감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규
건 명	이정은 소유물건(2026타경60533)
감정평가서번호	DN262-030901

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.

감정평가법인
대일감정원 경기북부지사
10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호(백석동, 유니테크빌)
TEL : 031-921-3939 | FAX : 031-921-3980 | www.idab.co.kr

DN262-030901

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 현 기 철 현기철 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사 지사장 현기철 (인)

감정평가액	오억육천칠백만원정(₩567,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이정은 (2026타경60533)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2026.03.18	2026.03.17 ~ 2026.03.18	2026. 03. 19

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	567,000,000
합 계					₩567,000,000

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 찬 경 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동에 소재하는 집합건물(하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호)로서 "덕이중학교" 북측 인근에 위치하며, 의정부지방법원 고양지원 경매6계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.03.18.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.03.17. ~ 03.18.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물(아파트)은 기준시점 현재 지적미정리로 인하여 등기사항전부증명서상 토지의 소유권 · 대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권 · 대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 감정평가 하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(아파트)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

3. 본건은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인해 부득이하게 내부확인을 못하였는 바, 외부관찰 및 구두탐문조사, 집합건축물대장, 건축물 현황도 등으로 이용상황 및 내부 구조를 도시하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	[1동의	건물의	표시]					
	경기도	1524		철근콘크리트구조				
	고양시 일산서	하이파크		(철근)콘크리트				
	덕이동	시티일산		지붕				
		아이파크		26층				
	[도로명주소]	1단지		아파트				
	경기도	105동						
	고양시 일산서			1층	634.8208			
	하이파크로							
	113			2층 ~ 5층 각	621.4658			
				6층 ~ 22층 각	609.8658			
				23층	474.2134			
				24층	474.2134			
				25층	338.561			
				26층	338.561			
	[전유부분의	건물의	표시]					
				철근콘크리트구조				
				9층 904호	127.8739	127.8739	567,000,000	비준가액 공용면적 포함 적정 소유권/ 대지권 포함
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	283,500,000	
						건 물 :	283,500,000	
	합 계						**₩567,000,000.-**	
				이 하	여	백		

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524				건 물 명		하이파크시티 일산아이파크1단지 105동		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지상26층		
용 도	아파트				사용승인일		2011.01.14		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	○	

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
1	제9층/제904호	127.8739	28.3294	156.2033	-	81.9

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	덕이동 1524	하이파크시티 일산아이파크1 단지 107동 7층/703호	84.9898	435,000,000	5,110,000	2025.07.21 2011.01.14
2	덕이동 1524	하이파크시티 일산아이파크1 단지 105동 7층/702호	124.8758	560,000,000	4,480,000	2024.11.30 2011.01.14
3	덕이동 1524	하이파크시티 일산아이파크1 단지 103동 11층/1102호	124.8758	507,500,000	4,060,000	2025.04.07 2011.01.14

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.11.30	124.8758	4,480,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2024년 10월	100.6	(99.8-100.6) / 100.6×100	-0.795% (0.99205)
	2026년 02월	99.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 경의권 고양시 일산서구 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	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, 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	시공사의 브랜드 등
	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
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	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	향별 효용 등
	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
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
1	(2)덕이동 1524 하이파크시티 일산아이파크1단지 105동 7층/702호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근(하이파크시티일산아이파크1단지)	아파트(105동)	4,300,000 ~ 4,600,000 정도임.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	덕이동 1524	하이파크시티 일산아이파크1단지 102동 16층/1602호	124.8758	법원경매	569,000,000	4,550,000	2025.09.08 2011.01.14
2	덕이동 1524	하이파크시티 일산아이파크1단지 108동 20층/2004호	127.8739	법원경매	559,000,000	4,370,000	2025.08.13 2011.01.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	(2)4,480,000	1.00	0.99205	1.00	1.000	4,440,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제9층/제904호	127.8739	4,440,000	567,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 공동주택 토지건물 배분비율표(아파트)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
경부 권역	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서해안 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
경의 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
경원 권역	5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
동부 권역	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
인천	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
기타도지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
주5: 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음.
주6: 공동주택의 토지 · 건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
주7: 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 5 : 5"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
1	제9층/제904호	567,000,000	283,500,000	283,500,000

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "덕이중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위환경은, 아파트단지, 다세대주택, 각급 학교, 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서, 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상26층 중 제9층 제904호로서,
(사용승인일 : 2011.01.14.)
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트(거실 및 주방,화장실2, 방4, 드레스실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 방송설비 등이 되어 있음.

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기존 구분건물의 해당 내용이 없음.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로를 통해 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

지적미정리상태임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 해당사항 없음.

