녹지지역 (개발제한구역)	전기타	세로(가)	620,000 - 700,000	형상, 주변환경 등에 따라 상이함.

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	성사동 126	잡종지	566 295.48	자연녹지 개발제한 공업기타	사다리 소로한면	2022.11.21 2002.11.15	630,000,000	983,000 982,800
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 일반철골구조(사용승인일: 2002.11.15), 면적: 295.48㎡ ■ 토지 추정단가: [{630,000,000원-(500,000원/㎡×20/40×295.48㎡)}/566㎡]≒983,000원/㎡							
#2	지축동 316-7	잡종지	72 -	자연녹지 개발제한 전	부정형 세로(가)	2025.03.26 -	653,400,000	908,000 513,800
비고	사례는 토지의 지분 거래사례임.							
#3	지축동 231-10	전	1,266 -	자연녹지 개발제한 전	부정형 세로(가)	2023.10.06 -	670,000,000	529,000 390,100
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							
#4	지축동 398-11	전	255 -	자연녹지 개발제한 전	사다리 세로(가)	2024.07.10 -	180,000,000	706,000 432,600
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	성사동 644-1	잡종지	1,739	자연녹지 개발제한 전기타	세로 (불)	642,000	2024.07.19	법원 경매	438,700
#ㄴ	오금동 425-2	잡종지	3,061	자연녹지 개발제한 전기타	세로 (가)	870,000	2025.02.14	법원 경매	239,900
#ㄷ	원흥동 559	잡종지	840	자연녹지 개발제한 전기타	세로 (가)	954,000	2024.08.13	담보	482,500
#ㄹ	신원동 434-3	대	566	자연녹지 개발제한 주상기타	세로 (가)	1,300,000	2024.06.19	법원 경매	1,057,000
#ㅁ	효자동 178-2	전	1,805	자연녹지 개발제한 전	맹지	566,000	2024.11.21	법원 경매	207,100
#ㅂ	지축동 245-31	전	2,337	자연녹지 개발제한 전	세로 (가)	734,000	2024.05.23	법원 경매	392,100
#ㅅ	원흥동 104-6	답	793	자연녹지 개발제한 전	세로 (가)	627,000	2022.12.12	법원 경매	382,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	성사동 175-15	3,872	잡종지	상업기타	자연녹지 개발제한	세로(가)	부정형 평지	450,500
B	효자동 212	1,210	전	전	자연녹지 개발제한	세로(불)	사다리 평지	274,200

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A,B	경기도 고양시 덕양구 (2025.01.01~2025.05.09)	녹지지역	**1.332% (1.01332)**	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.836 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.391 (1 + 0.00836) * (1 + 0.00391 * 39/31) ≒ 1.01332

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 농경지대(전) [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.99	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.99	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(하천구역 저촉)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.029	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [본건 기호 2 / 표준지 B]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ
2	B	#ㅁ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	성사동 644-1	잡종지	1,739	자연녹지 개발제한 전기타	세로 (불)	642,000	2024.07.19	법원 경매	438,700
#ㅁ	효자동 178-2	전	1,805	자연녹지 개발제한 전	맹지	566,000	2024.11.21	법원 경매	207,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 A

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄱ	① 사례기준 표준지 가액	642,000	1.02852	1.000	1.352	892,739	1.956
A	② 기준시점 표준지 가액	450,500	1.01332	-	-	456,501	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	경기도 고양시 덕양구(2024.07.19 ~ 2025.05.09) 녹지지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상), 환경조건(이용상태)에서 우세함.

접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.06	1.25	1.02	1.00	1.00	1.352

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 B

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㅁ	① 사례기준 표준지 가액	566,000	1.01719	1.000	1.030	593,001	2.134
B	② 기준시점 표준지 가액	274,200	1.01332	-	-	277,852	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	경기도 고양시 덕양구(2024.11.21 ~ 2025.05.09) 녹지지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 우세함.

접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.95
2	B	2.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	450,500	1.01332	1.000	1.029	1.95	915,991	**916,000**
2	B	274,200	1.01332	1.000	1.009	2.13	597,152	**597,000**

※시산가액은 산정단가의 백원단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1
2	#3

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	성사동 126	잡종지	566	자연녹지 개발제한 공업기타	사다리 소로한면	2022.11.21	630,000,000	983,000
			295.48			2002.11.15		982,800
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 일반철골구조(사용승인일: 2002.11.15), 면적: 295.48㎡ ■ 토지 추정단가: [{630,000,000원-(500,000원/㎡×20/40×295.48㎡)}/566㎡]≒983,000원/㎡							
#3	지축동 231-10	전	1,266	자연녹지 개발제한 전	부정형 세로(가)	2023.10.06	670,000,000	529,000
			-			-		390,100
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

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

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	경기도 고양시 덕양구 (2022.11.21~2025.05.09)	녹지지역	**5.253% (1.05253)**	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.367 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.112 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.738 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.867 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.836 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.391 (1 + 0.00367 * 10/30) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00738) * (1 + 0.02867) * (1 + 0.00836) * (1 + 0.00391 * 39/31) ≒ 1.05253
#3	경기도 고양시 덕양구 (2023.10.06~2025.05.09)	녹지지역	**4.468% (1.04468)**	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.008 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.867 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.836 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.391 (1 + 0.00008 * 26/31) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.02867) * (1 + 0.00836) * (1 + 0.00391 * 39/31) ≒ 1.04468

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.99	본건은 비교사례 대비 획지조건(형상)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.99	본건은 비교사례 대비 행정적조건(하천구역 저촉) 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.902	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [본건 기호 2 / 비교사례 #3]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.12	본건은 비교사례 대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.98	본건은 비교사례 대비 획지조건(형상)에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.098	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	983,000	1.000	1.05253	1.000	0.902	933,243	**933,000**
2	#3	529,000	1.000	1.04468	1.000	1.098	606,794	**607,000**

※시산가액은 산정단가의 백원단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)		부대설비 보정단가 (원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	기계설비+전기설비+기타설비	=	

나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
가	1층	근린생활시설	일반철골구조	700,000
	2층	근린생활시설	일반철골구조	700,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 건물표준단가에 포함하였음.

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	1층	근린생활시설	700,000	-	700,000
	2층	근린생활시설	700,000	-	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	1층	700,000	40	3	3	37/40	647,500	647,000
	2층	700,000	40	3	3	37/40	647,500	647,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층	근린생활시설	138.5	138.5	647,000	89,609,500
	2층	근린생활시설	28.04	28.04	647,000	18,141,880
합계			166.54	166.54	-	107,751,380

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	3,082	916,000	933,000	916,000	2,823,112,000
2	466	597,000	607,000	597,000	278,202,000
합계	3,548	-	-	-	3,101,314,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층	근린생활시설	138.5	138.5	647,000	89,609,500
	2층	근린생활시설	28.04	28.04	647,000	18,141,880
합계			166.54	166.54	-	107,751,380

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	3,101,314,000	공시지가기준법
건물	107,751,380	원가법
합계	3,209,065,380	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 고양시 덕양구 효자동	162	잡종지	자연녹지지역 개발제한구역	3,082	3,082	916,000	2,823,112,000	"하천구역 (약 91㎡) 감안평가"
가	" [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 북한산로 368번길 64	162	제2종근린 생활시설 (모의전투게임 관련부대시설)	일반철골구조 평지붕 2층					
				1층	138.5	138.5	647,000	89,609,500	700,000 x 37/40
				2층	28.04	28.04	647,000	18,141,880	700,000 x 37/40
2	경기도 고양시 덕양구 효자동	166	전	자연녹지지역 개발제한구역	466	466	597,000	278,202,000	
합 계								**₩3,209,065,380**	
				이 하	여	백			

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3.형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획 및 제한상태
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 효자동 소재 '효자마을회관' 남측 인근에 위치하며 주위는 전, 답, 근린생활시설 등이 혼재하는 농경지대로서 제반 주위 여건은 무난시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 편의도는 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

본건은 공히 인접지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 기호 1의 경우 상업용 건부지로 이용 중이며, 기호 2의 경우 전기타로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

기호 1의 경우 북동측으로 기호 2의 경우 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

●기호1
자연녹지지역,가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,공원마을지구(공원집단시설지구)(북한산국립공원)<자연공원법>,하천구역(북한천)<하천법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

●기호2
자연녹지지역,가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,공익용산지<산지관리법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3.형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태 5. 토지이용계획 및 제한상태 6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 제시목록 외의 물건

-

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 임대 미상임.

건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 설비내역
4. 부합물 및 종물
5. 공부와의 차이
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

구조 및 규모 : 일반철골구조 평지붕 지상2층 건물로서,
외벽 : 판넬 마감 등
창호 : 하이샤시 창호임.

