감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선**
건 명 :	**이한영 소유물건 (2025타경72594)**
평가서번호 :	**중 앙 052025-1111-005**

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

㈜중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)
북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661
e-mail : jungang5@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

052025-1111-005

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 박 아 람 박 아 람 

(주)중앙감정평가법인 북부지사장 강 경 환 

감정평가액	삼억사천이백만원정 (₩342,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가목적	경 매	
제 출 처	경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이 한 영 (2025타경72594)	감정평가조건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.11.12	2025.11.12	2025.11.12

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물 이	1개호 하 여	- 백	342,000,000
합 계					**₩342,000,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최 종 천 최 종 천 

052025-1111-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 월산리 소재 '남양주고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '화도 효성해링턴 플레이스 제107동 제22층 제2203호(공동주택(아파트))로서, 의정부지방법원 남양주지원 경매5계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 12일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 소재지 지번, 지목, 면적 등을 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 현장조사시 폐문부재로 인해 내부조사가 불가하여 부득히 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준으로 내부구조 등의 현황은 외부 육안관찰 및 인근 탐문 조사 등에 의하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건은 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였는 바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

마. 본건 귀 제시목록상 부동산의 표시 중 107동 층수는 '(철근)콘크리트지붕 26층' 으로 기재되어 있으나, 현황 및 공부상 '(철근)콘크리트지붕 34층' 이므로 명세표상 '34층' 으로 기재하였는 바, 경매 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

■ 전체 단지 개요			
소재지	경기도 남양주시 화도읍 월산리 1527 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 경춘로2248번길 40		
건물명	화도 효성해링턴 플레이스		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	2/35
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	7동 635세대
사용승인일	2015.08.28	대지면적(㎡)	31,587.9
연면적(㎡)	100,354.0097	비고	-
■ 107동 개요			
주용도	공동주택	층수(지하/지상)	- /34
사용승인일	2015.08.28	호수	102세대
연면적(㎡)	11,730.9613	건축면적(㎡)	483.1965

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(1)	107동/22층/2203호	아파트	84.9777	30.8086	115.7863	50.2658	73.39

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	매매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 101/20/200*	84.993	50.2748	340,000,000	4,000,000	2025.10.20 2015.08.28
#2	매매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 107/20/200*	84.9777	50.2658	342,000,000	4,025,000	2025.09.15 2015.08.28
#3	매매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 107/21/210*	84.9915	50.274	379,000,000	4,459,000	2025.05.15 2015.08.28

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
(1)	법원 경매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 107동11/110*	84.9777	369,000,000	4,342,000	2025.10.27 2015.08.28
(2)	법원 경매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 107동34/340*	84.9915	382,000,000	4,495,000	2025.08.18 2015.08.28
(3)	법원 경매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 105동21/210*	84.9915	366,000,000	4,306,000	2025.01.23 2015.08.28
(4)	공매	월산리 1527 화도 효성해링턴 플레이스 101동12/120*	84.993	367,000,000	4,318,000	2025.01.12 2015.08.28

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
본건 단지 내 동류형 아파트	320,000,000원 ~ 370,000,000원	층별 및 향별에 따라 차이를 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례#2〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#2 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(경기 동부1권 남양주시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.09)	100.4
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.08)	100.3
시점수정치 (본건지수/사례지수)	100.4 / 100.3 ≒ 1.00100

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호((1))/거래사례#2

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	별도의 요인은 없음.
가치형성요인 비교치		**1.000**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	4,025,000	1.00	1.00100	1.000	4,029,025	84.9777	342,377,277	342,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
(1)	제107동 제22층 제2203호	84.9777	342,000,000	4,025,000
합 계			**342,000,000**	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

052025-1111-005

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경기도 남양주시 화도읍 월산리 [도로명주소] 경기도 남양주시 화도읍 경춘로 2248번길40	1527 화도효성 해링턴 플레이스 107동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 34층 1층	72.9111	72.9111		
				2층	344.5831			
				3층	344.5831			
				4층	344.5831			
				5층	344.5831			
				6층	344.5831			
				7층	344.5831			
				8층	344.5831			
				9층	344.5831			
				10층	344.5831			
				11층	344.5831			
				12층	344.5831			
				13층	344.5831			
				14층	344.5831			
				15층	344.5831			
				16층	344.5831			
				17층	344.5831			
				18층	344.5831			
				19층	344.5831			
				20층	344.5831			
				21층	344.5831			
				22층	344.5831			
				23층	344.5831			
				24층	344.5831			
				25층	344.5831			
				26층	344.5831			
				27층	344.5831			
				28층	344.5831			
				29층	344.5831			

