

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	변정환 소유물건 (2025타경63189)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매5계 사법보좌관 이상민
평가서 번호	대화 10-2505-2-0033



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 이무연





감정평가액	일억칠천오백만원정 (₩175,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매5계 사법보좌관 이상민	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매5계)
소유자 (대상업체명)	변정환 (2025타경63189)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등	기준시점	조사기간
		2025. 05. 28	2025. 05. 28
		작성일	2025.05.28

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
평	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	175,000,000
가	합 계					₩175,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이정권




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 '벽제초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '채움채2단지' 제 302동 제3층 제303호(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매목적에 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 05월 28일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 05월 28일임.

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 이하, 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.

다. 대상물건 등기사항전부증명서상 을구 순위번호 10에 주택임차권(2023년 6월 12일 임차권등기명령 (2023카임5361), 임차권자:최지혜, 임차보증금:239,000,000원)이 설정되어 있는 바 참고바라며, 대상물건의 구체적인 임대내역은 미상이므로 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 일산동구 사리현동 179-5						
건 물 명	채움채2단지 제302동	사용승인일자	2019.01.15			
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 경사지붕 / 보통임	규 모	지상4층 / 11세대 (3개동, 27세대)			
용도지역	계획관리지역	기 타	-			
기 호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	소유권/대지권 (m ²)	전용율(%)
가	제3층 제303호	50.21	4.978	55.188	55.01	약 90.98%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 일산동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3	거래사례 4
소재지 · 지번	사리현동 000-0 "채움채2단지"	사리현동 000-0 "채움채1차"	사리현동 000-0 "채움채3차"	사리현동 000-00 "채움채2단지"
동 · 층 · 호수	제303동 제3층 제000호	제102동 제3층 제000호	제301동 제4층 제000호	제402동 제3층 제000호
사용승인일	2019.01.15	2017.02.24	2017.04.06	2018.07.10
전유면적(m ²)	56.2	50.68	51.24	56.24
거래가액	173,000,000	150,000,000	180,000,000	190,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@3,080,000	@2,960,000	@3,510,000	@3,380,000
거래시점	2023.11.15	2025.03.12	2025.01.20	2024.07.04

나. 비교사례의 선정

인근지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 "거래사례4"를 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 않음. (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 (2025.03 = 100)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	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	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 시점수정치

"거래사례4"의 거래시점(2024.06) 적용 지수	100.6
대상 물건의 기준시점(2025.04) 적용 지수	100.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.0 / 100.6 ≙ 0.99404
※ 거래시점(2024.07.04) : 2024년 06월 지수를 적용 함	
기준시점(2025.05.28) : 2025년 04월 지수를 적용 함	

6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

■ 대상물건 / 거래사례(4)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 거래사례는 인근에 소재하여 단지 외부요인 유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	대상물건(사용승인:2019.01.15.)과 거래사례(사용승인:2018.07.10)는 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 대체로 유사함.	1.00
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	대상물건(3층, 50.21㎡)은 거래사례(3층, 56.24㎡) 대비 층별 효용에서 유사하나, 전유부분의 면적에서 우세하여 전반적으로 우세함.	1.04
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	층별 효용		
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
기타요인	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	유사함.	1.00
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
	격차율 계		1.040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

구분	구 분	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교	결정가액(원)
가	제3층 제303호	190,000,000	1.000	0.99404	1.04	50.21 / 56.24	175,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @3,400,000~@3,500,000원/㎡(전유면적당 단가) 내 외 수준인 것으로 조사되었음.

2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 일산동구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3	평가사례 4
소재지 · 지번	사리현동 〇〇〇-〇 "채움채2단지"	사리현동 〇〇〇-〇 "채움채2단지"	사리현동 〇〇〇-〇 "채움채1차"	사리현동 〇〇〇-〇 "채움채2단지"
동 · 층 · 호수	제302동 제3층 제〇〇〇호	제302동 제2층 제〇〇〇호	제102동 제4층 제〇〇〇호	제303동 제1층 제〇〇〇호
사용승인일	2019.01.15	2019.01.15	2017.02.24	2019.01.15
전유면적(㎡)	50.21	56.24	50.68	81.41
감정평가액	240,000,000	189,000,000	223,000,000	285,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@4,780,000	@3,360,000	@4,400,000	@3,500,000
기준시점	2022.04.29	2025.04.23	2025.04.16	2023.04.07
평가목적	담보	경매	경매	공매
비 고	대상물건	-	다락소재	-

