

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 근해안강망수산업협동조합 관리팀
건명 : 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73
현대라피아노 제102동 제1층 제101호
감정평가서 번호 : 하나 260122-04-501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호" 건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사
지사장 김병완



감정평가사
안미나

한 미 나 (인)

감정평가액 **삼억일천육백만원정 (₩316,000,000.-)**

의뢰인	근해안강망수산업협동조합 관리팀	감정평가 목적	공매	
제출처	근해안강망수산업협동조합 관리팀	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상윤	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 01. 23	2026. 01. 23	2026. 01. 23

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
평가내용	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	316,000,000
		이	하	여	백	
	합계					

심사확인

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

심사자
감정평가사 이 권 호 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '동국대학교바이오메디캠퍼스' 남서측 인근에 위치하는 '현대 라피아노' 제102동 제1층 제101호에 대한 근해안강망수산업협동조합 관리팀의 구매 진행 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

기준시점 현재 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 임대사항은 미상으로 처리하였으니 업무 진행시 별도의 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 '신영부동산신탁주식회사(수탁자)'로 표기되어 있으나, 신탁자인 '이상윤'을 소유자로 표기하였음.
- ⑤ 본건은 등기사항전부증명서상 '신탁주의사항(약정/금지사항/환매특약)'이 등재되어 있으니 업무에 참고하시기 바람. (※ 세부내역은 등기사항전부증명서 참조.)
- ⑥ 본건은 기준시점 현재 현황 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 건물 내부를 확인하지 못하여 집합 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 내부도시 하고 내부사진 생략하였으며, 인근 유사 구분건물의 통상적인 관리상태 및 현상 등을 기준으로 감정평가 하였으니 공매 진행시 별도의 확인을 요함.
- ⑦ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물을 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세서

건물명		현대라피아노 제102동 제1층 제101호						
일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가	경기도 고양시 일산동구 식사동	832-73 현대 라피아노 제102동	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	127.47			
	경기도			2층	127.47			
	고양시			3층	127.47			
	일산동구			4층	127.47			
	고양대로							
	953-31							
	(식사동)							
	상동	832-73	대	계획관리지역	966			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	52.42	52.42	316,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.735㎡
			소유권	59.57				
			1.x -----	966 x----	59.57			
			대지권	966				
						토지·건물 토지 : 126,400,000 건물 : 189,600,000	배분내역	
	합계					₩316,000,000.-		
			이하	여백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호			
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (식사동)			
	주용도	다세대주택 8세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.12.09		
	건물규모	층수	지상 4층	
		연면적	509.88 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102/ 1/101	다세대주택	52.42	11.315	63.735	59.57	82.25

