MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
건 명	민경천 소유물건
문 서 번 호	2026타경61413
감정평가서번호	미래새한 2606-22-12002호

(주)미래새한감정평가법인 날 2026.06.24 중

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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.

미래새한감정평가법인 북부지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (031)914-7411 FAX : (031)914-1008

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 성 철 金聖哲 (인)

(주)미래새한감정평가법인 북부지사
대표자 문 선 영 (인)

감정평가액	칠억삼천구백만원정 (₩739,000,000.-)

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	경매
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계
소 유 자 (대상업체명)	민경천 (2026타경61413)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점 / 조사기간 / 작성일	2026-06-19 / 2026-06-16~2026-06-19 / 2026-06-19

감정평가내용	공부(의뢰) 종류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	739,000,000
			이 하 여 백			
합 계						₩739,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 김 후 철 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 고양시 일산동구 식사동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80	1487 위시티일산 자이1단지 108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층				
				1층	549.7608			
				2층	527.2458			
				3층 ~ 30층 각	673.1314			
	1) "	1487	대	제3종일반주거지역	83,374.3			
				(내) 철근콘크리트구조 16층 1603호	137.1394	137.1394	739,000,000	비준가액 적정대지권 포함평가
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	369,500,000	
						건물 :	369,500,000	
	합 계						**₩739,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 고양국제고등학교 동측 인근에 위치하는 위시티일산자이1단지 108동 16층 1603호로서, 의정부지방법원 고양지원(경매11계)에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1487 (경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80)		
건물명 및 동·층·호수	위시티일산자이1단지 108동 제16층 제1603호		
용도지역	3종일주		
주 용 도	아파트		
사용승인일자	2010-08-23		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	건축물 수	호/가구/세대	
	13	-/-/1,244	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	83,374.3	15,758.3758	276,997.403



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	공급면적	대지사용권		
1	위시티일산자이 1단지 108	16	1603	137.1394	31.7138	168.8532	미정리	81.2	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 19일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 06월 16일 ~ 2026년 06월 19일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되 기준시점 현재 지적 미정리 등으로 인하여 등기사항전부증명서 및 토지대장상 토지의 대지권 확인이 불가능하므로, 본 평가서에서는 건물소유자에게 추후 적정 대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되고 또한 거래되는 관행에 따라 적정 대지지분을 구분건물에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물(아파트)임.

나. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 '건축물 현황도' 및 점유부분에 의거하였음.

다. 대상물건의 내부구조는 수회 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이 집합건축물대장상 '건축물 현황도'을 기준하였으며, 구조 및 이용상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 이점 참고 바람.

라. 대상물건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지·건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 연구·발표한 토지·건물배분비율표를 참조하여 구분건물 감정평가명세표에 배분금액을 별도 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	식사동 1487	위시티일산자이1단지 107/6/***	아파트	2025-10-17 / 2010-08-23	137.1394	5,320,000	730,000,000	-
㉡	식사동 1487	위시티일산자이1단지 107/16/****	아파트	2025-02-26 / 2010-08-23	137.1394	5,290,000	725,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	식사동 1487	위시티일산자이1단지 106/23/****	아파트	2025-12-02 / 2010-08-23	137.1394	5,590,000	766,000,000	법원경매
②	식사동 1487	위시티일산자이1단지 107/18/****	아파트	2025-11-12 / 2010-08-23	137.1394	5,590,000	767,000,000	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
식사동 일대	아파트	기준층	5,300,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경기			고양시 일산동구			식사동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	87.34	83.89	1877	80.62	80.90	75	78.25	78.77	31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액	≒	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 1	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	식사동 1487	위시티일산자이1단지 107/6/****	아파트	2025-10-17 2010-08-23	137.1394	5,320,000	730,000,000

다. 사정보정

사정보정이란 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
1	㉠	경기 경의권 고양시 일산동구	아파트	2025년 09월	100.4
				2026년 05월	98.7

▪ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

[출처: 한국부동산원]

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
1	㉠	경기 경의권 고양시 일산동구(아파트) (2025-10-17 ~ 2026-06-19)	98.7/100.4 ≒ 0.98307	0.98307

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 1 / 비교사례 ㉠

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 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) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	동일함.
	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(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
호별요인	층별 효용		1.00	1.03	대상물건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
	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 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			1.030		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	㉠	5,320,000	1.000	0.98307	1.030	5,386,830	137.1394	738,746,634	739,000,000
합 계							-	-	739,000,000