2. 이용상태

서바이벌 게임장(휴게실 및 안전교육실 등)으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

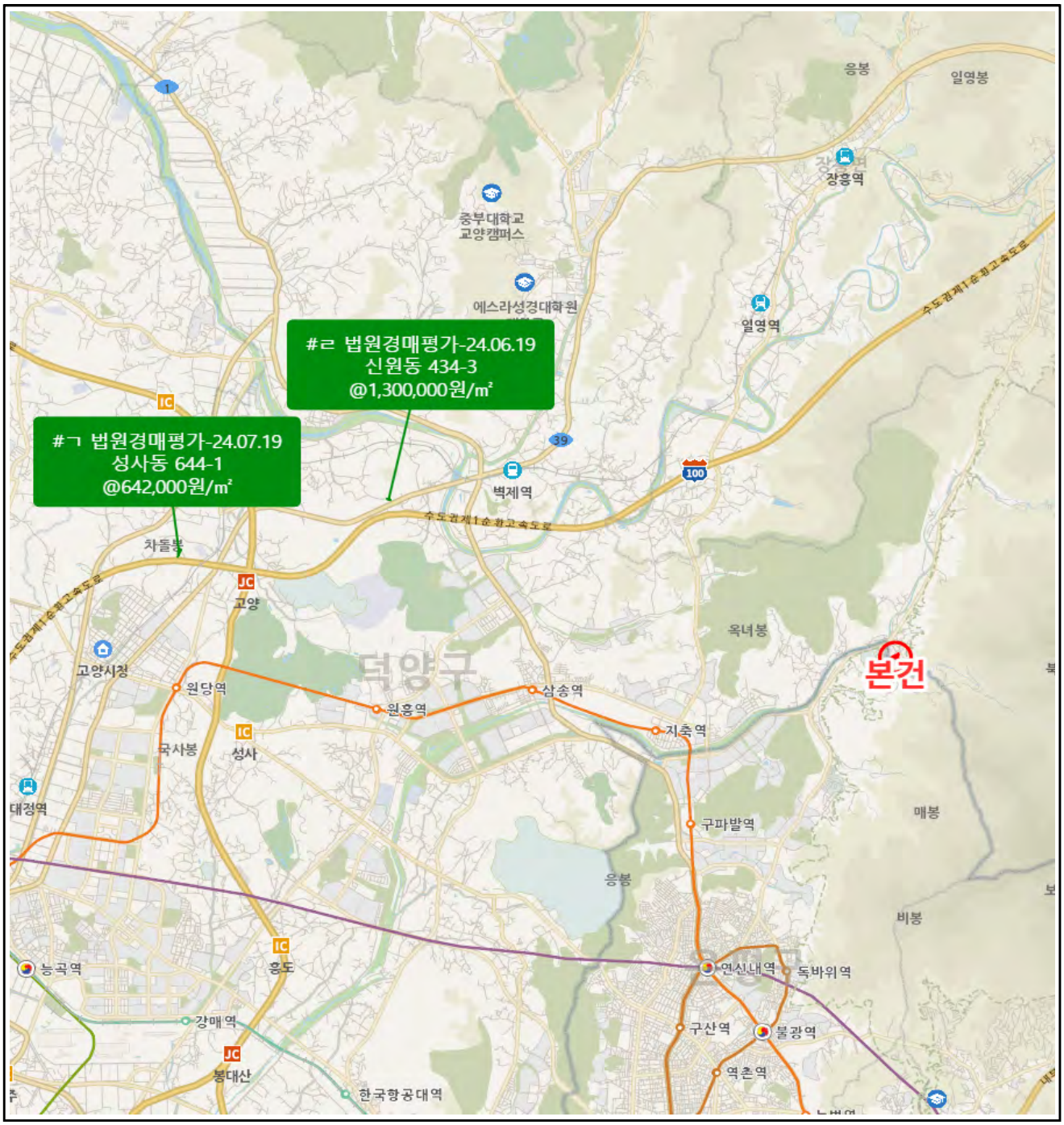
없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

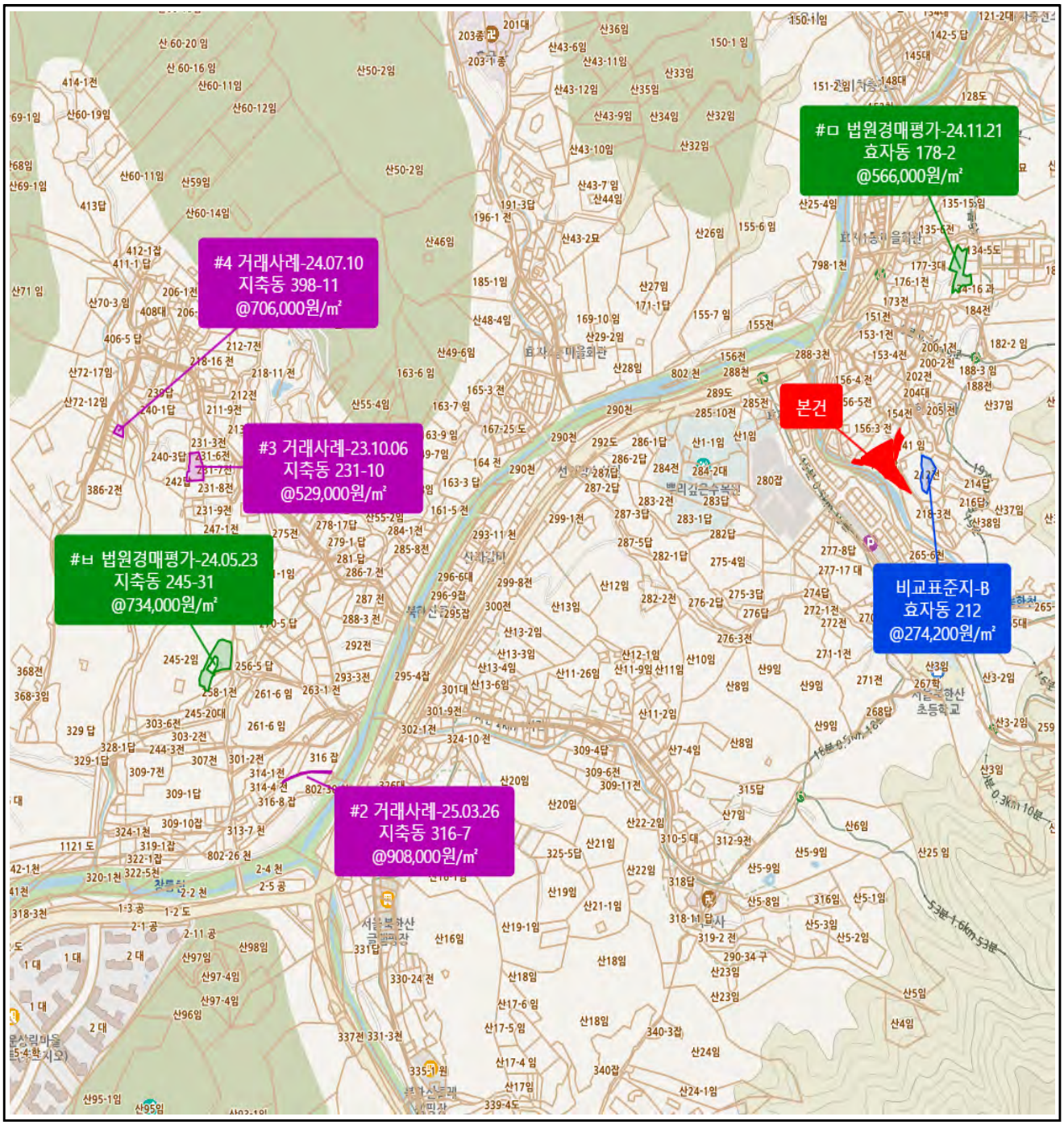
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 외 1필지



