# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | | |
|---|---|---|
| 건 | 명: | 파산자 신우철의 파산관재인<br>윤규상 소유물건(2026타경61321) |
| 의 | 뢰 인: | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 박진영(경매2계) |
| 감정평가서번호: | | RM-260619-2-01 |



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.

라움감정평가사합동사무소

# (부동산)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

김 주 용

| 감정평가액 | **팔억오천팔백만원정(₩858,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 박진영 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 의정부지방법원 고양지원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 파산자 신우철의 파산관재인 윤규상<br>(2026타경61321) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록,<br>등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.06.23 | 2026.06.23 | 2026.06.30 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 | -<br>백 | 858,000,000<br>여 |
| | **합 계** | | | | | ₩858,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

- 본 감정평가는 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재「양일초등학교」남동측 인근에 위치하는 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 제205동 제6층 제602호(이하 "대상물건" 이라 함)의 의정부지방법원 고양지원 경매목적 감정평가임

### 2. 대상물건 개요

| 소재지 (도로명주소) | | 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498<br>(경기도 고양시 일산동구 위시티4로 46) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건물명 동호수 | | 위시티일산자이2단지 제205동 제6층 제602호 | | | | | | |
| 구조 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | | | | 동 최고층 | 사용승인일자 |
| | | | | | | | 27 | 2010.09.24 |
| 구분 | | 면적(㎡) | | | 전용률 (%) | 대지권 면적 (㎡) | 용도 | |
| 기호 | 동 /층 /호수 | 전유 | 공용 | 분양 | | | 공부 | 현황 |
| 1 | 제205동 /제6층 /제602호 | 163.2500 | 36.9425 | 200.1925 | 81.55 | 82.6297 | 아파트 | 아파트 |

### 3. 기준시점 및 실지조사

#### 1) 기준시점 결정 및 그 사유

- 본 감정평가 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인「**2026년 06월 23일**」임

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

- 본 감정평가는「감정평가에 관한 규칙」제10조 규정에 의하여 2026년 06월 23일 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치

### 1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

### 2) 기준가치 결정 및 그 이유

- 본 감정평가는 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항 규정에 의하여 기준시점 기준 대상물건의 이용상황(불법적 이용, 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가조건 없음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

- 본 감정평가는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 이론에 의하여 감정평가 함

### 2) 일괄감정평가 원칙

- 본 감정평가의 대상물건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조 규정에 의하여「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가 함

### 3) 토지와 건물의 일괄감정평가

- 「감정평가에 관한 규칙」제16조 규정에 의하여 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등 비교하여 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을「감정평가에 관한 규칙」제12조 규정에 의하여 적절한 다른 방법 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 함

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 대상물건의 특성을 고려할 때 원가법은 합리적 원가 배분의 어려움이 있어 적용 부적합 하며, 공동주택(아파트)로 이용중인 대상물건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 수익환원법은 적용 부적합 한 것으로 판단됨

- 다른 방법을 적용 하여 합리성을 검토하기 어려우므로 비교방식의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의하여 구분건물과 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르는 일체성으로 구분건물과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 부적합 함. 다만, 귀 법원의 요청에 의하여 대상물건의 감정평가 가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 본 감정평가서 '부동산 감정평가명세표'에 병기하여 표시하였음

- 대상물건은 실지조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장, 건축물현황도, 표준적 이용상황 및 유사건물 조사 등을 참조하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례 선정

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 비교적 최근에 거래된 「**거래사례 A**」를 선정함

| 구분 | 소재지 | 건물명 /동 | 층 /호수 | 전유면적 (㎡) | 거래가액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| A | 식○동 1○9○ | 위○티 일○자○○단지 /제○0○동 | 제26층 /제26○○호 | 163.25 | 880,000,000 | 5,390,505 | 2025.12.12 |
| | | | | | | | 2010.09.24 |
| B | 식○동 1○9○ | 위○티 일○자○○단지 /제○0○동 | 제10층 /제10○○호 | 163.25 | 860,000,000 | 5,267,994 | 2025.12.17 |
| | | | | | | | 2010.09.24 |

※ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등

### 2. 사정보정

- **사정보정 : 1.000**
- 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨

### 3. 시점수정

#### 1) 아파트 매매가격지수 변동률

(지역 : 경기 경의권, 고양시 일산동구)

| 2026.05(대상) | 2025.11(사례) | 변동률(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 98.73 | 100.24 | 0.98494 | 98.73 / 100.24 |

※ 출처 : 한국부동산원(부동산통계정보시스템)

#### 2) 시점수정

- **시점수정 : 0.98494**
- 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 대상물건은 「공동주택(아파트)」로서, 대상물건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수 변동률을 시점수정치로 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

| 요인구분 | 비교항목 | 세부항목 |
|---|---|---|
| (단지) 외부 요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성 |
| | | 공공시설과의 거리 및 편의성 |
| | 교통 및 도보의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | | 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 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 | |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간거리, 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(커뮤니티시설, 경로당 ,유치원)의 유무 및 상태 |
| | 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 |
| 호별 요인 | 층별효용 | |
| | 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, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 |
| | | 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) |
| 기타 요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 |
| | 행정적 규제 | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 가치형성요인 비교치

| 구분 | | 단지 외부요인 | 단지 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기호 | 동 /층 /호수 | | | | | |
| 1 | 제205동 /제6층 /제602호 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | **0.990** |

의 견

| | |
|---|---|
| **단지외부 요인** | 대상물건은 거래사례A 대비 단지외부요인 대등함 |
| **단지내부 요인** | 대상물건은 거래사례A 대비 단지내부요인 대등함 |
| **호별요인** | 대상물건은 거래사례A 대비 층별 효용 등 호별요인 열세함 |
| **기타요인** | 대상물건은 거래사례A 대비 기타요인 대등함 |

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | | 비교사례 거래단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산출 단가 (원/㎡) | 대상물건 전유면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기호 | 동 /층 /호수 | | | | | | | | |
| 1 | 제205동 /제6층 /제602호 | 5,390,505 | 1.000 | 0.98494 | 0.990 | 5,256,231 | 163.25 | **858,079,711** | **858,000,000** |

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

| 구분 | 시세수준 |
|---|---|
| 대상물건 유사 부동산 | 전유면적 기준 약 5,000,000 ~ 5,500,000원/㎡ 내외 수준 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 인근 유사 부동산 감정평가전례

| 구분 | 소재지 | 건물명 /동 | 층 /호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 전유면적기준 단가(원/㎡) | 감정평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 기준시점 |
| 가 | 식○동 1○9○ | 위○티 일○자○○단지 /제○0○동 | 제27층 /제27○○호 | 163.25 | 886,000,000 | 5,427,259 | 법원경매 |
| | | | | | | | 2025.06.18 |
| 나 | 식○동 1○9○ | 위○티 일○자○○단지 /제○0○동 | 제18층 /제18○○호 | 163.25 | 868,000,000 | 5,316,998 | 법원경매 |
| | | | | | | | 2024.06.27 |

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

| 구분 | | 전유면적기준 결정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기호 | 동 /층 /호수 | | | | | |
| 1 | 제205동 /제6층 /제602호 | 5,256,231 | 163.25 | 858,079,711 | **858,000,000** | - |

### 2. 시산가액의 검토

- 거래사례비교법에 의한 시산가액, 상기 시세수준 및 인근 유사 부동산 감정평가전례 참고가격 자료, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

# 부동산 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도<br>고양시<br>일산동구<br>식사동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>고양시<br>일산동구<br>위시티4로<br>46 | 1498<br>위시티<br>일산자이<br>2단지<br>제205동 | 아파트 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>27층<br><br>1층<br>2층~27층 각각 | <br><br><br><br>425.3784<br>398.4984 | | | |
| 1 | 1)경기도<br>고양시<br>일산동구<br>식사동 | 1498 | 대 | 제3종일반주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제602호<br><br>1)소유권대지권 | 142,970.9<br><br>163.25<br><br>82.6297<br>---------<br>142,970.9 | <br><br>163.25<br><br><br>82.6297 | 858,000,000 | 비준가액,<br>공용부분<br>포함 |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 429,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 429,000,000 | |
| | **합 계** | | | | | | **₩858,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

