

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건명	김원선 소유물건 (2025타경64109)
감정서번호	가람 1725-09-00032

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



(주)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강동우

강동우



(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 김현승


감정평가액	삼억팔천오백만원정(₩385,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매1계
소유자 (대상업체명)	김원선 (2025타경64109)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.09.15	2025.09.10 ~ 2025.09.15
		작성일	2025.09.15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	385,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩385,000,000

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

심사자 : 감정평가사
임건우

임건우



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 주엽동 소재 '지하철3호선-주엽역' 북서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 의정부지방법원 고양지원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 (도로명주소 : 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470)		
건물명 및 동·층·호수	문촌마을아파트 1002동 25층 2501호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	14,137.08	7,579.868	-/25
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트조, 심벽조 스라브지붕	아파트	1996.10.29

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	25층 / 2501호	아파트	73.718	38.178	111.896	46.427
합계			73.718	38.178	111.896	46.427

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 9월 15일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 9월 10일~2025년 9월 15일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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

본건을 수차례 방문하였으나 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 육안으로 확인하지 못하여 “건축물현황도”, “탐문조사 및 외부 관찰” 등을 통하여 내부를 도시하였는바, 이에 재확인 등의 조치가 요구됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

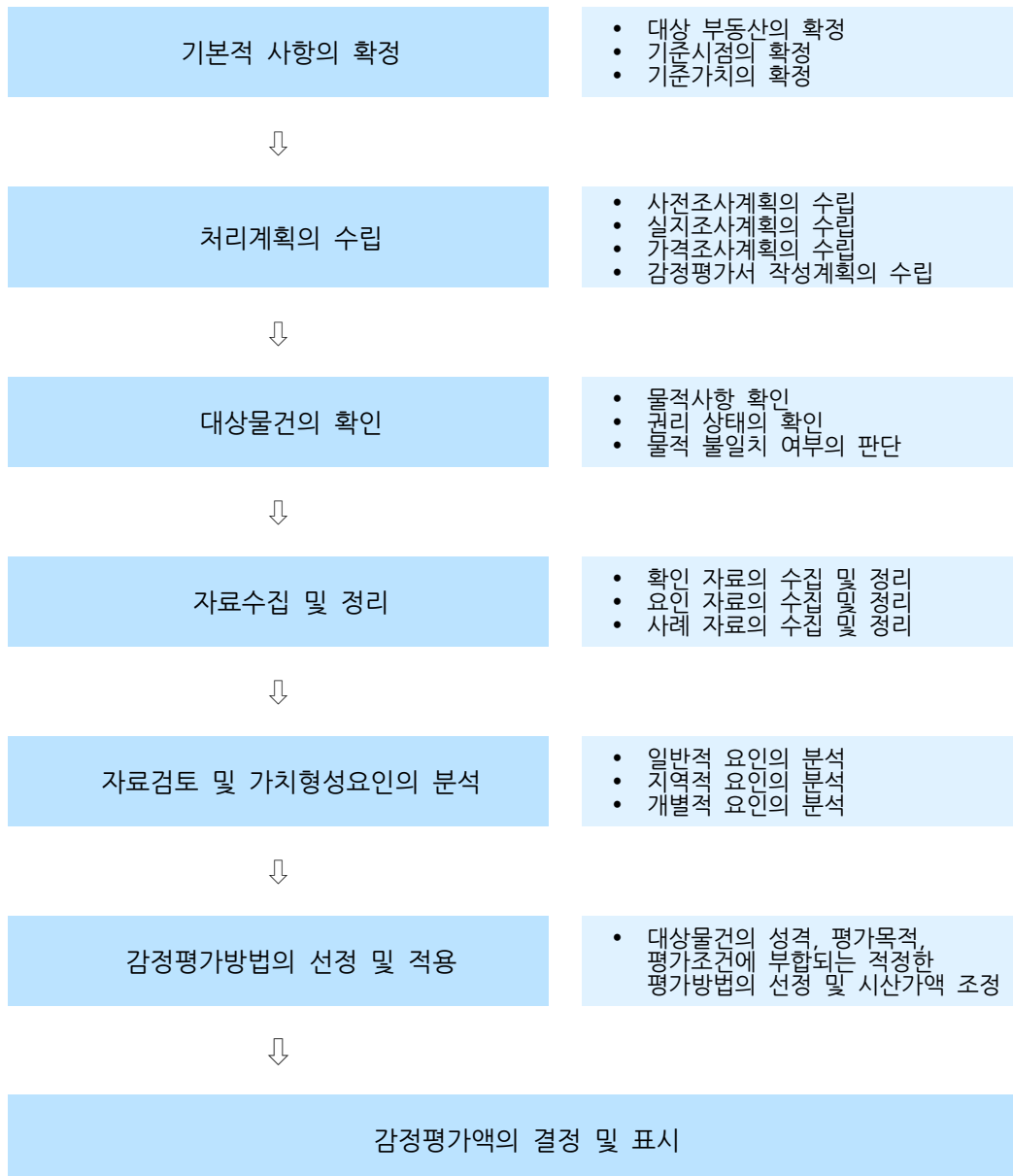
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 임대를 통해 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니어서 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 거래관행 상 건물부분과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 구분소유 건물이나, 귀 법원의 요청에 의거하여 전체 평가금액을 기준으로 토지부분과 건물부분으로 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으며, 한국부동산연구원에서 발행한 집합건물 토지·건물배분비율표 등을 근거하여 배분하였음.
- 3) 본건은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치특정은 현장 실사 및 “건축물현황도” 등을 근거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지 내	아파트	20층 이상 (73㎡ 내외)	5,200,000 ~ 5,300,000	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	주엽동 17 문촌마을아파트 1002동 / 22층 / 2202호	아파트	73.718	390,000,000	5,290,000	2025.03.12	1996.10.29
#2	주엽동 17 문촌마을아파트 1002동 / 20층 / 2004호	아파트	73.718	385,000,000	5,220,000	2025.06.30	1996.10.29