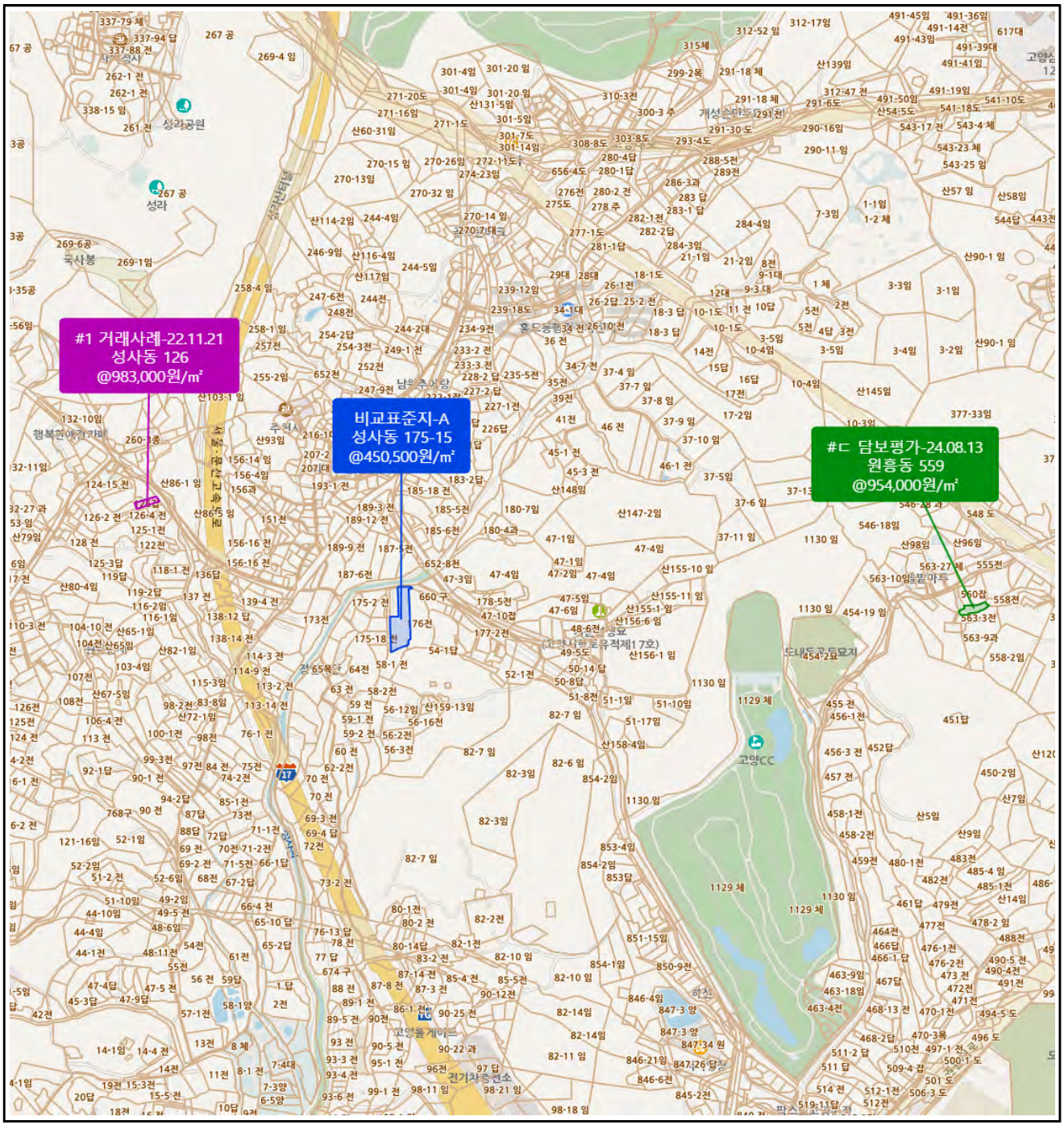
상 세 위 치 도 -1

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 외 1필지



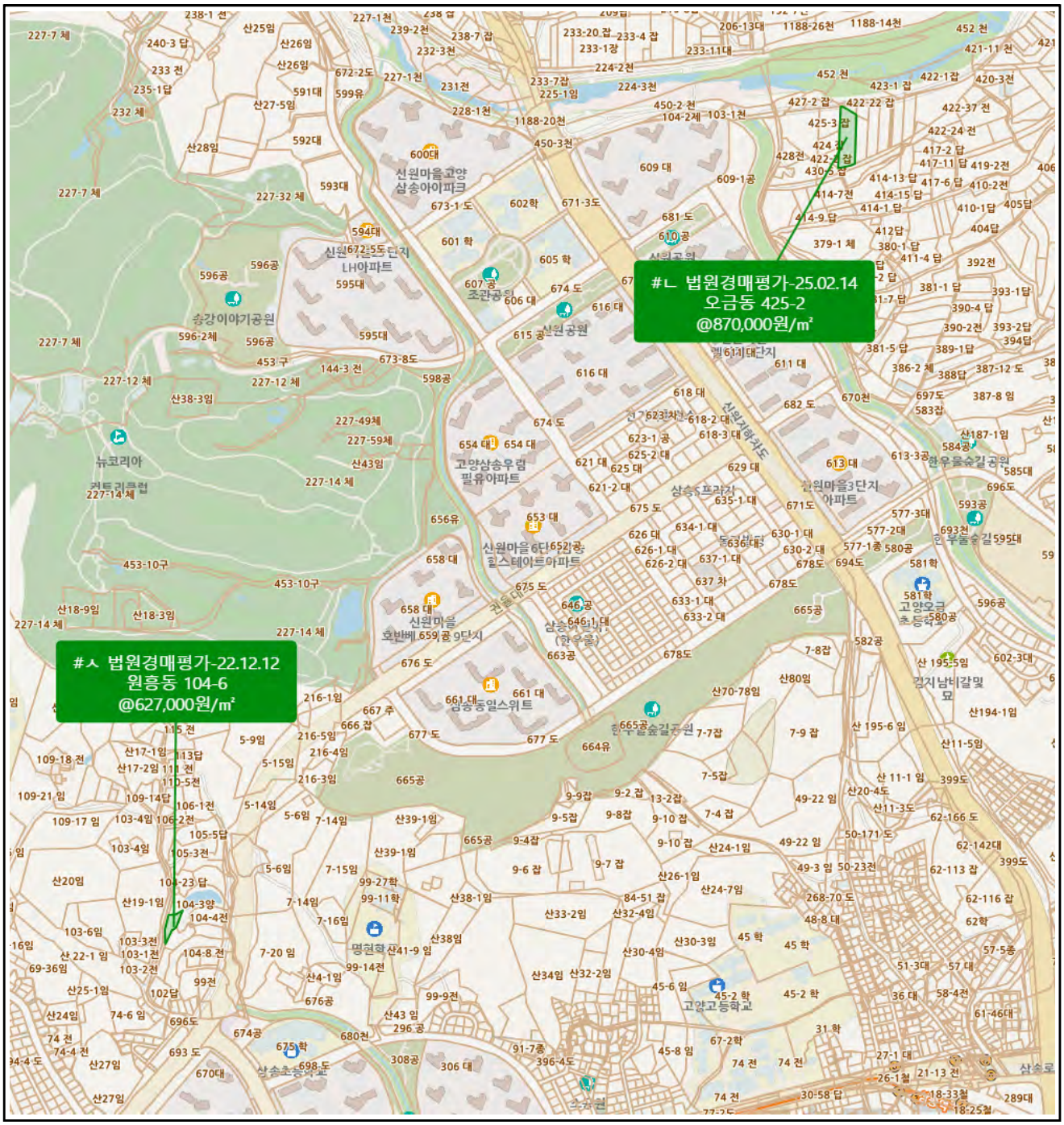
상 세 위 치 도 -2

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 외 1필지



상 세 위 치 도 -3

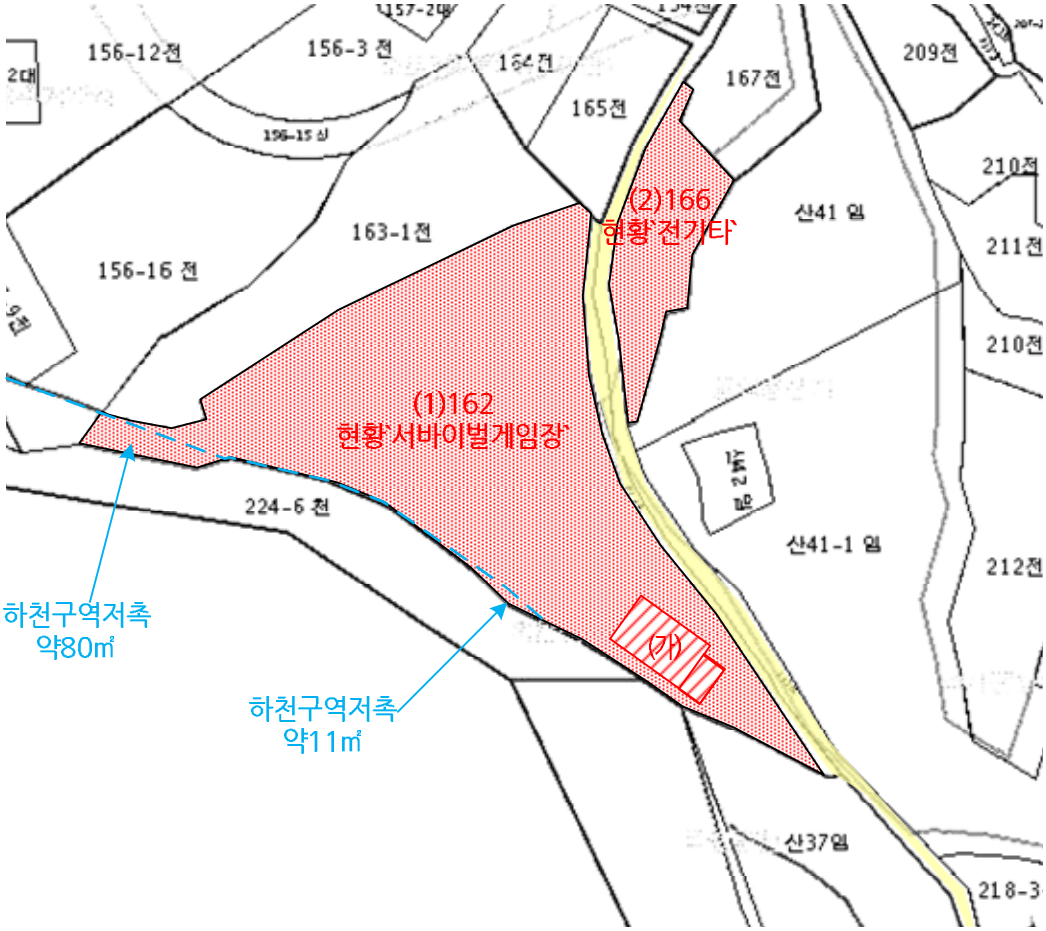
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 외 1필지



지적 및 건물개황도

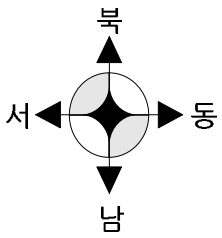
북
서 동
남

S= 1:1,200

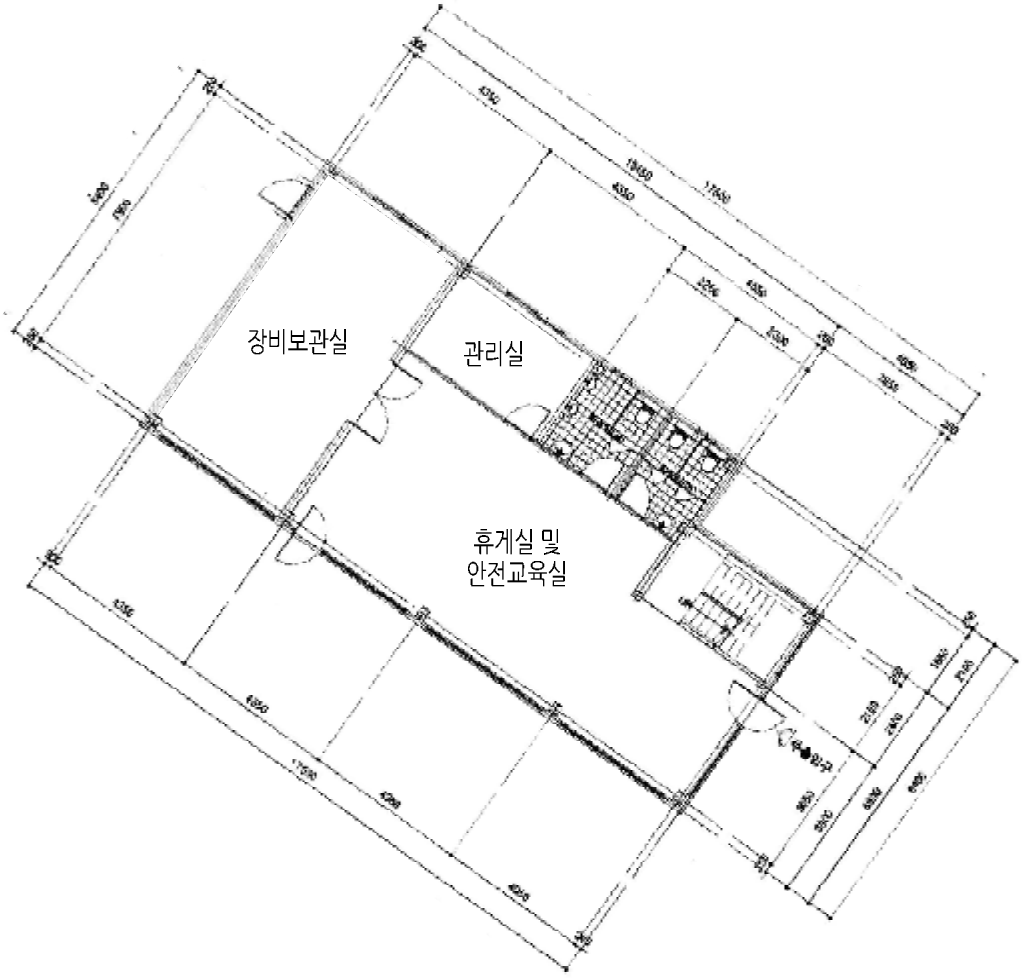


범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상		
	도로선	평가건물1층	평가제외건물		
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물		