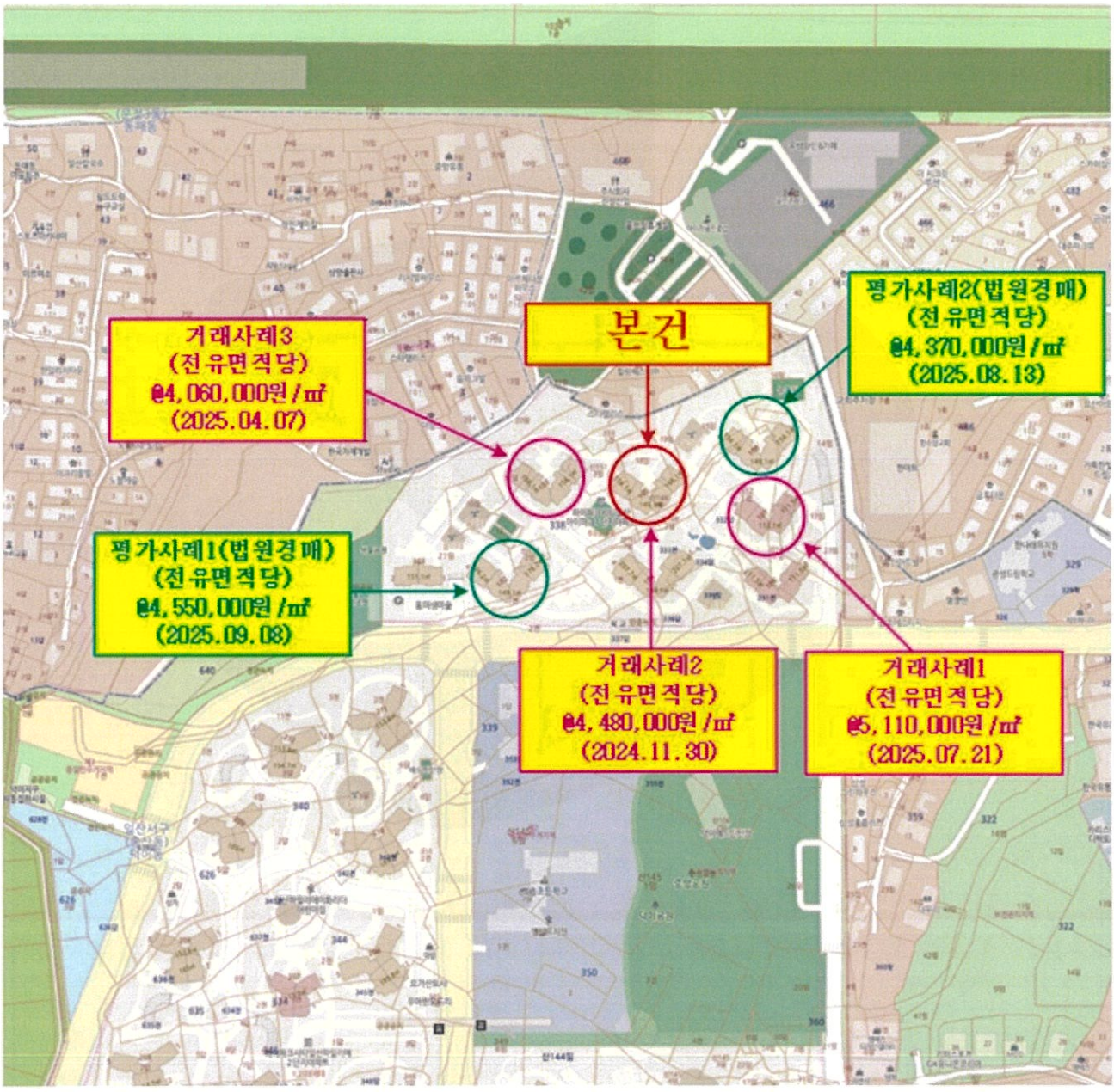
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 105동 9층 904호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 105동 9층 904호