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	주엽동 138 문촌마을아파트 1202동 / 17층 / 1703호	아파트	77.634	410,000,000	5,280,000	2024.11.27 조세	1996.11.01
#ㄴ	주엽동 17 문촌마을아파트 1001동 / 10층 / 1002호	아파트	73.718	411,000,000	5,580,000	2024.07.12 경매	1996.10.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

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

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	주엽동 17 문촌마을아파트 1002동 / 22층 / 2202호	아파트	73.718	46.427	390,000,000	5,290,000	2025.03.12 1996.10.29

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

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

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #1

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

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.0	2025년02월
기준시점 당시 매매가격지수	98.8	2025년08월
시점수정치	0.98800	98.8/100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	5,290,000	1.000	0.98800	1.000	5,226,520	73.718	385,288,601	385,000,000
합 계							73.718	-	385,000,000

※ 시산가액 결정 시 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

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

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동 / 층 / 호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	문촌마을아파트 1002동 / 25층 / 2501호	73.718	385,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			385,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 일산서구 주엽동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470	17 문촌마을 아파트 1002동	아파트	철근콘크리트조, 심벽조스라브지붕 3층-25층 3층~22층 각 23층~25층 각	352.552			
					176.276			
가	"	17	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트조, 심벽식 25층 2501호 1 소유권 ----- 대지권	14,132.3 73.718 46.427 14,132.3x— 14,132.3	73.718 46.427	385,000,000	'비준가액' '공용부분 포함평가'
합 계							₩385,000,000	
이 하					여 백			

토지 · 건물 배분내역
 토지 : 231,000,000
 건물 : 154,000,000

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본 건물은 경기도 고양시 일산서구 주엽동 소재 '지하철3호선-주엽역' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 각급 학교 및 공원 등이 혼재하는 주거지역 내 부동산(구분건물)으로서 제반 주위여건은 무난시 됨.

2. 교통상황

본 단지 내 제반 차량의 진출입이 자유로우며 인근에 노선버스 정류장 및 '지하철3호선-주엽역'이 소재하는 등 대중교통 편의도는 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 심벽조스라브지붕 지상25층 건물 내 1002동 25층 2501호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅,
내벽 : 벽지 및 일부 타일,
바닥 : 장판지 및 일부 타일,
창호 : 샷시창호임.

4. 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실 및 발코니 등)임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 기본적인 소방설비 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 광대한 토지로서, 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

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

7. 인접 도로상태 등

본 건 단지 내 도로를 통해 외곽도로와 연계가 원활함.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

준주거지역,개발행위허가제한지역,지구단위계획구역,광로3류(폭 40m~50m)(접합),대로2류(폭 30m~35m)(접합),소로1류(폭 10m~12m)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(문춘초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로 사용되는토지)임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

