

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	의정부지방법원 고양지원장
건명	김진선 외 1명 소유(2025타경60875)
감정서번호	032501-1004호

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

메이트플러스감정평가법인(주) 북부지사
Mateplus Appraisal Co.,Ltd.

경기도 고양시 덕양구 화신로 273, 70336호(화정동, 명지프라자)
TEL.070-4719-6000



(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
박준우

박준우



메이트플러스감정평가법인(주) 북부지사 지사장 김정민

(서명또는인)



감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진선 외 1명 (2025타경60875)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.23	2025.01.23 ~ 2025.01.23	2025.01.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	213,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩213,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 양세정		양세정			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '고양국제고등학교' 북동측 인근에 위치하는 한울하임 126동 2층 201호에 대한 경매(의정부지방법원 고양지원 2025타경60875) 목적 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32		
이용상황 (건물명)	다세대주택 (한울하임)	사용승인일자	2018.09.06
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	용도지역	계획관리지역

일련 번호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	126동 2층 201호	49.22	13.810	47.26/1,024.0	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 23일입니다.(본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 01월 23일에 실시하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

-

3. 그 밖의 사항

- 1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 2) 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부 관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였고 후첨 내부구조도는 건축물현황도 등에 의거 도시하였으므로 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 본 감정평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례, 인근지역 내 유사부동산의 가치수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보			
명칭	세대수	동수	사용승인일
한울하임 126동	10세대	1개동	2018-09-06
▶ 주위환경			
교통정보	- 인근에 노선버스정류장 등 소재		
편의시설	- 인근에 성석동마을복지사무소, 편의점 및 근린생활시설 소재		
교육환경	- 다솜초등학교, 풍동고등학교, 동국대학교 바이오메디캠퍼스 등 소재		
공원/녹지	- 달맞이공원 등이 근거리에 소재		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

일련 번호	소재지 지 번	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점		거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일			
A	성석동 174-32	한울하임 1**동 1층 1**호	계획 관리	60.59	2023-03-09	2018-09-06	260,000,000	4,291,137
					2018-09-06			
B	성석동 174-32	한울하임 1**동 4층 4**호	계획 관리	50.91	2024-04-20	2018-09-06	200,000,000	3,928,501
					2018-09-06			
C	식사동 721-7	아르메리움 3**동 3층 3**호	계획 관리	60.18	2024-12-11	2019-04-01	248,000,000	4,120,970
					2019-04-01			

<출처: 감정평가정보센터, KAIS>

2) 인근지역 평가사례

일련 번호	소재지 지 번	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일			
#1	성석동 174-32	한울하임 1**동 4층 4**호	계획 관리	49.22	경매	2022-12-14	2018-09-06	201,000,000	4,083,706
						2018-09-06			
#2	성석동 174-32	한울하임 1**동 4층 4**호	계획 관리	50.91	경매	2022-05-27	2018-09-06	230,000,000	4,517,776
						2018-09-06			

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 경기도 고양시 일산동구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	7,732,434,040원	5,760,709,122원	74.5%	21건	13건	8건(38.1%)	6건
집합건물	83,372,000,000원	66,344,493,150원	79.6%	618건	425건	193건(31.2%)	67건
- 다세대	18,544,000,000원	12,640,478,967원	68.2%	330건	257건	73건(22.1%)	22건
- 아파트	55,118,000,000원	45,560,619,998원	82.7%	194건	105건	89건(45.9%)	28건
- 연립	2,923,000,000원	2,621,378,500원	89.7%	17건	11건	6건(35.3%)	1건
- 오피스텔	2,220,000,000원	1,751,991,700원	78.9%	9건	4건	5건(55.6%)	3건
- 오피스텔(주거)	4,181,000,000원	3,464,923,985원	82.9%	66건	47건	19건(28.8%)	13건
- 주상복합(주거)	386,000,000원	305,100,000원	79.0%	2건	1건	1건(50.0%)	0건
상가	5,038,310,000원	2,439,454,900원	48.4%	53건	44건	9건(17.0%)	14건
공장	3,918,682,000원	2,837,170,100원	72.4%	3건	2건	1건(33.3%)	2건
특수부동산	4,858,731,000원	3,293,090,000원	67.8%	9건	7건	2건(22.2%)	5건
토지	8,879,575,080원	5,628,200,000원	63.4%	48건	41건	7건(14.6%)	15건
기타토지	854,722,000원	547,401,000원	64.0%	9건	4건	5건(55.6%)	1건
합계	114,654,454,120원	86,850,518,272원	75.7%	761건	536건	225건(29.6%)	110건

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

인근지역 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 최근 거래된 거래사례 A를 선정함.

