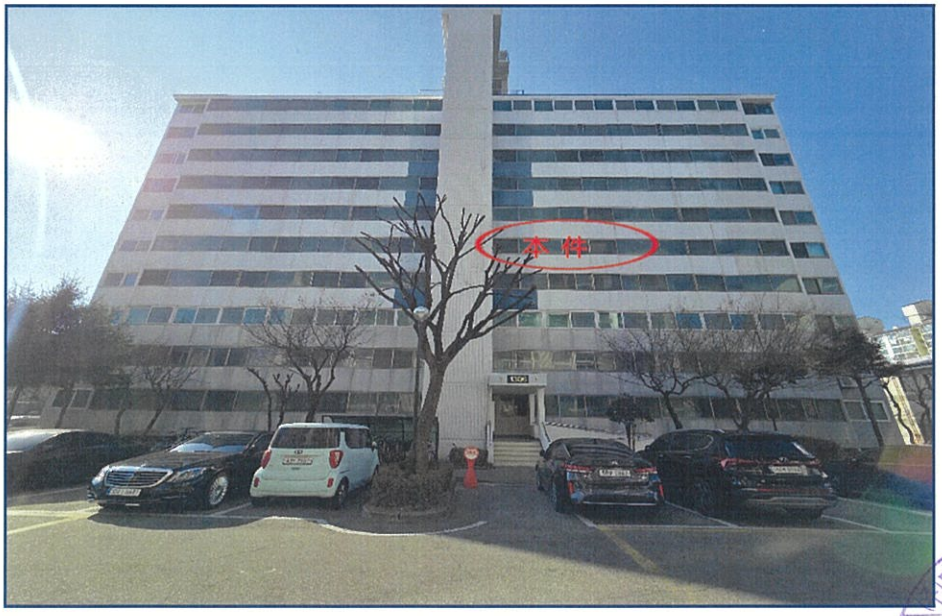
MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건 명	이송민 소유물건
문 서 번 호	2026타경60174
감정평가서번호	미래새한 2601-22-28002호



미래새한감정평가법인 발 2026.02.04

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(全載)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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 성 철 (인)

(주)미래새한감정평가법인 북부지사
대표자 김 후 철 (인)

감정평가액	삼억삼백만원정 (₩303,000,000.-)

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규	감정평가 목적	경매		
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계		
소 유 자 (대상업체명)	이송민 (2026타경60174)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2026-02-03	2026-02-02~ 2026-02-03	2026-02-03	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	303,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩303,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 문 선 영 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1	경기도 고양시 일산서구 일산동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일산로 488	1093 후곡마을 아파트 1306동	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 10층				
				지층	378.19			
				1층	427.12			
				2층	427.12			
				3층	427.12			
				4층	427.12			
				5층	427.12			
				6층	427.12			
				7층	427.12			
				8층	427.12			
				9층	427.12			
				10층	427.12			
1)	"	1093	대	제2종일반주거지역	22,175.4			
				(내) 철근콘크리트조 5층 503호	57.76	57.76	303,000,000	비준가액
				소유권 1) ------- 대지권	41.191 22,175.4x------- 22175.4	41.191		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	181,800,000	
						건물 :	121,200,000	
	합 계						**₩303,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 '신일중학교' 남측 인근에 위치하는 후곡마을아파트 1306동 5층 503호로서, 의정부지방법원 고양지원 경매13계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동1093 (경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동))		
건물명 및 동·층·호수	후곡마을 1306동 제5층 제503호		
용도지역	제2종일반주거지역		
주 용 도	공동주택(아파트)		
사용승인일자	1994-12-16		
주 구 조	철근콘크리트조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/10	-/-/420	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	22,221	3,921.8	46,523.22



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	공급면적	대지사용권		
1	1306	5	503	57.76	19.949	77.709	41.191	74.3	아파트

※ 공용부분면적은 공용부분 중 주거 공용면적을 합산한 면적으로 기재하였음.

