

# 감정평가서

## Appraisal Report

장 태 수 소유물

(2024타경81554)

ND2024-1011-0005

2024-10-18

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



## ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
박용관

박용관

(인)

(주) 나라 감정평가법인  
본부장

북부지역본부  
정현우

(서명 또는 인)

|                 |                            |              |                               |              |
|-----------------|----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| 감정평가액           | 이억오천팔백만원정 (\258,000,000.-) |              |                               |              |
| 의뢰인             | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 박진영  | 감정평가<br>목적   | 경매                            |              |
| 제출처             | 경매2계                       | 기준가치         | 시장가치                          |              |
| 소유자 또는<br>대상업체명 | 장태수<br>(2024타경81554)       | 감정평가<br>조건   | —                             |              |
| 목록<br>표시 근거     | 귀제시목록                      | 기준시점         | 조사기간                          | 작성일          |
| 기타<br>참고사항      | —                          | 2024. 10. 15 | 2024. 10. 11~<br>2024. 10. 15 | 2024. 10. 18 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정       |             | 감정평가액 |                |
|------------|------------|-------------|----------|-------------|-------|----------------|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류       | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가    | 금액             |
| 구분<br>건물   | 구분<br>건물   | 1세대         | 구분<br>건물 | 1세대         | —     | 258,000,000    |
|            |            | 이           | 하        | 여           | 백     |                |
|            |            |             |          |             |       |                |
|            |            |             |          |             |       |                |
|            |            |             |          |             |       |                |
|            |            |             |          |             |       |                |
| 합계         |            |             |          |             |       | \258,000,000.- |

|      |   |       |     |     |
|------|---|-------|-----|-----|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |       |     |     |
|      | 심사자   | 감정평가사 | 심사자 | (인) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 풍동 소재 “다솜초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(빛가람 빌 제1동 제2층 제202호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 15일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2024년 10월 11일이고, 가격조사 완료일자는 2024년 10월 15일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### (1) 참고사항

본건을 수회에 걸쳐 방문하였으나, 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 조사하지 못하여 집합건축물대장 첨부도면에 의하였는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

### (2) 기타사항

본건은 공부상 "제1동"으로 등재되어 있으나, 외부 표시는 현황 "제101동"으로 되어있는바 경매진행시 참조바랍니다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

|                 |                        |              |              |                |               |        |
|-----------------|------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------|
| 소재지             | 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-50 |              |              |                |               |        |
| 건물명<br>동, 층, 호수 | 빛가람빌 제1동 제2층 제202호     |              |              |                |               |        |
| 기호              | 동 / 호                  | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 대지권(㎡)        | 전용률(%) |
| 가               | 1 / 202                | 55.82        | 5.91         | 61.73          | 52.9317       | 90.4%  |
| 용도              | 다세대주택                  |              | 사용 승인일자      |                | 2017년 04월 20일 |        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

| 사례 | 소재지       | 건물명 및 층, 호수    | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가격 (단가)       | 자료출처       | 거래시점       |
|----|-----------|----------------|----------|---------|-----------------|------------|------------|
|    |           |                |          |         |                 |            | 신축년도       |
| a  | 풍동 605-10 | 블루캐슬 102동 10*호 | 55.82    | 53.7    | 238,000 (4,260) | 등기사항 전부증명서 | 2024.04.29 |
|    |           |                |          |         |                 |            | 2017.04.24 |
| b  | 풍동 605-33 | 빛가람 1동 40*호    | 55.73    | 52.85   | 275,000 (4,930) | 등기사항 전부증명서 | 2024.07.24 |
|    |           |                |          |         |                 |            | 2017.04.21 |

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.000)**

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 경기 경의권 연립다세대 매매가격지수]

**(2021.06 = 100.0)**

| 구분    | 1월   | 2월   | 3월   | 4월   | 5월   | 6월   | 7월   | 8월   | 9월   | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|
| 2024년 | 97.1 | 96.9 | 96.7 | 96.5 | 96.3 | 96.2 | 96.1 | 96.1 | 96.1 | -   | -   | -   |