건 물 개 황 도



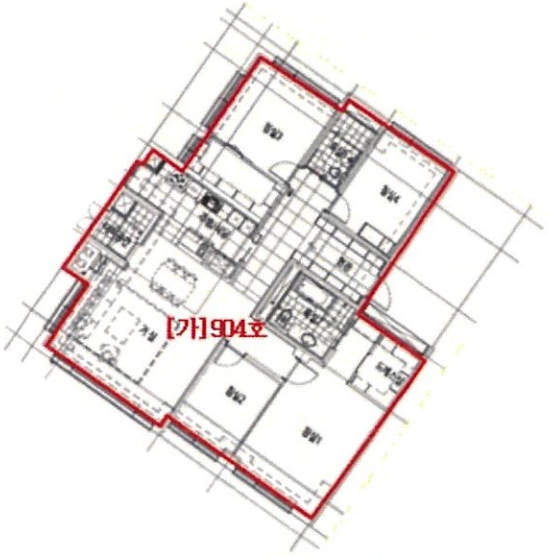
NO SCALE

< 호별배치도 >

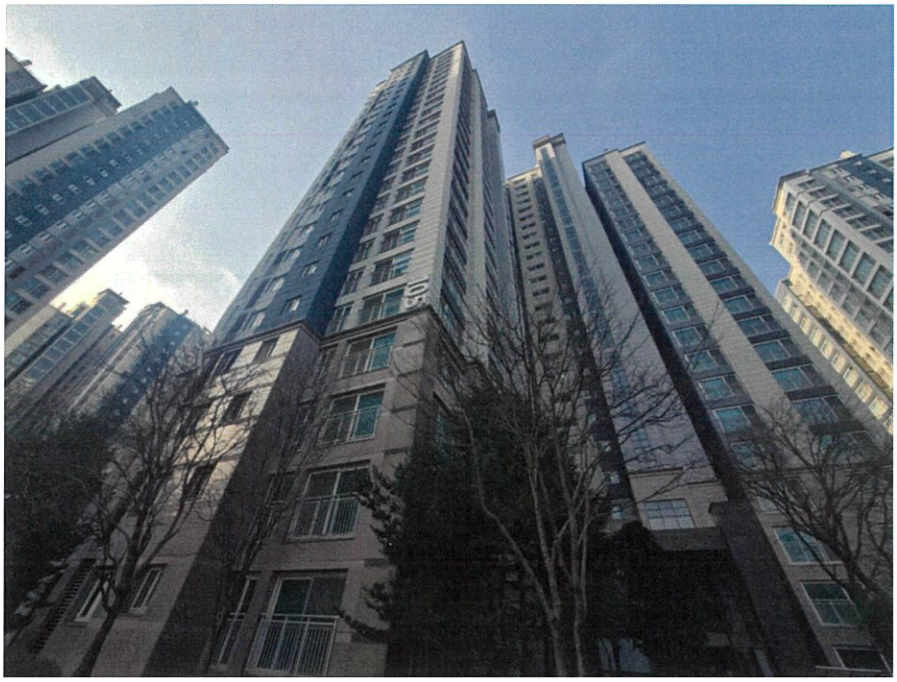


[1] 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

< 내부구조도 >



사 진 용 지

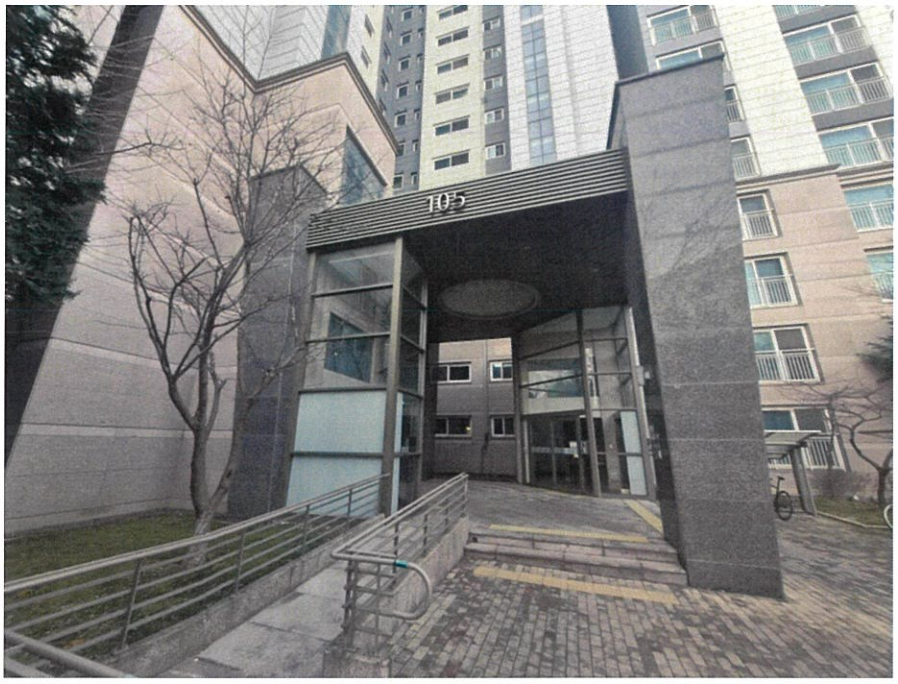


본건 건물 전경

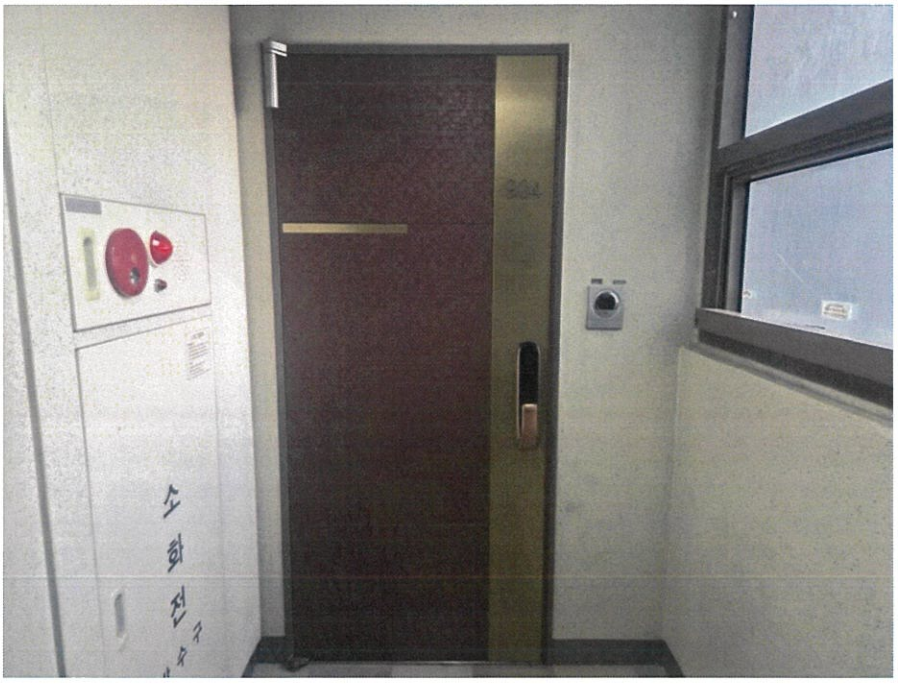


본건 단지 전경

사 진 용 지



본건 입구



본건 현관

회 보 서

우)10442 경기도 고양시 일산동구 일산로 142, 2층 228호 (백석동, 유니테크빌) TEL. 031-921-3939
E-Mail : daeil11@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr FAX. 031-921-3980

