감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
건 명	남재근 소유물건(2024타경9132)
감정평가서번호	DN242-121601

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.

감 정 평 가 사 전 찬 경 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사 지사장 현기철 (인)

감정평가액	오억구천오백만원정(₩595,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남재근 (2024타경9132)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2024.12.18	2024.12.17 ~ 2024.12.18	2024. 12. 23

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
아파트	1	아파트	1	-	595,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩595,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "백송초등학교" 남측 인근에 위치하는 집합건물(하이파크시티 일산파밀리에3단지 제303동 제8층 제802호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.18.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.17.~ 2024.12.18.자로 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 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 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

4. 본건 집합건물(아파트)은 기준시점 현재 지적미정리로 인하여 등기사항전부증명서상 토지의 소유권 · 대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권 · 대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 감정평가 하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(아파트)의 내부확인은 이해관계인의 부재로 인해 부득이하게 집합건축물대장상 건축물현황도를 근거하여 도시하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 덕이동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 하이파크2로 59번길 7	1534 하이파크 시티 일산 파밀리에 3단지 제303동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 22층				
				1층	509.74			
				2층	489.23			
				3층~18층 각	631.29			
				19층~22층 각	367.99			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제8층 제802호	129.79	129.79	595,000,000	비준가액 적정 소유권 /대지권 포함평가
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	238,000,000	
						건 물 :	357,000,000	
	합 계						**₩595,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1534				건 물 명		하이파크시티 일산파밀리에3단지 제303동		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상22층		
용 도	아파트				사용승인일		2011.03.31		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	○	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제8층/제802호	-	129.79	108.5401	238.3301	54.5

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)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	덕이동 1535	하이파크시티 일산파밀리에 4단지 407동 18층/1802호	129.79	545,000,000	4,190,000	2024.09.10 2011.03.31
2	덕이동 1534	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 304동 23층/2303호	129.79	540,000,000	4,160,000	2024.04.24 2011.03.31
3	덕이동 1534	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 304동 17층/1703호	129.79	530,000,000	4,080,000	2024.03.08 2011.03.31
4	덕이동 1534	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 304동 26층/2602호	129.79	570,000,000	4,390,000	2023.07.04 2011.03.31

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.09.10	129.79	231.517	-	56.1	4,190,000

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 08월	87.7	(87.4-87.7) / 87.7×100	-0.342% (0.99658)
	2024년 11월	87.4		

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

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)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

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)덕이동 1535 하이파크시티 일산파밀리에4단지 407동 18층/1802호	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(인근 상가 및 교육시설과의 접근성 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
덕이동 (하이파트시티 일산파밀리에3단지)	아파트	4,000,000 ~ 4,600,000 수준임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	덕이동 1534	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 301동 6층/603호	121.66	법원 경매	505,000,000	4,150,000	2024.03.21 2011.03.31
2	덕이동 1534	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 305동 11층/1105호	121.45	법원 경매	583,000,000	4,800,000	2024.02.23 2011.03.31

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 고양시 일산서구	최근1년	아파트	83.24	134	총 308건 중
		다세대	60.04	40	총 165건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)4,190,000	1.00	0.99658	1.00	1.100	4,590,000

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 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제8층/제802호	129.79	4,590,000	595,000,000

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 일산서구 덕이동 소재 "백송초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트, 연립/다세대주택, 단독/다가구주택, 각급 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 교통시설과의 편의성 및 쾌적성 등 제반 주위여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층 건 내 제303동 제8층 제802호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : PVC 이중창호 유리창임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기시설, 난방시설, 소방시설 및 스프링쿨러 등의 설비가 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 동측 및 서측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로와 접하며, 남측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획확인서는 지적 미정리로 인하여 발급이 불가함.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타사항 : 해당사항 없음.