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	식사동 730-2	102/ 1/101	다세대 주택	49.595	77.664	303,000,000 (@6,110,000)	2025.02.24 (2020.06.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.24/ 2026.01.23	
경기 경의권 연립다세대	-1.297% (0.98703)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.12	98.9
		산식		$1 + (98.9 - 100.2) / 100.2$ ≈ 0.98703	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	102/1 /101	52.42	#1	6,110,000	1.000	0.98703	1.000	6,030,753	316,132,072	316,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근 다세대주택의 가격수준은 상업중심 및 교통시설과의 거리 및 편의성, 경과연수에 의한 노후도, 승강기 등 각종 설비의 유무, 전유부분의 면적, 층 및 향별 효용 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건과 유사한 물건의 시세는 약 @600만원/전유m ² 내외 수준으로 사료됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	식사동 1006-2 -/4/401	다세대 주택	53.25	59.73	321,000,000	2025.03.19 (2017.04.10)	법원 경매	-
					(@6,030,000)			
(2)	식사동 832-69 205/4/401	다세대 주택	54.14	80.6	328,000,000	2025.01.10 (2020.12.02)	법원 경매	-
					(@6,060,000)			
(3)	식사동 829-5 210/3/301	다세대 주택	48.28	58.672	300,000,000	2024.02.14 (2020.12.09)	법원 경매	-
					(@6,210,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산동구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	123,425,900,000	95,885,841,259	77.7	1,042	294	28.2
다세대	35,383,000,000	23,371,720,217	66.1	660	145	22.0
아파트	73,661,000,000	61,385,238,093	83.3	239	110	46.0
연립	6,058,000,000	4,596,037,384	75.9	34	11	32.4
오피스텔	3,656,000,000	2,910,809,688	79.6	39	11	28.2
오피스텔(주거)	4,667,900,000	3,622,035,877	77.6	69	17	24.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제102동 제1층 제101호	52.42	59.57	316,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '동국대학교바이오메디캠퍼스' 남서측 인근에 주위는 공동주택, 병원 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.
인접도로상태	본건은 단지 내 내부도로를 통해公道와 접하며, 본건 단지는 남측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(복합zone), 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>, 상대보호구역(동국대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등 대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건 중 제1층 제101호로서, 외벽 : 치장벽돌 붙임 등, 내벽 : -, 창호 : 하이 샷시 창호임.
이 용 상 황	본건은 다세대주택으로 이용 중임. - 방3, 욕실2, 거실, 주방, 발코니, 현관. ※ 자세한 이용도는 후첨 건물내부구조도 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사 되었음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

광역 위치도

소재지

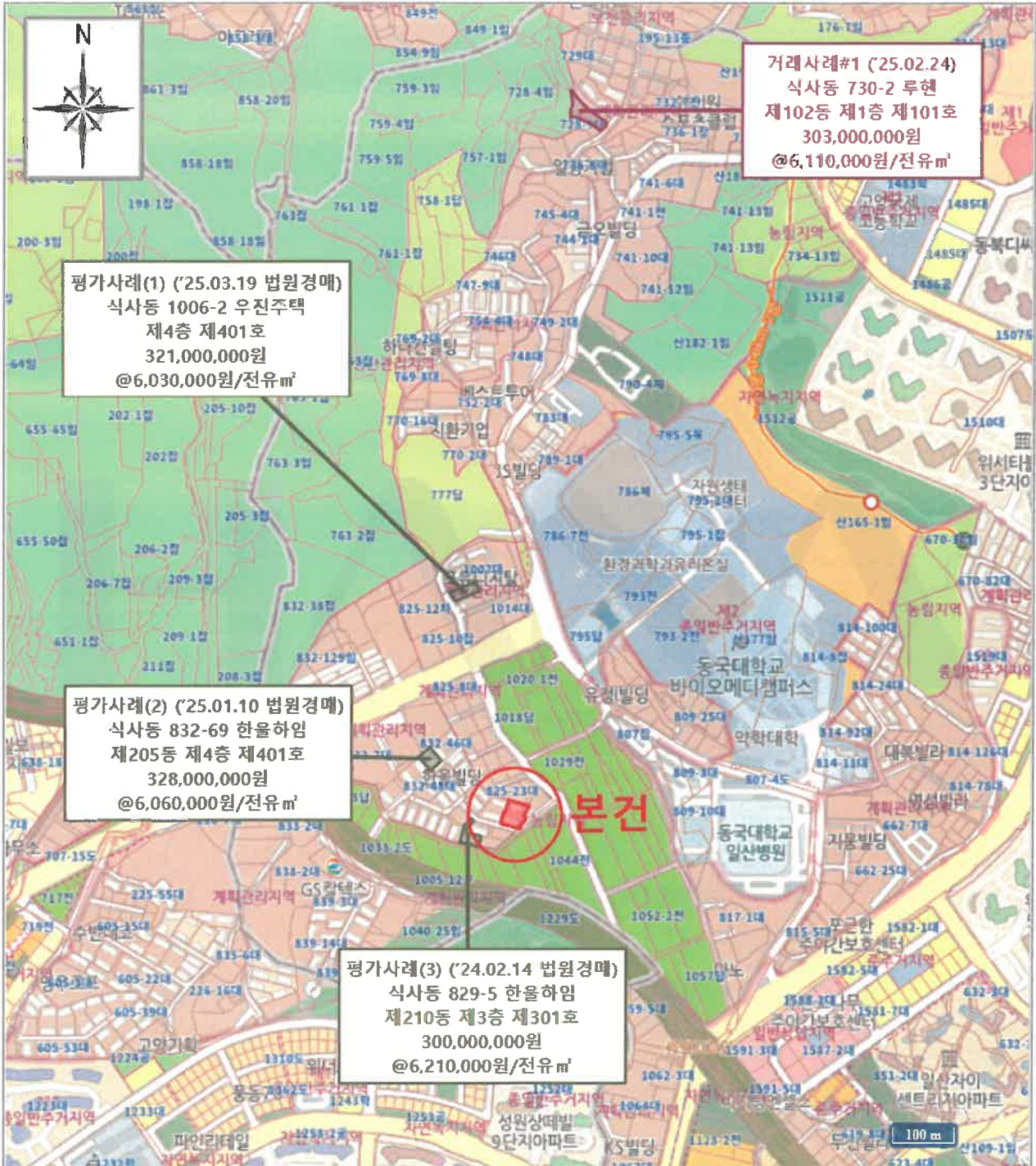
경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노
제102동 제1층 제101호