3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.05.01 ~ 2025.04.30)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 다세대	경기도 고양시 일산동구	68.66	68.18	102건
	사리현동	75.70	75.69	6건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m)	대지권(m)	감정평가액(원)	비고
가	제3층 제303호	50.21	55.01	175,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 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 일산동구 사리현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성현로 659번길 159	179-5 위지상 채움채 2단지 제302동	공동주택	철근 콘크리트구조 경사지붕 4층					
				1층	126.8				
				2층	176.97				
				3층	176.97				
				4층	176.97				
				옥탑1층 (연면적제외)	31.63				
		동소	179-5	대	계획관리지역	1,745			
				(내)	철근 콘크리트구조 제3층 제303호	50.21	50.21	175,000,000	비준가액 (공용면적: 4.978㎡ 포함)
				1 소유권	55.01	55.01			
				----- 대지권	----- 1,745				
	합 계						배분내역 토지: 70,000,000 건물: 105,000,000 ₩175,000,000.-		
				이 하 여 백					

구분 건물 감정 평가 요 향 표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 '벽제초등학교' 북동측 인근에 위치하고, 인근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

구 분	내 용	비 고
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕	
규 모	지상4층	"채움채2단지" 제302동
외 벽	외장석 마감 등	
창 호	하이샷시 창호 등	

나. 이용 상태

구 분	내 용	비 고
제3층 제303호	공동주택(다세대주택)(방3, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)	후첨"내부구조도"참조

4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추었음.

구분건물 감정평가요항표

5. 토지의 형상 및 이용상황

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

6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 남측 및 북측으로 노폭 약 6미터 및 노폭 약4미터 내외의 아스팔트 각각 포장도로와 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(복합zone), 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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

8. 공부와의 차이

없음.

