

# 감정평가서

## Appraisal Report

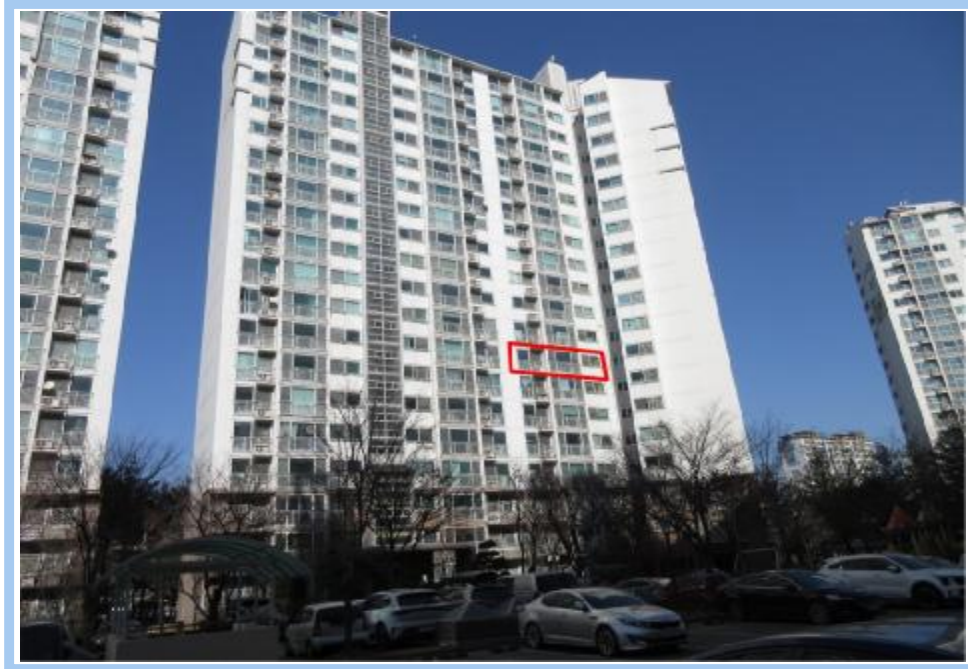
이진범 소유물

(2025타경62294)

ND2025-0219-0002

2025-02-26

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식



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



나라감정평가법인

전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 박용관 (인)

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부 (서명 또는 인)  
본부장 정현우

감정평가액	삼억육천일백만원정 (\361,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	경매			
제출처	경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	이진범 소유물 (2025타경62294)	감정평가 조건	—			
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	—	2025. 02. 26	2025. 02. 21~ 2025. 02. 26	2025. 02. 26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	1세대	구분 건물	1세대	—	361,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\361,000,000.-

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

심사자 감정평가사 (인)  
鄭 峴 宇

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 “풍동중학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(숲속마을 803동 8층 803호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 26일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 02월 21일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 02월 26일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### (1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장 도면 및 인근 탐문, 실제 점유 사용부분으로 관리사무소에 비치된 도면 등을 통해 위치 확인하였으며, 직접 육안으로 내부 확인하였습니다.

### (2) 참고사항

귀 원 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 배분하여 표기하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1258					
건물명 동, 층, 호수	숲속마을 803동 8층 제803호					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	803 / 803	59.72	23.6599	83.3799	41.8285	71.6%
용도	아파트	사용 승인일자		2019년 12월 18일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점	
							신축년도	
a	풍동 1258	숲속마을 80*동 11층 110*호	59.72	41.8285	360,000 (6,030)	등기사항 전부증명서	2024.06.21	
							2006.07.06	
b	풍동 1258	숲속마을 80*동 9층 90*호	59.72	41.8285	365,000 (6,110)	등기사항 전부증명서	2023.04.28	
							2006.07.06	
c	풍동 1258	숲속마을 80*동 19층 190*호	59.72	41.8285	360,000 (6,030)	등기사항 전부증명서	2023.02.23	
							2006.07.06	

