

감정평가서

Appraisal Report

최영재 소유물

(2025타경64924)


ND2025-1203-0002

2025-12-11

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영



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 본부장 진동민 (서명 또는 인)

감정평가액 이억육백만원정 (\206,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	최영재 (2025타경64924)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 12. 11	2025. 12. 04~ 2025. 12. 11	2025. 12. 11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1개호	구분 건물	1개호	-	206,000,000
		이		여	백	
합계						\206,000,000.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 감정평가사 이보리 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 “백송고등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(일산파크뷰 제105동 제4층 제402호)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 12월 11일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 12월 04일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 12월 11일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 참고사항

- ① 본건을 수회에 걸쳐 방문하였으나, 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 조사하지 못하여 집합건축물대장 첨부도면에 의하였는바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.
 - ② 본건은 등기사항전부증명서상 "덕이동 732, 732-2번지" 양지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 "덕이동 732번지" 단일지상에 소재하며, 이는 2015년 06월 01일 토지합병 이후 등기미정리 상태인 것으로 조사되었는바, 경매 진행 시 참고바랍니다.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 732					
건물명 동, 층, 호수	일산파크뷰 제105동 제4층 제402호					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	105 / 402	53.54	5.805	59.345	59.468	90.2%
용도	다세대주택		사용 승인일자		2015년 05월 29일	

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	덕이동 1057-9	엘리시아 101동 3층 30*호	55.285	66.5	230,000 (4,160)	등기사항 전부증명서	2025.06.13
							2019.05.17
b	덕이동 739	다안빌리지 8동 3층 30*호	49.27	51.02	208,000 (4,220)	등기사항 전부증명서	2025.03.26
							2017.11.24
c	덕이동 735-9	다안빌리지 3동 1층 10*호	57.18	71.58	228,000 (3,990)	등기사항 전부증명서	2024.05.01
							2018.08.22

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 b】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 연립다세대 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.6	101.3	101.1	100.9	100.7	100.6	100.5	100.5	100.6	100.5	100.5	100.4
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	99.2	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	99.2 (2025.10)	100.1 (2025.02)	$99.2 / 100.1 = 0.99101$

- ▶ 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	b	단지 외부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		단지 내부요인	0.92	본건은 거래사례 대비 건물의 마감상태(승강기 등)에서 열세합니다.
		호별요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.920	

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	208,000,000 (4,220,000)	1.000	0.99101	0.920	53.54 / 49.27	206,074,855	206,000,000 (3,850,000)
합 계			-	-	-	-	206,000,000

▶ 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	덕이동 732	일산파크뷰 105동	1/10*	53.54	59.468	경매	206,000,000 (3,850,000)	2025.01.24
								2015.05.29
e	덕이동 1085- 1	일산파크뷰 101동	4/40*	49.01	55	경매	167,000,000 (3,410,000)	2025.11.12
								2014.12.11
f	덕이동 735- 9	다안빌리지 3동	4/40*	57.18	71.57	경매	231,000,000 (4,040,000)	2025.11.19
								2018.08.22

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
백송고등학교 북서측 인근	-	다세대주택	4층	@3,500,000원/㎡ ~ @4,000,000원/㎡	-

인근지역과의 가격수준에 관한 의견

접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.

(3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 집합건물 / 다세대, 단위 : %)

지역통계	경기	고양시 일산서구	덕이동
1년간 평균	67.88	59.32	63.85
6개월 평균	66.90	58.16	61.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	105동 4층 402호	53.54	206,000,000	@3,850,000	-
감정평가액 합계			₩206,000,000.-	-	-

▶ 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	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
				공부	사정			
1.	경기도 고양시 일산서구 덕이동 732, 732-2 일산파크뷰 105동 [도로명 주소] 경기도 고양시 일산서구 장자길 133-6	다세대주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층				현황 덕이동 732번지 단일 지상 소재	
						118.69		
						118.69		
						118.69		
						118.69		
		목탑1층 계단실	11.61					
	경기도 고양시 일산서구 덕이동 732	대	(내) 철근콘크리트구조 4층402호	53.54	53.54	206,000,000	공용면적 5.805㎡	
1			1 소유권대지권	59.468	59.468			
				948x----- 948				
		합계				206,000,000.-		
			이하	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
 본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "백송고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황
 본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조
 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물 내 4층 402호로서,
 외벽 : 석재 및 타일붙임, 벽돌 쌓기 마감 등,
 창호 : 하이샷시 창호 등 입니다.

(4) 이용상태
 공부상 다세대주택입니다.

(5) 설비내역
 위생 및 급배수설비, 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등
 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태
 해당사항 없습니다.

