감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 :	박경애 소유물건(2026타경61601)
의 뢰 인 :	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정서번호 :	FD260703-B032

No. 발1중
2026. 07. 10
(주)퍼스트감정평가법인 북부지사

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作). 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)퍼스트감정평가법인 북부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
남 경 진 (인)

(주)퍼스트감정평가법인 북부지사 지사장 남경진 (서명또는인)

감정평가액	삼억구천일백만원정(₩391,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박경애 (2026타경61601)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.09	2026.07.07 ~ 2026.07.09	2026.07.09

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
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	391,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩391,000,000

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
김 동 환 (인)

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 가좌동 소재 '가좌초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물 "가좌마을 제307동 제17층 제1703호"로, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적(2026타경61601)을 위한 감정평가 건임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지 · 건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지 · 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2026 년 07 월 09 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2026 년 07 월 07 일 ~ 2026 년 07 월 09 일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

한국감정평가사협회

2. 대상물건의 개요

2.1. 전체 건물

대지위치	경기도 고양시 일산서구 가좌동 1088		
도로명주소	경기도 고양시 일산서구 가좌2로 53 (가좌동)		
건물명	가좌마을 307동		
관련지번			
대지면적(㎡)	0	**연면적(㎡)**	15,870.245
건축면적(㎡)	947.73	**용적면적(㎡)**	14,991.719
건폐율(%)	0	**용적률(%)**	0
주구조	철근콘크리트조	**지붕**	경사지붕
호/가구/세대	0/0/105	**주용도**	공동주택
층수	1/18	**승강기**	3
자주식주차	0	**기계식주차**	0
허가일	2000-05-31	**사용승인일**	2002-10-14

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.2. 대상물건

기호	동	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	면적합계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)	비고
가	307	1703	117.68	34.955	152.635	85.063	77.1%	-

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

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

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비 고
1	가좌동 1088	85.06	117.68	***호	395,000,000	2026-02-25	2002-10-14	3,356,560	매매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

3.4.2. 시점수정치 산출

아파트

지역 :경기도 고양시 일산서구(26.02.25~26.07.09)

거래시점 : 2026.02.25, 2026년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.07.09, 2026년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년05월 지수를 적용함

2026.02.25 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 100.0

2026.07.09 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 99.1

시점수정치 : 99.1/100.0≒0.99100

한국감정평가사협회

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

요인구분	비교항목	세부항목
(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	
	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	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도

요인구분	비교항목	세부항목
		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
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 사례와 대체로 대등함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)	비고
가	3,356,560	1.00	0.99100	1.000	3,326,351	117.68	391,444,986	391,000,000	-

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 3,300,000 원/㎡ 내외 수준인 것으로 파악됨.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

지역통계	경기			고양시 일산서구			가좌동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	87.06%	84.92%	3,281	78.53%	78.93%	187	65.71%	66.13%	12
6개월 평균	86.92%	84.41%	1,735	77.29%	77.65%	110	59.21%	57.04%	7

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>아파트

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

기호	비준가액(원)	감정평가액(원)
가	391,000,000 (전용면적당 약 3,323,000 원/㎡)	391,000,000
합계		**391,000,000**

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

한국감정평가사협회

FD260703-B032

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
2	경기도 고양시 일산서구 가좌동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 가좌2로 53 동소	1088 가좌마을 제307동 1088	아파트 대	철근콘크리트조 경사지붕 18층 지하1층 1층 2층~17층 각 18층 (내) 철근콘크리트조 제17층 제1703호 2소유권대지권	878.526 749.319 854.544 569.696 60,089 117.68 85.063 ------ 60,089	117.68 85.063	391,000,000	비준가액
가	합 계			이 하 여 백			토지·건물 배분내역 토 지 : 195,500,000 건 물 : 195,500,000 ₩391,000,000.-	

(주)퍼스트감정평가법인

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 가좌동 소재 '가좌초등학교' 북서측 인근에 위치하며,
주위는 학교, 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 등이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 18층 건물 내 제307동 제17층 제1703호로서,

외벽 : 올탈위 페인트 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 정방형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 외곽공도에 접해 있으며, 단지 내 도로를 통하여 차량의 진출입이 원활함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(가좌구역) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) ,
중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역
[전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역
[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