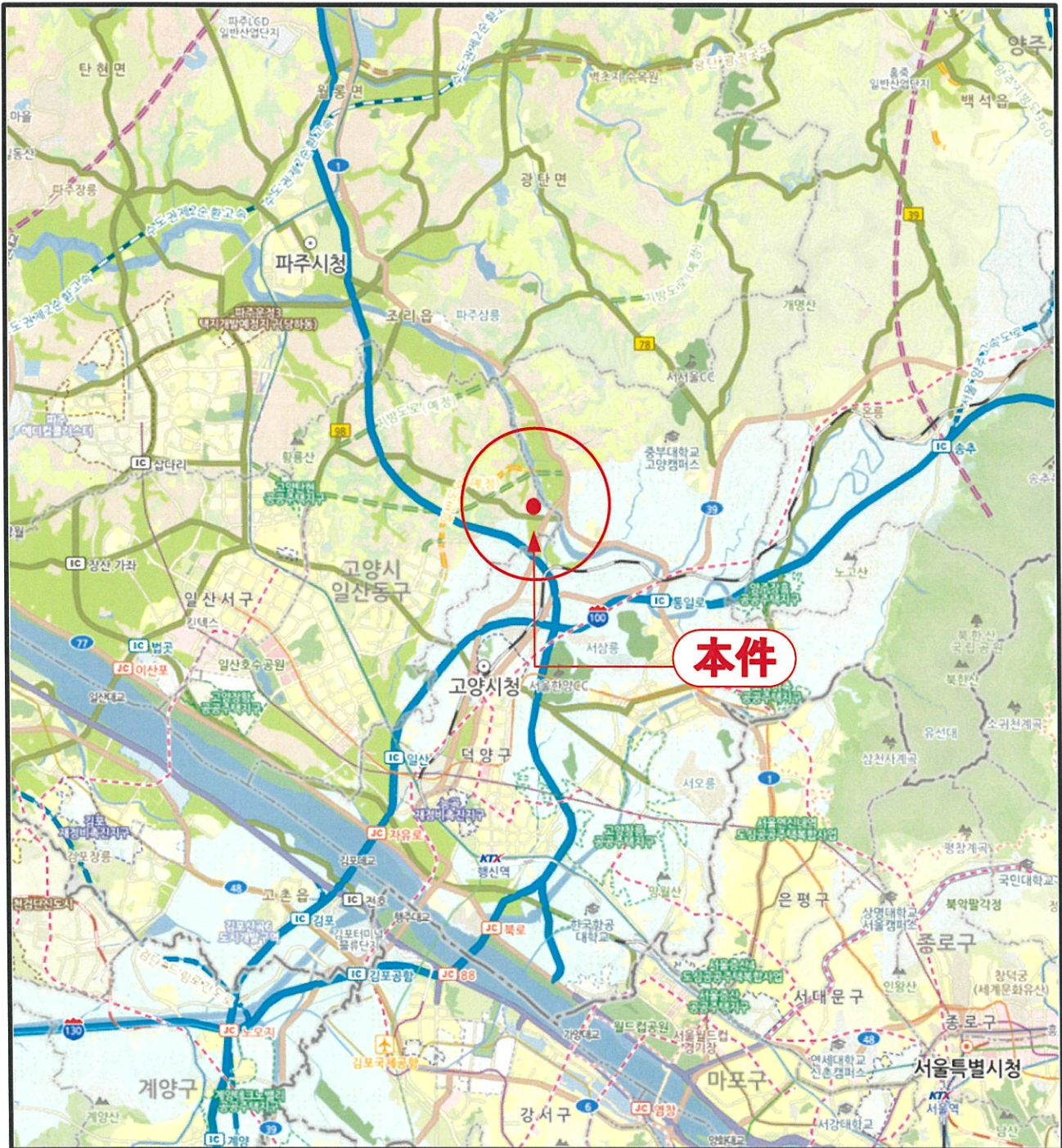
9. 임대관계

미상임.

광역위치도



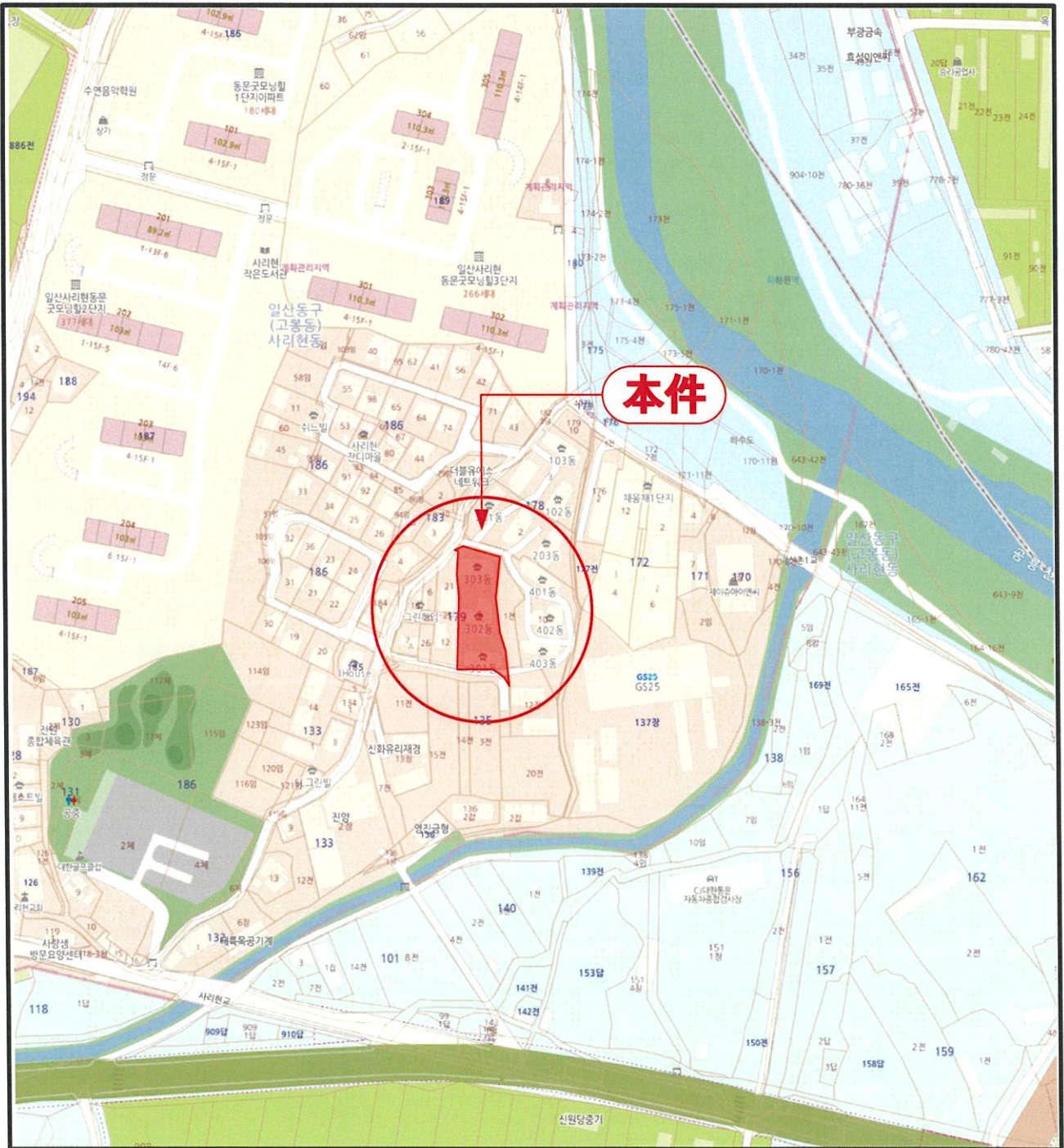
소재지	경기도 고양시 일산동구 사리현동 179-5 채움채2단지 제302동 제3층 제303호
-----	---------------------------------------------------



