감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김경숙 소유물건(2025타경63416)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정평가서번호:	LJT2025-06-003

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.

이준택감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 준 택 이준택 印

감정평가액	칠억사천일백만원정(₩741,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경숙 (2025타경63416)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23	2025.06.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	741,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩741,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 경의중앙선 "탄현역" 동측 인근에 위치하는 구분건물(일산두산위브더제니스 제106동 제23층 제2306호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640						
건물명	일산두산위브더제니스						
용 도	아파트						
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
건물규모	지상54층						
사용승인	2013.04.26						
구분	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	106	23	2306	120.7818	122.2887	21.8053	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도 제시가 없는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 06월 23일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 "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 가액"을 의미함.

(2) 감정평가조건

없음.

6. 감정평가의 방법

(1) 개요

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 평가하였음.

7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 도시하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 산식

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교치

(2) 인근유사 부동산의 거래사례

구분	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점
				전유	대지권		사용승인
①	탄현동 1640 일산두산위브더제니스	제1**동/ 제**층/ 제****호	아파트	120.7818	21.8053	749,000,000 (@6,201,265)	2025.03.03 2013.04.26
②	탄현동 1640 일산두산위브더제니스	제1**동/ 제**층/ 제****호	아파트	120.7818	21.8053	745,000,000 (@6,168,148)	2024.12.28 2013.04.26

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교사례의 선정

본건과 같은 단지 내 사례로 비교적 최근에 거래되고 면적 및 층, 향 등이 유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례 ②를 선정하였음.

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
거래사례의 경우 거래 당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기 등이 반영되어 있는지에 대한 판단은 한계가 있으나, 실제 거래신고된 사례로서, 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어짐.	1.000

(5) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시군구	시점수정치	거래시점 /기준시점	비 고
경기도 고양시 일산서구	**0.99402**	2024.12.28 /2025.06.23	2024.12.28 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 100.3 2025.06.23 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7 시점수정치 : 99.7/100.3 ≒ 0.99402

※ 거래시점 : 2024.12.28, 2024년 11월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.06.23, 2025년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	거래사례 대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	거래사례 대비 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	거래사례 대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식 (베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	가치형성요인 비교치(누계)	**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	6,168,148	1.000	0.99402	1.000	6,131,262	120.7818	740,544,861	741,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기타 참고자료

(1) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유㎡)	비고
인근지역 유사 부동산	6,000,000 ~ 6,200,000 내외	본건 유사
본건 유사부동산은 단지 위치, 층·호별 위치, 전유면적 및 관리상태 등에 따라 가격수준이 다소 차이가 있음.		

(2) 인근 평가사례

구분	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 사용승인
①	탄현동 1640 일산두산위브더제니스	제1**동/ 제**층/ 제****호	아파트	120.7818	법원경매	742,000,000 (@6,143,310)	2025.05.08 2013.04.26
②	탄현동 1640 일산두산위브더제니스	제1**동/ 제**층 제****호	아파트	120.7818	법원경매	740,000,000 (@6,126,751)	2024.12.04 2013.04.26

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KapaHub Plus))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정 및 의견

본건 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 평가사례, 거래사례 등 참고가격자료 및 평가목적 등을 고려할 때,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
1	741,000,000	-
합계	**741,000,000**	-

2. 그 밖의 참고사항

없음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산두산 위브더 제니스 제106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 54층 1층 2층 3층 ~ 14층 각 15층 16층 ~ 32층 각 33층 34층 ~ 44층 각 45층 46층 ~ 52층 각 53층 54층	 573.6091 936.1908 809.6282 936.1908 184.6464 936.1908 809.6282 936.1908 681.2344 672.9184			
1.	"	1640	대	일반상업지역 (내)	59,023.9			
1				철근콘크리트구조 제23층 제2306호 1.소유권대지권	120.7818 21.8053 59,023.9x--- 59,023.9	120.7818 21.8053	741,000,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	296,400,000	
						건 물 :	444,600,000	
	합 계						₩741,000,000.-	
				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 탄현동 소재 경의중앙선 "탄현역" 동측 인근에 위치하며,
주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 "탄현역"이
소재하는 등 대중교통이용여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 54층 건물 내 제23층 제2306호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 석재 붙임 마감 등,
창호 ; 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 구비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