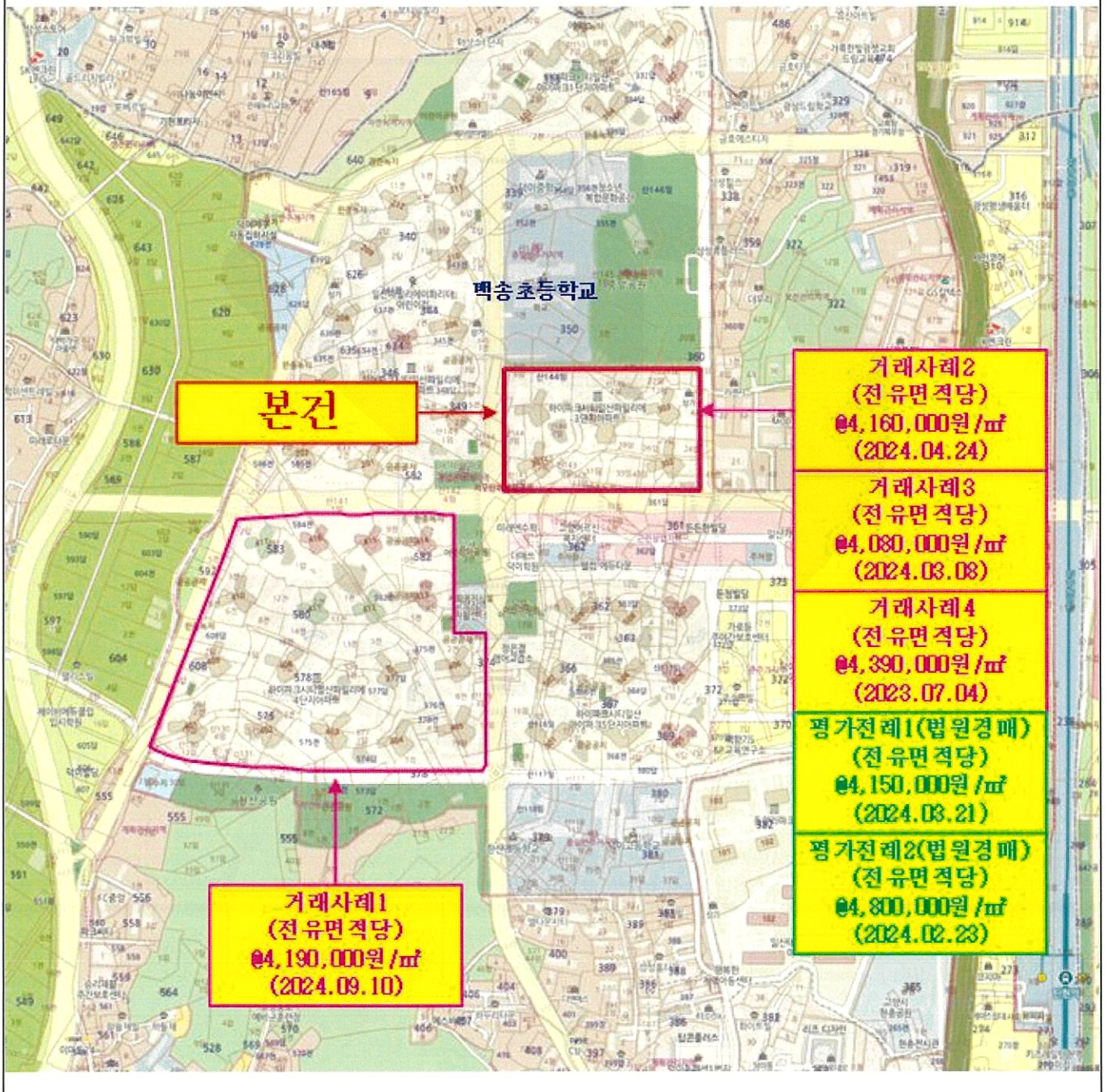
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1534 하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동 8층 802호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1534 하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동 8층 802호



