

감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

건명 김현숙 소유물건

문서번호 2025타경64145

감정평가서번호 미래새한 2509-22-16001호



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



미래새한감정평가법인 북부지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (031)914-7411 FAX : (031)914-1008



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김성철

金聖哲

(주)미래새한감정평가법인 북부지사
대표자 김후철



감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김현숙 (2025타경64145)		기준가치	시장가치		
목록 표시 근거	귀 제시목록		감정평가 조건	-		
			기준시점	조사기간	작성일	
			2025-09-23	2025-09-22~ 2025-09-23	2025-09-23	
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	120,000,000
			이하	여백		
	합계					₩120,000,000.-

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

심사자
감정평가사

차 永 緒



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1.	경기도 고양시 일산동구 백석동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 장백로 19	1313, 1313-1, 1313-2 일산백석 더루벤스 카운티	업무시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 10층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 2층 3층 ~ 10층 각 옥탑1 옥탑2	3807.66 4157.22 4169.42 4,181.63 1,156.8 2,913.4 2,913.4 2,913.4 128.9 141.86			
1)	"	1313	대	일반상업지역	1,518.7			
2)	"	1313-1	대	일반상업지역	1,426.8			
3)	"	1313-2	대	일반상업지역	1,943.8			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제256호	32.42	32.42	120,000,000	비준가액
				소유권 1)~3) -----	7.52 4,889.3x-----	7.52		
				대지권	4889.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,000,000 84,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩120,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 백석동 소재 '백석역' 남동측 인근에 위치하는 일산백석더루벤스카운티 제2층 제256호로서, 의정부지방법원 고양지원 경매4계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 고양시 일산동구 백석동1313 외 2필지 (경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동))		
건물명 및 층·호수	일산백석더루벤스카운티 제2층 제256호		
용도지역	일반상업지역		
주 용 도	업무시설		
사용승인일자	2012-04-05		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-4/10	-/-/-	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	4,889.3	3,348.79	43,693.33



나. 대상물건 개요

일련 번호	건물명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
1	일산백석 더루벤스카운티	2	256	32.42	32.41	64.83	7.52	50	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 23일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 09월 22일 ~ 2025년 09월 23일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유부분에 의거하였음.
- 나. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물(오피스텔)임.
- 다. 대상물건의 내부구조는 현장 실사에 임하였으나, 이해관계인 등의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이 내부현황은 확인하지 못하였는 바 집합건축물대장상 '건축물 현황도'를 기준하였으며 구조 및 이용상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 이점 참고하시기 바람.
- 라. 대상물건은 구분소유물건으로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조의 규정에 따라 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지·건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지·건물배분비율표를 참조하여 구분건물 감정평가명세표에 배분금액을 별도 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	백석동 1313 외	일산백석더루벤스 카운티 -/2/***	오피스텔	2025-04-09	35.34	3,760,000	133,000,000	-
				2012-04-05				
㉡	백석동 1313 외	일산백석더루벤스 카운티 -/2/***	오피스텔	2025-03-18	37.30	3,620,000	135,000,000	-
				2012-04-05				
㉢	백석동 1313 외	일산백석더루벤스 카운티 -/2/***	오피스텔	2025-07-18	37.30	3,350,000	125,000,000	-
				2012-04-05				

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	백석동 1309	백석 우림보보카운티 -/10/****	오피스텔	2024-10-30	22.82	3,940,000	90,000,000	법원 경매
				2005-01-14				
②	백석동 1322 외	백석역 동문굿모닝힐2 204/6/***	오피스텔	2024-09-24	29.33	3,850,000	113,000,000	법원 경매
				2004-06-15				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
대상물건 인근	오피스텔	기준층	3,300,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 1년간 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 기			고양시 일산동구			백 석 등		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 오피스텔(주거)	74.44	72.63	854	80.04	80.27	17	79.78	78.71	7
집합건물 / 오피스텔	65.98	66.37	226	81.23	84.03	10	81.58	85.27	9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 1	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	백석동 1313 외	일산백석 더루벤스카운티 -2/***	업무시설 (오피스텔)	2025-04-09	35.34	3,760,000	133,000,000
				2012-04-05			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지역	유형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
1	㉠	경기	오피스텔	2025년 03월	97.69
				2025년 08월	96.81