상세위치도



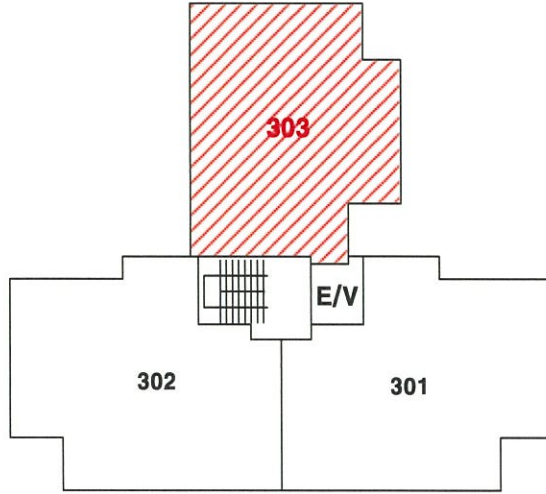
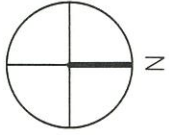
소재지 경기도 고양시 일산동구 사리현동 179-5
채움채2단지 제302동 제3층 제303호



호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

호별배치도



“본 건”
채움채2단지 제302동 제3층 제303호

내부구조도



임대상황

미 상 임.

현 황 사 진

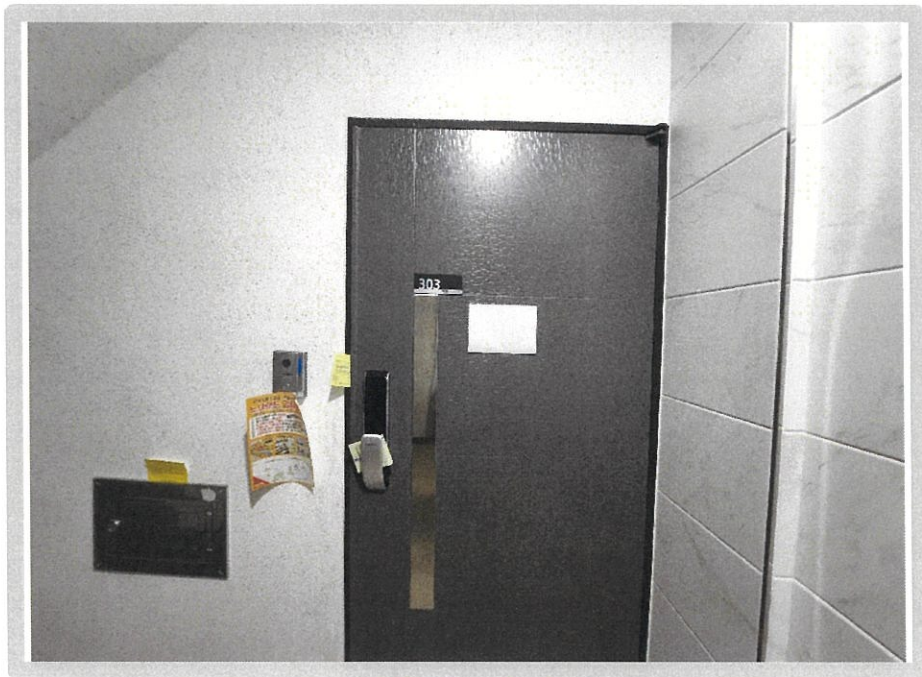


【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



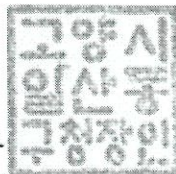
【 입구 전경 】

발급번호 : 202541285011172524

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 27

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지 경기도 고양시 일산동구 사리현동		지번 179-5	지목 대	면적(m ²) 1,745.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(복합zone) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소정수, 말 제한)]), <가족분묘의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가족사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역, 주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)] 및 주거발집지역), <가족분묘의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					판례
					축척 1/1600 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 05/ 27 경기도 고양시 일산동구					



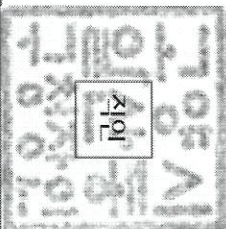
건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020193730000003	고유번호	4128510900-3-01790005	건축물명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동			지번	179-5	철타 2단지
대지면적	1,745 m ²	연면적	1,841.78 m ²	지역	지구	구역
건축면적	644.34 m ²	용적률 산정용 연면적	1,741.87 m ²	건축물 수	주용도	공동주택
건폐율	36.92 %	용적률	99.82 %	층 호수/기구수/세대수	층 주차 대 수	동
조경면적	m ²	공계 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	m
건축물 현황						
구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도
주1	철타 2단지 301동	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)	철근콘크리트구조	경사지붕	1/4	공동주택
주2	철타 2단지 302동	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)	철근콘크리트구조	경사지붕	0/4	공동주택
주3	철타 2단지 303동	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)	철근콘크리트구조	경사지붕	1/4	공동주택
				- 이하야백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 5월 27일

대지위치 경기도 고양시 일산동구 사리현동

명칭

채움채 2단지

특이사항

지번 지번 관련 주소

도로명주소

179-5

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장					승용	승강기	비상용	허기일
			구분	옥내	옥외	인근	면적				
건축주	**	**			27 대						2017.3.29.
설계자	**	**	지주식	대	320.5 m ²	대					2017.4.27.
공사감리자	**	**	기계식	대	m ²	대					
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	m ²	대					2019.1.15.

인증명	유효기간	성능	건축물 인증 현황		내진설계 적용 여부	건축물 구조 현황		관리계획 수립 여부
			*건축물 인증 현황	건축물 구조 현황		내진능력	내진능력	
						비적용	지하수위	
			특수구조 건축물			미해당	구조설계해석법: 등기정적해석법	건축물 관리점검 현황
					기초형식: <input checked="" type="checkbox"/> 지내력기초(파일기초	20 (m ²)	구조설계해석법: 등기정적해석법	종류
							<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	점검유효기간

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
2019.1.15.	[사용승인건축과-1815(2019.1.15.)호에 의거 신규작성(신축)]			리현동 179-5(314m ²), 179-15(34m ²), 179-16(1,397m ²) → 성석동 179-5(1,745m ²)로 토지합병			
2019.1.23.	[토지이동서민봉사과-1659(2019.1.23.)호에 의거사]			~ 이하야백 ~			