[시점 수정치 산출]

| 구 분    | 기준시점 지수               | 거래사례시점 지수             | 시점 수정치                       |
|--------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| 매매가격지수 | <b>96.1 (2024.09)</b> | <b>96.7 (2024.03)</b> | <b>96.1 / 96.7 = 0.99380</b> |

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

| 요인구분    | 세 부 항 목 (주거용)  |
|---------|--|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등  |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 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  |

| 기호 | 비교 거래사례 | 요인구분    | 격차율   | 결 정 의 견                 |
|----|---------|---------|-------|-------------------------|
| 가  | a       | 단지 외부요인 | 1.00  | 단지외부요인 유사합니다.           |
|    |         | 단지 내부요인 | 1.00  | 단지내부요인 유사합니다.           |
|    |         | 호별요인    | 1.09  | 본건은 사례 대비 층별요인에서 우세합니다. |
|    |         | 기타요인    | 1.00  | 기타요인은 없습니다.             |
|    |         | 누 계     | 1.090 | -                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 기호  | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡)        | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상면적/<br>사례면적) | 산출가액<br>(원) | 시산가액(원)                    |
|-----|----------------------------|----------|---------|--------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 가   | 238,000,000<br>(4,260,000) | 1.000    | 0.99380 | 1.090        | 55.82 / 55.82           | 257,811,596 | 258,000,000<br>(4,620,000) |
| 합 계 |                            |          | -       | -            | -                       | -           | 258,000,000                |

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

| 사례 | 소재지          | 건물명   | 층/호수          | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원)<br>(단가:원/㎡)       | 기준시점       |
|----|--------------|-------|---------------|----------|---------|-------|----------------------------|------------|
|    |              |       |               |          |         |       |                            | 신축년도       |
| c  | 풍동<br>605-33 | 빛가람   | 2동/<br>101호   | 55.82    | 52.93   | 경매    | 261,000,000<br>(4,680,000) | 2023.03.16 |
|    |              |       |               |          |         |       |                            | 2017.04.21 |
| d  | 풍동<br>605-36 | 화이트캐슬 | 102동/<br>201호 | 55.82    | 52.9    | 경매    | 266,000,000<br>(4,770,000) | 2024.08.05 |
|    |              |       |               |          |         |       |                            | 2017.04.21 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### (2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치                                      | 도로조건 | 이용상황  | 층수 | 가격수준(전유기준)        | 비고 |
|---|------|-------|----|-------------------|----|
| 다솜초등학교<br>북측 인근                             | -    | 다세대주택 | 2층 | @440 ~ 470만원/㎡ 내외 | -  |
| 인근지역과의 가격수준에 관한 의견                          |      |       |    |                   |    |
| 다세대주택 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다. |      |       |    |                   |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

| 기호       | 동, 층, 호수   | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)       | 단 가(원/㎡)   | 비 고 |
|----------|------------|---------|----------------|------------|-----|
| 가        | 1동 2층 202호 | 55.82   | 258,000,000    | @4,620,000 | -   |
| 감정평가액 합계 |            |         | ₩258,000,000.- | -          | -   |

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호   | 소재지<br>및<br>지번   | 지<br>목<br>또는<br>용<br>도 | 용<br>도<br>지<br>역<br>또는<br>구<br>조                            | 면<br>적 (㎡) |         | 감<br>정<br>평<br>가<br>액<br>(원) | 비<br>고      |                          |
|------------|--|------------------------|---|------------|---------|------------------------------|-------------|--------------------------|
|            |  |                        |   | 공<br>부     | 사<br>정  |                              |             |                          |
| 1<br><br>가 | 경기도<br>고양시<br>일산동구<br>풍동<br>605-50<br>빛가람빌<br>제1동<br>[ 도로명주소 ]<br>"<br>고풍로<br>182-18 | 공동주택                   | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>4층<br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층 |            |         |                              |             |                          |
|            |  |                        |   |            | 163.44  |                              |             |                          |
|            |  |                        |   |            | 123.46  |                              |             |                          |
|            |  |                        |   |            | 123.46  |                              |             |                          |
|            |  |                        |   |            | 123.46  |                              |             |                          |
|            |  | 대                      |   |            | 990     |                              |             |                          |
|            |  | 605-50                 |   |            |         |                              |             |                          |
|            |  |                        | (내)   |            | 55.82   | 55.82                        | 258,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>5.91㎡) |
|            |  |                        | 철근콘크리트구조<br>제2층 제202호                                       |            |         |                              |             |                          |
|            |  |                        | 1. 소유권  | 52.9317    |         |                              |             |                          |
|            |  | 대지권                    | 990   |            | 52.9317 |                              |             |                          |
|            |  | 합 계                    |   |            |         | 258,000,000. -               |             |                          |
|            |  |                        | 이 하   | 여          | 백       |                              |             |                          |