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 고양시 일산동구 식사동 1487	위시티일산자이1단지 108동	16	1603	137.1394	5,386,830	739,000,000
합 계				**1개호**	-	-	**739,000,000**

- 끝 -

아파트 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

1. 위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 고양시 일산동구 식사동 소재 고양국제고등학교 동측 인근에 위치하는 위시티일산자이1단지 108동 16층 1603호로서, 인근은 대단위 아파트가 주를 이루는 아파트지대로 제반 주위환경은 보통임.
2. 교통상황	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.
3. 건물의 구조	2010.08.23 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상30층 건물 내 16층 1603호로서, 외벽 : 외장석 붙임 마감. 내벽 : 대리석 타일 및 몰탈 위 페인팅 마감.(복도) 바닥 : 타일 및 시멘트물갈기 등 마감.(복도) 창호 : 하이샷시창호 등.
4. 이용상태	단위세대 아파트로 이용중임. *상세이용상황은 후첨 '건물이용상태' 참조바람.
5. 설비내역	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있으며 열병합발전에 의한 지역난방방식임.
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.
7. 인접 도로상태등	단지 내 포장도로를 통해 대상물건 북측 및 남측으로 외곽공도와 연계되어 있음.
8. 토지이용계획 및 제한상태	제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(고양식사구역) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 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(식사1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(식사1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

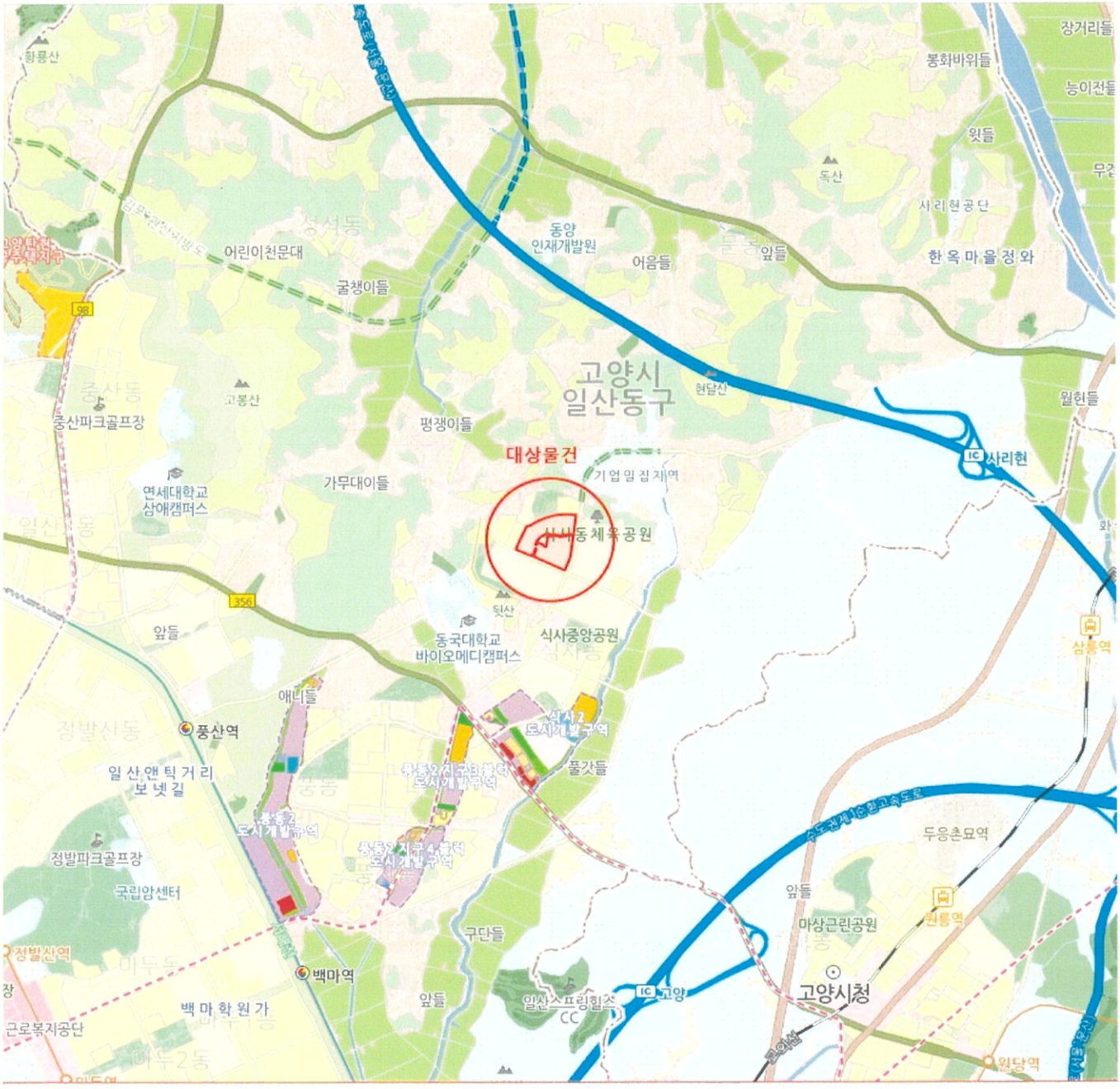
아파트 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