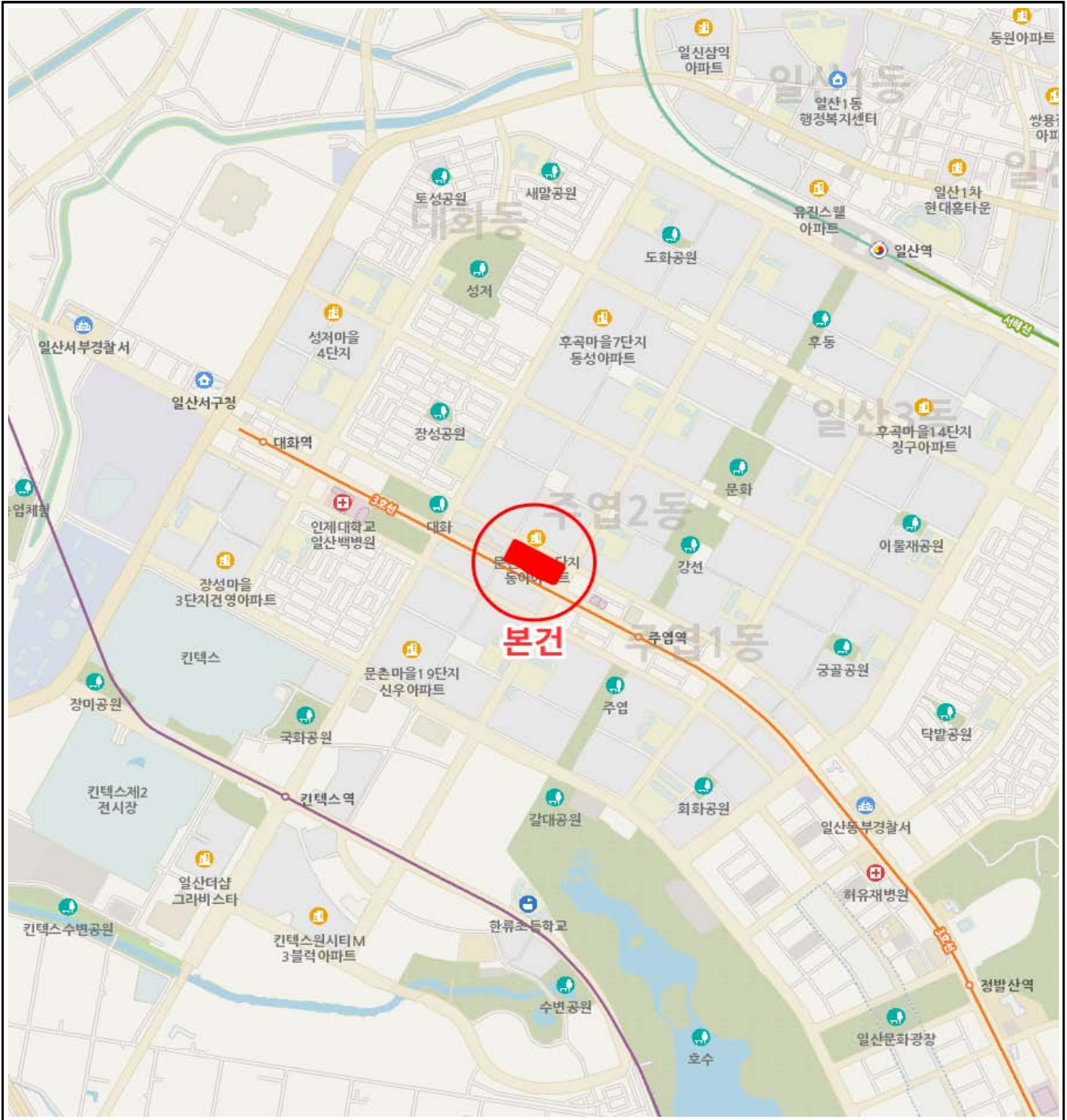
기타 참고사항 : 없음.

임대관계 : 미상임.

