

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이해영 소유물건(2025타경63992)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 이상민

감정평가서번호: YH2025082702

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.

유한감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김용철

|                                       |                           |                           |              |                           |            |              |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                                 | 삼익육천만원정(₩360,000,000.-)   |                           |              |                           |            |              |
| 의뢰인                                   | 의정부지방법원 고양지원<br>사법보좌관 이상민 |                           | 감정평가<br>목적   | 법원경매                      |            |              |
| 제출처                                   | 의정부지방법원 고양지원 경매15계        |                           | 기준가치         | 시장가치                      |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 이해영<br>(2025타경63992)      |                           | 감정평가<br>조건   | -                         |            |              |
| 목록표시<br>근거                            | 귀 제시목록                    |                           | 기준시점         | 조사기간                      | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                            | -                         |                           | 2025.09.02   | 2025.08.28 ~ 2025.09.02   | 2025.09.03 |              |
| 감정평가<br>내용                            | 공부(公簿)(의뢰)                |                           | 사정           |                           | 감정평가액      |              |
|                                       | 종류                        | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종류           | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가         | 금액           |
|                                       | 아파트                       | 1개호<br><br>이              | 아파트<br><br>하 | 1개호<br><br>여              | -<br><br>백 | 360,000,000  |
|                                       | 합계                        |                           |              |                           |            | ₩360,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                           |                           |              |                           |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 중산동 소재 '중산초등학교' 서측 인근에 위치하는 중산마을아파트 808동 2층 202호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 02일로 함.

### 4. 감정평가방법

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

### 5. 그 밖의 사항

- 본건 내부구조도는 이해관계인의 폐문 부재로 인해 건축물현황도면, 외부관찰, 인근 주민에 대한 탐문 및 표준적 이용 상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성된 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

|               |                         |                       |                       |                        |        |
|---------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------|
| 소재지           | 경기도 고양시 일산동구 중산동 1574   |                       |                       |                        |        |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 중산마을아파트, 808동, 2층, 202호 |                       |                       |                        |        |
| 용도            | 아파트                     |                       | 사용승인일                 | 1995년 03월 29일          |        |
| 면적            | 전유면적(m <sup>2</sup> )   | 공용면적(m <sup>2</sup> ) | 계약면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적(m <sup>2</sup> ) | 전용률(%) |
|               | 99.69                   | 21.399                | 121.089               | 53.9233                | -      |

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지                 | 건물명     | 동/층/호수           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) | 거래금액(천원) | 거래시점       | 비고   |
|----|---------------------|---------|------------------|-----------------------|----------------------|----------|------------|------|
|    |                     |         |                  |                       |                      |          | 사용승인일      |      |
| #1 | 일산동구<br>중산동<br>1574 | 중산마을아파트 | 8××동/9층<br>/9××호 | 99.69                 | 53.9233              | 355,000  | 2025.07.16 | 실거래가 |
|    |                     |         |                  |                       |                      |          | 1995년      |      |
| #2 | 일산동구<br>중산동<br>1574 | 중산마을아파트 | 8××동/9층<br>/9××호 | 99.69                 | 53.9233              | 375,000  | 2025.01.10 | 실거래가 |
|    |                     |         |                  |                       |                      |          | 1995년      |      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

동일 단지 내에 위치하고 대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 <거래사례 #2>를 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 5. 시점수정

- 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수' 를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 고양시 일산동구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

| 구 분   | 01월   | 02월   | 03월   | 04월   | 05월   | 06월  | 07월  | 08월   | 09월   | 10월   | 11월   | 12월   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2024년 | 101.6 | 101.2 | 100.8 | 100.5 | 100.1 | 99.9 | 99.8 | 100.0 | 100.5 | 100.9 | 100.9 | 100.7 |
| 2025년 | 100.5 | 100.4 | 100.0 | 99.8  | 99.3  | 98.8 | 98.1 | -     | -     | -     | -     | -     |

※ 2025년 08월 이후의 아파트 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 #2의 매매 당시 가격지수 : 100.7 (2024.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.1 (2025.07)
- ▶ 시점 수정치 :  $98.1/100.7 \approx 0.97418$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

| 구분         |                       | 격차율   |      | 비교                                           |
|------------|-----------------------|-------|------|----------------------------------------------|
| 조건         | 세항목                   | 사례    | 대상   |                                              |
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성             | 1.00  | 1.00 | 대상은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인 측면에서 대등함.    |
|            | 교육시설 등의 배치            |       |      |                                              |
|            | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성   |       |      |                                              |
|            | 차량 이용의 편리성            |       |      |                                              |
|            | 공공시설 및 편익시설과의 배치      |       |      |                                              |
|            | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등  |       |      |                                              |
| 단지<br>내부요인 | 시공업체의 브랜드             | 1.00  | 1.00 | 대상은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지 내부요인 측면에서 대등함. |
|            | 단지내 총 세대수 및 최고 층수     |       |      |                                              |
|            | 건물의 구조 및 마감 상태        |       |      |                                              |
|            | 경과연수에 따른 노후도          |       |      |                                              |
|            | 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형) |       |      |                                              |
|            | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등   |       |      |                                              |
| 개별적요인      | 층별 효용                 | 1.00  | 0.98 | 대상은 거래사례 대비 층별 효용 등 개별적요인 측면에서 다소 열세함.       |
|            | 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     | 1.00  | 1.00 | 대상은 거래사례 대비 기타요인 측면에서 대등함.                   |
| 비교치 계      |                       | 0.980 |      | 1.00×1.00×0.98×1.00                          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

