

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이혜민 소유물건 ( 2025타경62567 )
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매3계 사법보좌관 박진영
평가서 번호	대화 10-2503-2-0019



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 책임을 지지 않습니다.



(주)대화감정평가법인 북부지사

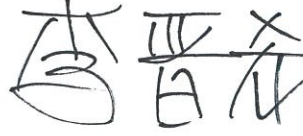

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호  
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077





# (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이진희  
 (주)대화감정평가법인  
 북부지사                      지사장                      이 무 연

감정평가액	이억이천일백만원정 (₩221,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매3계 사법보좌관 박진영		평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매3계)		
소유자 (대상업체명)	이혜민 (2025타경62567)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 03. 31	2025. 03. 31	2025.04.08	
평가내용	공부公簿(의뢰)		사                      정		감                      정                      가                      액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	221,000,000
	합 계					₩221,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">이정권</span>  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '백송고등학교' 북동측 인근에 위치하는 '화이트캐슬' 제1층 제102호(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매3계의 경매목적용을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치[시장가치]

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

#### 다. 기 타

없 음.

### 3. 감정평가방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 "거래사례비교법"을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 "원가법"의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 "수익환원법"의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 31일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 31일임.

## 6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고바랍니다.

【연립/다세대주택, 경의권역, 6~10년, 토지·건물 배분비율 = 4 : 6】

나. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 "거래사례비교법"으로 감정평가 하였음.

### 2. 대상물건의 개요

경기도 고양시 일산서구 덕이동 727-37						
건물명	화이트캐슬	사용승인일자	2016.05.09			
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 / 보통임	규 모	지상4층 / 8세대			
용도지역	계획관리지역	기 타	-			
기 호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권 (㎡)	전용율(%)
가	제1층 제102호	55.58	9.35	64.93	65	약 85.60%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 일산서구 )		(자료출처 : 등기사항전부증명서)	
구 분	거래사례 1	거래사례 2	
소재지 · 지번	덕이동 000-00 "화이트캐슬"	덕이동 000-0 "다울타운"	
동 · 층 · 호수	제3층 제000호	제101동 제2층 제000호	
사용승인일	2016.05.09	2016.03.16	
전유면적(m <sup>2</sup> )	55.58	54.27	
거래가액	230,000,000	230,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@4,140,000	@4,240,000	
거래시점	2023.04.17	2022.07.22	
비 고	동일건물 내 다세대주택	대상물건 인근 다세대주택	

### 나. 비교사례의 선정

인근지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 "거래사례 1"을 선정함.

## 4. 사정보정

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택 종합 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

### ■ 경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수 (2021.06 = 100)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.6	100.0	99.6	99.4	98.6	98.2	97.9	97.8	97.7	97.6	97.4	97.3
2024년	97.1	96.9	96.7	96.5	96.3	96.2	96.1	96.1	96.1	96.0	96.1	96.0
2025년	95.8	95.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### ■ 시점수정치

“거래사례2”의 거래시점(2023.03) 적용 지수	99.6
대상 물건의 기준시점(2025.02) 적용 지수	95.7
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	95.7 / 99.6 ≒ 0.96084
※ 거래시점(2023.04.17) : 2023년 3월 지수를 적용 함	
기준시점(2025.03.31) : 2025년 2월 지수를 적용 함	

## 6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 가치형성요인비교

### ■ 대상물건 / 거래사례(1)과의 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하여 단지 내부요인 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	대상물건(1층, 55.58m)은 거래사례(3층, 55.58m) 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용에서 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
격차율 계			1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

구분	구분	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교	결정가액(원)
가	제1층 제102호	230,000,000	1.000	0.96084	1.00	55.58 / 55.58	<b>221,000,000</b>

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @4,000,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