내 부 구 조 도

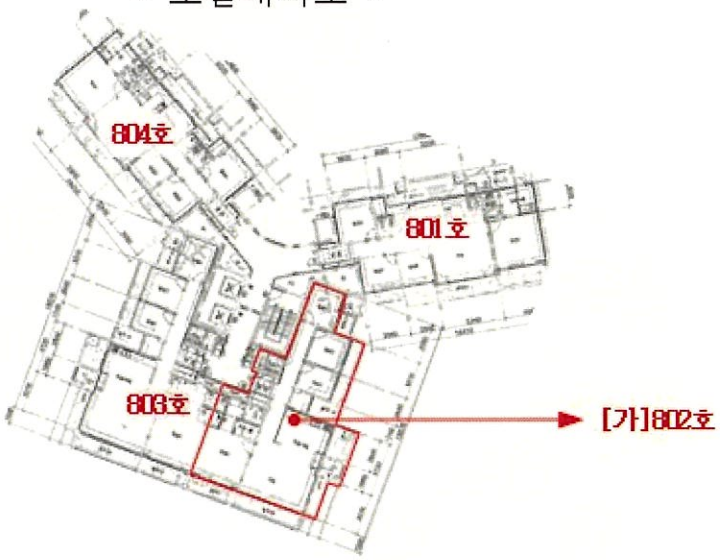
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1534 하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동 8층 802호