| 거래사례        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교        | 비준가격        |
|-------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|
| 375,000,000 | 1.00 | 0.97418 | 0.980        | 99.69/99.69 | 358,011,000 |

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 탐문조사

|      |                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가격수준 | 대상 물건의 위치·층수·내부 인테리어 정도에 따라 다소간 가격 차이가 존재하나 유사 면적을 기준으로 할 때 340,000,000~380,000,000원 내외 수준에서 시세가 형성되고 있는 것으로 판단됨. |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지         | 건물명     | 동/층/호수           | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액<br>(천원) | 기준시점       |
|-------------|---------|------------------|-------------|------------|----------|---------------|------------|
|             |         |                  |             |            |          |               | 사용승인일      |
| 중산동<br>1574 | 중산마을아파트 | 8××동/7층<br>/7××호 | 99.69       | 53.9233    | 경매       | 371,000       | 2023.10.30 |
|             |         |                  |             |            |          |               | 1995년      |
| 중산동<br>1574 | 중산마을아파트 | 8××동/9층<br>/9××호 | 99.69       | 53.9233    | 경매       | 359,000       | 2023.05.30 |
|             |         |                  |             |            |          |               | 1995년      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 360,000,000원

#### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가사례, 인근 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 기준시점 당시 당해 지역 아파트 경기 동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

| 일련<br>번호   | 소재지                                      | 지 번                                 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조          | 면 적 (㎡)    |               | 감정평가액                 | 비 고         |                                   |  |
|------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------------|------------|---------------|-----------------------|-------------|-----------------------------------|--|
|            |                                          |                                     |                 |                           | 공 부        | 사 정           |                       |             |                                   |  |
| 1<br>가     | 경기도<br>고양시<br>일산동구<br>중산동<br><br>[도로명주소] | 1574<br>위 지상<br>중산마을<br>아파트<br>808동 | 아파트             | 철근콘크리트조<br>경사슬래브지붕<br>12층 |            |               |                       |             |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           | 경기도<br>고양시 | 일산동구 탄중로 39 8 | 1층                    | 459.24      |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           |            |               | 2층~4층 각각              | 451.68      |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           |            |               | 5층~12층 각각             | 445.74      |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           |            |               | 지층                    | 438.45      |                                   |  |
|            | 대                                        | 48,856.7                            |                 |                           |            |               |                       |             |                                   |  |
|            | 동소                                       | 1574                                | 대               | (내)<br>철근콘크리트조<br>2층 202호 | 소유권        | 99.69         | 99.69                 | 360,000,000 | 비준가격<br>(공용면적<br>포함 :<br>145.92㎡) |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           | 1. -----   | 53.9233       | 53.9233               |             |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           | 대지권        | 48,856.7      |                       |             |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           |            |               |                       |             |                                   |  |
|            |                                          |                                     |                 |                           |            |               |                       |             |                                   |  |
| <b>합 계</b> |                                          |                                     |                 |                           |            |               | <b>₩360,000,000.-</b> |             |                                   |  |
|            |                                          |                                     | 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 일산동구 중산동 소재 '중산초등학교' 서측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 12층 건물 내 2층 202호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창 호 : 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방겸식당, 욕실2, 발코니3 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

열병합발전에 의한 지역난방설비, 승강기설비, 지하주차장시설, 위생설비 및 급배수시설 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

인접지 대비 대체로 등고 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

전체 단지 북측으로 개설된 왕복 4차선의 포장도로가 단지 주출입로와 연결되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-01-19), 지구단위계획구역(2023-01-19)(탄현1,2,중산택지개발), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부 제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(중산중학교), 상대보호구역(중산초등학교), 절대보호구역(중산초등학교), 과밀억제권역, 토지 거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등)임.