가 격 참 고 도

소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노
제102동 제1층 제101호



평가사례(1) ('25.03.19 법원경매)
식사동 1006-2 우진주택
제4층 제401호
321,000,000원
@6,030,000원/전유㎡

평가사례(2) ('25.01.10 법원경매)
식사동 832-69 한울하임
제205동 제4층 제401호
328,000,000원
@6,060,000원/전유㎡

평가사례(3) ('24.02.14 법원경매)
식사동 829-5 한울하임
제210동 제3층 제301호
300,000,000원
@6,210,000원/전유㎡

거래사례#1 ('25.02.24)
식사동 730-2 루현
제102동 제1층 제101호
303,000,000원
@6,110,000원/전유㎡

[범 례]

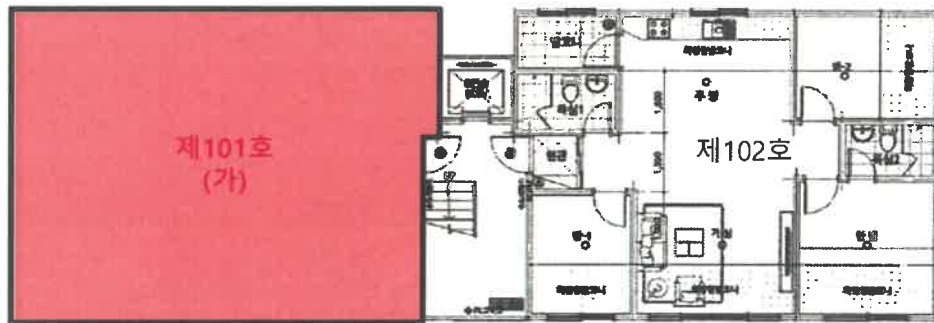
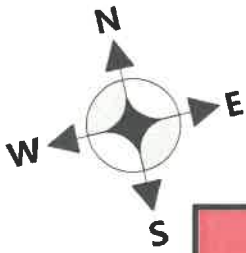
■ 본 건