건물개황도 및 내부구조도

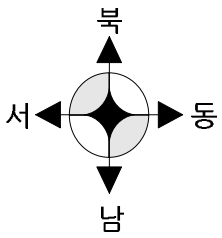


No Scale

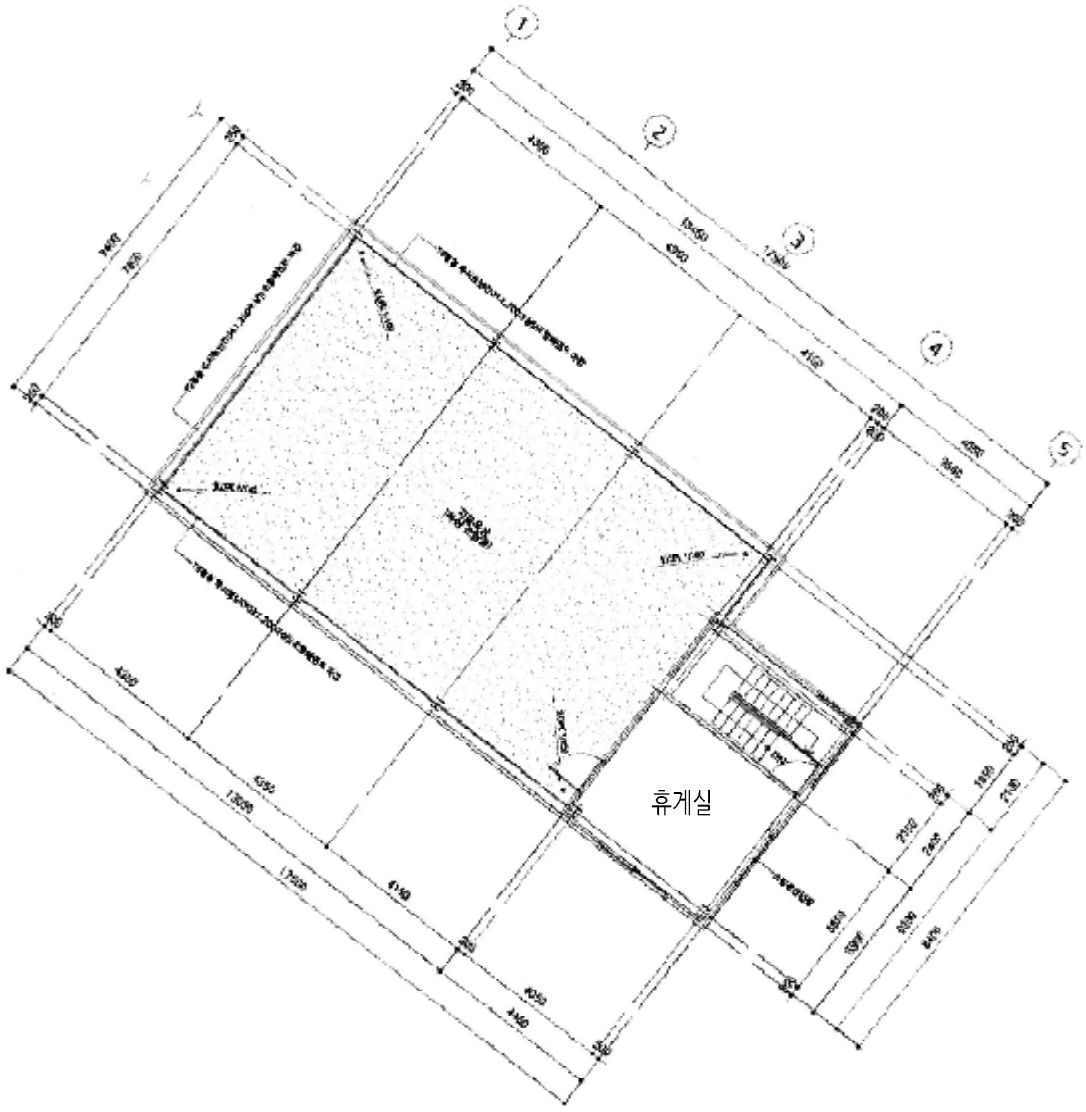


〈(가)1층(공부면적: 138.5㎡)〉

건물개황도 및 내부구조도



No Scale



〈(가)2층(공부면적: 28.04㎡)〉

사 진 용 지

본건 전경

주위 환경-1

주위 환경-2

기호(가)-1

사 진 용 지

기호(가)-2

기호 1-주차장

기호 1-서바이벌게임장

기호 2

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1159-1996-520043

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
6	2022년2월9일	경기도 고양시 덕양구 효자동 162	잡종지	3082㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
24	공유자전원지분전부이전	2016년2월5일 제16459호	2016년2월5일 임의경매로 인한 매각	소유자 유월자 550408-******* 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)
26 (전 26)	합병한 전2334㎡에 대한 이기 공유자전원지분전부이전	2016년2월5일 제16459호	2016년2월5일 임의경매로 인한 매각	소유자 유월자 550408-******* 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 합병으로 인하여 순위 제26번 등기를 경기도 고양시 덕양구 효자동 163-2에서 이기 접수 2016년3월9일 제29954호
29	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	2025년5월1일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결정(2025타경2220)	채권자 서강화농업협동조합 124536-0003125 인천 강화군 하점면 강화대로 1215

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 115202LJH09195051010965080000020095400014327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
39	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	2024년5월29일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 서강화농업협동조합 124536-0003125 인천광역시 강화군 하점면 강화대로 1215 공동담보 건물 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 ~~토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~
39-1	39번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2025년2월26일
43	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	2024년8월2일 추가설정계약	채권최고액 금184,800,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 관교문학동새마을금고 120144-0000697 인천광역시 미추홀구 매소홀로 540(문학동) 공동담보 건물 경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 1필지 백석동 대우이안 제9층 제905호의 담보물에 추가 건물 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 ~~토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~
43-1	43번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2025년2월26일

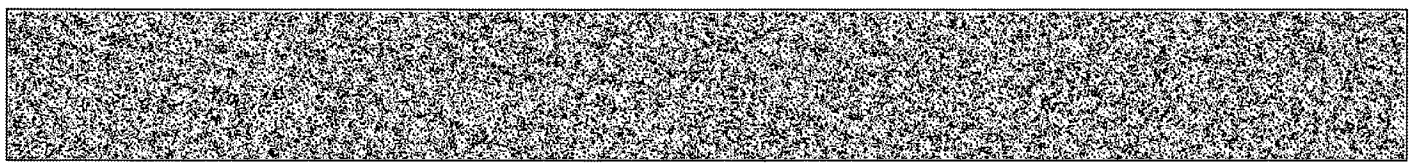
[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
45	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금440,400,000원 채무자 강경아 대전광역시 동구 우암로326번길 16, 101호(가양동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1049호
46	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금436,800,000원 채무자 강충식 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1050호
47	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 유균례 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1051호
48	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금236,400,000원 채무자 강재구 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1052호
49	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	2024년11월11일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 양주지역산림조합 111539-0000873 경기도 양주시 동일로 968(마전동) 공동담보목록 제2024-1170호

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

【 공동담보목록 】

목록번호	2024-1049				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	18	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
2	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	45	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
~~3~~	~~[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~	~~의정부지방법원 고양지원 고양등기소~~	~~42~~	~~2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여~~	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여
4	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제에이동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	22	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
5	[토지] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	24	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
6	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제비동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	22	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
7	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제씨동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	22	2024년10월4일 제132470호 설정계약으로 인하여	
8	[건물] 경기도 고양시 일산서구	의정부지방법원	22	2024년10월4일	



발행번호 115202LJH09195051010965080000020095400044327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	구산동 1378 제디동호	고양지원 고양등기소		제132470호 설정계약으로 인하여	
9	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 367	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139908호 담보추가로 인하여	
10	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 산81-2	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139908호 담보추가로 인하여	
11	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	3	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여	
목록번호	2024-1050				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	19	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
2	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	46	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
~~3~~	~~[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~	~~의정부지방법원 고양지원 고양등기소~~	~~43~~	~~2024년10월4일 제132471호 설정계약으로~~	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				~~인하여~~	제33조의 규정에 의하여
4	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제에이동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	23	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
5	[토지] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	25	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
6	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제비동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	23	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
7	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제씨동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	23	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
8	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제디동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	23	2024년10월4일 제132471호 설정계약으로 인하여	
9	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 367	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139916호 담보추가로 인하여	
10	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 산81-2	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139916호 담보추가로 인하여	
11	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동	의정부지방법원	4	등기기록	

발행번호 115202LJH09195051010965080000020095400064327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	166	고양지원 고양등기소		과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여	
목록번호	2024-1051				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	20	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
2	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	47	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
~~3~~	~~[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~	~~의정부지방법원 고양지원 고양등기소~~	~~44~~	~~2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여~~	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여
4	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제에이동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	24	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
5	[토지] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	26	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
6	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제비동호	의정부지방법원 고양지원	24	2024년10월4일 제132472호	

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
		고양등기소		설정계약으로 인하여	
7	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제씨동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	24	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
8	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제디동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	24	2024년10월4일 제132472호 설정계약으로 인하여	
9	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 367	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139917호 담보추가로 인하여	
10	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 산81-2	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139917호 담보추가로 인하여	
11	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	5	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여	

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

목록번호	2024-1052				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	21	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
2	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	48	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
~~3~~	~~[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~	~~의정부지방법원 고양지원 고양등기소~~	~~45~~	~~2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여~~	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여
4	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제에이동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	25	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
5	[토지] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	27	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
6	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제비동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	25	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
7	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제씨동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	25	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로 인하여	
8	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제디동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	25	2024년10월4일 제132473호 설정계약으로	

발행번호 115202LJH09195051010965080000020095400094327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				인하여	
9	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 367	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139918호 담보추가로 인하여	
10	[토지] 경기도 파주시 법원읍 가야리 산81-2	의정부지방법원 고양지원 파주등기소		2024년10월24일 제139918호 담보추가로 인하여	
11	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	6	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여	
목록번호	2024-1170				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	49	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
2	[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	22	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
~~3~~	~~[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~	~~의정부지방법원 고양지원 고양등기소~~	~~46~~	~~2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여~~	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
4	[토지] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	28	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
5	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제에이동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	26	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
6	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제비동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	26	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
7	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제씨동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	26	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
8	[건물] 경기도 고양시 일산서구 구산동 1378 제디동호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	26	2024년11월11일 제147842호 설정계약으로 인하여	
9	[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	7	등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여	

-- 이 하 여 백 --

발행번호 115202LJH09195051010965080000120095400014327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

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

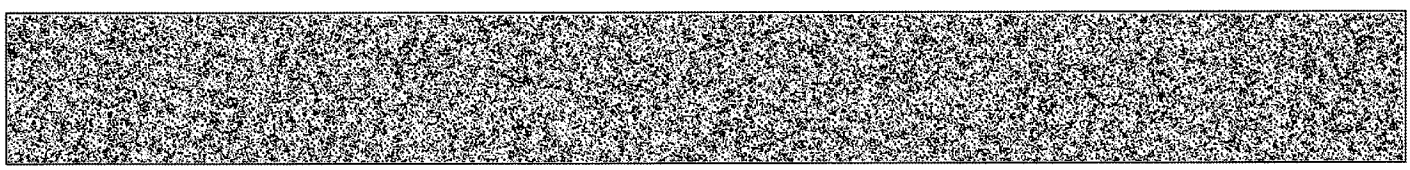
이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 8일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 115202LJH09195051010965080000120095400024327001111 **발급확인번호 AAOB-BIDA-0436** **발행일 2025/05/08**

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 1159-1996-520043

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 잡종지 3082㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유월자 (소유자)	550408-*******	단독소유	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)	24, 26

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
29	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	채권자 서강화농업협동조합	유월자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
39	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	채권최고액 금2,640,000,000원 근저당권자 서강화농업협동조합	유월자
43	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	채권최고액 금184,800,000원 근저당권자 관교문학동새마을금고	유월자
45	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	채권최고액 금440,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
46	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	채권최고액 금436,800,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
47	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
48	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	채권최고액 금236,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
49	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	채권최고액 금500,000,000원 근저당권자 양주지역산림조합	유월자

[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.

