

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	김지용 소유물건(2024타경80100)
감정평가서번호	DN242-091201

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인

대일감정원 경기북부지사

10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호(백석동, 유니테크빌)

TEL : 031-921-3939 | FAX : 031-921-3980 | www.tdab.co.kr



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 전찬경

전

찬

경인 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

(인)

감정평가액	이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김지용 (2024타경80100)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024.09.19	2024.09.18 ~ 2024.09.19 2024. 09. 20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	274,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩274,000,000	

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

백

희

진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 "다솜 초등학교" 북측 인근에 위치하는 집합건물 (빛가람 제2동 제1층 제101호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매3계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.09.19.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.18.~2024.09.19.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건 집합건물은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는바, 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 근거로 이용상황 확인 및 내부를 도시 하였는 바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33				건물명	빛가람 2동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상4층			
용도	공동주택				사용승인일	2017.04.21			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	-	○	-	
일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)			
가	제1층/제101호	52.9317	55.82	5.91	61.73	90.4			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	풍동 605-33	빛가람 1동 4층/401호	55.73	275,000,000	4,930,000	2024.07.24 2017.04.21
2	풍동 605-50	빛가람빌 1동 2층/202호	55.82	250,000,000	4,470,000	2021.10.08 2017.04.20
3	풍동 605-10	블루캐슬 102동 1층/101호	55.82	238,000,000	4,260,000	2024.04.29 2017.04.24

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.07.24	55.73	4,930,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 06월	96.2	$(96.1-96.2) / 96.2 \times 100$	-0.104% (0.99896)
	2024년 08월	96.1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 경의권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 풍동 605-33 빛가람 1동 4층/401호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	1층	4,900,000 수준임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	풍동 605-53	숲속휴캐슬 1동 1층/102호	55.73	법원 경매	273,000,000	4,890,000	2022.05.18 2017.04.04
2	풍동 605-36	화이트캐슬 102동 2층/201호	55.82	법원 경매	266,000,000	4,760,000	2024.08.05 2017.04.21
3	풍동 605-33	빛가람 2동 1층/101호	55.82	법원 경매	261,000,000	4,670,000	2023.03.16 2017.04.21

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)4,930,000	1.00	0.99896	1.00	1.000	4,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제101호	55.82	4,920,000	274,000,000

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) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 "다솜 초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 교육시설 등으로 이루어져 있으며 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 "풍산역(경의중앙선, 서해선)"이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 중 제1층 제101호로서,
(사용승인일 : 2017.04.21.)

- 외벽 : 벽돌 쌓기 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실 및 주방, 화장실 2 등)으로 이용중이며 관리상태 무난함.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 소방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

다세대주택 건부지로 이용중인 부정형의 토지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 남측으로 접한 노폭 약 5m 내외의 외부도로를 이용함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)] 및 주거밀집지역50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도