■ 평가사례

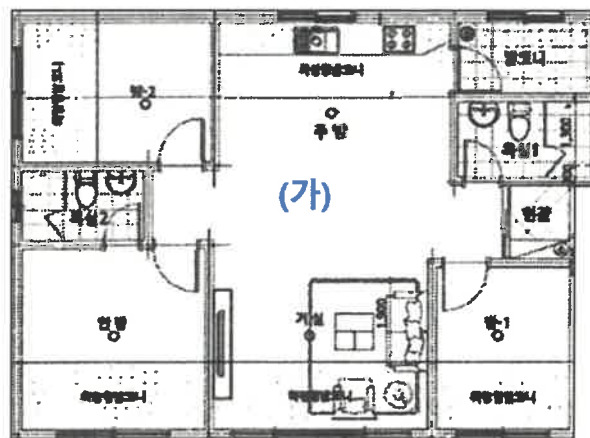
■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[본건 - 현대라피아노 제102동 제1층 제101호(가)]



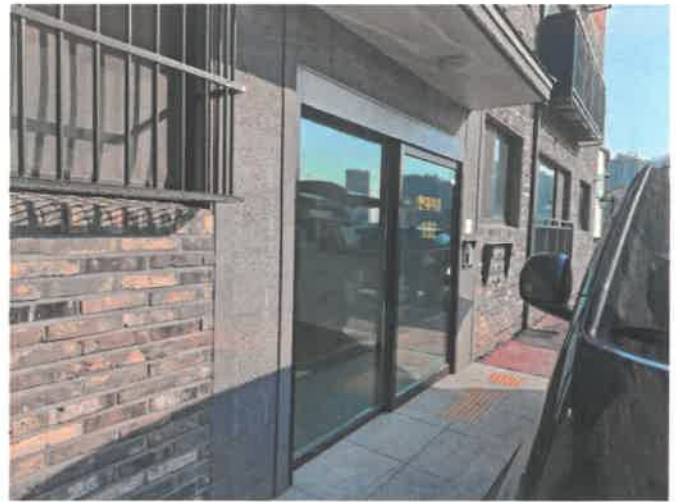
- 임대미상 -

사 진 용 지

소재지	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호
-----	--



본건 전경



공동현관 입구



현관 사진



호수 표기

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2918-6707-7263-7710	발급일자	2026년 1월 22일 17:19:33
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31, 102동 101호 (식사동)
	지번 주소	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 102동 101호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 상윤 (李尙潤)	2021-05-18	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-05-18							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 1월 22일

인천광역시 미추홀구 주안6동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



수수료 청구서

감정평가서번호 : 260122-04-501

근해안강망수산업협동조합 관리팀 귀하

의뢰번호 : 20260122091413000001

육십만이천팔백원정 (₩602,800.-)

2026-01-22 일자로 의뢰하신 『 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	484,080	하한율 적용(0.8) $250,000 + (266,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	40,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 200(100x2) / 관공서방문 10,000 / 전입세대열람 500 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 1장 x 2,000원 = 2,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	12,700	
임대차조사비	-	
기타 실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	64,700	
수수료합계(공급가액)	548,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	54,800	
총계	602,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	602,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260122-04-501)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

★계좌번호★

◆ 수협은행-인천수협 연수중앙지점 : 144-61-001456

예금주 【 (주)하나감정평가법인 경인지사 】

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 김병완



(TEL : 032-438-2121 FAX : 032-431-6864)



문서확인번호: 1769-0569-1131-9766

발급번호 : 202641285012643815

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 22

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 일산동구 식사동		832-73	대	966.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(2015-08-04), 성장관리계획구역(복합zone) [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)) 및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동국대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는 토지) [이하공란]			