9. 공부와의 차이	없 음.
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	*임대 관계: 미상임. *기 타: 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 부득이하게 내부 현황은 확인이 불가능하여 내부구조는 집합건축물대장상 '건축물현황도'를 기준하였으며, 구조 및 이용상황 등 실제 현황과 다소 상이할 수 있는 바, 경매 진행시 참고 바람.

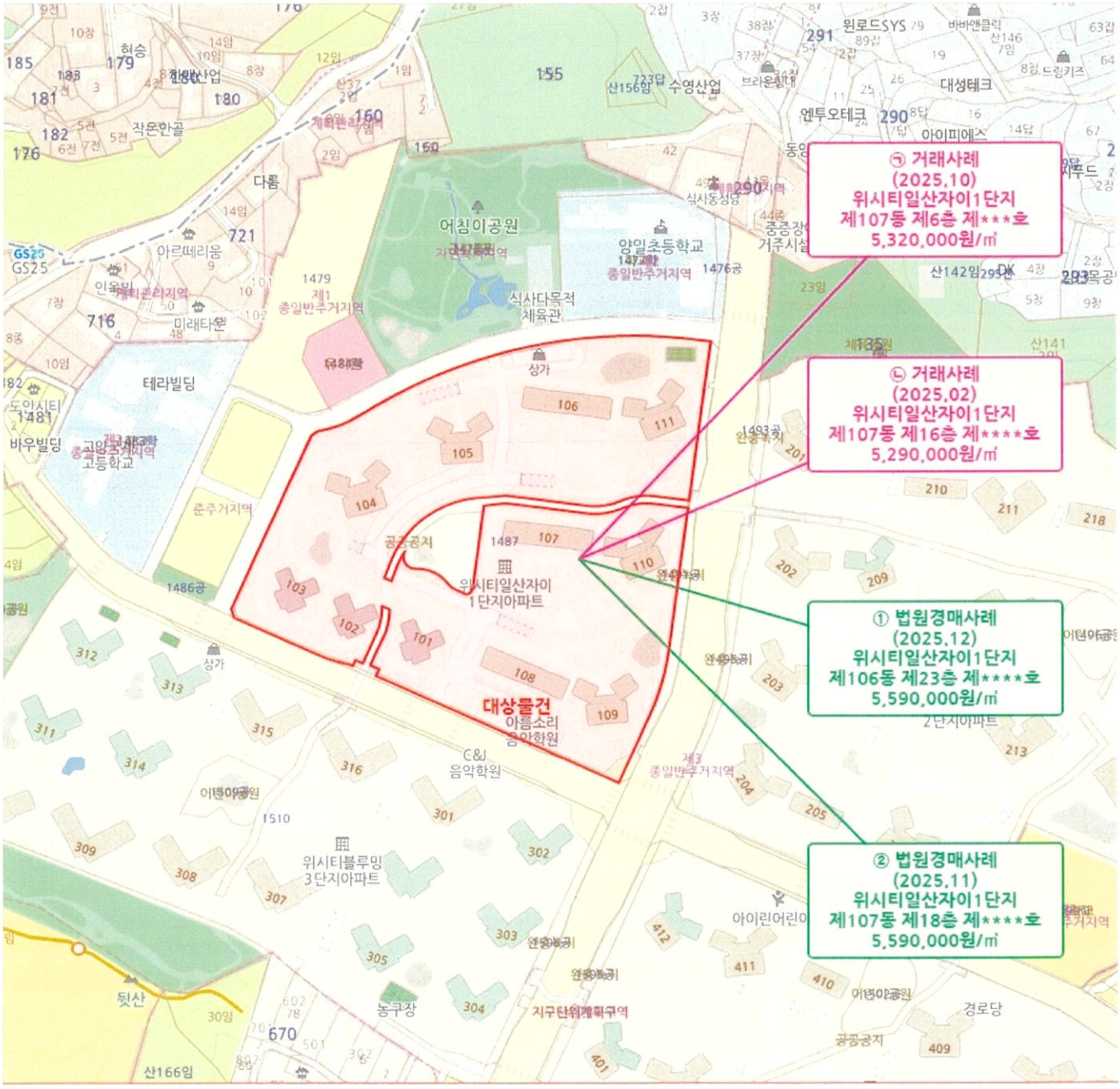
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1487 위시티일산자이1단지 108동 16층 1603호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산동구 식사동 1487 위시티일산자이1단지 108동 16층 1603호



