(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주　　소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전　　화 : 02)737-8871　　전　　송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2026-0805-0006

시행일자 : 2026-08-07

수　　신 : 우리자산신탁(주)

참　　조 : -

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026-08-05자 귀 제 『　　-　　』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨　　부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

Appraisal Report

경기도 고양시 일산동구 사리현동 437
소재 부동산

NA2026-0805-0006

2026-08-07

우리자산신탁(주)



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:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지



본건전경//남측촬영

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
허 준 영 허준영 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억원정** (\100,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	김 진 [수탁자: 우리자산신탁(주)]	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2026.08.06	2026.08.06	2026.08.07

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	—	100,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\100,000,000.-

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 이상주 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	**경기도 고양시 일산동구 사리현동 437**		
건 물 명 동, 층, 호수	해오름3동 제4층 제402호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)	**물건종류**	구분건물
용 도	다세대주택	**사용승인일자**	2014년 05월 30일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제4층 제402호	43.34	100,000,000	@2,310,000	
합 계			**₩100,000,000.-**		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로변	다세대주택	@2,300,000원/㎡~ @2,400,000원/㎡ 내외	4층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도 및 층별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 "벽제초등학교" 북서측 인근에 위치하는 다세대주택 '해오름3동' 제4층 제402호로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 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 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2026년 08월 06일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 08월 06일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 08월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2026년 08월 06일)

【도로명 주소 : 경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3, 402호】

전입세대주 (동거인)	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
박 용 기	2017.03.29	미 상	미 상	
(이 채 영)	2017.04.20	미 상	미 상	박용기의 동거인

※ 소유자와의 관계 및 거주 유·무는 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

2) 토지, 건물 배분 관련

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 거래되는 구분건물로서, 의뢰인의 요청으로 건물부분과 대지사용권에 대한 가액을 배분하되, 구분건물의 감정평가액을 결정한 후 건물의 용도, 경과연수, 층별 효용 등의 합리적인 기준에 따라 토지 · 건물 비율을 적용하여 가액을 배분하였음.

【 토지 : 건물 = 5 : 5 】

3) 참고사항

- 본건의 위치확인 및 내부확인은 건축물현황도를 기준으로 하였음.

- 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 담보 등 타 용도로 사용할 수 없는바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		경기도 고양시 일산동구 사리현동 437				
건 물 명		해오름3동				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
가	제4층 제402호	43.34	6.63	49.97	42.4646	86.73%
용 도		다세대주택	사용승인일자	2014년 05월 30일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

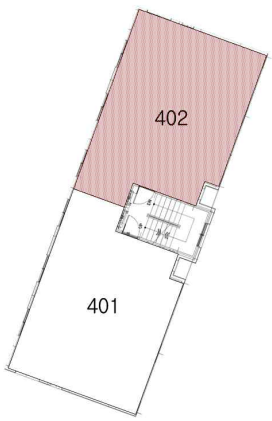
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 고양시 일산동구 사리현동 소재 "벽제초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	주위는 다세대주택과 아파트 단지 등이 혼재함.
토지형태 및 이 용 상 태	대체도 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 폭 약 6m 내외의 도로와 접함.
전철역과의 거 리	해당 사항 없음.
버스정류장과의 거 리	본건 남동측으로 도보 약 6~7분 거리에 버스정류장 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	-
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브) 4층 건물 중 제4층 제402로서, 외벽 : 파벽돌 및 스톤코트 마감 등 내벽 : 미상임. 바닥 : 미상임. 창호 : 하이샷시 창호임.						
이 용 상 황	다세대주택(방3, 주방, 거실, 화장실2, 발코니)으로 이용 중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	-	-	○	○	-	-
주 차 여 건	지상1층 필로티 주차장 소재함.						
공 부 와 의 차 이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.						

배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 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 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	거래시점 신축년도
#1	**사리현동 441-17**	**다세대주택**	**3/301**	**53.51**	**61.2812**	**129,000 (@2,410)**	**2025.12.18 2014**
#2	사리현동 209-3	산에들에	101/3/301	52.935	59.6898	125,000 (@2,360)	2025.02.03 2012

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성 높다고 판단되는 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

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

【월간 경기도 경의권 연립·다세대 매매가격지수】

【2026.01 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	101.5	101.4	101.3	101.2	101.1	101.0	100.8	100.8	100.6	100.4	**100.3**	100.1
2026년	100.0	100.0	99.8	99.7	99.3	**99.2**	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	99.2 (2026.06)	100.3 (2025.11)	99.2 / 100.3 = **0.98903**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 거래사례시점 지수 : 2025년 11월 지수를 적용함. (거래시점 : 2025.12.18)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