일련 번호	소재지 지 번	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
A	성석동 174-32	한울하임 1**동 1층 1**호	계획 관리	60.59	2023-03-09	260,000,000	4,291,137
					2018-09-06		

<출처: 감정평가정보센터, KAIS>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

(3) 시점수정

가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

한국부동산원이 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 매매지수가 미고시된 경우 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수 (자료: 한국부동산원)

구 분	2023년 2월	2024년 12월
경기 경의권	100.0	96.0

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기 경의권 (23.03.09~25.01.23)	0.96000	96.0 / 100.0 = 0.96000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.05	층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.050	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	4,291,137	1.000	0.96000	1.050	4,325,466	49.22	212,899,437	213,000,000

※ 결정금액 = 산정금액 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가 하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소 재 지 지 번	건물명· 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	성석동 174-32	한울하임 126동 2층 201호	49.22	47.26	213,000,000	-
합 계					₩213,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1 가	경기도 고양시 일산동구 성석동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동 동국로223번길 61-3	174-32 한울하임 126동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층							
	동소	174-32	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1. 소유권대지권	1,024 49.22 47.26 1,024x----- 1,024	49.22 47.26	213,000,000	비준가액			
	합 계						배분내역 토 지 : 85,200,000 건 물 : 127,800,000 ₩213,000,000.-				
			이	하	여	백					

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 일산동구 식사동 소재 '고양국제고등학교' 북동측 인근에 위치하는 한울하임 126동 2층 201호로서, 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등, 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 2층 201호로서,
(사용승인일: 2018.09.06)

- 외벽: 드라이비트 등 마감,
- 창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중임.(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참고)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기시설 등이 구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

-

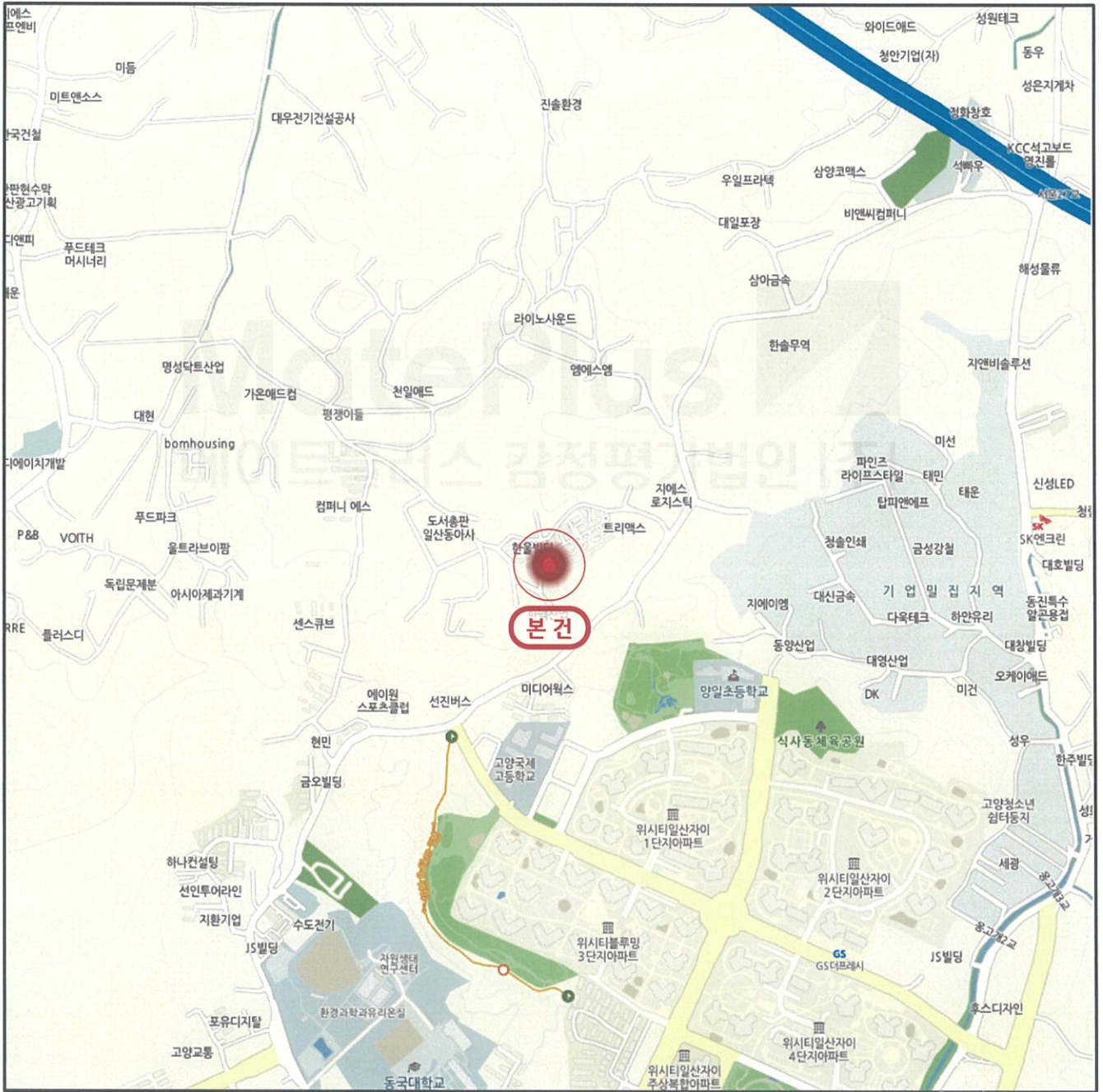
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역위치도