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 경기 경의권 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.23	98.65	97.46	96.93	96.24	95.65	95.36	95.33	95.63	95.88	95.66	95.23
2024년	94.86	94.47	94.08	93.78	93.48	93.22	93.13	93.33	93.79	94.14	94.16	94.02
2025년	93.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	93.85 (2025.01)	93.48 (2024.05)	93.85 / 93.48 = 1.00396

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	1.00	본건과 사례는 단지 외부요인은 동일합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건과 사례는 단지 내부요인은 동일합니다.
		호별요인	1.00	본건과 사례는 호별요인은 대체로 유사합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원)
1	360,000,000 (6,030,000)	1.000	1.00396	1.000	59.72 / 59.72	361,425,600	361,000,000 (6,040,000)
합 계			-	-	-	-	361,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
d	풍동 1258	숲속마을 80*동	6층 60*호	59.72	41.8285	경매	366,000,000 (6,130,000)	2023.03.28
								2006.07.06
e	풍동 1258	숲속마을 80*동	4층 40*호	59.72	41.8285	경매	351,000,000 (5,880,000)	2023.11.10
								2006.07.06

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
풍동중학교 인근	-	아파트	5층이상	@6,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
아파트 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	803동 8층 803호	59.72	361,000,000	@6,040,000	-
감정평가액 합계			₩361,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1	경기도 고양시 일산동구 풍동 1258 숲속마을 803동 [ 도로명주소 ] 경기도 고양시 일산동구 숲속마을 1로 115	아파트	철근콘크리트구조 철골경사지붕 지상20층  지하1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 19층 각 20층  (내) 철근콘크리트구조 8층 803호  제3종 일반주거지역  (내) 1 소유권대지권	33.750		361,000,000	공용면적: 23.6599㎡
				356.180			
				413.739			
				410.619			
				277.587			
				59.72	59.72		
				42,769.4			
				41.8285			
				-----	41.8285		
				42,769.4			
<b>합 계</b>						<b>361,000,000. -</b>	
			이 하	여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |  |                   |               |          |
|--|-------------------|---------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경  | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역   | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                   |               |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 "풍동중학교" 북측 인근에 위치하며, 일대는 대단위 아파트단지가 혼재하고 인근에 각급학교, 각종 생활편의시설 등이 소재하여 제반 주위 환경은 보통인 편입니다.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 접근 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하여 일반 대중교통 이용 편익은 보통인 편입니다.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 철골경사지붕 20층 건 중 8층 803호로서,  
 외벽: 몰탈위 페인팅마감 등,  
 내벽: 벽지 및 타일붙임 등,  
 바닥: 강마루 및 타일깔기 등,  
 창호: 하이샤시유리창 입니다.

**(4) 이용상태**

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니3, 현관)으로 이용중입니다.

**(5) 설비내역**

급·배수 관계 보통시되며, 수도설비, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 옥내 소화전 설비 등 되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지와 등고 평탄한 광평수의 사다리형 토지로서, 아파트(숲속마을) 건부지로 이용 중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**

단지 내 도로가 외곽 공도와 연계됩니다.