## (9) 공부와의 차이

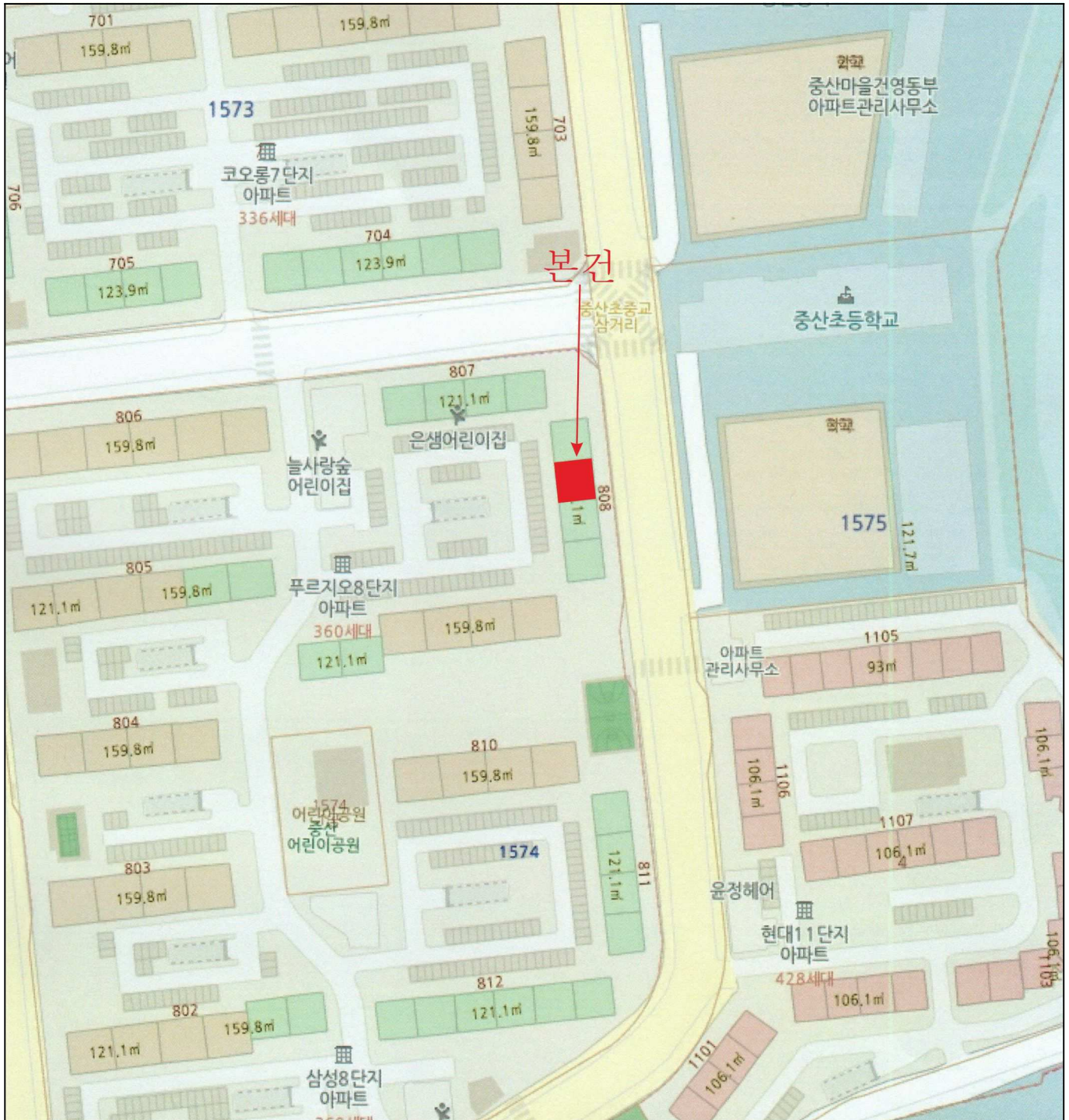
없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도

**소재지** 경기도 고양시 일산동구 중산동 1574 중산마을아파트 808동 2층 202호

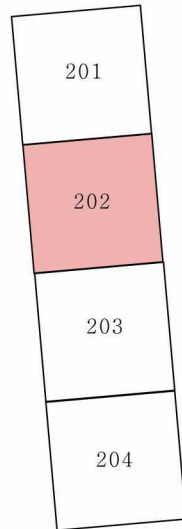


# 내부구조도

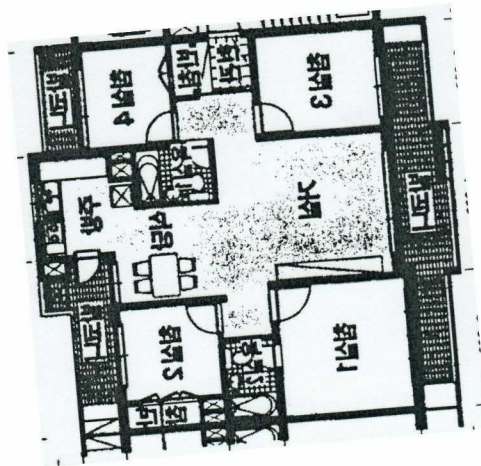
소재지 경기도 고양시 일산동구 중산동 1574 중산마을아파트 808동 2층 202호

NONE SCALE

호별배치도



내부구조도





[ 808 (1) ]



[ 808 (2) ]



[ 808 ]



[ 202 ]