감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	송진경 소유물건(2025타경65092)
의 뢰	인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정평가서번호:		25TG-1216-02

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.

태공감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

송 수 열

감정평가액	육억일천구백만원정(₩619,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송진경 (2025타경65092)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.24	2025.12.16 ~ 2025.12.24	2025.12.24

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 이	아파트	1개호 하	- 여	619,000,000 백
	합 계					₩619,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 “경의중앙선 탄현역” 북동측 인근에 위치하는 일산두산위브더제니스 제102동 제34층 제3406호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

-「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.24 일로 함.

4. 감정평가방법

-「감정평가에 관한 규칙」제7조 2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 아파트의 내부구조는 이해관계인의 부재등으로 인해 확인치 못하여 집합건축물대장의 건축물현황도, 표준적 이용상황, 전례, 인근 탐문등을 참고하여 이용상황 및 내부구조 등을 표기하였는바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정함. (거래사례비교법)

2. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640			
건물명, 층, 호수	일산두산위브더제니스 제102동 제34층 제3406호			
용 도	아파트	사용승인일		2013.04.26
면 적	전유면적(㎡)	(주)공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	94.4442	36.153	17.0505	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제101동 제36층	94.4442	17.0505	630,000	실거래가 등 록	2025.04.01

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “ 경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수

구 분	2025년 03월	…	2025년 11월
-	100.0	…	98.2

- 시점 수정치 산출

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.0(적용:2025.03)

▶ 본건기준시점 당시 가격지수 : 98.2(적용:2025.11)

▶ 시점 수정치 : 98.2/100.0≒ 0.98200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 외부요인 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	사례,설비,시공사태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례에 비하여 개별적 요인 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00

7. 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격
630,000,000	1.00	0.98200	1.00	94.4442/94.4442	618,660,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 가격수준	대상 물건의 위치, 층수, 내부 인테리어 정도에 따라 다소간의 가격 차이가 존재하나 동일 전유면적기준 570,000,000원 ~ 630,000,000원 내외수준에서 시세 형성되고 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원) / 단가(원/㎡)
#1	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제103동 제37층	94.44	17.05	법원 경매	2025.09.23	622,000,000 / 6,586,192

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 619,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640 일산두산 위브더 제니스 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 54층				[도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11
				1층	624.8575			
				2층				
				3층~14층 각	947.6186			
				15층	827.8546			
				16층~32층 각	947.6186			
				33층	239.161			
				34층~44층 각	947.6186			
				45층	827.8546			
				46층~51층 각	947.6186			
				52층	668.2856			
				53층~54층 각	657.3989			
	1. 동 소	1640	대	일반상업지역	59,023.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 34층 3406호	94.4442	94.4442	619,000,000	비준가격
				1.소유권	17.0505			
				----------	---------	17.0505		
				대지권	59,023.9			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	247,600,000		
					건 물 :	371,400,000		
	합 계						**₩619,000,000.-**	
			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" 북동측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 경의중앙선 탄현역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 54층 중 제34층 제3406호로서,
외벽: 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감,
창호: 새시 창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대규모의 부정형 토지로서 주상용 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

단지내 도로가 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 사회복지시설(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 청소년수련시설(저촉), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역 등 임.(후첨 토지이용계획확인서 참조)

