

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
건명	강수빈 소유물건(2025타경63246)
감정평가서번호	DN252-052801

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



기





(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철



감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	강수빈 (2025타경63246)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05
			작성일 2025. 06. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	95,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩95,000,000	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사



기





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 "기동경찰교육훈련센터" 남서측 인근에 위치하는 집합건물(제4층 제401호)로서, 의정부지방법원 고양지원 경매2계의 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 2025.06.05.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.04.~ 06.05.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 대상구분소유권에 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.
3. 본건은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는 바, 외부 관찰 및 구두탐문조사, 집합건축물대장, 건축물 현황도 등으로 이용상황 및 내부 구조를 도시하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

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	[1동의 건물의 경기도 고양시 덕양구 내유동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 유산길 50번길 18-18	표시] 627-14		철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 공동주택 (다세대)				
					1층	166.60		
					2층	166.60		
					3층	163.23		
				4층	163.23			
	[전유부분의	건물의	표시]	철근콘크리트조 제4층 제401호	49.01	49.01	95,000,000	
1	[대지권의 [토지의 경기도 고양시 덕양구 내유동	목적인 표시]	토지의 대	표시] 계획관리지역	316			
2	동소	627-20	대	계획관리지역	22			
3	동소	630-2	대	계획관리지역	288			
4	동소	630-7	대	계획관리지역	39			
	[대지권의 [대지권의	종류] 비율]		1 ~ 4 소유권 /대지권	54.8 ----- 665	54.8		
							배분내역	
							토지 : 57,000,000	
							건물 : 38,000,000	
	합 계						₩95,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14외				건물명	-			
구조	철근콘크리트조 평슬라브지붕				규모	지상4층			
용도	공동주택(다세대)				사용승인일	2002.10.24			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	-	-	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제4층/제401호	54.8	49.01	5.46	54.47	90.0			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「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	내유동 627-15	2층/202호	49.01	88,000,000	1,790,000	2024.12.03 2002.10.24
2	내유동 627-14	2층/201호	52.38	82,000,000	1,560,000	2024.06.10 2002.10.24
3	내유동 627-11	삼성 리빙텔 나 동 2층/201호	58.18	124,000,000	2,130,000	2024.03.18 2009.04.13

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(3)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
3	2024.03.18	58.18	2,130,000

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 #3	2024년 02월	101.34	(99.97-101.34) / 101.34×100	-1.352% (0.98648)
	2025년 04월	99.97		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 정의권 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 편의시설과의 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	(3)내유동 627-11 삼성 리빙텔 나동 2층/201호	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	1,900,000 ~ 2,000,000 정도임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	내유동 630	마이닷홈 4 동 2층/202호	57.87	법원 경매	106,000,000	1,830,000	2023.05.08 2005.03.31
2	내유동 627-15	1층/103호	49.01	법원 경매	85,000,000	1,730,000	2024.11.05 2002.10.24

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(3)2,130,000	1.00	0.98648	1.00	0.930	1,950,000

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	제4층/제401호	49.01	1,950,000	95,000,000

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 덕양구 내유동 소재 "기동경찰교육훈련센터" 남서측 인근에 위치하며, 인근에 다세대주택, 단독주택, 전, 답, 근린생활시설 등이 소재하는 환경으로 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 지상4층 중 제4층 제401호로서, (사용승인일 : 2002.10.24.)
 외벽 : 석재붙임 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(거실 및 주방, 방2, 화장실 화장실, 발코니 등)으로 이용중이며 관리상태 무난함.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 소방설비 등이 되어 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

기존 구분건물의 해당 내용이 없음.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :

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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(2) :

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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(3) :

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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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) | |

일련번호(4) :

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 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)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

