감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	배용준 소유물건(2026타경61053)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정평가서번호:	YH2026042401

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.

감 정 평 가 사 (인)

김 용 철

감정평가액	칠억이천만원정(₩720,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	배용준 (2026타경61053)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.07	2026.04.27 ~ 2026.05.07	2026.05.08

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	아파트	1개호	-	720,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩720,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '상탄초등학교' 남서측 인근에 위치하는 일산 두산위브더제니스 108동 44층 4401호로서, 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 2026년 05월 07일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

- 본건은 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였음.

- 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.

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 일산서구 탄현동 1640				
건물명, 동, 층, 호수	일산두산위브더제니스, 108동, 44층, 4401호				
용 도	아파트		사용승인일		2013년 04월 26일
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	120.7818	41.8905	162.6723	21.8053	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일	비고
#1	일산서구 탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	1××동/51층/5×××호	120.7818	21.8053	745,000	2025.06.17 2013년	실거래가
#2	일산서구 탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	1××동/24층/2×××호	120.7818	21.8053	740,000	2025.05.10 2013년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일 단지에 위치한 상기 사례 중 대상물건과 물적 비교가능성 및 가격형성요인의 유사성이 높다고 인정되는 <거래사례 #1>을 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 경의권 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 월별 경기도 경의권 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수

(2026.01 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	102.7	102.7	102.7	102.6	102.4	102.3	101.9	101.5	101.2	101.1	100.8	100.3
2026년	100.0	99.8	99.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 2026년 04월 이후의 아파트 매매가격지수가 발표되지 않음.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 102.4 (2025.05)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.6 (2026.03)

▶ 시점 수정치 : 99.6/102.4 ≒ 0.97266

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 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 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	0.99	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		**0.990**		**1.00×1.00×0.99×1.00**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
745,000,000	1.00	0.97266	0.990	120.7818 /120.7818	717,385,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

가격수준	대상 물건의 위치·층수·내부 인테리어 정도에 따라 다소간 가격 차이가 존재하나 유사 면적을 기준으로 할 때 620,000,000~750,000,000원 내외 수준에서 시세가 형성되고 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인일
탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	1××동/9층/9××호	120.7818	21.8053	경매	701,000	2026.04.22 2013년
탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	1××동/16층/1×××호	120.7818	21.8053	경매	700,000	2026.02.25 2013년

3. 본건 유사 물건 낙찰사례

소재지	낙찰일자	전유면적(㎡)	감정가(원)	낙찰가(원)	낙찰가율(%)
탄현동 1640 위브더제니스 1××동 3×××호	2026.03.11	120.7818	747,000,000	584,155,000	78.2
탄현동 1640 위브더제니스 1××동 2×××호	2026.01.20	120.7818	742,000,000	588,426,000	79.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 720,000,000원

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 아파트 감정평가액을 상기와 같이 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
	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640 위 지상 일산 두산위브 더제니스 108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 51층				
	[도로명주소]	경기도	고양시	일산서구 일현로	97-11			
				1층	578.462			
				2층				
				3층~14층 각각	987.9476			
				15층	861.385			
				16층~32층 각각	987.9476			
				33층	184.6464			
				34층~44층 각각	987.9476			
				45층	861.385			
				46층~51층 각각	987.9476			
1	동소	1640	대		59,023.9			
가				(내) 철근콘크리트구조 44층 4401호	120.7818	120.7818	720,000,000	비준가격 (공용면적 포함 : 243.0705㎡)
				소유권 1. ---------- 대지권	21.8053 ---------- 59,023.9	21.8053		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	288,000,000	
						건 물 :	432,000,000	
	합 계						₩720,000,000.-	
			이	하	여	백		

YH2026042401

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 '상탄초등학교' 남서측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 및 주정차가 가능하고 인근에 노선버스 정류장·역(경의중앙선 탄현역)이 소재하는 바, 정류장·역까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 51층 건물 내 44층 4401호로서,
외 벽 : 화강석 및 대리석 붙임 마감,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창 호 : 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실2, 드레스룸2, 발코니2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

열병합발전에 의한 지역난방설비, 승강기설비, 지하주차장설비, 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 등고 평탄한 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

전체 단지 동·서·남·북측으로 왕복 4차선의 포장도로가 각각 개설되어 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(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 상대보호구역(2024-06-11)(상탄초등학교), 상대보호구역(2024-06-11)(자연유치원), 절대보호구역(2024-06-11), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