# 부동산 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**

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 「양일초등학교」 남동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임

**(2) 교통상황**

대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 제반 교통상황 보통임

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 27층 건물 제205동 제6층 제602호 임
외벽 : 석재 붙임 및 수성페인트 마감 등
내벽 : 벽지 도배 등
창호 : 새시 창호 등

**(4) 이용상태**

대상물건은 현황 및 집합건축물대장 기준 「아파트」 임

**(5) 설비내역**

대상물건은 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화전설비 등 소방설비, E/V설비 등 되어 있음

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

대상물건 소재 토지는 등고 완만한 부정형 토지로서 「아파트」 건부지로 이용중임

# 부동산 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)

**(7) 인접 도로상태등**

대상물건이 속한 아파트단지의 해당 부지 내 도로가 외곽공도와 연계됨

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(고양식사구역) , 대로2류(폭 30m~35m)(접합) ,
중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 체육공원(저촉)
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>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(식사2지구중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(식사3초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 절대보호구역(식사2지구중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주
택,아파트)로사용되는토지)

**(9) 공부와의 차이**

없음

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 등 미상임

# 광 역 위 치 도



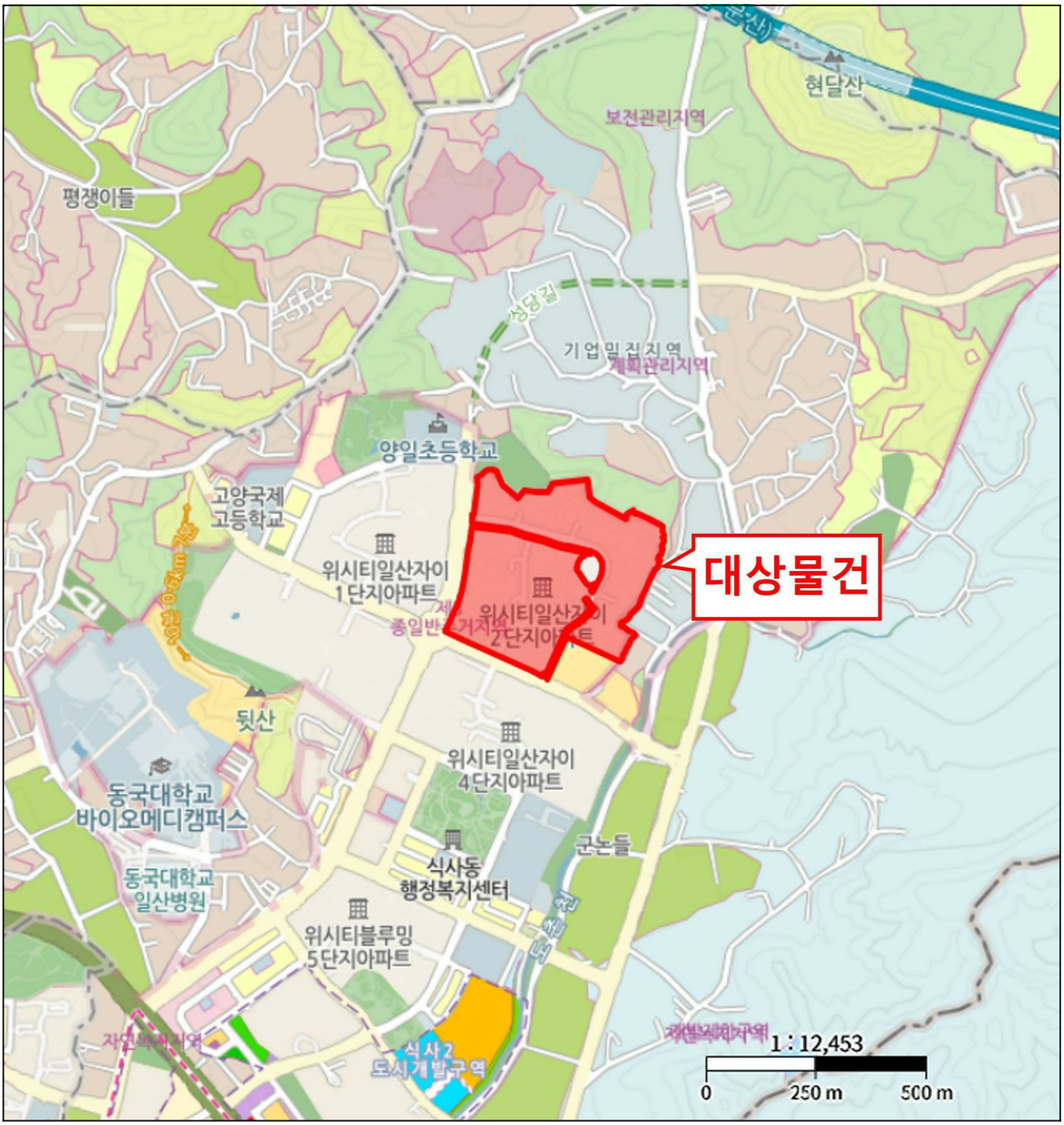
| 소 재 지 | 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 제205동 제6층 제602호 |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 제205동 제6층 제602호 |
|---|---|