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액(원)	비고
				30층	344.5831			
				31층	344.5831			
				32층	344.5831			
				33층	344.5831			
				34층	344.5831			
	"	1527	대	제3종 일반주거지역	31,587.9			
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				제22층 제2203호	84.9777	84.9777	342,000,000	비준가격
					50.2658			
				1 소유권대지권	31,587.9x----	50.2658		
					31,587.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	171,000,000	
						건 물:	171,000,000	
	합 계						**₩342,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

구분건물평가요항표

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 남양주시 화도읍 월산리 소재 '남양주고등학교' 남동측 인근에 위치하는 화도효성해링턴플레이스내 위치하며, 주위는 아파트단지 및 학교, 농경지, 근린생활시설 등이 소재하므로 제 여건은 보통시됨.

2. 교통상황

본건 소재 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하므로 대중교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 34층 건물 중 22층 2203호로서,
외벽: 몰탈위 수성페인트 마감
내벽: 벽지 및 타일마감 등
창호: 하이샷시 이중창호임.

4. 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.(상세 내부는 후첨 '건물개황도' 참고 바람.)

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등 설비가 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 완경사인 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

단지 내.외로 포장도로가 개설되어 있음.

구분건물평가요항표

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)

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역(월산4지구) , 지구단위계획구역(월산4지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(남양주고등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(구리남양주교육지원청에 문의바람)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화광중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역((2025-08-26지정)(국토교통부 제2025-1058호(대상:외국인 등/용도:주택)))),영농여건불리농지.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

052025-1111-005

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 월산리 1527(경춘로2248번길 40) 화도효성해링턴플레이스 제107동 제22층 제2203호



052025-1111-005

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 월산리 1527(경춘로2248번길 40) 화도효성해링턴플레이스 제107동 제22층 제2203호