건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

〈 '위시티일산자이1단지' 108동 16층 호별배치도 및 내부구조도 〉



(대상물건: 16층 1603호)

사 진 용 지



대상물건 전경(남측 촬영)



대상물건 전경(남서측 촬영)

사 진 용 지



대상물건 전경(북서측 촬영)



대상물건 내부전경(현관)

문서확인번호: 1781-2413-5127-0725

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 202641285012914499　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 06/ 12

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산동구 식사동	1487	대	83,374.3

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고양식사구역), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [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)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(식사1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(식사1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,도시개발구역<도시개발법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지) [이하공란]

확인도면



범례

- 임업용산지
- 준보전산지
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 계획관리지역
- 보전관리지역
- 법정동
- 지구단위계획구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 성장관리계획구역
- 어린이공원
- 근린공원
- 체육공원
- 완충녹지
- 공공공지
- 대로2류(폭 30m~35m)
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m 미만)
- 학교
- 유치원

축척 1/4800

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

2026/ 06/ 12

경 기 도　고 양 시　일 산 동 구

고양시 일산동구청장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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-AYBM-JBAE-ERMP-NENE

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020103730000162	고유번호	4128510100-3-14870000	건축물 명칭	위시티일산자이1단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		

대지면적	연면적	지역	지구	구역	
83,374.3 ㎡	276,997.403 ㎡	제3종일반주거지역		도시개발구역	
건축면적	용적률 산정용 연면적	건축물 수	주용도		
15,758.3758 ㎡	201,733.8764 ㎡	13	공동주택		
건폐율	용적률	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속 건축물	
18.9 %	241.96 %	0호/0가구/1244세대	2,392	10동	75,306.6754㎡
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	위시티일산자이1단지 101동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	13,039.2766	2010.8.23.	신축
주2	위시티일산자이1단지 102동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	13,039.2766	2010.8.23.	신축
주3	위시티일산자이1단지 103동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	아파트	8,211.058	2010.8.23.	신축
주4	위시티일산자이1단지 104동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	아파트	20,794.7023	2010.8.23.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산동구청장 직인

발급일 : 2026년 6월 12일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
경기도 고양시 일산동구 식사동	위시티일산자이1단지	

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1487		경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	

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

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	2,360 대 70,645.7694 ㎡	32 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 9 대	비상용 14 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 2007.10.22.
착공일 2007.11.27.
사용승인일 2010.8.23.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

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				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2010.8.23. 2023.1.6.	주택과-19467(2010.08.23)호에 의거 신규작성(신축) [행위신고(증설)](시)주택과-798(2023.1.6.)호에 의거 전기차 충전기 및 전기차 주차구획 48개소	2025.3.7.	[행위신고](시)주택과-8357(2025.3.07.)호에 의거 전기차 충전기 48기 → 98기(지상1층 50기 추가 증설) - 이하여백 -	

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

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-AYBM-JBAE-ERMP-NENE

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	고유번호	명칭	특이사항
2020103730000162	4128510100-3-14870000	위시티일산자이1단지	