** 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

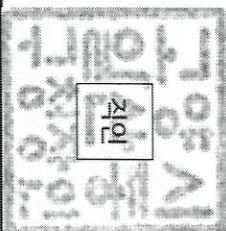
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193730000033		고유번호	4128510900-3-01790005		명칭	호수/가구수/세대수	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 시리현동		지번	179-5		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (시리현동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	657.71 m ²	※지역	주구조	※지구	※구역	
건축면적	259.56 m ²	용적률	39.33 %	※용적률	높이	지붕	경사지붕	
※건폐율	0 %	※공개 공지/공간 면적	0 %	※건축선 후퇴면적	13.9 m	※건축선 후퇴거리		
건축물 현황								
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	126.8	주2	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실 : 연면적 제외
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(3세대))	176.97			- 이하여백 -	
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(3세대))	176.97				
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(3세대))	176.97				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 27일

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 고양시 일산동구 사리현동** 명칭 **도로명주소** **채움채 2단지 302동** 호수/가구수/세대수 **0호/071구/11세대**

지번 **지번 관련 주소** **도로명주소** **경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)**

179-5 **도로명주소 관련 주소**

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	이현욱	19711101*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용 1 대	비상용 대	허기일 2017.3.29.
설계자	김경오 (주)한결건축사사무소	고양시-건축사사무소-225	자주식	대	대	대	대	* 급수설비(저수조) * 하수처리시설		착공일 2017.4.27.
공사감리자	이기환 건축사사무소 팀	고양시-건축사사무소-144	기계식	대	대	대	대	형식	지상	사용승인일 2019.1.15.
공사시공자 (원장관리인)	서봉순 (주)지향종합건설	경기도-건축공사업-10-2848	전기차	대	대	대	대	용량	지하	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력
			특수구조 건축물		지하수위
			기초형식 지내력기초		미해당
			파일기초		구조설계해석법: 등기정적해석법
					동적해석법
변동사항			변동내용 및 원인		
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2019.1.15.	[시용승인건축과 1815(2019.1.15.)호에 의거 신규작성(신축)]		1,397㎡ → 성석동 179-5(1,745㎡)로 토지합병		
2019.1.23.	[토지이동] [시민봉사과 1659(2019.1.23.)호에 의거 사리현동 179-5(314㎡), 179-15(34㎡), 179-16(- 이허여백-		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

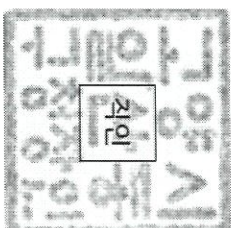
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220193730000016	고유번호	4128510900-3-01790005	명칭	체육채 2단지 302동	호명칭	303
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동			지번	179-5	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	번정환			
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	50.21	980724-1*****	변경환	서울특별시 송파구 미천로41길 25,39호(미천동)	1/1	2022.6.23.
					공용부분		-이희여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	개단실	4.978					
					공용부분		-이희여백-		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