문서번호 : DN262-030901

시행일자 : 2026-03-19

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.07자 귀 제 『2026타경60533』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이정은 소유물건(2026타경60533)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

수수료 청구서

(전화: 031-921-3939, FAX: 031-921-3980)

문서번호 : DN262-030901

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 장영규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.07 자 귀 제『 2026타경60533 』 호로 의뢰하신『 경기도고양시일산서구덕이동1524하이파크시티일산아이파크1단지105동9층904호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**563,710**	(745,000+67,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒563,710
실비	여 비	224,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	240,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		803,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		80,300	
합 계		**883,300**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**883,300**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)신한은행 100-020-498086, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 경기북부지사

지사장 현기철

대일감정원 Daeil Appraisal Board

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2850-2011-002544

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2011년3월14일~~	~~경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동~~	~~철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층 아파트 1층 634.8208㎡ 2층 621.4658㎡ 3층 621.4658㎡ 4층 621.4658㎡ 5층 621.4658㎡ 6층 609.8658㎡ 7층 609.8658㎡ 8층 609.8658㎡ 9층 609.8658㎡ 10층 609.8658㎡ 11층 609.8658㎡ 12층 609.8658㎡ 13층 609.8658㎡ 14층 609.8658㎡ 15층 609.8658㎡ 16층 609.8658㎡ 17층 609.8658㎡ 18층 609.8658㎡ 19층 609.8658㎡ 20층 609.8658㎡ 21층 609.8658㎡ 22층 609.8658㎡ 23층 474.2134㎡ 24층 474.2134㎡ 25층 338.561㎡ 26층 338.561㎡~~	~~도면 제2011-272호~~
2		경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층 아파트 1층 634.8208㎡	도로명주소 2015년2월26일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202CKH002060300101100910000025913000144410011112 **발급확인번호 AAOZ-GRVA-5440** **발행일 2026/03/09**

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113	2층 621.4658㎡ 3층 621.4658㎡ 4층 621.4658㎡ 5층 621.4658㎡ 6층 609.8658㎡ 7층 609.8658㎡ 8층 609.8658㎡ 9층 609.8658㎡ 10층 609.8658㎡ 11층 609.8658㎡ 12층 609.8658㎡ 13층 609.8658㎡ 14층 609.8658㎡ 15층 609.8658㎡ 16층 609.8658㎡ 17층 609.8658㎡ 18층 609.8658㎡ 19층 609.8658㎡ 20층 609.8658㎡ 21층 609.8658㎡ 22층 609.8658㎡ 23층 474.2134㎡ 24층 474.2134㎡ 25층 338.561㎡ 26층 338.561㎡	

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년3월14일	제9층 제904호	철근콘크리트구조 127.8739㎡	도면 제2011-272호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년3월14일 제34215호		소유자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 ~~서울특별시 강남구 대치동 1002 코스모타워 13층~~

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2011-1626호~~
~~1-1~~	~~금지사항등기~~			~~이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2011년3월14일 부기~~
1-2	1번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	아시아신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 코스모타워) 2013년11월19일 부기
2	1-1번금지사항등기 말소			소유권이전등기로 인하여 2013년12월13일 등기
3	소유권이전	2013년12월13일 제179021호	2013년10월1일 매매	소유자 이재훈 800422-******* 서울특별시 영등포구 문래로 164, 2동 405호(문래동3가,영등포에스케이리더스뷰) 거래가액 금449,440,998원
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 처분	
4	소유권이전	2015년9월1일 제159347호	2015년7월4일 매매	공유자 지분 3분의 1 권정남 631010-******* 대구광역시 수성구 상록로 69, 105동 806호 (범어동,래미안수성) 지분 3분의 1 배근정 630407-******* 대구광역시 중구 달구벌대로447길 77, 105동 3202호 (삼덕동3가,삼덕청아람리슈빌) 지분 3분의 1 변우익 630114-******* 대구광역시 수성구 상록로 69, 105동 806호 (범어동,래미안수성) 거래가액 금445,000,000원
5	공유자전원지분전부 이전	2018년3월27일 제32477호	2018년1월24일 매매	소유자 이정은 851219-******* 부산광역시 해운대구 재반로64번길 74,