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산동구 식사동	1487	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	위시티일산자이1단지 105동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	아파트	19,938.2569	2010.8.23.	신축
주6	위시티일산자이1단지 106동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	19,924.6858	2010.8.23.	신축
주7	위시티일산자이1단지 107동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	19,924.6858	2010.8.23.	신축
주8	위시티일산자이1단지 108동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	19,924.6858	2010.8.23.	신축
주9	위시티일산자이1단지 109동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	21,574.9616	2010.8.23.	신축
주10	위시티일산자이1단지 110동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	21,574.9616	2010.8.23.	신축
주11	위시티일산자이1단지 111동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	21,574.9616	2010.8.23.	신축
주12	위시티일산자이1단지 상가-1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철골철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/2	제1.2종근린생활시설	1,709.255	2010.8.23.	신축
주13	위시티일산자이1단지 상가-2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철골철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제1.2종근린생활시설	459.96	2010.8.23.	신축
부1	위시티일산자이1단지 경비실-1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	10.25	2010.8.23.	신축
부2	위시티일산자이1단지 경비실-2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	10.25	2010.8.23.	신축

발급확인번호 : MAMY-AYBM-JBAE-ERMP-NENE

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	고유번호	명칭	특이사항
2020103730000162	4128510100-3-14870000	위시티일산자이1단지	

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산동구 식사동	1487	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부3	위시티일산자이1단지 경비실-3	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	10.25	2010.8.23.	신축
부4	위시티일산자이1단지 관리동	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	관리사무소,경로당,보육시설,주민공동시설,MDF실,방재실,복도,홀,계단실,화장실	898.4005	2010.8.23.	신축
부5	위시티일산자이1단지 기계/전기실	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	기계실,전기실	1,145.76	2010.8.23.	신축
부6	위시티일산자이1단지 지하주차장-1	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	14,415.8786	2010.8.23.	신축
부7	위시티일산자이1단지 지하주차장-2	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	9,905.3762	2010.8.23.	신축
부8	위시티일산자이1단지 지하주차장-3	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	13,769.8879	2010.8.23.	신축
부9	위시티일산자이1단지 지하주차장-4	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	32,554.6267	2010.8.23.	신축
부10	위시티일산자이1단지 커뮤니티센터	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	주민공동시설,문고,홀,계단실,화장실	2,585.9955	2010.8.23.	신축
				- 이하여백 -					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-AYBM-KFKO-CYUL-ZMDP

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120103730001072	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/118세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		
※대지면적	0 ㎡	연면적	19,924.6858 ㎡	※지역		※지구	※구역
건축면적	921.3256 ㎡	용적률 산정용 연면적	19,924.6858 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트
층수	지하: 층, 지상: 30층	※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	89.4 m
지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡	※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡
※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주8	1층	철근콘크리트구조	아파트	549.7608
주8	2층	철근콘크리트구조	아파트	527.2458
주8	3층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	4층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주8	5층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	6층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	7층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	8층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 6월 12일

고양시 일산동구청장

고양시 일산동 구청장인 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	명칭	호수/가구수/세대수
경기도 고양시 일산동구 식사동	위시티일산자이1단지 108동	0호/0가구/118세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1487		경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	유장철 디에스디삼호 주식회사	충청남도-주택건설사업등록업자-1999-0064
설계자	박남재 외 1 (주)종합건축사사무소해마루 외 1	서초구-건축사사무소-1256
공사감리자	신현인,이철주 (주)도원엔지니어링건축사사무소	대전광역시-종합감리전문회사-제7-종-3호
공사시공자 (현장관리인)	허명수 지에스건설 주식회사	중구-토목건축공사업-343

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

승강기		
승용 대	비상용 2 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2007.10.22.
착공일	2007.11.27.
사용승인일	2010.8.23.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

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
2010.8.23.	주택과-19467(2010.08.23)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-AYBM-KFKO-CYUL-ZMDP

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120103730001072	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/118세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주8	9층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	20층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	10층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	21층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	11층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	22층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	12층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	23층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	13층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	24층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	14층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	25층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	15층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	26층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	16층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	27층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	17층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	28층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	18층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	29층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314
주8	19층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314	주8	30층	철근콘크리트구조	아파트	673.1314

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

시점확인필
진본
2026/06/12
14:16:26
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1781-2413-8425-0571

정부24
gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220103730005787	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호명칭	1603
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	16층	철근콘크리트구조	아파트	137.1394
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
민경천 781124-1******	경기도 파주시 금릉이길 10, 902호 (금촌동,아림아파트)	1/1	2021.6.21. 소유권이전
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지1	철근콘크리트구조	기계실,전기실	0.973
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2-1층)	59.9988
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기	22.9676
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	8.7462

