

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건명	최용석 소유물건(2025타경62742(2))
감정평가서번호	DN252-052101

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.



감정평가법인  
대일감정원 경기북부지사

10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호(백석동, 유니테크빌)

TEL : 031-921-3939 | FAX : 031-921-3980 | www.idab.co.kr



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 현기철

현

기

철



(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



감정평가액	사억육천일백만원정 (₩461,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최용석 (2025타경62742(2))		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.23	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025. 05. 30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	461,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩461,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		정	해	서	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 "풍동고등학교" 서측 인근에 위치하는 집합건물(스타팰리스 제104동 제1층 제104호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.23.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.22.~2025.05.23.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
  
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
  
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398				건물명	스타팰리스 104			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				규모	지하1층/지상4층			
용도	공동주택				사용승인일	2019.10.28			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제104호	84.7635	75.1048	18.53	93.6348	80.2			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	풍동 1398	스타팰리스 102 1층/101호	51.1962	270,000,000	5,270,000	2025.03.13 2019.10.28

#### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.03.13	51.1962	5,270,000

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 시점수정

#### 가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2025년 02월	100.08	$(99.97-100.08) / 100.08 \times 100$	-0.110% (0.99890)
	2025년 04월	99.97		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 경의권 매매가격지수를 적용함.

#### 나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)풍동 1398 스타펠리스 102 1층/101호	1.00	1.00	1.17	1.00	1.170
본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(복층 구조 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 7. 기타 참고자료

#### 가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근 (스타팰리스)	다세대주택	6,100,000 ~ 6,300,000 수준임.	본건 유사.

#### 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	풍동 1398	스타팰리스 107 1층/102호	64.661	법원 경매	401,000,000	6,200,000	2025.05.12 2019.10.28
2	풍동 1398	스타팰리스 104 1층/103호	75.0662	법원 경매	461,000,000	6,140,000	2025.05.14 2019.10.28

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)5,270,000	1.00	0.99890	1.00	1.170	6,150,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제104호	75.1048	6,150,000	461,000,000

# 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 풍동 소재 "풍동고등학교" 서측 인근에 위치하는 스타팰리스 제104동 제1층 제104호로서, 인근은 다세대주택 및 근린생활시설이 소재하는 환경으로 주변여건 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

일련번호[가] : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 중 제1층 제104호로서,  
(사용승인일 : 2019.10.28.)

외벽 : 벽돌 치장 등 마감,

내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감.

창호 : 하이새시 및 시스템 창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중이며, 관리상태 무난함.

## (5) 설비내역

급배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

# 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

주거용 건부지로 이용중인 부정형의 토지로서 인접도로 및 인접토지 대비 등고 평탄함.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 서측 노폭 약 6m의 도로를 이용함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상,  
자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대미상임.
- 복층구조임

# 광역위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 1층 104호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 1층 104호
-----	---



# 내 부 구조 도



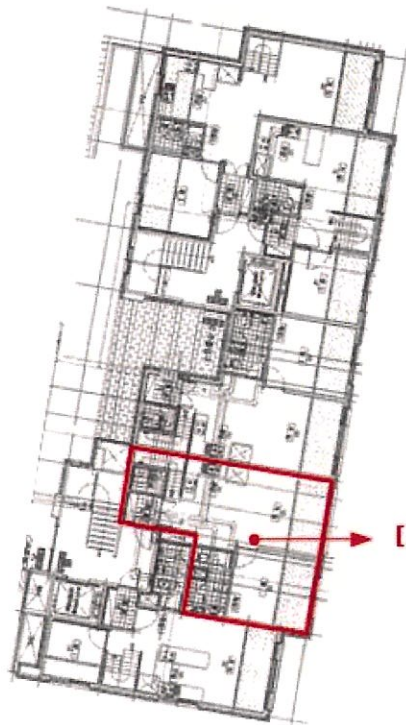
<b>소 재 지</b>	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 1층 104호
--------------	---



**NO SCALE**

< 호별배치도 >

< 내부구조도 >



[가]104호



[가]104호  
지하층

[가]104호  
1층

**[가] 스타팰리스 제104동 제1층 제104호**

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
		임대 미상	-	-	-

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 현관



문서확인번호: 1747-7899-2169-4622



발급번호 : 202541285011072241

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 21

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	신필영	주소	경기도 고양시 일산서구 대산로 249, 101-1404	
			전화번호	010-4125-5937	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 고양시 일산동구 풍동		1398	대	5,238.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 자연취락지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)) 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> 제2종일반주거지역</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 제3종일반주거지역</li> <li><span style="color: green;">■</span> 자연녹지지역</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 법정동</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 자연취락지구</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 수도공급설비</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 지구단위계획구역</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 하천</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 어린이공원</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 연결녹지</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 중로3류(폭 12m~15m)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 소로1류(폭 10m~12m)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 도로구역</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 소하천구역</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 사회복지시설</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 21</p> <p style="text-align: center;">경 기 도    고 양 시    일 산 동 구</p>					<p>축척 1/2000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



◆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.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2019-028604



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 제104동 제1층 제104호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년12월20일	경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 제104동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 애니골길 46	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 190.27㎡ 1층 223.81㎡ 2층 274.7㎡ 3층 249.92㎡ 4층 249.92㎡ 옥탑1층 189.63㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398	대	5238.6㎡	2019년12월20일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년12월20일	제1층 제104호	철근콘크리트구조 75.1048㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	5238.6분의 84.7635	2019년10월28일 대지권 2019년12월20일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 4번 신탁 등기)	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 285202PYS0020505H010190211000028601400010407001112