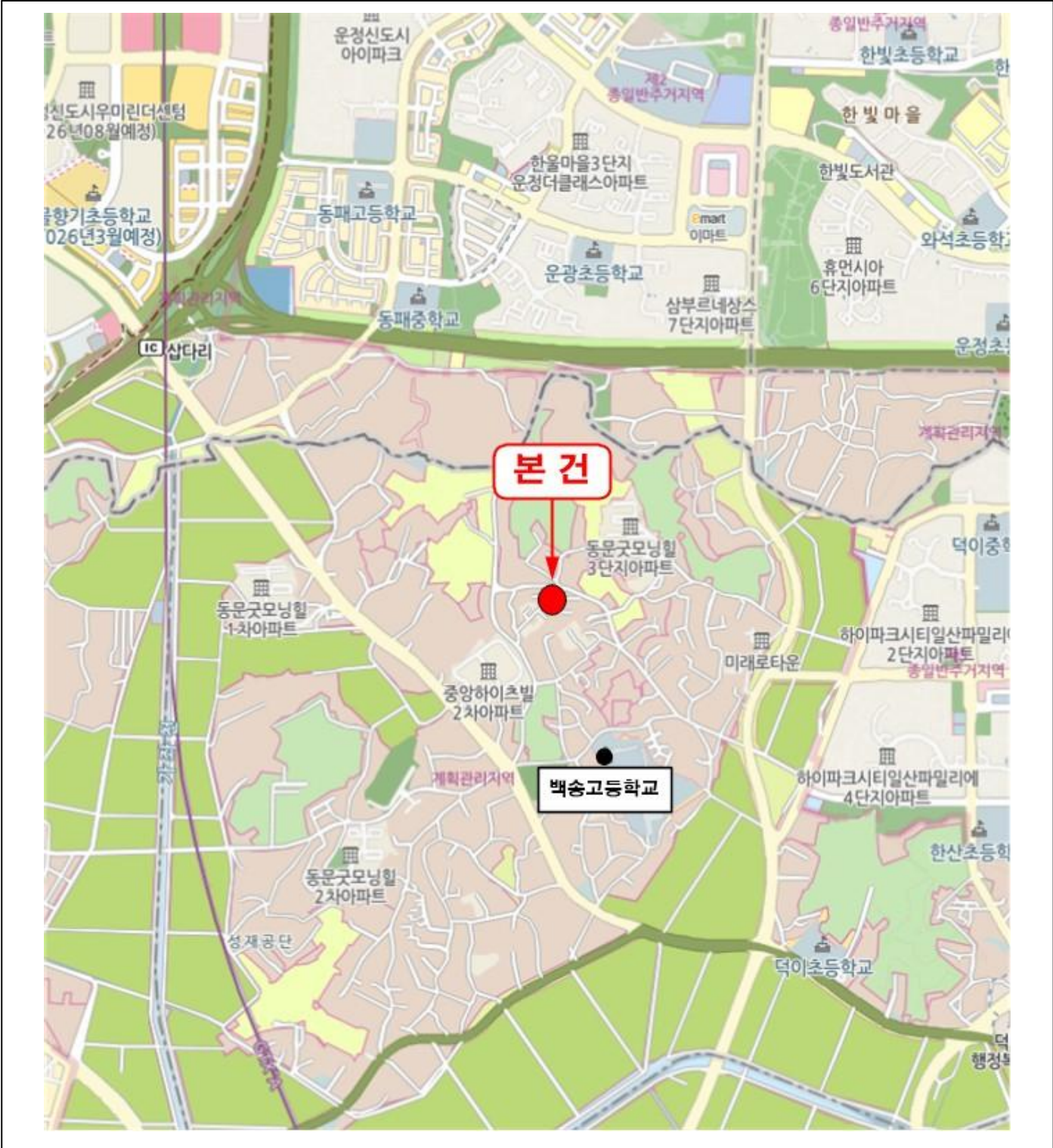
(9) 공부와의 차이
 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 임대관계 : 미상입니다.
 기타 : 의견 "참고사항"란 참고바랍니다.