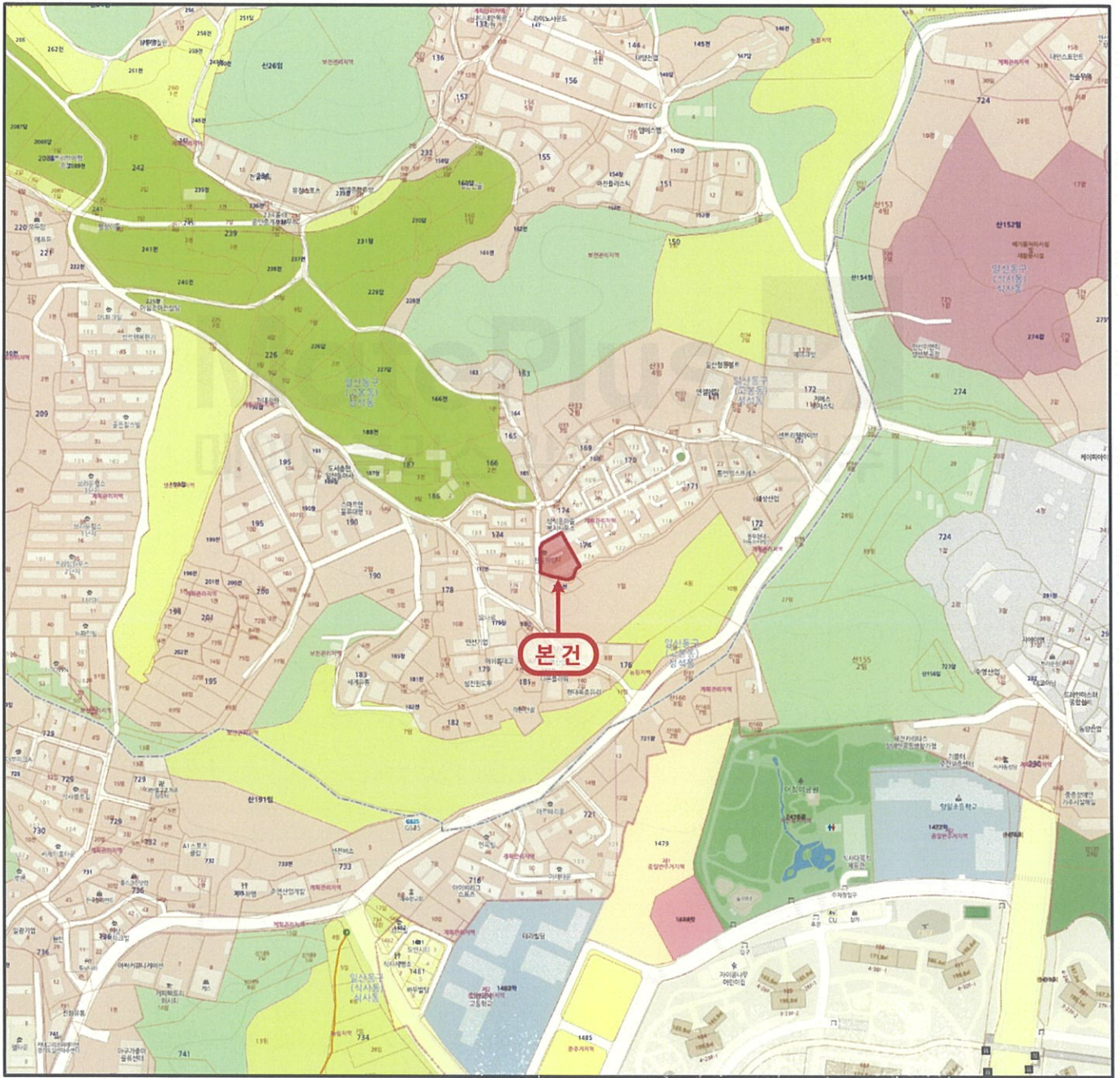
소재지	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한물하임 126동 2층 201호
------------	--



