



**미래새한감정평가법인**  
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

수 신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 05자 귀 제『2024타경85860』호로 의뢰하신 『김연호 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

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



**(주)미래새한감정평가법인 북부지사장**



담 당 자 감정평가사 김성철

시행일자 미래새한 2412-22-05003호 (2024.12.13)

우)10403 경기도 고양시 일산동구 중앙로1066 (백석동, 재능교육빌딩)  
전화 (031)914-7411 FAX (031)914-1008 http://www.msapp.co.kr  
전화:031-931-7100 전송:031-914-1008 E-mail:mrsh03@bill36524.com

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2412-22-05003

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민 귀하

## 육십삼만오천팔백원정 (₩635,800.-)

2024-12-05 귀 제 『2024타경85860』호로 의뢰하신『김연호 소유물건』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정료의 산정기준등에 관한 예규에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### [ 청구내역 ]

과목	금액	비고
수수료	372,480	
실비		
여비	184,000	◎여비 : 184,000원
토지조사비	-	◎물건조사비 : 1동(호) x 10,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	◎공부발급비 : 토지이용계획확인서(1,000원) + 등기사항전부증명서(1,000원)
기타실비	10,000	
특별용역비	-	◎기타실비 : 사진용지(5장 x 2,000원)
소계	206,000	
합계(공급가액)	₩578,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	₩57,800.-	
총계	₩635,800.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩635,800.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24122205003】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

【사업자등록번호 : 128-85-40646】

### ★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 270137-04-000586 예금주 : (주)미래세한감정평가법인

(주)미래세한감정평가법인 북부지사장



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

# 감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민  
건명 김연호 소유물건  
문서번호 2024타경85860  
감정평가서번호 미래새한 2412-22-05003호



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

김성철



(주)미래새한감정평가법인 북부지사  
대표자 김후철



감정평가액	이역사천육백만원정 (₩246,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원경매8계		
소유자 (대상업체명)	김연호 (2024타경85860)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024-12-11	2024-12-06~ 2024-12-11	2024-12-13	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	246,000,000
			이하	여백		
	합계					₩246,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사					
	문선명					

# 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 성석동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117	195-32 102동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층					
						지1층	84.7		
						1층	139.024		
						2층	139.024		
						3층	139.024		
		4층	140.372						
		1) “	195-32	대	(계획관리지역)	1,674			
				(내)	철근콘크리트조 2층 202호	56.5156	56.5156	246,000,000	비준가액
				소유권	69.6134				
				1) ----- 대지권	1,674x----- 1,674	69.6134			
	합 계		이	하	여	백	토지·건물 토 지 : 건 물 : ₩246,000,000.-	배분내역 98,400,000 147,600,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 고양국제고등학교 북서측 인근에 위치하는 통칭 '골든힐스빌' 102동 2층 202호로서, 의정부지방법원 고양지원(경매8계)에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 (경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117)		
건물명 및 동·층·호수	102동 2층 202호		
용도지역	계획관리		
주 용 도	공동주택		
사용승인일자	2018-04-02		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/4	-/ /24	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,674	584.64	1,926.432



#### 나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
1	102	2	202	56.5156	23.5458	80.0614	69.6134	70.6	다세대주택
합 계				56.5156	23.5458	80.0614	69.6134	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개요

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 2024년 12월 11일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 12월 06일 ~ 2024년 12월 11일자 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 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부 현황은 확인이 불가능하여 내부구조는 집합건축물대장상 '건축물현황도'를 기준하였으며, 구조 및 이용상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 다. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 '구분건물(다세대주택)'임.
- 라. 대상물건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 대지사 용권이 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 기재하였는 바, 업무 진행시 참고 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 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	성석동 195-16	프라임하우스1단지 103/3/***	다세대주택	2023-04-17	55.3286	4,520,000	250,000,000	-
				2017-11-22				
㉡	성석동 195-36	통칭 '프라임하우스3단지' 103/1/***	다세대주택	2022-10-20	55.3286	4,610,000	255,000,000	-
				2018-09-03				
㉢	성석동 195-40	통칭 '뉴파인빌' 104/1/***	다세대주택	2023-05-25	49.6358	5,040,000	250,000,000	-
				2018-04-04				

#### 나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	성석동 195-32	통칭 '골든힐스빌' 101/2/***	다세대주택	2023-05-04	56.5156	4,480,000	253,000,000	경매
				2018-04-02				
②	성석동 195-34	휴안가 101/2/***	다세대주택	2024-07-03	62.0955	4,360,000	271,000,000	경매
				2018-04-02				
③	성석동 195-36	통칭 '프라임하우스3단지' 101/2/***	다세대주택	2024-01-04	55.3286	4,340,000	240,000,000	경매
				2018-09-03				

#### 다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
대상물건 인근	다세대주택	기준층	4,500,000원/㎡ 내외 수준	-

# 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			
㉠	성석동 195-16	프라임하우스1단지 103/3/***	다세대주택	2023-04-17	55.3286	4,520,000	250,000,000
				2017-11-22			

## 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 경의권	연립다세대	2023년 03월	99.6
				2024년 10월	96.0

- 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.

