

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김진영 소유물건 (2025타경62263)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매15계 사법보좌관 김응석
평가서 번호	대화 10-2502-2-0009



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 책임을 지지 않습니다.



(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호

대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이진희

(주)대화감정평가법인

북부지사

지사장

이 무 연

감정평가액	육억이천삼백만원정 (₩623,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매15계 사법보좌관 김응석	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매15계)
소유자 (대상업체명)	김진영 (2025타경62263)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간
		2025. 02. 18	2025. 02. 18
		작성일	2025.02.19

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	623,000,000
가	합 계					₩623,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

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

심사자 : 감정평가사

이세기

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '고양국제고등학교' 남측 인근에 위치하는 '위시티블루밍 3단지' 제302동 제6층 제601호(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매15계의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치[시장가치]

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

다. 기 타

없 음.

3. 감정평가방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등 관계 법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 "거래사례비교법"을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 "원가법"의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 "수익환원법"의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 18일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 18일임.

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고바랍니다.

【아파트, 경의권역, 11년~15년 이하, 토지·건물 배분비율 = 5 : 5】

나. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

다. 대상물건은 기준시점 현재 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권이 등기되어 있지 않으나, 주식회사 청원건설, 대양산업개발 주식회사로 유선통화 결과 소유자가 신청하면 언제든지 대지권 등기가 가능한 것으로 조사되었는 바, 적정 대지권을 포함하여 감정평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”으로 감정평가 하였음.

2. 대상물건의 개요

경기도 고양시 일산동구 식사동 1510						
건물명	위시티블루밍3단지 제302동		사용승인일자		2010.10.29	
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 보통임		규모		지상30층 / 116세대 (16개동/1,435세대)	
용도지역	제3종일반주거지역		기 타		-	
기 호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권 (㎡)	전용율(%)
가	제6층 제601호	101.9	29.15	131.05	-	약 77.76%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 일산동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지	식사동 0000 “위시티블루밍3단지”	식사동 0000 “위시티블루밍3단지”	식사동 0000 “위시티블루밍3단지”
동 · 층 · 호수	제302동 제24층 제0000호	제303동 제15층 제0000호	제303동 제24층 제0000호
전유면적(㎡)	101.94	101.94	101.9
거래가액	595,000,000	619,000,000	610,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,840,000	@6,070,000	@5,990,000
거래시점	2024.06.14	2024.07.27	2024.08.10

나. 비교사례의 선정

인근지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 “거래사례2”를 선정함.

4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택 종합 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

■ 경기도 경의권 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수 (2021.06 = 100)

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	94.9	94.5	94.1	93.8	93.5	93.2	93.1	93.3	93.8	94.1	94.2	94.0
2025년	93.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■ 시점수정치

“거래사례2”의 거래시점(2024.07) 적용 지수	93.2
대상 물건의 기준시점(2025.02) 적용 지수	93.9
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$93.9 / 93.2 \approx 1.00751$
※ 거래시점(2024.07.27) : 2024년 06월 지수를 적용 함	
기준시점(2025.02.18) : 2025년 01월 지수를 적용 함	

6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

■ 대상물건 / 거래사례(2)과의 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대상물건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하여 대중교통의 편의성 등에서 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하여 경과연수에 따른 노후도 등에서 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건(6층, 101.9㎡)은 거래사례(15층, 101.94㎡) 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용에서 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

구분	구 분	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교	결정가액(원)
가	제6층 제601호	619,000,000	1.000	1.00751	1.000	101.9 / 101.94	623,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @6,100,000~@6,200,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 일산동구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3
소재지	식사동 〇〇〇〇 “위시티블루밍3단지”	식사동 〇〇〇〇 “위시티블루밍3단지”	식사동 〇〇〇〇 “위시티블루밍3단지”
동 · 층 · 호수	제302동 제20층 제〇〇〇〇호	제302동 제28층 제〇〇〇〇호	제304동 제8층 제〇〇〇호
전유면적(㎡)	101.9	101.94	101.9
감정평가액	620,000,000	630,000,000	614,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,080,000	@6,180,000	@6,030,000
기준시점	2024.07.26	2024.03.21	2023.12.18
평가목적	경매	시가참고	경매

3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.02.01 ~ 2025.01.31)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	경기도 고양시 일산동구	83.08	83.29	93건
	식사동	81.57	82.17	31건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	제6층 제601호	101.9	-	623,000,000	적정대지권포함