위 치 도

소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 732

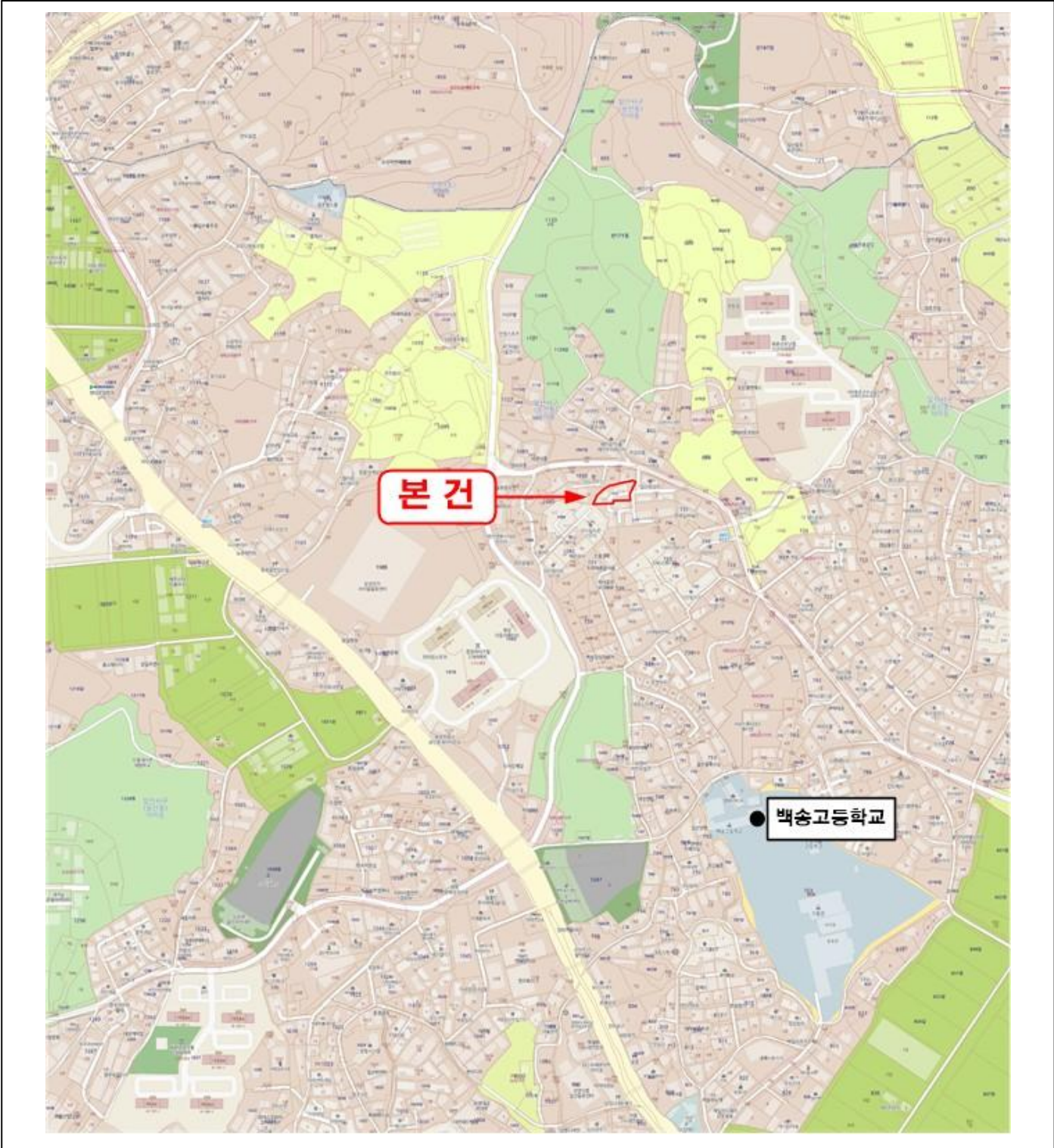


범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

위 치 도

소재지

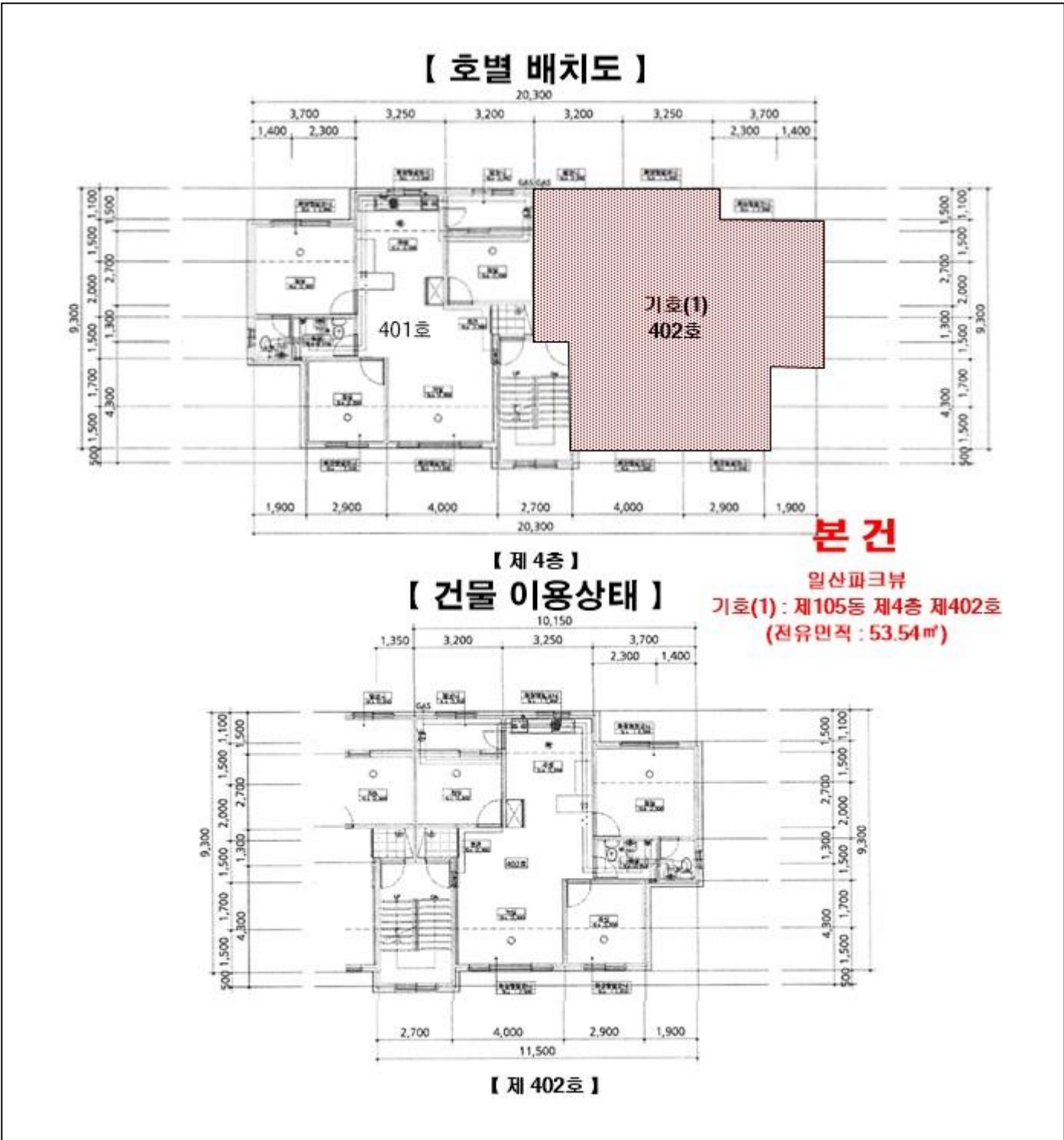
경기도 고양시 일산서구 덕이동 732



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

내부 구조도

소재지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 732
-----	----------------------



사 진 용 지



주위 전경



본건이 속한 건물 전경

사 진 용 지



공동출입구 전경



본건 현관 전경



문서확인번호: 1764-7513-7328-8413



발급번호 : 202541287011914262

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 12/ 03

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	정진경	주소	경기도 고양시 일산동구 중앙로1261번길 77,
			전화번호	010-9188-8172