상세위치도

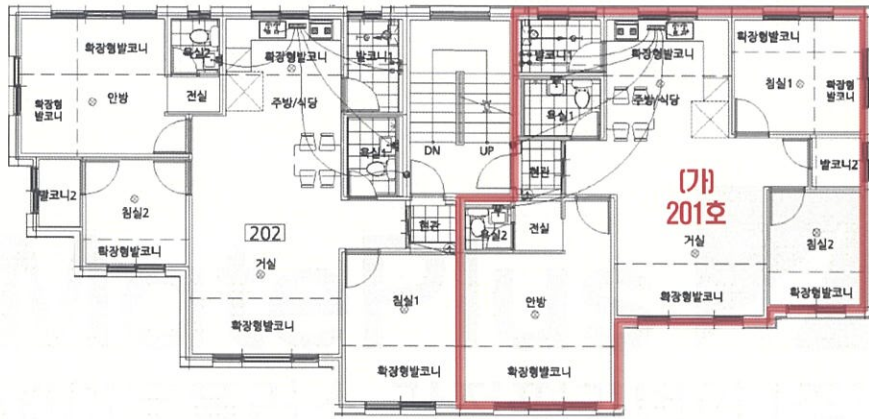
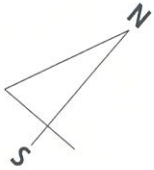


소재지 **경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32**
한물하임 126동 2층 201호

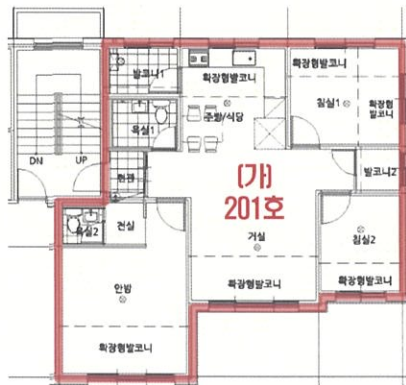


호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[126동 2층 201호 호별배치도]



[201호 내부구조도]

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지



126동 전경



126동 공동출입문 전경

사 진 용 지



126동 201호 출입문



126동 전경 및 주차장

회 보 서

우)10503 경기도 고양시 덕양구 화신로 273 70336호(화정동, 명지프라자 702,703)

TEL. 070-4719-6000
FAX.