#### ■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
1	㉠	경기 경의권(연립다세대) (2023-04-17 ~ 2024-12-11)	$96.0/99.6 \approx 0.96386$	0.96386

## 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 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	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.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>1.000</b>		

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	㉠	4,520,000	1.000	0.96386	1.000	4,356,647	56.5156	246,218,519	246,000,000
<b>합 계</b>							<b>56.5156</b>	<b>-</b>	<b>246,000,000</b>

# 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·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32	통칭 '골든힐스빌' 102	2	202	56.5156	4,356,647	246,000,000
합 계				1개호	56.5156	-	246,000,000

- 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 식사동 소재 '고양국제고등학교' 북서측 인근에 위치하며 주변은 다세대주택, 단독주택 등이 소재하는 공동 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.		
2. 교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.		
3. 건물의 구조	2018.04.02 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 경사지붕 지하1층/지상4층 건물 내 2층 202호로서, 외벽 : 차장벽돌붙임 및 스타코 등 마감. 창호 : 하이샷시 및 알루미늄샷시 창호 등 임.		
4. 이용상태	'다세대주택'으로 이용중임. *상세이용상황은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조바람.		
5. 설비내역	기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스보일러에 의한 바닥난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 구비되어 있음.		
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서, '다세대주택' 건부지로 이용중임.		
7. 인접 도로상태등	동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.		
8. 토지이용계획 및 제한상태	계획관리지역, 계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 절소, 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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.		