구분			격차율		비고
조건	비교항목	세부항목	사례	대상	
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 대체로 (단지)외부요인 유사함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건은 사례와 대체로 (단지)내부요인 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	0.97	본건은 사례 대비 층별 효용 등 호별요인 열세함. (본건, 사례 승강기 없음)
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 4층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누계			0.970		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	129,000,000 (@2,410,000)	1.00	0.98903	0.970	43.34 53.51	100,236,263	**100,000,000** (@2,310,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 신축년도
#1	사리현동 441-16	다세대주택	2/201	52.2	57.17	경매	125,000 (@2,390)	2026.05.28 2013
#2	사리현동 441-13	다세대주택	3/301	54.32	62.86	경매	133,000 (@2,450)	2026.04.02 2015
#3	사리현동 631-5	삼성벨라지오빌	103/1/101	56.14	62.875	경매	128,000 (@2,280)	2026.04.03 2012
#4 (본건)	사리현동 437	해오름3동	4/402	43.34	42.4646	공매	130,000 (@3,000)	2024.07.05 2014

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로변	다세대주택	@2,300,000원/㎡~ @2,400,000원/㎡ 내외	4층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도 및 층별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제4층 제402호	43.34	100,000,000	@2,310,000	
합 계			₩100,000,000.-	—	

▶ 단가 : 전유면적 기준

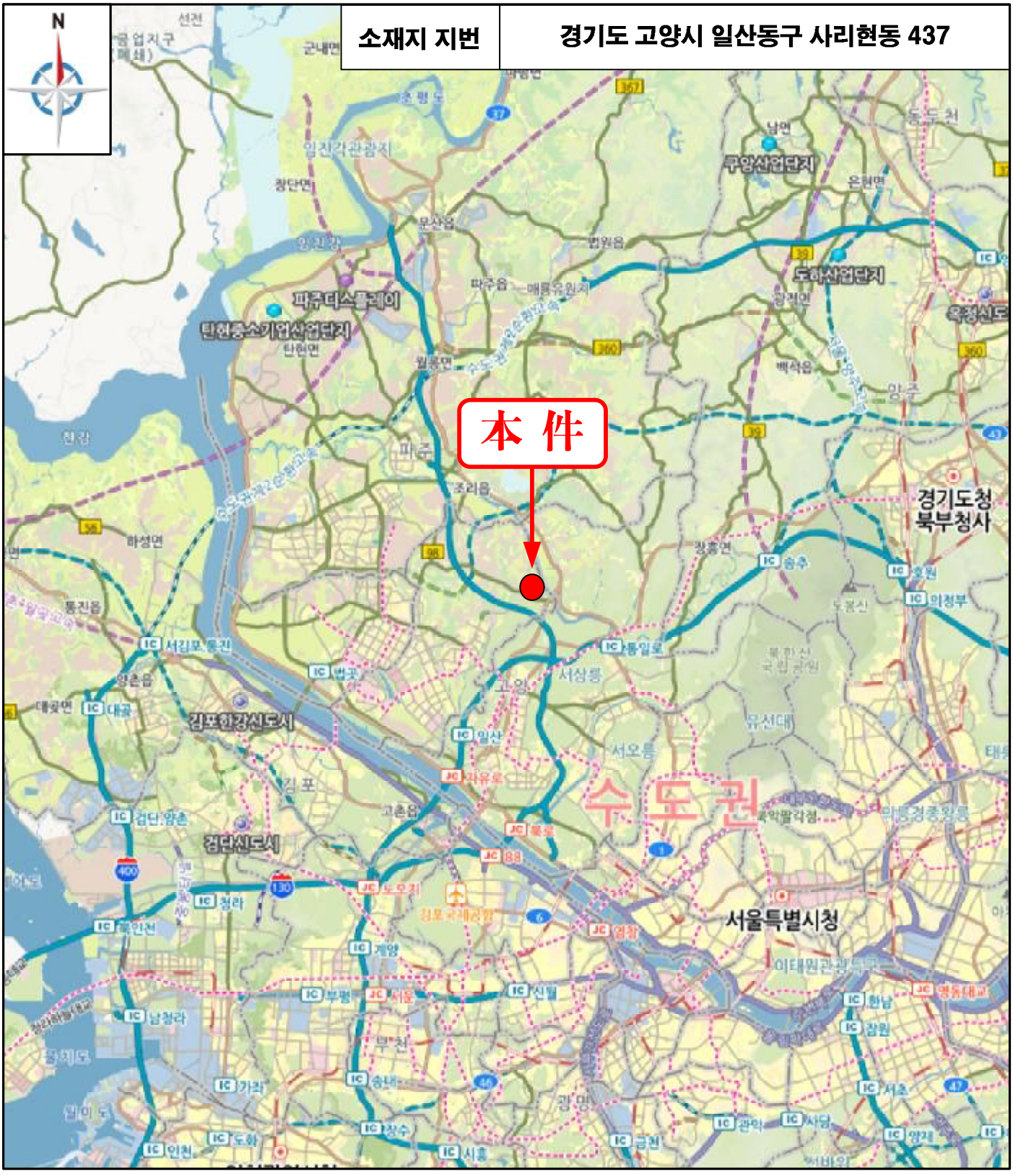
3. 결정 의견

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 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