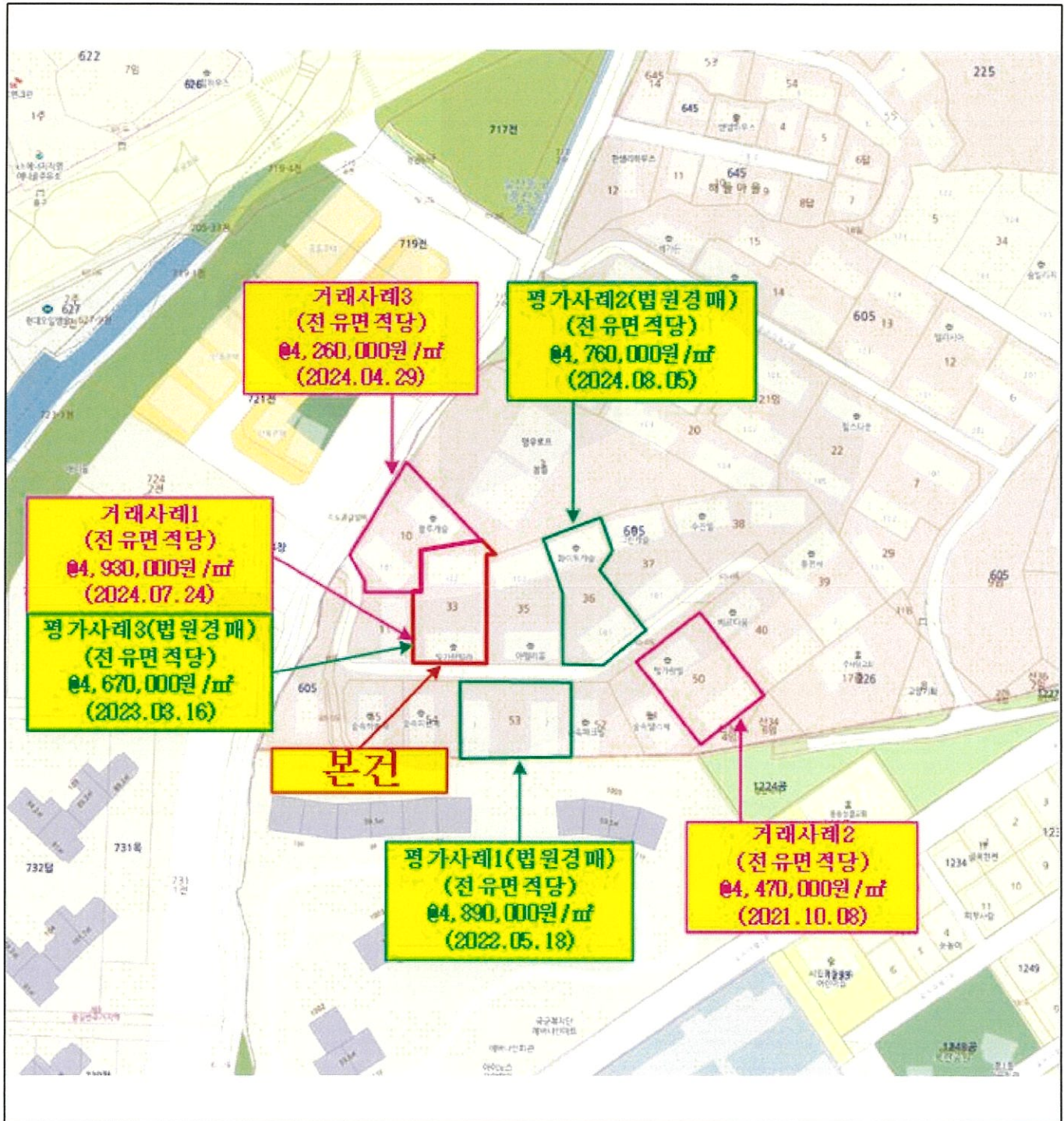
소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 2동 1층 101호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 2동 1층 101호

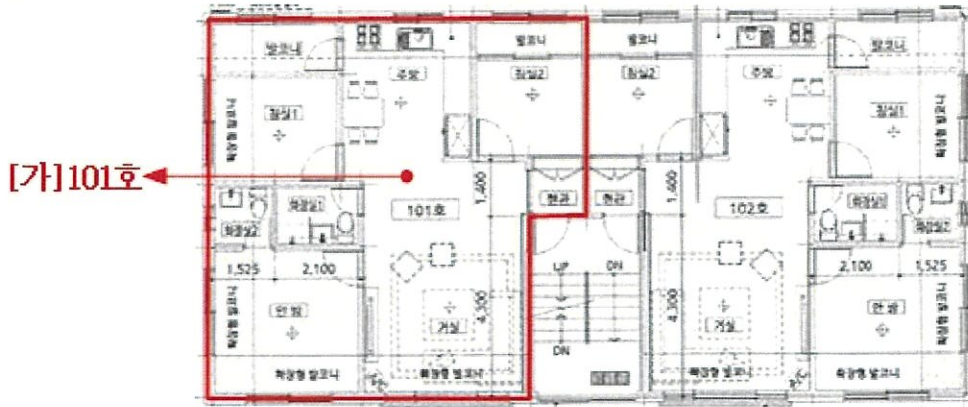


내부구조도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 2동 1층 101호
-----	---------------------------------------