### 2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 일산서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3	평가사례 4
소재지 · 지번	덕이동 000-00 "화이트캐슬"	덕이동 000-00 "에스클래스"	덕이동 000-00 "에스클래스"	덕이동 000-0 "대림하이츠"
동 · 층 · 호수	제1층 제000호	제103동 제2층 제000호	제1층 제000호	제102동 제1층 제000호
사용승인일	2016.05.09	2016.04.04	2016.04.04	2017.09.11
전유면적(㎡)	55.58	55.38	55.38	49.48
감정평가액	213,000,000	225,000,000	220,000,000	202,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@3,830,000	@4,060,000	@3,970,000	@4,080,000
기준시점	2023.11.24	2024.07.25	2023.09.05	2023.04.11
평가목적	경매	경매	경매	담보

### 3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.04.01 ~ 2025.03.31)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 다세대	경기도 고양시 일산서구	60.39	61.45	46건
	덕이동	62.86	63.09	36건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제102호	55.58	65	221,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가를 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 가	경기도 고양시 일산서구 덕이동	727-37 위지상 화이트 캐슬	다세대 주택	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 장자길 110-15			1층	129.86			
				2층	129.86			
				3층	129.86			
				4층	129.86			
	동 소	727-37	대	계획관리지역	520			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	55.58	55.58	221,000,000	비준가액 (공용면적: 9.35㎡포함)
				1. 소유권	65			
				-----	-----	65		
				대지권	520			
	<b>합 계</b>					배분내역 토지: 88,400,000 건물: 132,600,000 <b>₩221,000,000.-</b>		
			이	하	여	백		

# 구분 건물 감정 평가 요항 표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 '백송고등학교' 북동측 인근에 위치하고, 인근은 근린생활시설, 농경지, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 가. 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	
규모	지상4층	"화이트캐슬"
외벽	벽돌 붙임 마감 등	
창호	하이샷시 창호 등	

### 나. 이용 상태

구분	내용	비고
제1층 제102호	다세대주택(방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 전실, 발코니 등)	후첨 "내부구조도"참조

## 4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비 등을 갖추었음.

# 구분건물 감정평가요항표

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 사다리형의 토지로서, 건부지[공동주택(다세대주택)]으로 이용 중임.

## 6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

## 7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## 8. 공부와의 차이

없음.