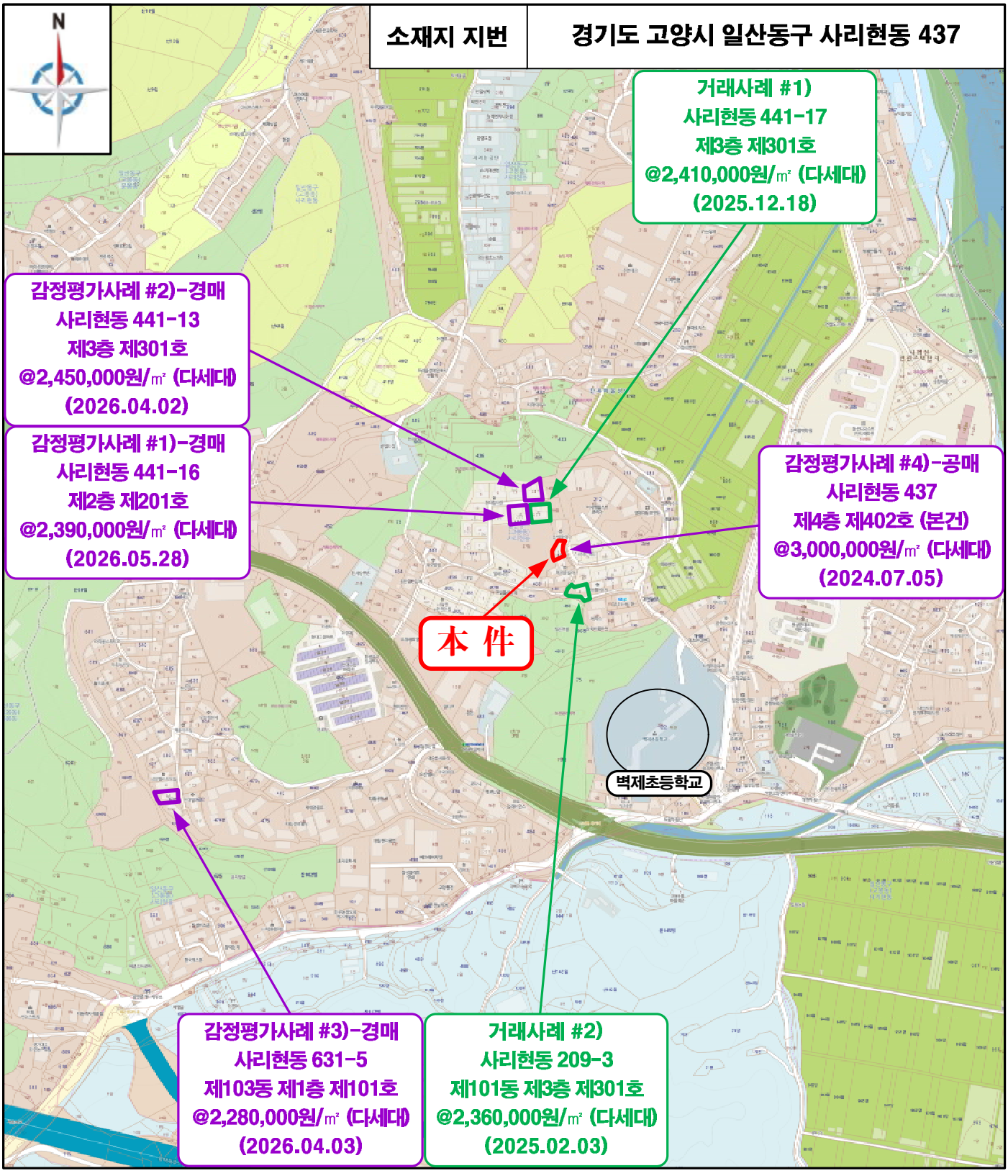
일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성현로 513번길 69-3	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (스라브) 지하1층 지상4층				
			지층	73.18			
			1층	54.52			
			2층	97.86			
			3층	97.86			
			4층	97.86			
			옥탑1층	11.18			
1	" 437	대		358			
가			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	43.34	43.34	100,000,000	(공용면적: 6.63㎡)
			1 소유권	42.4646	42.4646		
			대지권	358			
						배분내역	
					토지	50,000,000	
					건물	50,000,000	
	합 계					\100,000,000.-	
			이 하	여	백		