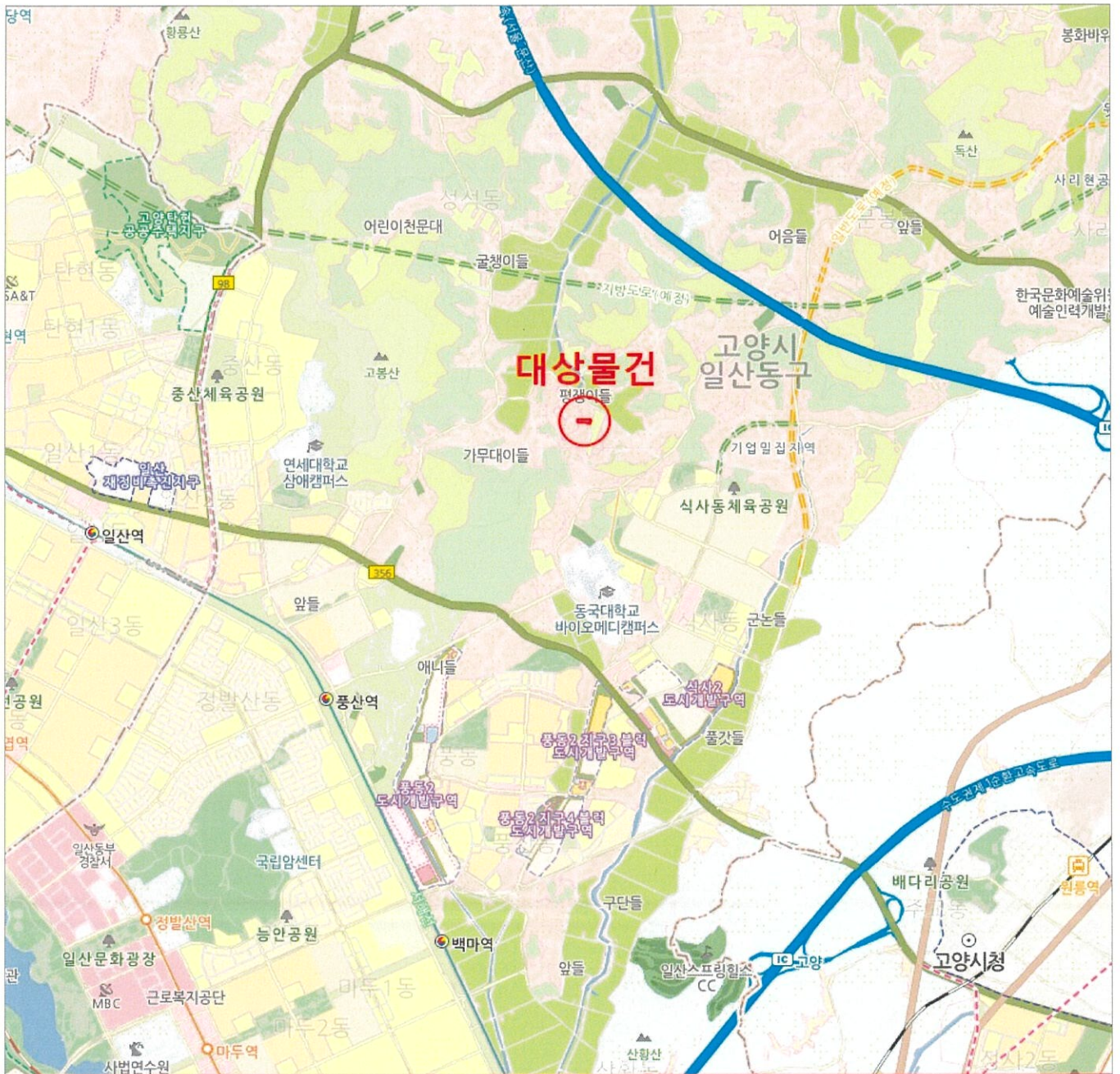
## 구분건물 감정평가 요항표

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)		
9. 공부와의 차이	없 음.		
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	*임대 관계: 미상임. *기 타: 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부 현황은 확인이 불가능하여 내부구조는 집합건축물대장상 '건축물현황도'를 기준하였으며, 구조 및 이용상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행시 참고 바람.		

# 광역위치도

소재지

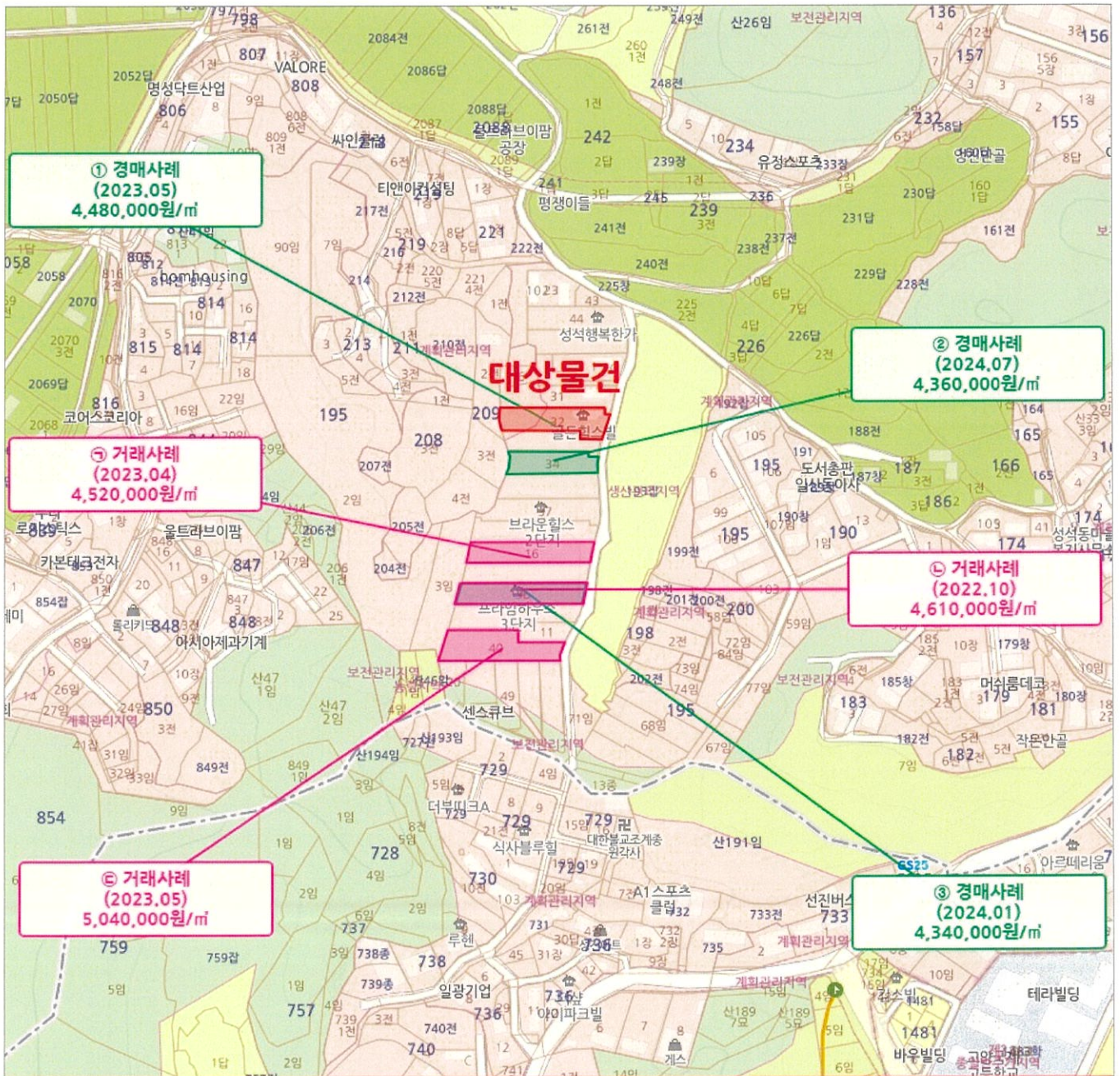
경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 102동 2층 202호