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 02월 03일을 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 02월 02일 ~ 2026년 02월 03일자 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 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유부분에 의거 확인하였음.

나. 대상물건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 '공동주택(아파트)'임.

다. 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.

라. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.

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
㉠	일산동 1093	후곡마을 1301/8/****	아파트	2025-11-07 / 1994-12-16	57.76	5,280,000	305,000,000	-
㉡	일산동 1093	후곡마을 1301/15/*****	아파트	2025-11-30 / 1994-12-16	57.76	5,110,000	295,000,000	-
㉢	일산동 1107	후곡마을 1209/9/****	아파트	2025-06-21 / 1995-11-22	59.31	5,360,000	318,000,000	-

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	일산동 1093	후곡마을 1306/9/****	아파트	2025-12-08 / 1994-12-16	57.76	5,260,000	304,000,000	경매
②	일산동 1093	후곡마을 1306/5/****	아파트	2024-10-02 / 1994-12-16	57.76	5,450,000	315,000,000	경매
③	일산동 1093	후곡마을 1301/8/****	아파트	2024-03-13 / 1994-12-16	57.76	5,540,000	320,000,000	경매

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
대상물건 인근	아파트	기준층	5,200,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 1년간 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 기			고양시 일산서구			일 산 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	87.18	85.66	3800	81.32	81.81	179	83.13	83.51	37

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)
㉠	일산동 1093	후곡마을 1301/8/****	아파트	2025-11-07 1994-12-16	57.76	5,280,000	305,000,000

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 일산서구	아파트	2025년 10월	98.4
				2025년 12월	97.7

■ 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.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
1	㉠	경기 경의권 고양시 일산서구(아파트) (2025-11-07 ~ 2026-02-03)	97.7/98.4 ≒ 0.99289	0.99289

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	대등함.
		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	대등함.
	건물의 규모	층 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	1.00	대등함.
	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			1.000		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	㉠	5,280,000	1.000	0.99289	1.000	5,242,459	57.76	302,804,432	303,000,000
합 계							-	-	303,000,000

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 일산서구 일산동 1093	후곡마을 1306	5	503	57.76	5,242,459	303,000,000
합 계				**1개호**	-	-	**303,000,000**

- 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 일산서구 일산동 소재 '신일중학교' 남측 인근에 위치하며, 주변은 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.
2. 교통상황	대상물건까지 차량 출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
3. 건물의 구조	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 지하1층/지상10층 건물 내 5층 503호로서, (사용승인일자: 1994.12.16) 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호: 샷시창호 등임.
4. 이용상태	아파트 단위세대로 이용중임. *상세이용상황은 후첨 '건물이용상태' 참조바람.
5. 설비내역	위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비 등이 구비되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 대체로 등고 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '주거용(아파트)' 건부지로 이용중임.
7. 인접 도로상태등	대상토지 남동측 및 남서측으로 대로, 북서측으로 소로인 보행자전용도로와 접하고 있으며 단지내 포장도로가 개설되어 있음.
8. 토지이용계획 및 제한상태	제2종일반주거지역,개발행위허가제한지역(2024-11-22),지구단위계획구역,대로1류(폭35m~40m)(접함),소로1류(폭10m~12m)(접함)[이하공란] 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2024-07-03)(신일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(해나라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2024-07-03)(신일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>[이하공란] 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)[이하공란]

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)	임대관계: 미상임.