< 호별배치도 >



[가]빛가람 제2동 제1층 제101호

< 내부구조도 >

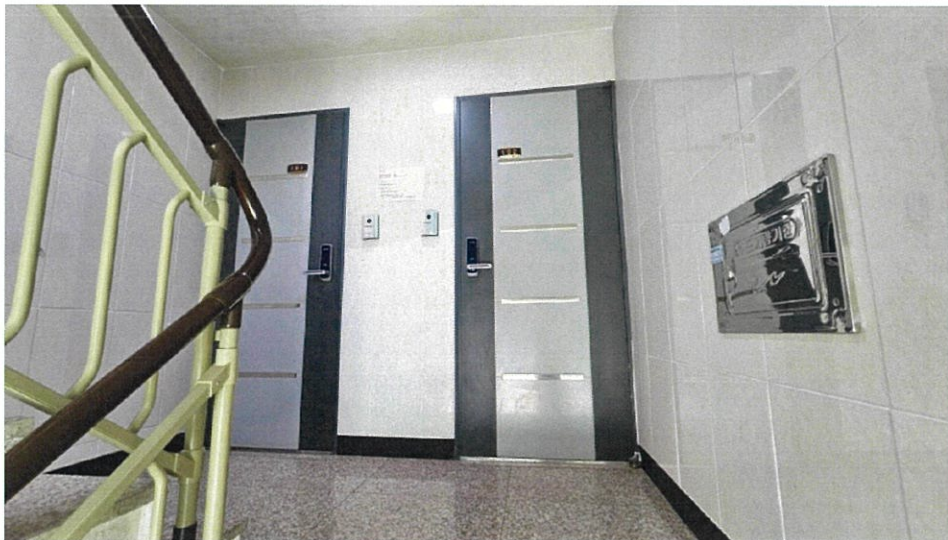


임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월 임대료	
		임대 미상	-	-	-

사 진 용 지



본건 전경



본건 사진

사 진 용 지



일련번호[가]

발급번호 : 202441285010054229

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 19

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 감정평가법 인대일감정원	주소	경기도 고양시 일산동구 일산로 142,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 일산동구 풍동		605-33	대	990.0
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)] 및 주거밀집지역(50m내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 제1종일반주거지역 ■ 제3종일반주거지역 ■ 계획관리지역 □ 법정동 □ 수도공업설비 □ 지구단위계획구역 □ 경관축지 □ 중로1류(폭 20m~25m) □ 소로2류(폭 8m~10m)
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 09/ 19</p> <p style="text-align: center;">경기도 고양시 일산동구</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입중지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



발급번호 : 202441285010054229

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 09/ 19

<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·지구등에 서의 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>



문서확인번호 : 1726-7408-1367-6478

지적도 등본

발급번호	202441285010054745	처리시각	19시 13분 32초	발급자	정부24
토지소재	경기도 고양시 일산동구 풍동	지번	605-33번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 09월 19일

경기도 고양시 일산동구청



◆ 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2017-005066



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 제1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월31일	경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 고풍로 182-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상4층 공동주택 지1층 163.44㎡ 1층 123.46㎡ 2층 123.46㎡ 3층 123.46㎡ 4층 123.46㎡	도면 제2017-202호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33	대	990㎡	2017년5월31일 등기

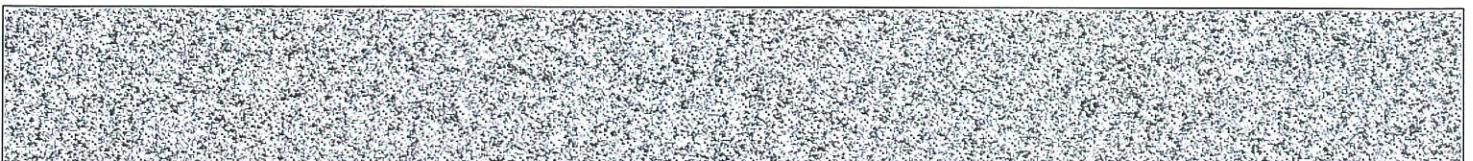
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월31일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 55.82㎡	도면 제2017-202호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	990분의 52.9317	2017년5월23일 대지권 2017년5월31일 등기