광역 위치도



소재지 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 1002동 25층 2501호



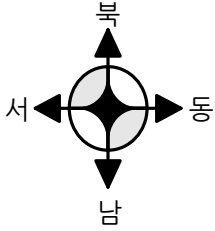
상세 위치도



소재지 경기도 고양시 일산서구 주업동 17 문촌마을아파트 1002동 25층 2501호

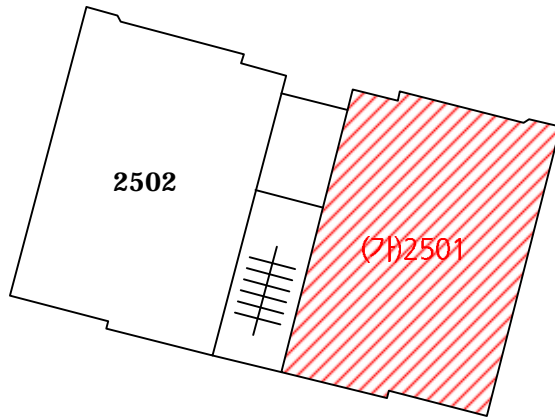


호별배치도 및 내부구조도



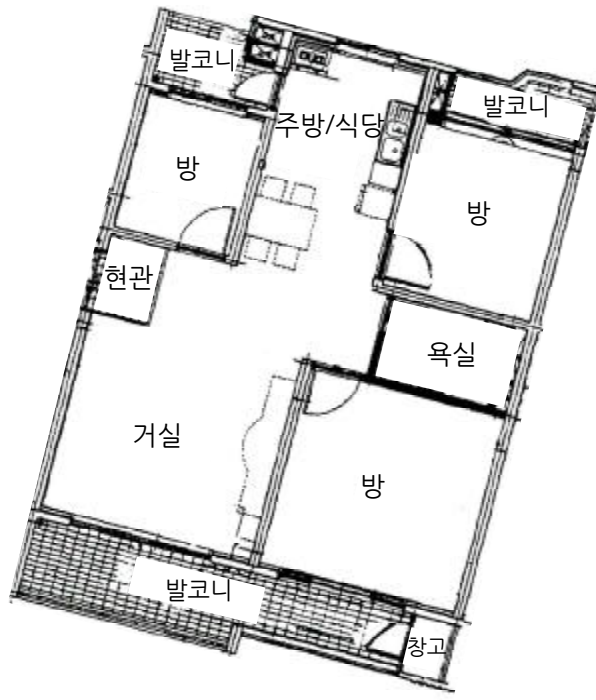
25층 호별배치도

No Scale



본건
문촌마을아파트
1002동 25층 2501호

내부구조도(25층 2501호)



※임대 미상임.

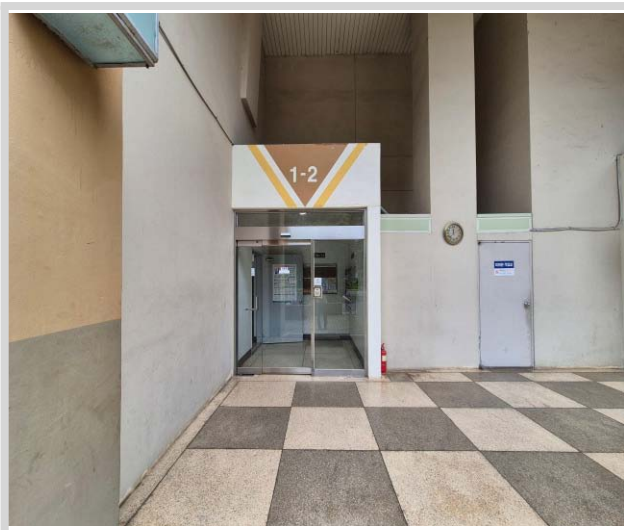
사 진 용 지



본건 전경-1



본건 전경-2



본건 공동현관



주위 환경

(주)가람감정평가법인

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

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

문서번호 1725-09-00032
시행일자 2025.09.16
수신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
참조 경매1계
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.09.08 일자 귀 제 『2025타경64109』호로 의뢰하신 『김원선 소유물건(2025타경64109)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1725-09-00032

2025.09.16

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 귀하

칠십사만사천칠백원정(₩744,700.-)

2025.09.08일자 귀 제『2025타경64109』호로 우리 법인에 의뢰하신『김원선 소유물건(2025타경64109)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩432,950	$(250,000 + (335,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.7$ $\approx 432,950$
실비	224,000	
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,100	
기타실비	8,000	
비	-	
자료수집비	-	
소계	244,100	
특별용역비	-	
공급가액	677,000	1,000원 미만 절사
부가세	67,700	
합계	744,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩744,700	

■ 송금처

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

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1725-09-00032로 하여 주시기 바랍니다.

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

(주)가람감정평가법인 북부지사장

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

법인 사업자등록번호: 128-85-52351

법원보관금출급(환급)명령서

법원코드	과코드	재판부번호
		0 1

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경64109		677,000	67,700	744,700			744,700

출급금종류	감정수수료						
출급청구일	2025-09-16						
청구자	성명	(주)가람감정평가법인 북부지사			전화	031-903-8844	
	주민등록번호 (사업자번호)	128-85-52351			우편번호	10305	
	주소	경기도 고양시 일산동구 풍동 숲속마을로 22 진넥스 블루오션 6층					
대리인	성명				전화		
	주민등록번호 (사업자번호)				우편번호		
	주소						
출급구분	<input type="checkbox"/> 원금만지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급 <input type="checkbox"/> 이자만 지급						
입금계좌번호	국민은행(풍동)(477001-04-052642) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사						

위의 보관금의 출급(환급) 하시기 바랍니다.