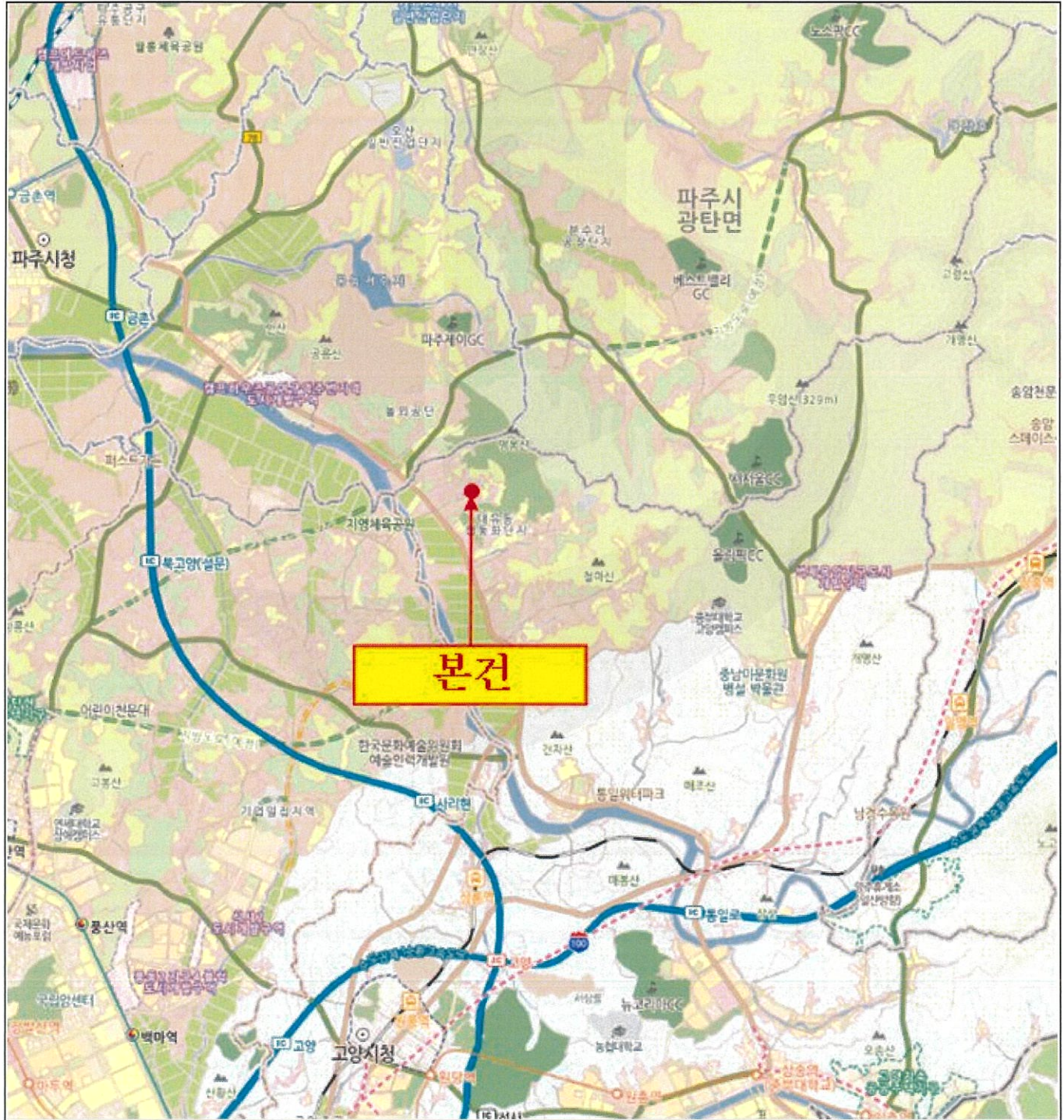
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도



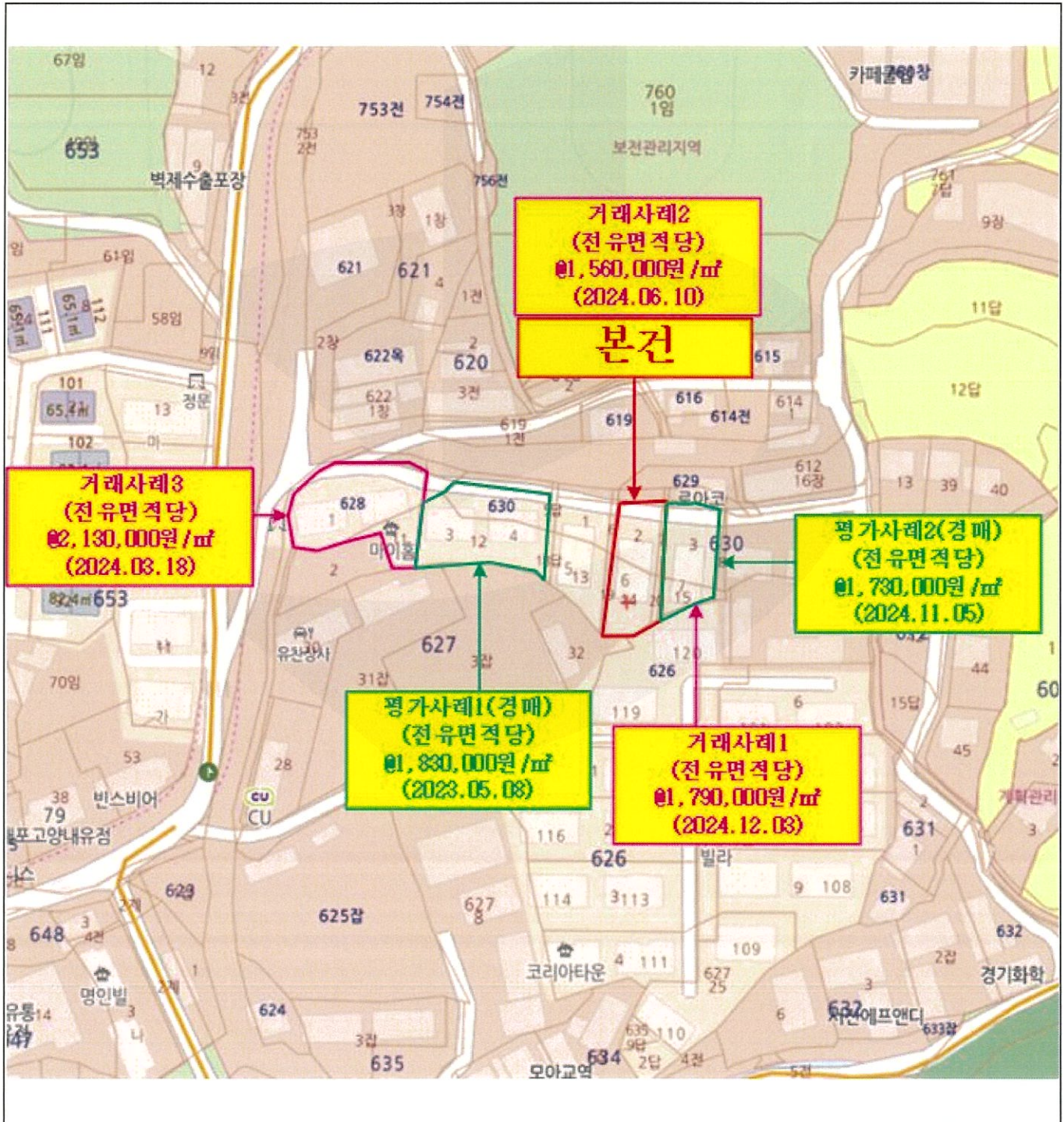
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 외 3필지 4층 401호
-----	--------------------------------------