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



발행번호 28520228500204090010170191YKL0050742EE016602651112

발급확인번호 AANJ-HNNC-0660

발행일 2024/09/19

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 제1층 제101호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

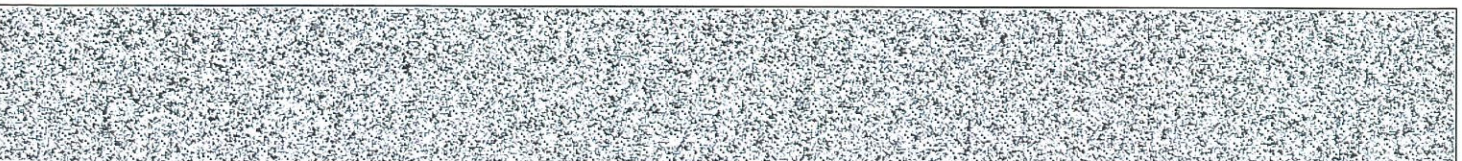
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월31일 제64292호		소유자 청원산업개발주식회사 205611-0009240 경기도 김포시 사우중로 92 (사우동, 청원프라자)
2	소유권이전	2017년5월31일 제64293호	2017년5월31일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	신탁			신탁원부 제2017-1630호
3	소유권이전	2018년10월26일 제125544호	2018년10월26일 신탁재산의귀속	소유자 청원산업개발주식회사 205611-0009240 경기도 김포시 사우중로 92(사우동, 청원프라자)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2018년10월26일 제125545호	2017년4월11일 매매	소유자 고나영 830807-***** 제주특별자치도 제주시 연동1길 17, 나동303호(연동, 대원빌라)
5	소유권이전	2021년2월1일 제17740호	2021년1월29일 매매	소유자 김지용 690726-***** 서울특별시 영등포구 도림로 285-1 (신길동) 거래가액 금240,000,000원
6	가압류	2022년3월2일 제24396호	2022년3월2일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2022카단8 03531)	청구금액 금257,534,000 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)
7	강제경매개시결정(6 번가압류의 본압류로의 이행)	2023년3월10일 제30297호	2023년3월10일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2023타경633 20)	채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (강북신용지원단)

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 제1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	압류	2023년10월23일 제133738호	2023년10월23일 압류(징세과-티 68047)	권리자 국 처분청 부천세무서장
9	압류	2023년11월29일 제152750호	2023년11월29일 압류(세무2과-1 4888)	권리자 연수구(인천광역시) 2317
10	압류	2023년12월18일 제159790호	2023년12월18일 압류(징세과-티 66731)	권리자 국 처분청 연수세무서장
11	7번강제경매개시결 정등기말소	2023년12월21일 제161173호	2023년12월20일 취하	
12	가압류	2024년1월19일 제7046호	2024년1월19일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단8 0)	청구금액 금7,245,548 원 채권자 주식회사 우리카드 110111-5101839 서울 종로구 종로1길 50 (중학동, 더케이트원타워) (채권관리부)
13	가압류	2024년1월22일 제7484호	2024년1월22일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 00680)	청구금액 금37,039,527 원 채권자 토스뱅크주식회사 110111-7373098 서울특별시 강남구 테헤란로 131, 13층(역삼동, 한국지식재산센터)
14	강제경매개시결정	2024년9월9일 제122915호	2024년9월9일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경801 00)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년10월26일 제125546호	2018년10월26일 설정계약	채권최고액 금66,000,000원 채무자 코니영 제주특별자치도 제주시 연동1길 17, 너동303호(연동, 대원빌라)