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				에이동 402호(재송동,성우택크빌라) 거래가액 금437,000,000원
6	강제경매개시결정	2026년3월3일 제1194935호	2026년3월3일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결정(2026타경60533)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2013년12월13일 제179022호~~	~~2013년12월13일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원 채무자 이재훈 서울특별시 영등포구 문래로 164, 2동 405호(문래동3가,영등포에스케이리더스뷰) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 태평로2가 120 (일산덕이지점)~~
2	1번근저당권설정등기말소	2015년8월24일 제152727호	2015년8월24일 해지	
3	근저당권설정	2018년3월27일 제32478호	2018년3월27일 설정계약	~~채권최고액 금209,000,000원~~ 채무자 이정은 부산광역시 해운대구 재반로64번길 74,에이동 402호(재송동,성우택크빌라) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) ~~(회정역금융센터)~~
3-1	3번등기명의인표시변경	2020년4월1일 제51222호	2020년4월1일 취급지점변경	주식회사우리은행의 취급지점 본점
3-2	3번근저당권변경	2020년4월1일 제51223호	2020년4월1일 변경계약	~~채권최고액 금174,000,000원~~
3-3	3번근저당권변경	2020년8월21일 제128062호	2020년8월21일 변경계약	채권최고액 금170,000,000원

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	주택임차권	2024년9월27일 제129350호	2024년9월25일 의정부지방법원 고양지원의 임차권등기명령 (2024카임465)	임차보증금 (1차)금300,000,000원 (2차)금360,000,000원 범 위 건물전부 임대차계약일자 (1차)2020.7.9. (2차)2022.7.18. 주민등록일자 2020년8월20일 점유개시일자 2020년8월20일 확정일자 (1차)2020.7.23. (2차)2022.7.26. 임차권자 정재윤 810528-******* 경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113, 105동 904호(덕이동,하이파크시티일산아이파크1단지)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 3월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202CKH002060300101100910000025913000544410011l2 **발급확인번호 AAOZ-GRVA-5440** **발행일 2026/03/09**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2850-2011-002544

[집합건물] 경기도 고양시 일산서구 덕이동 1524 하이파크시티일산아이파크1단지 제105동 제9층 제904호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이정은 (소유자)	851219-*******	단독소유	부산광역시 해운대구 재반로64번길 74, 에이동 402호(재송동,성우택크빌라)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2026년3월3일 제1194935호	채권자 주택도시보증공사	이정은

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2018년3월27일 제32478호	~~채권최고액 금209,000,000원~~ 근저당권자 주식회사우리은행	이정은
3-2	근저당권변경	2020년4월1일 제51223호	~~채권최고액 금174,000,000원~~	이정은
3-3	근저당권변경	2020년8월21일 제128062호	채권최고액 금170,000,000원	이정은
4	임차권설정	2024년9월27일 제129350호	임차보증금 (1차)금300,000,000원 (2차)금360,000,000원 임차권자 정재윤	이정은

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 3월 9일 오후 7시13분41초

발급확인번호 : MAMY-ADAW-VMPQ-ZVXU-LAGP

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020113740000009	고유번호	4128710500-3-15240000	건축물 명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소			

대지면적	43,070 ㎡	연면적	153,295.9684 ㎡	지역	제3종일반주거지역	지구		구역	도시개발구역
건축면적	7,510.2668 ㎡	용적률 산정용 연면적	102,562.619 ㎡	건축물 수	9	주용도	공동주택		
건폐율	17.44 %	용적률	238.13 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/693세대	총 주차 대 수	1,221	부속 건축물	8동 51,071.0294㎡
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	하이파크시티 일산아이파크1단지 101동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/26	아파트	7,605.425	2011.1.14.	신축
주2	하이파크시티 일산아이파크1단지 102동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/25	아파트	13,811.9558	2011.1.14.	신축
주3	하이파크시티 일산아이파크1단지 103동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	아파트	12,308.7037	2011.1.14.	신축
주4	하이파크시티 일산아이파크1단지 104동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/26	아파트	17,231.4123	2011.1.14.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장 (직인)

발급일 : 2026년 3월 9일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
경기도 고양시 일산서구 덕이동	하이파크시티 일산아이파크1단지	

지번	지번 관련 주소	도로명주소
1524		도로명주소 관련 주소

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

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	1,218 대 48,456.0687 ㎡	3 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 1 대	비상용 15 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 (하수종말처리장연결)	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기
허가일 2007.10.23.
착공일 2007.11.28.
사용승인일 2011.1.14.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능
건축물 에너지효율등급 인증	2011.6.28. ~ 2021.6.30.	2등급, 1차에너지 소요량(또는 에너지절감률): 29.52kWh/㎡(%)
녹색건축 인증	2011.3.17. ~ 2016.3.16.	우수(그린 2등급), 인증점수: 70.9점

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
2011.1.14.	[동별사용검사] 시주택과-1109	2021.11.15.	축과-3744(2018.02.28.) : 우수, 2등급
2011.4.15.	[전체사용검사] 시주택과-9554		[행위신고]주택과-48147(2021. 11. 15.): 행위신
2018.3.8.	[에너지효율등급 및 녹색건축(친환경) 인증등급 기재]고양시청 건		고(증설:유리온실) 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설

그 밖의 기재사항

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

발급확인번호 : MAMY-ADAW-VMPQ-ZVXU-LAGP

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	2020113740000009	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소			