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 외 3필지 4층 401호
-------	--------------------------------------

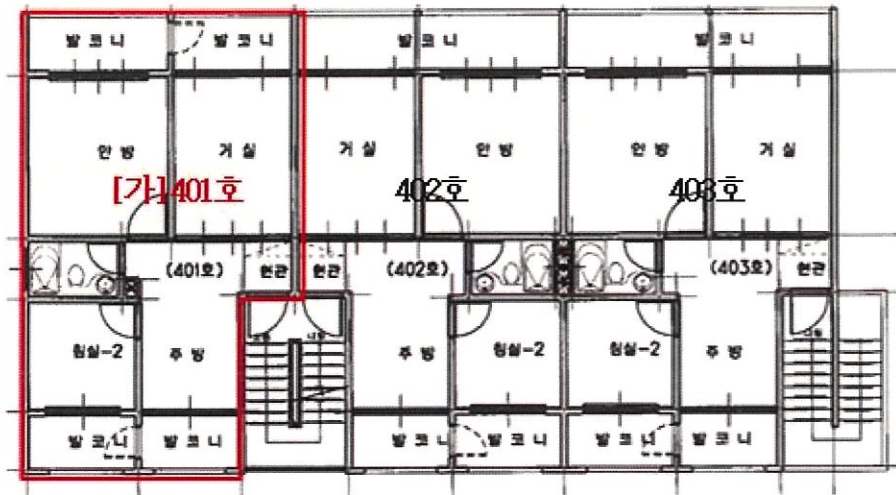


건물개황도



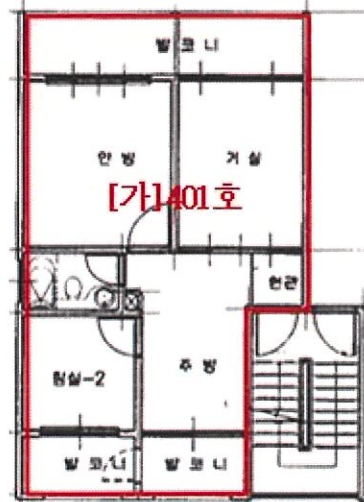
< 호별배치도 >

NO SCALE



[가]제4층 제401호

< 내부구조도 >



사 진 용 지

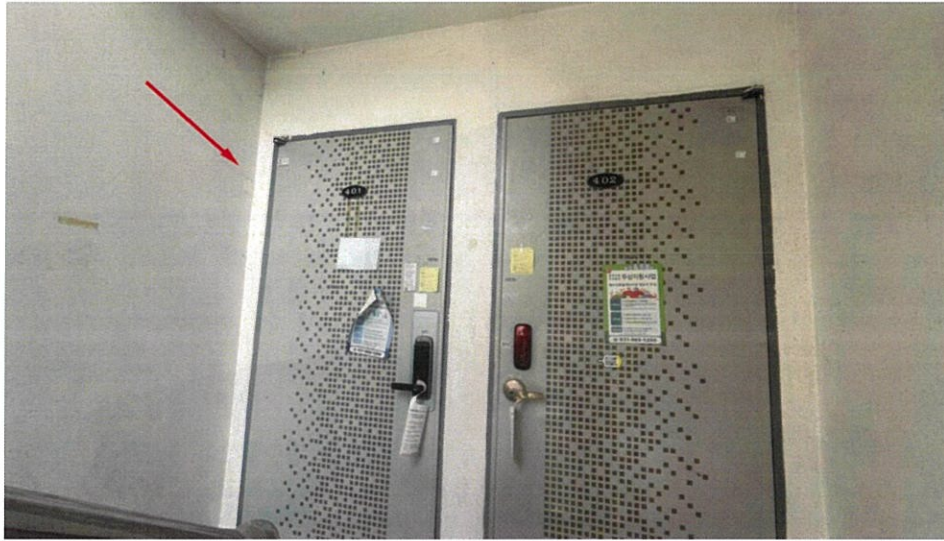


본건 건물 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지



본건 현관



본건 주위 전경



발급번호 : 202541281011175490

발행매수 : 1/2

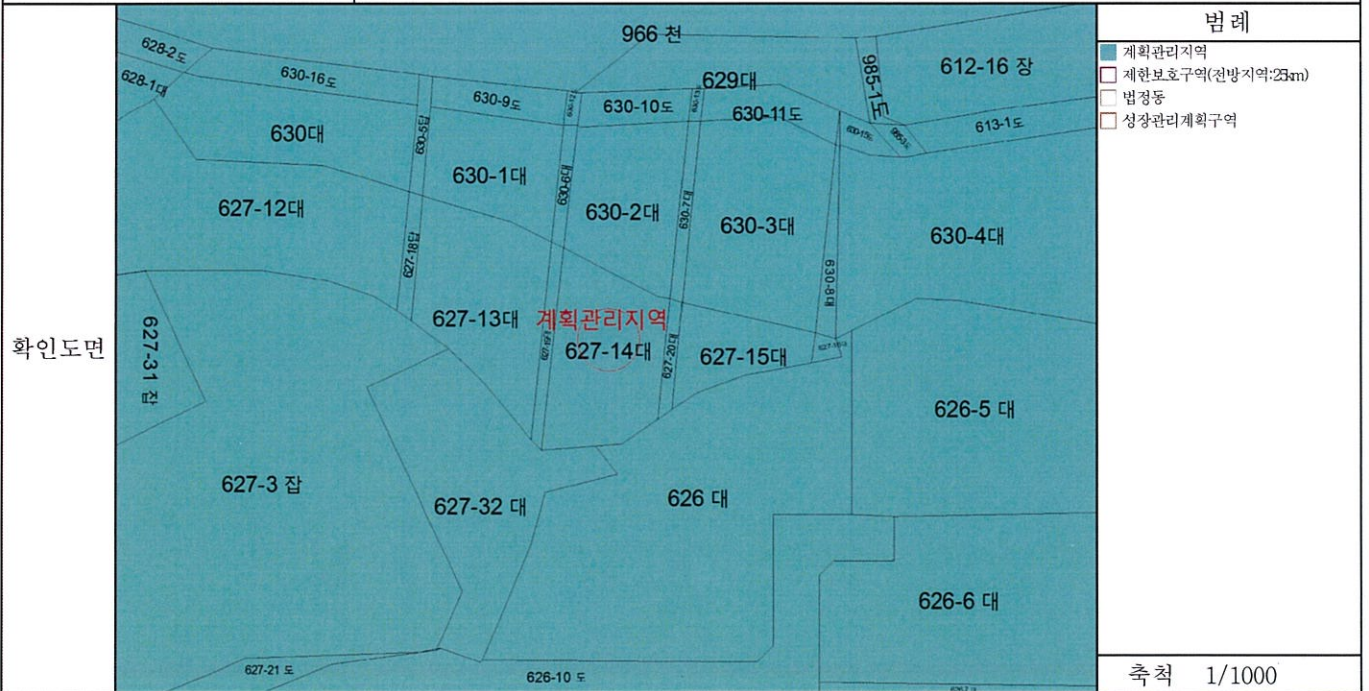
발급일 : 2025/ 05/ 28

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

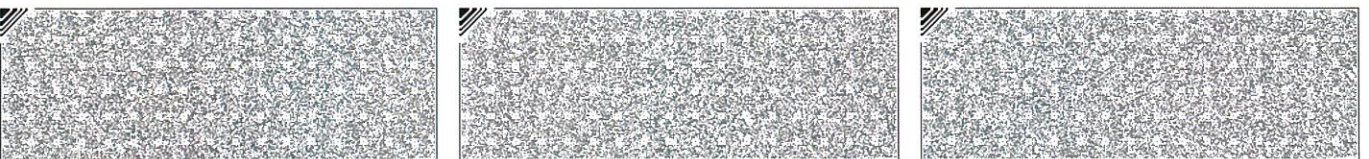
신청인	성명	신필영	주소	경기도 고양시 일산서구 대산로 249, 101-1404		
			전화번호	010-4125-5937		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 고양시 덕양구 내유동		627-14	대	316.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m(소,젓소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)) 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위입지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2025/ 05/ 28

경기도 고양시 덕양구



◆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.

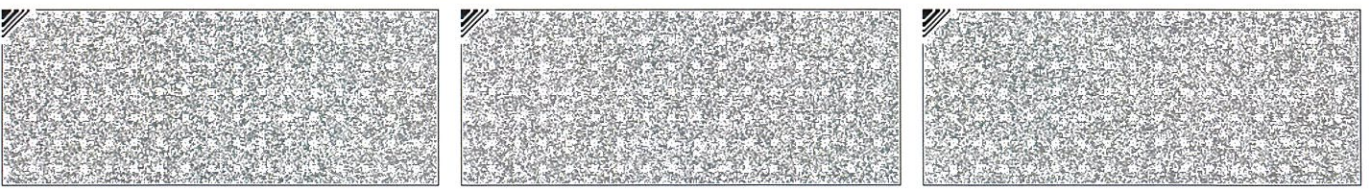


발급번호 : 202541281011175501

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 28

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	감정평가법인대일감정원	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 덕양구 내유동		627-20	대	22.0