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 제1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (원당금융센터지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2019년12월5일 제149569호	2019년12월5일 해지	
3	주택임차권	2023년2월16일 제17088호	2023년1월16일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2023카임5017)	임차보증금 (1차)금240,000,000원 (2차)금240,000,000원 범 위 건물 전체 임대차계약일자 (1차)2020.12.09. (2차)2021.02.08. 주민등록일자 2021년1월8일 점유개시일자 2021년1월9일 확정일자 (1차)2020.12.11. (2차)2021.03.08 임차권자 석철 650705-***** 경기도 고양시 일산동구 고풍로 182-7, 102동 101호(풍동, 빛가람)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

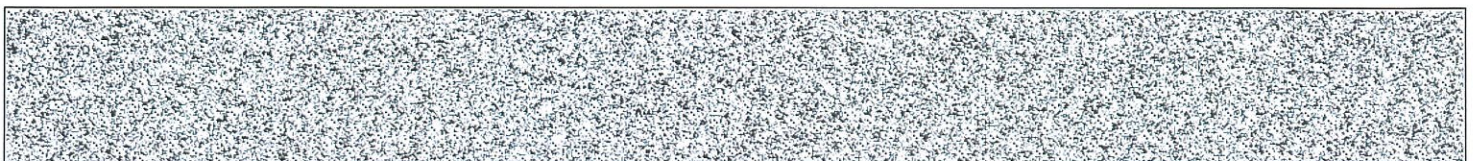
전산운영 책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 28520228500204090010170191YKL0050742EE046602651112

발급확인번호 AANJ-HNNC-0660

발행일 2024/09/19

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 2850-2017-005066

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 제2동 제1층 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김지용 (소유자)	690726-*****	단독소유	서울특별시 영등포구 도림로 285-1 (신길동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2022년3월2일 제24396호	청구금액 금257,534,000 원 채권자 서울보증보험주식회사	김지용
8	압류	2023년10월23일 제133738호	권리자 국	김지용
9	압류	2023년11월29일 제152750호	권리자 연수구(인천광역시)	김지용
10	압류	2023년12월18일 제159790호	권리자 국	김지용
12	가압류	2024년1월19일 제7046호	청구금액 금7,245,548 원 채권자 주식회사 우리카드	김지용
13	가압류	2024년1월22일 제7484호	청구금액 금37,039,527 원 채권자 토스뱅크주식회사	김지용
14	강제경매개시결정	2024년9월9일 제122915호	채권자 주택도시보증공사	김지용

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년2월16일 제17088호	임차보증금 (1차)금240,000,000원 (2차)금240,000,000원 임차권자 석철	김지용

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1726-7354-3223-7390

건축물대장 총괄표제부 (갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 용에 관한 규정 (별지 제7호서식) <개정 2023. 8. 1.>	건물 ID	2020173730000056	고유번호	4128510700-3-06050033	명칭	도모명주소	위치	특이사항
	대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동	지번	605-33	도모명주소	빛가람	특이사항	
	대지면적	990 m ²	연면적	1,151.28 m ²	지역	지구	구역	
	건축면적	346.69 m ²	용적률 산정용 연면적	987.84 m ²	건축물 수	계획관리지역	주용도	
	건폐율	35.02 %	용적률	99.78%	총 호수/가구수/세대수	2	총 주차 대 수	공동주택
	조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/021구/18세대	건축선 후퇴거리	동 m ²

건축물 현황

구분	명칭	도모명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적 (m ²)	변동일	변동원인
주1	빛가람 1동	경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-7 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공동주택	494	2017.4.21.	신축
주2	빛가람 2동	경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-7 (풍동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/4	공동주택	657.28	2017.4.21.	신축
				- 이하어백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 19일

고양시 일산동구청장



담당자 : 건축과
전 화 : 031-8075-6373

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규정 (별지 제7호서식)