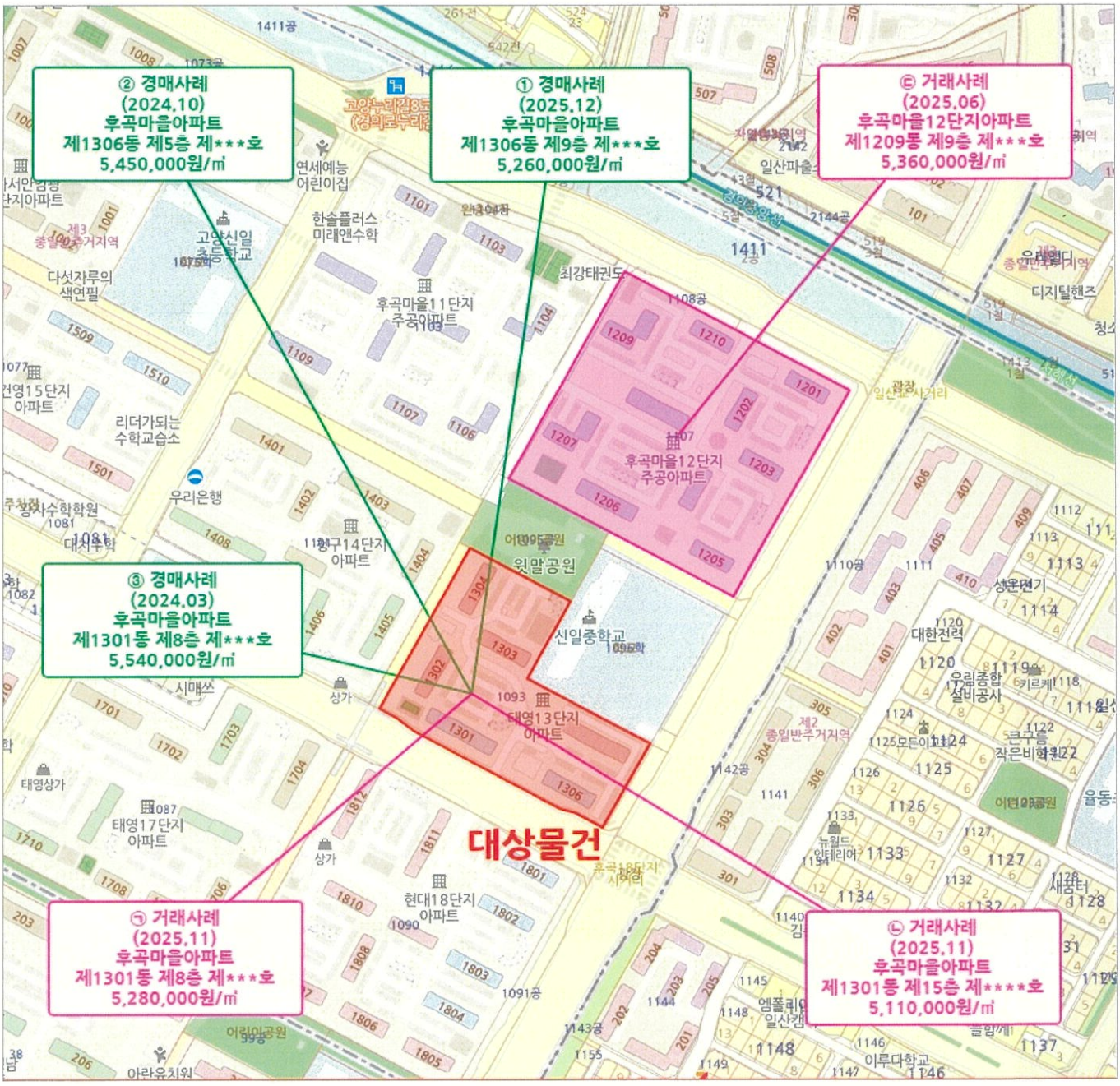
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1093 후곡마을아파트 1306동 5층 503호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1093 후곡마을아파트 1306동 5층 503호



건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

〈 '후곡마을' 1306동 5층 호별배치도 및 내부구조도 〉



(본건 : 5층 제503호)

