

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	신재욱 소유물건(2024타경69677)
감정서번호	240513-02-3101



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

페이지: 1

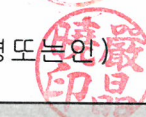
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
엄정호

엄정호



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정호 (서명또는인)



감정평가액	이익원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2024타경69677)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.14	2024.05.14 ~ 2024.05.14	2024.05.27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	200,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩200,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 임양수		林 楊 洙		(인) 林 楊 洙	

(주)리얼티뱅크감정평가법인



리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 "예술인력개발원" 북측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물)으로서, "의정부지방법원 고양지원"에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 05월 14일이고, 실지조사 실시기간은 2024년 05월 14일이며, 실지조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표"를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 층, 호수 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 현장조사 당시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 이용상황, 내부구조 등은 건축물현황도, 외부관측 등에 의하여 작성하였음.
- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표시하였음.
- 본건 구분건물의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원에서 제시한 “연립 및 다세대주택의 최종 토지·건물 배분비율표”, 본건의 위치, 용도지역, 신축년도 등을 종합적으로 고려하여 “토지: 건물 = 3: 7”을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 7 확정

1. 동 건축개요

명칭	통칭 204동		
소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6		
대지면적	655.000㎡	연면적	652.28㎡
건축면적	261.85㎡	용적률 산정용 연면적	652.28㎡
건폐율	39.98%	용적률	99.58%
층수	지하 층/지상 4층	높이	14.000m
호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대	사용승인일	2014.11.17.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, 평지붕		
주용도	공동주택		

※ 자료출처: 집합건축물대장 표제부

2. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장 상 용도
1	3	301	57.560	7.9600	65.5200	87.9	65.796	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 주거용 구분건물인 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 동규칙 동조 동항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
다세대주택	전유면적당 약 3,000,000 ~ 3,500,000원 전후	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 고양시	다세대주택	17.78	57.78	최근1년 기준
경기도 고양시 일산동구	다세대주택	18.82	50.80	

※ 자료출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	사리현동 44*	30*호	41.4700	2023.08.18.	149,000,000	3,592,959	거래사례
②	사리현동 43*-*	40*호	41.6900	2024.03.03.	134,000,000	3,214,200	거래사례
③	사리현동 45*-1*	10*호	52.6700	2022.09.07.	190,000,000	3,607,367	거래사례
④	사리현동 44*-*	40*호	56.1800	2024.05.06.	175,000,000	3,114,988	거래사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 “거래사례①”를 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 연립다세대 매매가격지수(경기 경의권)를 적용하여 산정하였음.

- ▶ 거래시점: 2023.08.18., 2023년 07월 지수를 적용함.
- ▶ 기준시점: 2024.05.14., 2024년 04월 지수를 적용함.
- ▶ 2023.08.18. 매매가격지수(적용: 2023년 07월): 97.9
- ▶ 2024.05.14. 매매가격지수(적용: 2024년 04월): 96.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 시점수정치: $96.5/97.9 \approx 0.98570$

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 사례 대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도, 전유면적의 크기 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	3,592,959	1.000	0.98570	1.000	0.980	3,470,748

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련번호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 ¹⁾ (원)
1	57.56	3,470,748	199,776,255	200,000,000

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	57.56	200,000,000	비준가액
합계	57.56	200,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

1) 십만 원 단위에서 반올림하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	경기도 고양시 일산동구 사리현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 39-23	441-6	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층				
				1층	76.73			
				2층	191.85			
				3층	191.85			
				4층	191.85			
	동소	441-6	대	계획관리지역	655			
				(내) 철근콘크리트구조 3층301호	57.56	57.56	200,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				(1)소유권 대지권	65.796	65.796		
	합 계				/655		₩200,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 "예술인력개발원" 북측 인근에 위치함.

(2) 교통상황

본건은 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건물 내 제3층 제301호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽: -,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

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

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 6m 내외 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 국토이용용도지역기타(성장관리지역(주거zone)),
가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역
50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 3층 301호
-----	---------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 3층 301호
-----	---------------------------------