## 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타 참고사항 없으며, 임대관계 미상입니다.

# 위 치 도

소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 1258

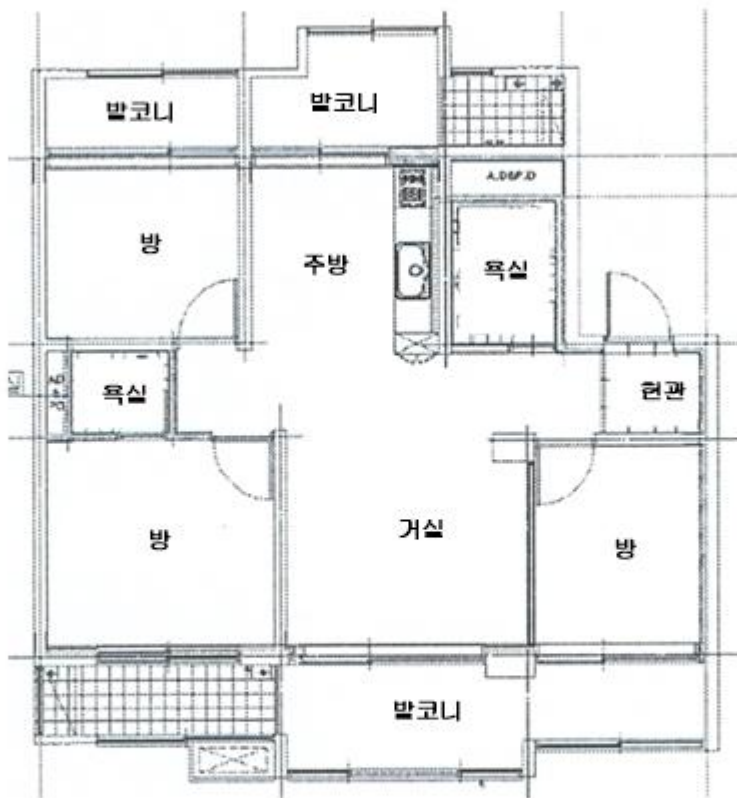


범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---



# 내부 구조도

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1258
-----	----------------------



8층  
803호

# 사 진 용 지



본건전경 (남서측 촬영)



본건전경 (북동측 촬영)



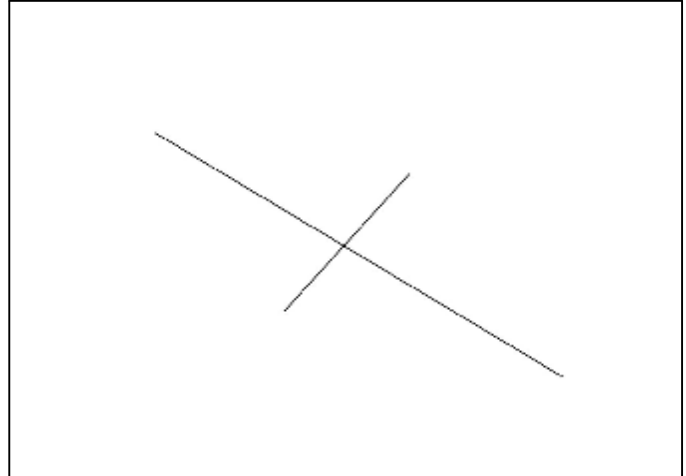
본건전경 (현관측 촬영)



주위환경 (남동측 촬영)



주위환경 (동측 촬영)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식) 개정 2023. 8. 13

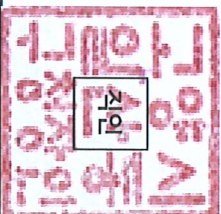
### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020063730000095	고유번호	4128510700-3-12580000	건축물 명칭	도모명주소	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동			지번	1258	건축물대장 주소마을
대지면적	42,769.4 m <sup>2</sup>	연면적	96,779.693 m <sup>2</sup>	지역	일반주거지역	지구
건축면적	5,815.253 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	84,583.187 m <sup>2</sup>	건축물 수	12	주용도
건폐율	13.6 %	용적률	197.77 %	층 수/기둥수/세대수	0호/0기둥/1034세대	총 주차 대 수
조경면적	m <sup>2</sup>	공개 공간/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리
건축물 현황						
구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도
주1	숲속마을 801동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/19	아파트
주2	숲속마을 802동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/19	아파트
주3	숲속마을 803동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트
주4	숲속마을 804동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트
		연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동일인		
		8,154.819	2006.7.6.	신축		
		11,044.591	2006.7.6.	신축		
		8,068.019	2006.7.6.	신축		
		6,633.696	2006.7.6.	신축		

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

발급일 : 2025년 2월 20일

297mm×210mm(택싱크(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		명칭	숲속마을	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	
1258			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적		
건축주	**	**					24 대	허기일	2001.12.31.
설계자	**	**	지주식	444 대	410 대	대	* 하수처리시설	착공일	
공사감리자	**	**	기계식	11,476.52 m <sup>2</sup>	4,830 m <sup>2</sup>	대	* 급수설비(저수조)	2003.10.31.	
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	형식	사용승인일	
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	응량	2006.7.6.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		내진능력	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	지하수위	구조설계해석법	등가정적해석법
					미해당	구조설계해석법	등가정적해석법
			특수구조 건축물			GL	m
			기초형식: [ ] 지내력기초				
			[ ] 파일기초				