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	경기도 고양시 일산동구 식사동	1510 위지상 위시티 블루밍 3단지	아파트	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 30층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79	제302동		1층	156.18			
				2층	518.54			
				3층	518.54			
				4층	518.54			
				5층	518.54			
				6층	518.54			
				7층	518.54			
				8층	518.54			
				9층	518.54			
				10층	518.54			
				11층	518.54			
				12층	518.54			
				13층	518.54			
				14층	518.54			
				15층	518.54			
				16층	518.54			
				17층	518.54			
				18층	518.54			
				19층	518.54			
				20층	518.54			
				21층	518.54			
				22층	518.54			
				23층	518.54			
				24층	518.54			
				25층	518.54			
				26층	518.54			
				27층	518.54			
				28층	518.54			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	동소	1510	대	29층	518.54				
				30층	518.54				
				제3층 일반주거지역	96,968.6				
				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호	101.9	101.9	623,000,000	비준가액 (공용면적: 췁29.15㎡ 포함) 적정대지권 포함	
합 계						배분내역 토지: 311,500,000 건물: 311,500,000 ₩623,000,000.-			
				이	하	여	백		

구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 '고양국제고등학교' 남측 인근에 위치하고, 인근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	"위시티블루밍3단지" 제302동
규모	지상30층	
외벽	물탈위 페인팅 마감 등	
창호	하이샷시 창호 등	

나. 이용 상태

구분	내용	비고
제6층 제601호	아파트(방3, 드레스룸, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)	후첨"내부구조도"참조

구분건물 감정평가요항표

4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 사다리형의 토지로서, 건부지[아파트]으로 이용중임.

6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 남동측 및 북측으로 노폭 약 30미터 및 노폭 약 22미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양식사구역), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,절소,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<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동국대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계

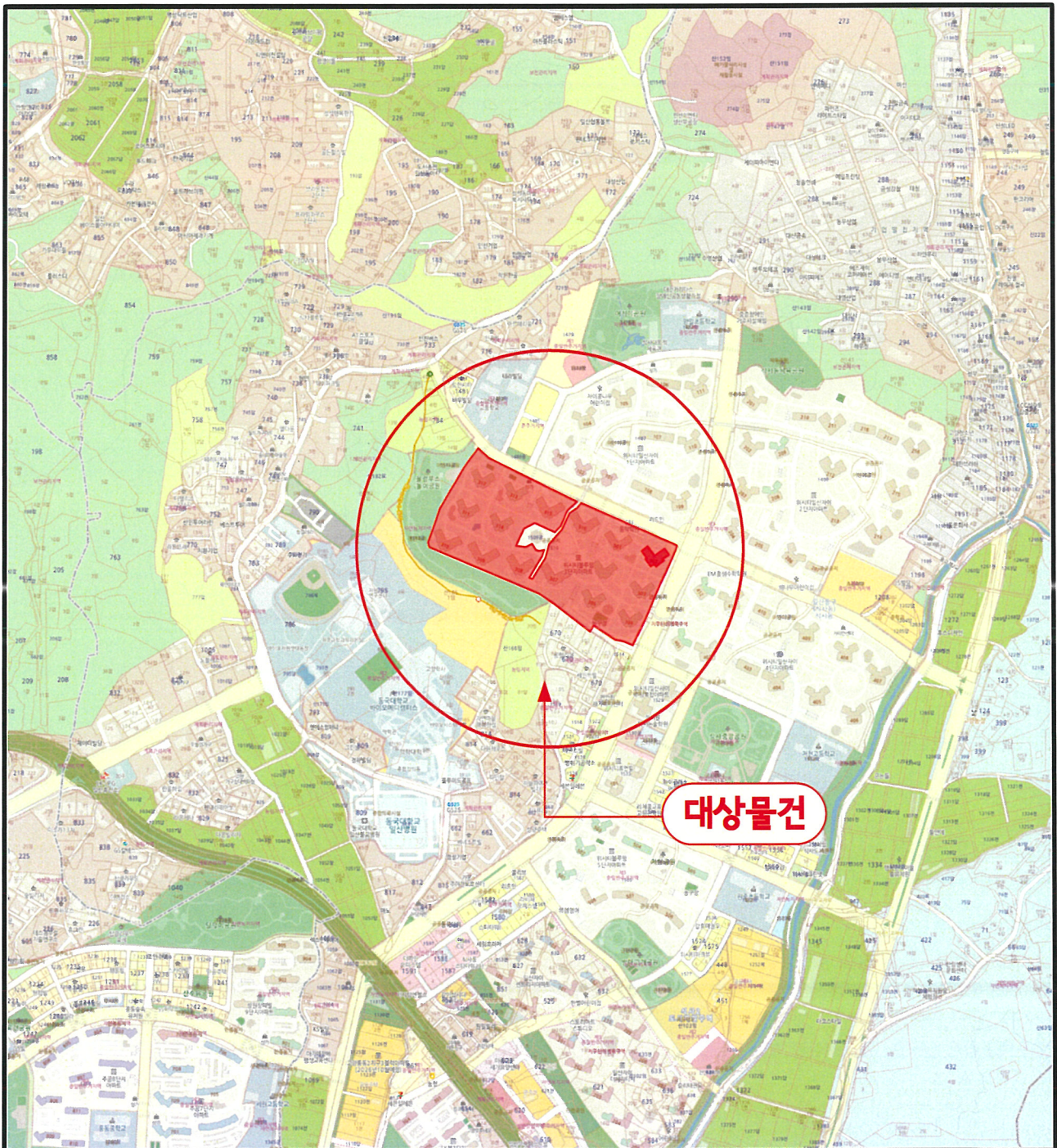
미상임.

