감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	망 신예원의 상속인 한승윤 외 1명 소유물건(2026타경60150)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우
감정평가서번호:	D260225-2-001

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.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 덕 길

감정평가액	육억이천칠백만원정(₩627,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 신예원의 상속인 한승윤 외 1명 (2026타경60150)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.03	2026.02.27 ~ 2026.03.03	2026.03.03

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	627,000,000 백
	합 계					₩627,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 "탄현역(경의중앙선)" 동측 인근에 위치하는 부동산(일산두산위브더제니스 제108동 제44층 제4402호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 03월 03일을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2026년 02월 27일 ~ 03월 03일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.

2) 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 본건의 내부확인은 소유자 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인 불가하여 외부관찰, 주변탐문조사 및 건축물현황도 등을 참작하여 작성되었으니 경매진행시 참조바랍니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	일산두산위브더제니스 제108동
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 51층
사용승인일자	2013.04.26
주 용 도	아파트
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급 · 배수설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상부동산의 현황

일련번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	108	44	4402	아파트	95.5001	98.7710	194.2711	17.2411	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(고양시 일산서구) [출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소 재 지	동/호수	거래일자	전유면적(㎡)	거래가액(원) / 단가(원/㎡)	사용승인일
#1	탄현동 1640 일산두산 위브더제니스	제OOO동 제OOOO호	2025.12.05	95.5001	630,000,000 / 6,596,852	2013.04.26
#2	탄현동 1640 일산두산 위브더제니스	제OOO동 제OOOO호	2025.12.01	95.5001	630,000,000 / 6,596,852	2013.04.26

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일한 단지내에 위치한 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근에 거래된 "**거래사례#1**"을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다..

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

(경기도 고양시 일산서구)

[출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 매매가격지수]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.0	100.0	100.0	99.9	99.7	99.6	99.2	98.8	98.5	98.4	98.2	97.7

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2026.03.03.)	2025.12	97.7	A
사례#1 거래시점 (2025.12.05.)	2025.11	98.2	B
시점수정치		**0.99481**	A/B

5. 가치형성요인 비교

가. 주거용 구분건물 개별요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	비교항목	세부항목
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		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	

나. 개별요인 비교

일련번호	개별요인					비 고
	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계	
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례대비 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	95.5001	6,596,852	1.000	0.99481	1.000	6,562,614	626,730,293	627,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(경기도 고양시 일산서구) [출처 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
A	탄현동 1640 일산두산 위브더제니스	제OOO동 제OOOO호	94.4442	경매	605,000,000	2026.02.12	-
					6,405,899	2013.04.26	
B	탄현동 1640 일산두산 위브더제니스	제OOO동 제OOOO호	94.4442	경매	641,000,000	2026.01.12	-
					6,787,076	2013.04.26	
C	탄현동 1640 일산두산 위브더제니스	제OOO동 제OOOO호	95.5001	경매	648,000,000	2026.01.02	-
					6,785,333	2013.04.26	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물	본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 6,200,000 ~ 6,700,000 원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	95.5001	95.5001	627,000,000	627,000,000	-
합 계	-	-	-	**627,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산두산 위브더 제니스 제108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 51층 1층 2층 3층 ~ 14층 각 15층 16층 ~ 32층 각 33층 34층 ~ 51층 각	 578.462 987.9476 861.385 987.9476 184.6464 987.9476			
1)	동소	1640	대	일반상업지역 (내)	59,023.9			
1				철근콘크리트구조 제44층 제4402호 1) 소유권 ---------- 대지권	95.5001 17.2411 ------- 59023.9	95.5001 21.7512 **토지·건물**	627,000,000 **배분내역**	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함평가)
						토 지 : **건 물 :**	**250,800,000** **376,200,000**	
	합 계						**₩627,000,000.-**	
				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 덕이동 소재 "탄현역" 동측 인근에 위치하고, 주위는 공동주택, 공원, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반입지 여건은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 탄현역(경의중앙선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 51층 건내 제44층 제4402호로서,
(사용승인일 : 2013.04.26.)
외벽 : 몰탈위 페인트 및 일부 돌붙임 마감 등.
내벽 : -.
창호 : 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 이용상황 등은 후첨 내부구조도 참조바람.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비 및 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건은 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측, 서측, 남동측 및 북측으로 각각 도로에 접하고 있음.