# 호별배치도 및 내부구조도



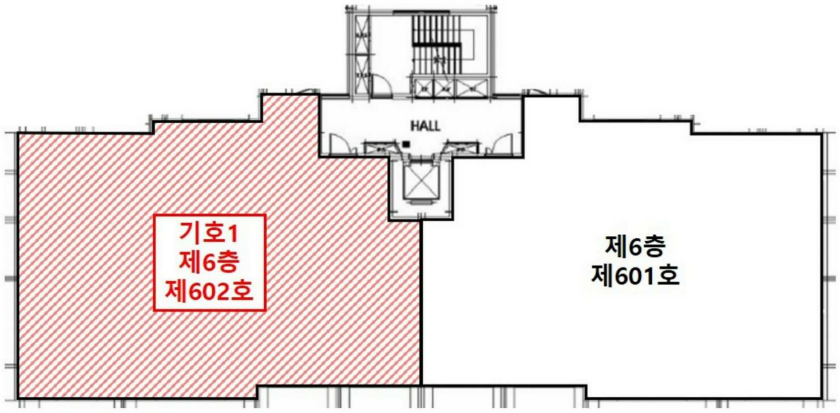



| 소 재 지 | 경기도 고양시 일산동구 식사동 1498 위시티일산자이2단지 제205동 제6층 제602호 |
|---|---|

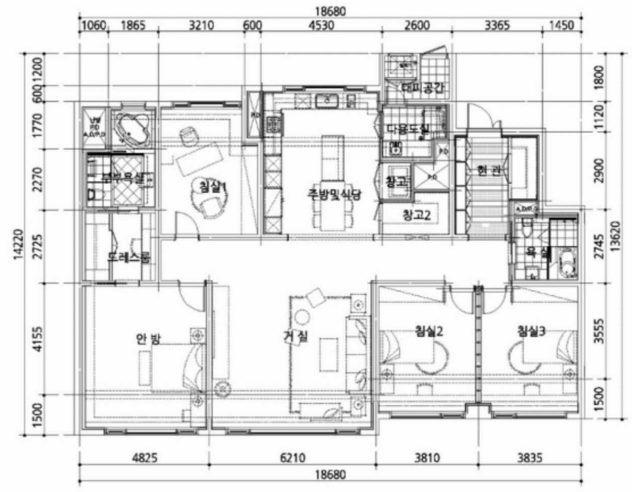



[Non Scale]

## 호별배치도




## 내부구조도




【기호1 제205동 제6층 제602호】