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 일산서구 덕이동	732	대	948.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 다른 법령 등에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) [이하공란] 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	토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지) [이하공란]
--------------------------------------	---

확인도면

범례

- 준보전산지
- 계획관리지역
- 생산관리지역
- 법정동
- 성장관리계획구역
- 토지거래계약에 관한 허가구역
- 소로1류(폭 11m~12m)

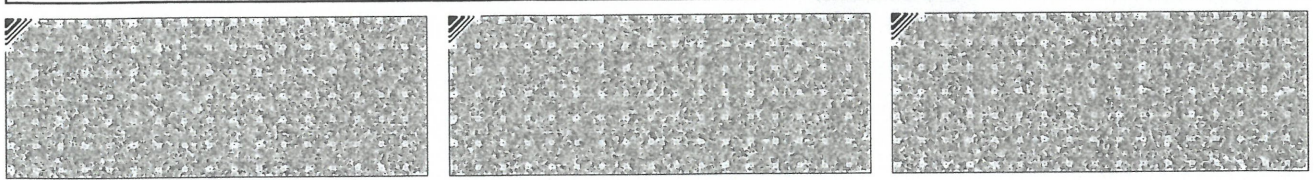
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 12/ 03

경기도 고양시 일산서구

고양시
일산서구
구청장인

수수료
전자결제
민원



◆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 제7호서식) <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