- 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

[출처: 한국부동산원]

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
1	㉠	경기(오피스텔) (2025-04-09 ~ 2025-09-23)	$96.81/97.69 \approx 0.99099$	0.99099

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 1 / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일함.
	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	1.00	0.99	향별 효용 등에서 열세함.
	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	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.990		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	㉠	3,760,000	1.000	0.99099	0.990	3,688,861	32.42	119,592,874	120,000,000
합 계							-	-	120,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	건물명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 고양시 일산동구 백석동 1313 외 2필지	일산백석 더루벤스카운티	2	256	32.42	3,688,861	120,000,000
합 계				1개호	-	-	120,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경 5. 설비내역 9. 공부와의 차이	2. 교통상황 6. 토지의 형상 및 이용상태 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 건물의 구조 7. 인접 도로상태등	4. 이용상태 8. 토지이용계획 및 제한상태
1. 위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 고양시 일산동구 백석동 소재 '백석역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 각종 학교 및 공원 등이 소재하는 공동주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.		
2. 교통상황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 백석역(지하철 3호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.		
3. 건물의 구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층/지상 10층 건물 내 제2층 제256호로서, (사용승인일: 2012.04.05) 외벽 : 외장타일 붙임 등 마감. 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감. 창호 : 샷시 창호 등임.		
4. 이용상태	'오피스텔'로 이용중임. * 상세이용상황은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조바람.		
5. 설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 옥내소화전 설비 등이 구비되어 있음.		
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.		
7. 인접 도로상태등	대상물건 북동측 및 남동측으로 각각 중로에 접함.		

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		
8. 토지이용계획 및 제한상태	<p>1313번지 : 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한 거리 500m (소,젖소,말 제한)]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역 (2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역]<가 축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(Y-City자율고YCity자율고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한 강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역 (2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)</p> <p>1313-1번지 : 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류 (폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역 (2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역]<가 축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(Y-City자율고YCity자율고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한 강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역 (2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)</p> <p>1313-2번지 : 일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 중로2류(폭 15m~20m)(접합) , 중로3류 (폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구 역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(Y-City자율고YCity자율고등학교)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지 역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역 (2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)</p>		
9. 공부와의 차이	없음.		
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	<p>* 임대관계 : 미상임.</p> <p>* 기 타 : 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부 현황은 확 인이 불가능하여 내부구조는 집합건축물대장상 '건축물현황도'를 기준하였으며, 구조 및 이용 상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행 시 참고 바람.</p>		

광역 위치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 백석동 1313외 2필지 일산백석더루벤스카운티 제2층 제256호



상세위치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 백석동 1313외 2필지 일산백석더루벤스카운티 제2층 제256호



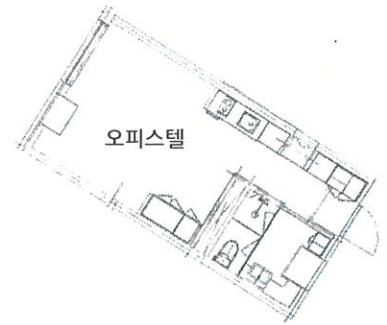
건물이용 및 임대개황도



〈'일산백석더루벤스카운티' 2층 호별배치도 및 내부구조도〉



〈호별배치도〉



〈내부구조도〉

(본건 : 2층 256호)

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 4711-4008-5251-5772	발급일자 2025년 9월 23일 11:42:59
-----------------------------	-------------------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19, 256호 (백석동)
	지번 주소	경기도 고양시 일산동구 백석동 1313 256호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	정혜경 (鄭慧卿)	2021-03-02	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-03-02							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 9월 23일

고양시 일산동구 백석2동장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



사 진 용 지



대상물건 인근전경 (동측 촬영)



대상물건 전경 (북측 촬영)