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	종류	점검유효기간
2006.7.6.	대한주택공사 서울지역본부 공무팀-3140호에 의거 건축물대장 생성			9' -> '197.77' 용적률 산정용 연면적: 84506.3			
2011.10.5.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부)용적률: '197.5	2019.12.17.	[협위신고(증설)시] 주택과-4967(2019.12.17.)	87' -> '84583.187') 차관변경			

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



■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] 개정 2023. 8. 1>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020063730000095	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	건축물	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)

#### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일자	변동원인
주5	숲속마을 805동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	6,668,449	2006.7.6.	신축
주6	숲속마을 806동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	7,083,644	2006.7.6.	신축
주7	숲속마을 807동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	6,593.1	2006.7.6.	신축
주8	숲속마을 808동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	8,231,042	2006.7.6.	신축
주9	숲속마을 809동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	8,309,627	2006.7.6.	신축
주10	숲속마을 810동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	6,657.2	2006.7.6.	신축
주11	숲속마을 811동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	철골경사지붕	1/20	아파트	6,534,964	2006.7.6.	신축
주12	숲속마을 상가동	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/1	제1,2층근린생활시설	225,364	2006.7.6.	신축
부1	숲속마을 주민복지관1	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	1/2	정기시설관리소,문고,인접차회의실	685,476	2006.7.6.	신축
부2	숲속마을 주민복지관2	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/2	보육시설,경로당	275,539	2006.7.6.	신축
부3	숲속마을 경비실1	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/1	경비실	2006.7.6.	신축	



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020063730000095	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258	도로명주소
				도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)

#### 건축물 현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일자	변동원인
부4	숭속마을 경비실2	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/1	경비실	15.21	2006.7.6.	신축
부5	숭속마을 경비실3	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/1	경비실	15.21	2006.7.6.	신축
부6	숭속마을 경비실4	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사 지붕	0/1	경비실	15.21	2006.7.6.	신축
부7	숭속마을 지하주차장1	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	지하주차장		2006.7.6.	신축
부8	숭속마을 지하주차장2	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	지하주차장	2,529.306	2006.7.6.	신축
부9	숭속마을 지하주차장3	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	지하주차장	3,165.7	2006.7.6.	신축
부10	숭속마을 지하주차장4	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	지하주차장	3,406.611	2006.7.6.	신축
				- 이하여백 -					



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020063730000095	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	숭속마을		특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동			지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숭속마을1로 115 (풍동)

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.3.21.	호에 의거 지하1층 주차장 전기차충전기 5개소 설치 [행위신고(증설)](시)주택과-10922(2023.3.21.)호 에 의거 전기차충전소 5개소 설치 - 이하야백 -		

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

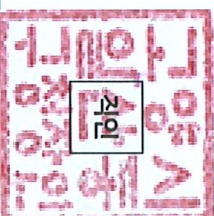
건물ID	2120063730000406		고유번호	4128510700-3-12580000		명칭	호수기구수/세대수	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 호수마을1로 115 (풍동)	
※대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	8,068,019 m <sup>2</sup>		※지역	※구역		
건축면적	476,428 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	8,034,269 m <sup>2</sup>		주구조	철근콘크리트구조		층수
※건폐율	0 %	※용적률	0 %		높이	55.6 m		기하: 1층 지상: 20층
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴면적	m		※건축선 후퇴거리

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주3	지1	철근콘크리트구조	지하(계단실)	33.75	주3	4층	철근콘크리트구조	아파트	413.739
주3	1층	철근콘크리트구조	아파트	356.18	주3	5층	철근콘크리트구조	아파트	410.619
주3	2층	철근콘크리트구조	아파트	413.739	주3	6층	철근콘크리트구조	아파트	410.619
주3	3층	철근콘크리트구조	아파트	413.739	주3	7층	철근콘크리트구조	아파트	410.619