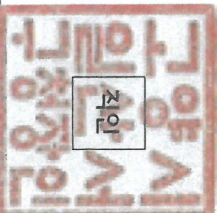
건물ID	202015374000023	고유번호	4128710500-3-07320000	건축물 명칭	일산파크뷰	특이사항	합후 건축물 타용도변경 은 재한됨
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동		지번	732	도로명주소		
대지면적	948 m ²	연면적	946.38 m ²	지역	지구	구역	
건축면적	341.67 m ²	용적률 산정용 연면적	946.38 m ²	건축물 수	2	주용도	다세대주택
건폐율	36.04 %	용적률	99.83 %	층 수/기구수/세대 수	0호/07기구/16세대	층 주차 대 수	16
조정면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	일산파크뷰 104동	경기도 고양시 일산서구 장지길 133-6 (덕이동)	철근콘크리트구조	철근콘크리트구조	0/4	다세대주택(8세대)	471.62	2022.9.23.	표시변경(기타)
주2	일산파크뷰 105동	경기도 고양시 일산서구 장지길 133-6 (덕이동)	철근콘크리트구조	철근콘크리트구조	0/4	다세대주택(8세대)	474.76	2022.9.23.	표시변경(기타)
				- 이하여백 -					

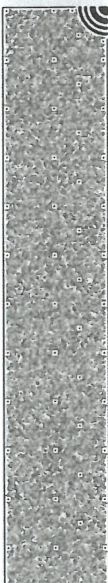
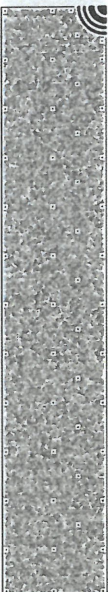
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장



담당자 :
전화 :

발급일 : 2025년 12월 3일



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 고양시 일산서구 덕이동

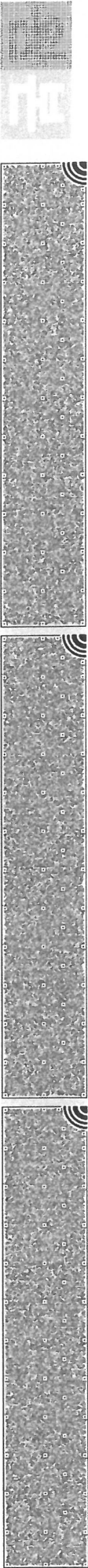
대지구치 지번	지번 관련 주소	명칭	일산파크뷰	특이사항
		도로명주소	도로명주소 관련 주소	향후 건축물 타용도변경은 제한됨
732		도로명주소	장지길 133-6	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근				
건축주	***	***								2014.9.11.
설계자	***	***	지주식	대	16 대	대	***하수처리시설	구분	※금수설비(적수조)	2014.11.6.
공사감리자	***	***	기계식	대	대	대	형식	지상	수량 및 총용량	
공시이용자 (현장관리인)	***	***	전기차	대	대	대	용량	지하	개	사용승인일
				대	대	대			개	2015.5.29.

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2015.5.29.	[건축]건축과-13433(2015.05.29) 건축허가에 의한 2층 건축면적 341.67㎡, 연면적 946.38㎡ 신축				
2015.6.8.	[지번변경]시 민봉사과-12366(2015.06.08) 토지 합	2022.9.23.	[표시 변경]고양시 하수행정과-26032(2022. 9. 23.)		

※ 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.



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

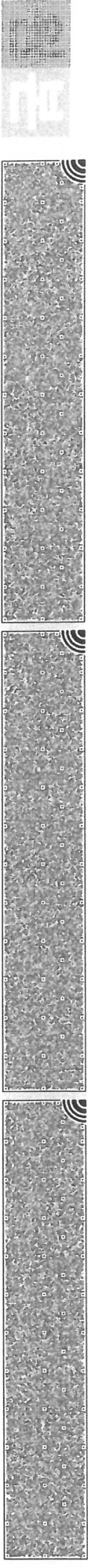
건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020153740000023	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	일산파크뷰	특이사항	항후 건축물 타용도 변경은 제한됨
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	732	도로명주소	

변동사항		변동사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	후에 의거 개인하수처리시설 폐쇄로 인한 하수처리시설 형식 기재사항 변경 [점축산화방법(용량: 12m³) → 하수종말처리장연결] - 이하어백 -		

297mm×210mm(백상지(80g/m²))