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 06월 12일

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 : 1781-2413-8425-0571

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220103730005787	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호명칭	1603
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		

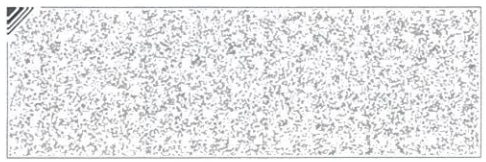
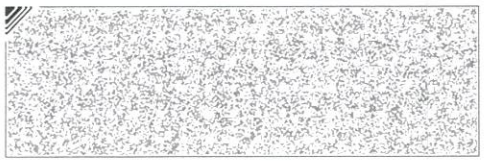
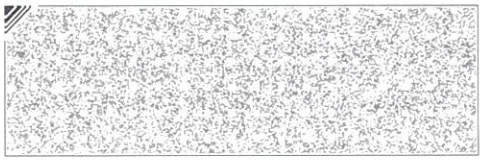
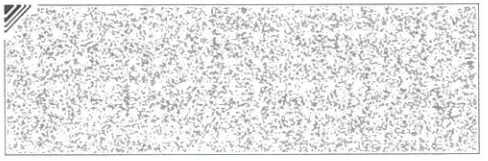
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	주민공동시설,문고,홀,계단실,화장실(지1,1층)	2.1962	2026.1.1.	450,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	관리사무소,경로당,보육시설,주민공동시설,MDF실,방재실,복도,홀,계단실,화장실(1층,2층)	0.763	2025.1.1.	459,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0261	2024.1.1.	449,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	483,000,000
					2022.1.1.	612,000,000
					2021.1.1.	506,000,000
					2020.1.1.	403,000,000
					2019.1.1.	412,000,000
					2018.1.1.	431,000,000
					2017.1.1.	440,000,000
					2016.1.1.	448,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2010.8.23	주택과-19467(2010.08.23)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

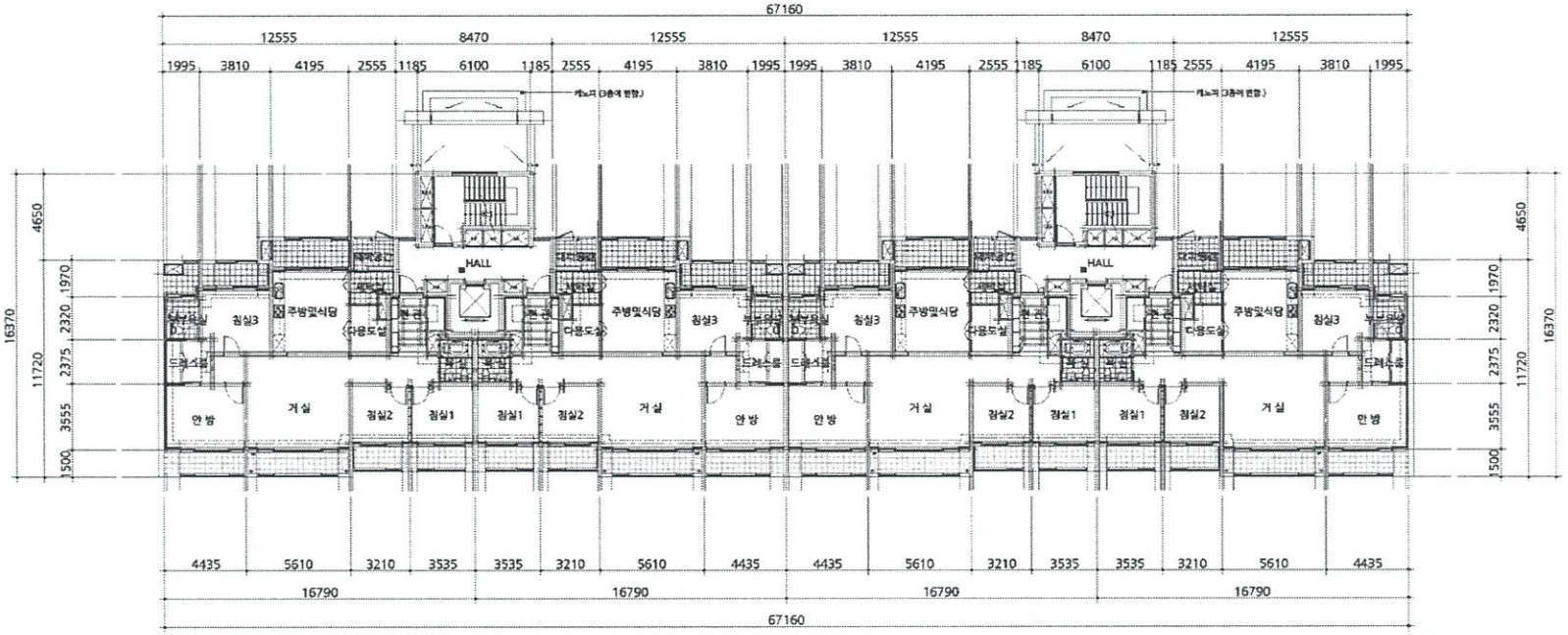
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120103730001072	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/118세대
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		