사 진 용 지



남동측에서 바라본 대상물건 주변전경



남서측에서 바라본 대상물건 주변전경

사 진 용 지

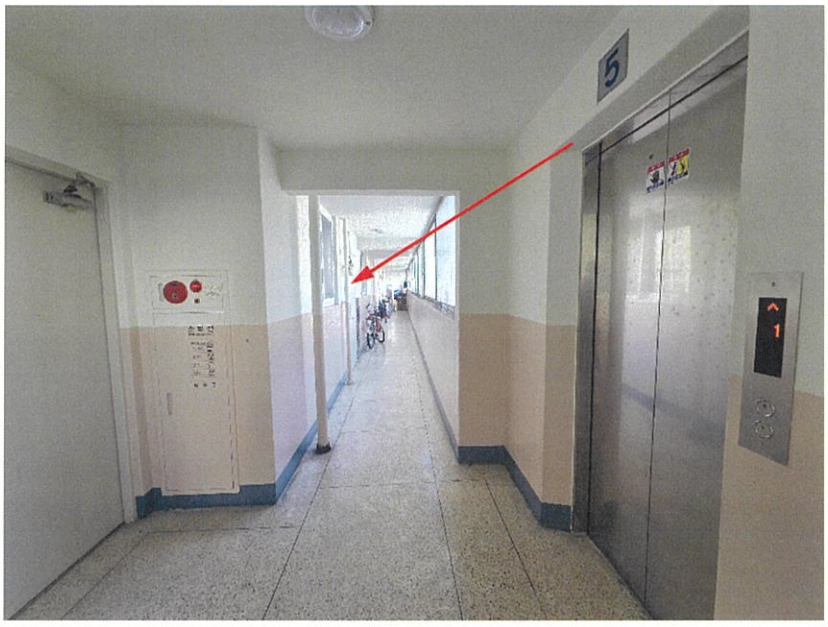


서측에서 바라본 대상물건 주변전경



대상물건 단지 외부 전경

사 진 용 지



대상물건 복도 전경



대상물건 출입문 전경

문서확인번호: 1769-5899-6465-4146

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202641287012656689　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 28

토지이용계획확인서

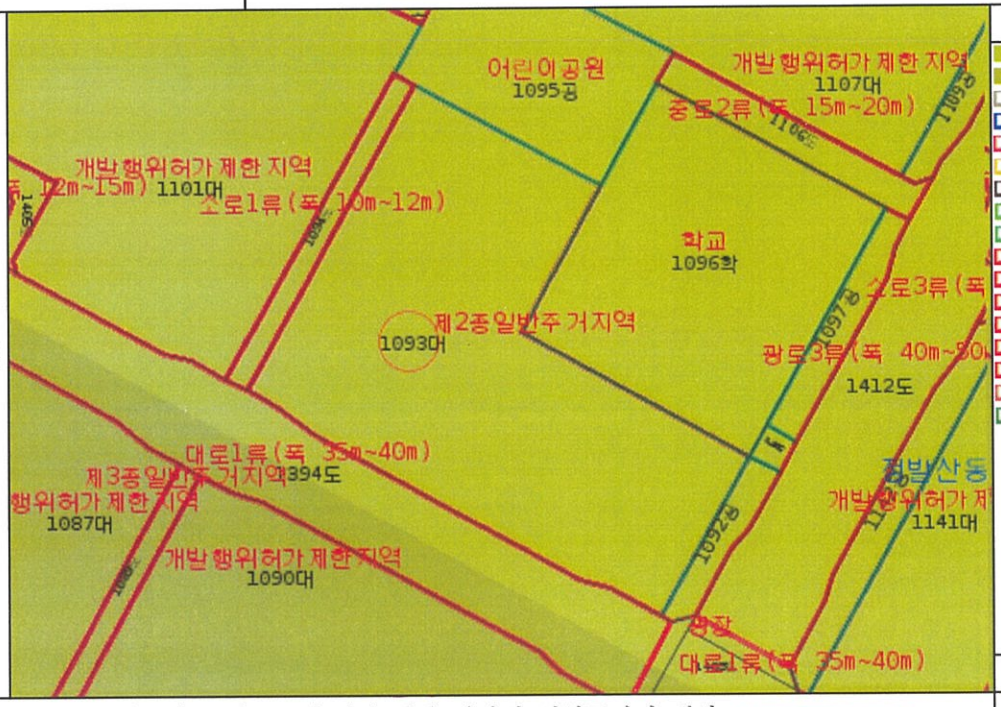
처리기간
1 일

신청인	성명	미래새한감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산서구 일산동	1093	대	22,175.4