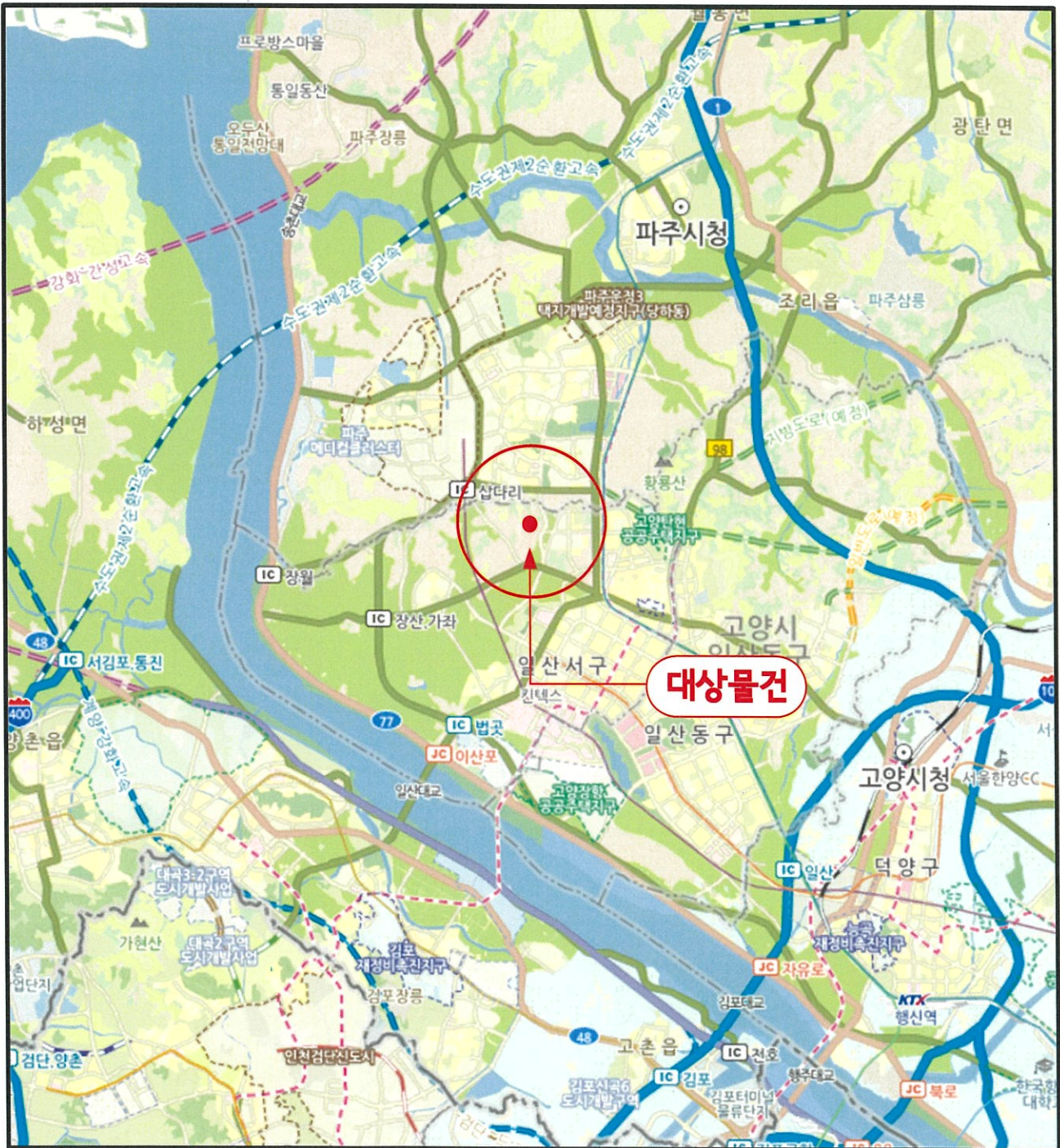
## 9. 임대관계

미상임.