수 0005 입
PAJU
파주시
100원
2026.6.17
WLM002
증지발행시각: 09:46:17.563

도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(1층)	1 : 400	(주)종합건축사사무소해마루건축사 박남재 (서명 또는 인)

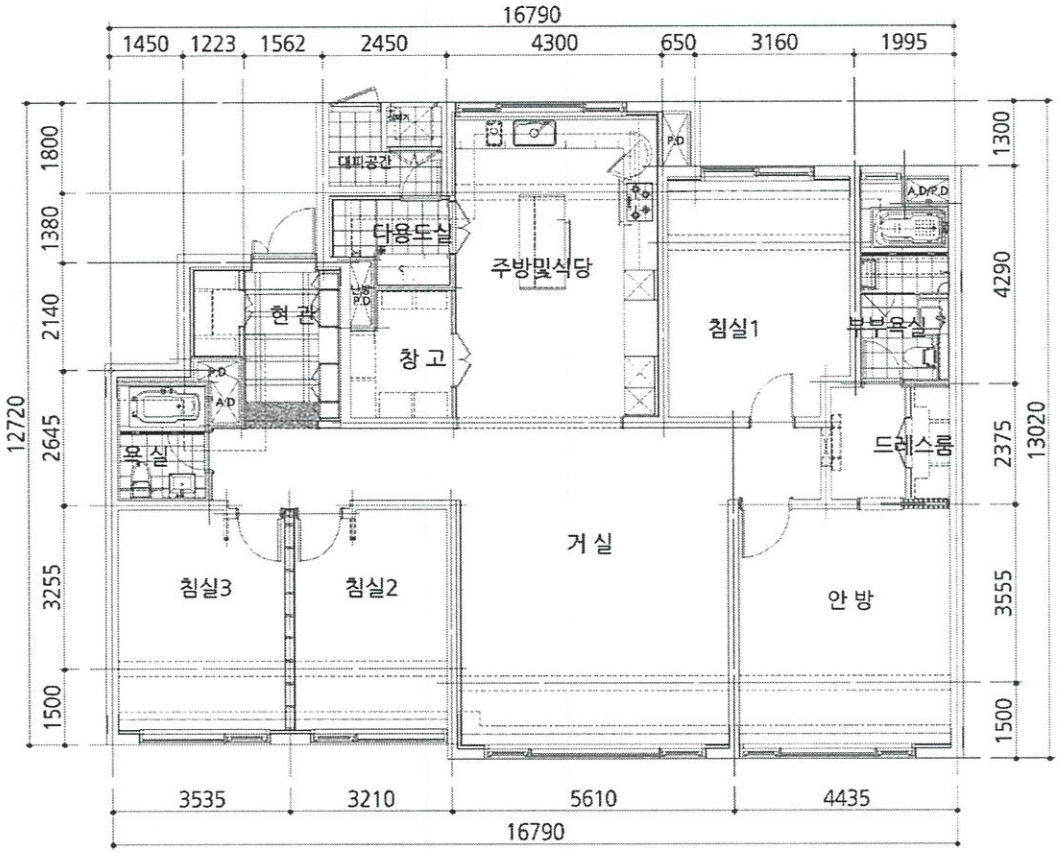
경기도 파주시장

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

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220103730005787	고유번호	4128510100-3-14870000	명칭	위시티일산자이1단지 108동	호명칭	1603
대지위치	경기도 고양시 일산동구 식사동	지번	1487	도로명주소	경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동)		



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	(주)종합건축사사무소해마루 건축사 박남재 (서명 또는 인)

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

경기도 파주시장

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

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]