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

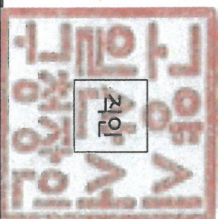
건물ID	2120153740000090	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	일산파크뷰 105동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	732	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장지길 133-6 (덕이동)
*대지면적	0 m ²	연면적	474.76 m ²	*지역	주구조	*지구	*구역
건축면적	169.84 m ²	용적률	474.76 m ²	높이	12.25 m	*건축선 후퇴거리	지하: 층, 지상: 4층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	*건축선 후퇴면적	118.69 m ²	*건축선 후퇴거리	지하: 층, 지상: 4층
*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	1층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	118.69	주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	11.61
주2	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	118.69			-이하여백-		
주2	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	118.69					
주2	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	118.69					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 12월 3일

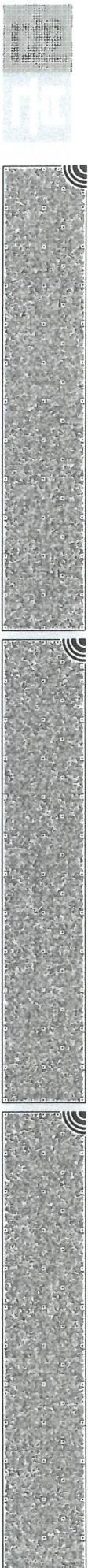
고양시 일산서구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

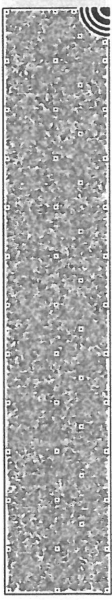
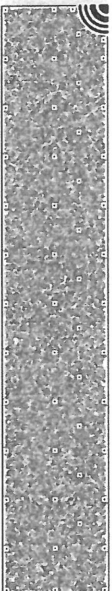
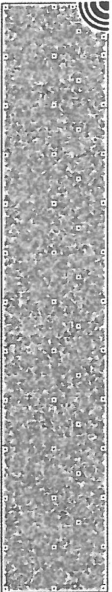
대지구치		경기도 고양시 일산서구 덕이동		명칭	일산파크뷰 105동	호수/기구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 133-6 (덕이동)	도로명주소	도로명주소 관련 주소		
	732						

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근		
건축주	송재철	19490401*****		대	16 대	대	대	2014.9.11.
설계자	김활기 (주)기아건축사사무소	강서구-건축사사무소-122	자주식	㎡	184.7 ㎡	㎡	㎡	2014.11.6.
공사감리자	김영수 샘중합건축사사무소	고양시-건축사사무소-111	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	
공사시공자 (현장관리인)	표대호 (주)공릉종합건설	서울특별시-건축공사팀 -01-3530	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	2015.5.29.

인증명		※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
유요기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부			
				특수구조 건축물	지하수위	구조설계해석법	GL	㎡	건축물 관리점검 현황
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법			종류
									점검유요기간

변동사항		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
2015.5.29.	[신축]건축과-13433(2015.05.29) 건축허가에 의한 2동 건축면적 341.67㎡, 연면적 946.38㎡ 신축	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재				
2015.6.8.	[지번변경]시민봉사와-12366(2015.06.08) 토지 합 병으로 인한 덕이동 732,732-2번지 → 덕이동 732번지로 지 번으로 인한 덕이동 732,732-2번지 → 덕이동 732번지로 지	2022.9.23.	[표시변경]고양시 하수행정과-26032(2022.9.23.)				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

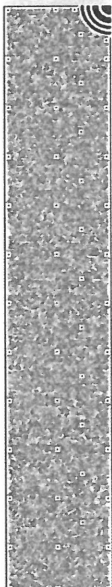
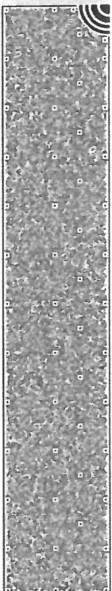
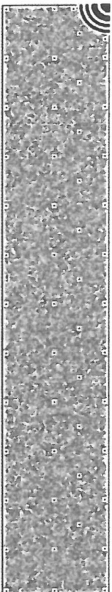
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212015374000090	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	호수/가구수/세대수 일산파크부 105동 0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동		지번	732	도로명주소 경기도 고양시 일산서구 장저길 133-6 (덕이동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	후에 의거 개인하수처리시설 폐쇄로 인한 하수처리시설 형식 기재사항 변경 [점축산화방법(용량: 12m³) → 하수종말처리장연결] - 이하여백 -		

297mm×210mm(백상지(80 /m))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

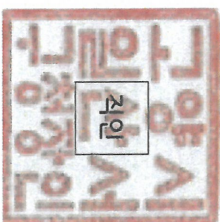
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153740001052	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	일신평크뷰 105동	호명칭	402
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	732	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장지길 133-6 (덕이동)