# 광역 위치도



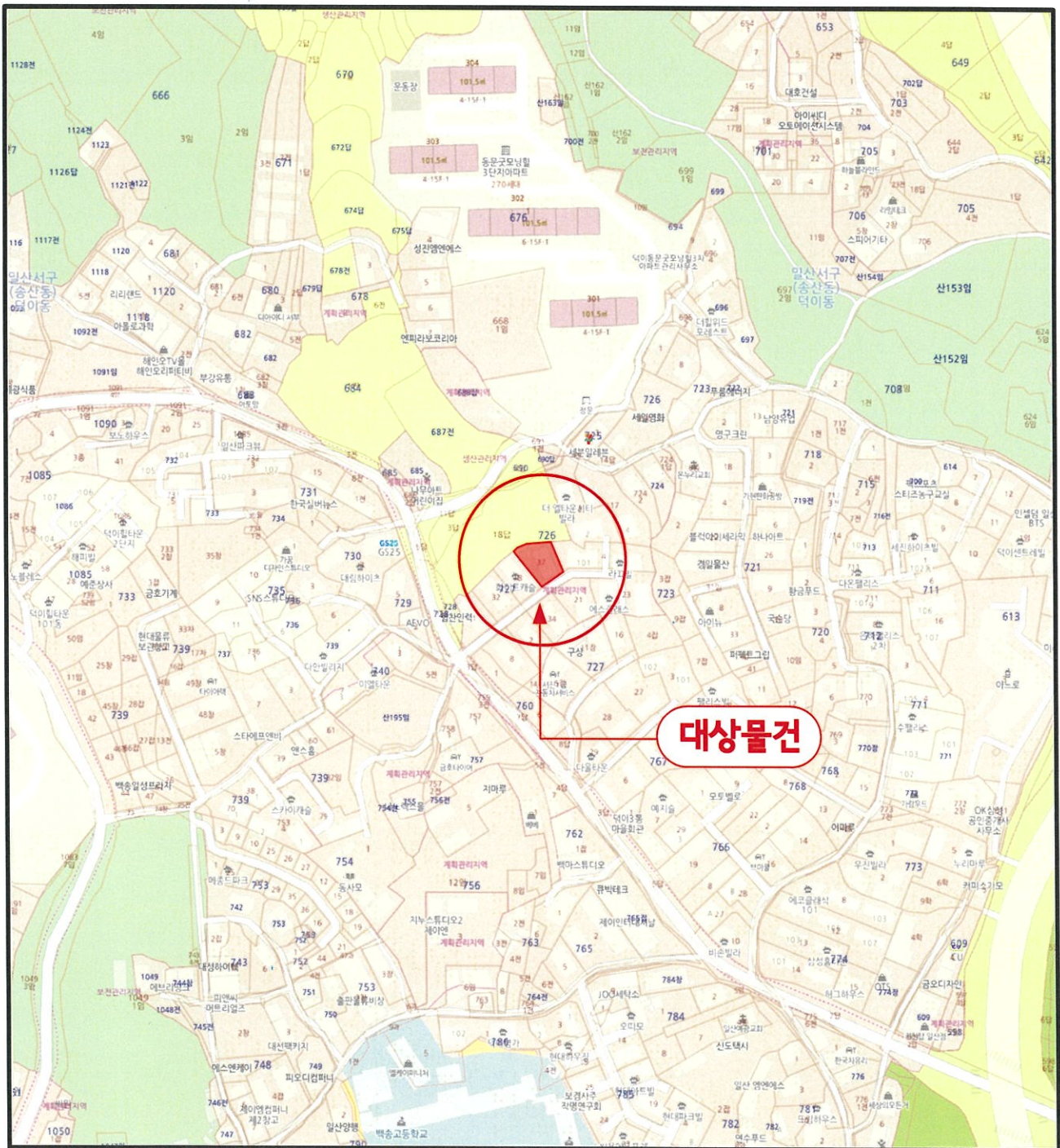
소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 727-37 화이트캐슬 제1층 제102호
-----	---



# 상세위치도

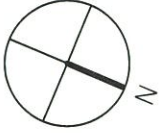


소재지 경기도 고양시 일산서구 덕이동 727-37 화이트캐슬 제1층 제102호

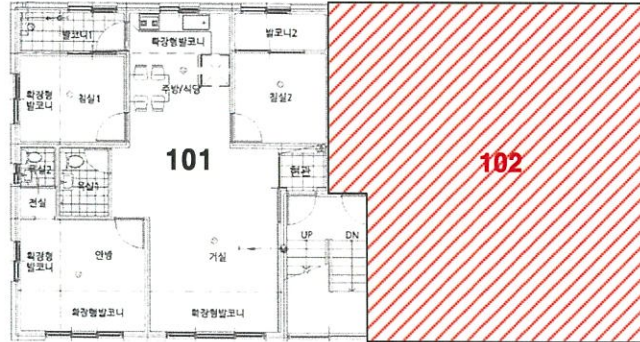


# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



## 호별배치도



**“대상물건”  
화이트캐슬 제1층 제102호**

## 내부구조도



**임대상황**

**미상임.**

# 현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 입구 】

# 현 황 사 진



【 인접도로 및 주위환경 (1) 】



【 인접도로 및 주위환경 (2) 】

발급번호 : 202541287010945367

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 30

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간
					1 일
신청인	성명	대화감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 19,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	지목
	경기도 고양시 일산서구 덕이동			727-37	대
					면적(m <sup>2</sup> )
					520.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) [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)) 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					