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, 젖소, 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)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 제한보호구역(전방지역:25km) <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역
					축척 1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 05/ 28 경기도 고양시 덕양구					<input type="text"/> 수 수 료 <input type="text"/> 전 자 결 제 <input type="text"/> 민 원



◆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.

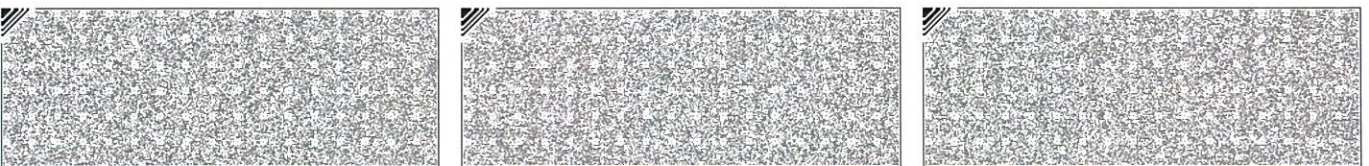


발급번호 : 202541281011175529

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 28

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	신필영	주소	경기도 고양시 일산서구 대산로 249, 101-1404	
			전화번호	010-4125-5937	
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	경기도 고양시 덕양구 내유동			630-2	288.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(주거zone) [이하공관]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소, 젖소, 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)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공관]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제한보호구역(전방지역:25km) <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 성장관리계획구역
				축척	1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				수입증지 붙이는곳	
2025/ 05/ 28					
경기도 고양시 덕양구					



◆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.