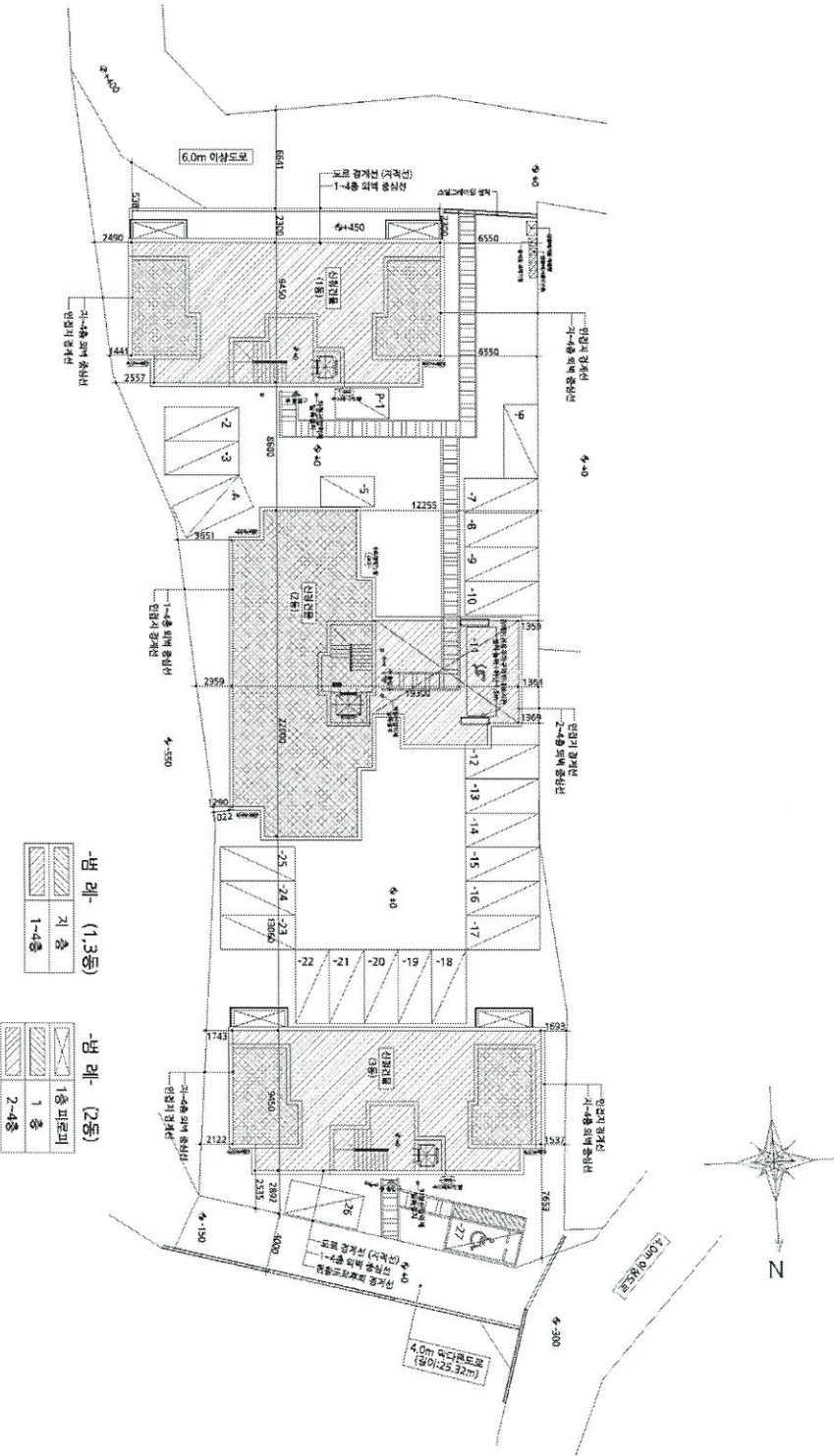
발급일자: 2025년 5월 27일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020193730000003	고유번호	4128510900-3-01790005	명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동		지번	179-5	계용채 2단지	



도면의 종류	배치도	축척	1 : 400	도면 작성자	(주)한결건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------

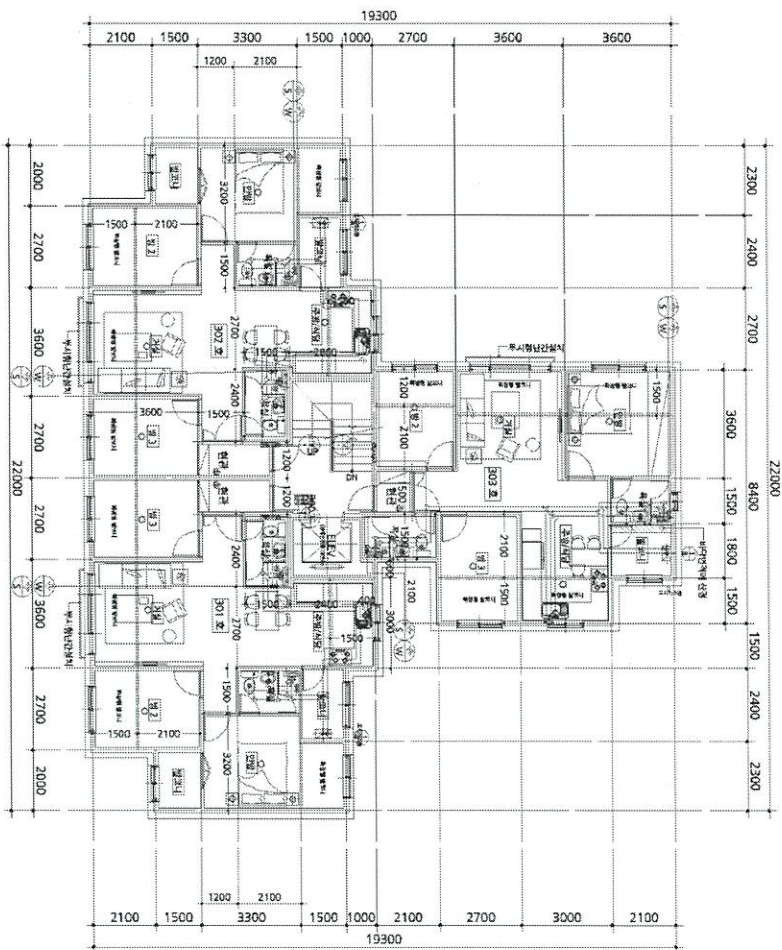
297mm×210mm 백상지 (80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193730000033	고유번호	4128510900-3-01790005	명칭	체음채 2단지 302동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/1세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동		지번	179-5	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)	