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2024-11-22), 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(집합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2024-07-03)(신일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(해나라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2024-07-03)(신일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,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

- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 법정동
- 지구단위계획구역
- 개발행위허가제한지역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 광장
- 어린이공원
- 완충녹지
- 광로3류(폭 40m~50m)
- 대로1류(폭 35m~40m)
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 중로1류(폭 12m~15m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 도로구역
- 학교

축척 1/3200

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

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

2026/ 01/ 28

경 기 도　고 양 시　일 산 서 구

고양시 일산서구청장인

◆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.

시점확인 진본 2026/01/28 18:06:26 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1769-5911-8619-1347

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128710100-11093-0000		
토지소재	경기도 고양시 일산서구 일산동		
지 번	1093	축 척	수치

도면번호	1	발급번호	202641287-01265-6727
장 번 호	1-1	처리시각	18시 05분 14초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*22,175.4*	(52) 2005년 05월 16일 경기도 고양시 일산구 1093번에서 행정관할구역변경	1995년 11월 22일 / (23)일부대지권설정		
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		--- 이하 여백 ---	
		--- 이하 여백 ---			

등급수정 년월일	1995년 05월 15일 설정							
토지등급 (기준수확량등급)	217							
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1,986,000	2,059,000	2,147,000	2,347,000	2,200,000	2,179,000	2,221,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 28일

경기도 고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장인

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

대지권 등록부

고유번호	4128710100-11093-0000					전유부분 건물표시	1306동 5층 503호	장 번 호	1
토지소재	경기도 고양시 일산서구 일산동		지번	1093	대지권비율	41.191/22175.4	건물명칭	후곡마을	

지번								
대지권비율								

변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
2022년 05월 13일 (03)소유권이전		경기도 고양시 일산서구 일산로 488, 1306동 503호 (일산동, 후곡마을)	740208-2****** 이송민
		--- 이하 여백 ---	

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

발급확인번호 : MAMY-ABMH-JTIF-EVQV-MVHT

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020043740000123	고유번호	4128710100-3-10930000	건축물 명칭	후곡마을	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		

대지면적	22,221 ㎡	연면적	46,523.22 ㎡	지역	일반주거지역	지구		구역	
건축면적	3,921.8 ㎡	용적률 산정용 연면적	36,212.54 ㎡	건축물 수	8	주용도	공동주택(아파트)		
건폐율	17.65 %	용적률	163.97 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/420세대	총 주차 대 수	373	부속 건축물	3동 684.75㎡
조경면적	㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주	1301동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/15	아파트	9,391.34	1994.12.16.	
주	1302동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/15	아파트	6,160.26	1994.12.16.	
주	1303동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/15	아파트	6,160.26	1994.12.16.	
주	1304동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/15	아파트	6,160.26	1994.12.16.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장 직인

발급일 : 2026년 1월 28일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ABMH-JTIF-EVQV-MVHT

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
경기도 고양시 일산서구 일산동	후곡마을	

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1093		경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)	

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

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	171 대 ㎡	202 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 12 대	비상용 대	허가일 ※※
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 ※※
형식 종말처리장	지상 개 ㎡	사용승인일 ※※
용량	지하 개 ㎡	

※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	
2005.5.16. 2008.7.25.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경 [행위신고 사용검사]시주택과-17189:조경면적 변경(8,058.64㎡→7,280.09㎡), 놀이터면적 변경(694.80㎡→3	2009.11.18.	90㎡), 주차대수 변경(330대→373대) [표시정정(직권)]건축과-18191:지하주차장#1 구분(주→부) 및 연면적(4,619.41㎡→2,612.44㎡) 정정	