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/26	아파트	15,113.9514	2011.1.14.	신축
주6	하이파크시티 일산아이파크1단지 106동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	아파트	9,430.3552	2011.1.14.	신축
주7	하이파크시티 일산아이파크1단지 107동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/28	아파트	12,086.2348	2011.1.14.	신축
주8	하이파크시티 일산아이파크1단지 108동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/25	아파트	14,232.7808	2011.1.14.	신축
주9	하이파크시티 일산아이파크1단지 상가	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	제1.2종근린생활시설	404.12	2011.1.14.	신축
부1	하이파크시티 일산아이파크1단지 경비실-1	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	33.66	2011.1.14.	신축
부2	하이파크시티 일산아이파크1단지 경비실-2	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	33.66	2011.1.14.	신축
부3	하이파크시티 일산아이파크1단지 경비실-3	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	17.5	2011.1.14.	신축
부4	하이파크시티 일산아이파크1단지 관리동	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	관리사무소,MDF실,방재실,주민공동시설,문고,경로당	703.56	2011.1.14.	신축
부5	하이파크시티 일산아이파크1단지 기계실/전기실	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	기계실,전기실	722.91	2011.1.14.	신축
부6	하이파크시티 일산아이파크1단지 보육시설	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	보육시설	461.25	2011.1.14.	신축

발급확인번호 : MAMY-ADAW-VMPQ-ZVXU-LAGP

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	2020113740000009	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지	특이사항	
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소			

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부7	하이파크시티 일산아이파크1단지 지하주차장	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	48,456.0687	2011.1.14.	신축
부8	하이파크시티 일산아이파크1단지 휘트니스센타	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	휘트니스센타	642.4207	2011.1.14.	신축
				- 이하여백 -					

발급확인번호 : MAMY-ADAW-VMPQ-ZVXU-LAGP

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

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

건물ID	고유번호	명칭	특이사항
2020113740000009	4128710500-3-15240000	하이파크시티 일산아이파크1단지	

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산서구 덕이동	1524	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.4.7.	[행위신고]주택과-15036(2022.4.7.): 행위신고(증설) 전기자동차 충전기 및 주차구획 9개소 증설		
2023.7.4.	[행위신고]주택과-270(2023. 7. 4.): 행위신고(경미한 증설) 전기차충전소 13개소 설치		
2023.11.20.	[행위신고]주택과-19756(2023. 11. 20.): 행위신고(증설) 이동통신중계기 1개소(관리사무소 동 옥상)		
	- 이하여백 -		

발급확인번호 : MAMY-ADAW-ZGRX-GJEG-FCWY

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120113740000077	4128710500-3-15240000	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	0호/0가구/98세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 일산서구 덕이동	1524	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
0 ㎡	15,113.9514 ㎡				
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
875.1308 ㎡	15,113.9514 ㎡	철근콘크리트구조	아파트	지하: 층, 지상: 26층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
0 %	0 %	76.1 m	(철근)콘크리트		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주5	1층	철근콘크리트구조	아파트	634.8208
주5	2층	철근콘크리트구조	아파트	621.4658
주5	3층	철근콘크리트구조	아파트	621.4658
주5	4층	철근콘크리트구조	아파트	621.4658

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주5	5층	철근콘크리트구조	아파트	621.4658
주5	6층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658
주5	7층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658
주5	8층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 3월 9일

고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장인 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 일산서구 덕이동	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	0호/0가구/98세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1524		경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	이영희 아시아신탁 주식회사	서울특별시-주택건설사업등록업자-2008-0015
설계자	조성권,곽재만 (주)유성엔지니어링건축사사무소	고양시-건축사사무소-41호
공사감리자	조성권,곽재만 (주)유성엔지니어링건축사사무소	고양시-건축사사무소-41호
공사시공자 (현장관리인)	정몽규,최동주 현대산업개발(주)	강남구-토목건축공사업-603호

※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	2007.10.23.
착공일	2007.11.28.
사용승인일	2011.1.14.

※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
2011.1.14.	[동별사용검사] 시주택과-1109		
2011.4.15.	[전체사용검사] 시주택과-9554		
	- 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-ADAW-ZGRX-GJEG-FCWY

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120113740000077	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크 1단지 105동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/98세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주5	9층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	20층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658
주5	10층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	21층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658
주5	11층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	22층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658
주5	12층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	23층	철근콘크리트구조	아파트	474.2134
주5	13층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	24층	철근콘크리트구조	아파트	474.2134
주5	14층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	25층	철근콘크리트구조	아파트	338.561
주5	15층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658	주5	26층	철근콘크리트구조	아파트	338.561
주5	16층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658			- 이하여백 -		
주5	17층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658					
주5	18층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658					
주5	19층	철근콘크리트구조	아파트	609.8658					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ADAW-HHYB-AQJX-KYOO

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220113740000611	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	호명칭	904
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	9층	철근콘크리트구조	아파트	127.8739	이정은	부산광역시 해운대구 재반로64번길 74, 에이동 402호(재송동,성우택크빌라)	1/1	2018.3.27.
		- 이하여백 -			851219-2******			소유권이전

공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
부	지1	철근콘크리트구조	휘트니스센타	0.9942		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2-1층)	74.9957				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 일산서구청장

고양시 일산서구청장인 직인

발급일자 : 2026년 3월 9일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

본

건물ID	2220113740000611	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	호명칭	904
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)		

공용 부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기	20.5509
부	각층	철근콘크리트구조	기계실,전기실(지2,1층)	1.1188
부	각층	철근콘크리트구조	관리사무소,MDF실,방재실,주민공동시설,문고,경로당(지1,1층)	1.0889
부	1층	철근콘크리트구조	보육시설	0.7138
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.1312
주	9층	철근콘크리트구조	벽체	7.7785
		- 이하여백 -		