N

S

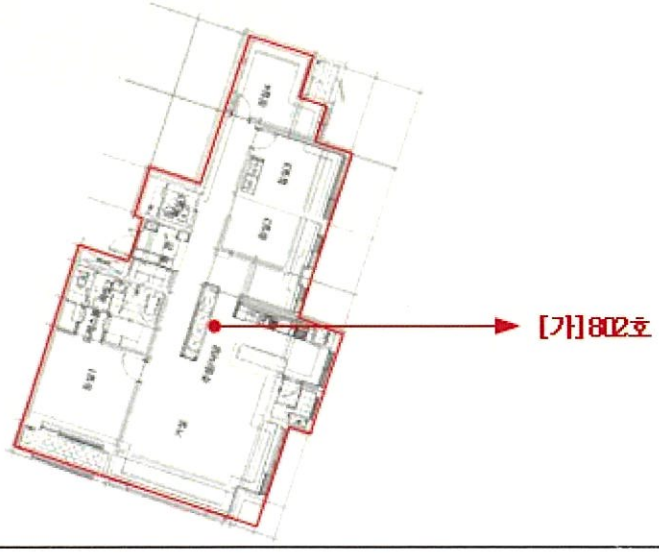
NO SCALE

< 호별배치도 >



[가]하이파크시티 일산파밀리에3단지 제303동 제8층 제802호

< 내부구조도 >



사 진 용 지



하이파크시티 일산파밀리에3단지 전경

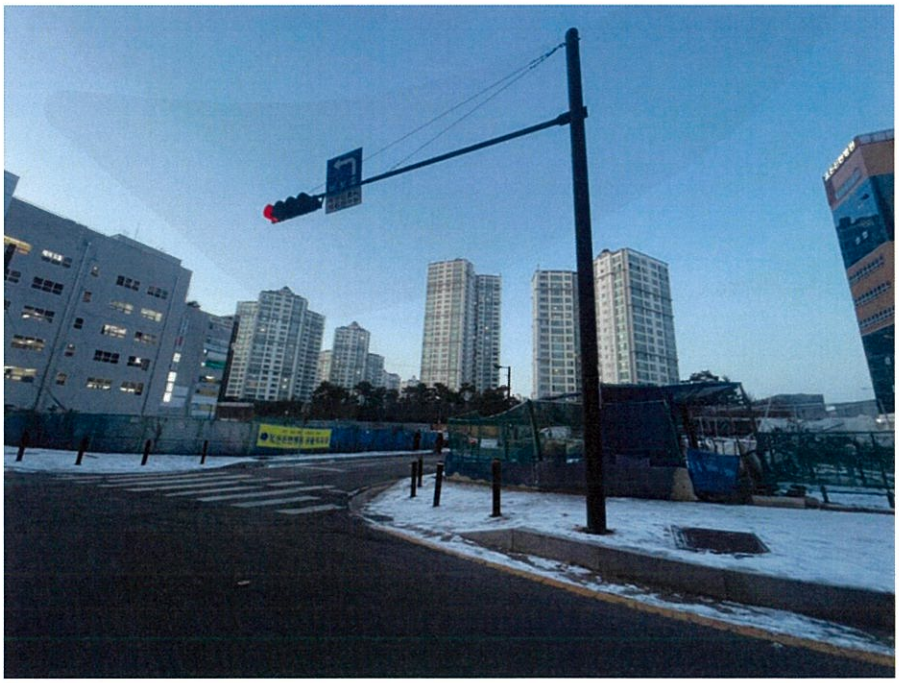


본건 소재 건물(제303동) 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물(제303동) 전경



하이파크시티 일산파밀리에3단지 주위

발급확인번호 : MAMK-BMBH-UZBE-PBKB-IJVK

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020113740000054	고유번호	4128710500-3-15340000	건축물 명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소			

대지면적	31,128 ㎡	연면적	98,616.59 ㎡	지역	제3종일반주거지역	지구		구역	도시개발구역
건축면적	5,006.06 ㎡	용적률 산정용 연면적	68,472.35 ㎡	건축물 수	6	주용도			
건폐율	16.08 %	용적률	219.97 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/432세대	총 주차 대 수	805	부속 건축물	6동 30,214.48㎡
조경면적	㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	하이파크시티 일산파밀리에3단지 301동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	아파트	12,912.02	2011.4.1.	신축
주2	하이파크시티 일산파밀리에3단지 302동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	12,362.19	2011.4.1.	신축
주3	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	아파트	12,571.57	2011.4.1.	신축
주4	하이파크시티 일산파밀리에3단지 304동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	아파트	18,062.94	2011.4.1.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장 직인

발급일 : 2024년 12월 18일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-BMBH-UZBE-PBKB-IJVK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
경기도 고양시 일산서구 덕이동	하이파크시티 일산파밀리에3단지	

지번	지번 관련 주소	도로명주소
1534		도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	802 대 27,239.22 ㎡	3 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 대	비상용 10 대		
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		
	구분	수량 및 총 용량	
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎥	
용량	지하	개 ㎥	

인허가 시기
허가일 2007.10.29.
착공일 2007.11.28.
사용승인일 2011.3.31.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능
건축물 에너지효율등급 인증	2011.6.8. ~ 2021.6.30.	1등급, 1차에너지 소요량(또는 에너지절감률): 33.52kWh/㎡(%)
녹색건축 인증	2011.6.29. ~ 2016.6.28.	우수(그린 2등급), 인증점수: 71.61점

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식: [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.4.1.	[동별사용검사(2011.03.31.)]시주택과-8176호에 의거 신규작성	2018.3.8.	[에너지효율등급 및 녹색건축(친환경) 인증등급 기재]고양시청 건축과-3744(2018.02.28.) : 우수, 1등급
2011.5.4.	[전체사용검사]시주택과-11661	2019.7.12.	[행위신고]주택과-25821(2019. 7. 11.): 행위신고

그 밖의 기재사항

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

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-BMBH-UZBE-PBKB-IJVK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020113740000054	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소			

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	하이파크시티 일산파밀리에3단지 305동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	아파트	12,121.48	2011.4.1.	신축
주6	하이파크시티 일산파밀리에3단지 상가	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제1,2종근린생활시설	371.91	2011.4.1.	신축
부1	하이파크시티 일산파밀리에3단지 경비실-1	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	57.84	2011.4.1.	신축
부2	하이파크시티 일산파밀리에3단지 경비실-2	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	12.4	2011.4.1.	신축
부3	하이파크시티 일산파밀리에3단지 관리동	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	관리사무소,주민공동시설,주민운동시설	1,811.1	2011.4.1.	신축
부4	하이파크시티 일산파밀리에3단지 기계/전기실	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/0	기계실,전기실	780.55	2011.4.1.	신축
부5	하이파크시티 일산파밀리에3단지 보육시설	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	보육시설	313.37	2011.4.1.	신축
부6	하이파크시티 일산파밀리에3단지 지하주차장	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/0	지하주차장	27,239.22	2011.4.1.	신축
				- 이하여백 -					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-BMBH-UZBE-PBKB-IJVK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