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	소유자 현황		소유권 지분	변동일자	
					성명(명칭)	주소			
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	53.54	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최영재	서울특별시 강동구 성안로 76 (성내동)	1/1	변동일자
					940207-1-*****				소유권이전
공용부분					-이하야백-				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.805					
		-이하야백-							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장

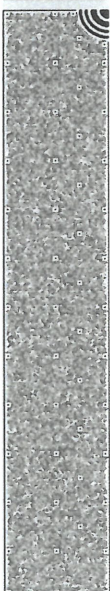
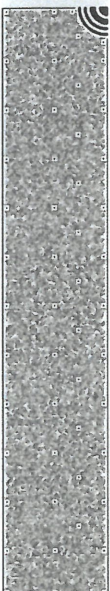
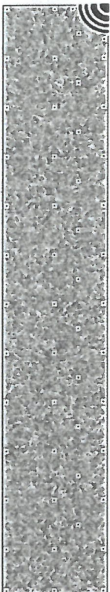


담당자:
전화:

발급일자: 2025년 12월 3일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

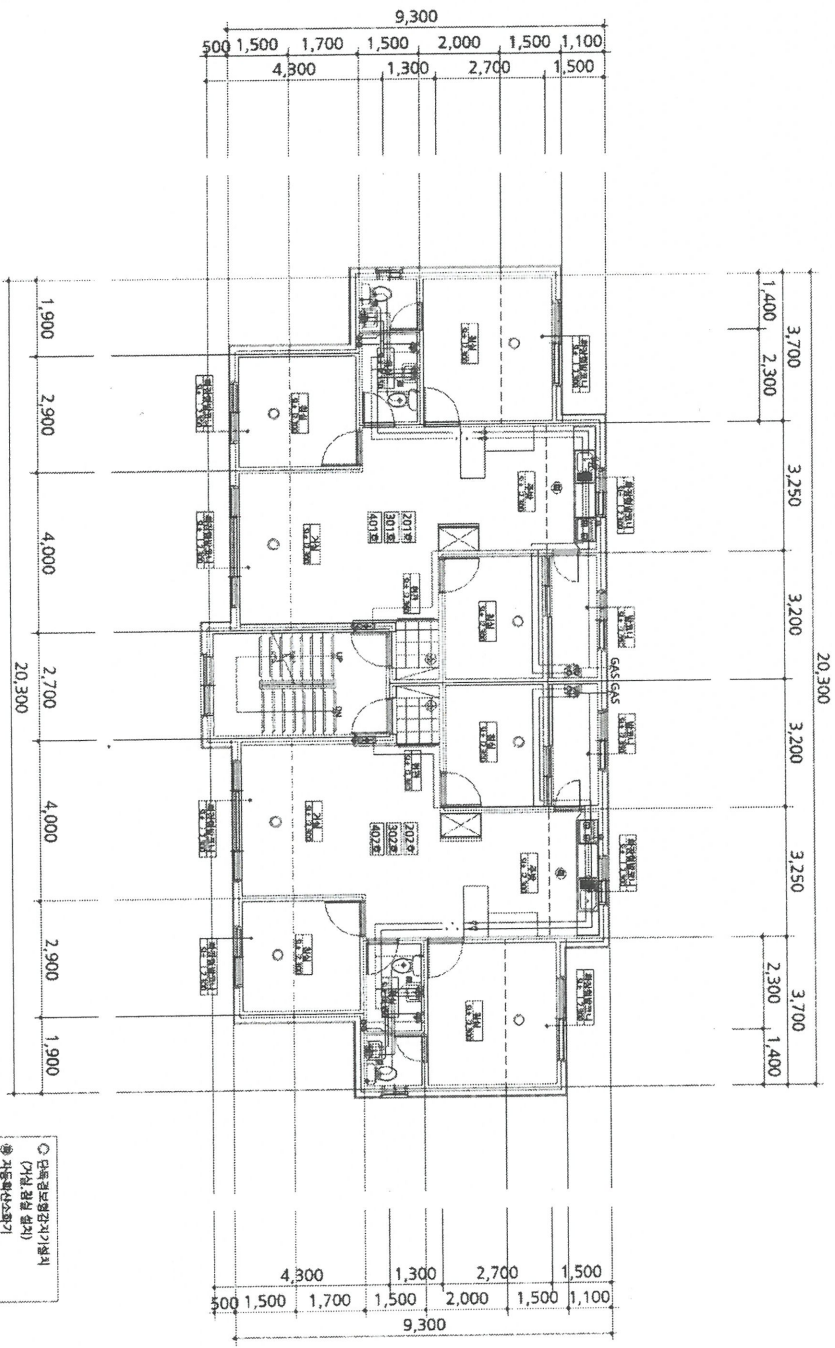
297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120153740000090	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	일산파크뷰 105동	호수기구식세대수	0호/0기구/8세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동		지번	732	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장자길 133-6 (덕이동)	