의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 강우규



문서확인번호: 1757-3155-5059-3965

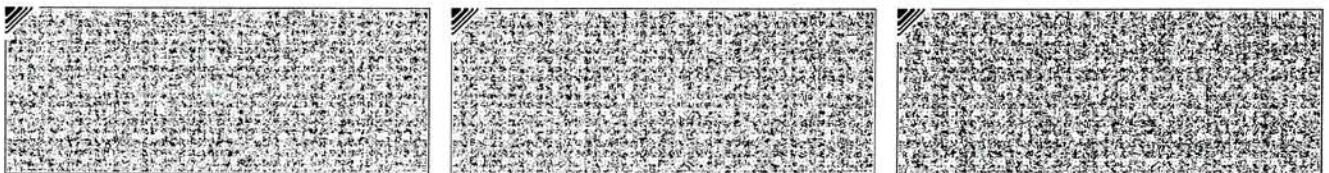


발급번호 : 202541287011471841

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 08

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산서구 주엽동		17	대	14,132.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구))및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문촌초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지) [이하공란]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종일반주거지역 ■ 제3종일반주거지역 ■ 준주거지역 ■ 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 명칭상 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 토지거래계약에관한허가구역 <input type="checkbox"/> 개발행위허가제한지역 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m~50m) <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 철도 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 학교
					축척 1/2900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 09/ 08					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
경기도 고양시 일산서구					



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



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1164-1996-324742



[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 제1002동 제25층 제2501호

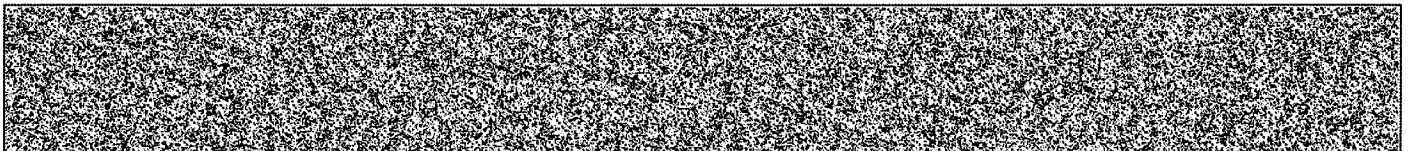
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3		경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 제1002동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470	철근콘크리트조, 심벽조스라브지붕 3층-25층 아파트 3층 352.552㎡ 4층 352.552㎡ 5층 352.552㎡ 6층 352.552㎡ 7층 352.552㎡ 8층 352.552㎡ 9층 352.552㎡ 10층 352.552㎡ 11층 352.552㎡ 12층 352.552㎡ 13층 352.552㎡ 14층 352.552㎡ 15층 352.552㎡ 16층 352.552㎡ 17층 352.552㎡ 18층 352.552㎡ 19층 352.552㎡ 20층 352.552㎡ 21층 352.552㎡ 22층 352.552㎡ 23층 176.276㎡ 24층 176.276㎡ 25층 176.276㎡	도로명주소 2013년2월8일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경기도 고양시 일산구 주엽동 17	대	14132.3㎡	1996년12월2일

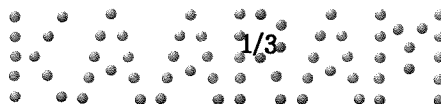
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 116202LOV0419509E010963081000024753200014202001111

발급확인번호 AOK-WDNH-7420

발행일 2025/09/08



[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 제1002동 제25층 제2501호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
2	1. 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17	대	14132.3㎡	2005년5월16일 1토지 행정구역변경 2005년5월17일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

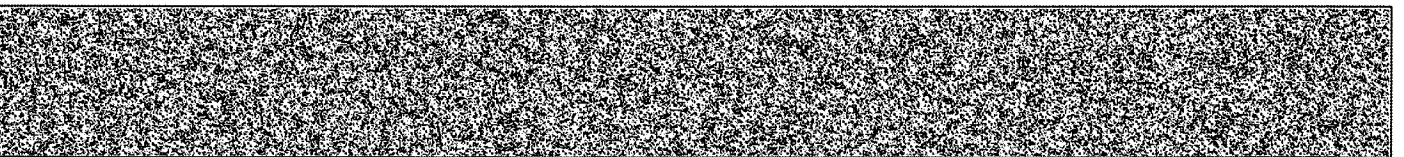
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년12월2일	제25층 제2501호	철근콘크리트조, 심벽식 73.718㎡	도면편철장 제2책10면