사 진 용 지

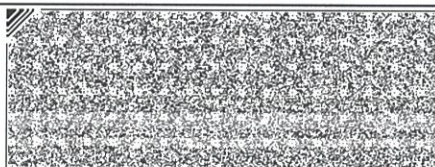
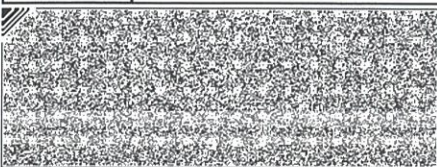


대상물건 전경 (공동 출입구)



대상물건 전경 (출입구)

<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>



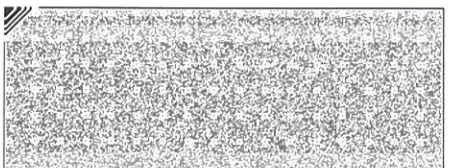
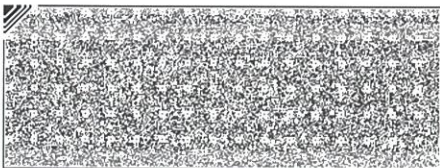
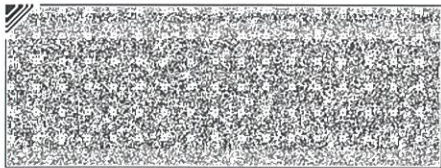


발급번호 : 202541285011503823

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	이수경	주소	경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066, 4층 402호 (백석동, 재능교육빌딩)	
			전화번호	031-914-7411	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 일산동구 백석동		1313-1	대	1,426.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소, 젖소, 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(Y-City자율고YCity자율고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [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"> 일반상업지역 법정동 지구단위계획구역 토지거래계약에관한허가구역 중로1류(폭 20m~25m) 중로2류(폭 15m~20m) 중로3류(폭 12m~15m) 주차장
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1300
2025/ 09/ 16					수입증지 붙이는곳
경기도 고양시 일산동구					수수료 전자결제 인원



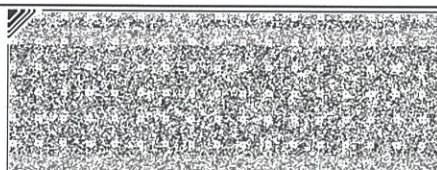
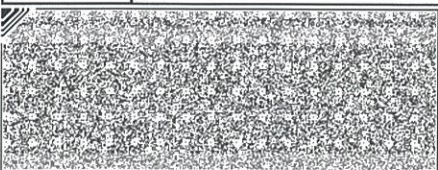
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202541285011503823

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 09/ 16

<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>



◆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.