공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택(아파트) 가격
2025.1.1.	306,000,000
2024.1.1.	317,000,000
2023.1.1.	338,000,000
2022.1.1.	463,000,000
2021.1.1.	381,000,000
2020.1.1.	298,000,000
2019.1.1.	315,000,000
2018.1.1.	329,000,000
2017.1.1.	326,000,000
2016.1.1.	340,000,000

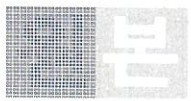
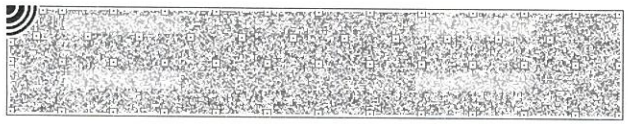
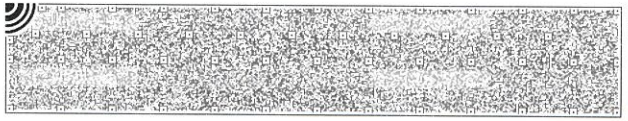
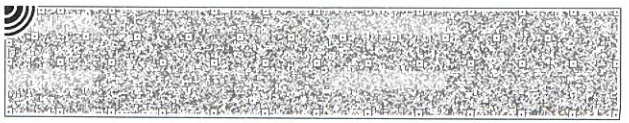
*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.1.14. 2011.4.15.	[동별사용검사] 시주택과-1109 [전체사용검사] 시주택과-9554 - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

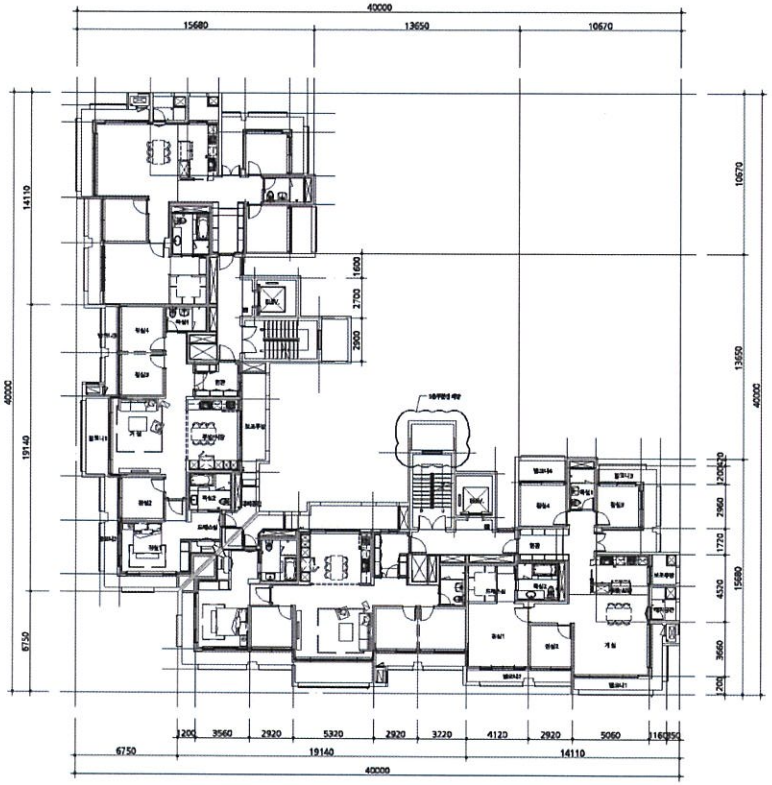
297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ADBA-TVWK-CLZB-CXYC

건축물현황도

건물ID	2120113740000077	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/98세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)		