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 20일

### 고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

\*표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 고양시 일산동구 풍동

명칭 호수기구수/세대수  
 0호/0기/구/97세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 03호서식  
 1258 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기				
	대한주택공사	1146기-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	2 대	허기일	2001.12.31.
건축주	(주)동일건축	건축사 제1339호	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	구분	수량	및 총 용량	착공일
설계자	대한주택공사	기계식	대	대	대	대	대	형식	지상	개	개	개	2003.10.31.
공사감리자	대한주택공사	전기차	대	대	대	대	대	용량	지하	개	개	개	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	온빛건설(주)외1	110111-2*****	대	대	대	대	대			개	개	개	2006.7.6.

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

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2006.7.6.	성	대한주택공사 서울지역본부 공무팀-3140호에 의거 건축물대장 생성	2011.10.5.	건축물대장 기초지표 경비에 의거 (층별기묘(층번호명:기하1층 >기1)) 직권변경		
2011.9.23.		[행위허가사용검사]주택과-26642(2011.09.23.):1 03호 비내력벽철거(일코내화장-거실,침실2,침실3,주방)		-이하여백-		

※ 표시 항목은 총괄표제 부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 진림건축물대장(표제부, 열) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120063730000406	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	숲속마을 803동	호수기구수/세대수	0호/0기/97세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	8층	철근콘크리트구조	아파트	410.619	주3	19층	철근콘크리트구조	아파트	410.619
주3	9층	철근콘크리트구조	아파트	410.619	주3	20층	철근콘크리트구조	아파트	277.587
주3	10층	철근콘크리트구조	아파트	410.619			-이허여백-		
주3	11층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	12층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	13층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	14층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	15층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	16층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	17층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					
주3	18층	철근콘크리트구조	아파트	410.619					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 : 1740-0286-7208-9890

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] 개정 2023. 8. 1. >

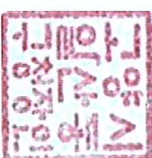
건물 ID	2220063730003359	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	숲속마을 803동	호명칭	803
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이전번호			
주	8층	철근콘크리트구조	아파트	59.72	640330-1*****	이전번호	경기도 고양시 덕양구 호국로 859, 118동1201호(성사동, 원당 이-편한세상)	1/1	2016.1.14. 등기명의인표시면 경
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하계단실	0.4545					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	23.2054					
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지1-1층)	11.4708					
부	각층	철근콘크리트구조	전기실, 관리소, 문고, 입주자회의실(지1-2층)	0.6805					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 20일

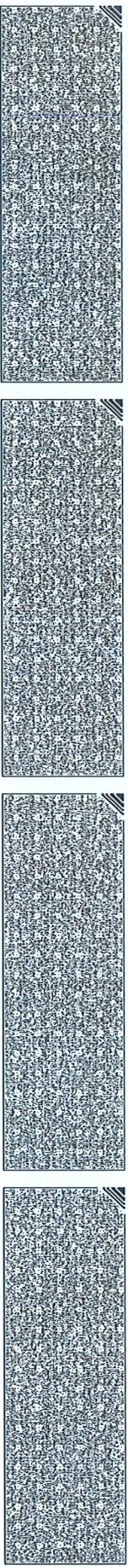
#### 고양시 일산동구청장



담당자 : 시민봉사과  
전화 : 031-8075-6204

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

◆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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