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 고양시 일산동구 풍동 소재 "다솜초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 소재하고, 주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 자유롭고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건물 2층 202호로서, 외벽: 치장벽돌쌓기 등, 창호: 샷시창호 입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.  
(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급탕설비, 난방설비 등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

서측 하향완경사지를 자체지반 대체로 등고 팽탄하게 조성한 세장형의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태 등

북서측으로 약 6m 내외의 도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

—

## (9) 공부와의 차이

—

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기타사항: 본건은 공부상 "제1동"으로 등재되어 있으나, 외부 표시는 현황 "제101동"으로 되어있는바 경매진행시 참조바랍니다.

# 위 치 도

소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 605-50



범례



본건



공시지가



평가전례



매매사례



방매사례



경락사례

# 위 치 도

소재지

경기도 고양시 일산동구 풍동 605-50



범례



본건



공시지가



평가전례



매매사례



방매사례



경락사례

# 내부 구조도

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경기도 고양시 일산동구 풍동 605-50 |
|-----|------------------------|



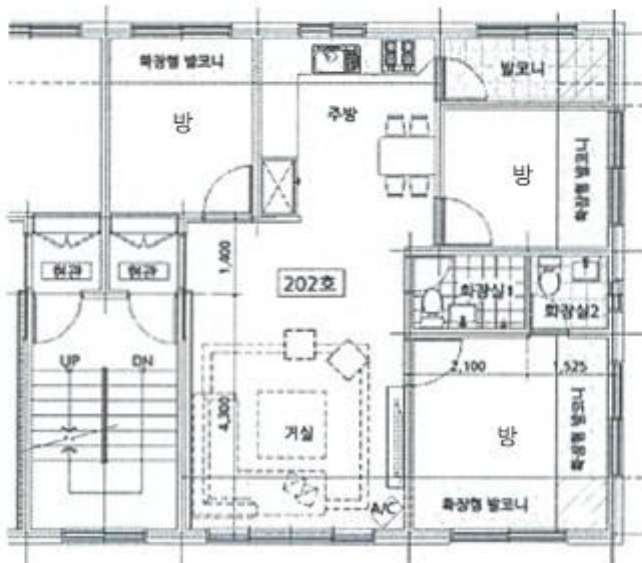
## 【호별 배치도】



【제2층】

**본건**  
 기호 가)  
 빛가람빌 1동  
 (통칭: 101동)  
 제2층 제202호  
 (전유면적: 55.82㎡)

## 【건물 이용상태】



【제202호】

# 사 진 용 지



남동측 촬영



남동측 촬영

# 사 진 용 지



북측 촬영



서측 촬영

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

### 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

|      |                       |             |                         |             |                |          |      |
|------|-----------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------------|----------|------|
| 건물ID | 2020173730000051      | 고유번호        | 4128510700-3-06050050   | 건축물 명칭      | 도로명주소          | 빛가람별     | 특이사항 |
| 대지위치 | 경기도 고양시 일산동구 풍동       |             |                         | 지번          | 605-50         |          |      |
| 대지면적 | 990 m <sup>2</sup>    | 연면적         | 1,151.28 m <sup>2</sup> | 지역          | 계획관리지역         | 지구       | 구역   |
| 건축면적 | 346.69 m <sup>2</sup> | 용적률 산정용 연면적 | 987.84 m <sup>2</sup>   | 건축물 수       | 2              | 주용도      |      |
| 건폐율  | 35.02 %               | 용적률         | 99.78 %                 | 층 수/기구수/세대수 | 0층/0기구/18세대    | 총 주차 대 수 |      |
| 조정면적 | m <sup>2</sup>        | 공개 공지/공간 면적 | m <sup>2</sup>          | 건축선 후퇴면적    | m <sup>2</sup> | 건축선 후퇴거리 | m    |
|      |                       |             |                         |             |                |          |      |