광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

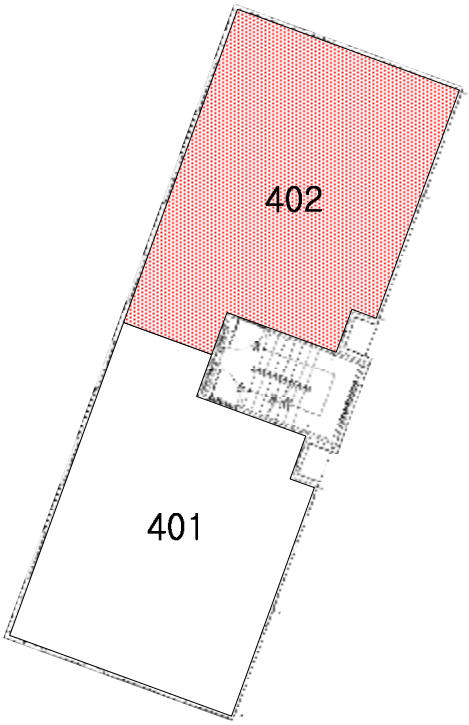
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

호별 배치도



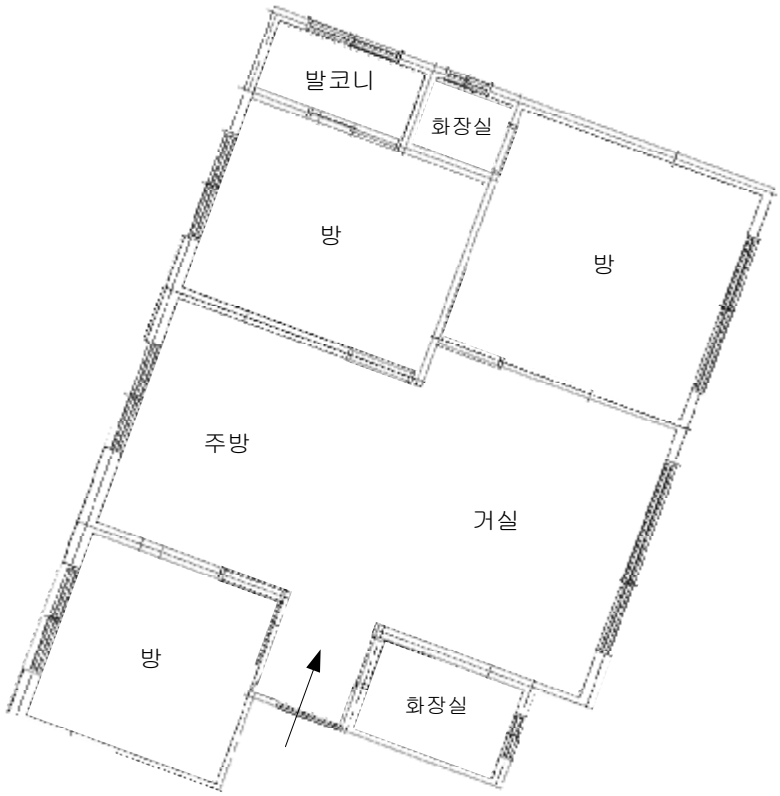


【 제4층 】

本 件

해오름3동
(가) 제4층 제402호
(전유면적 : 43.34㎡)

건물 이용상태



【 제402호 】

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1211-5101-0103-0840	발급일자	2026년 8월 6일 14:16:26

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 성현로513번길 69-3, 402호 (사리현동)
	지번 주소	경기도 고양시 일산동구 사리현동 437-0 402호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 용기 (朴容基)	2017-03-29	거주자	동거인	1	이 채영	2017-04-20	거주자
	최초 전입자	2017-03-29							