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

본건 단지 내 도로를 통해 외부 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 사회복지시설(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 청소년수련시설(저촉), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상탄초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자연유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

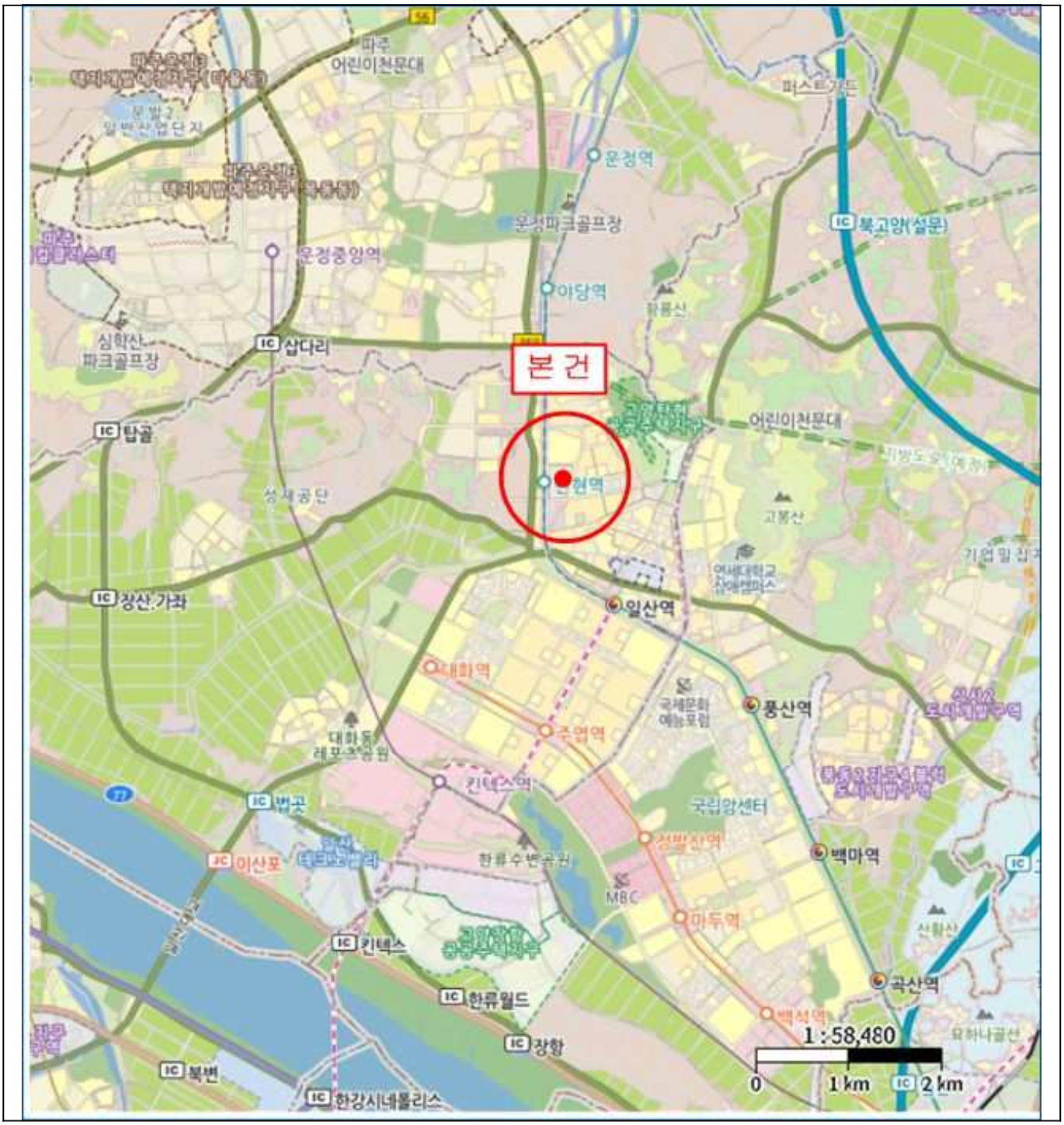
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 23층 2306호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 23층 2306호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 23층 2306호

No Scale

일산두산위브더제니스 제106동 제2306호



호별배치도



내부구조도

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 공동현관

사 진 용 지



본건 현관



주위 환경