건물ID	2020113740000054	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	1534	도로명주소	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.11.30. 2023.1.27. 2023.10.23.	(증설) 전기자동차 고정형 충전기 및 주차구획(4개소). [행위신고]주택과-51011(2021.11.30.): 302동 및 304동 부근 행위신고(철거) 담장철거 및 부출입구 설치. [행위신고]주택과-3507(2023. 1. 27.): 행위신고(경미한 증설) 전기차 충전기 및 주차구획 13개소 증설(4→17개소) [행위신고]주택과-15629(2023. 10. 23.): 행위신고(용도변경) 지하1층 주민공동시설[공동주택(부대시설-주민공동시설)/25.83㎡→공동주택 (부대시설-청소노동자휴게시설)/25.83㎡] - 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-BMBH-OBSE-NPXQ-FIFP

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120113740000356	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)		
※대지면적	0 ㎡	연면적	12,571.57 ㎡	※지역		※지구	※구역
건축면적	862.59 ㎡	용적률 산정용 연면적	12,571.57 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트
층수	지하: 층, 지상: 22층	※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	64.4 m
지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡	※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡
※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	1층	철근콘크리트구조	아파트	509.74
주3	2층	철근콘크리트구조	아파트	489.23
주3	3층	철근콘크리트구조	아파트	631.29
주3	4층	철근콘크리트구조	아파트	631.29

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	5층	철근콘크리트구조	아파트	631.29
주3	6층	철근콘크리트구조	아파트	631.29
주3	7층	철근콘크리트구조	아파트	631.29
주3	8층	철근콘크리트구조	아파트	631.29

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 18일

고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장 직인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMK-BMBH-OBSE-NPXQ-FIFP

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)		
1534		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제				
건축주	윤주선 드림리츠 주식회사	강남구-주택건설사업등록업자-서울-주택2007-0172						승용 대	비상용 2 대		허가일 2007.10.29.
설계자	안길원 (주)무영종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-253	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2007.11.28.
공사감리자	이관표 (주)엄앤드이종합건축사사무소	성동구-건축사사무소-23	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	
공사시공자 (현장관리인)	이인찬 신동아건설(주)	성남시-주택건설사업등록업자-경기-주대2003-006	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일 2011.3.31.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.4.1.	[동별사용검사(2011.03.31.)]시주택과-8176호에 의거 신규작성		따른 도로명주소 기입	
2011.5.4.	[전체사용검사]시주택과-11661		- 이하여백 -	
2018.7.18.	[도로명주소변경]건축과-16315(2018. 7. 18.)호에			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-BMBH-OBSE-NPXQ-FIFP

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120113740000356	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에 3단지 303동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	9층	철근콘크리트구조	아파트	631.29	주3	20층	철근콘크리트구조	아파트	367.99
주3	10층	철근콘크리트구조	아파트	631.29	주3	21층	철근콘크리트구조	아파트	367.99
주3	11층	철근콘크리트구조	아파트	631.29	주3	22층	철근콘크리트구조	아파트	367.99
주3	12층	철근콘크리트구조	아파트	631.29			- 이하여백 -		
주3	13층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	14층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	15층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	16층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	17층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	18층	철근콘크리트구조	아파트	631.29					
주3	19층	철근콘크리트구조	아파트	367.99					

발급확인번호 : MAMK-BMBH-NUUT-IDLW-ZOQB

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220113740003900	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	호명칭	802
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	8층	철근콘크리트구조	아파트	129.79	남재근	서울특별시 서초구 동광로1길 28 (방배동)	1/1	2021.10.19.
		- 이하여백 -			900726-1******			소유권이전

공용부분				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지3-지1)	65.9361
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기	23.132