상 세 위 치 도



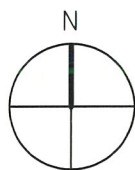
소재지

경기도 고양시 일산동구 식사동 1510
위시티블루밍3단지 제302동 제6층 제601호



호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



호별배치도



“대상물건”
위시티블루밍3단지 제302동 제6층 제601호

내부구조도



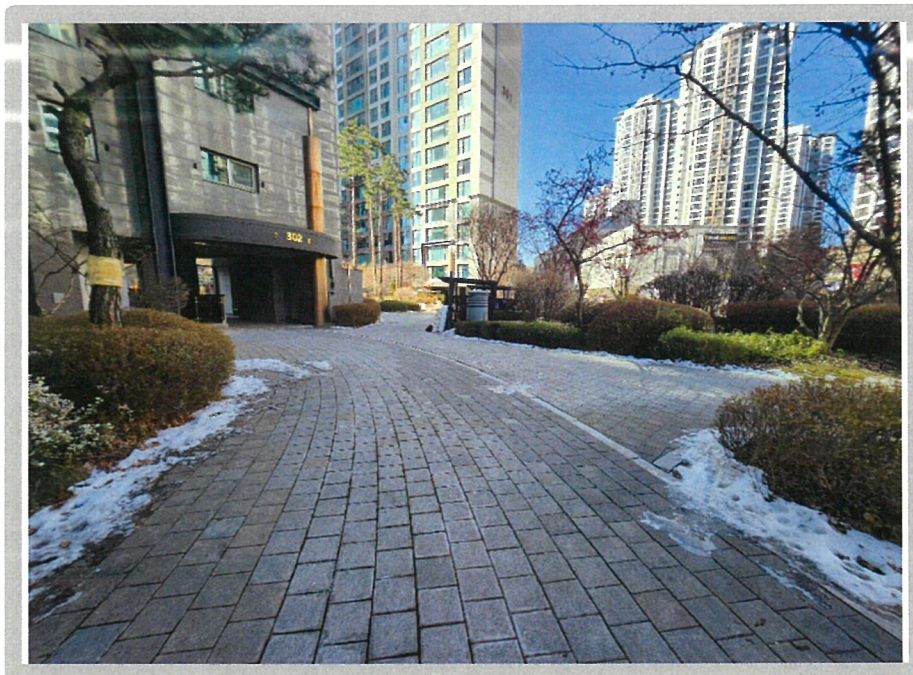
임대상황

미상임.