출력일시 : 2025년 5월 8일 오전 9시54분27초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 건물 [제출용] -

고유번호 2850-2022-001161

[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년3월2일	경기도 고양시 덕양구 효자동 162 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64	일반철골구조 평지붕 2층 제2종근린생활시설(모의전투게임관련부대시설) 1층 138.5㎡ 2층 28.04㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년3월2일 제24521호		소유자 유월자 550408-******* 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)
4	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	2025년5월1일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결정(2025타경2220)	채권자 서강화농업협동조합 124536-0003125 인천 강화군 하점면 강화대로 1215

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
13	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	2024년5월29일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 서강화농업협동조합 124536-0003125 인천광역시 강화군 하점면 강화대로 1215

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202LJH00205051010220080000001195300016129001111 **발급확인번호 AAOB-BHZY-1611** **발행일 2025/05/08**

[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 ~~토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~
13-1	13번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2025년2월26일
16	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	2024년8월2일 추가설정계약	채권최고액 금184,800,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 관교문학동새마을금고 120144-0000697 인천광역시 미추홀구 매소홀로 540(문학동) 공동담보 건물 경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 1필지 백석동 대우이안 제9층 제905호의 담보물에 추가 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 ~~토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166~~
16-1	16번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 166 등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 2025년2월26일
18	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금440,400,000원 채무자 강경아 대전광역시 동구 우암로326번길 16, 101호(가양동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1049호
19	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금436,800,000원 채무자 강충식

[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1050호
20	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 유균례 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1051호
21	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금236,400,000원 채무자 강재구 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1052호
22	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	2024년11월11일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 양주지역산림조합 111539-0000873 경기도 양주시 동일로 968(마전동) 공동담보목록 제2024-1170호

-- 이 하 여 백 --

[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 8일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202LJH00205051010220080000001195300046129001111 **발급확인번호 AAOB-BHZY-1611** **발행일 2025/05/08**

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 2850-2022-001161

[건물] 경기도 고양시 덕양구 효자동 162

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유월자 (소유자)	550408-*******	단독소유	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	채권자 서강화농업협동조합	유월자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	채권최고액 금2,640,000,000원 근저당권자 서강화농업협동조합	유월자
16	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	채권최고액 금184,800,000원 근저당권자 관교문학동새마을금고	유월자
18	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	채권최고액 금440,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
19	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	채권최고액 금436,800,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
20	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
21	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	채권최고액 금236,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
22	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	채권최고액 금500,000,000원 근저당권자 양주지역산림조합	유월자

[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.

출력일시 : 2025년 5월 8일 오전 9시53분29초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2850-2025-001151

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	2016년3월8일	경기도 고양시 덕양구 효자동 166	전	466㎡	면적단위환산

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 25)	공유자전원지분전부이전	2016년2월5일 제16459호	2016년2월5일 임의경매로 인한 매각	소유자 유월자 550408-******* 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)
				등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 순위 제1번 등기를 이기 2025년2월26일
2	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	2025년5월1일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결정(2025타경2220)	채권자 서강화농업협동조합 124536-0003125 인천 강화군 하점면 강화대로 1215

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 36)	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	2024년5월29일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 서강화농업협동조합 124536-0003125

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202LJH00205051010250080000001195600015152001111 **발급확인번호 AAOB-BIMF-1512** **발행일 2025/05/08**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				인천광역시 강화군 하점면 강화대로 1215 공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 건물 경기도 고양시 덕양구 효자동 162
2 (전 40)	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	2024년8월2일 추가설정계약	채권최고액 금184,800,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 관교문학동새마을금고 120144-0000697 인천광역시 미추홀구 매소홀로 540(문학동) 공동담보 건물 경기도 고양시 일산동구 백석동 1288 외 1필지 백석동 대우이안 제9층 제905호의 담보물에 추가 토지 경기도 고양시 덕양구 효자동 162 건물 경기도 고양시 덕양구 효자동 162
3 (전 42)	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금440,400,000원 채무자 강경아 대전광역시 동구 우암로326번길 16, 101호(가양동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1049호
4 (전 43)	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금436,800,000원 채무자 강충식 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1050호
5 (전 44)	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 유균례 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지)

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1051호
6 (전 45)	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	2024년10월4일 설정계약	채권최고액 금236,400,000원 채무자 강재구 대전광역시 동구 동대전로46번길 30, 102동 2904호(대동,엘에이치이스트시티1단지) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (가좌지점) 공동담보목록 제2024-1052호
7 (전 46)	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	2024년11월11일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 유월자 서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 근저당권자 양주지역산림조합 111539-0000873 경기도 양주시 동일로 968(마전동) 공동담보목록 제2024-1170호
				등기기록 과다로 인하여 부동산등기법 제33조의 규정에 의하여 순위 제1번부터 7번까지 등기를 이기 2025년2월26일

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 8일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202LJH002050510102500800000011956000351520011111 **발급확인번호 AAOB-BIMF-1512** **발행일 2025/05/08**

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 2850-2025-001151

[토지] 경기도 고양시 덕양구 효자동 166 전 466㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유월자 (소유자)	550408-*******	단독소유	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년5월1일 제2102560호	채권자 서강화농업협동조합	유월자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 36)	근저당권설정	2024년5월29일 제71890호	채권최고액 금2,640,000,000원 근저당권자 서강화농업협동조합	유월자
2 (전 40)	근저당권설정	2024년8월2일 제107324호	채권최고액 금184,800,000원 근저당권자 관교문학동새마을금고	유월자
3 (전 42)	근저당권설정	2024년10월4일 제132470호	채권최고액 금440,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
4 (전 43)	근저당권설정	2024년10월4일 제132471호	채권최고액 금436,800,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
5 (전 44)	근저당권설정	2024년10월4일 제132472호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
6 (전 45)	근저당권설정	2024년10월4일 제132473호	채권최고액 금236,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	유월자
7 (전 46)	근저당권설정	2024년11월11일 제147842호	채권최고액 금500,000,000원 근저당권자 양주지역산림조합	유월자

[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.

출력일시 : 2025년 5월 8일 오전 9시56분52초

문서확인번호: 1746-7806-9263-8865

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 2025412810110495 90　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 05/ 09

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

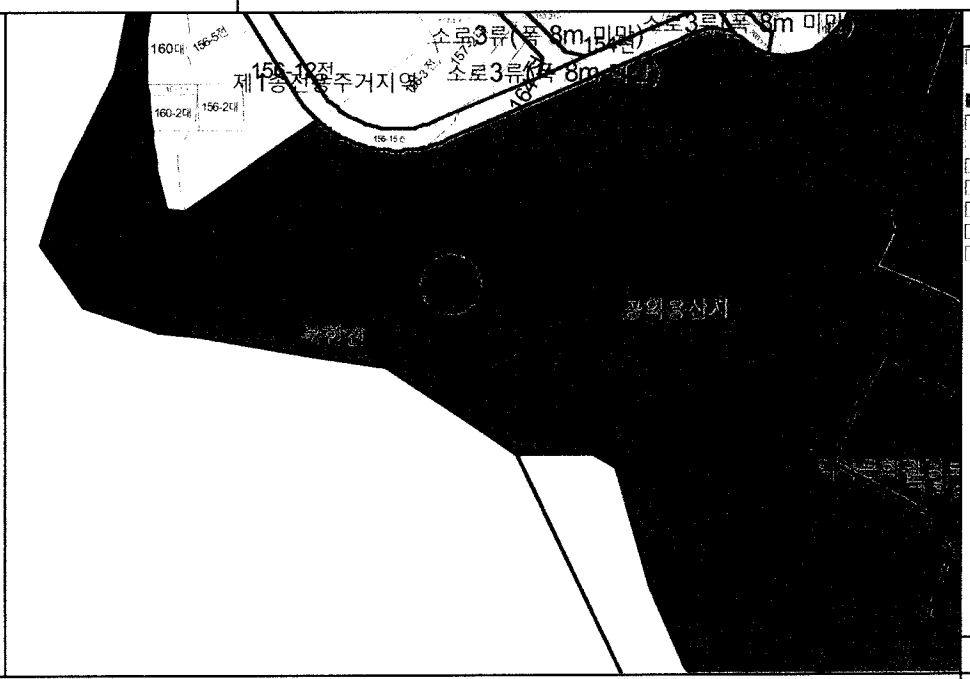
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75, 602호 (도화동,성지빌딩)
			전화번호	010-6371-1006

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 덕양구 효자동	162	잡종지	3,082.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,공원마을지구(공원집단시설지구)(북한산국립공원)<자연공원법>,하천구역(북한천)<하천법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 공익용산지
- 제1종전용주거지역
- 자연녹지지역
- 역사문화환경보존지역
- 법정동
- 개발제한구역
- 하천구역
- 지구단위계획구역
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 국립공원

축척 1/2000

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

2025/ 05/ 09

경 기 도　고 양 시　덕 양 구 청장

고양시 덕양구 청장인

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.

발급번호 : 202541281011049590　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 05/ 09

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.