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 2024년 12월 18일

고양시 일산서구청장 직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220113740003900	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	호명칭	802
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동			지번	1534	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	경로당,보육시설,주민공동시설,주민운동시설(지1,1층)	4.7547	2024.1.1.	324,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	기계실,전기실(지3,지2)	1.8894	2023.1.1.	346,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	관리사무소,경비실(지1,1층)	0.5579	2022.1.1.	457,000,000
주	8층	철근콘크리트구조	벽체	12.27	2021.1.1.	399,000,000
		- 이하여백 -			2020.1.1.	318,000,000
					2019.1.1.	322,000,000
					2018.1.1.	336,000,000
					2017.1.1.	336,000,000
					2016.1.1.	348,000,000
					2015.1.1.	348,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

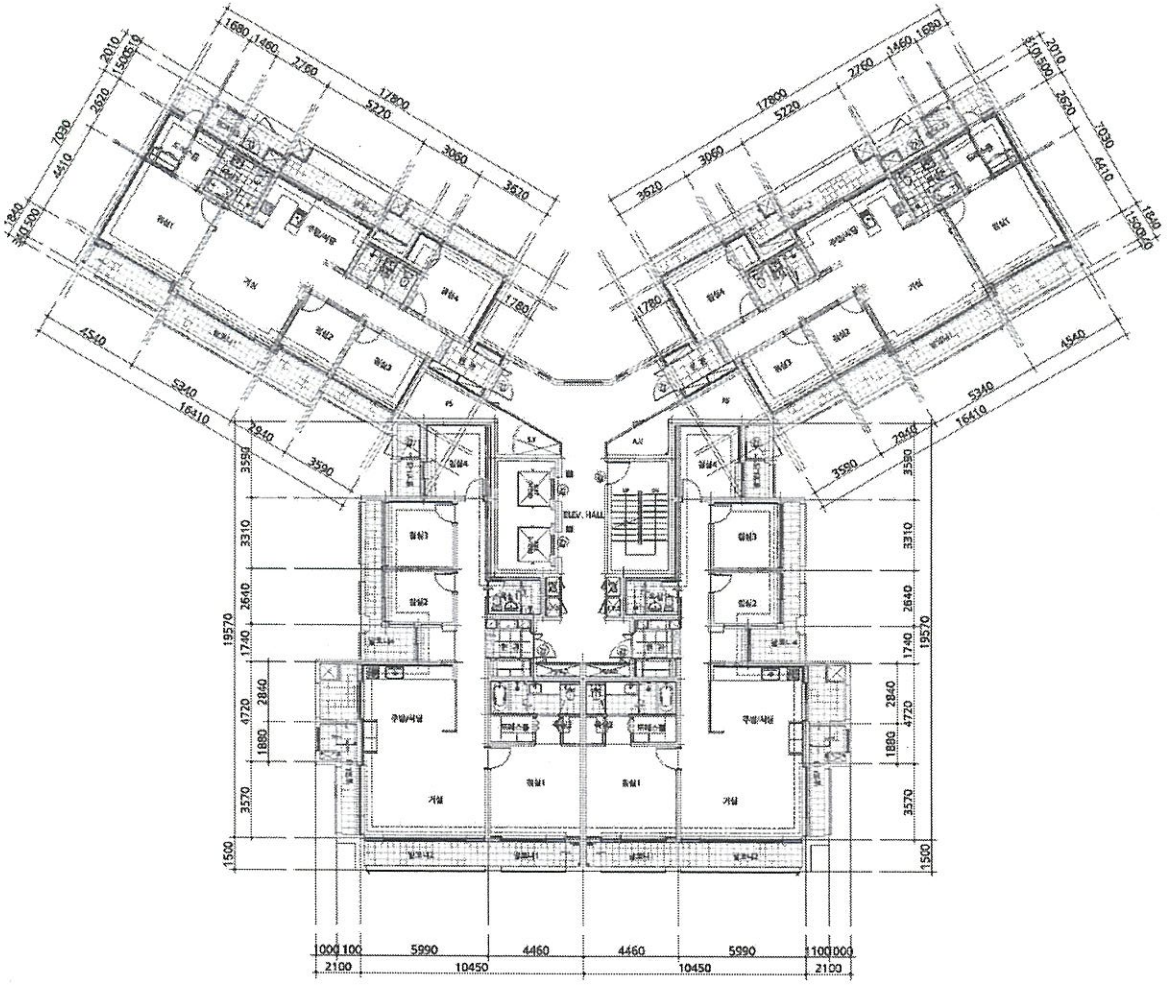
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.4.1. 신규작성 2011.5.4. [전체사용검사]시주택과-11661 2018.7.18. [도로명주소변경]건축과-16315(2018. 7. 18.)호에 따른 도로명주소 기입	[동별사용검사(2011.03.31.)]시주택과-8176호에 의거		- 이하여백 -	

