감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 의정부지방법원 고양지원

건 명 : 송경섭 소유물(2026타경60203)

감정평가서 번호 : 하나 260128-03-201

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

(주)하나감정평가법인 북부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889
경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호

260128-03-201

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사 (인)
지 사 장 박 현 진

감 정 평 가 사 (인)
이원석

감정평가액	**일억육천칠백만원정 (₩167,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송경섭 (2026타경60203)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 02. 03	2026. 02. 03	2026. 02. 04

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	167,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩167,000,000.-

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 (인)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	미주아파트 제2동 제1층 제104호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 일산동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일청로 92	1735 미주아파트 제2동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층 ~ 5층 각 지층	 686.95 678.15			
1 가	상동	1735	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제104호 소유권 1.x ------ 대지권	2,633 57.5 36.1 2,633 x---- 2,633	 57.5 36.1 토지·건물 토 지 : 건 물 :	167,000,000 배분내역 116,900,000 50,100,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 74.78㎡
	합 계						**₩167,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 '현산중학교' 동측 인근에 위치하는 '미주아파트' 제2동 제1층 제104호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되,「한국감정평가사협회」및「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2))등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.

④ 본건은 1989년 07월 25일자에 사용승인을 득한 건물로서, 평가시점 현재 집합건축물대장상 "건축물현황도"가 미등재 되어있으며, 관리사무소 관리도면 등이 없어 부득이하게 위치확인은 현황 점유(현관 표식) 등으로 위치를 확인하였는 바, 경매 진행 시 참고 바람.

⑤ 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 육안으로 확인하지 못하여, 외부관찰, 현장 탐문조사 및 동일건물 내 평가사례 등에 의하여 내부를 도시하였는 바, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산서구 일산동 1735 미주아파트 제2동 제1층 제104호
도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일청로 92



주용도		아파트 55세대(2동)
주구조		철근콘크리트조
사용승인		1989.07.25(2동)
건물규모	층수	지하1층/지상5층(2동)
	연면적	4,112.9 ㎡(2동)
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	2 1/104	아파트	57.5	17.28	74.78	36.1	76.89
합계 (1세대)			57.5	17.28	74.78	36.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	일산동 583-66	10*/11/110*	아파트	59.4	86.9977	175,000,000 (@2,950,000)	2025.09.28 (-)	-
#2	일산동 587-7	*/3/30*	아파트	60.4	79.135	176,000,000 (@2,910,000)	2025.09.02 (1989.12.23)	-
#3	일산동 1735	*/2/20*	아파트	57.5	74.78	170,000,000 (@2,960,000)	2025.07.31 (1989.07.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#3**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
고양시
일산서구
아파트</td><td rowspan="4">-1.908%
(0.98092)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.07.31/
2026.02.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.06</td><td>99.6</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>97.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (97.7 - 99.6) / 99.6
≒ 0.98092</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	2/1 104	57.5	#3	2,960,000	1.000	0.98092	1.000	2,903,523	166,952,572	167,000,000
합계		57.5	-	-	-	-	-	-	-	167,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 아파트의 가격수준은 경과연수에 따른 노후도, 전유면적의 크기, 차량이용의 편리성, 대중교통의 편의성, 층별/위치별 효용 등에 따라 2,800,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡(호가) 수준으로 탐문조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	일산동 1694 10*/9/91*	아파트	59.4	98.866	213,000,000 (@3,590,000)	2025.12.30 (1996.08.09)	법원 경매	-
(2)	일산동 583-66 10*/5/50*	아파트	59.4	86.9977	177,000,000 (@2,980,000)	2025.09.19 (-)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산서구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	14,679,000,000	8,852,633,815	60.3	363	65	17.9
아파트	96,423,000,000	78,409,879,234	81.3	419	179	42.7
연립	553,000,000	407,026,800	73.6	6	2	33.3
오피스텔(주거)	1,486,000,000	1,217,827,000	82.0	14	3	21.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	미주아파트 제2동 제1층 제104호	57.5	36.1	167,000,000
합계		57.5	36.1	167,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

구분건물 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 "현산중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 단지, 각급 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층 건 내 제2동 제1층 제104호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 미상
창호 : 이중창 PVC창호 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(자세한 이용상황은 후첨 "건물내부구조도" 참조 바람.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로 개설되어 있으며, 이를 통해 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일산동 1735 :제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(저촉), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)} 및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-11)(현산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-06-11)(현산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