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

2026년 8월 6일

종로구청장 종로구 청장인

담당자 의견

유의사항

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

수입 0020 종로 종로구 500원 2026.08.06 N-AT224106 서류발행일: 2026.08.06

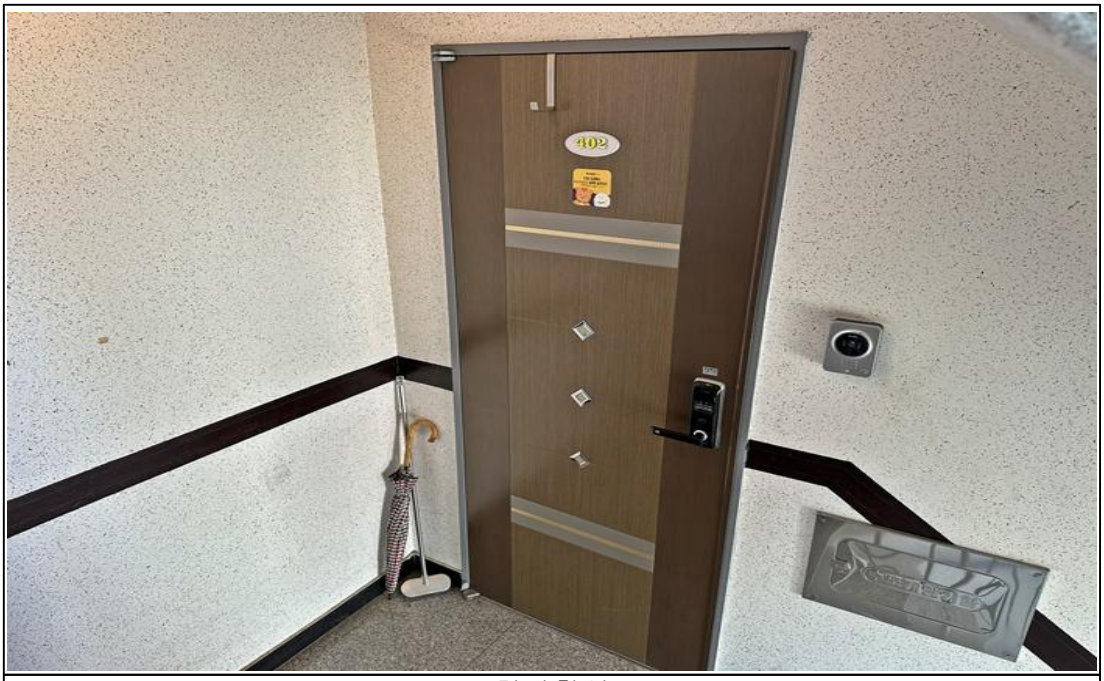
서울특별시 종로구청장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

종로구 청장인 민원사무전용

사 진 용 지

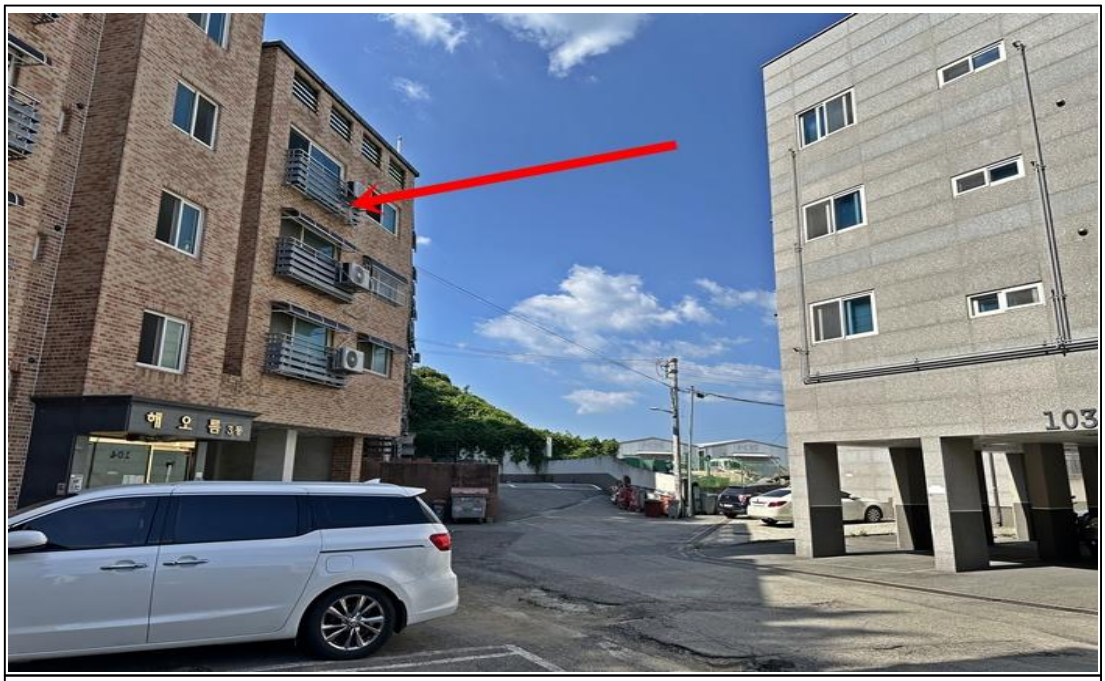


공동현관촬영



현관촬영

사 진 용 지



주위환경//남동측촬영



주위환경//북동측촬영

감정평가 보수료 청구서

우리자산신탁(주) 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NA2026-0805-0006

一金사십칠만삼천원整 (\473,000.-)

의 뢰 문 서 번 호 : -
의 뢰 일 자 : 2026-08-05
건 명 : 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		305,000	((100,000,000×11/10,000)×1.0) + 195,000 = 305,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	99,600	
	공부발급비	1,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	15,000	
	실비 소계	125,600	
소 계		430,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		43,000	소계 금액의 10%
합 계		473,000	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		473,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0805-0006" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송 금 처

하나은행.경복궁역　　272-810012-22104　　(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