(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(2024-06-11)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-06-11)(상탄초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-06-11)(자연유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2024-06-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주
택,아파트)로사용되는토지) 임.

(9) 공부와의 차이

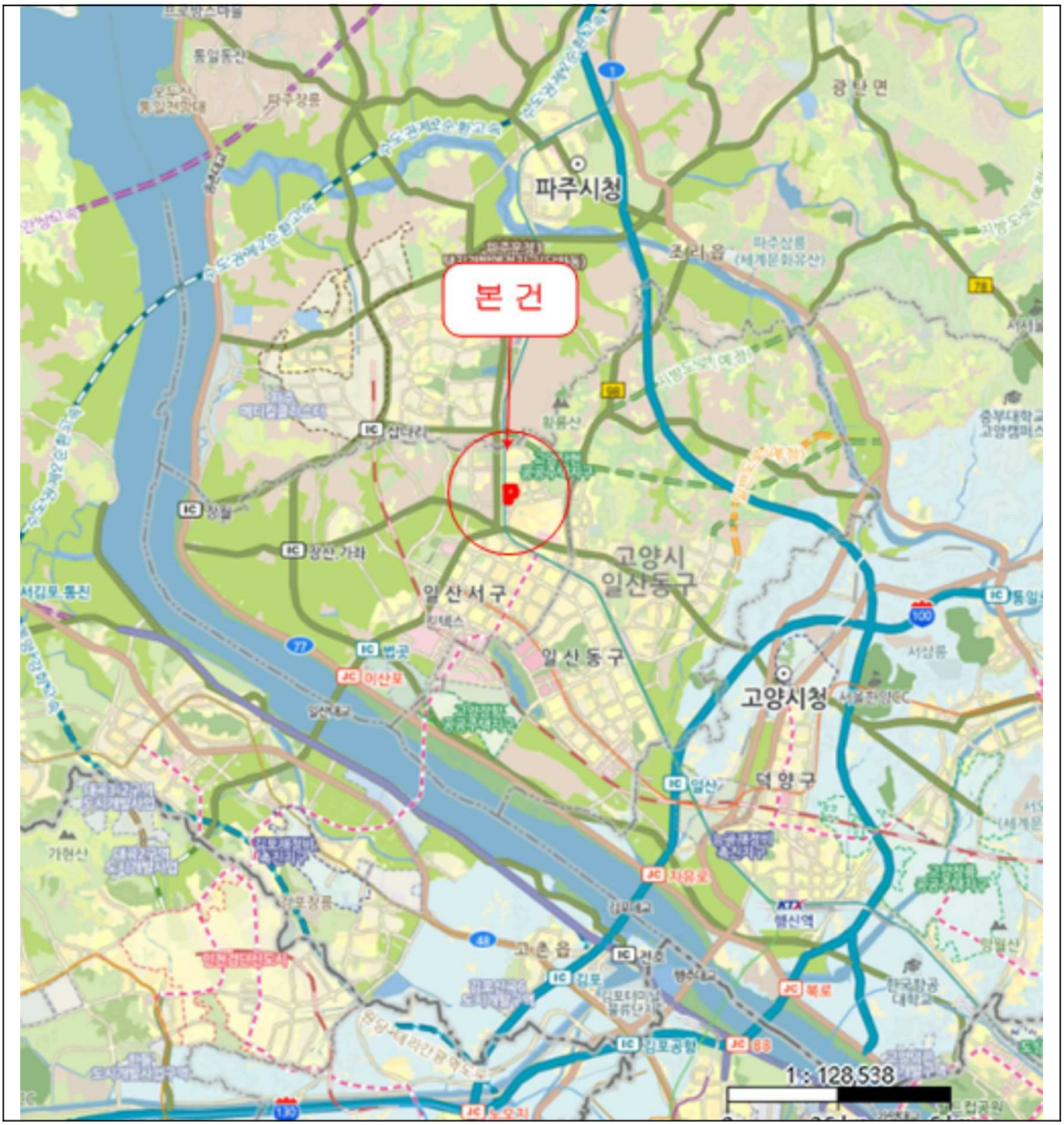
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제108동 제44층 제4402호