# 상세 위치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 102동 2층 202호

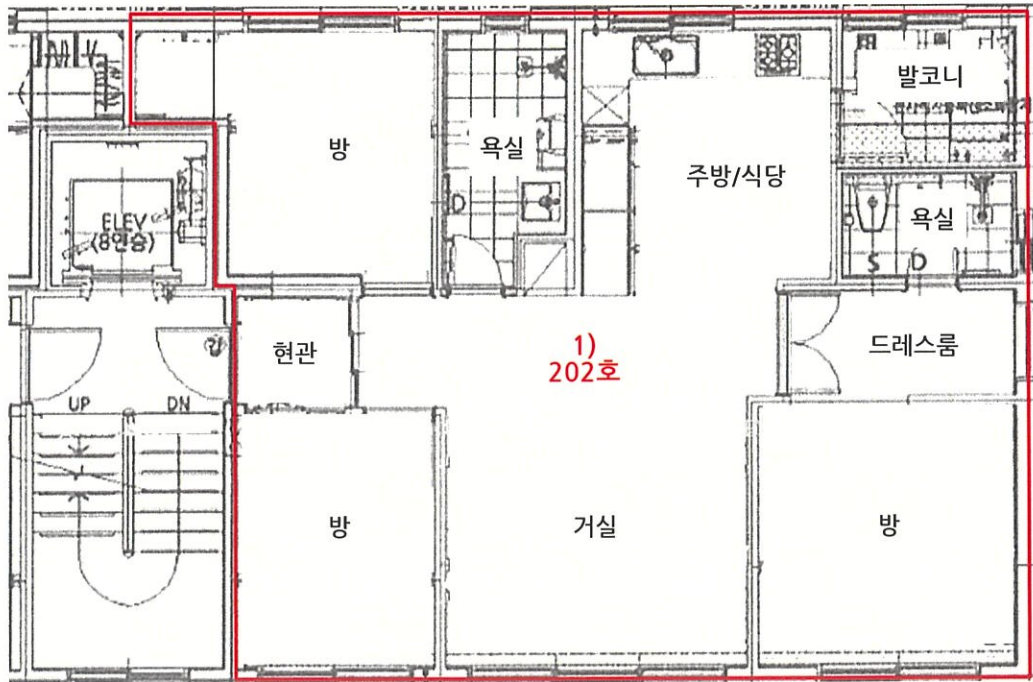
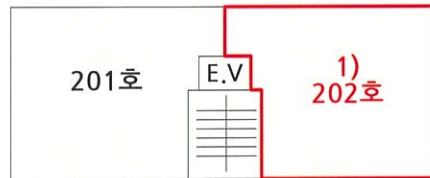


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

< 통칭 '골든힐스빌' 102동 2층 호별배치도 및 내부구조도 >



(본건 : 제2층 제202호)