발급번호 : 202541281011175554

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 28

토지이용계획확인서

처리기간

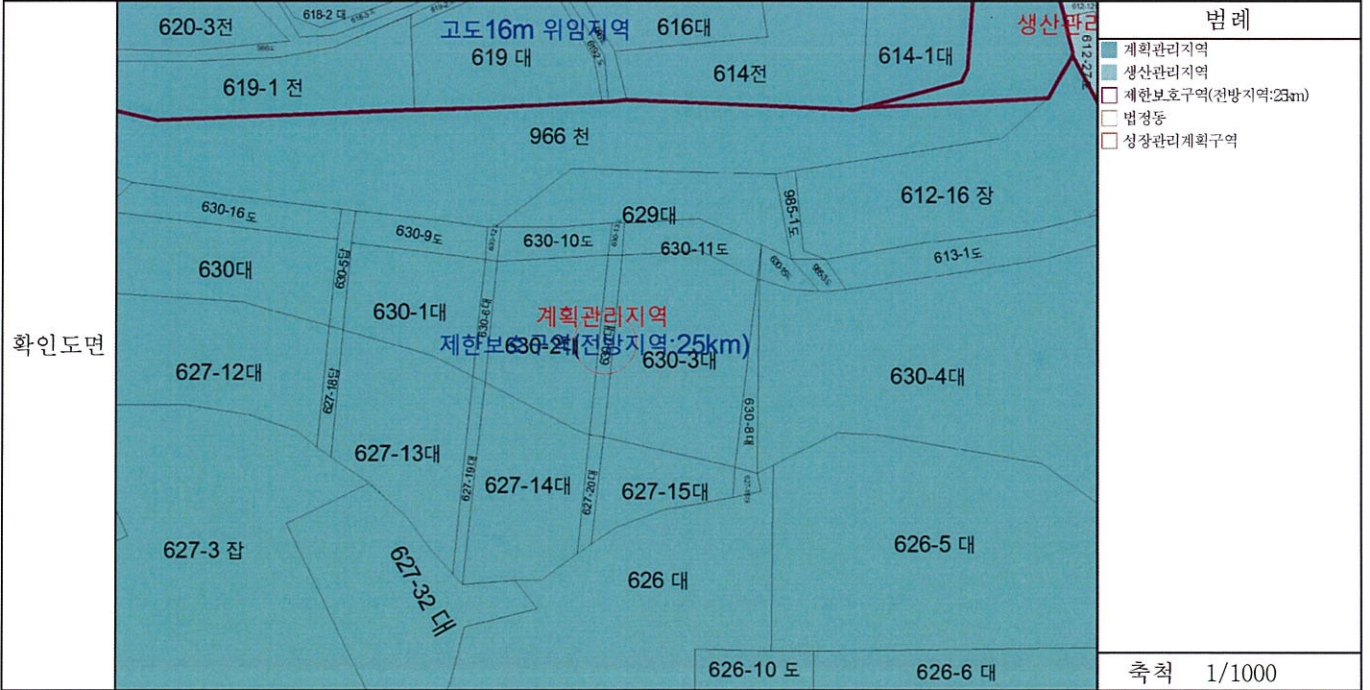
1 일

신청인	성명	감정평가법인대일감정원	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 덕양구 내유동	630-7	대	39.0

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>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도16m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



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

2025/ 05/ 28

경기도 고양시 덕양구

수입증지 불이는곳

수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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 1159-2002-008100



[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14의 3필지 제4층 제401호

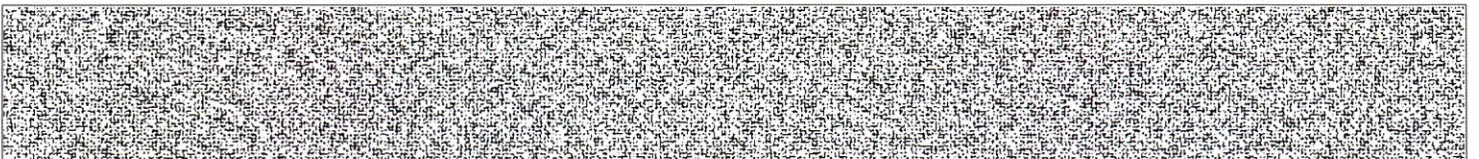
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년12월23일	경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14, 627-20, 630-2, 630-7	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 공동주택(다세대) 1층 166.60㎡ 2층 166.60㎡ 3층 163.23㎡ 4층 163.23㎡	도면편철장제4책414면
2		경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14, 627-20, 630-2, 630-7 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 공동주택(다세대) 1층 166.60㎡ 2층 166.60㎡ 3층 163.23㎡ 4층 163.23㎡	도로명주소 2019년12월5일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 2. 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-20 3. 경기도 고양시 덕양구 내유동 630-2 4. 경기도 고양시 덕양구 내유동 630-7	대	316㎡	2002년12월23일
		대	22㎡	
		대	288㎡	
		대	39㎡	

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년12월23일	제4층 제401호	철근콘크리트조 49.01㎡	도면편철장제4책414면

[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 115202GA00920505N010020281000008171800010052001112