문서번호 : 032501-1004

시행일자 : 2025-01-23

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
김응석

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 메이트플러스감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.21자 귀 제 『2025타경60875』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김진선 외 1명 소유물건(2025타경60875)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

메이트플러스감정평가법인(주) 북부지사

지사장 김정민



수수료 청구서

(전화: 070-4719-6000, FAX:)

문서번호 : 032501-1004

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.21 자 귀 제 『 2025타경60875 』 호로 의뢰하신 『 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한울하임 126동 2층 201호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	303,440	
실	여 비	224,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,800
	기타 실비	6,000
비 소 계	243,800	(200,000+163,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 303,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	547,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	54,700	
합 계	601,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	601,700	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:메이트플러스감정평가법인(주))

메이트플러스감정평가법인(주) 북부지사

지사장 김정민





발급번호 : 202541285010774659

발행매수 : 1/2

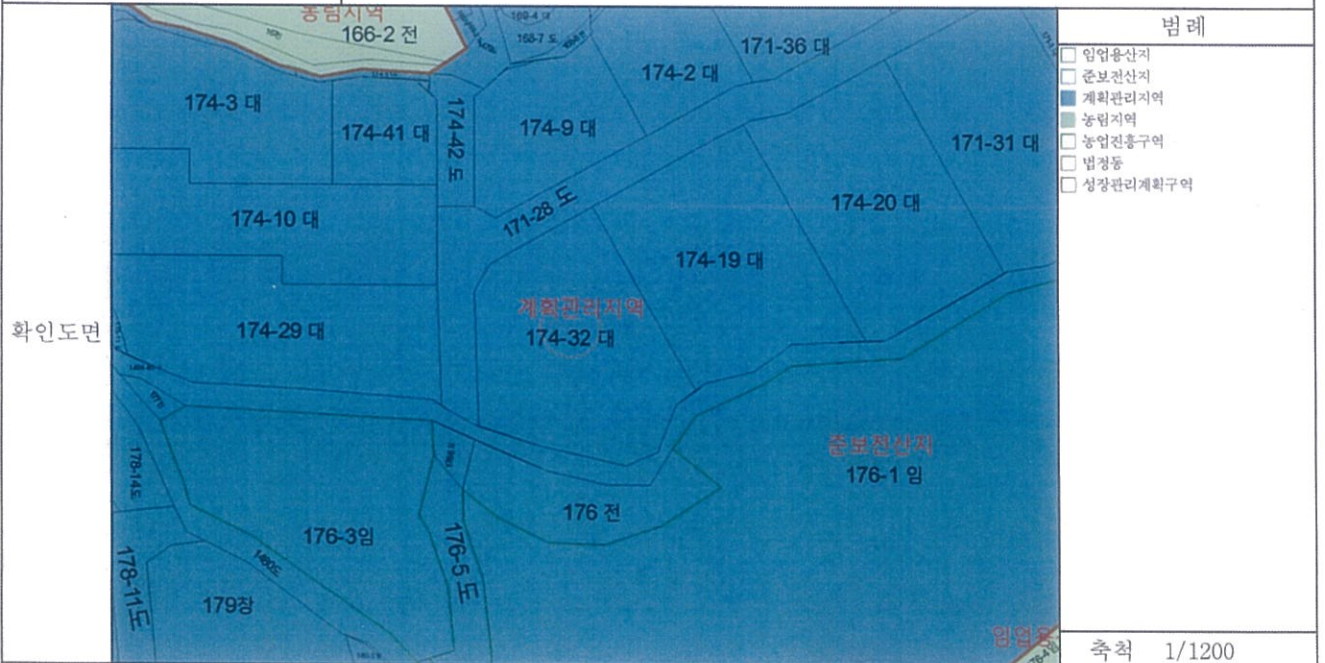
발급일 : 2025/ 01/ 22

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	메이트플러스감정평가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 고양시 일산동구 성석동		174-32	대	1,024.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거,상업,공업,녹지(자연취락지구))및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