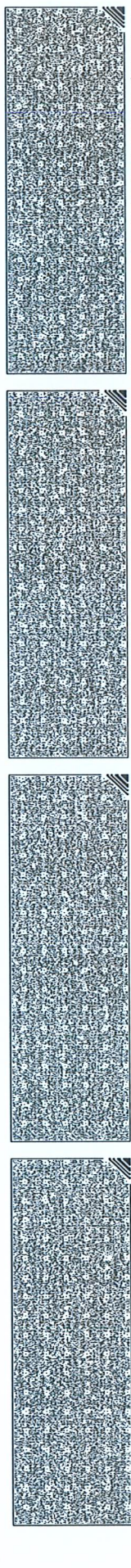
건물 ID	2220063730003359	고유번호	4128510700-3-12560000	면적	803
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동	지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115 (풍동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	공동주택 (아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	보육시설, 경로당(1-2층)	0.2736	2024.1.1.	203,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0604	2023.1.1.	217,000,000	
		- 이하여백 -			2022.1.1.	279,000,000	
					2021.1.1.	204,000,000	
					2020.1.1.	178,000,000	
					2019.1.1.	190,000,000	
					2018.1.1.	200,000,000	
					2017.1.1.	196,000,000	
					2016.1.1.	183,000,000	
					2015.1.1.	168,000,000	
					2014.1.1.	160,000,000	

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2006.7.6	대한주택공사 서울지역본부 공무팀-3140호에 의거 건축물 대장 생성 - 이하여백 -			- 이하여백 -

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

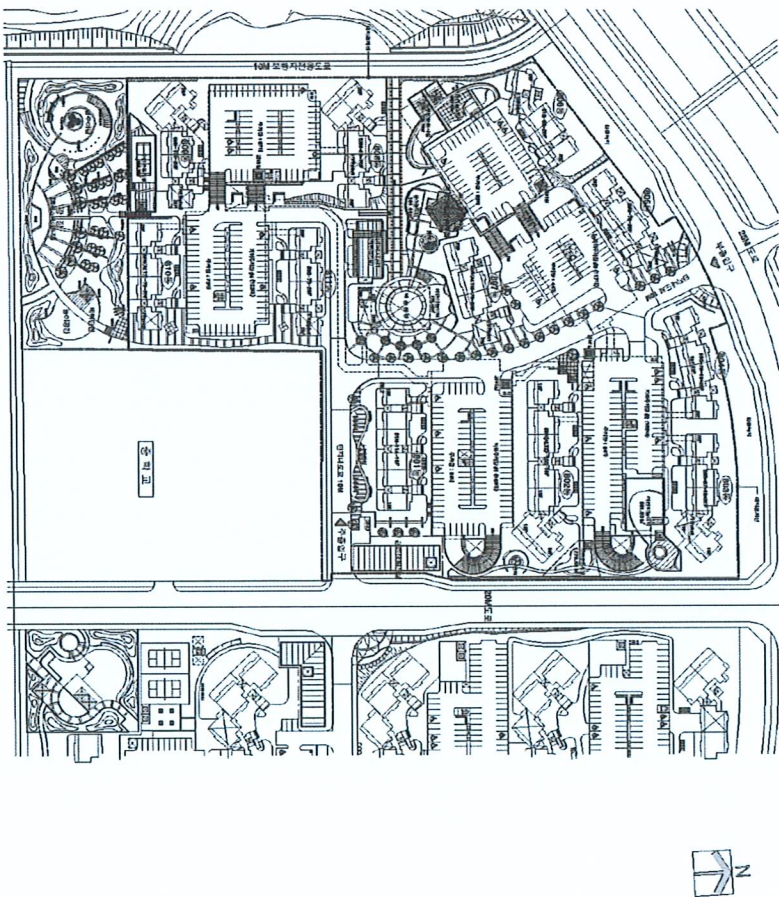


297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020063730000095	고유번호	4128510700-3-12580000	명칭	숲속마을 특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1258	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숲속마을1로 115(풍동)



도면의 종류	배치도	축척	1 : 2300	도면 작성자	대한주택공사 서울지역본부 (서명 또는 인)	
--------	-----	----	----------	--------	-------------------------	--

297mm×210mm 백상지 (80g/m<sup>2</sup>)