위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제108동 제44층 제4402호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제108동 제44층 제4402호

No scale

호별배치도

(제108동 제44층)



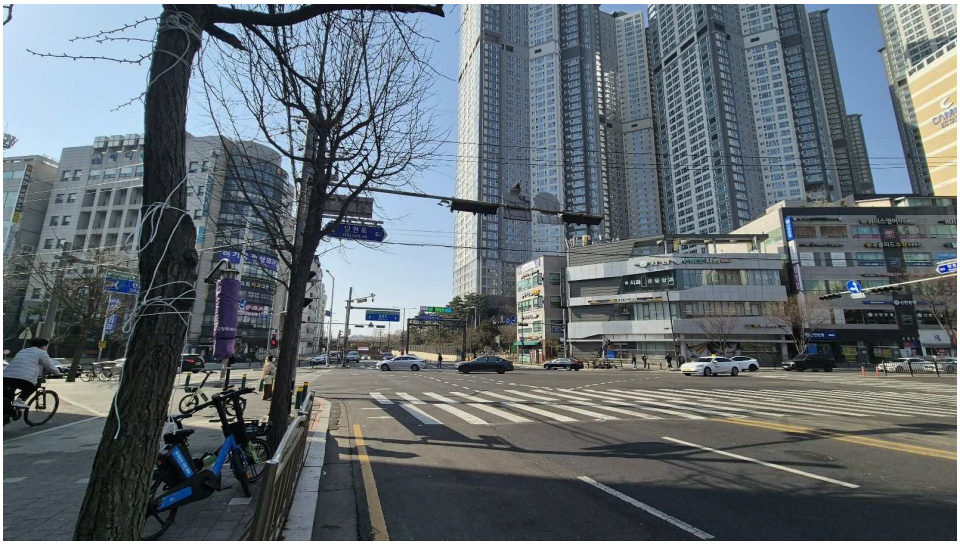
내부구조도

본건
(제4402호)



* 본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부관찰이 아닌 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제상황과는 다소 차이가 있을 수 있음.

사 진 용 지

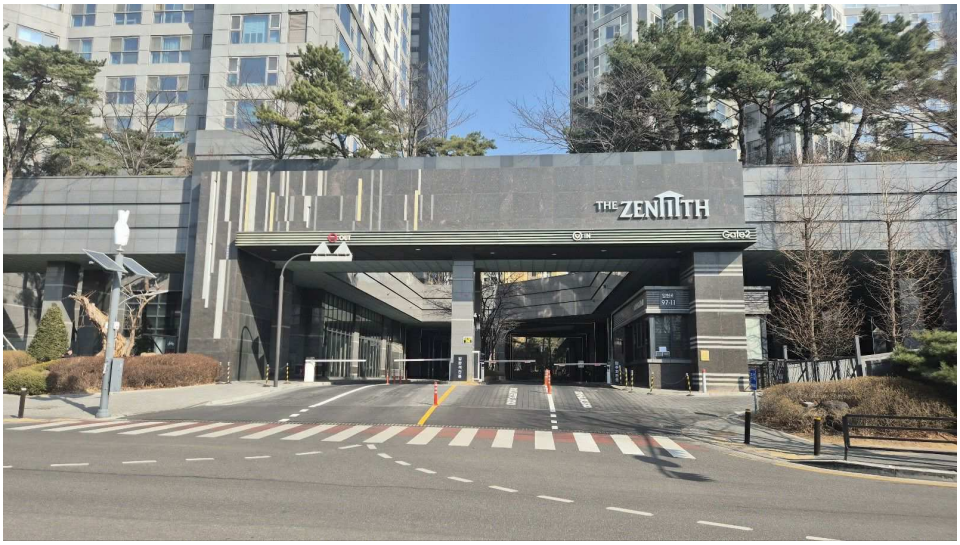


주위전경-1



주위전경-2

사 진 용 지



단지입구전경



본건건물전경-1

사 진 용 지



본건건물전경-2



본건건물전경-3

사 진 용 지



본건건물입구전경



본건현관입구전경