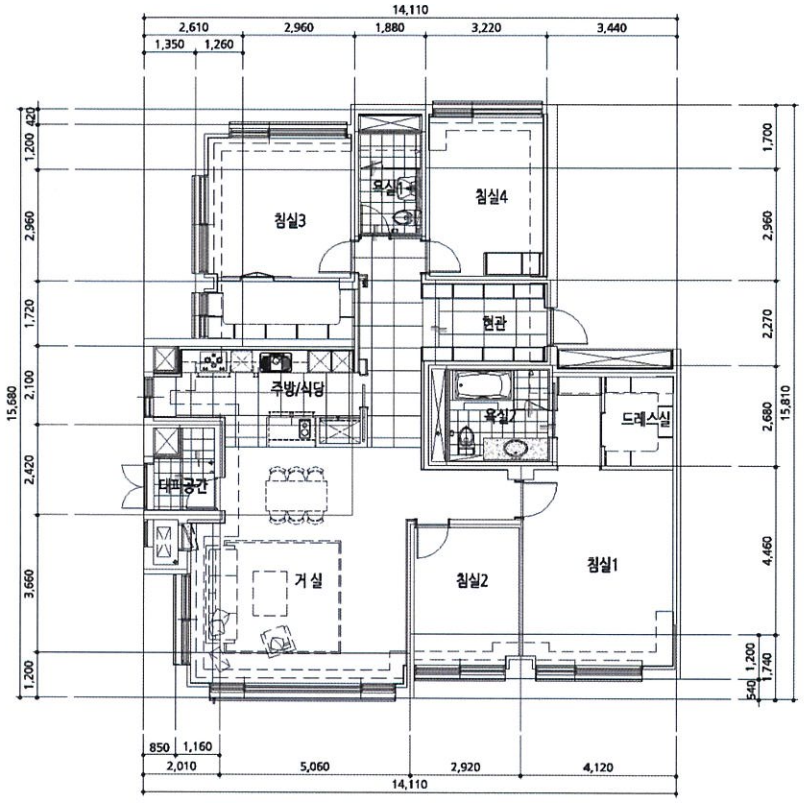


도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(9층)	1 : 400	(주)유성엔지니어링건축사사무소 건축사 조성권 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2220113740000611	고유번호	4128710500-3-15240000	명칭	하이파크시티 일산아이파크1단지 105동	호명칭	904
대지위치	경기도 고양시 일산서구 덕이동	지번	1524	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 하이파크로 113 (덕이동)		

건 축 물 현 황 도



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

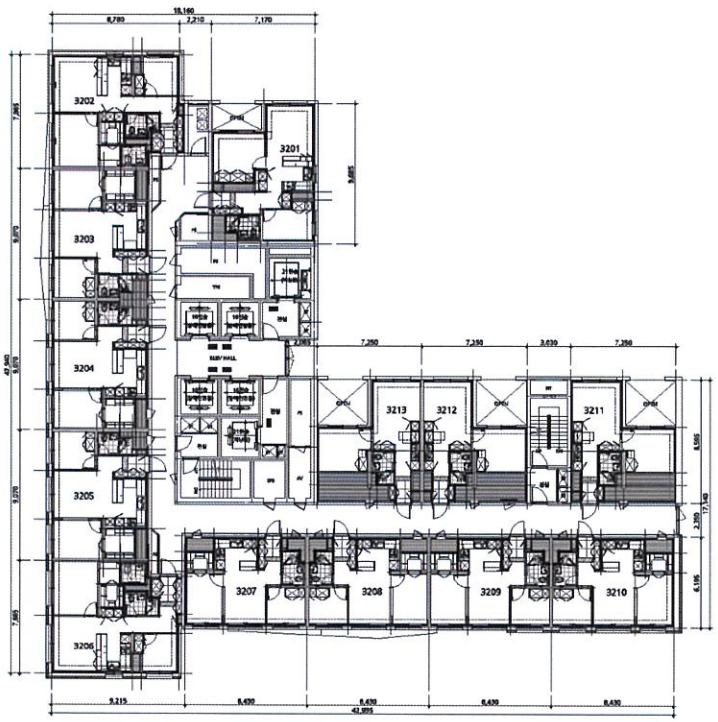
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-ADBW-PRID-RFXG-WENM

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120251615687293	고유번호	2826012200-3-00040019	명칭	청라국제도시아이파크 102동	호수/가구수/세대수	550호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	4-19	도로명주소	인천광역시 서구 에코로 51 (청라동)		



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(32층)	1 : 400	(주)예촌건축사사무소 (서명 또는 인)

본

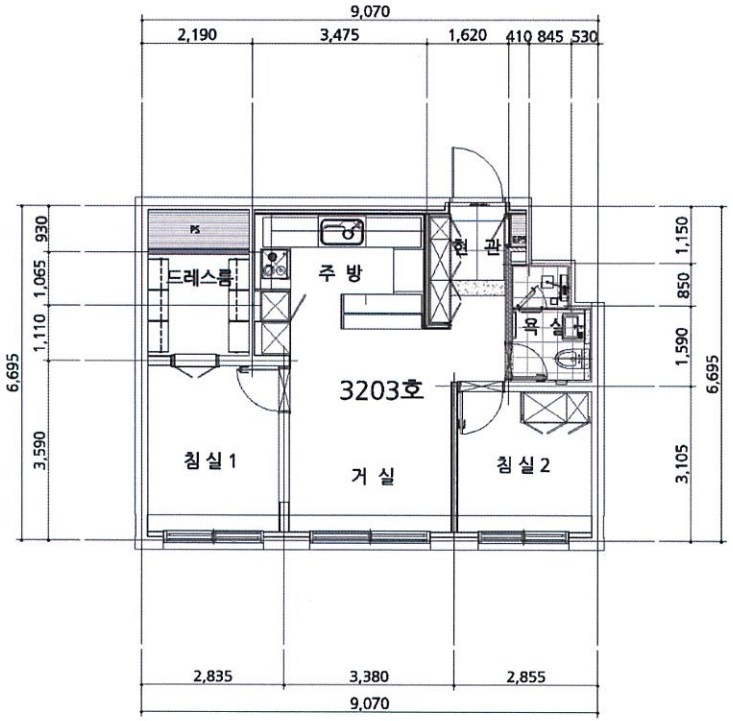
발급확인번호 : MAMY-ADBW-VGUC-NSMO-GBDN

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220251616099890	고유번호	2826012200-3-00040019	명칭	청라국제도시아이파크 102동	호명칭	3203
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	4-19	도로명주소	인천광역시 서구 에코로 51 (청라동)		

건 축 물 현 황 도



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

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

본

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]