※※ 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-ABMH-JTIF-EVQV-MVHT

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	2020043740000123	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주	1305동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/10	아파트	5,608.5	1994.12.16.	
주	1306동		철근콘크리트조	경사슬래브	1/10	아파트	4,649.39	1994.12.16.	
주	분산상가		철근콘크리트조	경사슬래브	1/1	기계실,생활편익시설	222.63	1994.12.16.	
주	상가		철근콘크리트조	경사슬래브	1/2	생활편익시설,의료시설	859.45	1994.12.16.	
부	경비실		조적조	경사슬래브	0/0	경비실	30.96	1994.12.16.	
부	경비초소		조적조	경사슬래브	0/0	경비초소	17.64	1994.12.16.	
부	관리실		철근콘크리트조	경사슬래브	0/0	관리실.노인정.중앙공급실	636.15	1994.12.16.	
부	지하주차장#1		철근콘크리트조	경사슬래브	0/0	지하주차장	2,612.44	1994.12.16.	
부	지하주차장#2		철근콘크리트조	경사슬래브	0/0	지하주차장	2,006.97	1994.12.16.	
				- 이하여백 -					

발급확인번호 : MAMY-ABMH-JTIF-EVQV-MVHT

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

건물ID	2020043740000123	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동			지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.5.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(세대수:`451` -> `420`,연면적:`44516.25` -> `46523.2 2`,용적율 산정용 연면적:`0` -> `36212.54`)) 직권변경		
2022.12.21.	[행위신고]주택과-54908(2022. 12. 21.): 행위신고(용도변경) 관리실 [부대시설(주민공동시설)/66.57㎡ → 부대시설(주민공동시설)/45.57㎡, 부대시설(경비원 휴게실)/21㎡]		
2025.2.5.	[행위신고]주택과-3963(2025. 2. 5.): 행위신고(증설) 지상1층 전기차충전소 13기 증설		
	- 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ABMH-RZNR-OCHX-VLOA

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043740001590	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을 1306동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대

대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		
※대지면적	22,221 ㎡	연면적	4,649.39 ㎡	※지역	일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	501.37 ㎡	용적률 산정용 연면적	4,271.2 ㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하: 1층, 지상: 10층
※건폐율	17.65 %	※용적률	163.97 %	높이	m	지붕	경사슬래브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	지1	철근콘크리트조	지하대피소	378.19	주6	4층	철근콘크리트조	아파트	427.12
주6	1층	철근콘크리트조	아파트	427.12	주6	5층	철근콘크리트조	아파트	427.12
주6	2층	철근콘크리트조	아파트	427.12	주6	6층	철근콘크리트조	아파트	427.12
주6	3층	철근콘크리트조	아파트	427.12	주6	7층	철근콘크리트조	아파트	427.12

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 1월 28일

고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장인 직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMY-ABMH-RZNR-OCHX-VLOA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] (2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	명칭	후곡마을 1306동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
지번	1093	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사 태영	110111-0******
설계자	(주)여의도종합건축사사무소 건축사 최용묵	
공사감리자	신도시아파트 일산지역 제7조 공동감리단장	
공사시공자 (현장관리인)	주식회사 태영	110111-0******

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	171 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	151 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 1 대	비상용 대	허가일 1992.11.10.
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 1992.11.27.
형식 종말처리장	지상 개 ㎡	사용승인일 1994.12.16.
용량	지하 개 ㎡	

※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	
2005.5.16. 2011.10.5.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:`지층` -> `지1`)표제부(용적율 산정용 연면적:`0` -> `4271 .2`)) 직권변경		- 이하여백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-ABMH-RZNR-OCHX-VLOA

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043740001590	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을 1306동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	8층	철근콘크리트조	아파트	427.12					
주6	9층	철근콘크리트조	아파트	427.12					
주6	10층	철근콘크리트조	아파트	427.12					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ABMH-TBFG-BHRS-FEEF