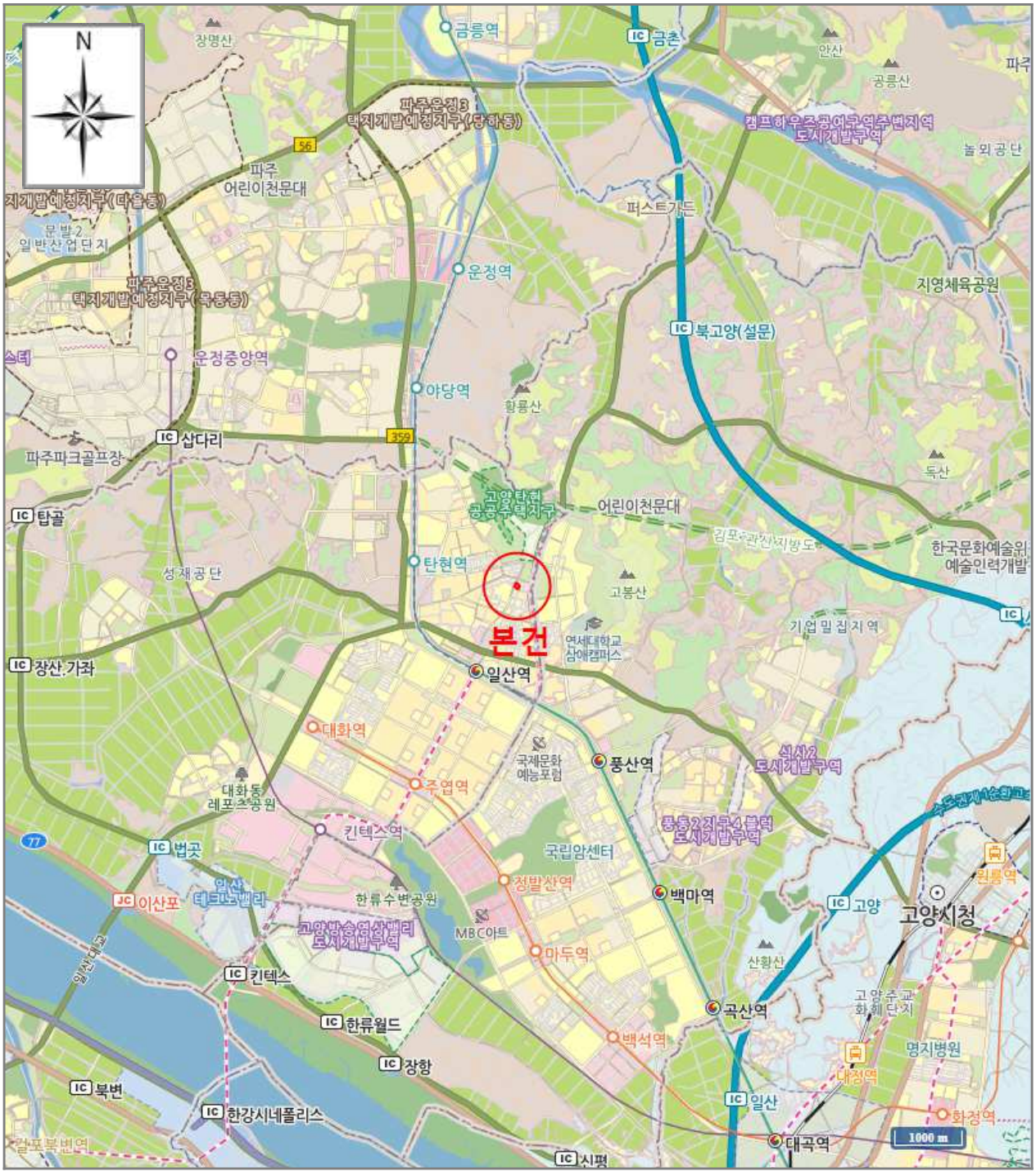
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 육안으로 확인하지 못함.