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120113740000356	4128710500-3-15340000	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	0호/0가구/78세대

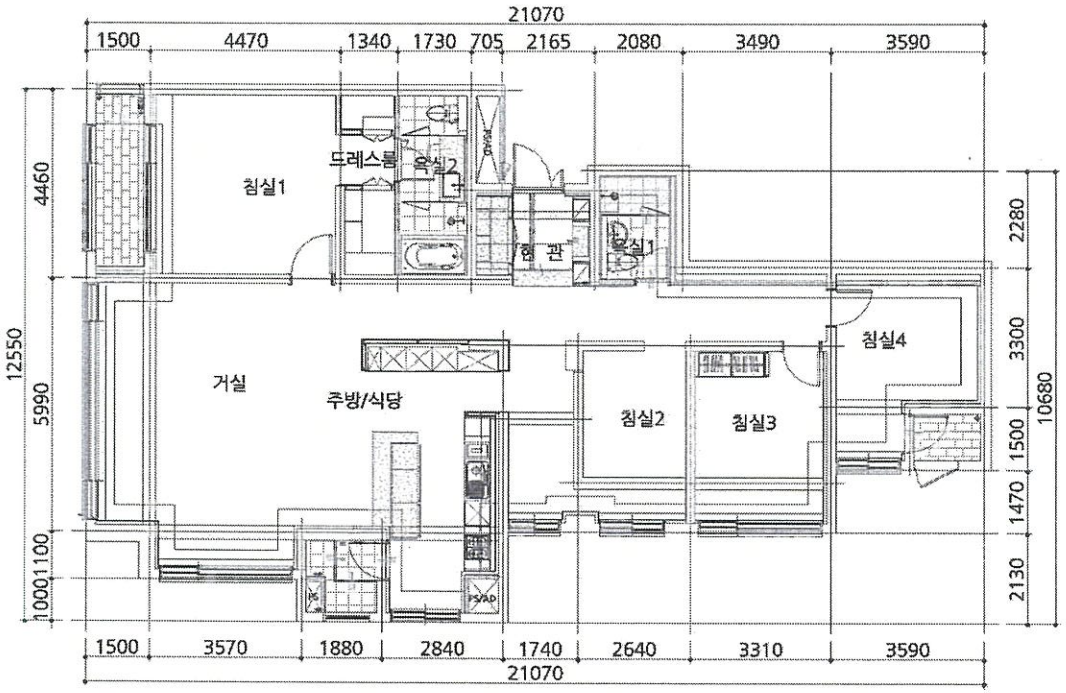
대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산서구 덕이동	1534	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(8층)	1 : 400	(주)무영종합건축사사무소 건축사 안길원 외 1 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2220113740003900	고유번호	4128710500-3-15340000	명칭	하이파크시티 일산파밀리에3단지 303동	호명칭	802
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1534	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크2로59번길 7 (덕이동)		



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	(주)무영종합건축사사무소 건축사 안길원 외 1 (서명 또는 인)

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

회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌) TEL. 031-921-3939
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN242-121601

시행일자 : 2024-12-23

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.12.13자 귀 제 『2024타경9132』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『남재근 소유물건(2024타경9132)』 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 : DN242-121601

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.13 자 귀 제『 2024타경9132 』 호로 의뢰하신『 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1534 303동 8층 802호 』 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		**546,350**	(695,000+95,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒546,350
실비	여 비	224,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	239,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		785,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		78,500	
합 계		**863,500**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**863,500**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

대일감정원 Daeil Appraisal Board