임대미상

# 사 진 용 지



대상물건 주변전경



대상물건 동측에서 본전경

# 사 진 용 지



대상물건 외부전경



대상물건 외부전경



발급번호 : 202441285010341232

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 11

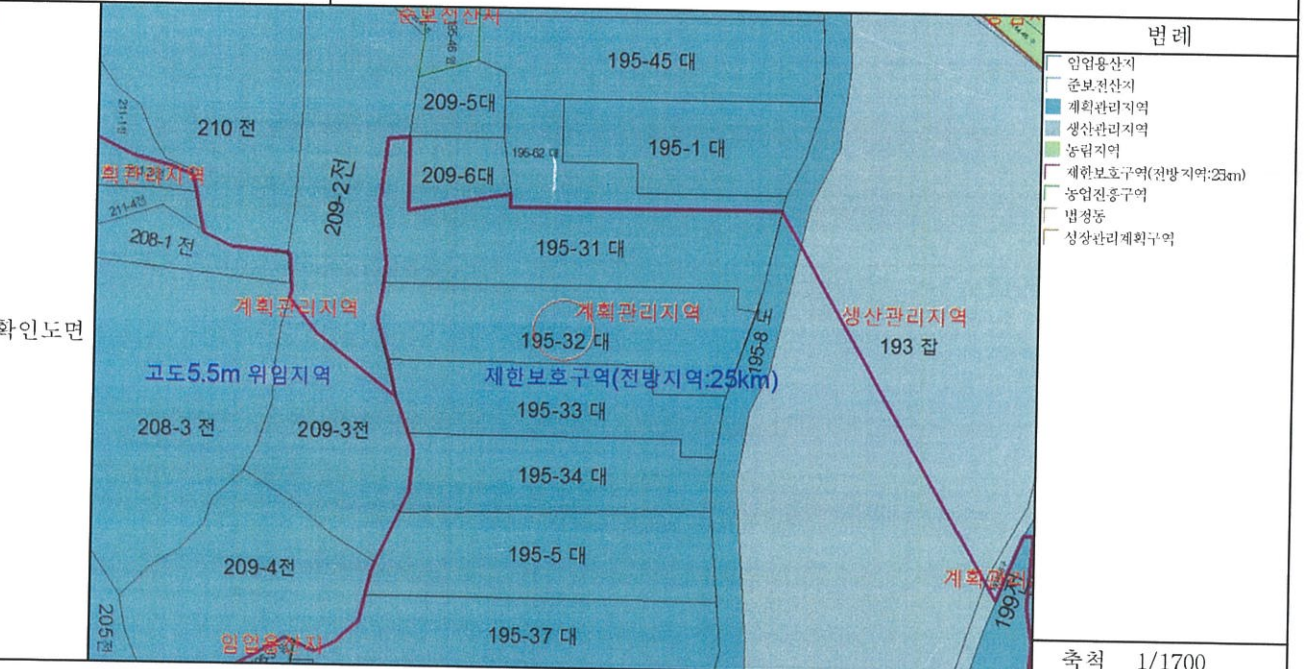
# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	미래세한감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경기도 고양시 일산동구 성석동		195-32	대	1,674.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 계획관리지역(2015-08-04), 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))및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(보호)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				

[해당없음]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항



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

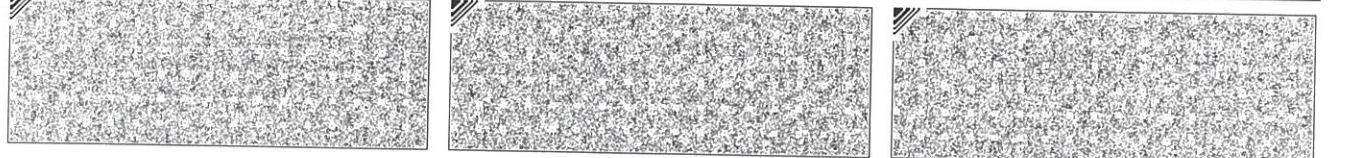
2024/ 12/ 11

경기도 고양시 일산동구

축척 1/1700

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 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1733-8958-3199-7748

# 토지 대장

고유번호	4128511300-10195-0032
토지소재	경기도 고양시 일산동구 성석동
지번	195-32
축척	1:1200

도면번호	17	발급번호	202441285-01034-1236
장번호	1-1	처리시각	14시 43분 26초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

성명 또는 명칭

주소

변동일자

등록번호

변동원인

등기번호

(04)주소변경

520610-1\*\*\*\*\*

2016년 12월 05일

서울특별시 은평구 응암로 305, 1001호(응암동, 드림캐시아)

(03)소유권이전

790126-2\*\*\*\*\*

2018년 04월 17일

(21)대지권설정

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

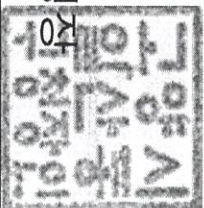
--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

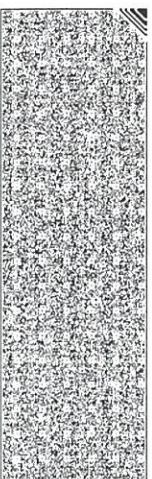
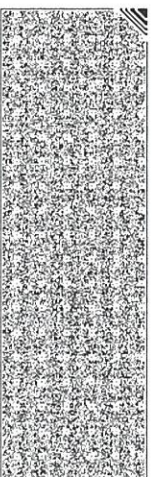
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 11일

## 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 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



정부24



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020183730000042	고유번호	4128511300-3-01950032	건축물 명칭	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동		지번	195-32	도로명주소
대지면적	1,674 m <sup>2</sup>	연면적	1,926.432 m <sup>2</sup>	지역	지구
건축면적	584.64 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,672.332 m <sup>2</sup>	건축물 수	주용도
건폐율	34.92 %	용적률	99.9 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수
조정면적	m <sup>2</sup>	공기 공기/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	0호/0가구/24세대
				건축선 후퇴거리	24
					부속 건축물