#### 건축물 현황

| 구분 | 명칭      | 도로명주소                           | 건축물 구조   | 건축물 지붕   | 층수  | 용도   | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 변동일        | 변동원인 |
|----|---------|---------------------------------|----------|----------|-----|------|----------------------|------------|------|
| 주1 | 빛가람별 1동 | 경기도 고양시 일산동구<br>고풍로 182-18 (풍동) | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 1/4 | 공동주택 | 657.28               | 2017.4.20. | 신축   |
| 주2 | 빛가람별 2동 | 경기도 고양시 일산동구<br>고풍로 182-18 (풍동) | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/4 | 공동주택 | 494                  | 2017.4.20. | 신축   |
|    |         |                                 |          | - 이하어백 - |     |      |                      |            |      |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장



담당자: 전  
전화:

발급일 : 2024년 10월 14일





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |    |        |       |
|------|------------------|------|-----------------------|----|--------|-------|
| 건물ID | 2020173730000051 | 고유번호 | 4128510700-3-06050050 | 명칭 | 빛기림빌   | 특이사항  |
| 대지위치 | 경기도 고양시 일산동구 풍동  |      |                       | 지번 | 605-50 | 도로명주소 |

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

원회 심의를 거치지 아니한 개발행위허가  
건축물로 용도변경은 제한됨.

- 이하여백 -



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

|       |                       |              |                       |           |                |           |                              |                |
|-------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------------|----------------|
| 건물ID  | 2120173730000228      | 고유번호         | 4128510700-3-06050050 | 명칭        | 호수/기구수/세대수     |           |                              |                |
|       |                       |              |                       | 빛가람빌 1동   | 0호/0기구/10세대    |           |                              |                |
| 대지위치  | 경기도 고양시 일산동구 풍동       |              |                       | 지번        | 605-50         | 도로명주소     | 경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18 (풍동) |                |
| *대지면적 | 0 m <sup>2</sup>      | 연면적          | 657.28 m <sup>2</sup> | *지역       |                | *기구       | *구역                          |                |
| 건축면적  | 171.23 m <sup>2</sup> | 용적률 산정용 연면적  | 493.84 m <sup>2</sup> | 주구조       | 철근콘크리트구조       | 주용도       | 층수                           | 지하: 1층, 지상: 4층 |
| *건폐율  | 0 %                   | *용적률         | 0 %                   | 높이        | 121 m          | 기법        | 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> ) |
| 주1     | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 공동주택(다세대주택(2세대)) | 163.44              | 주1 | 4층 | 철근콘크리트구조 | 공동주택(다세대주택(2세대)) | 123.46              |
| 주1     | 1층  | 철근콘크리트구조 | 공동주택(다세대주택(2세대)) | 123.46              |    |    | -이하여백-   |                  |                     |
| 주1     | 2층  | 철근콘크리트구조 | 공동주택(다세대주택(2세대)) | 123.46              |    |    |          |                  |                     |
| 주1     | 3층  | 철근콘크리트구조 | 공동주택(다세대주택(2세대)) | 123.46              |    |    |          |                  |                     |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 14일

고양시 일산동구청장

담당자: 전 화:

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

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 **경기도 고양시 일산동구 풍동**

명칭 **빛가람빌 1동** 호수/가구수/세대수 **0호/07가구/10세대**

지번 **605-50** 지번 관련 주소 **경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18(풍동)**