확인도면

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

2026/ 01/ 22

경기도 고양시 일산동구

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202641285012643815

발행매수 : 2/2

발급일 : 2026/ 01/ 22

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2020-020070

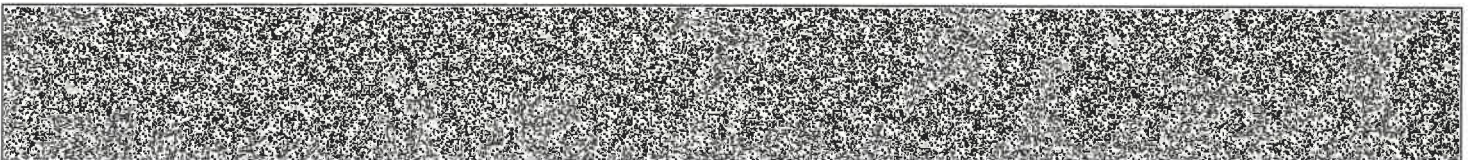


[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년12월21일	경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (식사동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 1층 127.47㎡ 2층 127.47㎡ 3층 127.47㎡ 4층 127.47㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73	대	966㎡	2020년12월21일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년12월21일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 52.42㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	966분의 59.57	2020년12월9일 대지권 2020년12월21일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구10번 근저당권 설정등기, 을구18번 근저당권 설정등기) 2020년12월21일 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 285202LGS00206013010200221000020034200017001001112

발급확인번호 AAOV-ISQY-0707

발행일 2026/01/22

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호

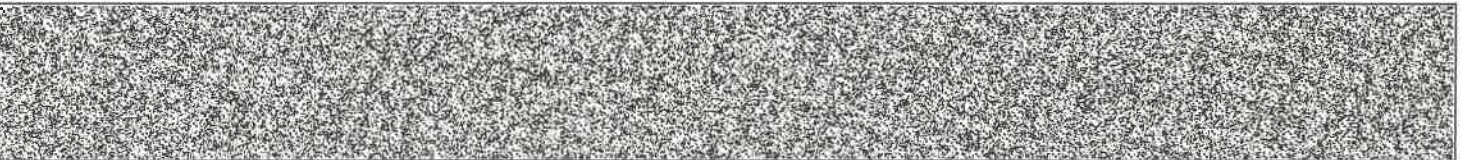
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
3			2번 별도등기 말소 2020년12월30일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년12월21일 제194145호		소유자 곽성준 881208-***** 서울특별시 양천구 신정중앙로2길 11-1(신정동)
2	소유권이전	2021년5월28일 제85265호	2020년7월7일 매매	소유자 이상윤 860326-***** 경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31, 102동 101호(식사동,현대라피아노)
3	소유권이전	2021년5월28일 제85266호	2021년5월28일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-6217호
3-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월31일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년12월30일 제200067호	2020년12월28일 설정계약	채권최고액 금3,120,000,000원 채무자 곽성준 서울특별시 양천구 신정중앙로2길 11-1(신정동) 근저당권자 경서농업협동조합 114936-0000290 서울특별시 양천구 신월로 313 (신정동) (- 개봉지점 -) 공동담보목록 제2020-1518호

