감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	정승일 소유물건(2026타경61444)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정평가서번호:	GA260610-3-006

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.

(주)가인감정평가법인

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
곽 연 산 (인)

(주)가인감정평가법인 대표이사 곽연산 (서명또는인)

감정평가액	삼억구천육백만원정(₩396,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정승일 (2026타경61444)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.11	2026.06.10 ~ 2026.06.11	2026.06.11

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	1개호	아파트	1개호	-	396,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩396,000,000

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
송 경 준 (인)

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 일산동 소재 "한뫼초등학교" 남동측에 위치하는 '일산동양아파트' 제106동 제6층 제602호로서, 의정부지방법원 고양지원 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사 기간은 2026년 06월 10일~2026년 06월 11일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 06월 11일로 함.

5. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

■ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하고 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)으로 산정한 시산가액으로 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

■ 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 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으며, 배분비율은 『아파트의 토지·건물 배분비율표』(한국감정평가사협회)를 근거로 구분건물감정평가명세표상에 기재하였으니 추 후 업무진행시 참고 바람.

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.

■ 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 "집합건물대장"상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 참작하여 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 평가대상 물건

[집합건축물대장 기준]

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2</td></tr>
<tr><td>건물명,
동, 호수</td><td colspan="7">알산동양아파트 제106동 제6층 제602호</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물의
개 황</td><td colspan="2">구 조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트,모임지붕</td><td>사용승인
일 자</td><td colspan="2">2004.04.29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기호</td><td rowspan="2">전유면적(㎡)</td><td rowspan="2">공유면적(㎡)</td><td rowspan="2">분양면적(㎡)</td><td rowspan="2">대지권비율</td><td colspan="2">용도</td></tr>
<tr><td>공부</td><td>현황</td></tr>
<tr><td>(가)</td><td>84.972</td><td>49.167</td><td>134.139</td><td>38.036/34543</td><td>아파트</td><td>아파트</td></tr>
</table>

3. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 선정기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

나. 거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되며 비교가능성이 높은 거래사례 #1을 거례사례로 선정함.

(출처 : 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	일산동 955-2	일산동양아파트	제109동 제11층 제1101호	84.972	38.036	400,000,000	2026.05.06
						4,707,433	2004.04.29
#2	일산동 955-2	일산동양아파트	제107동 제23층 제2301호	84.972	38.036	408,000,000	2025.09.24
						4,801,582	2004.04.29

4. 사정보정

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

5. 시점수정

시점수정이란 선정사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(아파트)은 한국부동산원에서 발표하는 “전국주택가격 동향조사”중 본건과 물적유사성이 있는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 아파트 매매가격지수(경기도 고양시 일산서구)

(출처:한국부동산원)

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템 (아파트 매매가격지수)	시점		적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2026.05.06	2026.04	99.4
	기준시점	2026.06.11	2026.04	99.4

※ 거래시점: 2026.05.06, 시점이 익월 1일이후로서 2026년 04월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2026.06.11, 시점이 익월 1일이후로서 2026년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2026년 04월 지수를 적용함.

- 시점수정치

기 간	계산식(기준시점/거래시점)	시점수정치
2026.05.06.~2026.06.11	99.4 / 99.4	1.00000

6. 가치형성요인 비교

가. 일반적, 지역적 요인

선정사례와 본건 구분소유건물은 동일한 사회, 경제권역에 속하며, 인근지역에 위치하고 있는바 일반적, 지역적 요인은 동일함.(1.00)

나. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

다. 가치형성요인 비교치

구 분	일반, 지역요인	단지 외부요인	단지 내부물요인	호별요인	기타요인	누 계 (가치형성요인)
기호(가) /거래사례 #1	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
결정의견						
본건은 거래사례 #1 대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.						

7. 시산가액(비준가액) 산정

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적비교(㎡)			비준가격 산정(원)	비준가격 결정(원)
	기호	거래가격(원)								
(가)	#1	400,000,000	1.00	1.00000	0.990	84.972	/	84.972	396,000,000	396,000,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 인근 유사부동산의 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	건물명	호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적당단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
(1)	일산동 955-2	일산동양아파트	제103동 제13층 제1303호	84.972	393,000,000 4,625,053	조세	2026.04.21
(2)	일산동 955-2	일산동양아파트	제107동 제3층 제301호	84.972	448,000,000 5,272,325	경매	2025.06.02

2. 감정평가액의 결정

구 분	건물명	동/층/호	감정평가액(원)	비고
(가)	일산동양아파트	제106동 제6층 제602호	396,000,000	-

3. 결정의견

상기 평가전례, 거래사례 및 인근 지가수준, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토해볼 때 거래사례비교법에 의해 산정한 부동산가액의 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시일산서구 일산동 [도로명주소] 경기도 고양시일산서구 고양대로 633	955-2 일산동양 아파트 제106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 모임지붕 22층				
				1층	453.7			
				2층~15층 각	440.74			
				16층~19층 각	344.661			
				20층~22층 각	220.37			
1	동소	955-2	대	제3종일반주거지역	34,543			
(가)	동소 위지상	955-2		(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호	84.972	84.972	396,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	38.036			
				----------	34,543x------	38.04		
				1. 대지권	34,543			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	198,000,000	
						건 물 :	198,000,000	
	합 계						**₩396,000,000.-**	
			이	하	여	백		

(주)가인감정평가법인

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD

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 "한뫼초등학교" 남동측에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 일산역(경의중앙선)이 소재하는바 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근코크리트구조 (철근)콘크리트 모임지붕 22층아파트 건 내 제6층 제602호로서,
(사용승인:2004.04.29)
외벽: 몰탈위 페인팅 마감.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(주)가인감정평가법인 GAIN APPRAISAL CO.,LTD

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

부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 북동측 및 북서측으로 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제3종일반주거지역(2024-04-19), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-03-12)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-04-19)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-11)(성모유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-06-11)(일산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-06-11)(한뫼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-07-03)(일산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2024-06-11)(일산고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2024-06-11)(한뫼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

(9) 공부와의 차이

없음.