- 범례
- 임업용산지
 - 준보전산지
 - 계획관리지역
 - 농업진흥구역
 - 법정동
 - 성장관리계획구역

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

2025/ 01/ 22

경기도 고양시 일산동구



축척 1/1200

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

<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>





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2850-2018-013207



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한울하임 제126동 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월13일	경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한울하임 제126동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 176.15㎡ 1층 120.9㎡ 2층 120.9㎡ 3층 120.9㎡ 4층 120.9㎡ 옥탑1층 12.42㎡ (연면적 제외)	도면 제2018-433호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32	대	1024㎡	2018년9월13일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월13일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 49.22㎡	도면 제2018-433호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1024분의 47.26	2018년9월12일 대지권 2018년9월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년9월13일 제106893호		소유자 차인숙 710927-***** 서울특별시 강서구 화곡로44길 14, 202호 (화곡동,2층)
2	소유권이전	2018년9월13일 제106938호	2018년9월13일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동,삼성생명 대치타워)
	신탁			신탁원부 제2018-6824호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년4월29일 제65815호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
3	소유권이전	2020년4월29일 제66090호	2020년4월29일 신탁재산의귀속	소유자 차인숙 710927-***** 서울특별시 강서구 화곡로44길 14,202호(화곡동,2층)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년7월9일 제105904호	2018년9월1일 매매	공유자 지분 2분의 1 김진전 760903-***** 경기도 고양시 일산서구 송산로 498-23, 102동 201호(덕이동,파이하우스) 지분 2분의 1 최영철 810420-***** 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61(성석동)
4-1	민간임대주택등기	2021년11월26일 제166808호	2021년5월25일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	강제경매개시결정	2025년1월13일 제3281호	2025년1월13일 의정부지방법원 고양지원의	채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동)

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한울하임 제126동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			강제경매개시결정(2025타경60875)	(경원신용지원단)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년8월3일 제101421호	2023년7월31일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2023카임5535)	임차보증금 금265,000,000원 범 위 건물 전체 임대차계약일자 2020년4월21일 주민등록일자 2020년4월29일 점유개시일자 2020년4월29일 확정일자 2020년4월21일 임차권자 김용범 830415-***** 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3, 126동 201호 (성석동, 한울하임)
				대위자 서울보증보험주식회사 서울특별시 종로구 김상옥로 29(연지동, 서울보증보험)(경원신용지원단) 대위원인 2023년 6월 13일 질권설정계약 양수
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월3일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년01월22일 10시34분08초

3/3

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 2850-2018-013207

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 성석동 174-32 한울하임 제126동 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김진선 (공유자)	760903-*****	2분의 1	경기도 고양시 일산서구 송산로 498-23, 102동 201호(덕이동, 파이하우스)	4
최영철 (공유자)	810420-*****	2분의 1	경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61(성석동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년11월26일 제166808호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김진선 등
5	강제경매개시결정	2025년1월13일 제3281호	채권자 서울보증보험 주식회사	김진선 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년8월3일 제101421호	임차보증금 금265,000,000원 임차권자 김용범	김진선 등

[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.



문서확인번호 : 1737-5100-4395-5219



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2120183730000558	고유번호	4128511300-3-01740032	명칭	한울하임 126동	호수/기구수/세대수	0호/0가구/10세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	-----------	------------	-------------

대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동		지번	174-32	도로명주소			경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3 (성석동)
* 대지면적	0 m ²	면적	* 지면	* 지구	* 구역			
건축면적	176.15 m ²	용적률 산정용 면적	659.75 m ²	주용도	공용주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층	
* 건폐율	0 %	* 용적률	483.6 m ²	지용	(철근)콘크리트	부속건축물	등 m ²	
* 조경면적	m ²	* 공개 공지/공간 면적	0 %	높이	14.15 m	* 건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	지1층	철근콘크리트구조	다세대주택	176.15			- 이하여백 -		
주2	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	120.9					
주2	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	120.9					
주2	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	120.9					
주2	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	120.9					
주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실 : 연면적 제외	12.42					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

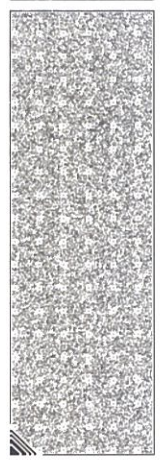
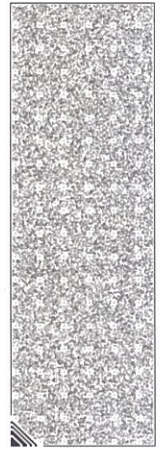
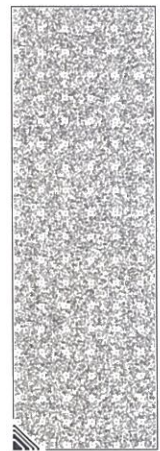
발급일 : 2025년 01월 22일