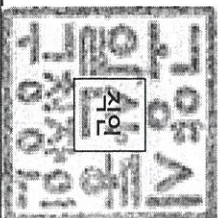
#### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 기법	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	101동	경기도 고양시 일산동구 동북로197번길 117 (양척동)	철근콘크리트구조	경사지붕	1/4	공동주택	642.144	2018.4.2	신축
주2	102동	경기도 고양시 일산동구 동북로197번길 117 (양척동)	철근콘크리트구조	경사지붕	1/4	공동주택	642.144	2018.4.2	신축
주3	103동	경기도 고양시 일산동구 동북로197번길 117 (양척동)	철근콘크리트구조	경사지붕	1/4	공동주택	642.144	2018.4.2	신축
				-이하야백-					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 11일

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 고양시 일산동구 성석동

명칭

특이사항

지번 195-32

지번 관련 주소

도로명주소

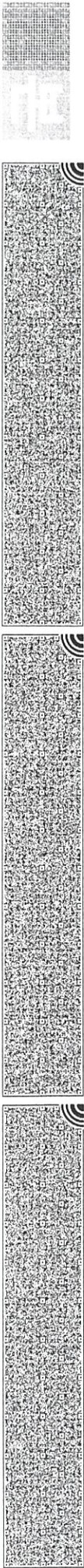
195-32

도로명주소 관련 주소

1, 동국로197번길 117

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기	승용	비상용	허가연	인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면적	대						형식	용량
건축주	***	***	구분	대	24 대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2017.4.19.
설계자	***	***	자주식	대	276㎡	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2017.5.17.
공사감리자	***	***	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2018.4.2.
공사시공자 (현장관리인)	***	***	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2018.4.2.
※건축물 인증 현황													건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부						내진능력			관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물						비적용						
			기초형식: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초( 20 ㎡) [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초						지하수위			건축물 관리점검 현황			
									미해당			종류			
									구조설계해석법: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법 [ <input type="checkbox"/> ] 동적해석법			점검유효기간			
변동사항													그 밖의 기재사항		
변동일	변동내용 및 원인						변동일	변동내용 및 원인							
2018.4.2.	[사용승인]건축과-12531(2018.4.2.)호에 의거 신규작성(신축)							석동 195-32(1,217㎡), 209-111(457㎡) → 석동 195-32(1,674㎡)으로 토지합병							
2018.4.16.	[토지이동]시민봉사과-7779(2018.4.16.)호에 의거 성							-이하(여백) -							

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 건물건축물(표제부, 갑)에 적습니다.



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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120183730000227	고유번호	4128511300-3-01950032	명칭	102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------	------------	------------

대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동		지번	195-32	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117 (성석동)	
------	------------------	--	----	--------	-------	---------------------------------	--

*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	642,144 m <sup>2</sup>	*기역	*지구	*구역
-------	------------------	-----	------------------------	-----	-----	-----

건축면적	194.88 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	557,444 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층
------	-----------------------	-------------	------------------------	-----	----------	-----	------	----	----------------

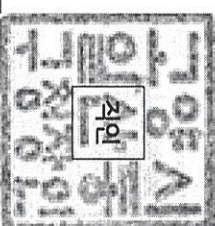
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	15.4 m	지붕	경사지붕	부속건축물	동
------	-----	------	-----	----	--------	----	------	-------	---

*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m
-------	----------------	--------------	----------------	-----------	----------------	-----------	---

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주2	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(창고))	84.7	주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	140.372
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	139.024			-이하야백-		
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	139.024					
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(2세대))	139.024					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 고양시 일산동구청장



담당자: 진  
화:

발급일: 2024년 12월 11일

\*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 고양시 일산동구 성석동

명칭 102동 호수/가구수/세대수

0호/0가구/8세대

지번 195-32 지번 관련 주소

도로명주소 경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117 (성석동)

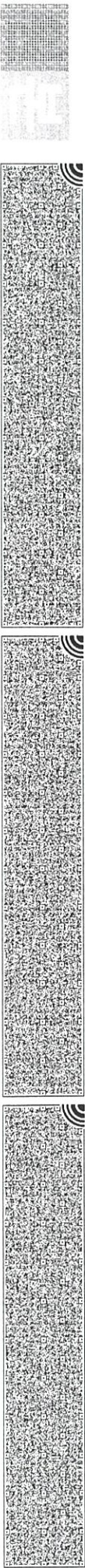
도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기		
건축주	조연희	19790126*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용 1 대	비상용 대	허가일
설계자	김기성 (주)한중건축사사무소	고양시-건축사사무소-170	건축식	대 24	대 276	대	대	※ 하수처리시설	※ 금수설비(저수조)	2017.4.19.
공사감리자	양용석 다이아디건축사사무소	고양시-건축사사무소-252	기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	2017.5.17.
공사시공자 (원장권리인)	이용준 (주)단민건설산업 (원장권리인)	수원시영통구-건축공사업 -04-0894	전기차	대	대	대	대	용량	지하	사용승인일
*건축물 인종 현황										
인종명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황			
			내진설계 적용 여부				내진능력			
			특수구조 건축물				적용			
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초				지하수위			
			미해당				구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법			
			GL				m			
			VL-0.199g				관리계획 수립 여부			
							건축물 관리점검 현황			
							종류			
							점검유효기간			