대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		명칭	빛가람		특이사항
지번	지번 관련 주소	605-33	도로명주소	도로명주소	관리 주소	빛가람
				도로명주소	관리 주소	관리 주소
				1, 고평로 182-7	1, 고평로 182-7	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승용	비상용	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적	대				
건축주			구분	대	대	대	대	대	대	대	허가일	
설계자			지주식	18대	207㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	2015.4.24.	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	대	2015.4.28.	
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대	대	대	대	대	2017.4.21.	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	지하수위	G.L	관리계획 수립 여부	현황
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	G.L	㎡	관리계획 수립 여부	현황
			기초형식: [V] 지내력기초(15 t/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법			관리계획 수립 여부	현황
			[] 파일기초		[V] 동적해석법			관리계획 수립 여부	현황

변동사유		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.4.21	[사용승인]건축과-19389(2017.04.21.)호에 의거 신규작성 (신축)	2017.4.28	[표시변경]건축과-20807(2017.4.28.)호에 의거 건축물 명칭 부여 : 빛가람	2017.5.2	[토지이동]시민봉사와-1657(2017.5.2.)호에 의거 풍동	2017.4.21	[사용승인]건축과-19389(2017.04.21.)호에 의거 신규작성 (신축)으로 → 풍동 605-33(990㎡)으로
							※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등) 규정에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐지지 아니한 개발행위허가 건물

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.
 ◆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.
 297mm X 210mm [백신자(80gf/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제8호의3서식) <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재 사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020173730000056	고유번호	4128510700-3-06050033	명칭	빛가람	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동	지번	605-33	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고풍로 182-7 (풍동)		

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

축물로 용도변경은 제한됨.

- 이하여백 -

◆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 : 1726-7354-7279-8650

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규정 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1. >
건물 ID 2120173730000240 고유번호 4128510700-3-06050033 명칭 빛기람 2동 호수/기구수/세대수 0호/021구/10세대

대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	605-33	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-7 (풍동)	
※ 대지면적	0㎡	연면적	657.28㎡	※ 지역	※ 지구	※ 구역	
건축면적	171.23㎡	용적률 산정용 연면적	493.84㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
※ 건폐율	0%	※ 용적률	0%	높이	12.1 m	지붕	(철근) 콘크리트
※ 조정면적	㎡	※ 공개 공지/공간 면적	㎡	※ 건축선 후퇴면적	㎡	※ 건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	163.44					
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	123.46					
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	123.46					
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	123.46					
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	123.46					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 19일

고양시 일산동구청장



담당자: 건축과
전 화: 031-8075-6373

※ 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. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173730000240	고유번호	4128510700-3-06050038	명칭	빛가람 2동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/10세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동	지번	605-33	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-7 (풍동)		

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

축산물 용도변경은 제한됨.

- 이하여백 -

297mm X 210mm [백상지 (80g/㎡)]

◆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 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서화인번호 : 1726-7366-1854-4916

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법지 제5호서석) <개정 2023. 8. 1>	건물ID	2220173730001259	고유번호	4128510700-3-06050033	명칭	빛가람 2동	호명칭	101
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동			지번	605-33	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-7 (풍동)	

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김지웅			
주	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	55.82	690726-1*****	김지웅	서울특별시 영등포구 도림로 285-1 (신길동)	1/1	2021.2.1. 소유권이전
공 용 부 문									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	1층	철근콘크리트구조	계단실	5.91					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 19일

고양시 일산동구청장



담당자 : 건축과
전화 : 031-8075-6373

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서화인단의 바코드로도 진위확인(첨부24 앱 또는 스캐너용 문서화인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌)
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 031-921-3939
FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN242-091201

시행일자 : 2024-09-20

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.09.12자 귀 제 『2024타경80100』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김지용 소유물건(2024타경80100)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



수수료 청구서

(전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980)

문서번호 : DN242-091201

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.12 자 귀 제 『 2024타경80100 』 호로 의뢰하신 『 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-33 빛가람 2동 1층 101호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	357,120	
실비	여비	224,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	3,000
비소계	229,000	(200,000+224,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 357,120
특별용역비	-	
공급가액	586,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,600	
합계	644,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	644,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

(주)신한은행 100-020-498086 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