(주)가인감정평가법인 GAIN APPRAISAL CO.,LTD

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 제106동 제6층 제602호



위 치 도

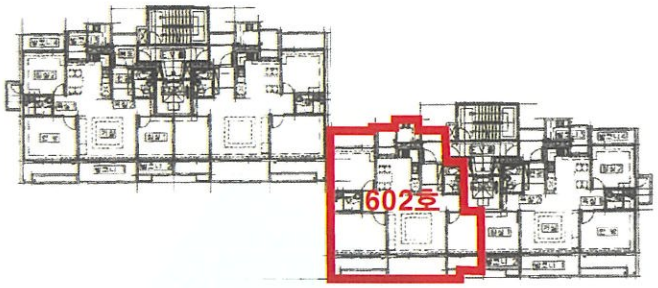
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 제106동 제6층 제602호



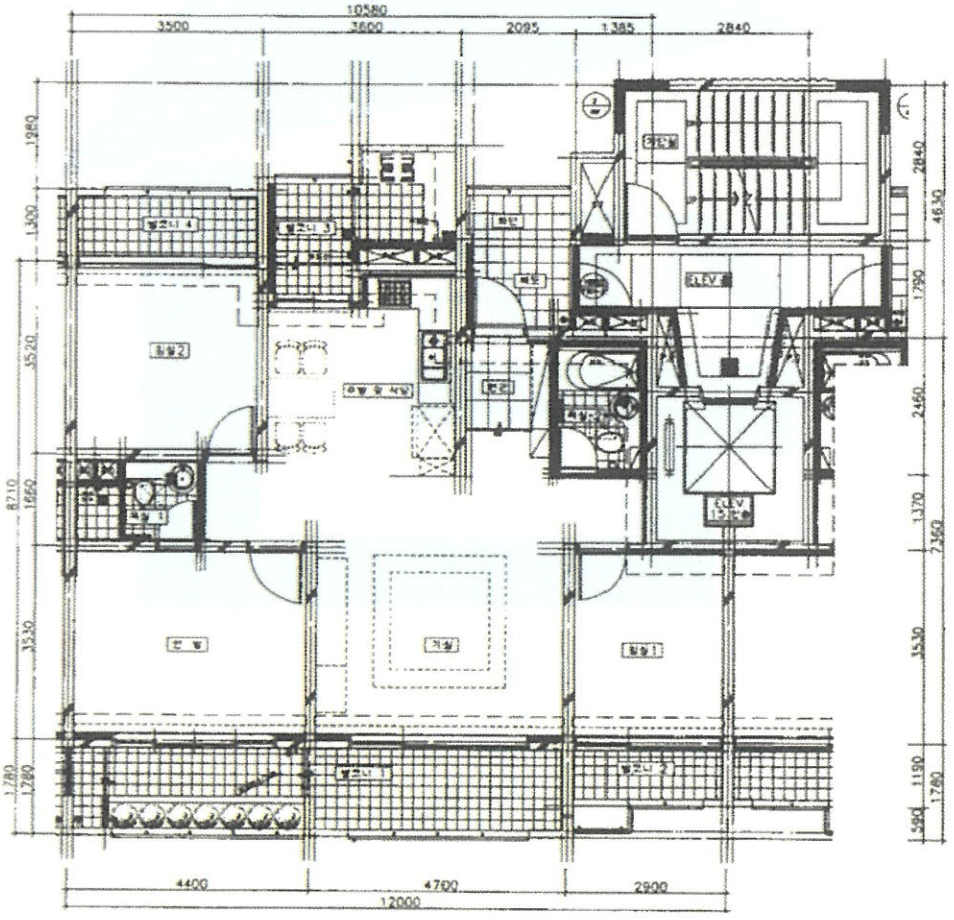
(주)가인감정평가법인 GAIN APPRAISAL CO.,LTD

호별배치도 및 내부구조도

NOSCALE



호별배치도



내부구조도

[경기도 고양시 일산서구 일산동 955-2 일산동양아파트 제106동 제6층 제602호]

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



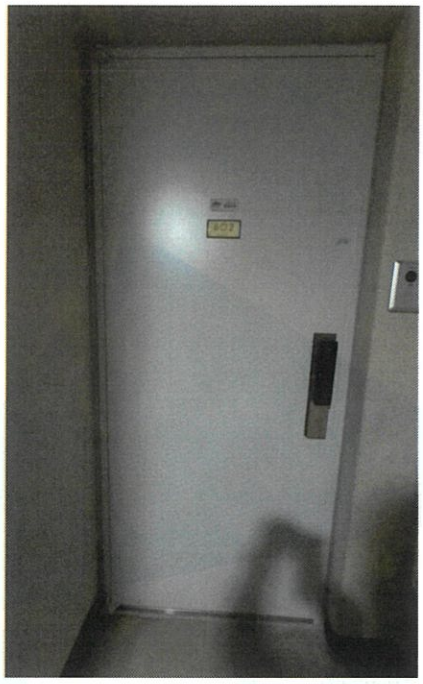
본건 전경



본건 및 주변 전경

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD

사 진 용 지



현관



복도 및 승강기

(주)가인감정평가법인
GAIN APPRAISAL CO.,LTD