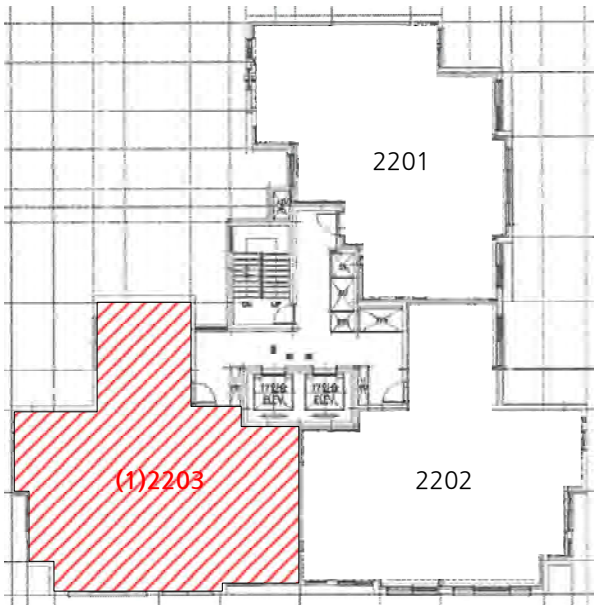


건 물 개 황 도

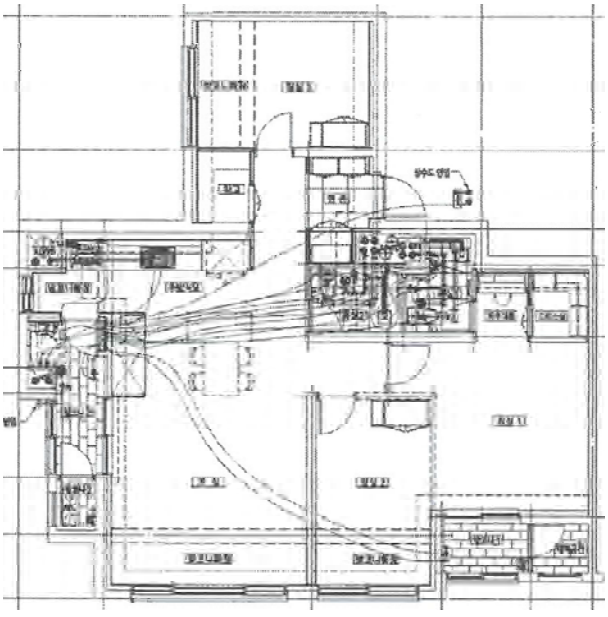
N S

NO SCALE

〈제107동 제22층 호별배치도〉



〈제2203호 내부구조도〉



052025-1111-005

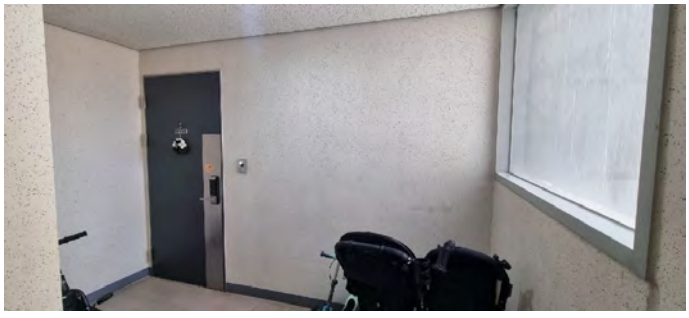
사 진 용 지



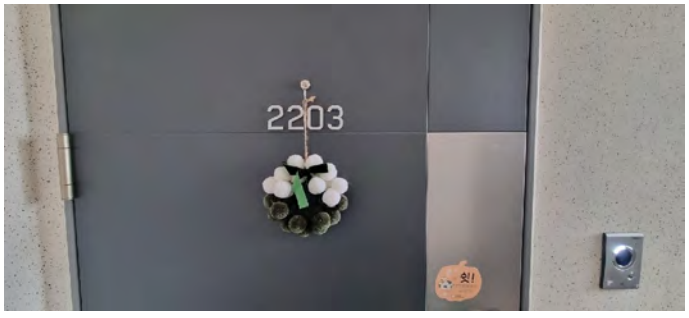
본건 단지 전경



본건 공동출입구



본건 내부 전경



본건

㈜ 중 앙 감 정 평 가 법 인

수　신　의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
참　조　경매5계장
제　목　감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.11.11일자　귀 제 『 2025타경72594 』로 의뢰하신 『 이한영 소유물건(2025타경72594) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙　임 : 1) 감정평가서　1부
2) 청 구 서　1부
3) 수수료산정내역서　1부　끝.

북 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀　담당평가사 : 박아람
시행　중앙 052025-1111-005　(2025.11.12)
우11673 경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호 (의정부동)
TEL. 031-879-3900 FAX. 031-879-6661 / http://www.jaa.co.kr

㈜중앙감정평가법인

(TEL: 031-879-3900, FAX: 031-879-6661)

문서번호 : 중앙 052025-1111-005

수　　신 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.11　자 귀 제『　　2025타경72594　　』호로 의뢰하신『　　이한영 소유물건(2025타경72594)　　』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

가. 평가보수

과　　목		금　　액	비　　고
평 가 수 수 료		**399,840**	(342,000,000x(11/10,000)+195,000) * 0.7 ≒399,840
실비	여비교통비	290,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,200	
	기 타 실 비	9,000	
	특별용역비	—	
	소　　계	311,200	
공 급 가 액		711,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		71,100	
합　　계		**782,100**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**782,100**	

붙　임 : 감정평가서　1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처　　**『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』**

신한은행　100-016-488778　(주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1111005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북 부 지 사 장

수수료산정내역서

수　　신: 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

평가서번호: 052025-1111-005

정산청구액: **칠십팔만이천일백원정 (₩782,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총　액	
		₩342,000,000		-		₩342,000,000	
수수료율 및 기초수수료		평 가 가 액		적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원까지		50,000,000	250,000		250,000
		5천만원초과	5억원까지	292,000,000	1만분의11	x1.0	321,200
		5억원초과	10억원까지				
		10억원초과	50억원까지				
		50억원초과	100억원까지				
		100억원초과	500억원까지				
		500억원초과	1000억원까지				
		1000억원초과	3000억원까지				
		3000억원초과	6000억원까지				
		6000억원초과	1조원까지				
		1조원 초과분					
		합　　계					571,200
평가수수료	1.0배	(342,000,000x(11/10,000)+195,000) * 0.7 ≒399,840					399,840
	1.5배						—
	기　　타						—
	소　　계						399,840
실비	여비교통비	남양주시					290,000
	토지조사비						—
	물건조사비	1개호 x 10,000원					10,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원 / 건축물현황도 2부 x 100원					2,200
	기 타 실 비	사진 4컷 x 1,000원 + 5,000원					9,000
	특별용역비						—
	소　　계						311,200
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)					₩711,000
부 가 가 치 세		공급가액 × 0.1					71,100
기납부 착수금							
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금					₩782,100

북 부 지 사 장