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.4.2.	[사용승인]건축과-12531(2018.4.2.)호에 의거 신규작성(신축)			
2018.4.16.	[토지이동]시민봉사와-7779(2018.4.16.)호에 의거 성석동 195-32(1,217㎡), 209-1(457㎡)→성		석동 195-32(1,674㎡)으로 토지합병 -이하야백-	

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1733-8958-1605-6046



### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법지 제5호/서시) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID 2220183730000448 고유번호 4128511300-3-01950032 명칭 102동 호명칭 202

대지위치 경기도 고양시 일산동구 성석동 지번 195-32 도로명주소 경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117 (성석동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김연호			
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	56.5156	730209-1*****	서울특별시 노원구 동일로176길 47-14, 402호 (공릉동, 새울센스빌아파트)	1/1	2019.5.23.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하차고	8.8651					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV	10.5668					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공용	4.1139					
					- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 11일

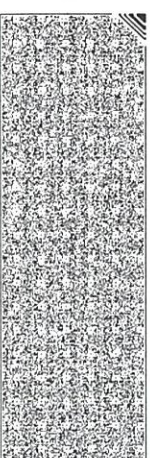
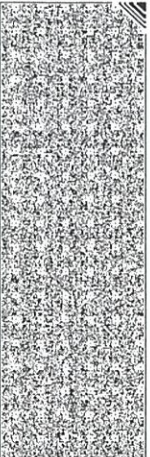
담당자 : 시민봉사과  
전화 : 031-8075-6204

고양시 일산동구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

\*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
 ◆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.







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2018-005170



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 제2층 제202호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년4월17일	경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117	철근콘크리트구조 경사지붕 4층 공동주택 지1층 84.7 m <sup>2</sup> 1층 139.024 m <sup>2</sup> 2층 139.024 m <sup>2</sup> 3층 139.024 m <sup>2</sup> 4층 140.372 m <sup>2</sup>	-

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32	대	1674m <sup>2</sup>	2018년4월17일 등기

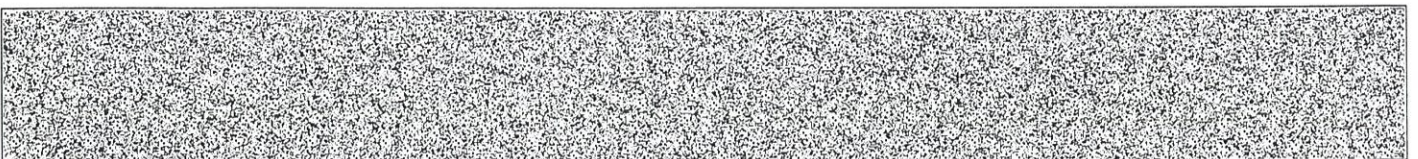
### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년4월17일	제2층 제202호	철근콘크리트조 56.5156 m <sup>2</sup>	-

### ( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1674분의 69.6134	2018년4월2일 대지권 2018년4월17일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 6번 근저당권 설정 등기, 을구 7번 근저당권 설정 등기) 2018년4월17일 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 28520228500204120010180111HAN0051442A9517010741112