나라감정평가법인

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2014-004338

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년6월10일	경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브) 지하1층 지상4층 공동주택 지층 73.18㎡ 1층 54.52㎡ 2층 97.86㎡ 3층 97.86㎡ 4층 97.86㎡ 옥탑1층 11.18㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437	대	358㎡	2014년6월10일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년6월10일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 43.34㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	358분의 42.4646	2014년6월3일 대지권 2014년6월10일 등기
2			~~별도등기 있음~~ ~~1토지(을구 1번 근저당권 설정등기, 을구~~

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

발행번호 285202SER0020608V010140051000004343700013852001112 **발급확인번호 AAPK-YELP-3381** **발행일 2026/08/05**

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 제4층 제402호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			~~2번 지상권 설정등기~~ ~~2014년6월10일 등기~~
3			2번 별도등기 말소 2014년6월18일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년6월10일 제86434호		소유자 고점순 620824-******* 경기도 고양시 덕양구 내유길 26-15(내유동)
2	소유권이전	2014년6월17일 제90184호	2014년6월17일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2014-1611호~~
3	소유권이전	2014년11월25일 제175578호	2014년11월25일 신탁재산의귀속	소유자 고점순 620824-******* 경기도 고양시 덕양구 내유길 26-15(내유동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산귀속	
4	소유권이전	2014년11월25일 제175579호	2014년5월22일 매매	소유자 이덕현 890120-******* 경상북도 구미시 구미중앙로19길 20, 2층호(원평동)
5	소유권이전	2014년11월25일 제175580호	2014년11월25일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2014-2051호~~
6	소유권이전	2016년12월30일 제196759호	2016년12월30일 신탁재산의귀속	소유자 이덕현 890120-******* 경상북도 구미시 구미중앙로 19길 20, 2층호(원평동)
	5번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	

발행번호 285202SER0020608V010140051000004343700023852001112 **발급확인번호 AAPK-YELP-3381** 발행일 2026/08/05

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 제4층 제402호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2016년12월30일 제196760호	2016년12월23일 매매	소유자 김진 830226-******* 서울특별시 구로구 고척로60길 30, 103동 402호(고척동,벽산베스트블루밍아파트) 거래가액 금195,000,000원
8	소유권이전	2016년12월30일 제196761호	2016년12월30일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-2997호
8-1	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 2025년3월11일 부기
8-2	8번등기명의인표시 변경	2025년12월22일 제6735873호	2019년12월30일 명칭변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 8월 5일

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 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202SER0020608V0101400510000043437000338520011112 **발급확인번호 AAPK-YELP-3381** **발행일 2026/08/05**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2850-2014-004338

[집합건물] 경기도 고양시 일산동구 사리현동 437 해오름3동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8-1	약정/금지사항/환매특약		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 2025년3월11일 부기	우리자산신탁주식회사

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.

출력일시 : 2026년 8월 5일 오후 2시37분52초

발급확인번호 : MAMY-AHAL-KYJV-OSGJ-YSXT

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120143730000225	고유번호	4128510900-3-04370000	명칭	해오름3동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	437	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)		
※대지면적	358 ㎡	연면적	421.28 ㎡	※지역	계획관리지역	※지구	※구역
건축면적	142.12 ㎡	용적률 산정용 연면적	348.1 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층
※건폐율	39.7 %	※용적률	97.23 %	높이	11.9 m	지붕	(철근)콘크리트(스라브)	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:1세대)	73.18
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:1세대)	54.52
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	97.86
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	97.86

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	97.86
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실:연면적제외	11.18
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 8월 5일

고양시 일산동구청장

고양시 일산동구청장인 직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	명칭	해오름3동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	437	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	고점순	620824-2******
설계자	이재식 장원건축사사무소	고양시-건축사사무소-1
공사감리자	김현균 청휘건축사사무소	고양시-건축사사무소-29
공사시공자 (현장관리인)	염향익 주식회사 신원아키텍	서울특별시-건축공사업 -01-3016

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	8 대 92 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기	
승용 대	비상용 대	허가일	2013.11.27.
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일	2014.1.8.
형식 기타오수처리시설	지상 개 ㎥	사용승인일	2014.5.30.
용량 6㎥	지하 개 ㎥		

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부	내진능력
비적용	
특수구조 건축물	지하수위
미해당	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
2014.5.30.	[사용승인]건축과-19518(2014.06.02.)호에 의거 신규작성(신축)		→ 302호, 302호 → 301호, 401호 → 402호, 402호 → 401호)
2014.6.16.	[표시변경]건축과-21232(2014.06.16.)호 각 호 명칭 변경(201호 → 202호, 202호 → 201호, 301호		- 이하여백 -

그 밖의 기재사항

※고양시 도시계획조례 제18조의2에서 규정한 용도 이외로 변경은 제한됨.

- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

시점확인 진본 2026/08/05 14:45:13 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1785-9087-1269-84423

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220143730000167	고유번호	4128510900-3-04370000	명칭	해오름3동	호명칭	402
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	437	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	43.34
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	6.63
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2025.12.22. / 등기명의인표시변경
- 이하여백 -			

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 08월 05일

담 당 자 : 시민봉사과

전 화 : 031-8075-6204

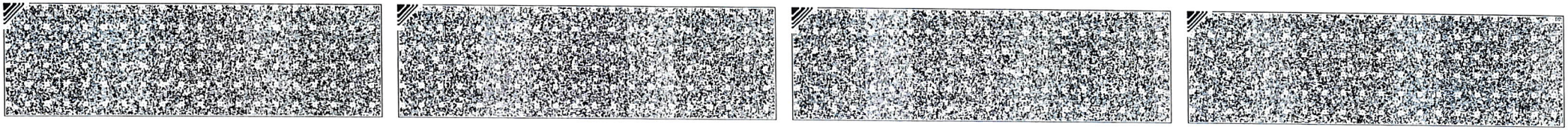
고양시 일산동구청장

고양시 일산동 구청장인

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.



문서확인번호 : 1785-9087-1269-84423

건물ID	2220143730000167	고유번호	4128510900-3-04370000	명칭	해오름3동	호명칭	402
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	437	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)		

공 용 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)

공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택 (아파트) 가격

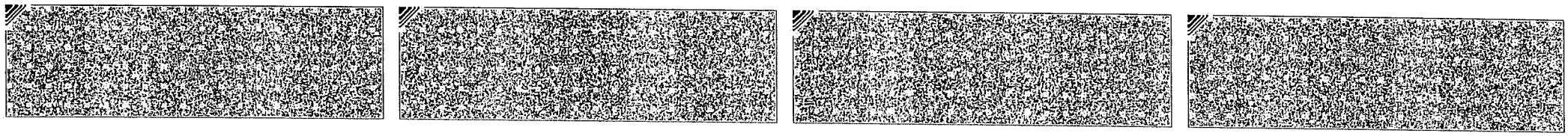
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2014.5.30	[사용승인]건축과-19518(2014.06.02.)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

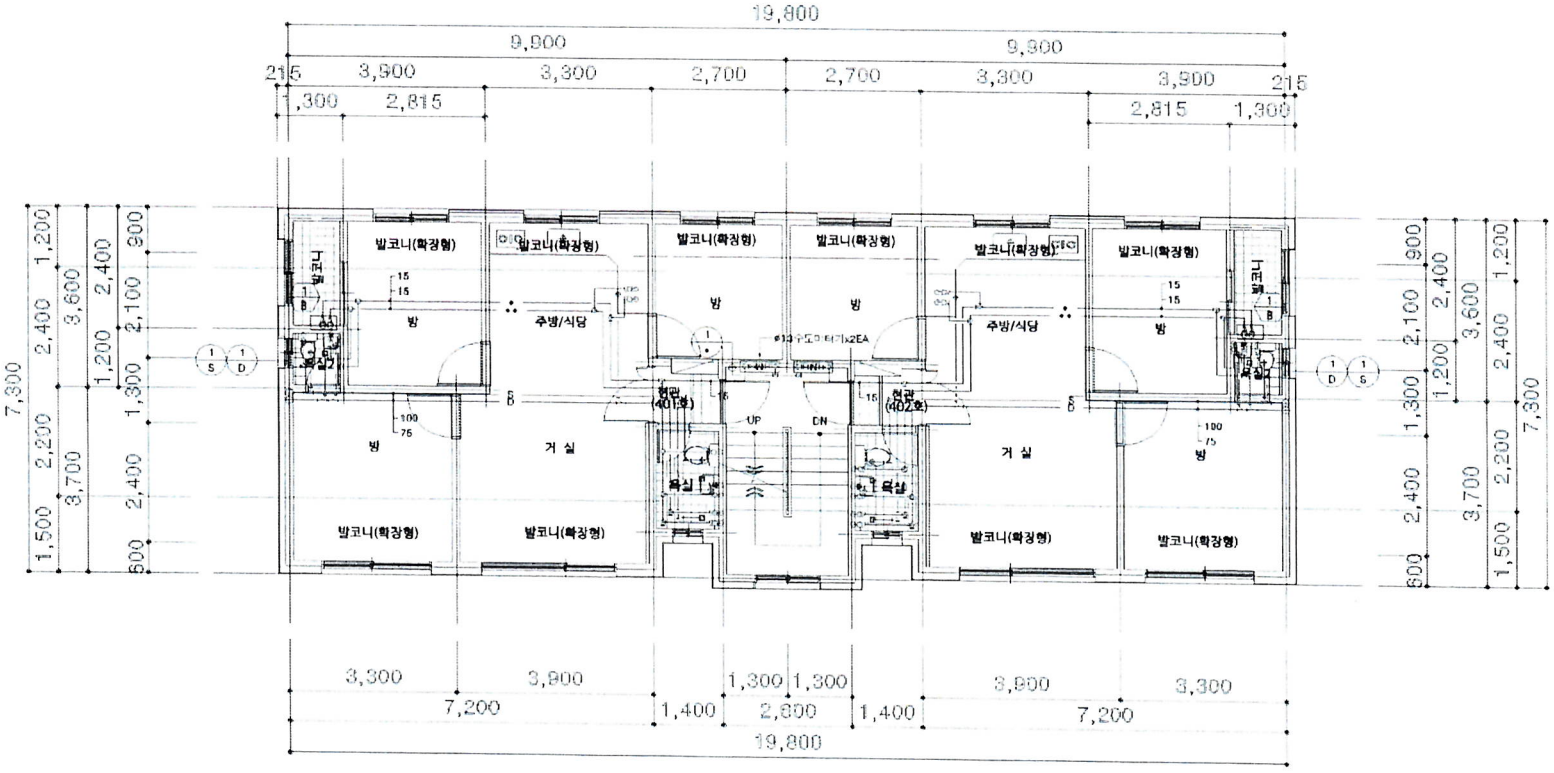
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급확인번호 : MAMY-AHAY-ZZFJ-HCYT-HBAX