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	14132.3분의 46.427	1996년10월29일 대지권 1996년12월2일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
18	소유권이전	2007년12월13일 제171327호	2007년12월13일 강제경매로 인한 매각	소유자 김원선 740713-***** 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470, 1002동 2501호 (주엽동, 문촌마을)
24	가압류	2022년3월31일 제35296호	2022년3월31일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 01245)	청구금액 금299,787,820 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
25	임의경매개시결정	2025년9월4일 제4688661호	2025년9월4일 의정부지방법원 고양지원의 임의경매개시결 정(2025타경641 09)	채권자 하나캐피탈 주식회사 110111-0519970 서울 강남구 테헤란로 127, 20층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)



[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 제1002동 제25층 제2501호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
21	근저당권설정	2021년12월16일 제175493호	2021년12월16일 설정계약	채권최고액 금492,000,000원 채무자 김원선 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470, 1002동 2501호 (주엽동, 문촌마을) 근저당권자 하나캐피탈주식회사 110111-0519970 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

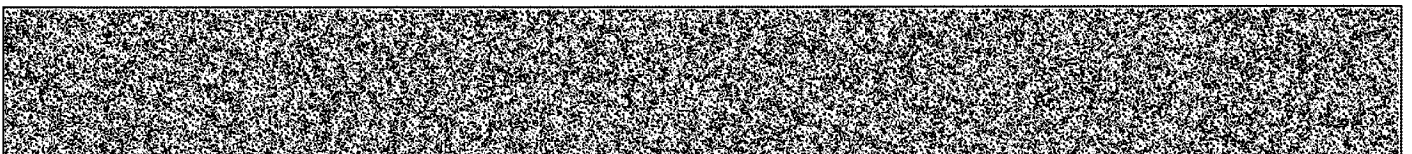
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

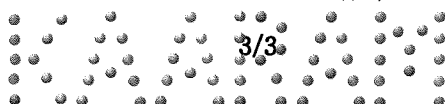
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 116202LOV0419509E010963081000024753200034202001111

발급확인번호 AAOK-WDNH-7420

발행일 2025/09/08



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1164-1996-324742

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 주엽동 17 문촌마을아파트 제1002동 제25층 제2501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김원선 (소유자)	740713-*****	단독소유	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470, 1002동 2501호 (주엽동, 문촌마을)	18

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
24	가압류	2022년3월31일 제35296호	청구금액 금299,787,820 원 채권자 주택도시보증공사	김원선
25	임의경매개시결정	2025년9월4일 제4688661호	채권자 하나캐피탈 주식회사	김원선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

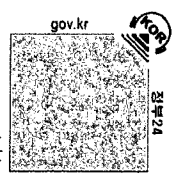
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
21	근저당권설정	2021년12월16일 제175493호	채권최고액 금492,000,000원 근저당권자 하나캐피탈주식회사	김원선

[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 9월 8일 오후 3시32분2초





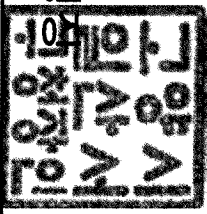
토지 대장

고유번호	4128710200-10017-0000
토지소재	경기도 고양시 일산서구 주엽동
지번	17

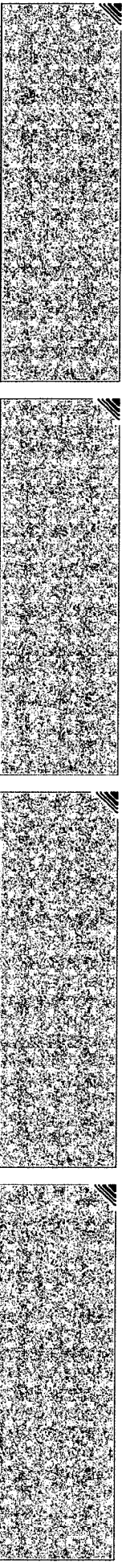
도면번호	1	발급번호	202541287-01147-1834
장번호	1-1	처리시각	16시 11분 04초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호		
			축적	수치	변동일자	성명 또는 명칭			
(08) 대	*14,132.3*	(51) 2005년 05월 16일 고양시 일산구에서 행정관할구역변경			1996년 12월 02일	--- 이하 여백 ---			
					(21) 대지권설정				
토지등급	1995년 05월 15일								
(기준수확량등급)	215								
개별공시지가(원/㎡)	2,000,000	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
		2,030,000	2,165,000	2,315,000	2,186,000	2,186,000	2,260,000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 9월 8일
경기도 고양시 일산서구청