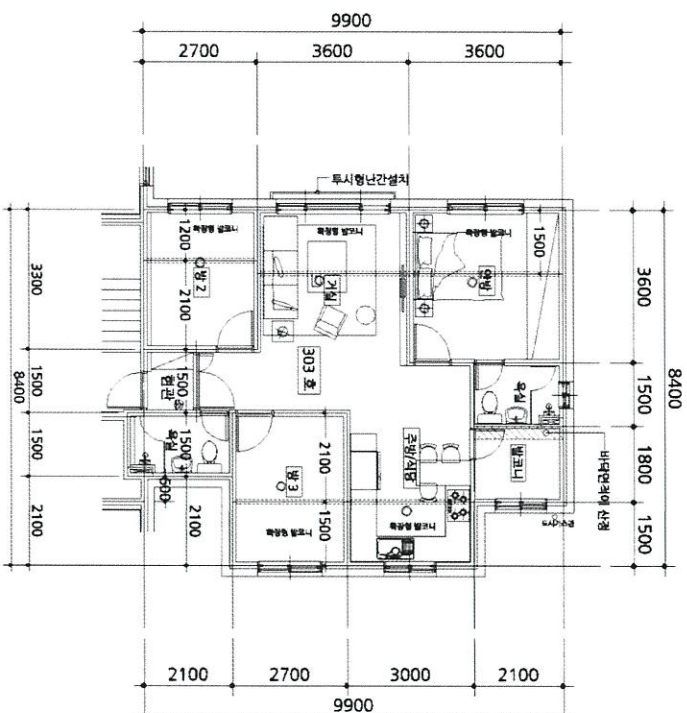


도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)한결건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

건물ID	2220193730000016	고유번호	4128510900-3-01790005	명칭	체움채 2단지 302동	호명칭	303
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동		기번	179-5	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로659번길 159 (사리현동)	



시공발행인:

도면의 종류 2025.05.28

평면도

축척

1 : 120

도면 작성자

(주)한결건축사사무소

(서명 또는 인)

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

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호

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

문서번호 : 대화 10-2505-2-0033호

시행일자 : 2025-06-09

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
경매5계장

참 조 : 법원주사 형남구

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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 2025-05-27자 귀 제 『2025타경63189』 호로 의뢰하신 『변정환 소유물건』 에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.



(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연



수수료청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2505-2-0033호

의정부지방법원 고양지원 경매5계장 귀하

—금사십칠만구천육백원정 (₩479,600.-)

2025-05-27 일자 귀 제 『2025타경63189』 호로 의뢰하신 『변정환 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
평가수수료	310,000	● 평가수수료 ●
실비	여비	112,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,800
	기타실비	3,000
	특별용역비	
소계	₩126,800	
합계	₩436,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세	₩43,600.-	
총계	₩479,600.-	
기납부착수금	₩.-	
정산청구액	₩479,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250520033)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)