발급번호 : 202541287010945367

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 30

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에 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)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>  
 건물 ID 2120163740000141 고유번호 4128710500-3-07270037 명칭 하이트캐슬 호수/기구수/세대수 0호/071구/8세대

대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동		지번	727-37	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장지길 110-15 (덕이동)	
※ 대지면적	520 m <sup>2</sup>	연면적	※ 지역	계 획 관 리 지 역	※ 지구	※ 구역	
건축면적	190.87 m <sup>2</sup>	용적률 상정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	※ 수	지하: 층, 지상: 4층
※ 건물용	36.71 %	※ 용적률	높이	13.55 m	지붕	평슬래브	※ 동
※ 조경면적		※ 공계 금지/공간 면적	※ 건축선 후퇴면적		※ 건축선 후퇴거리		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	129.86					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	129.86					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	129.86					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	129.86					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실	11.34					
		- 이하여백	-						

이 등 (초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 28일

고양시 일산서구청장



담당자: 시민봉사과  
 전 화: 031-8075-7205

297mm X 210mm [백상지(80g/m<sup>2</sup>)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	명칭	화이트캐슬	호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대
지번	727-37	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장지길 110-15 (덕이동)	도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주치장				승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근		
건축주	문영훈	19560720*****		8대		대	대	허가일 2015.6.24.
설계자	김성웅 건축사사무소 전원건축	양천구-건축사사무소-89	대	대	대	대	대	작공일 2015.11.5.
공사감리자	김상기 김상기건축사사무소	고양시-건축사사무소-101	대	대	대	대	대	사용승인일 2016.5.9.
공시시공자 (원장관리인)	강원중 주식회사 거성종합건설	서초구-건축공사업-01-3678	대	대	대	대	대	

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	적용	내진능력	관리계획 수립 여부		
				특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
				기초형식 : [ ] 지내력기초 ( t/m <sup>2</sup> )		미해당	종류		
				[ ] 파일기초		G.L	점검유효기간		
						m			

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.5.9	[신축]건축과-12311(2016.5.9.) 건축허가에 의한 신규작성(신축) 공동주택/4층/연면적(519.44㎡)/대지면적(520㎡)		- 이하여배 -		항후 건축물 타용도변경은 제한됨 - 이하여배 -
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재				

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



### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제55호서시(개정 2023. 8. 1.)

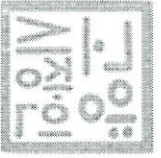
건물ID	2220163740000606	고유번호	4128710500-3-07270037	명칭	화이트캐슬	호명칭	102
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	727-37	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 110-15 (덕이동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이해민			
주	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	55.58	960217-2*****	이혜민	인천광역시 미추홀구 주안중로50번길 14, 201호(주안동, 모던하우스)	1/1	2021.12.9. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.67					
주	1층	철근콘크리트구조	벽체	3.68					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 28일

고양시 일산서구청장



담당자 : 시민봉사과  
전화 : 031-8075-7205

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 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 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