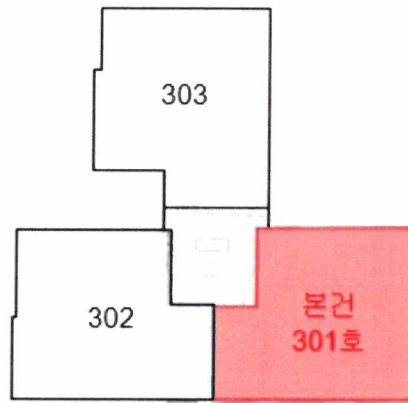


내부구조도

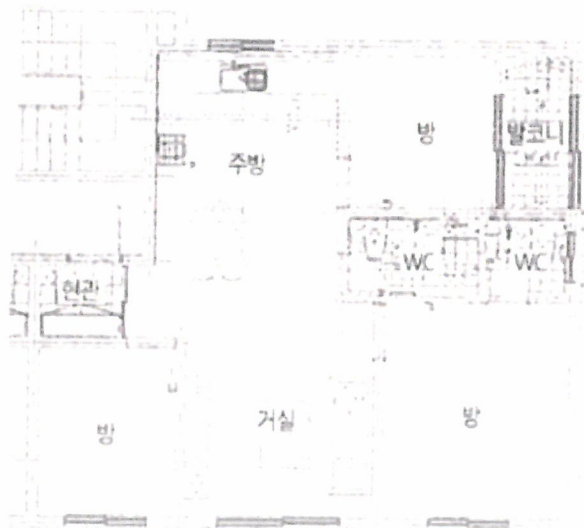


소재지

경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 3층 301호



< 제3층 호별배치도 >



< 제3층 제301호 내부구조도 >

사진용지



본건 전경



본건 전경2



본건 현관문



주위 전경

회 보 서

우)10523 경기도 고양시 덕양구 무원로6번길 12 908호(행신동, 대흥빌딩)
E-Mail : rb0002@kapaland.co.kr

TEL. 031-974-3345
FAX. 031-965-3953

문서번호 : 240513-02-3101

시행일자 : 2024-05-27

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

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

2. 2024.05.13자 귀 제 『2024타경69677』호로 저희 법인에 의뢰하신 『신재욱 소유물건(2024타경69677)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
지사장 엄정효



수수료 청구서

(전화: 031-974-3345, FAX: 031-965-3953)

문서번호 : 240513-02-3101

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.05.13 자 귀 제 『 2024타경69677 호로

의뢰하신 『 신재욱 소유물건(2024타경69677) 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	292,000	
실비	여비	184,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비소계	200,000	(200,000+150,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 = 292,000
특별용역비	-	
공급가액	492,000	1,000원 미만 절사
부가세	49,200	
합계	541,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	541,200	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

국민은행 : 928701-01-156964(예금주:(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

지사장 엄정효





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2850-2014-011052



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년12월3일	경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 30-23	철근콘크리트구조 평지붕 4층 공동주택 1층 76.73㎡ 2층 101.85㎡ 3층 101.85㎡ 4층 101.85㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6	대	655㎡	2014년12월3일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년12월3일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 57.56㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	655분의 65.796	2014년11월17일 대지권 2014년12월3일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권 설정 등기) 2014년12월3일 등기
3			2번 별도등기 말소

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제301호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			2015년9월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년12월3일 제181200호		소유자 장옥기 301110-***** 서울특별시 광진구 능동로36길 141(능동)
2	소유권이전	2015년7월22일 제131436호	2014년10월14일 매매	소유자 박종숙 480810-***** 경기도 고양시 일산동구 탄중로 416,904동 804호(중산동,중산마을)
3	소유권이전	2022년1월14일 제5337호	2022년1월13일 매매	소유자 신재욱 850415-***** 서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동1405호(풍납동,극동아파트) 거래가액 금190,000,000원
4	가압류	2023년4월25일 제56178호	2023년4월25일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단6 1199)	청구금액 금1,090,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
5	압류	2023년9월25일 제123909호	2023년9월22일 압류(징세과-티 41533)	권리자 국 처분청 잠실세무서장
6	강제경매개시결정	2024년5월8일 제61057호	2024년5월8일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경606 77)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년12월3일 제181201호	2014년12월3일 추가설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 강옥자 서울특별시 광진구 능동로36길 141 (능동) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (파주남지점) 공동담보목록 제2014-1238호
2	근저당권설정	2015년7월22일 제131437호	2015년7월22일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 박종숙 경기도 고양시 일산동구 탄중로 416,904동-804호(중산동,중산마을) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(흥정로1가) (원마동지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2015년7월22일 제131871호	2015년7월22일 일부포기	
4	2번근저당권설정등기말소	2021년12월27일 제180109호	2021년12월27일 해지	
5	주택임차권	2023년7월24일 제06815호	2023년7월17일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2023카임5530)	임차보증금 금190,000,000원 범 위 건물 전체 임대차계약일자 2021년12월18일 주된등록일자 2021년12월30일 검유개시일자 2021년12월25일 확정일자 2021년12월20일 임차권자 김영석 950521-***** 경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 30-23, 204동 301호(사리현동)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월24일 부기

【 공동담보목록 】

목록번호		2014-1238			
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제1층 제103호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년1월8일 제3007호 일부포기
2	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제2층 제201호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년6월26일 제114037호 일부포기
3	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제2층 제202호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년4월1일 제53445호 일부포기
4	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제2층 제203호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년7월16일 제127750호 일부포기
5	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제301호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년7월22일 제131871호 일부포기
6	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제302호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년9월11일 제168406호 해지
7	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제303호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년6월20일 제116437호 일부포기
8	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제4층	의정부지방법원 고양지원	1	2014년12월3일 제181201호	2015년7월1일 제118050호