현 황 사 진

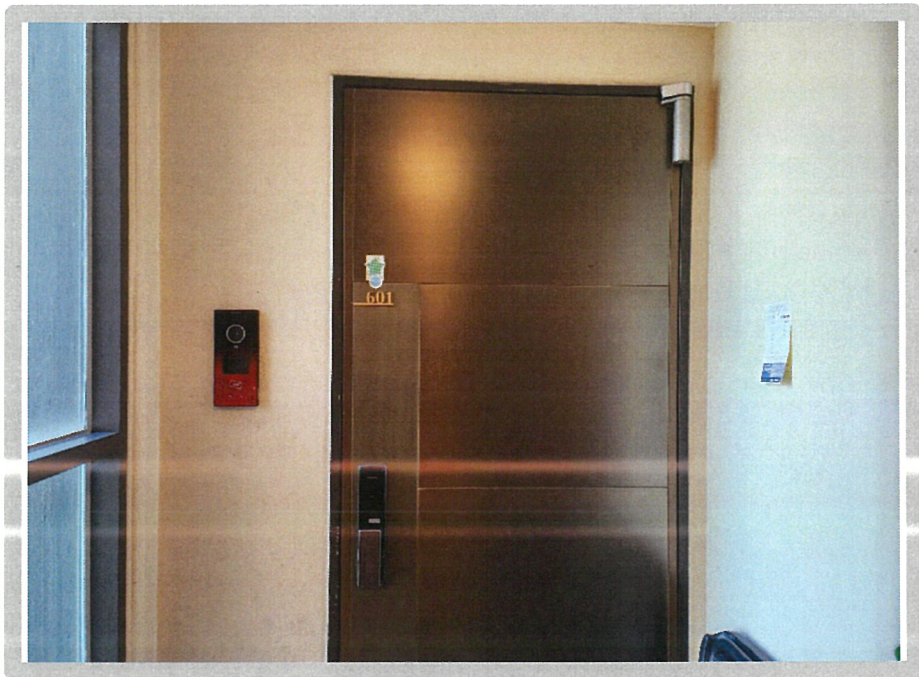


【 대상물건 전경 】

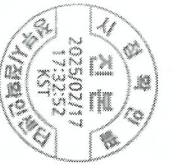


【 인접도로 및 주위환경 】

현 황 사 진



【 입구 전경 】



건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(법시 제72호시) 제41항 2023. 8. 1. >	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	특이사항
건축물 ID	2020103730000220	고유번호	도시명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1510	도로명주소
대지면적	96,968.64 m ²	연면적	341,425.43m ²	지역
건축면적	16,051.28 m ²	용적률 산정용 연면적	233,979.05m ²	건축물 수
건폐율	16.55 %	용적률	241.29%	총 호수/기구수/세대수
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	0호/02기구/1435세대
		건축신 후퇴면적		건축신 후퇴거리
		m ²		m

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 치방	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	위시티블루밍3단지 301동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	18,194.52	2010.10.29.	신축
주2	위시티블루밍3단지 302동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	15,193.84	2010.10.29.	신축
주3	위시티블루밍3단지 303동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	15,085.18	2010.10.29.	신축
주4	위시티블루밍3단지 304동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	15,193.84	2010.10.29.	신축
주5	위시티블루밍3단지 305동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	18,194.1	2010.10.29.	신축
주6	위시티블루밍3단지 306동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	18,194.1	2010.10.29.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 02월 17일

고양시 일산동구청장



담당자: 시민봉사과
전 화: 031-8075-6204

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화면의 바코드로도 진위확인(첨부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동		명칭	위시티블루밍3단지		특이사항
지번	지번 관련 주소	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		허가일
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주							3대	22대	2007.10.22.
설계자			지주식	2,627대	26대	대	대	대	2007.11.27.
공사감리자			기계식	99,898.04㎡	㎡	대	대	대	2010.10.29.
공사시공자 (원장관리인)			전기차	㎡	대	대	대	대	

인증명		※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	지하수위	구조설계해석법	관리계획 수립 여부	점검유효기간
		※※	※※	※※	※※		
		특수구조 건축물	기초형식: [] 지내력기초 (/㎡)	6.1	㎡		
			[] 파일기초		[] 동적해석법		

변동일		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재 사항	
2010.10.29	주택과-25497(2010.10.29)호에 의거 신규작성(신축)	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2018.11.8	[행위신고(증축)]주택과-27303(2018.11.8.)호에 의거 전 기자동차 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획 6개소 설 치				용도 오기에 따른 직권 정정(제1중근린생활시설 → 제2 중근린생활시설) - 이하여백 -		- 이하여백 -
2019.2.27	[직권정정]주택과-44920(2012.12.18.)호에 의거 상기2동						

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 전합건축물(표제부, 건)에 적습니다.
 ◆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.

297mm X 210mm [백장지(80g/㎡)]

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	2020103730000220	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티블루밍3단지	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주7	위시티블루밍3단지 307동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/20	아파트	13,849.04	2010.10.29.	신축
주8	위시티블루밍3단지 308동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	13,739.28	2010.10.29.	신축
주9	위시티블루밍3단지 309동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/20	아파트	15,681.32	2010.10.29.	신축
주10	위시티블루밍3단지 310동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	13,739.28	2010.10.29.	신축
주11	위시티블루밍3단지 311동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	11,924.46	2010.10.29.	신축
주12	위시티블루밍3단지 312동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	11,924.46	2010.10.29.	신축
주13	위시티블루밍3단지 313동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	11,924.46	2010.10.29.	신축
주14	위시티블루밍3단지 314동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	11,924.46	2010.10.29.	신축
주15	위시티블루밍3단지 315동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	13,739.28	2010.10.29.	신축
주16	위시티블루밍3단지 316동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	13,739.28	2010.10.29.	신축
주17	위시티블루밍3단지 상가1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/3	제1,2종근린생활시설	2,672.57	2010.10.29.	신축
주18	위시티블루밍3단지 상가2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제2종근린생활시설	140.61	2010.10.29.	신축
부1	위시티블루밍3단지 경비실1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	13.32	2010.10.29.	신축
부2	위시티블루밍3단지 경비실2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	13.32	2010.10.29.	신축