◆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: 1746-7807-0544-1479

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202541281011049591　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 05/ 09

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

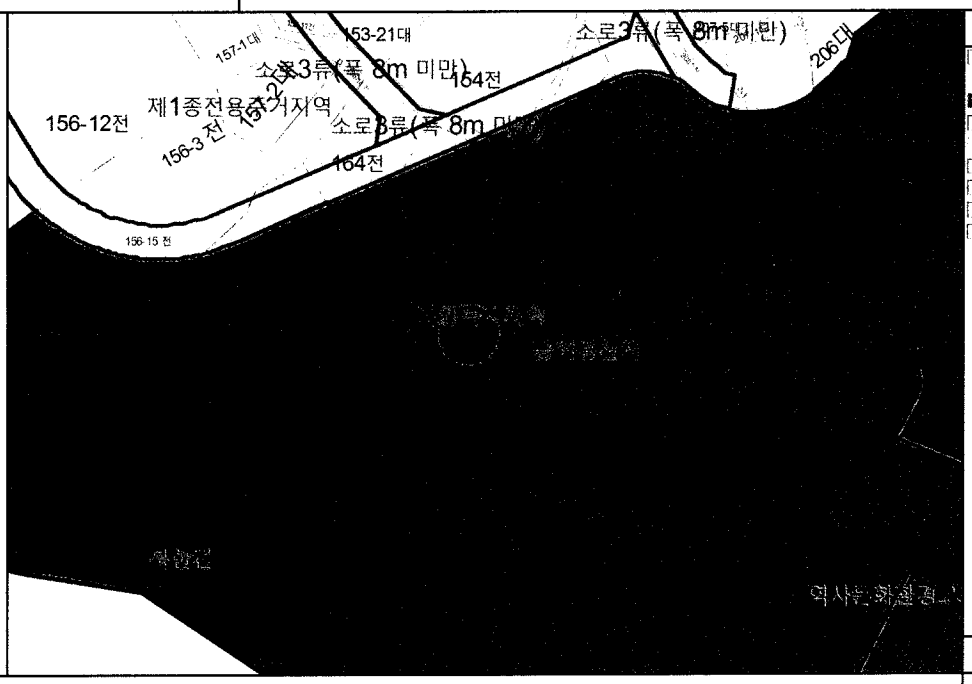
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75, 602호 (도화동,성지빌딩)
			전화번호	010-6371-1006

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 덕양구 효자동	166	전	466.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,공익용산지<산지관리법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1300

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

2025/ 05/ 09

경 기 도　고 양 시　덕 양 구 청장

고양시 덕양구 청장인

수입증지 붙이는곳

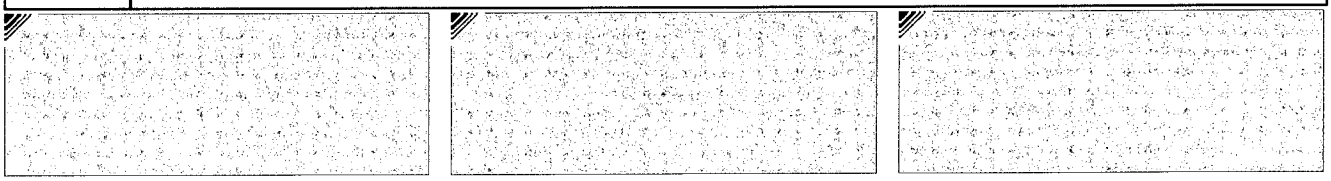
수수료 전자결제 민원

◆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: 1746-7807-0544-1479

발급번호 : 2025412810110495 91 발행매수 : 2/2 발급일 : 2025/ 05/ 09

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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.

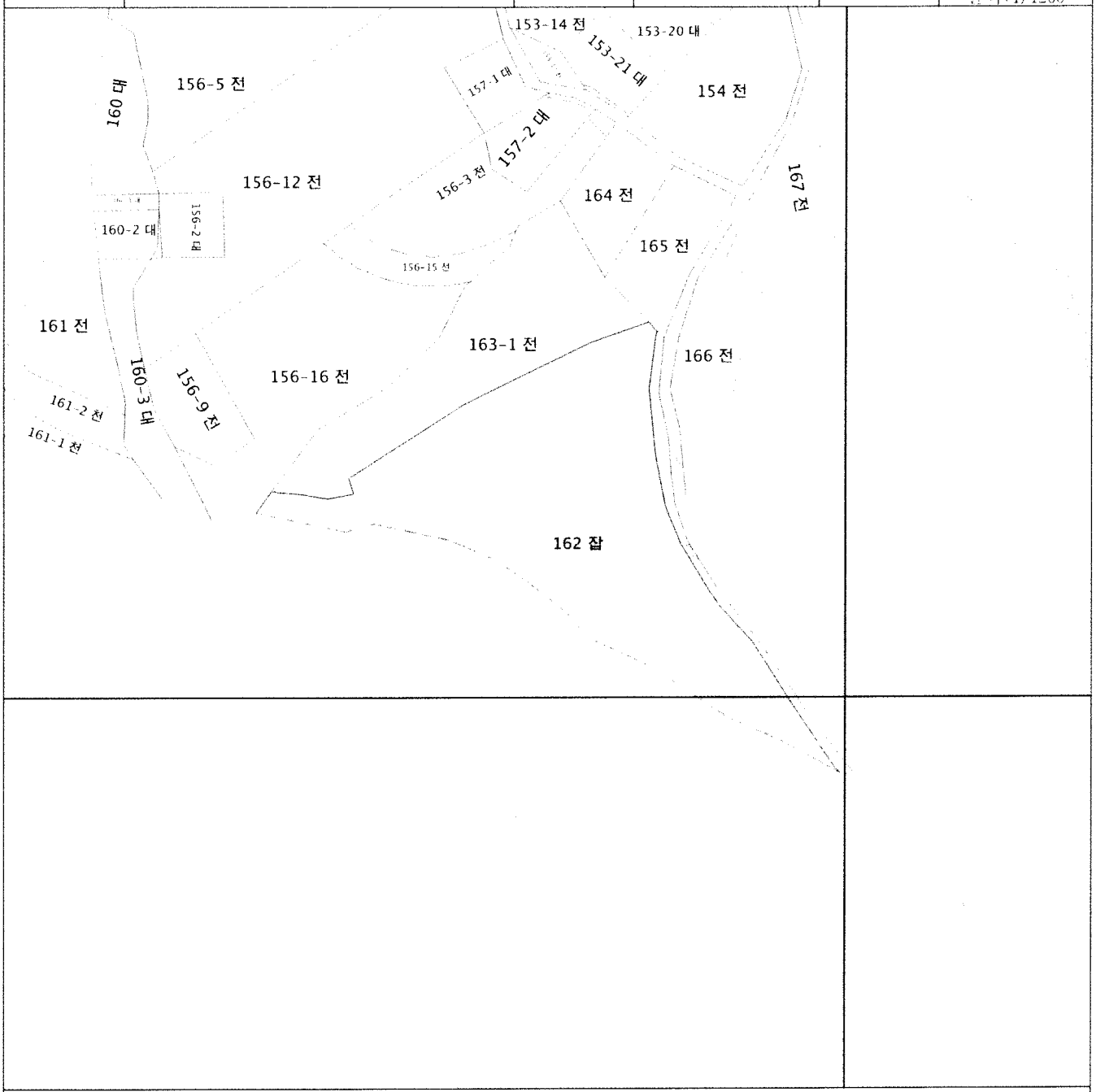
시점확인 진본 2025/05/09 18:11:51 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1746-7819-1151-4405

KOR 정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2025412810110496 39	처리시각	18시 11분 50초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 고양시 덕양구 효자동	지 번	162번지	축 척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 05월 09일

경 기 도 고 양 시 덕 양 구 청

고양시 덕양구 청장인

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

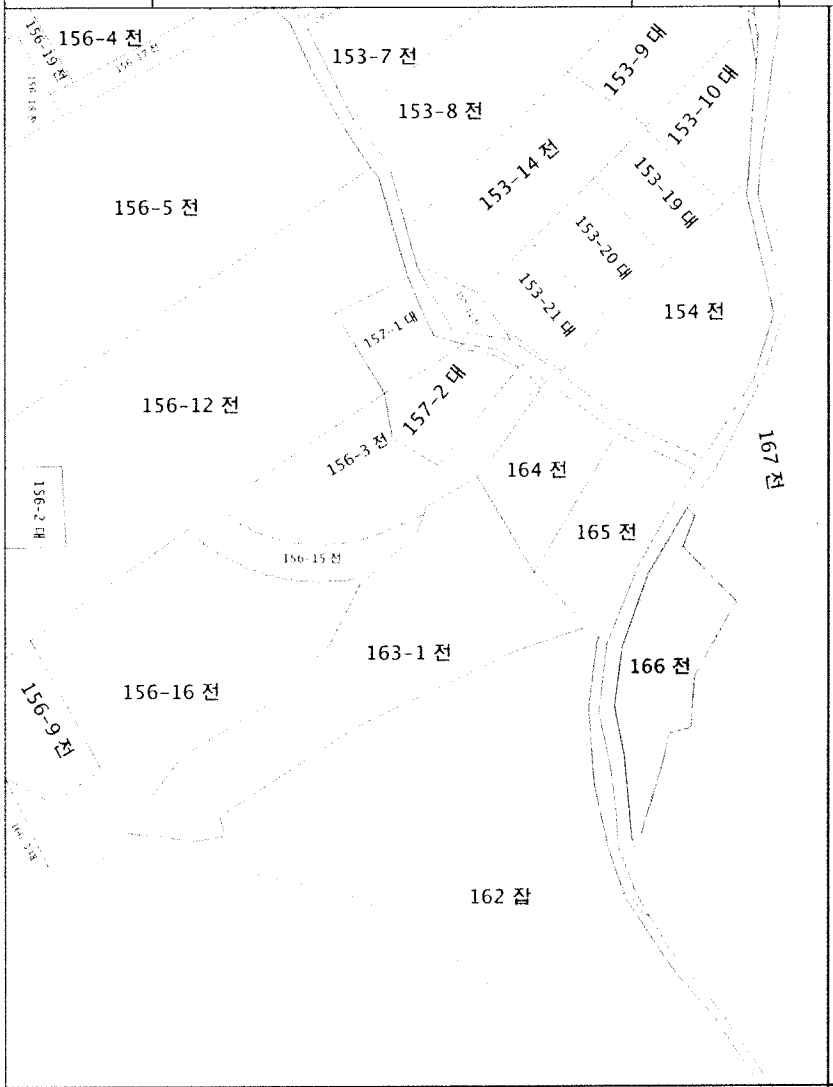
시점확인 진본 2025/05/09 18:15:06 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1746-7821-0606-4440

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	20254128101104965 4	처리시각	18시 15분 05초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 고양시 덕양구 효자동	지 번	166번지	축 척	농촌:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 05월 09일

경 기 도 고 양 시 덕 양 구 청

고양시덕양구청장인

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

시점확인 진본 2025/05/09 17:49:16 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1746-7805-5600-8779