발급번호 : 202541285011503864

발행매수 : 1/2

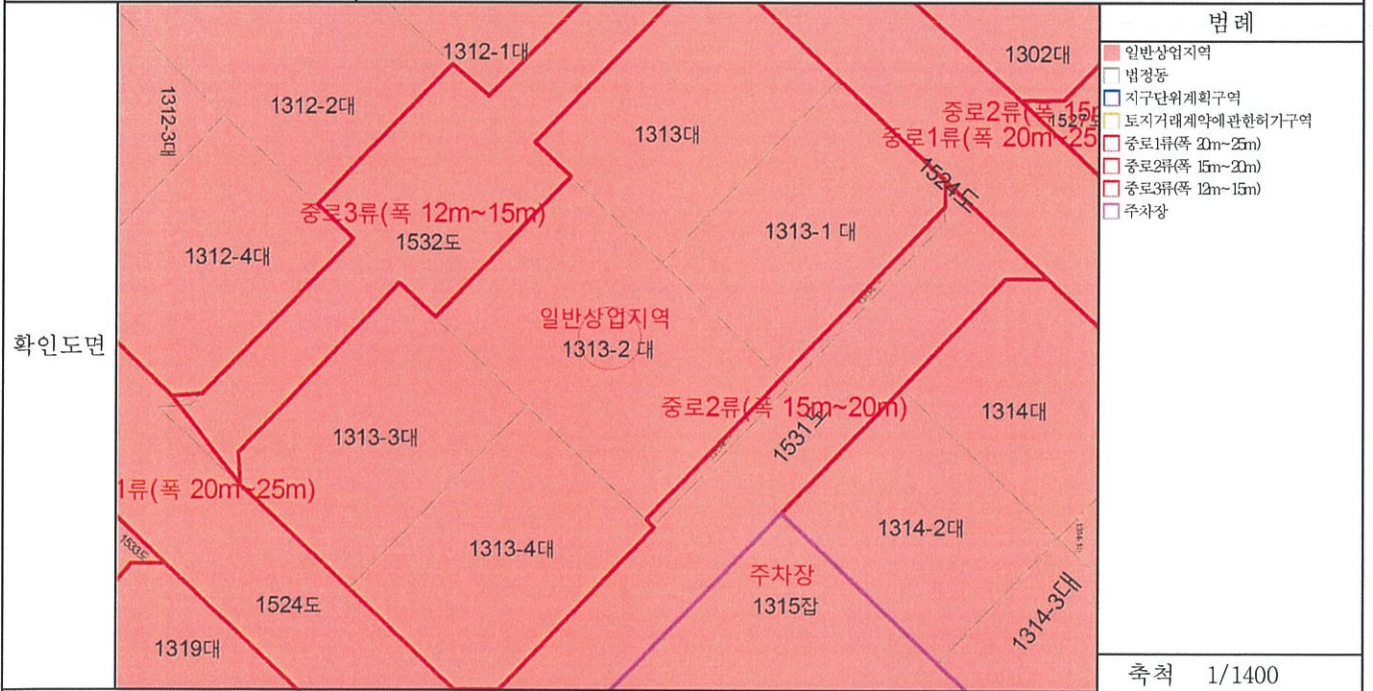
발급일 : 2025/ 09/ 16

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	미래새한감정평가법인	주소	
		인	전화번호	
신청토지	소재지		지번	지목
	경기도 고양시 일산동구 백석동		1313-2	대
				면적(m ²)
				1,943.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 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(Y-City자율고, Y-City자율고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지) [이하공란]		



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

2025/ 09/ 16

경기도 고양시 일산동구

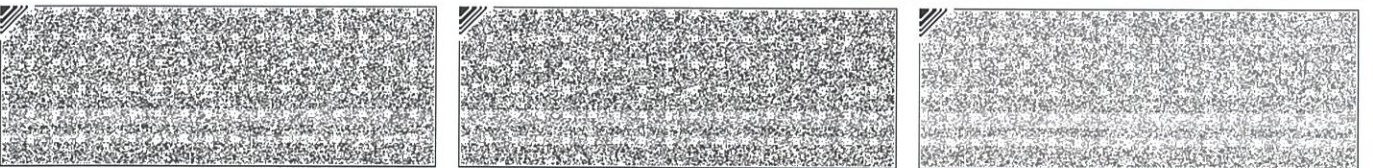


축척 1/1400

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제

민원



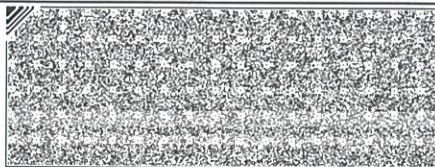
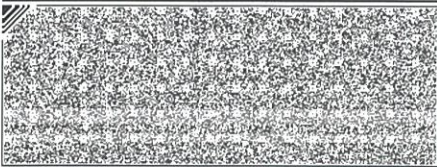
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202541285011503864

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 09/ 16

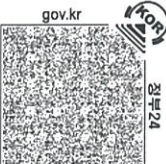
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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>



◆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.



문서 확인번호 : 1758-0033-5730-3025



고유번호	4128510600-11313-0001			도면번호	1	발급번호	202541285-01150-3829
토지소재	경기도 고양시 일산동구 백석동			장번호	1-1	처리시각	15시 15분 38초
지번	1313-1	축척	수치	비고	발급자 인터넷민원		

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*1,426.8*	(20) 2012년 01월 10일 분할되어 본번에 -5를 부함	2012년 04월 12일	(21)대지권설정	--- 이하 여백 ---	--- 이하 여백 ---	
		--- 이하 여백 ---					
등기수정 년월일	1995년 05월 15일	설정					
토지등급 (기준수확량등급)	237						
개별공시지가(원/㎡)	2,707,000	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
		2,814,000	2,985,000	2,985,000	2,741,000	2,755,000	2,883,000

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 16일

경기도 고양시 일산동구청장



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.