(9) 공부와의 차이

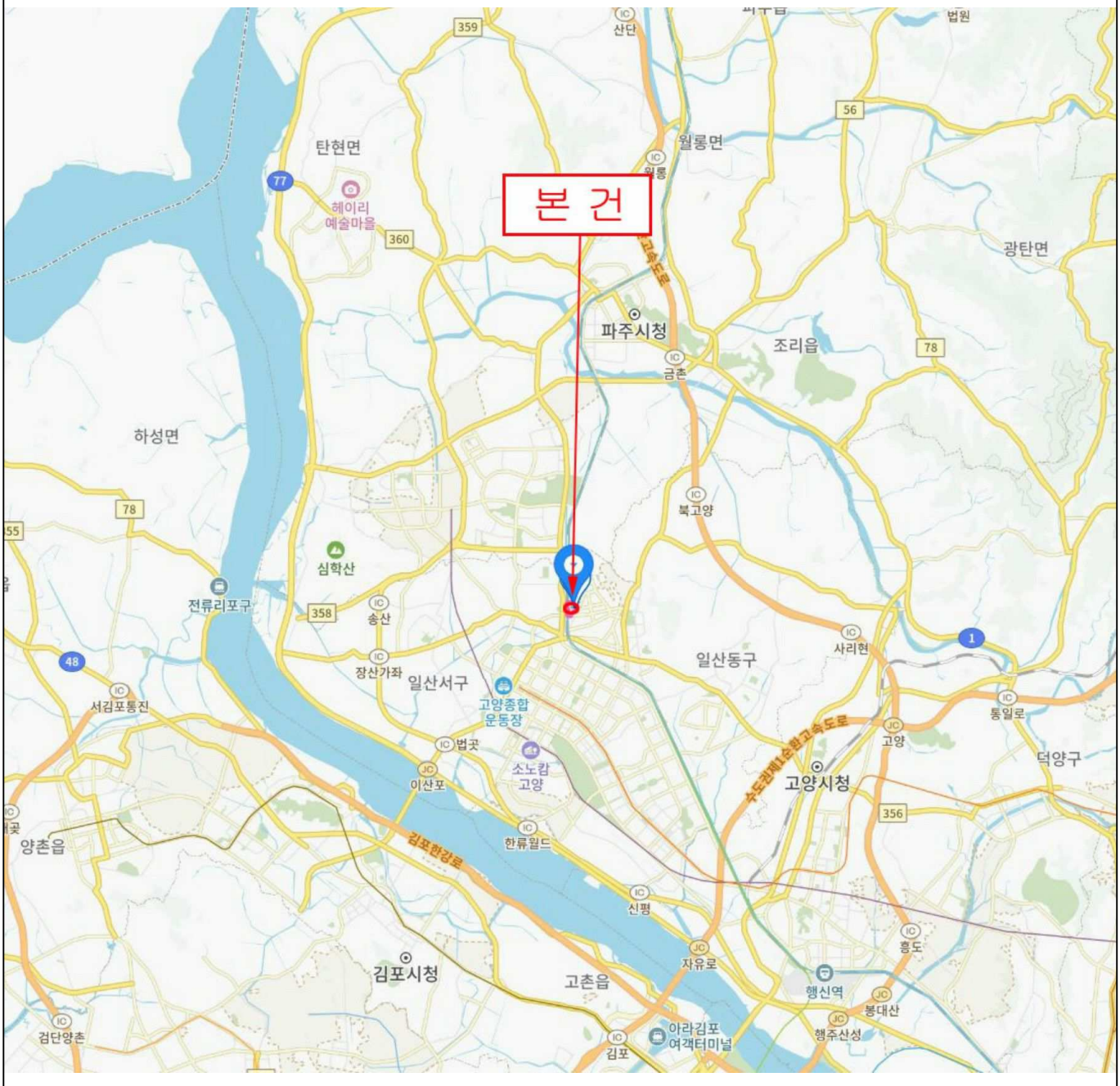
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 34층 3406호



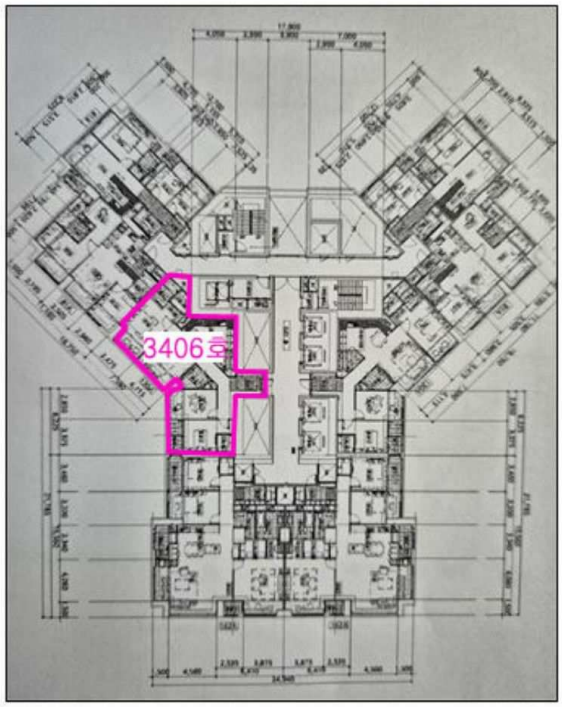
위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 34층 3406호

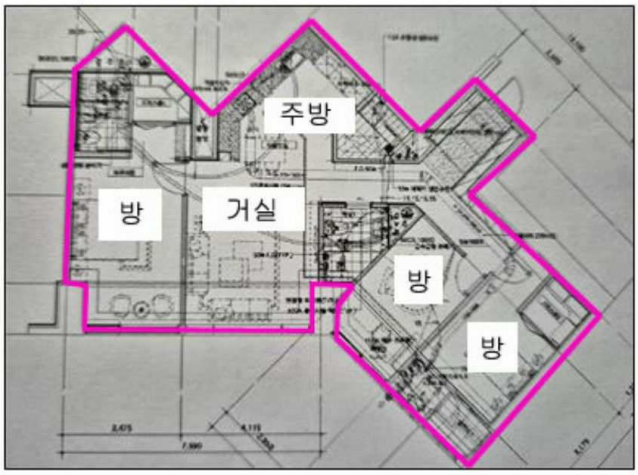


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 34층 3406호



[층별 배치도]



[내부 구조도]







1