KOR 정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128110800-10162-0000			도면번호	18	발급번호	202541281-01104-9576
토지소재	경기도 고양시 덕양구 효자동			장 번 호	1-1	처리시각	17시 48분 27초
지 번	162	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등록번호
(01) 전	*3263*	(30) 2016년 03월 09일 163-2번과 합병	2016년 02월 05일 (03)소유권이전	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 유월자	550408-2******
(01) 전	*3082*	(20) 2022년 02월 04일 분할되어 본번에 -1을 부함		--- 이하 여백 ---	
(28) 잡종지	*3082*	(40) 2022년 02월 04일 지목변경			
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일	1989. 05. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1992. 08. 15. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	128	135	145	156	162	168	174	179
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	274700	271600	467100	476700	438700	441400	455000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 9일

경기도 고양시 덕양구청장

고양시 덕양구 정장인

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

문서확인번호 : 1746-7807-2261-1202

사실확인 진본 2025/05/09 17:52:02 KST 정부시장확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128110800-10166-0000			도면번호	18	발급번호	202541281-01104-9589
토지소재	경기도 고양시 덕양구 효자동			장 번 호	1-1	처리시각	17시 51분 17초
지 번	166	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등록번호
(01) 전	*466*	(51) 1996년 03월 01일 고양시에서 행정관할구역변경	2016년 02월 05일 (03)소유권이전	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션) 유월자	550408-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1989. 05. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1992. 08. 15. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	128	135	145	156	162	168	174	179
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	273000	274700	271600	278600	264300	265800	273300	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 9일

경기도 고양시 덕양구청장

고양시 덕양구 청장인

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

발급확인번호 : MAML-ALAW-HMZX-LFLT-LUFF

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120222070000061	4128110800-1-01620000		0호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 효자동	162	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64 (효자동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
3,082 ㎡	166.54 ㎡	자연녹지지역	공원집단시설지구	개발제한구역 외 1

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
138.5 ㎡	166.54 ㎡	일반철골구조	제2종근린생활시설(모의전투게임관련부대시설)	지하: 층, 지상: 2층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
4.49 %	5.4 %	8.5 m	평지붕	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선후퇴 거리
179.84 ㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설(기타게임시설(모의전투게임관련부대시설(관리실,장비보관실,휴게실및안전교육실,화장실)))	138.5
주1	2층	일반철골구조	제2종근린생활시설(기타게임시설(모의전투게임관련부대시설(휴게실)))	28.04
		- 이하여백 -		

소유자 현황

성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
유월자 550408-2******	서울특별시 은평구 연서로13길 29-2, 202호(구산동,솔빛맨션)	1/1	2022.3.2. 소유권보존
	- 이하여백 -		
	※이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 덕양구청장

고양시 덕양구청장인

발급일: 2025년 5월 9일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경기도 고양시 덕양구 효자동		0호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
162		경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64 (효자동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	유월자	19550408******
설계자	이기환 건축사사무소 틈	고양시-건축사사무소-144
공사감리자	방영진 예진건축사사무소	고양시-건축사사무소-28
공사시공자 (현장관리인)	유월자	19550408******

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	8 대 100 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 대	비상용 대	※ 급수설비(저수조)	
※ 하수처리시설		구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결		지상	개 ㎡
용량		지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2020.9.11.
착공일	2021.8.5.
사용승인일	2022.1.28.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부	내진능력
적용	VII-0.199g
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L m
기초형식 [✔] 지내력기초 15 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

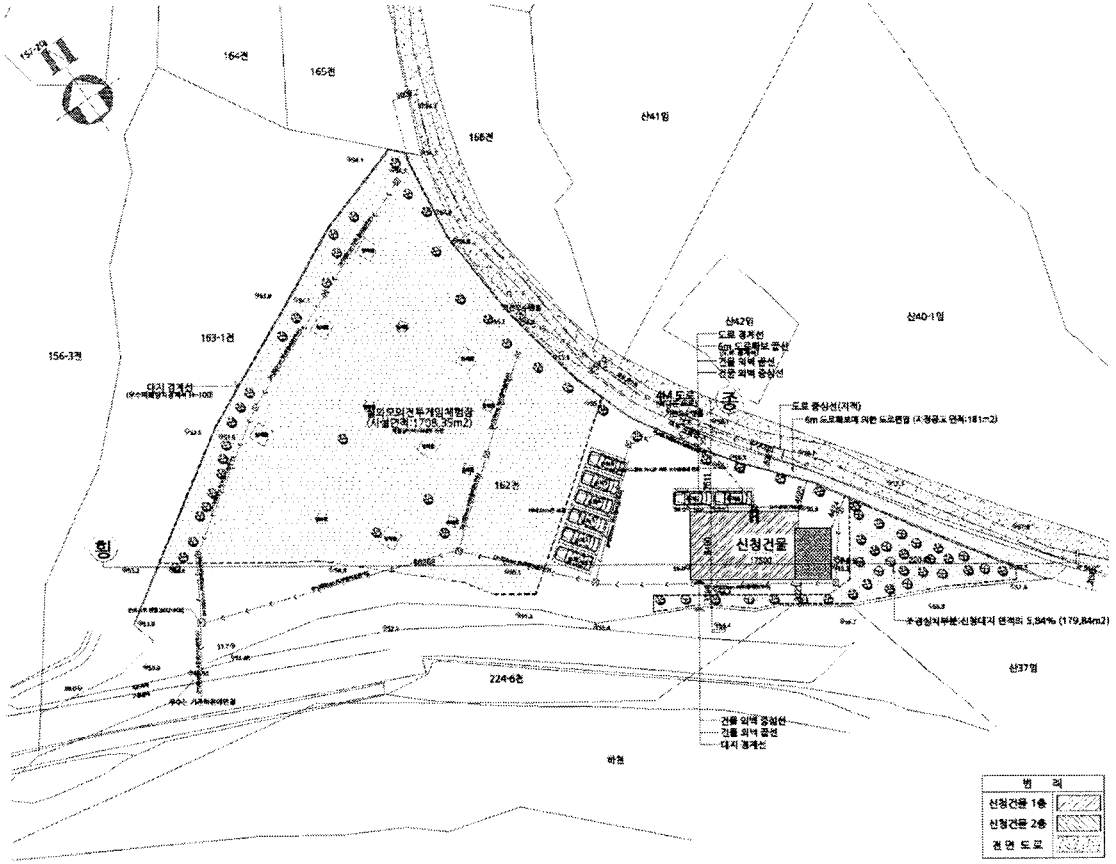
변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.1.28.	[신규작성]건축과-4494(2022.01.28.).(2020-건축과-개발제한구역내 건축허가-61). - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항
구역: 국가지정문화재구역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	2120222070000061	고유번호	4128110800-1-01620000	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 효자동		지번 162	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64 (효자동)		



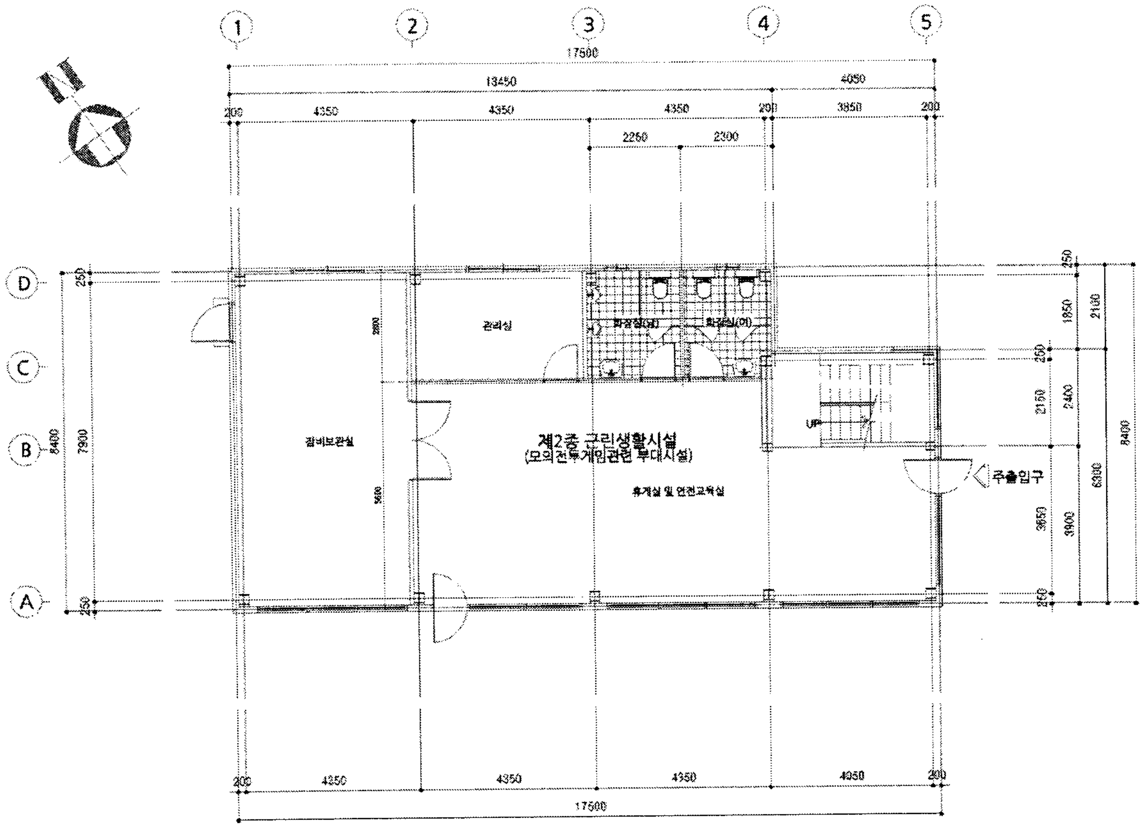
고양시 일산동구 품산동장 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

고양시 49 100원 2025.05.09 G24107212 문서발행일: 2025년05월09일

도면의 종류	축 척	도면 작성자
배치도()	1 : 800	이기환(건축사사무소틈) (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2120222070000061	고유번호	4128110800-1-01620000	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 효자동	지번	162	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64 (효자동)		