발급확인번호 AOC-UMBV-1008

발행일 2025/05/28

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4 소유권대지권	665분의 54.8	2002년10월24일 대지권 2002년12월23일
2			별도등기 있음 1토지(갑구2번 가압류 등기, 을구 1번 근저당권설정등기, 2번 지상권설정 등기), 2토지(갑구 2번 가등기,3번 가압류 등기,을구1번,3번 각 근저당권설정 등기, 2번 지상권설정 등기), 3토지(갑구3번 가등기, 을구 1번 근저당권설정 등기, 2번 지상권설정 등기), 4토지(갑구2번 가등기, 을구1번,3번 각 근저당권설정 등기, 2번 지상권설정 등기) 2002년12월23일
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정 등기,을구2번 지상권설정 등기) 2002년12월30일
4			2번 별도등기중 일부말소 별도등기 있음 2토지(갑구3번 가압류등기, 을구1번,3번 각 근저당권설정등기, 2번 지상권설정 등기), 3토지(을구1번 근저당권설정등기,을구2번 지상권설정 등기), 4토지(을구1번,3번 각 근저당권설정등기, 을구2번 지상권설정 등기) 2003년1월8일
5			4번 별도등기중 일부말소 별도등기 있음 2토지(을구1번,3번 각 근저당권설정등기, 을구2번 지상권설정 등기) 2003년1월10일
6			4번 별도등기중 일부말소 별도등기 있음 4토지(을구 1번 근저당권설정 등기, 을구 2번 지상권설정 등기) 2003년1월17일
7			6번 별도등기 말소 2003년2월11일



[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14외 3필지 제4층 제401호

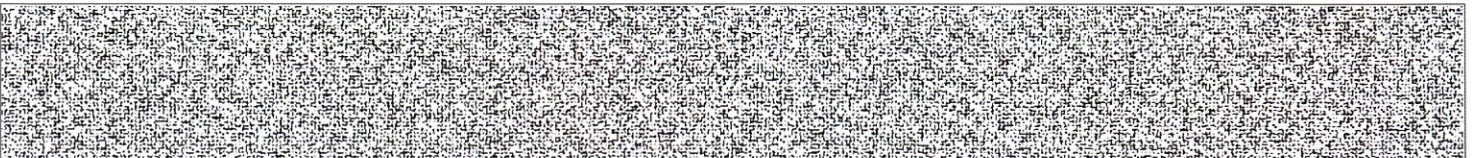
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2002년12월23일 제113727호		소유자 이향숙 510216-***** 경기도 부천시 원미구 중동 1095-6
2	소유권이전	2003년1월25일 제5283호	2001년12월27일 매매	소유자 김영순 690603-***** 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 마이닷홈 6-401
3	압류	2005년8월12일 제50635호	2005년8월9일 압류(징세과-45 86)	관리자 국 처분청 과주세무서
4	3번압류등기말소	2006년2월8일 제6195호	2006년2월3일 해제	
5	압류	2007년1월24일 제5739호	2007년1월18일 압류(세원관리1 과-304)	관리자 국 처분청 과주세무서
6	5번압류등기말소	2008년2월5일 제15889호	2008년2월1일 해제	
7	소유권이전	2008년5월26일 제75546호	2008년3월19일 매매	소유자 하정희 871107-***** 경기도 고양시 덕양구 성사동 403-5 영창빌라 5-305 거래가액 금104,000,000원
8	소유권이전	2022년4월14일 제40565호	2022년4월12일 매매	소유자 강수빈 980904-***** 충청북도 청주시 흥덕구 진재로28번길 33,302호(복대동) 거래가액 금85,000,000원
9	강제경매개시결정	2025년5월23일 제2551090호	2025년5월23일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2025타경632 46)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)



[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14의 3필지 제4층 제401호

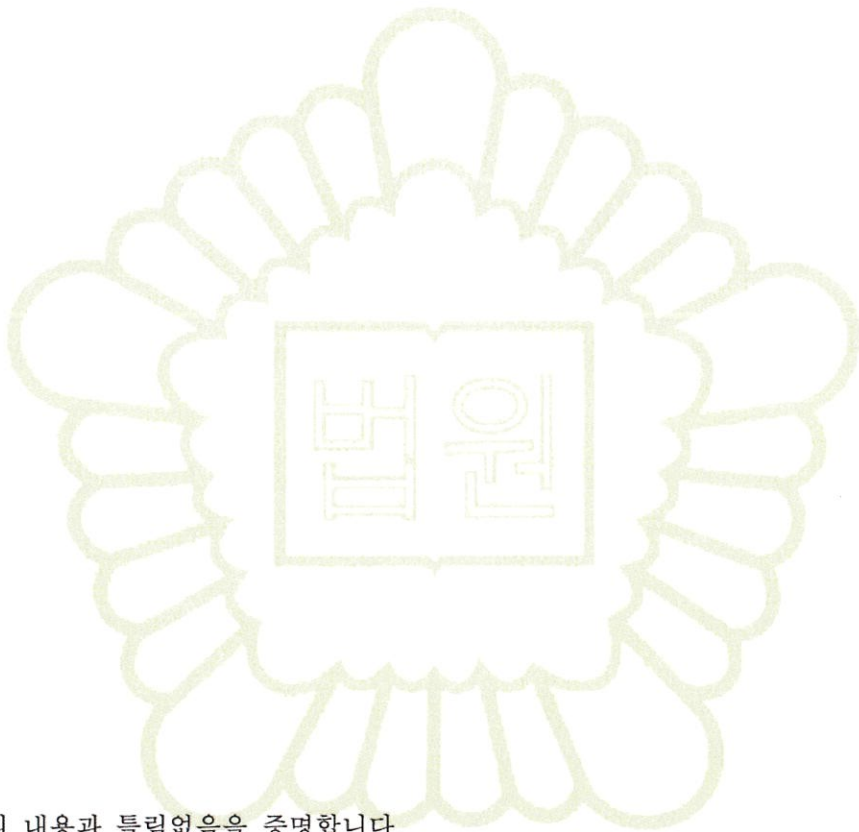
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년1월25일 제5311호	2003년1월25일 설정계약	채권최고액 금50,400,000원 채무자 김영순 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 마이닷홈 6-401 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (구파발지점)
1-1	1번근저당권변경	2008년6월16일 제88925호	2008년6월16일 계약인수	채무자 허정화 고양시 덕양구 성사동 403-5 영창빌라 5-305
1-2	1번근저당권변경	2010년10월12일 제135554호	2010년10월12일 변경계약	채권최고액 금19,200,000원
2	1번근저당권설정등기말소	2022년4월8일 제38618호	2022년4월8일 해지	
3	주택임차권	2024년4월15일 제47671호	2024년4월9일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2024카임178)	임차보증금 금 85,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년 2월 23일 주민등록일자 2022년 4월 8일 점유개시일자 2022년 4월 8일 확정일자 2022년 2월 23일 임차권자 박가영 860920-***** 경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18,401호(내유동)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년4월15일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14외 3필지 제4층 제401호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관