[297mm X 210mm(백상지(80g/㎡))]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(첨부24 웹 또는 스캐너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황 (2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020103730000220	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티블루밍3단지	특이사항
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동		지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부3	위시티블루밍3단지 경비실3	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	13.32	2010.10.29.	신축
부4	위시티블루밍3단지 기계/전기실1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/0	기계실, 전기실	769.48	2010.10.29.	신축
부5	위시티블루밍3단지 기계/전기실2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	기계실, 전기실	260	2010.10.29.	신축
부6	위시티블루밍3단지 기계/전기실3	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/0	기계실, 전기실	153.25	2010.10.29.	신축
부7	위시티블루밍3단지 지하주차장1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	지하주차장	16,151.74	2010.10.29.	신축
부8	위시티블루밍3단지 지하주차장2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	26,659.29	2010.10.29.	신축
부9	위시티블루밍3단지 지하주차장3	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	지하주차장	2,416.1	2010.10.29.	신축
부10	위시티블루밍3단지 지하주차장4	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/1	지하주차장	36,583.53	2010.10.29.	신축
부11	위시티블루밍3단지 지하주차장5	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	지하주차장	18,087.98	2010.10.29.	신축
부12	위시티블루밍3단지 커뮤니티시설	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/3	주민공동시설, 경로당, 관리사무소, MOU실, 병폐실, 부동시설, 독서실, 문고, 휴양동원사무실	5,250.02	2010.10.29.	신축
				- 이하여백 -					

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 첨부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 전위확인(첨부24 열 또는 스케너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1739-7810-7879-6704

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (별시 제3호서시 <개정 2023. 8. 1>)

건물 ID 2120103730001497 고유번호 4128510100-3-15100000 명칭 도로명주소 경기도 고양시 일산동구 위시타4로 79 (식사동) 호수/기둥수/세대수 0호/07기/116세대

대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시타4로 79 (식사동)		
※ 대지면적	0 m ²	※ 지역	※ 구역	※ 구역			
건축면적	699.34 m ²	용적률 산정용 연면적	15,193.84 m ²	주용도	아파트		
※건폐율	0%	※용적률	0%	지붕	(철근)콘크리트		
※조경면적		※공공계 공간/공간 면적		※건축신 후퇴면적			
건축물 현황			건축물 현황				
구분	층별	구조	면적 (m ²)	구분	층별	구조	면적 (m ²)
주2	1층	계단실	156.18	주2	7층		518.54
주2	2층		518.54	주2	8층		518.54
주2	3층		518.54	주2	9층		518.54
주2	4층		518.54	주2	10층		518.54
주2	5층		518.54	주2	11층		518.54
주2	6층		518.54	주2	12층		518.54

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 17일

고양시 일산동구청장



담당자: 시민봉사과
전 화: 031-8075-6204

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v.k)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 전위 확인(첨부24 열 또는 스케너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규정 제3호(서식)

대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동		명칭	위시티블루밍3단지 302동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/116세대
지번	지번 관련 주소 1510	도로명주소 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	주소	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기	승강기 비상용 2대	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			
건축주	박용섭 주식회사 청원건설 외1	115911-0*****	지주식	대	대	대	대	대	대	2대	허가일 2007.10.22.
설계자	방명세 (주)정림종합건축사사무소 외1	종로구-건축사사무소-제3호	기계식	대	대	대	대	대	대	※하수처리시설 ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2007.11.27.
공사감리자	김종일 (주)유탐엔지니어링 건축사사무소	화순군-종합감리전문회사-제8-종-4호	기계식	대	대	대	대	대	대	용량	시공승인일 2010.10.29.
공사시공자 (현장관리인)	정성각 벽산건설(주)	110111-0*****	전기차	대	대	대	대	대	대	지하	

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

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2010.10.29	주택과-25497(2010.10.29)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -		
			그 밖의 기재 사항 - 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(Gov.Kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(첨부24 앱 또는 스캐너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규정(민사 제453조제1항) <개정 2023. 8. 1 >

건물ID	2120103730001497	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티빌루망3단지 302동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/116세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동			지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	13층			518.54	주2	27층			518.54
주2	14층			518.54	주2	28층			518.54
주2	15층			518.54	주2	29층			518.54
주2	16층			518.54	주2	30층			518.54
주2	17층			518.54			- 이하여백 -		
주2	18층			518.54					
주2	19층			518.54					
주2	20층			518.54					
주2	21층			518.54					
주2	22층			518.54					
주2	23층			518.54					
주2	24층			518.54					
주2	25층			518.54					
주2	26층			518.54					

◆본 층번호는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (법시 제5호(서시) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2220103730011222	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티블루밍3단지 302동	호명칭	601
대지위치	경기도 고양시 일산동구 석사동	지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)		

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김진영 700403-1*****			
주	6층	철근콘크리트구조	아파트	101.9			경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79, 302동 601호(식사동, 위시티블루밍3단지)		2012. 1. 11. 등기명의인표시경정
공용부분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)					
주	지1	철근콘크리트구조	지하층계단실	0.22					
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지3-1층)	55.58					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기	22.17					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	6.76					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 17일