담당자 : 시민봉사과
전 화 : 031-8075-6204

고양시 일산동구청장

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

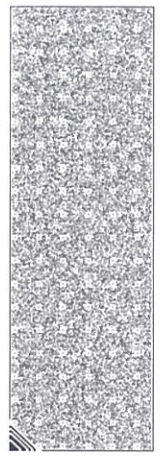
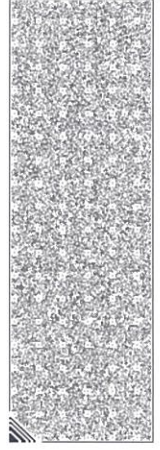
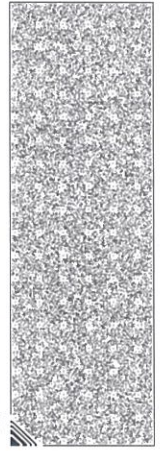
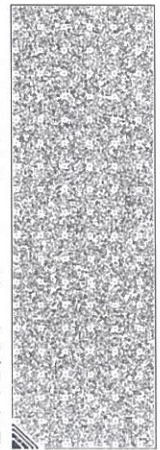
대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동		명칭	한울하임 126동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
지번	174-32	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3 (성석동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	
건축주	차인숙	19710927*****						허가일	2017.6.9.
설계자	김성용 건축사사무소 전원건축	양천구-건축사사무소-89	지주식	4대 91.53㎡	14대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2017.7.2.
공사감리자	정은영 건축사사무소 미고	고양시-건축사사무소-230	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식	2018.9.6.
공사시공자 (현장관리인)	차주환 주식회사 수진종합건설	서울특별시-건축공사업-0 1-3682	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량	사용승인일

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

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.9.6	[사용승인]건축과-34552(2018.9.6.)호에 의거 신규작성(신축)		- 이하어백 -
2018.9.10	[토지이동]시민봉사과-17212(2018.9.10.)호에 의거 성석동 174-32(59㎡), 174-38(597㎡), 175-1(368㎡) → 성석동 174-32(1,024㎡)으로 토지합병		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1737-5100-5314-7691



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2220183730003038	고유번호	4128511300-3-01740032	명칭	한울하임 126동	호명칭	201
대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동			지번	174-32	도로명주소 경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3 (성석동)	

전 유 부 분				소 유 자 현 황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	49.22	주식회사생보부동산신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명 대치타워)	1/1	2018.9.13. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-1*****			
공 용 부 분								
주	층별	구조	용도	면적(㎡)	김진신	경기도 고양시 일산서구 송산로 498-23, 102동 201호(덕이동, 파이하우스)	1/2	2021.7.9. 소유권이전
	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.5	최영철	경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61(성석동)	1/2	2021.7.9. 소유권이전
	1층	철근콘크리트구조	주차장	4.23	810420-1*****			
주	2층	철근콘크리트구조	벽체	4.08		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 22일

