감 정 평 가 서

건 명 :	장 성 은 소유물건 (2026타경 61041)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강 우 규
감정평가서번호 :	정우감정2026-020

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

정우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 순 범

감정평가액	**오억이천만원정(₩520,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강 우 규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장 성 은 (2026타경 61041)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.30	2026.04.29 ~ 2026.04.30	2026.05.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	520,000,000 백
	합 계					₩520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 "일산초등학교" 동측 인근에 위치하는 아파트(산들마을 제305동 제5층 제504호, 전유면적: 116.707㎡)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치

본건 감정평가액 결정에 따른 기준가치는 시장가치를 기준으로 하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 4월 30일을 기준시점으로 정함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

- 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가 명세표상에 기재하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부 확인하지 못하였으며, 구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등을 참작하여 표준적 이용상황을 기준하여 작성하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였음.
(거래사례비교법)

2. 대상 부동산의 개요

소재지 (도로명 주소)		경기도 고양시 일산서구 일산동 1654 (경기도 고양시 일산서구 고양대로 724-17)			
건물명, 층, 호수		산들마을 제305동 제5층 제504호			
용 도		아파트	사용승인일	2003.02.27	
구 분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호	층/호수				
(1)	5층/504호	116.707	55.088	171.795	49.341

※ 공용부분은 집합건축물대장상 “주” 부분만을 표기하였음.

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
A	일산동 1654	산들마을 30*동/150*호	116.707	4,695,520	548,000,000	감정평가 정보체계 (KAIS)	2026.03.18 2003.02.27

본건 단지 내 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>을 선정함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

5. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.8	2026.02
기준시점 당시 매매가격지수	99.6	2026.03
시점수정치	**0.99800**	**99.6 / 99.8**

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용)

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	대체로 유사함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	대체로 유사함	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도,		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	사례와 대비시 층별 효용 등 열세임	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	대체로 유사함	1.00
가치형성요인 비교치			0.950

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 대상 부동산의 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (대상/사례)	산출가격 (원/㎡)	비준가격 (원/㎡)
(1)	548,000,000	1.00	0.99800	0.950	116.707/116.707	519,558,000	520,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	대상 물건의 위치, 층수, 내부 인테리어 정도에 따라 다소간의 가격 차이가 존재하나 유사 전유면적을 기준으로 할 때 ㎡당 4,000,000~4,700,000원 내외 수준에서 시세 형성되고 있는 것으로 조사 되었음.

2. 평가전례

【출처: 한국감정평가정보협회】

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (천원)	전유면적㎡당 단가	평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	일산동 1654	산들마을	30*동/90*호	84.801	461,000	5,436,257	경매	2025.11.10
								2003.02.27
2	일산동 1654	산들마을	30*동/140*호	116.707	541,000	4,635,540	경매	2023.11.02
								2003.02.27

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명 및 동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	산들마을 제305동 제5층 제504호	116.707	520,000,000	-
	합 계		**₩520,000,000**	

2. 결정의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

.

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 경기도 고양시 일산서구 일산동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 고양대로 724-17	표시 1654 산들마을 305동	아파트	철근콘크리트벽식조 평슬래브위 철골트러스지붕 25층 1층 2층 2층~23층 각 24층,25층 각	 495.008 621.036 604.452 284.093			
	1. 동 소	1654	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트벽식조 제5층 제504호 1. 소유권 ----------	27,049.2 116.707 49.341 ---------	116.707 49.341	520,000,000	비준가액
				대지권	27,049.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	260,000,000	
						건 물 :	260,000,000	
	합 계						₩520,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 일산동 소재 "일산초등학교" 동측 인근에 위치하는 산들마을 제305동 제5층 제504호로서 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 학교, 생활편의시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 '일산역' 등이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 평슬래브위철골트러스지붕 25층 건물 내 제5층 제504호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨. 건물개황도 참조)

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)

(5) 설비내역

지역난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로가 개설되어 있으며, 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(일산지구), 일단의주택단지조성사업지역, 대로1류(폭 35m~40m)(2024-12-06)(고양탄현공공주택지구)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한지역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및 주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

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)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서상 2024.8.1일자로 주택임차권(임차보증금 450,000,000원,범위 건물의 전부, 임대차계약일자 2022.05.26, 주민등록일자 2022.06.24, 점유개시일자 2022.06.24) 표시되어 있음.