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제301호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제401호	고양등기소		담보추가로 인하여	일부포기
9	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제4층 제402호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년4월1일 제53437호 일부포기
10	[건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제4층 제403호	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년6월17일 제108304호 일부포기
11	[토지] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6	의정부지방법원 고양지원 고양등기소	1	2014년12월3일 제181201호 담보추가로 인하여	2015년9월11일 제168406호 해지

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 값구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 2850-2014-011052

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 441-6 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신재욱 (소유자)	850415-*****	단독소유	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동1405호(풍납동,극동아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년4월25일 제56178호	청구금액 금1,000,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	신재욱
5	압류	2023년9월25일 제123900호	권리자 국	신재욱
6	강제경매개시결정	2024년5월8일 제61057호	채권자 주택도시보증공사	신재욱

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2023년7월24일 제96815호	임차보증금 금100,000,000원 임차권자 김영석	신재욱

[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.

발급번호 : 202441285009408280

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 14

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 리얼티뱅크 감정평가법인	주소	경기도 고양시 덕양구 두원로6번길 12,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	경기도 고양시 일산동구 사리현동		441-6	대	655.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 국토이용용도지역기타(성장관리지역(주거zone)) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)]및주거밀집지역50m내)<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						4364
	범례					축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 05/ 14 경기도 고양시 일산동구					수입중지 불이행 수수료 전자결제 민원	



발급번호 : 202441285009408280

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 05/ 14

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축포대장의 개폐 및 권리 등에 관한 규정 (별시 제3호서식) 개정 2023. 8. 15

건물ID	2120143730000494	고유번호	4128510900-3-04410006	명칭	도로명주소
					경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 39-23 (사리현동)
					호수/기구수/세대수
					0호/0기구/10세대

대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	441-6	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 39-23 (사리현동)	
* 대지면적	655㎡	연면적	652.28㎡	* 지역	* 지구	* 구역
건축면적	261.85㎡	용적률	40.0%	주구조	주용도	층수
* 건물배율	39.98%	* 용적률	99.58%	높이	지붕	지하: 총, 지상: 4층
* 조경면적	㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡	* 건축신 후퇴면적	* 건축신 후퇴거리	평지용
						동 ㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:1세대), 주차장	76.73					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:3세대)	191.85					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:3세대)	191.85					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:3세대)	191.85					
		- 이하여백 -							

이 등 (초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 05월 14일

고양시 일산동구청장



담당자: 시민봉사과
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제80조제1항

대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동		명칭	호수/기구수/세대수	
지번	지번	관련 주소	도로명주소	0호/0기구/10세대	
			도로명주소	관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	승용	비상용	인허기 시기
			구분	육내	육외				
건축주	장옥기	301110-2*****			10대		승용	대	허기일 2012.12.26.
설계자	반대영 (주) 정인건축사사무소	고양시-건축사사무소-9	차주식	대	대	대	※허수처리시설	대	작공일 2013.2.20.
공사감리자	조학선 승화건축사사무소	고양시-건축사사무소-33	기계식	대	대	대	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	대	
공사시공자 (현장관리인)	라모배 (주) 원보건설	경기도-건축공사업-10-55 87	전기차	대	대	대	항식 기타(우수처리시설) 용량	대	사용승인일 2014.11.17.

인증명		※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
		특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
		기조형식: [] 지내력기조([] 파일기조		미해당		종류	
				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
- 이하야백 -			그 밖의 기재사항
	※ 집합건축물대장(표제부, 음) 변동사항 계속		- 이하야백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(첨부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장 (표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 개폐 및 권리 등에 관한 규의 별지 제4호의2제1항 <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120143730000494	고유번호	4128510900-3-04410006	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	441-6	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 39-23 (사리현동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2015. 8. 26	따른 위반건축물 해제 - 이하여백 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

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



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 12

건물 ID	2220143730000706	고유번호	4128510900-3-04410006	명칭	도로명주소 경기도 고양시 일산동구 상원로513번길 39-23 (사리현동)	호면적	301
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동		지번	441-6	도로명주소 경기도 고양시 일산동구 상원로513번길 39-23 (사리현동)		

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신제목			
공 용 부 분									
주	3층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	공동주택(다세대주택)	57.56	850415-1*****	신제목	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11, 2동1405호(풍 년동, 극동아파트)	1/1	2022. 1. 14. 소유권이전
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	7.96					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 05월 14일

담당자 : 시민봉사과
전화 :

고양시 일산동구청장



※경계벽이 없는 구분집포의 경우에는 전용부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