고양시 일산동구 풍산동장

(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

50 고양시 100원 2025.05.09 G24107212

문서발행일: 2025년05월09일

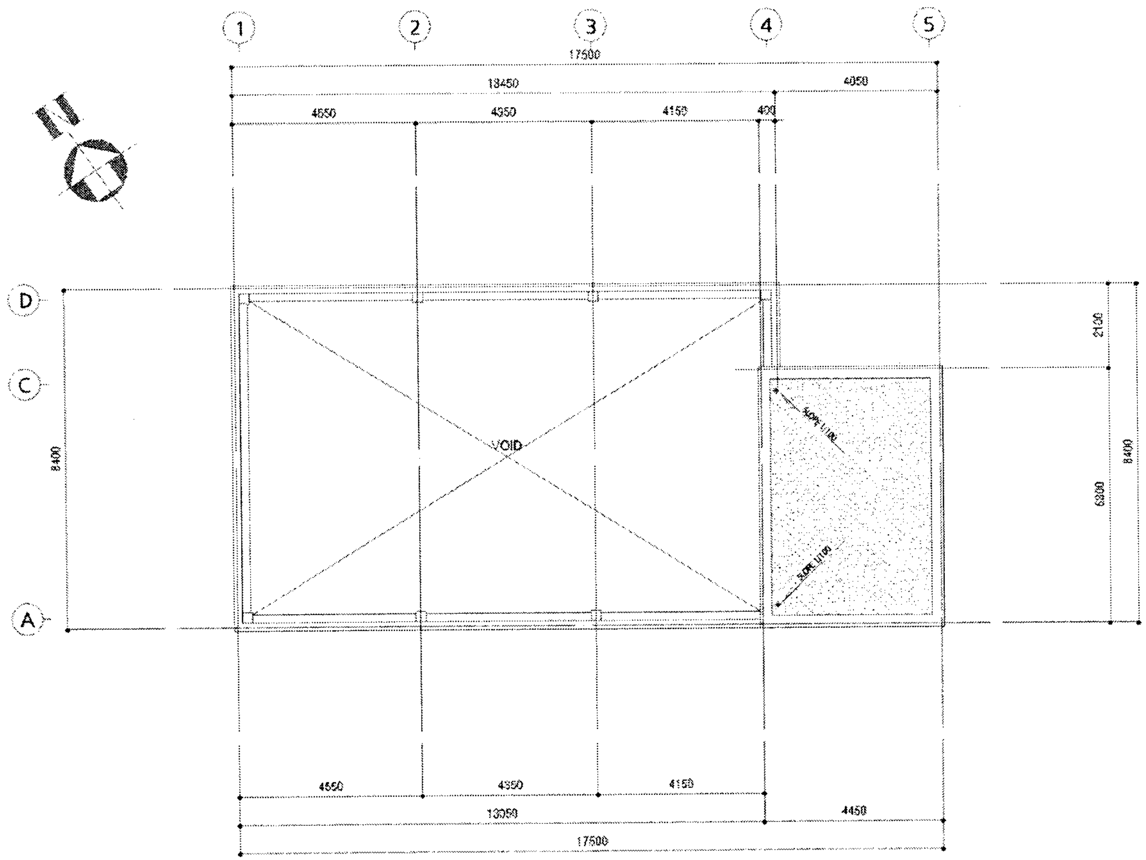
도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(1층)	1 : 150	이기환(건축사사무소틈) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222070000061	고유번호	4128110800-1-01620000	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 효자동	지번	162	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64(효자동)		



고양시 일산동구 풍산동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

51
고양시
100원
2025.05.09
G24107212
문서발행일:
2025년05월09일

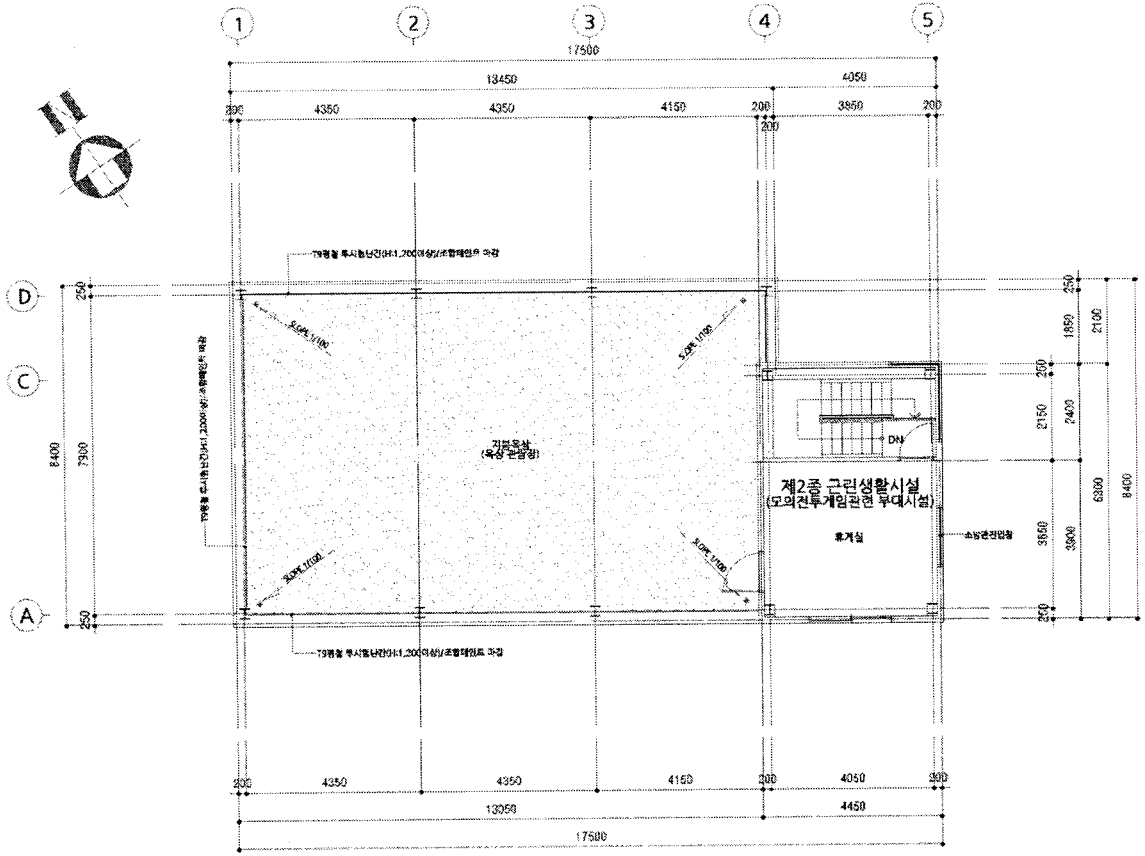
도면의 종류	평면도(2층)	축 척	1 : 150	도면 작성자	이기환(건축사사무소틈) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222070000061	고유번호	4128110800-1-01620000	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 효자동	지번	162	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64 (효자동)		



고양시 일산동구 풍산동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

고양시 100원 2025.05.09 G24107212 문서발행일: 2025년05월09일

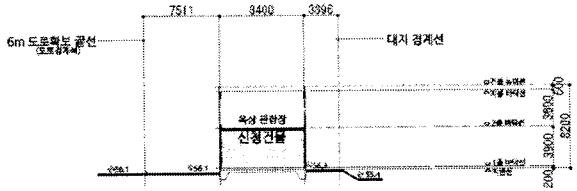
도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(2층)	1 : 150	이기환(건축사사무소틈) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

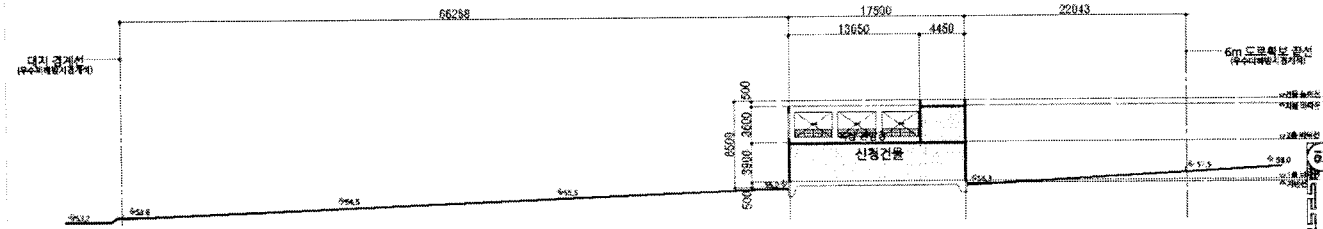
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222070000061	고유번호	4128110800-1-01620000	명칭		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 효자동	지번	162	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 북한산로368번길 64(효자동)		



대지 종 단면도



대지 횡 단면도

고양시 일산동구 풍산동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

고양시 100원 2025.05.09 G24107212 문서발행일: 2025년05월09일

도면의 종류	축 척	도면 작성자
기타도면()	1 : 600	이기환(건축사사무소틈) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

(주)가람감정평가법인

우)10305 경기도 고양시 일산동구 풍동1278-1 진넥스 블루오션 제6층 TEL: 031)903-8844
E-Mail: karam01@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 031)903-9929

문서번호 1725-05-00009

시행일자 2025.12.02

수 신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

참 조 경매5계

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.07 일자 귀 제『2025타경2220』호로 의뢰하신『유월자 소유물건(2025타경2220)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 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.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1725-05-00009
2025.12.02

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 귀하

이백팔십팔만칠천오백원정(₩2,887,500.-)

2025.05.07일자 귀 제『2025타경2220』호로 우리 법인에 의뢰하신『유월자 소유물건(2025타경2220)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩2,369,802	(1,195,000 + (2,209,065,380 × 8/10,000)) x 0.8 ≒ 2,369,802
실 비	여 비	224,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	5,500	
	기 타 실 비	16,000	
	자 료 수 집 비	-	
	소 계	255,500	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		2,625,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		262,500	
합 계		2,887,500	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩2,887,500	

■ 송 금 처

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

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1725-05-00009로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 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	
						0	5

사 건 번 호	진행번호	출 급 금 액			원천징수세금액		세금공제후 지 급 액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경2220		2,625,000	262,500	2,887,500			2,887,500

출급금종류	감 정 수 수 료			
출급청구일	2025-12-02			
청 구 자	성 명	(주)가람감정평가법인 북부지사	전 화	031-903-8844
	주민등록번호 (사업자번호)	128-85-52351	우편번호	10305
	주 소	경기도 고양시 일산동구 풍동 숲속마을로 22 진넥스 블루오션 6층		
대 리 인	성 명		전 화	
	주민등록번호 (사업자번호)		우편번호	
	주 소			
출 급 구 분	□ 원금만지급 □ 원금 및 이자지급 □ 원금 및 전체이자지급 □ 이자만 지급			
입 금 계 좌 번 호	국민은행(풍동)(477001-04-052642) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사			

위 의 보 관 금 의 출 급 (환 급) 하 시 기 바 랍 니 다.

의정부지방법원 고양지원

사법보좌관 이상민

※법원보관금 출급(환급)시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.