- * 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(<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 115202GA00920505N010020281000008171800050052001112

발급확인번호 AAOC-UMBV-1008

발행일 2025/05/28

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 1159-2002-008100

[집합건물] 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14의 3필지 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강수빈 (소유자)	980904-*****	단독소유	충청북도 청주시 흥덕구 진제로28번길 33,302호(복대동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	강제경매개시결정	2025년5월23일 제2551090호	채권자 주택도시보증공사	강수빈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년4월15일 제47671호	임차보증금 금 85,000,000원 임차권자 박가영	강수빈

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 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	2120042070011594		고유번호	4128111900-3-06270014		명칭	호수가구수/세대수	
							0호/0가구/12세대	
대지위치	경기도 고양시 덕양구 내운동			기번	627-14외 3필지		도로명주소	경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18 (내운동)
*대지면적	665 m ²	연면적	659.66 m ²	*지역	준농림지역		*구역	*구역
건축면적	188.8 m ²	용적률 산정용 연면적	659.66 m ²	주구조	철근콘크리트조		주용도	공동주택(다세대)
*건폐율	28.39 %	*용적률	99.19 %	높이	12.8 m		기법	평슬라브
*조경면적	m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²		*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트조	공동주택(3세대)	166.6			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트조	공동주택(3세대)	166.6					
주1	3층	철근콘크리트조	공동주택(3세대)	163.23					
주1	4층	철근콘크리트조	공동주택(3세대)	163.23					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 28일

고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

297 mm×210 mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 **경기도 고양시 덕양구 내운동**

명칭 **호수기구수세대수**

0호/07구/12세대

지번 **지번 관련 주소
627-20, 630-2, 630-7**

도로명주소 **경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18 (내운동)**

627-14 외 3필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	승용	비상용	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적				
건축주	이항숙	510216-2*****	구분	대	5 대	대	대	대	대	대	2000.10.14.
설계자	이창우	9921*****	대	대	57.5 대	대	대	대	대	대	2000.11.11.
공사감리자	이창우	9921*****	대	대	대	대	대	대	대	대	2000.11.11.
공시내공사자 (현장관리인)	이항숙	510216-2*****	대	대	대	대	대	대	대	대	2002.10.24.
*건축물 인종 현황											
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황		
			특수구조 건축물		비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		종류 점검유효기간		
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					
2002.10.29.	허가[58551-16466(2002.10.24)호에 의거 신규작성 (신축) - 이하야백 -					2000-신축허가-239 - 이하야백 -					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

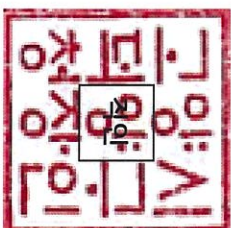
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220042070027033	고유번호	4128111900-3-06270014	명칭	영명칭	호명칭	401
대지위치	경기도 고양시 덕양구 내유동			지번	627-14외 3필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18 (내유동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	간수번호			변동일자	변동원인
주	4층	철근콘크리트조	다세대주택	49.01	980904-2*****	강수빈	충청북도 청주시 흥덕구 진계로28번길 33,302호(북대동)	1/1	2022.4.14.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	4층	철근콘크리트조	계단실	5.46	- 이하여백 -					
					- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 덕양구청장

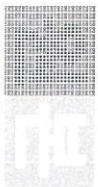


담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 5월 28일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