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

전함건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120123730000150	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	일산백석더루벤스카운티	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동		지번	1313 외 2필지	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 정백로 19 (백석동)	
※대지면적	4,889.3 m ²	연면적	43,693.33 m ²	※지역	일반상업지역	※구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	3,348.79 m ²	용적률 산정용 연면적	27,377.4 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설
※건폐율	68.49 %	※용적률	559.94 %	높이	36 m	기법	철근콘크리트 (철근)콘크리트
※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)
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	3,132.3	주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	4,031.79
주1	지4층	철근콘크리트구조	전기·설기·계실	529.95	주1	지3층	철근콘크리트구조	ELEV,계단실	122.18
주1	지4층	철근콘크리트구조	ELEV,계단실	142.16	주1	지3층	철근콘크리트구조	EPS	3.25
주1	지4층	철근콘크리트구조	EPS	3.25	주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	4,043.99

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 16일

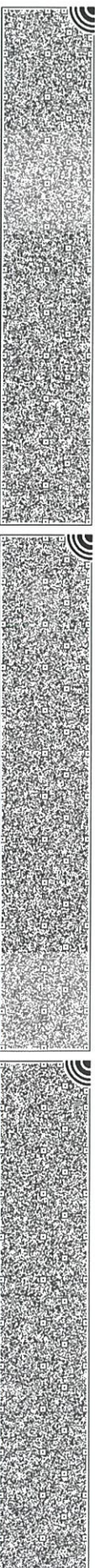
고양시 일산동구청장

직인

담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동		명칭	일산백석더루벤스키온터	호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
지번	지번 관련 주소 1313-1, 1313-2	도로명주소 도로명주소 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)		
1313 외 2필지						

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	승강기 비상용	허기일	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적					승용
건축주	(주)김앤김	284911-0*****						4 대	비상용	대	허기일	2010.3.31.
설계자	오세영 (주)국전건축사사무소	서초구-건축사사무소-16	지주식	547 대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(적수조)	허기일	2010.6.17.
공사감리자	오세영 (주)국전건축사사무소	서초구-건축사사무소-16	기계식	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(적수조)	허기일	2010.6.17.
공사시공자 (현장관리인)	김용진 진흥기업(주)	서구-토목건축공사업-339	전기차	대	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(적수조)	허기일	2010.6.17.
※ 건축물 구조 현황 내부설계 적용 여부 내진능력 내진능력 비적용 지하수위 지하수위 미해당 GL m 건축물 관리 현황 관리계획 수립 여부 건축물 관리 현황 2012.4.5.												

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
			내진설계 적용 여부	내진능력	
에너지성능지표(EPC)점수		62.3점 에너지소비총량: 0kWh/m ²			관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	비적용	건축물 관리 현황
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	건축물 관리 현황
			[] 파일기초	미해당	건축물 관리 현황
				구조설계해석법: [] 동적해석법 [] 동적해석법	건축물 관리 현황
				GL	건축물 관리 현황
				m	건축물 관리 현황
				종류	점검유효기간
				정기점검	2025.4.4.~2028.3.5.

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2012.4.5.	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
		[사용승인(신축)]주택과-11838(2012.04.05.)신규 작성.	2012.4.10.	[표시변경]건축과-12354(2012.04.10.)/108호/5	2012.4.10.	[표시변경]건축과-12356(2012.04.10.)/114호/5	
		2.28㎡/제2종근생(일반음식점)-제2종근생(부동산중개사무소).	2012.4.16.	6.99㎡/제2종근생(일반음식점)-제2종근생(제조업소).	2012.4.16.	4.48㎡/제2종근생(일반음식점)-제2종근생(부동산중개사무소).	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120123730000150	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	일산백석더무벤스카운티	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동		지번	1313외 2필지	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	TELV,계단실	122.18	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4
주1	지2층	철근콘크리트구조	EPS	3.25	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	4,056.2	주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4
주1	지1층	철근콘크리트구조	TELV,계단실	122.18	주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4
주1	지1층	철근콘크리트구조	EPS	3.25	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4
주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	783.49	주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	TELV,기계실(연면적제외)	141.86
주1	1층	철근콘크리트구조	TELV,계단실,화장실	373.31	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	128.9
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4			-이하여백-		
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4					
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4					
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	2,913.4					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