도로명주소 **도로명주소 관련 주소**

605-50

승용 **대** 승강기 **대** 비상용 **대**

구분 **성명 또는 명칭** 면허(등록)번호

건축주 **김정화** 19721021\*\*\*\*\*

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.9.13.**

설계자 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

건축주 **김상기 건축사사무소** 고양시-건축사사무소-101

공시감리자 **정순종 상정건축사사무소** 고양시-건축사사무소-114

공시시공자 (행정관리인) **박진웅 (주)미성** 경기도-건축공사업-02-1161

구분 **육내** **육외** **인근** **면적**

승용 **대** 비상용 **대**

허가일 **2016.10.21.**

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



| 구분            | 성명 또는 명칭  | 면허(등록)번호          | ※주차장                    |           |                      |  | 승용 | 승강기 | 비상용         | 대 | 허가일         |
|---------------|---|-------------------|-------------------------|-----------|----------------------|--|----|-----|-------------|---|-------------|
|               |   |                   | 구분                      | 육내        | 육외                   | 인근   |    |     |             |   |             |
| 건축주           | 김정화   | 19721021*****     |                         | 18 대      | 207.7 m <sup>2</sup> |  |    |     |             |   | 2016.9.13.  |
| 설계자           | 김상기 건축사사무소  | 고양시-건축사사무소-101    | 자주식                     |           |                      |  |    |     |             |   | 2016.10.21. |
| 공시감리자         | 정순종 상정건축사사무소                                      | 고양시-건축사사무소-114    | 기계식                     |           |                      |  |    |     |             |   | 2016.10.21. |
| 공시시공자 (행정관리인) | 박진웅 (주)미성   | 경기도-건축공사업-02-1161 | 전기차                     |           |                      |  |    |     |             |   | 2017.4.20.  |
| *건축물 인증 현황    |   |                   |                         |           |                      |  |    |     |             |   |             |
| 인증명           | 유효기간  | 성능                | 내진설계 적용 여부              |           |                      | 건축물 구조 현황  |    |     | 건축물 관리 현황   |   |             |
|               |   |                   |                         |           |                      | 내진능력   |    |     | 관리계획 수립 여부  |   |             |
|               |   |                   |                         |           |                      | 적용   |    |     | 2등급         |   |             |
|               |   |                   | 특수구조 건축물                |           |                      | 지하수위   |    |     | 건축물 관리점검 현황 |   |             |
|               |   |                   |                         |           |                      | 미해당  |    |     | 종류          |   |             |
|               |   |                   | 기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초 |           |                      | 구조설계해석법: [ ] 동적해석법   |    |     | 점검유효기간      |   |             |
| 변동사항          |   |                   |                         |           |                      |  |    |     |             |   |             |
| 변동일           | 변동내용 및 원인   |                   | 변동일                     | 변동내용 및 원인 |                      | 그 밖의 기재사항  |    |     |             |   |             |
| 2017.4.20.    | [시용승인]건축과-19192(2017.04.20.)호에 의거 신구작성(신축)        |                   |                         | -이하야백-    |                      | *국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등)규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한 개발행위허가 |    |     |             |   |             |
| 2017.4.28.    | [표시변경]건축과-20808(2017.4.28.)호에 의거 건축물 명칭 부여 : 빛가람빌 |                   |                         |           |                      |  |    |     |             |   |             |

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) 개정 2023. 8. 1. >

### 집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

|                 |                  |      |                       |        |         |                              |             |
|-----------------|------------------|------|-----------------------|--------|---------|------------------------------|-------------|
| 건물ID            | 2120173730000228 | 고유번호 | 4128510700-3-06050050 | 명칭     | 빛가람빌 1동 | 호수/가구수/세대수                   | 0호/0가구/10세대 |
| 대지위치            | 경기도 고양시 일산동구 풍동  |      | 지번                    | 605-50 | 도로명주소   | 경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18 (풍동) |             |
| 건축물로 용도변경은 제한됨. |                  |      | 그 밖의 기재사항             |        |         |                              |             |
| - 이하여백 -        |                  |      | 그 밖의 기재사항             |        |         |                              |             |





### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

|       |                  |      |                       |        |         |                              |     |
|-------|------------------|------|-----------------------|--------|---------|------------------------------|-----|
| 건물 ID | 2220173730001164 | 고유번호 | 4128510700-3-06050050 | 명칭     | 빛가람빌 1동 | 호명칭                          | 202 |
| 대지위치  | 경기도 고양시 일산동구 풍동  |      | 지번                    | 605-50 | 도로명주소   | 경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18 (풍동) |     |

| 구분      | 층별 | ※구조      | 용도    | 면적(㎡) | 성명(명칭)                       |                               | 주소                          | 소유권 지분 | 변동일자       | 변동원인  |
|---------|----|----------|-------|-------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|------------|-------|
|         |    |          |       |       | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호)   | 유청란                           |                             |        |            |       |
| 주       | 2층 | 철근콘크리트구조 | 다세대주택 | 55.82 | 주식회사생보부동산신탁<br>110111-1***** | 경기도 고양시 일산동구<br>산두로 139(정발산동) | 서울특별시 서초구 강남대로<br>299 (서초동) | 1/1    | 2017.5.12. | 소유권이전 |
|         |    | - 이하여백 - |       |       |                              |                               |                             |        |            |       |
| 공 용 부 분 |    |          |       |       |                              |                               |                             |        |            |       |
| 구분      | 층별 | 구조       | 용도    | 면적(㎡) | 910321-2*****                | 경기도 고양시 일산동구<br>산두로 139(정발산동) |                             | 1/1    | 2019.3.6.  | 소유권이전 |
| 주       | 2층 | 철근콘크리트구조 | 계단실   | 5.91  |                              |                               |                             |        |            |       |
|         |    | - 이하여백 - |       |       |                              |                               |                             |        |            |       |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장

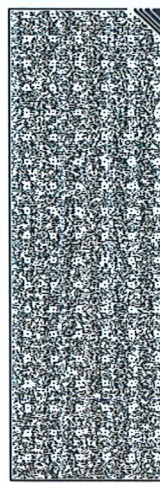
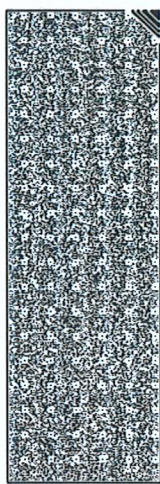
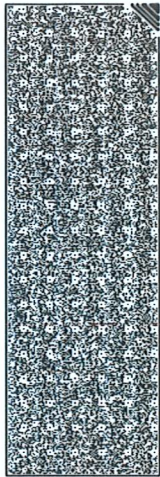