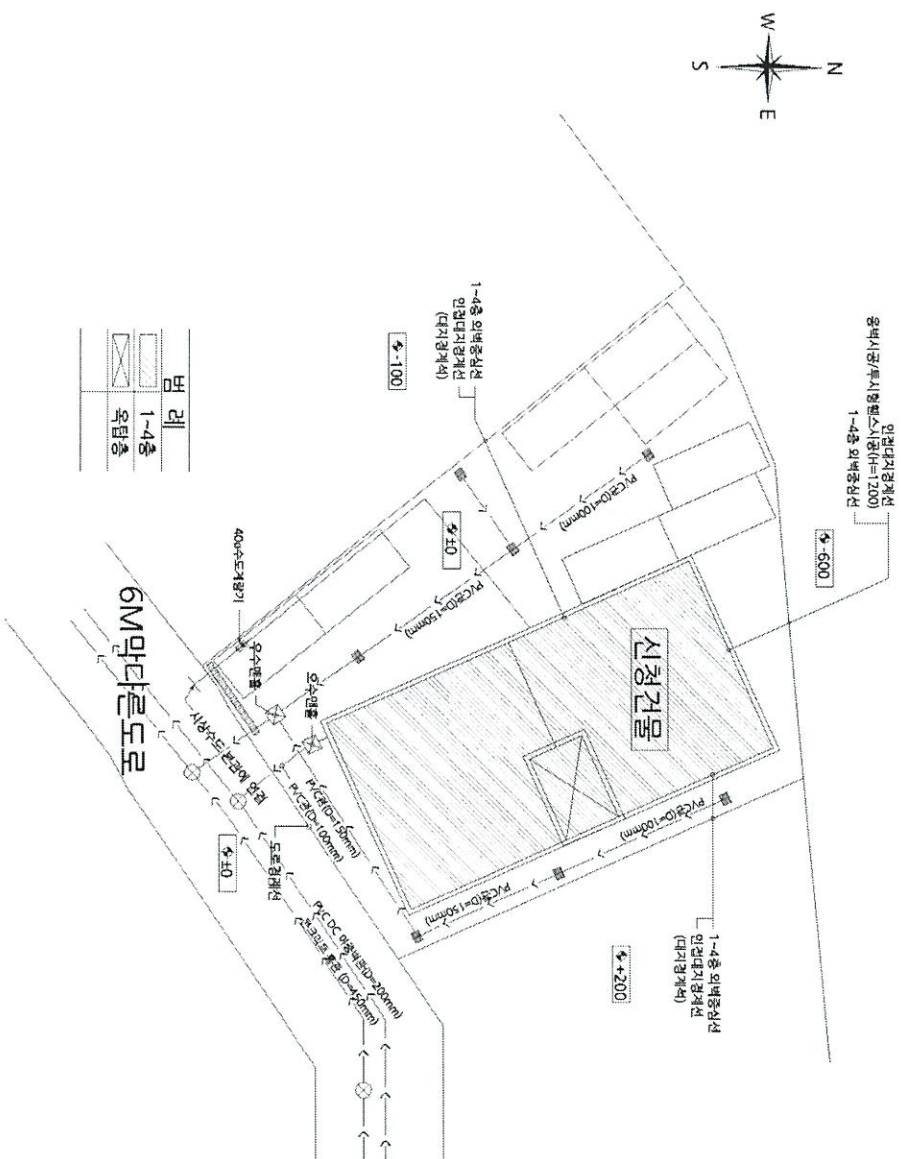
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120163740000141	고유번호	4128710500-3-07270037	명칭	호수/기구수/세대수	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동		지번	727-37	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 110-15 (덕이동)
					화이트케슬	0호/0기/8세대