발급확인번호 AAOC-DEKP-6044

발행일 2025/05/21

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타펠리스 제104동 제1층 제104호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			<del>2019년12월20일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2019년12월20일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년12월20일 제161119호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-16191호</del>
2	소유권이전	2019년12월20일 제161120호	2019년12월20일 신탁재산의귀속	소유자 전옥상 480721-***** 경기도 고양시 일산동구 강송로 195, 805동 901호 (마두동, 강촌마을)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2019년12월20일 제161122호	2019년12월13일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-16252호</del>
<del>3-1</del>	<del>금지사항등기</del>	<del>2020년6월1일 제82985호</del>	<del>2020년5월28일 임주자모집공고 승인신청</del>	<del>이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음</del>
4	소유권이전	2021년1월8일 제3592호	2021년1월8일 신탁재산의귀속	소유자 전옥상 480721-***** 경기도 고양시 일산동구 강송로 195, 805동 901호 (마두동, 강촌마을)
	3번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타펠리스 제104동 제1층 제104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	3-1번금지사항등기 말소			소유권이전등기로 인하여 2021년1월22일 등기
6	소유권이전	2021년7월2일 제102331호	2021년6월30일 매매	소유자 최용석 990809-***** 전라북도 익산시 신동로 142, 4동 202호(신동, 청솔아파트) 매매목록 제2021-1498호
7	가압류	2022년5월27일 제59522호	2022년5월27일 전주지방법원 군산지원 익산시법원의 가압류 결정(2022카단1 0108)	청구금액 금5,075,571 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울 중구 세종대로 14, 9층, 10층, 11층, 12층, 13층, 14층(남대문로5가 , 그랜드센트럴)
8	압류	2024년3월8일 제28400호	2024년3월8일 압류(세무과-00 7963)	권리자 고양시 3129 처분청 일산동구청장
9	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1342721호	2025년3월28일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2025타경627 42)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년11월15일 제146832호	2023년11월10일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2023카임5830)	임차보증금 금429,000,000원 범 위 건물 전체 임대차계약일자 2021년4월21일 주민등록일자 2021년5월26일 점유개시일자 2021년5월26일 확정일자 2021년5월14일 임차권자 최태훈 940123-***** 경기도 고양시 일산동구 애니골길 46, 104동 104호(풍동, 스타펠리스)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임



[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 제104동 제1층 제104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2023년11월15일 부기

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2021-1498			
거래가액	금429,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 고양시 일산동구 풍동 588-7	160	2021년6월30일 매매	
2	[토지] 경기도 고양시 일산동구 풍동 573-13	162	2021년6월30일 매매	
3	[건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 제104동 제1층 제104호	6	2021년6월30일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 5월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



\* 실선으로 그려진 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 285202PYS0020505H010190211000028601400040407001112

발급확인번호 AAOC-DEKP-6044

발행일 2025/05/21

# 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 2850-2019-028604

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타펠리스 제104동 제1층 제104호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최용석 (소유자)	990809-*****	단독소유	전라북도 익산시 신동로 142, 4동 202호(신동, 청솔아파트)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2022년5월27일 제59522호	청구금액 금5,075,571 원 채권자 서민금융진흥원	최용석
8	압류	2024년3월8일 제28400호	권리자 고양시	최용석
9	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1342721호	채권자 주택도시보증공사	최용석

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년11월15일 제146832호	임차보증금 금429,000,000원 임차권자 최태훈	최용석

## [ 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.

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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

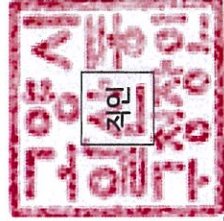
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193730000683	고유번호	4128510700-3-13980000		명칭	호수/가구수/세대수	스타펠리스 104	0호/0가구/17세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1398	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 애니콜길 46 (풍동)		
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	*지역		*지구	*구역		
건축면적	383.37 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수		
*건폐율	0 %	*용적률	높이	17.7 m	지붕	부속건축물		
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	*건축신 후퇴면적		*(철근)콘크리트		지하: 1층, 지상: 4층	
			*건축신 후퇴거리		m			

### 건축물 현황

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주4	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	190.27	주4	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(4세대))	249.92
주4	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(5세대))	223.81	주4	옥탑1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(다락))	189.63
주4	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(4세대))	274.7			-이하여백-		
주4	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(4세대))	249.92					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자: 진 화

발급일: 2025년 5월 21일

### 고양시 일산동구청장

\* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m<sup>2</sup>)





문서확인번호 : 1747-7900-1598-6651



# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220193730003664	고유번호	4128510700-3-13980000	명칭	스티펠리스 104	호명칭	104
대지구치	경기도 고양시 일산동구 풍동		지번	1398	도로명주소		경기도 고양시 일산동구 애니골길 46 (풍동)

## 전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최용석			전라북도 익산시 신동로 142, 4동 202호(신동, 청솔아파 트)	1/1
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			- 이하여백 -			
주	지1	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(관리사무소))	0.7236						
주	각층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(계단실))	11.9841						
주	각층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(벽체))	5.8223						
			- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 21일



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 진위 확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]





# 회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌)  
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 031-921-3939  
FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN252-052101

시행일자 : 2025-05-30

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
김응석

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 리 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

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

2. 2025.05.20자 귀 제 『2025타경62742(2)』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최용석 소유물건(2025타경62742(2))』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사



지사장 현기철

# 수수료 청구서

( 전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980 )

문서번호 : DN252-052101

수신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.20 자 귀 제 『 2025타경62742(2) 』 호로 의뢰하신 『 경기도 고양시 일산동구 풍동 1398 스타팰리스 104동 1층 104호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	561,680	
실비	여비	224,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	3,000
비소계	239,000	(250,000+411,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 561,680
특별용역비	-	
공급가액	800,000	1,000원 미만 절사
부가세	80,000	
합계	880,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	880,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

(주)신한은행 고양법원지점 : 100-020-498086(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