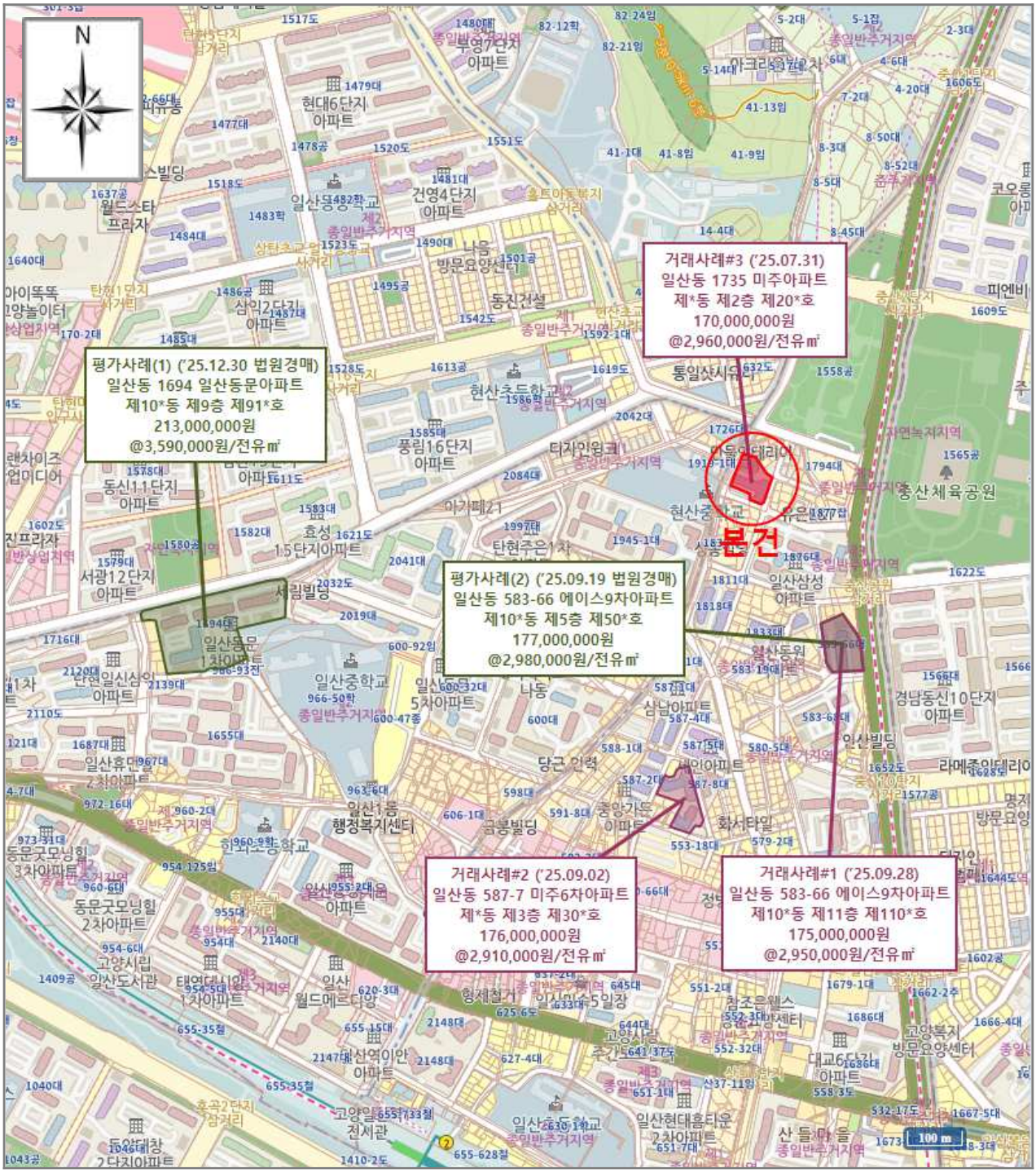
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1735 미주아파트 제2동 제1층 제104호



가 격 참 고 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1735 미주아파트 제2동 제1층 제104호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

260128-03-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1735 미주아파트 제2동 제1층 제104호



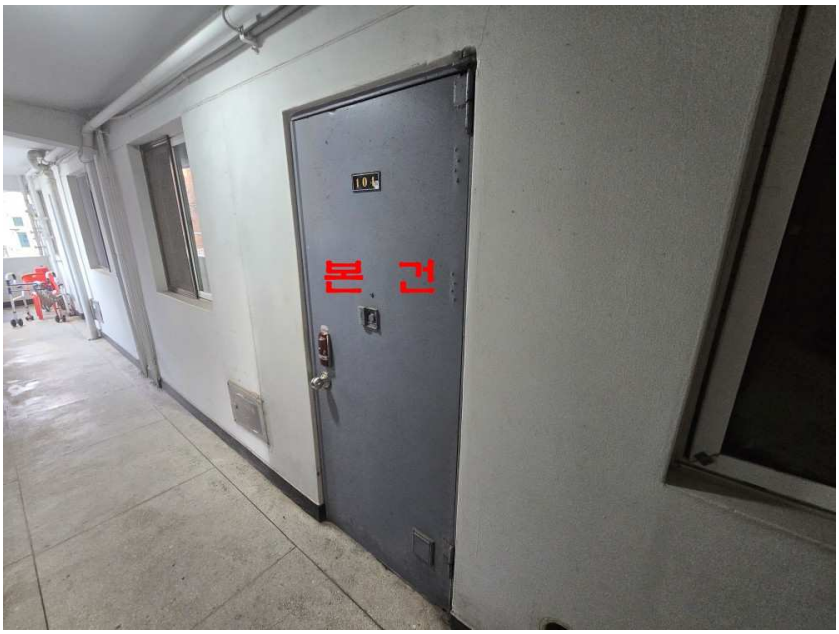
본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1735 미주아파트 제2동 제1층 제104호



본건 전경(현관)



주위환경