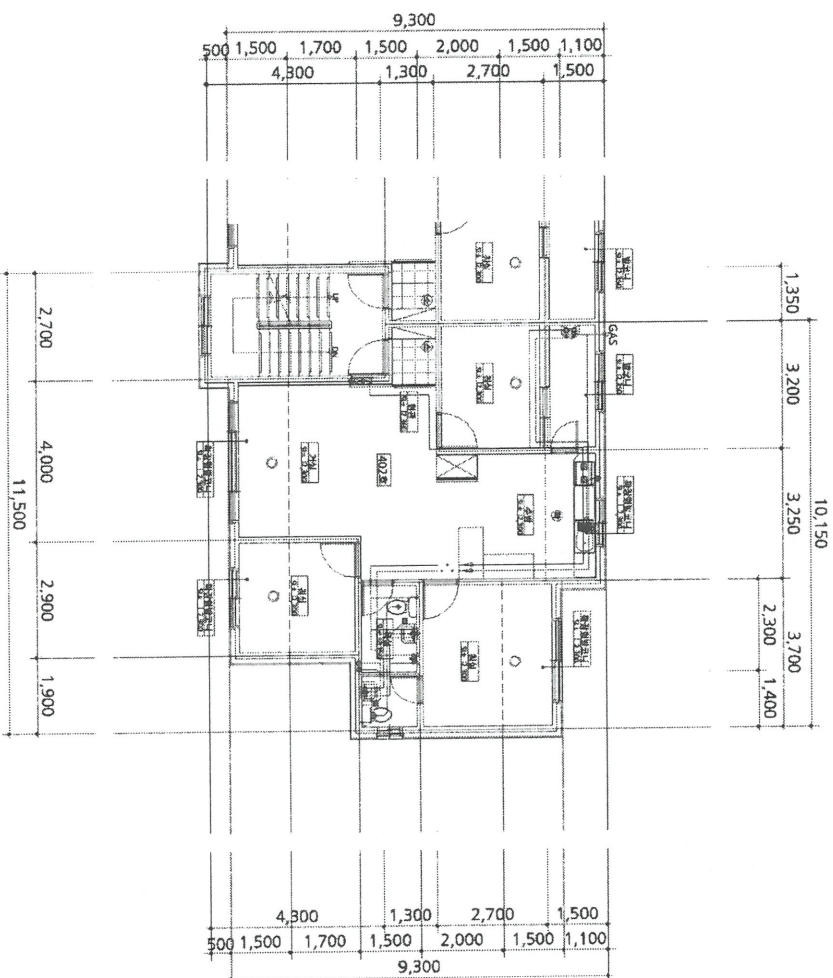
경기도 고양시 일산동구청장
(수입증치가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

건축물 현황도

건물ID	2220153740001052	고유번호	4128710500-3-07320000	명칭	일산파크부 105동	호명칭	402
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	732	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 장지길 133-6 (덕이동)		



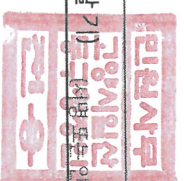
0002
 도면: 교양채
 100원

평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)기어건축사사무소 김철기
-----	----	---------	--------	-----------------

* 건축현황도: 단위에 대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 강으로 작성할 수 있습니다.

SMB001
 증지발행시각: 09:14:54.193

경기도 고양시 일산동구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



(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 : ND2025-1203-0002

시행일자 : 2025-12-11

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

참 조 : 경매3계

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. 2025-12-01자 귀 제 『2025타경64924』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『최영재 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 진 동 민

감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하(귀중) 감정평가서번호 : ND2025-1203-0002

一金육십삼만사천칠백원정 (\634,700.-)

의뢰문서번호 : 2025타경64924

의뢰일자 : 2025-12-01

건명 : 최영재 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	337,280	$((206,000,000 \times 11/10,000 + 195,000) \times 0.8 = 337,280$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	224,000	
공부발급비	2,200	
특별용역비	0	
기타 실비	4,000	
실비 소계	240,200	
소계	577,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	57,700	소계 금액의 10%
합계	634,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	634,700	

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

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-1203-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

신한은행. 파주중앙금융센터

140-004-106234

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
북부지역본부 본부장 진동민