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1654 산들마을 305동 5층 504호

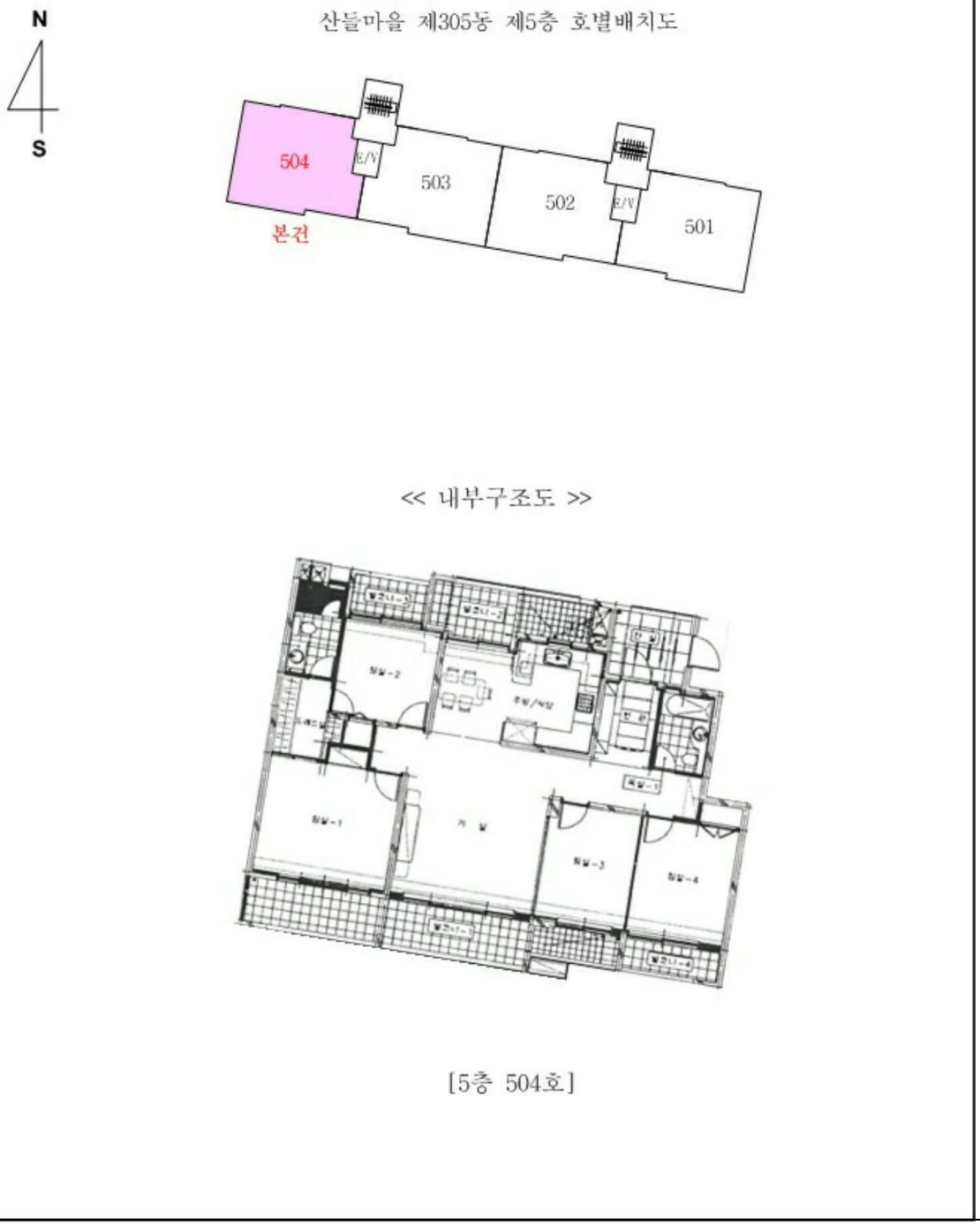


위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1654 산들마을 305동 5층 504호



건 물 개 황 도



[5층 504호]



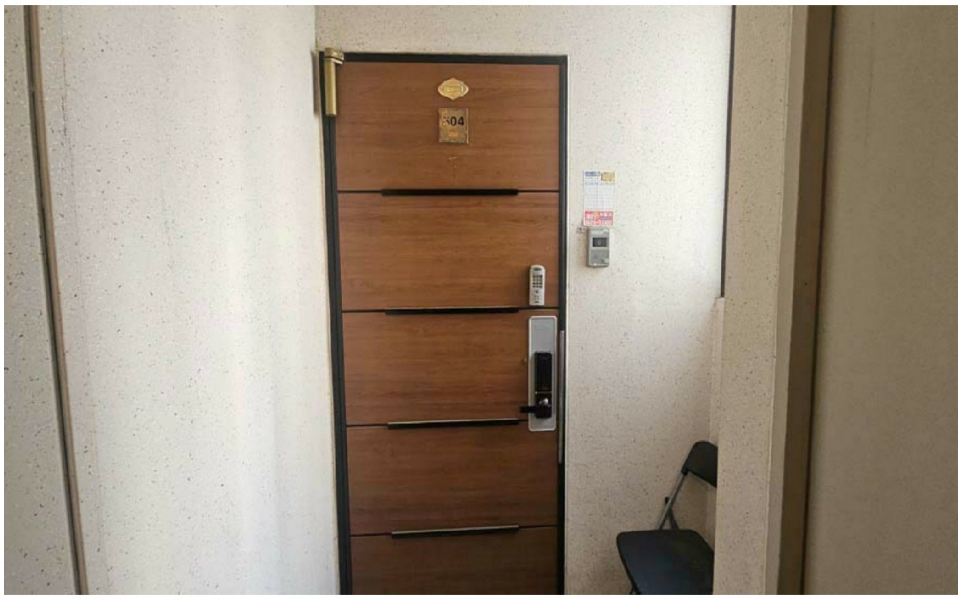
[ ]



[ ]


3 305 4

[ ]



[ ]