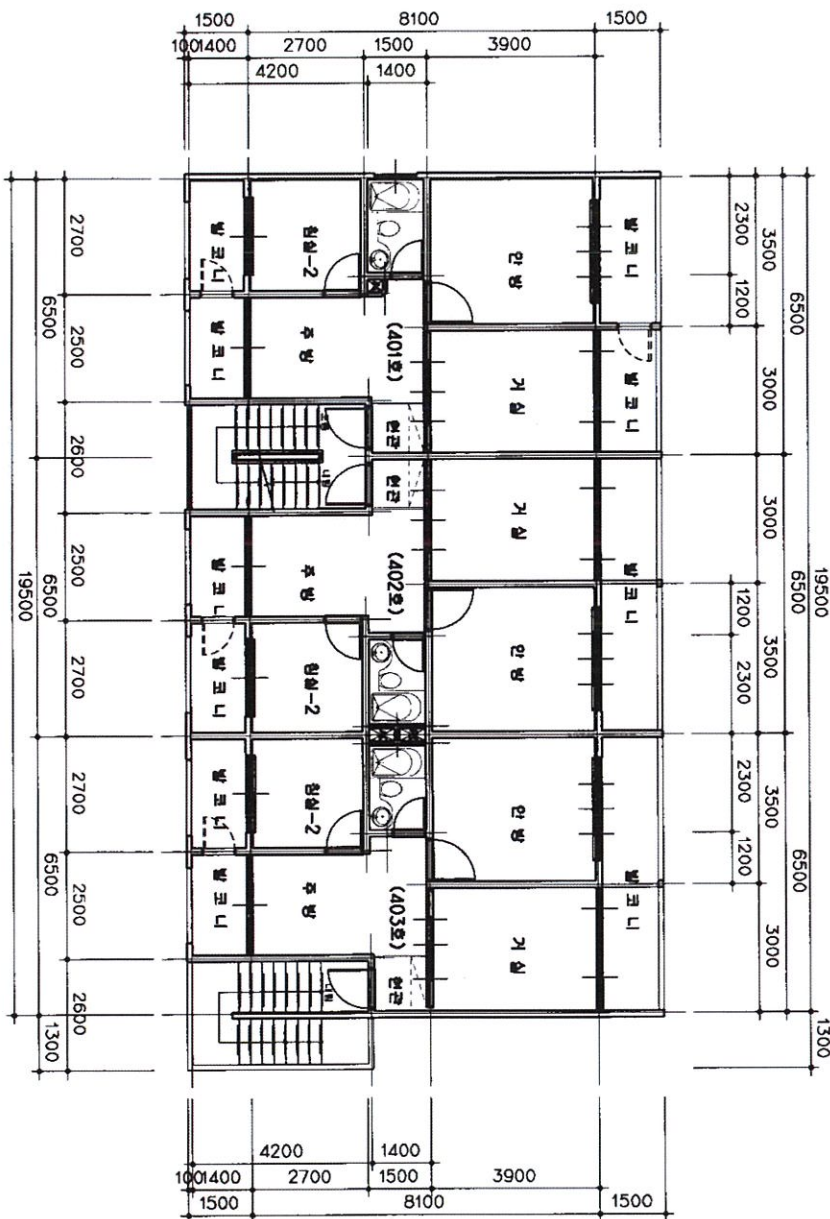
297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042070011594	고유번호	4128111900-3-06270014	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 고양시 덕양구 내유동	지번	627-14 외 3필지	도로명주소	0호/0가구/12세대
					경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18 (내유동)



4층 평면도
축척 : 1 / 150

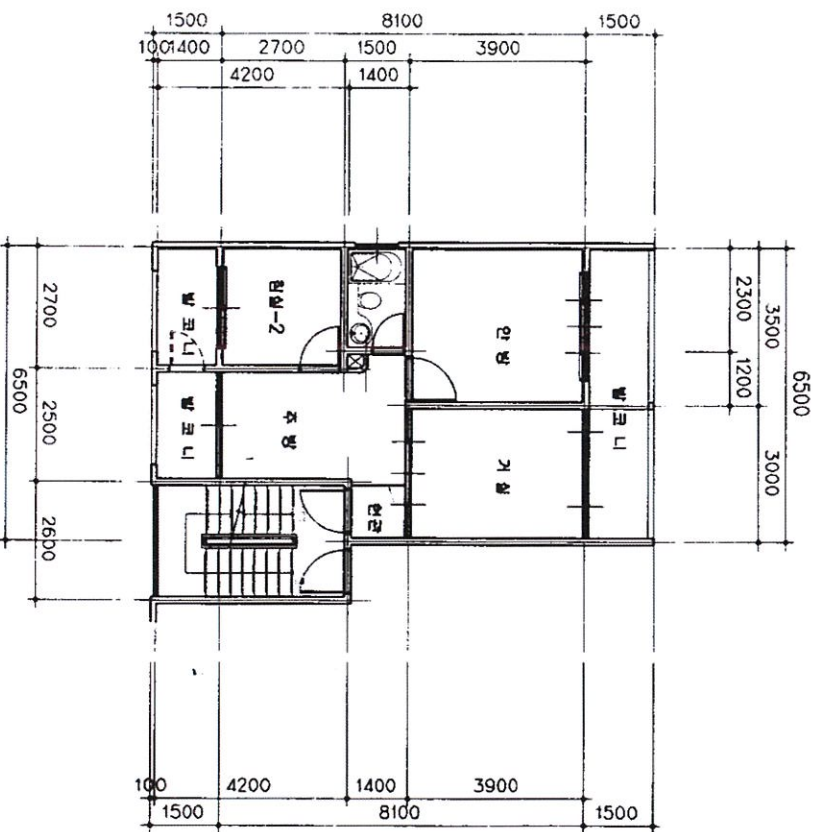
도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사사무소창조 이창우 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2220042070027033	고유번호	4128111900-3-06270014	명칭	호명칭	401
대지위치	경기도 고양시 덕양구 내유동	지번	627-14 외 3필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 유산길50번길 18-18 (내유동)	
건축물 현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사사무소창조 이창우 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

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



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 : DN252-052801

시행일자 : 2025-06-10

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
박진영

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2025.05.28자 귀 제 『2025타경63246』호로 저희 법인에 의뢰하신 『강수빈 소유물건(2025타경63246)』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 : DN252-052801

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.28 자 귀 제 『 2025타경63246 』 호로

의뢰하신 『 경기도 고양시 덕양구 내유동 627-14 4층 401호 』 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	290,000	
실	여 비	112,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비	소 계	128,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	418,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,800	
합 계	459,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	459,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