고양시 일산동구청장



담당자 : 시민봉사과
전 화 : 031-8075-6204

*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축용도별 용도 및 권역 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물 ID	2220103730011222	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	도시개발루미3단지 302동	호명칭	601
대지위치	경기도 고양시 일산동구 석사동		지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (석사동)	

공용부분		공용주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)				
구분	층별	*구조	용도	면적 (㎡)	기준일	공용주택 (아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	주택용외차, 용역공용외차, 전용용, 세차장용, 주차용 외차 상, 주차외차, 용역용, 상, 전용용 외차(상, 전용외차(상))	2.94	2024.1.1.	332,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실(지3, 지2)	0.65	2023.1.1.	378,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	492,000,000
					2021.1.1.	392,000,000
					2020.1.1.	297,000,000
					2019.1.1.	308,000,000
					2018.1.1.	313,000,000
					2017.1.1.	320,000,000
					2016.1.1.	312,000,000
					2015.1.1.	308,000,000
					2014.1.1.	308,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2010.10.29	주택과-25497(2010.10.29)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부2(adv.ki)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(첨부2) 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

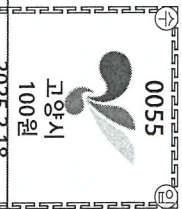
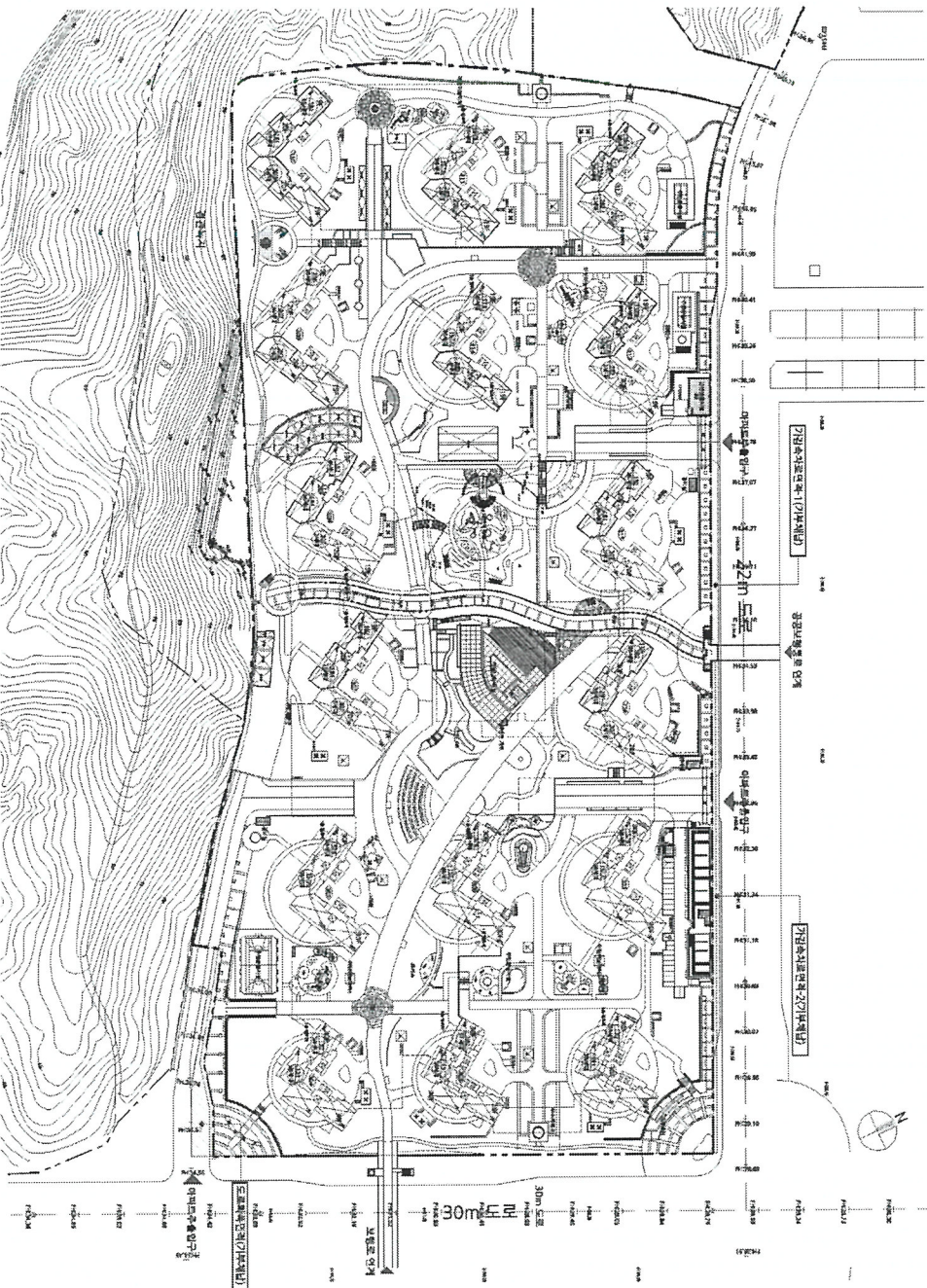
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