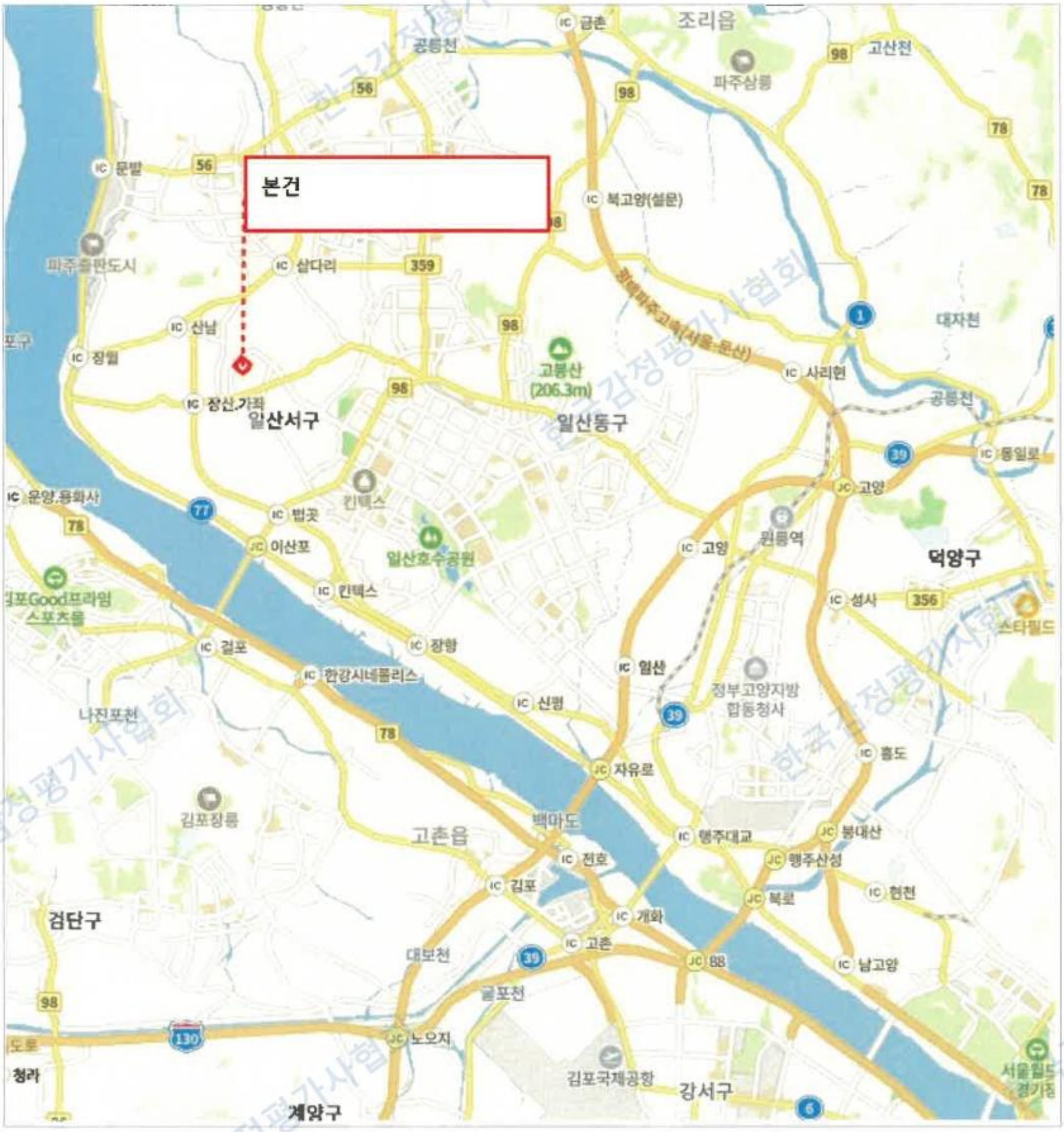
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소재지	경기도 고양시 일산서구 가좌동 1088