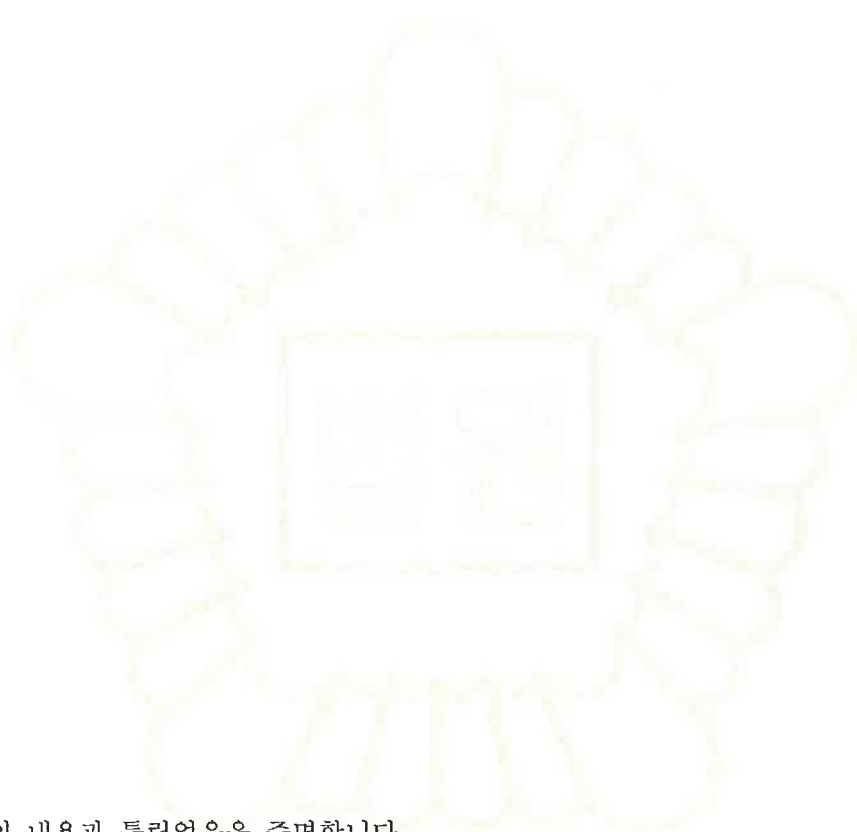


[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	1번근저당권설정등기말소	2021년5월28일 제85267호	2021년5월28일 일부포기	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 1월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

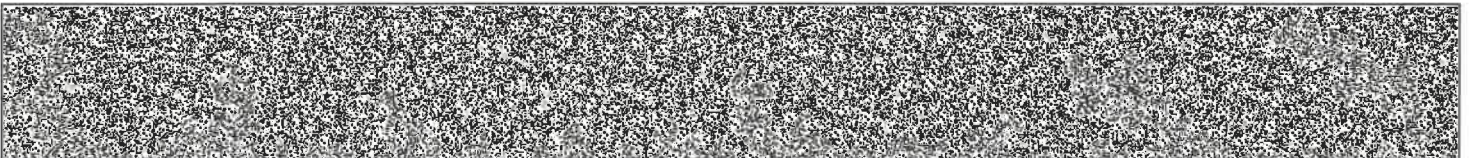
전산운영책임관



* 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 285202LGS00206013010200221000020034200037001001112

발급확인번호 AAOV-ISQY-0707

발행일 2026/01/22

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 2850-2020-020070

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 식사동 832-73 현대라피아노 제102동 제1층 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월31일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120203730000628	고유번호	4128510100-3-08320073	명칭	현대리퍼야노 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대		
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동			지번	832-73	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (식사동)		
*대지면적	966 m ²	연면적	509.88 m ²	*지역		*기구	*구역		
건축면적	185.82 m ²	용적률 산정용 연면적	509.88 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택		
*건폐율	19.24 %	*용적률	52.78 %	높이	14.7 m	지붕	층수		
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	부속건축물		
건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)

주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	127.47			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	127.47					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	127.47					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	127.47					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 1월 22일

고양시 일산동구청장

직인

담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치		경기도 고양시 일산동구 식사동		명칭	현대리피아노 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소	832-73		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (식사동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	승강기 비상용	허기일	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용				비상용
건축주	곽성준	19881208*****						승용 1 대	비상용	대	허기일	2017.8.23.
설계자	김상기 김상기건축사사무소	고양시-건축사사무소-101	자주식	대	대	대	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조)	대	착공일	2019.6.28.
공사감리자	안승래 엘림건축사사무소	고양시-건축사사무소-125	기계식	대	대	대	대	형식	수량 및 총 용량	개	사용승인일	2020.12.9.
공사시공자 (원장관리인)	곽시백 (주)승일종합건설	부산광역시-건축공사업 -02-1516	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개		

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부
			적용
			내진능력
			지하수위
			미해당
			구조설계해석법: [] 등기정적해석법
			[] 동적해석법
			GL
			m
			종류
			점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.12.9.	[사용승인]건축과-45281(2020.12.9)호에 의거 신규 작성(신축)		
2020.12.11.	[토지이동]민봉사과-25406(2020.12.14)호에 의거 식사동 832-122(65㎡), 832-73(901㎡) → 식	사 832-73(966㎡)	으로 토지합병 -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