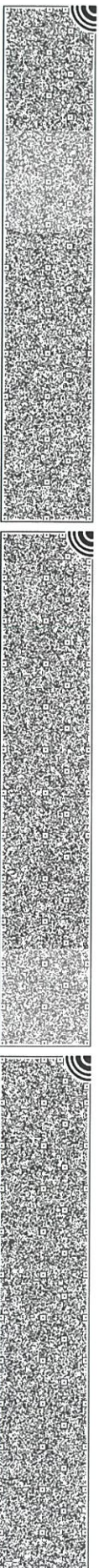
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120123730000150	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	일산백석더루벤스카운티	호수/가구수/세대수	0호/0가/0세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동		지번	1313 외 2필지	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2012.8.14. 2018.10.29. 2022.8.11. 2025.4.15.	[표시변경건축과-28575:108호 제2층근린생활시설(부동산중개사무소) →제2층근린생활시설(세탁소)] [사용승인-중축건축과-41168(2018.10.29)호에 의거 케노피 증축으로 인한 건축면적 증가건축면적: 3,159.84㎡→3,348.79㎡] 정기점검(점검기간: 2022.04.05 까지, 보고일: 2022.06.29) 정기점검(점검기간: 2025.04.04 까지, 보고일: 2025.04.07) - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220123730000120	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	일산백석대우맨스카운티	호명칭	256
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동			지번	1313 외 2필지	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
									변동일자	변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	32.42	김현숙	660609-2*****	경기도 파주시 문산읍 독서울1길 21, 406동 1101호 (문산선유4단지)	1/1	2012.6.11.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장/지하4층~지하1층	22.48						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV.홀, 복도/지상2층~지상10층	7.29						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장

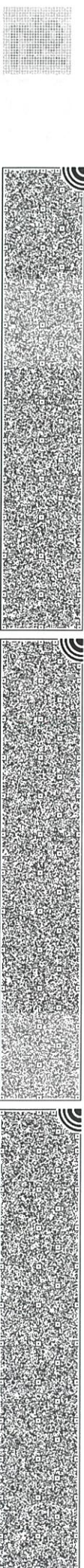


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 9월 16일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

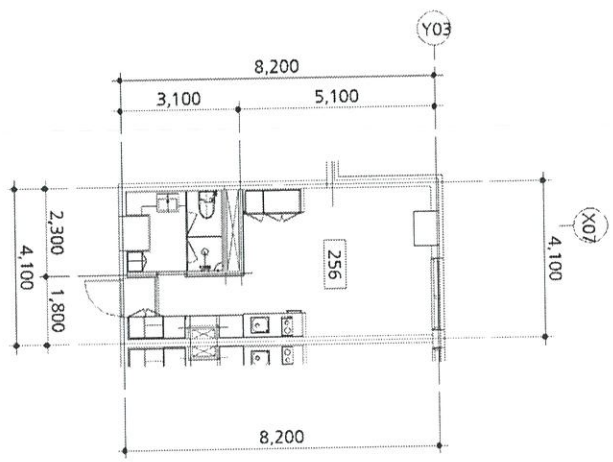
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220123730000120	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	일산백석더루벤스카운티	호명칭	256
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동	지번	1313 외 2필지	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주) 국전건축사사무소 오세연 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	----------------------------