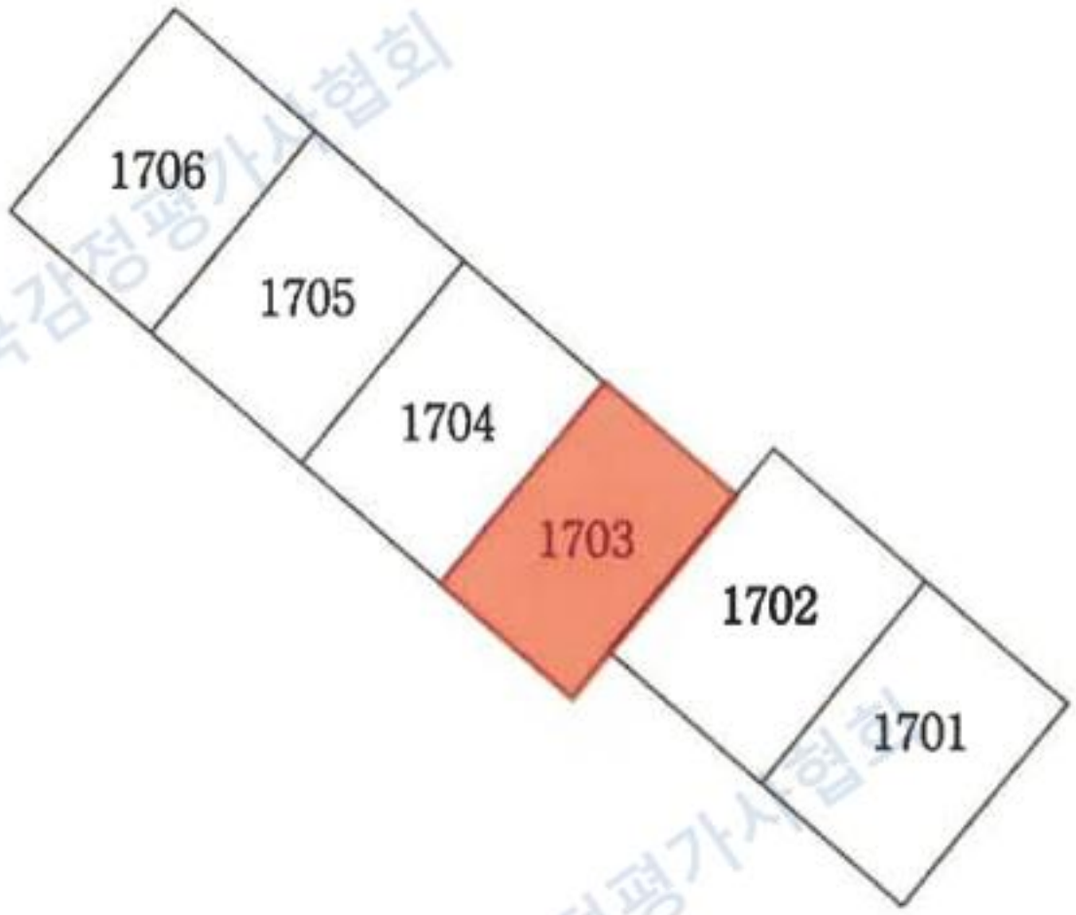
위 치 도

소재지	경기도 고양시 일산서구 가좌동 1088

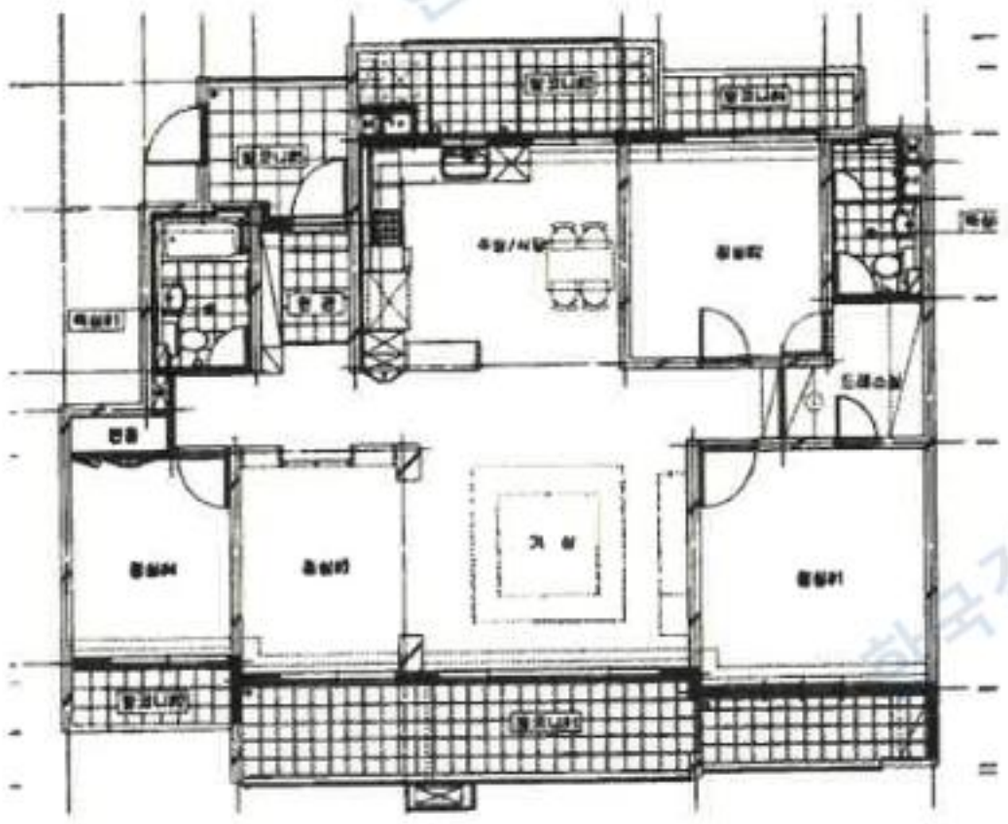


내부구조도 및 임대상황

호배치도



호도면



임대상황	구분	임차인성명	조사처	임 대 조 건		비고
				보증금	월 임대료	
	1703호					미상
	합 계			₩	₩	

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 전경



주출입구

사 진 용 지



단지 전경



주변 환경