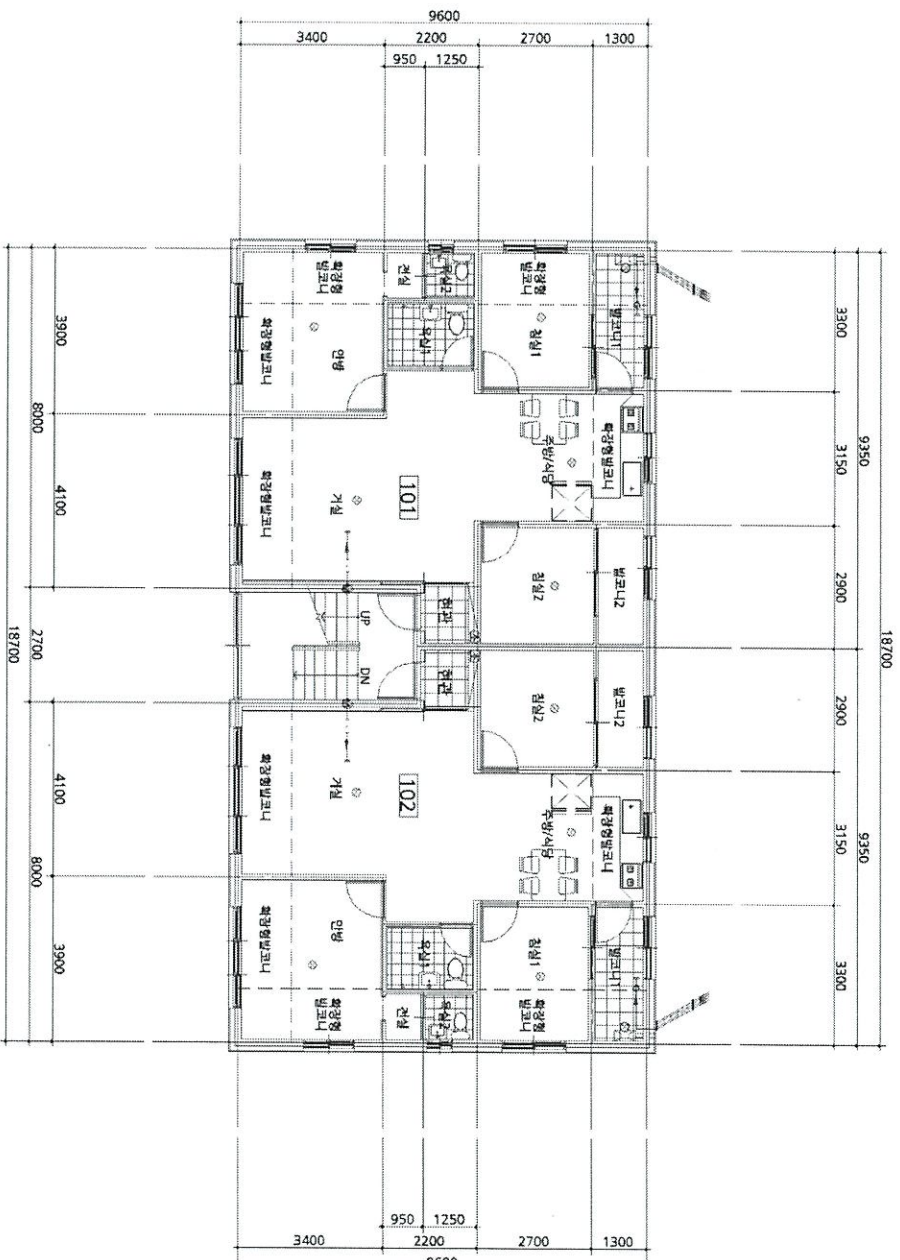


도면의 종류	배치도(0)	축척	1 : 300	도면 작성자	김성용(건축사사무소 전원건축) (서명 또는 인)
--------	--------	----	---------	--------	----------------------------

# 건축물현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	2120163740000141	고유번호	4128710500-3-07270037	명칭	호수/기구수/세대수
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	727-37	도로명주소	호수/기구수/세대수
					0호/0기구/8세대
				도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 110-15 (덕이동)