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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

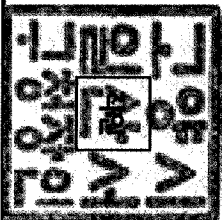
건물ID	2020043740000160	고유번호	4128710200-3-00170000	건축물 명칭	문촌마을	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산서구 주엽동			지번	17	도로명주소
대지면적	14,137.08 m ²	연면적	31,200.086 m ²	지역	건축물수	준주거지역
건축면적	4,368,936 m ²	용적률	27,794.34 m ²	건축물 수	6	주용도
건폐율	30.904 %	공적률	196.606 %	총 호수/가구수/세대수	0호/07가구/252세대	총 주차 대 수
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/07가구/252세대	건축선 후퇴거리
				m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지번	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주	1001동		철근콘크리트조, 심벽식	스라브	0/23	공동주택	7,579,868	1996.10.29.	
주	1002동		철근콘크리트조, 심벽식	스라브	0/23	공동주택	7,579,868	1996.10.29.	
주	1003동		철근콘크리트조, 심벽식	스라브	0/21	공동주택	5,930	1996.10.29.	
주	1층		철근콘크리트조, 심벽식	스라브	0/1	판매 업무 건물 생활시설	3,200.32	1996.10.29.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장



담당자: 전 화:

발급일 : 2025년 9월 8일

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043740001894	고유번호	4128710200-3-00170000	명칭	문촌마을 1002동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/86세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 주엽동		지번	17	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470 (주엽동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	7,579,868 m ²	*지역	준주거지역	*구역	
건축면적	4,368,936 m ²	용적률 산정용 연면적	7,579,868 m ²	주구조	철근콘크리트조,심벽조	주용도	아파트
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	76.49 m	지붕	스라브
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	3층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	7층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552
주2	4층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	8층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552
주2	5층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	9층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552
주2	6층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	10층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 8일

고양시 일산서구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 809/㎡]



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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(복층계1쪽)

건물ID	2120043740001894	고유번호	4128710200-3-00170000	명칭	문촌마을 1002동	후수가구수/세대수	0호/07가구/86세대
대기위치	경기도 고양시 일산서구 주엽동		지번	17	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470 (주엽동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	11층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	22층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552
주2	12층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	23층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	176.276
주2	13층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	24층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	176.276
주2	14층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552	주2	25층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	176.276
주2	15층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552			- 이하여백 -		
주2	16층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					
주2	17층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					
주2	18층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					
주2	19층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					
주2	20층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					
주2	21층	철근콘크리트조,심벽조	아파트	352.552					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호사시) (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

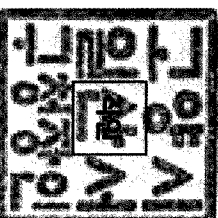
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220043740028047	고유번호	4128710200-3-00170000	명칭	문촌마을 1002동	호명칭	2501호
대기위치	경기도 고양시 일산서구 주엽동			지번	17	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470 (주엽동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김원선			
주	25층	철근콘크리트조.심벽식	아파트	73.718	740713-2-*****	김원선	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470, 1002동 2501호 (주엽동, 문촌마을)	1 / 1	2021.12.16. 등기명의인표시변경
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지층	철근콘크리트조.심벽식	지하주차장	12.711	- 이하야백 -				
주	지층	철근콘크리트조.심벽식	대피소	7.609	- 이하야백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 9월 8일

* 경계선이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm [백상지 (80g/㎡)]



(2쪽 중 2쪽)

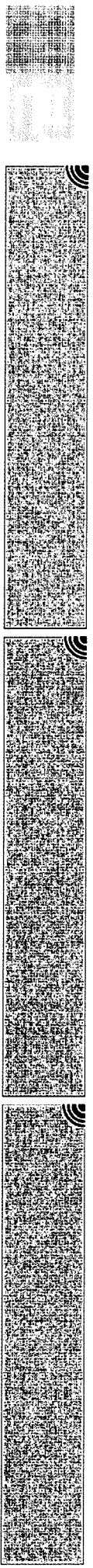
건물ID	2220043740028047	고유번호	4128710200-3-00170000	명칭	문촌마을 1002동	호명칭	2501호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 주업동			지번	17	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470 (주업동)