발급확인번호 AANP-GJDX-1700

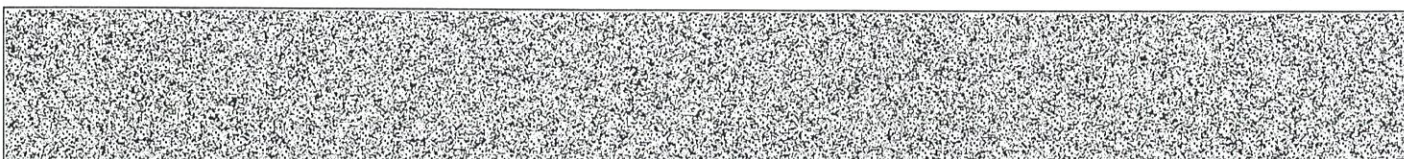
발행일 2024/12/11

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 제2층 제202호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
3			2번 별도등기 말소 2018년4월27일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년4월17일 제41911호		소유자 조연희 790126-***** 서울특별시 은평구 응암로 305, 1001호(응암동,드림캐시아)
2	소유권이전	2018년4월27일 제48139호	2018년4월27일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명 대치타워 )
	신탁			신탁원부 제2018-1599호
3	소유권이전	2019년5월23일 제56304호	2019년5월23일 신탁재산의귀속	소유자 조연희 790126-***** 서울특별시 은평구 응암로 305, 1001호 (응암동,드림캐시아)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2019년5월23일 제56305호	2018년3월20일 매매	소유자 김연호 730209-***** 서울특별시 노원구 동일로176길 47-14, 402호 (공릉동,새울센스빌아파트)
5	압류	2022년2월7일 제14343호	2022년2월7일 압류(정세관-티 6315)	권리자 국 처분청 노원세무서장
6	가압류	2022년4월15일 제41288호	2022년4월15일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 01476)	청구금액 금4,719,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동,부산국제금융센터) (서울동부관리센터)
7	압류	2022년10월25일 제120733호	2022년10월25일 압류(일산동구 세무과-23913)	권리자 고양시 3129 처분청 일산동구청장



발행번호 28520228500204120010180111HAN0051442A9527010741112

발급확인번호 AANP-GJDX-1700

발행일 2024/12/11

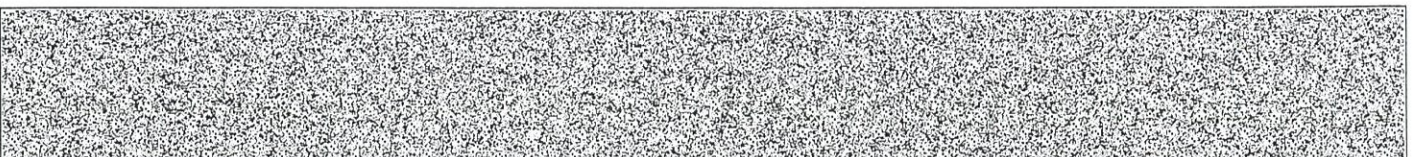
[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	압류	2023년3월8일 제28526호	2023년3월8일 압류(세원관리 과-2402(세외수 입))	권리자 군포시 3126
9	압류	2023년3월29일 제39768호	2023년3월29일 압류(정수과-23 0329)	권리자 안성시 3156
10	압류	2023년6월26일 제84325호	2023년6월26일 압류(체납징세 과-티56686)	권리자 국 처분청 시흥세무서장
11	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154551호	2024년11월25일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경858 60)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울중부지사)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년6월29일 제85809호	2023년5월25일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2023카임286)	임차보증금 금207,000,000원 범 위 건물전부 임대차계약일자 (1차)2019.4.14. (2차)2021.5.13. 주민등록일자 2019년5월27일 점유개시일자 2019년5월24일 확정일자 (1차)2019.4.25. (2차)2021.5.14. 임차권자 정서희 910703-***** 경기도 고양시 일산동구 동국로197번길 117, 골든힐스빌 102동 202호(성석동)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월29일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 제2층 제202호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

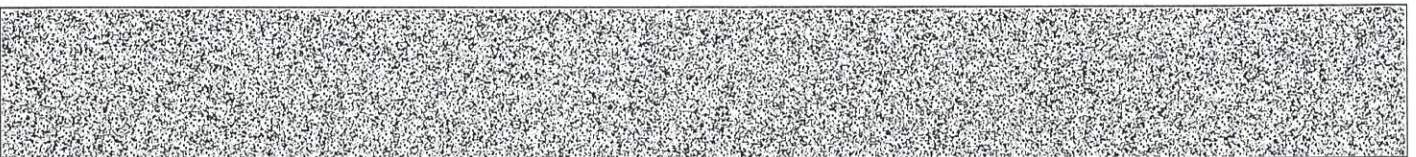
전산운영책임관



\* 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 2852022850020412001018011HAN0051442A9547010741112

발급확인번호 AANP-GJDX-1700

발행일 2024/12/11

# 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 2850-2018-005170

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 195-32 제102동 제2층 제202호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김연호 (소유자)	730209-*****	단독소유	서울특별시 노원구 동일로176길 47-14, 402호 (공릉동, 새울센스빌아파트)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2022년2월7일 제14343호	권리자 국	김연호
6	가압류	2022년4월15일 제41288호	청구금액 금4,719,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	김연호
7	압류	2022년10월25일 제120733호	권리자 고양시	김연호
8	압류	2023년3월8일 제28526호	권리자 군포시	김연호
9	압류	2023년3월29일 제39768호	권리자 안성시	김연호
10	압류	2023년6월26일 제84325호	권리자 국	김연호
11	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154551호	채권자 한국주택금융공사	김연호

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년6월29일 제85809호	임차보증금 금207,000,000원 임차권자 정서희	김연호

## [ 참 고 사 항 ]

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