그 밖의 기재사항

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220203730003157	고유번호	4128510100-3-08320073	명칭	현대리페어노 102동	호명칭	101
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동			지번	832-73	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (식사동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동상등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****			
주	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	52.42			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2021.5.28.
					공용부분		-이하야백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	8.72					
주	1층	철근콘크리트구조	벽체공용	2.595					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장



담당자: 전 화:

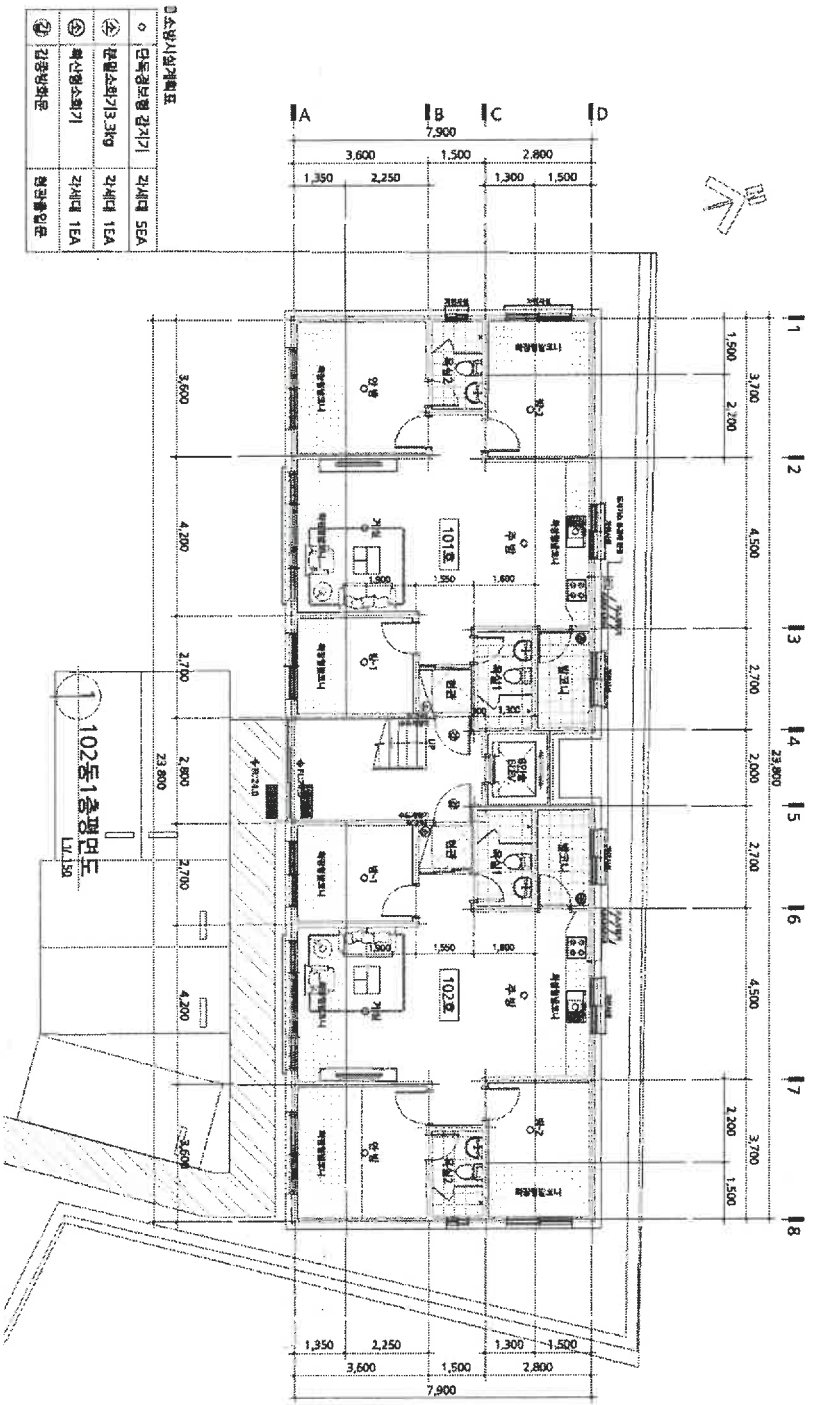
발급일자: 2026년 1월 22일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120203730000628	고유번호	4129510100-3-08320073	명칭	현대리퍼아노 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대기위치	경기도 고양시 일산동구 석사동	지번	832-73	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (석사동)		