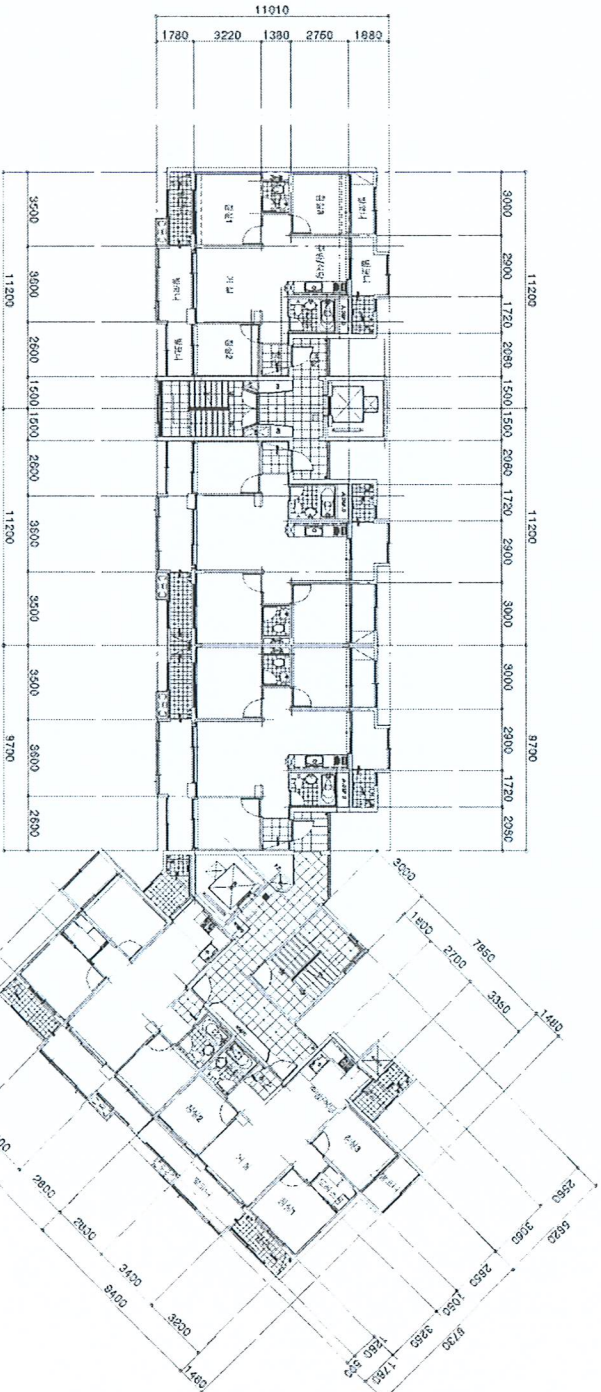
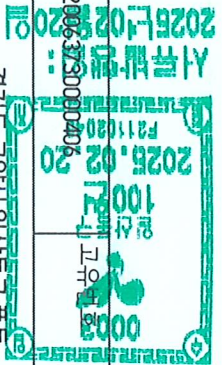


본

# 건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120063730090406	4128510700-3-12580000	명칭	숙수마을 803동	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동	기번	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 숙수마을1로 115 (풍동)	0호/0기구/97세대
			1258		



고양시 일산동구청 (수업자가 영영(영) 또는 영영(영)이 아닌 영영(영)인 경우 영영(영) 또는 영영(영)을 표시할 수 없습니다.)

도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(2~19층)	1 : 300	대한주택공사 서울지역본부장 (서명 또는 인)



# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2025-0219-0002

시행일자 : 2025-02-26

수 신 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 문병식

참 조 : 경매14계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-02-19자 귀 제 『2025타경62294』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『이진범 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 정 현 우

# 감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하(귀중) 감정평가서번호 : ND2025-0219-0002

一金육십팔만구백원整 (\680, 900.-)

의뢰문서번호 : 2025타경62294

의뢰일자 : 2025-02-19

건명 : 이진범 소유물

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	379,470	$((361,000,000 \times 11/10,000 + 145,000) \times 0.7 = 379,470$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	224,000	
공부발급비	1,000	
특별용역비	0	
기타 실비	5,000	
실비 소계	240,000	
소계	619,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	61,900	소계 금액의 10%
합계	680,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	680,900	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0219-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

신한은행. 파주중앙금융센터

140-004-106234

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
북부지역본부 본부장 정현우