건축물현황도

[사용]

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020103730000220	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티블루밍3단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동		지번	1510	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	



도면의 중 2025.2.18
 SM B001
 증치번호: 139244533

경기도 고양시 일산동구청장

축척

1 : 3000

도면 작성자

(주)정림종합건축사사무소 297 (책임: 박은인)
 복사 방법: 세 외 1

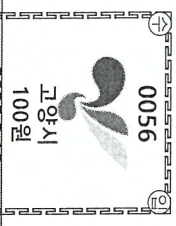
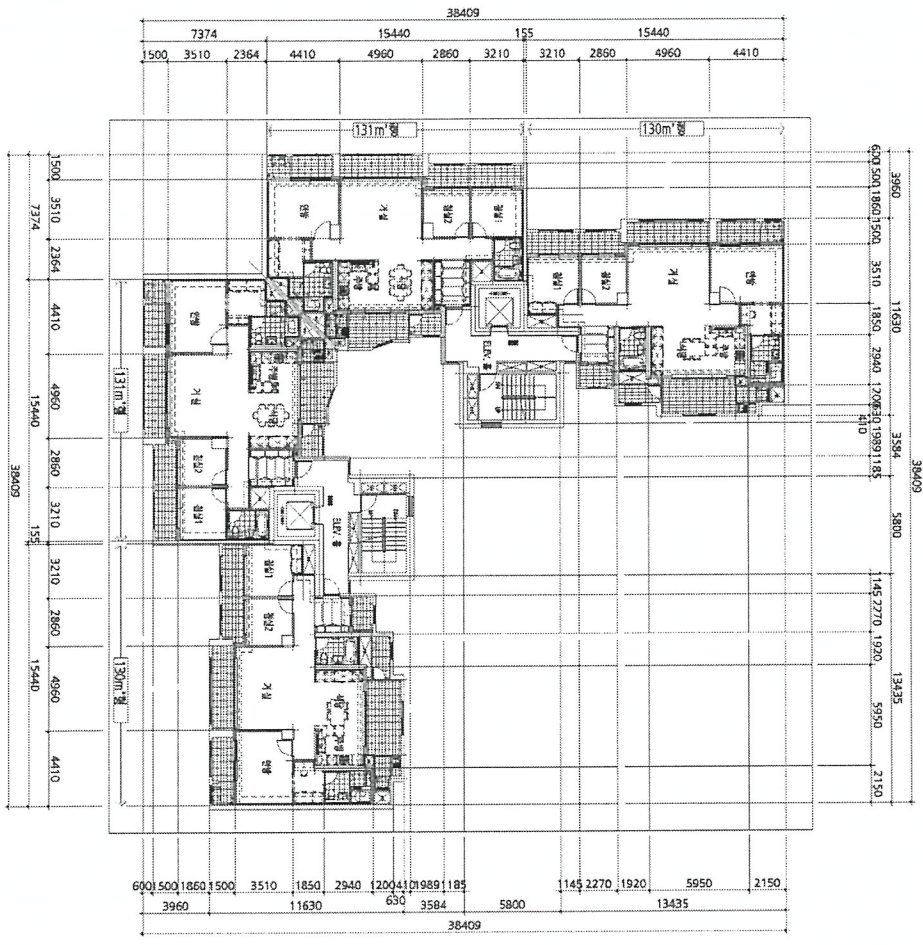


297mm x 210mm [백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	면적	호수/가구수/세대수
2120103730001497	4128510100-3-15100000	1510	호수/가구수/세대수 0호/7가구/116세대
대지위치	지번	도로명주소	
경기도 고양시 일산동구 식사동	1510	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (식사동)	