소방시설배치표

○ 단독경보형 경보기	각세대 SEA
△ 방화소화기(3.3kg)	각세대 1EA
⊙ 화신형소화기	각세대 1EA
⊕ 감동형연막문	현관출입문

0041
미추홀구
100원

도면번호 JA6D03
중재번호 1720939-322

인척광역(주) 미추홀구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

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

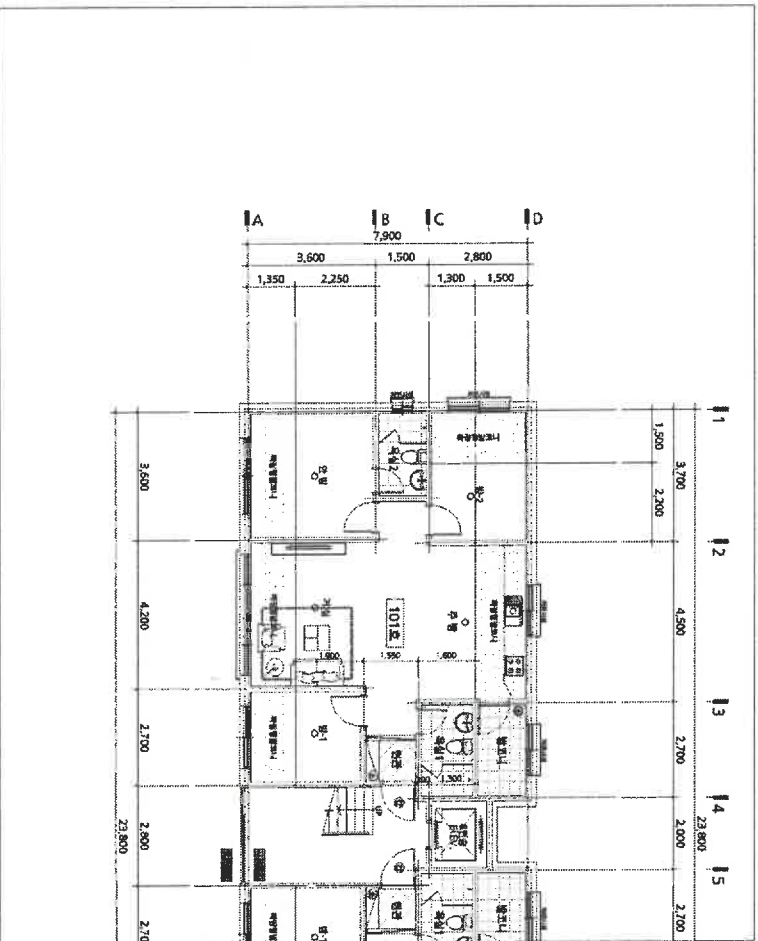
297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220203730003157	고유번호	4128510100-3-08320073	명칭	현대리피아노 102동	호명칭	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 석사동	지번	832-73	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 고양대로 953-31 (석사동)		101



0040
 도면비율 100원
 JA6D03

평면도 축척 1 : 150
 도면 작성자

김상기 건축사사무소 김상기 (서명 또는 인)

* 건축물현황도는 단위 세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

중지발행시각: 17:20:22.693

인천광역시 미추홀구청장
 (수입증서가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm(백상격) (80g/㎡)