담당자 : 시민봉사과  
전화 : 031-8075-6204

발급일 : 2024년 10월 14일

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



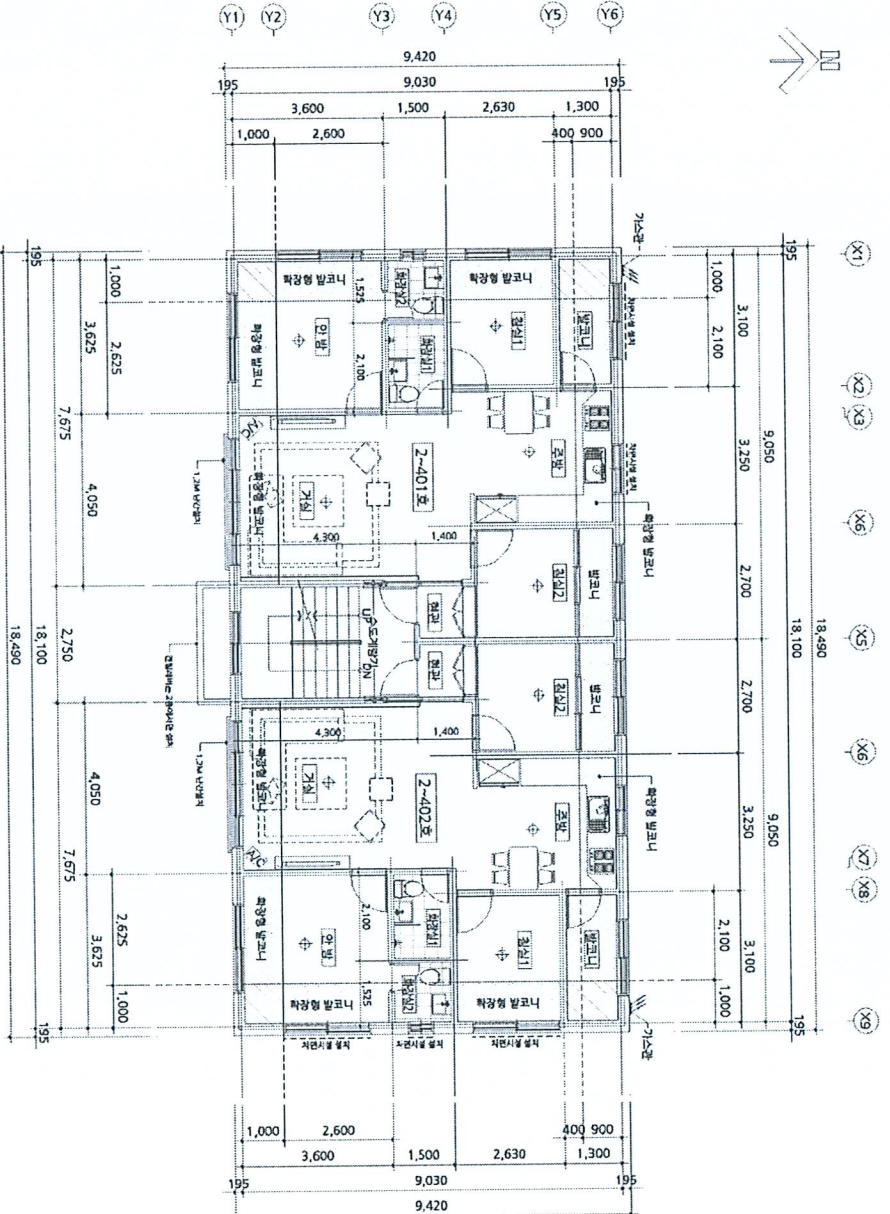




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |        |         |                              |             |
|------|------------------|------|-----------------------|--------|---------|------------------------------|-------------|
| 건물ID | 2120173730000228 | 고유번호 | 4128510700-3-06050050 | 명칭     | 빌딩라벨 1동 | 호수/기구수/세대수                   | 0호/0기구/10세대 |
| 대지위치 | 경기도 고양시 일산동구 풍동  |      | 지번                    | 605-50 | 도로명주소   | 경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18 (풍동) |             |