도면의 중 2025.2.18
SMB001
중간판 엔지니어: 1392444535

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

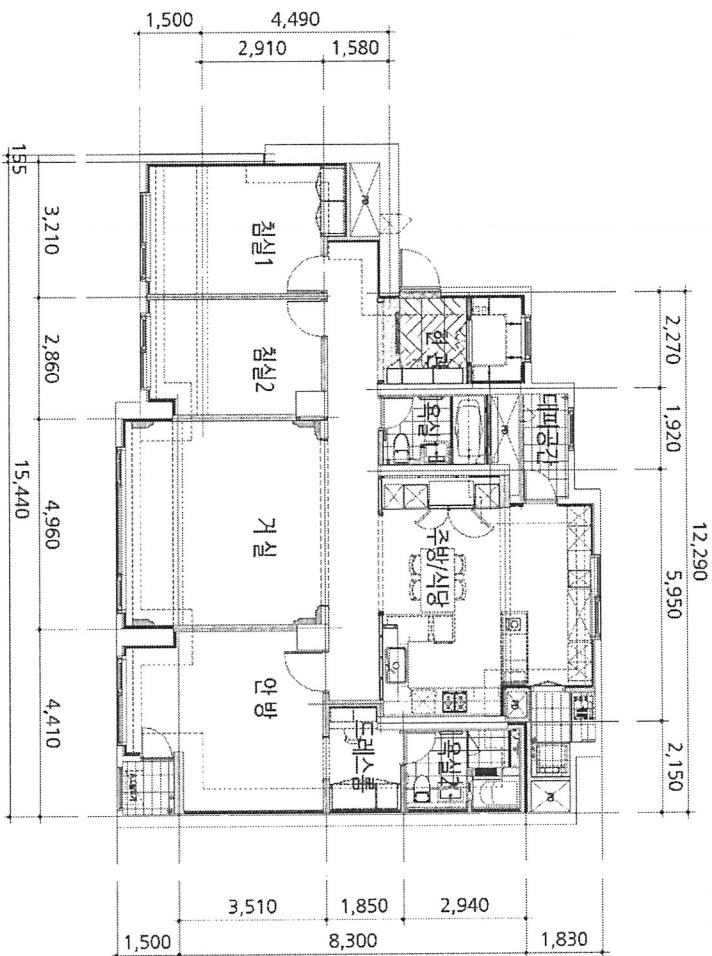
축척 1:400

도면 작성자 (주)정림종합건축사사무소 건축-8-1 사범명세 외1 (서명 또는 인)



건축물현황도

건물ID	2220103730011222	고유번호	4128510100-3-15100000	명칭	위시티블루밍3단지 302동	호명칭	601
대지위치	경기도 고양시 일산동구 석사동	지번	15110	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 79 (석사동)		

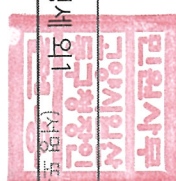


0057
고양시
도면의 중 100원
2025.2.18

도면의 중 100원	2025.2.18	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)정림종합건축사사무소 건축사 방명세 외1 (서면 또는 인)
------------	-----------	-----	----	---------	--------	------------------------------------

※ 건축물현황도는 건축물의 평면도만 작성하며, 평면도 외 다른 종류의 건축물현황도를 작성할 수 없습니다.
중지번호: 130257212

경기도 고양시 일산동구 석사동 위시티블루밍3단지 302동 601호
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



(주) 대화 감정평가법인

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19 지평프라자 201호

TEL.(031)905-9008 FAX.(031)905-9077

문서번호 : 대화 10-2502-2-0009호

시행일자 : 2025-02-27

수신 : 의정부지방법원 고양지원
경매15계장

참조 : 법원주사보 김수연

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자	결재		
	시간			
처리과	번호	공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-02-14자 귀 제 『2025타경62263』 호로 의뢰하신 『김진영 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.
2. 청구서 1부. 끝.



(주)대화감정평가법인 북부지사
지사장 이무연



수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2502-2-0009호

의정부지방법원 고양지원 경매15계장 귀하

— 金 팔십 팔 만 이 천 이 백 원 整 (W882,200.-)

2025-02-14 일자 귀 제 『2025타경62263』 호로 의뢰하신 『김진영 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		563,990	● 평가수수료 ●
실 비	여 비	224,000	(623,000,000x(9/10,000)+245,000) * 0.7 ≒563,990
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	3,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		W239,000	
합 계		W802,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		W80,200.-	
총 계		W882,200.-	
기 납 부 착 수 금		W.-	
정 산 청 구 액		W882,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250220009)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)

◆ 사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사
지 사 장 이 무



(TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077)

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
							15

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경62263		₩802,000	₩80,200	₩882,200			₩882,200

출급금종류	감정료						
-------	-----	--	--	--	--	--	--

출급청구일							
-------	--	--	--	--	--	--	--

청구자	성명	이무연			전화	(031)905-9008	
	주민번호 (사업자등록번호)	128-85-39528			우편번호	10402	
	주소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호					

대리인	성명				전화		
	주민번호 (사업자등록번호)				우편번호		
	주소						

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세 지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호	(주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)
--------	--

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .

2025 년 02 월 27 일

의정부지방법원 고양지원 경매15

사법보좌관 김응석 (인)