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220043740018253	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을 1306동	호명칭	503호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트조	아파트	57.76	이송민	경기도 고양시 일산서구 일산로 488, 1306동 503호 (일산동, 후곡마을)	1/1	2022.5.13.
		- 이하여백 -			740208-2******			소유권이전

공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
부	지층	철근콘크리트조	초과지하주차장및 초과지하대피소	9.26		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	지층	철근콘크리트조	지하대피소	4.747				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장 직인

발급일자 : 2026년 1월 28일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220043740018253	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을 1306동	호명칭	503호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		

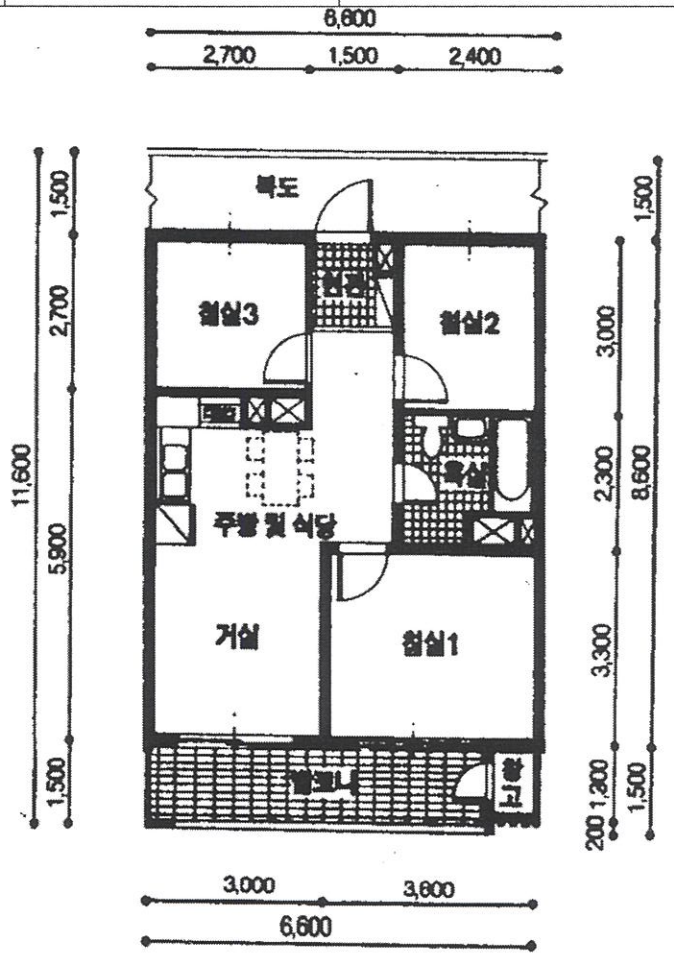
공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
부	지층	철근콘크리트조	기계실.전기실	0.729	2025.1.1.	175,000,000
부	지하1~지상2	철근콘크리트조	관리실.노인정	0.503	2024.1.1.	182,000,000
주	각층	철근콘크리트조	계단.복도	15.202	2023.1.1.	203,000,000
부	1층	조적조	경비실	0.094	2022.1.1.	246,000,000
		- 이하여백 -			2021.1.1.	181,000,000
					2020.1.1.	145,000,000
					2019.1.1.	157,000,000
					2018.1.1.	169,000,000
					2017.1.1.	161,000,000
					2016.1.1.	135,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.5.16.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경 - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

건물ID	2220043740018253	고유번호	4128710100-3-10930000	명칭	후곡마을 1306동	호명칭	503호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1093	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일산로 488 (일산동)		



도면	평면도	축 척	1 : 0	도면 작성자	(주)여의종합건축사사무소 건축사 최용묵 (서명 또는 인)

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

수입증지 0191 100원 2026.2.2 BS2D002
증지발행시각: 15:17:03.955

고양시일산구청장인

경기도 고양시 일산동구청장

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

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]