건축물현황도

건물ID	2120143730000225	고유번호	4128510900-3-04370000	명칭	해오름3동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	437	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)		

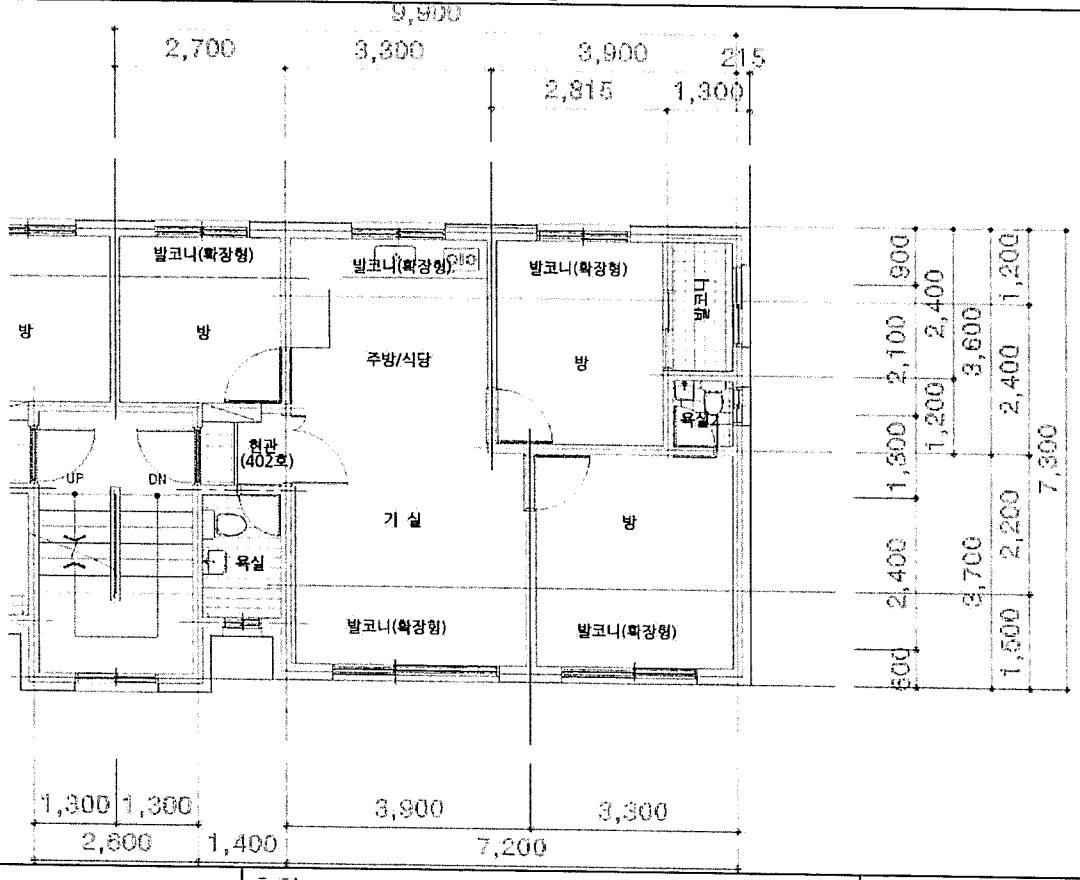


도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	장원건축사사무소 이재식 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2220143730000167	고유번호	4128510900-3-04370000	명칭	해오름3동	호명칭	402
대지위치	경기도 고양시 일산동구 사리현동	지번	437	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 성현로513번길 69-3 (사리현동)		

건 축 물 현 황 도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 120	도면 작성자	장원건축사사무소 이재식 (서명 또는 인)

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