담당자 : 시민봉사과

전화 : 031-8075-6204



고양시 일산동구청장

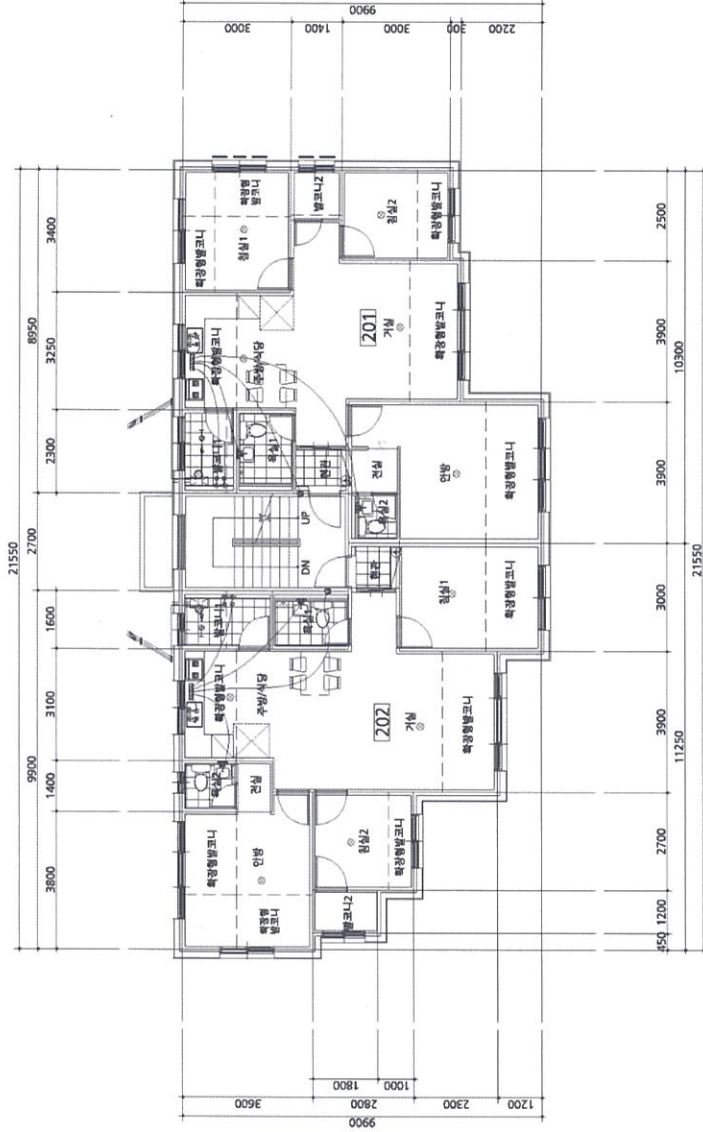
*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183730000558	고유번호	4128511300-3-01740032	명칭	한울하임 126동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동	지번	174-32	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3 (성석동)		

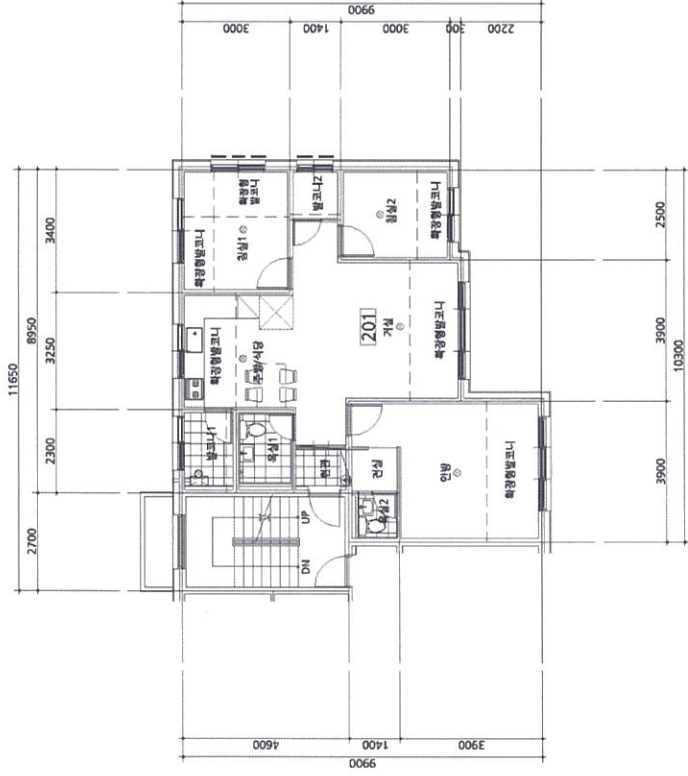


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김성용(건축사무소 전원건축) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

건물ID	2220183730003038	고유번호	4128511300-3-01740032	명칭	한울하임 126동	호명칭	201	(1쪽중제1쪽)
대지위치	경기도 고양시 일산동구 성석동	지번	174-32	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 동국로223번길 61-3 (성석동)			
건축물현황도								



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

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