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위: 원)			
구분	종별	*구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
주	지층	철근콘크리트조.심벽식	기계.전기실	1.344	2025.1.1.	234,000,000	
주	각층	철근콘크리트조.심벽식	계단.복도	16.18	2024.1.1.	240,000,000	
주	1층	철근콘크리트조.심벽식	관리실.노인정	0.228	2023.1.1.	274,000,000	
주	1층	철근콘크리트조.심벽식	경비실.방재	0.106	2022.1.1.	334,000,000	
		- 이하여백 -			2021.1.1.	253,000,000	
					2020.1.1.	194,000,000	
					2019.1.1.	199,000,000	
					2018.1.1.	206,000,000	
					2017.1.1.	191,000,000	
					2016.1.1.	173,000,000	

*부동산가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항				그 밖의 기재사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인				
2005.5.16.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경 - 이하여백 -			2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 소유자 현황 정비 - 이하여백 -			

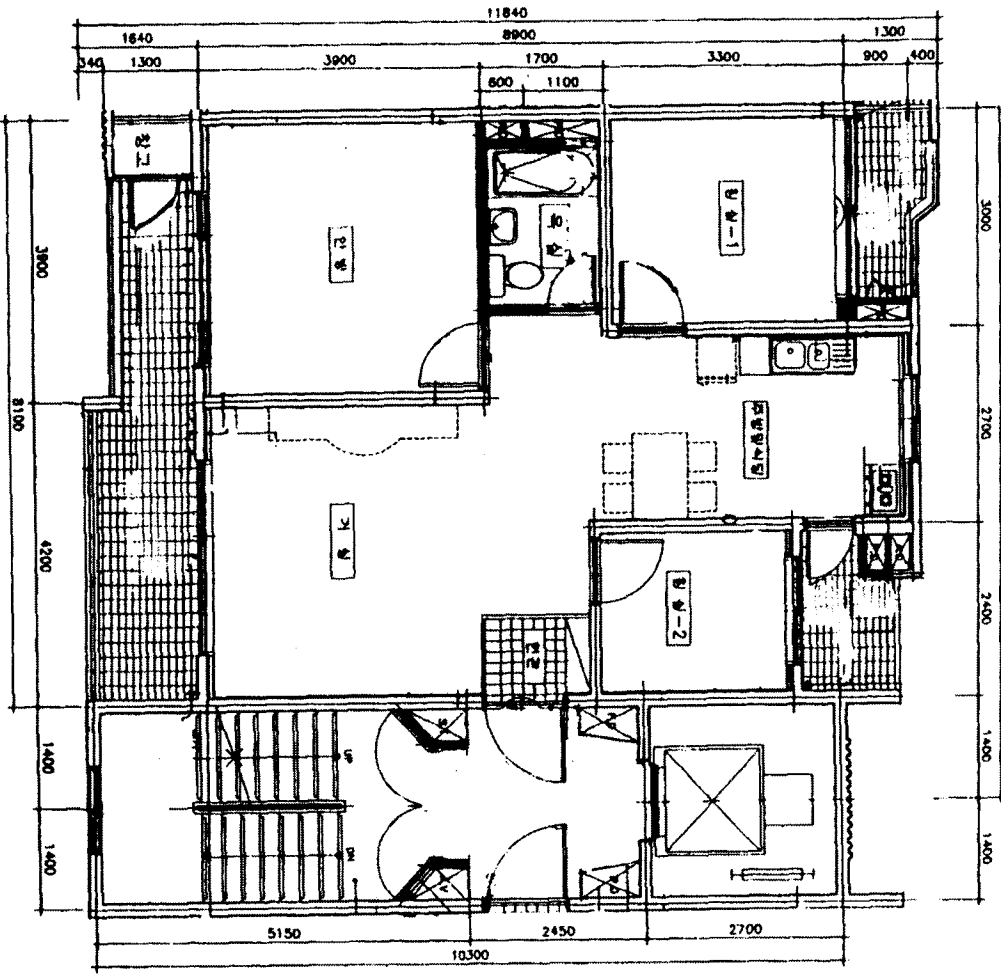
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



(1쪽 중 제1쪽)

건축물현황도

건물ID	2220043740028047	고유번호	4128710200-3-00170000	명칭	문촌마을 1002동	호명칭	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 주엽동	지번	17	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1470 (주엽동)		



29
 고양시
 고양시
 2025년 9월 9일
 2025년 9월 9일

본 도면은 건축사사무소 건축사 최병천 (서명 또는 인)의 평면도 축척 1:0 도면 작성자 (주)한양국제건축사사무소 건축사 최병천 (주)한양국제건축사사무소 건축사 최병천 (서명 또는 인)에 의해서 대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.