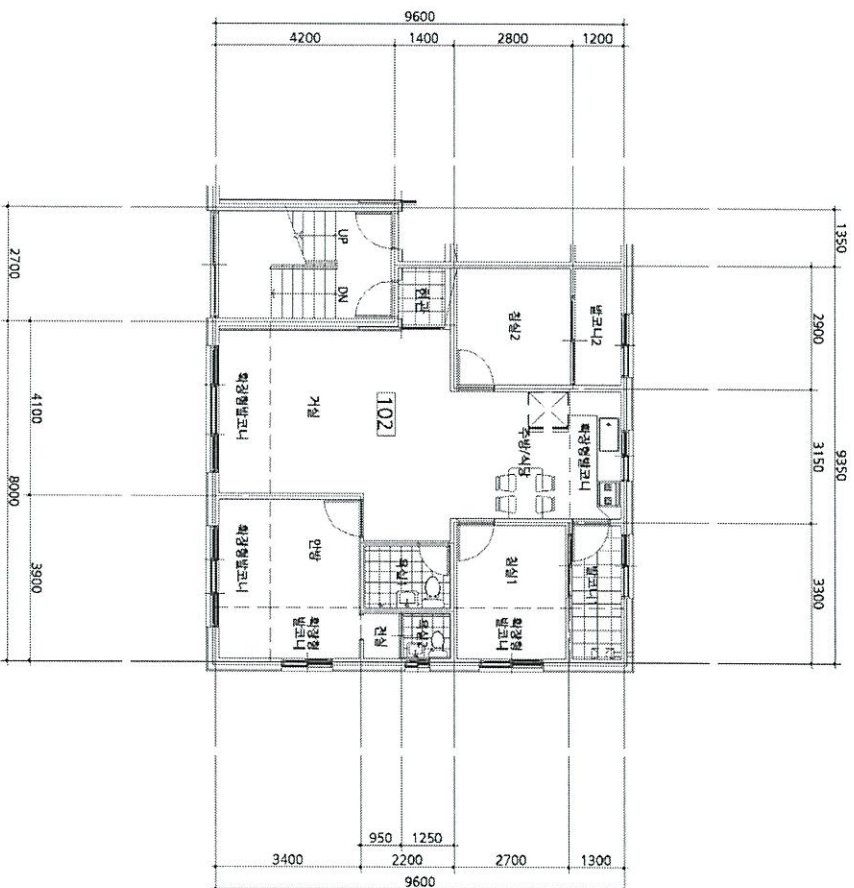


도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김성용(건축사사무소 전원건축) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220163740000606	고유번호	4128710500-3-07270037	명칭	하이트캐슬	호명칭	102
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	727-37	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 110-15 (덕이동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	김성용(건축사사무소 전원건축)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------	-----------

\* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

# (주) 대화 감정평가법인

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호

TEL.(031)905-9008 FAX.(031)905-9077

문서번호 : 대화 10-2503-2-0019호

시행일자 : 2025-04-22

수신 : 의정부지방법원 고양지원  
경매3계장

참조 : 법원주사 홍유기

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재		
	번호			
처리과		공람		
담당자				

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

2. 관련문서 2025-03-26자 귀 제 『2025타경62567』 호로 의뢰하신 『이혜민 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.  
2. 청구서 1부. 끝.



(주)대화감정평가법인 북부지사  
지사장 이무연



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2503-2-0019호

## 의정부지방법원 고양지원 경매3계장 귀하

—금육십사만구천원정 (₩649,000.-)

2025-03-26 일자 귀 제 『2025타경62567』 호로 의뢰하신 『이혜민 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	350,480	● 평가수수료 ●
실비	여비	(221,000,000x(11/10,000)+195,000 ) * 0.8 ≒350,480
	물건조사비	
	공부발급비	
	기타실비	
	특별용역비	
소계	₩240,000	
합계	₩590,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세	₩59,000.-	
총계	₩649,000.-	
기납부착수금	₩.-	
정산청구액	₩649,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 250320019 )로 하여주시기 바랍니다.

### ★ 계좌번호 ★

◆ (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사 )

◆ 사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사

지사장 이무연



( TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077 )

# 법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
							3

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경62567		₩590,000	₩59,000	₩649,000			₩649,000

출급금종류 감 정 료

출급청구일

청구자	성 명	이 무 연	전화	(031)905-9008
	주민번호 (사업자등록번호)	128-85-39528	우편번호	10387
	주 소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호		

대리인	성 명		전 화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주 소			

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세 지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호 (주)신한은행 : 140-007-171696 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사 )

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .  
2025 년 04 월 22 일

**의정부지방법원 고양지원 경매3계장**

사법보좌관 박진영 (인)