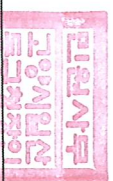


0043  
고양시  
100원

도면일련번호 SMB001  
2024.10.14  
출판일자: 405805451

경기도 고양시 일산동구청장  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

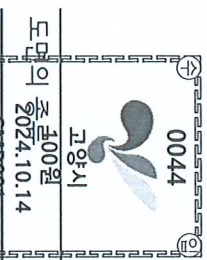
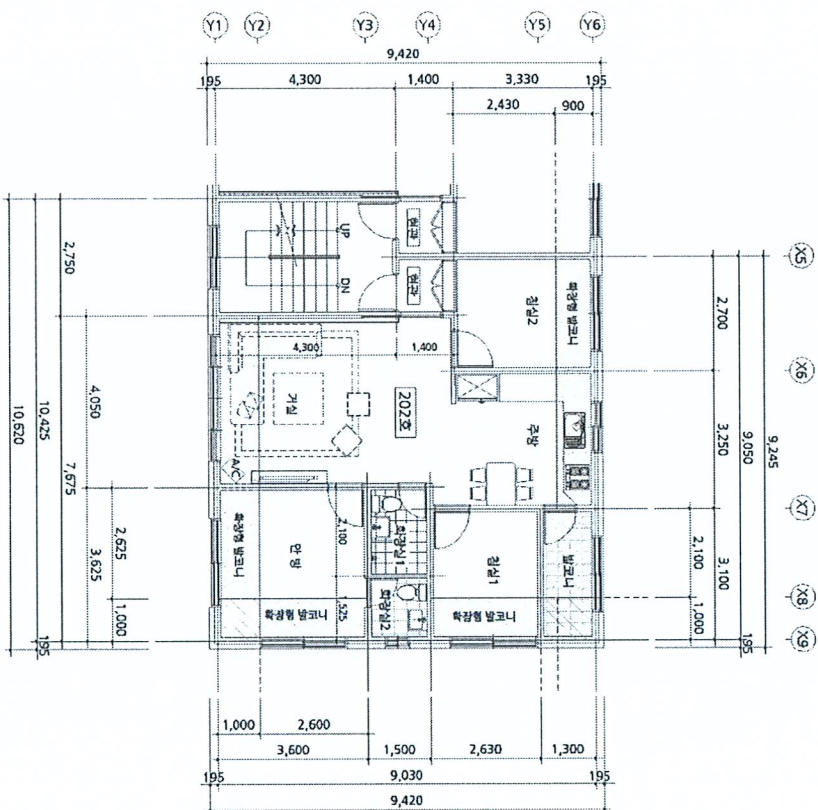
축척 1:150  
도면 작성자 김상기 건축사사무소 김상기 (서명 또는 인)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |       |                             |     |     |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|-----------------------------|-----|-----|
| 건물ID | 2220173730001164 | 고유번호 | 4128510700-3-06050050 | 명칭    | 빛기림빌 1동                     | 호명칭 | 202 |
| 대지위치 | 경기도 고양시 일산동구 풍동  | 지번   | 605-50                | 도로명주소 | 경기도 고양시 일산동구 고봉로 182-18(풍동) |     |     |



도면의 종 100월 2024.10.14  
고양시

평면도 축척 1 : 150 도면 작성자 김상기 건축사사무소 김상기 (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 건축물대장면도만 작성하면 평면도 각 여과 장의 경우 개별도의 경우 작성할 수 없습니다. (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# (주) 나라 감정평가법인

주소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전화 : (031)969-8811 전송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2024-1011-0005

시행일자 : 2024-10-18

수신 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 박진영

참조 : 경매2계

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

|    |   |   |    |  |
|----|---|---|----|--|
| 선결 |   |   | 지시 |  |
| 접  | 일 | 자 |    |  |
| 수  | 시 | 간 | 결  |  |
|    | 번 | 호 | 재  |  |
|    |   |   | 공  |  |
|    |   |   | 람  |  |
|    | 처 | 리 |    |  |
|    | 과 |   |    |  |
|    | 담 | 당 |    |  |
|    | 자 |   |    |  |

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-10-11자 귀 제 『2024타경81554』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『장태수 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 감정평가서 1부  
감정평가 보수료 청구서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 정현우

## 감정평가 보수료 청구서

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하(귀중) 감정평가서번호 : ND2024-1011-0005

一金육십삼만삼백원整 (\630,300.-)

의뢰문서번호 : 2024타경81554

의뢰일자 : 2024-10-11

건명 : 장태수 담보물

### 청구내역

| 과목         | 금액      | 비고   |
|------------|---------|--|
| 가. 감정평가수수료 | 343,040 | $((258,000,000 \times 11/10,000 + 145,000) \times 0.8 = 343,040$ |
| 나. 실비      | 토지조사비   | 0  |
|            | 물건조사비   | 1,000  |
|            | 여비교통비   | 224,000  |
|            | 공부발급비   | 1,300  |
|            | 특별용역비   | 0  |
|            | 기타 실비   | 4,000  |
|            | 실비 소계   | 230,300  |
| 소계         | 573,000 | \1,000원 미만 절사  |
| 다. 부가가치세   | 57,300  | 소계 금액의 10%   |
| 합계         | 630,300 |  |
| 기납부착수금     | 0       |  |
| 정산청구액      | 630,300 |  |

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1011-0005" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

신한은행. 파주중앙금융센터

140-004-106234

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
북부지역본부 본부장 정현우