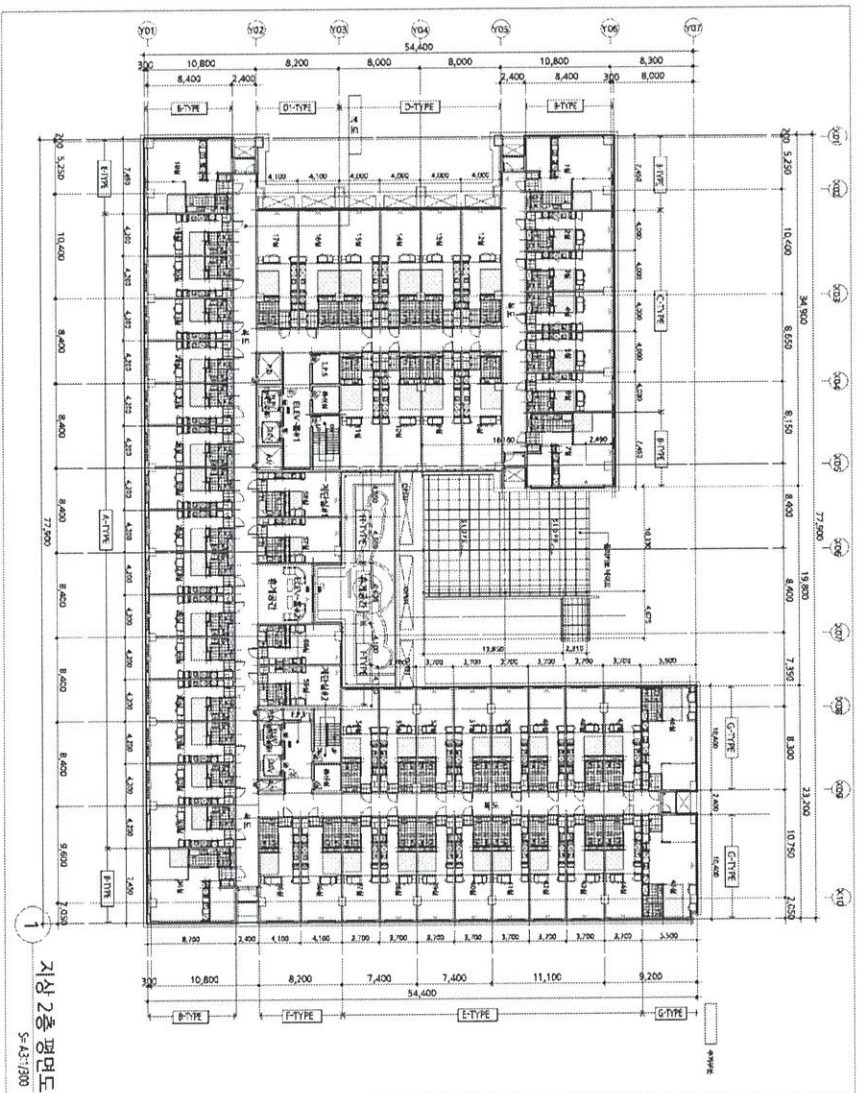
* 건축물현황도는 단위세대명면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120123730000150	고유번호	4128510600-3-13130000	명칭	호수기구숙세대수
대지위치	경기도 고양시 일산동구 백석동	지번	1313 외2필지	도로명주소	0호/0기구/0세대
					호수기구숙세대수
					0호/0기구/0세대
					경기도 고양시 일산동구 장백로 19 (백석동)



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 600	도면 작성자	윤건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------

대지권 등록부

고유번호	4128510600-11313-0001									전유부분 건물표시	2층 256호	장 번호	1		
토지소재	경기도 고양시 일산동구 백석동			지번	1313-1	대지권비율	7.52/4889.3	건물명칭	일산백석더루벤스카운티						
지번	백석동 1313	백석동 1313 - 2													
대지권비율	7.52/4889.3	7.52/4889.3													
변동일자	소유자														
변동원인	주소														
2012년 06월 11일 (03)소유권이전				경기도 파주시 문산읍 독서울1길 21, 406동 1101호 (문산선유4단지)									소유자		등록번호
				--- 이하 여백 ---											성명 또는 명칭
															660609-2*****
															김원숙

◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