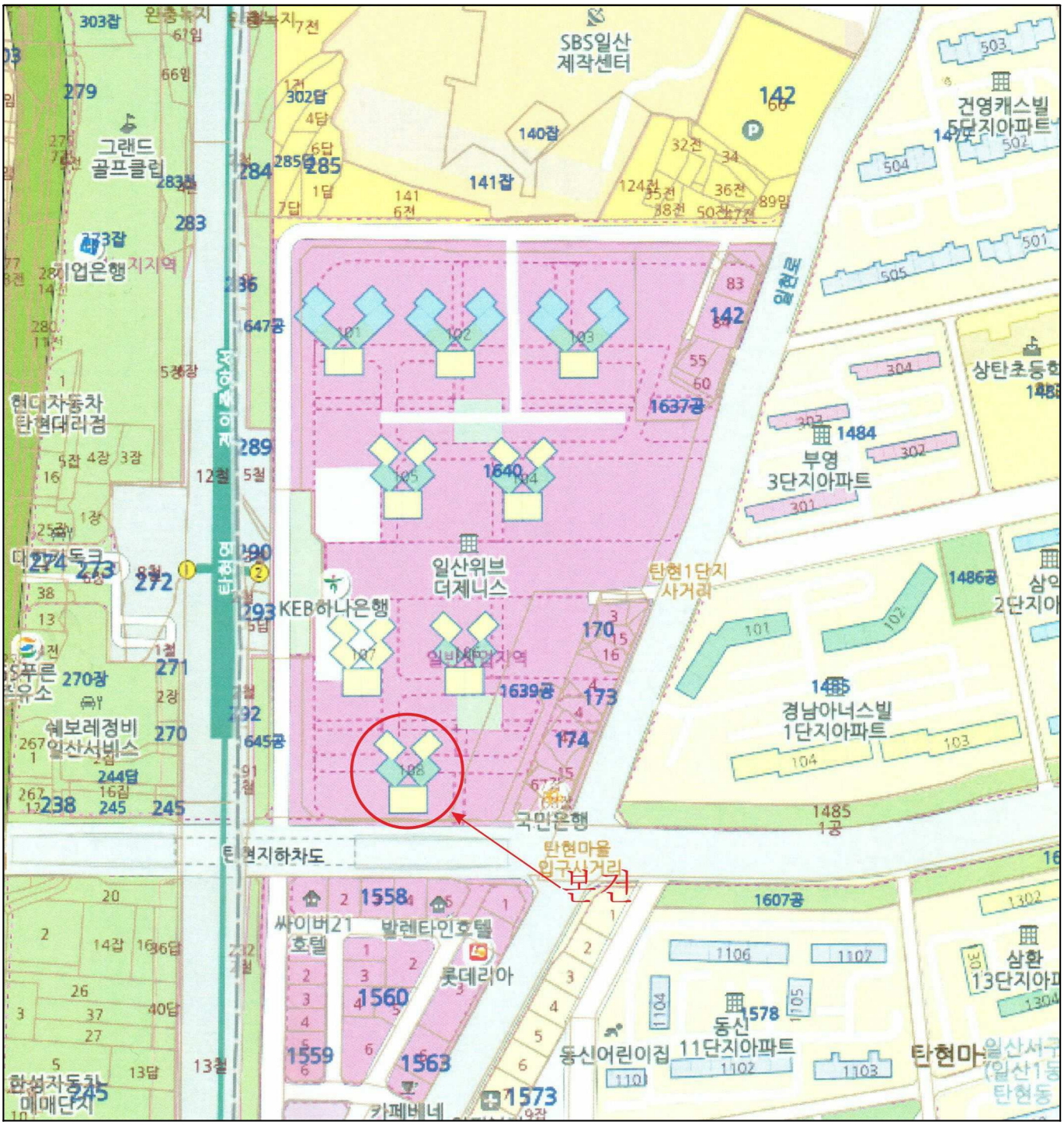
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

YH2026042401

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 108동 44층 4401호

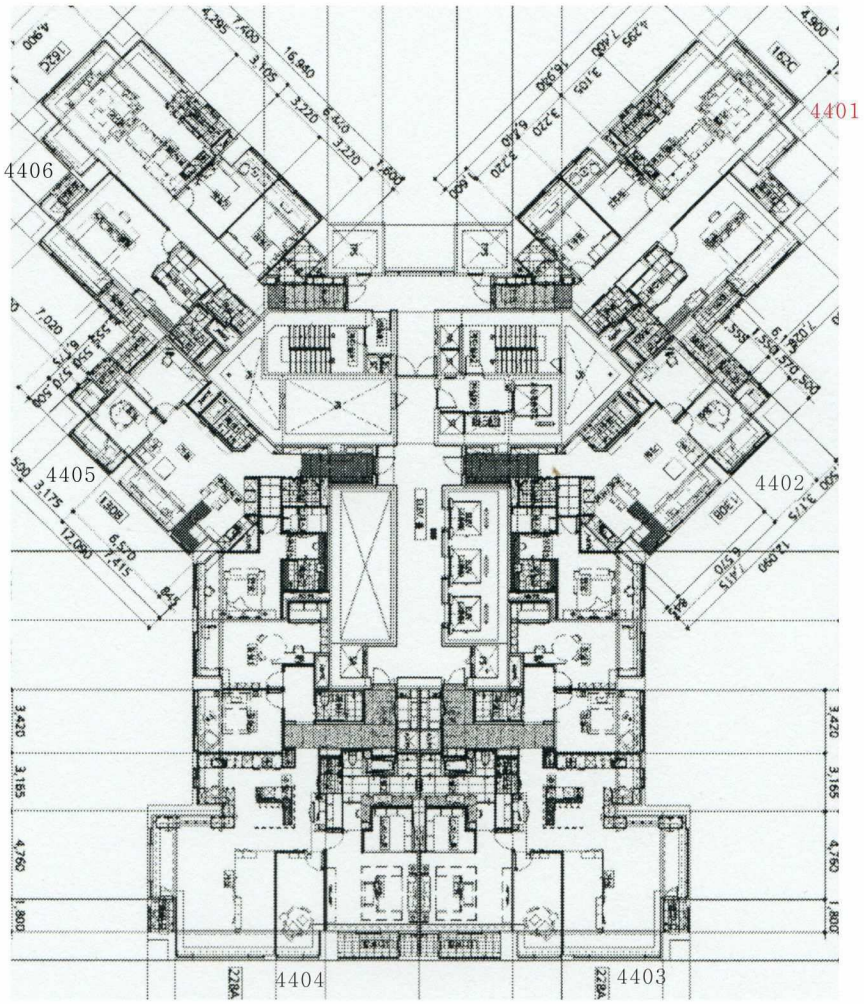


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 108동 44층 4401호

NONE SCALE

호별배치도

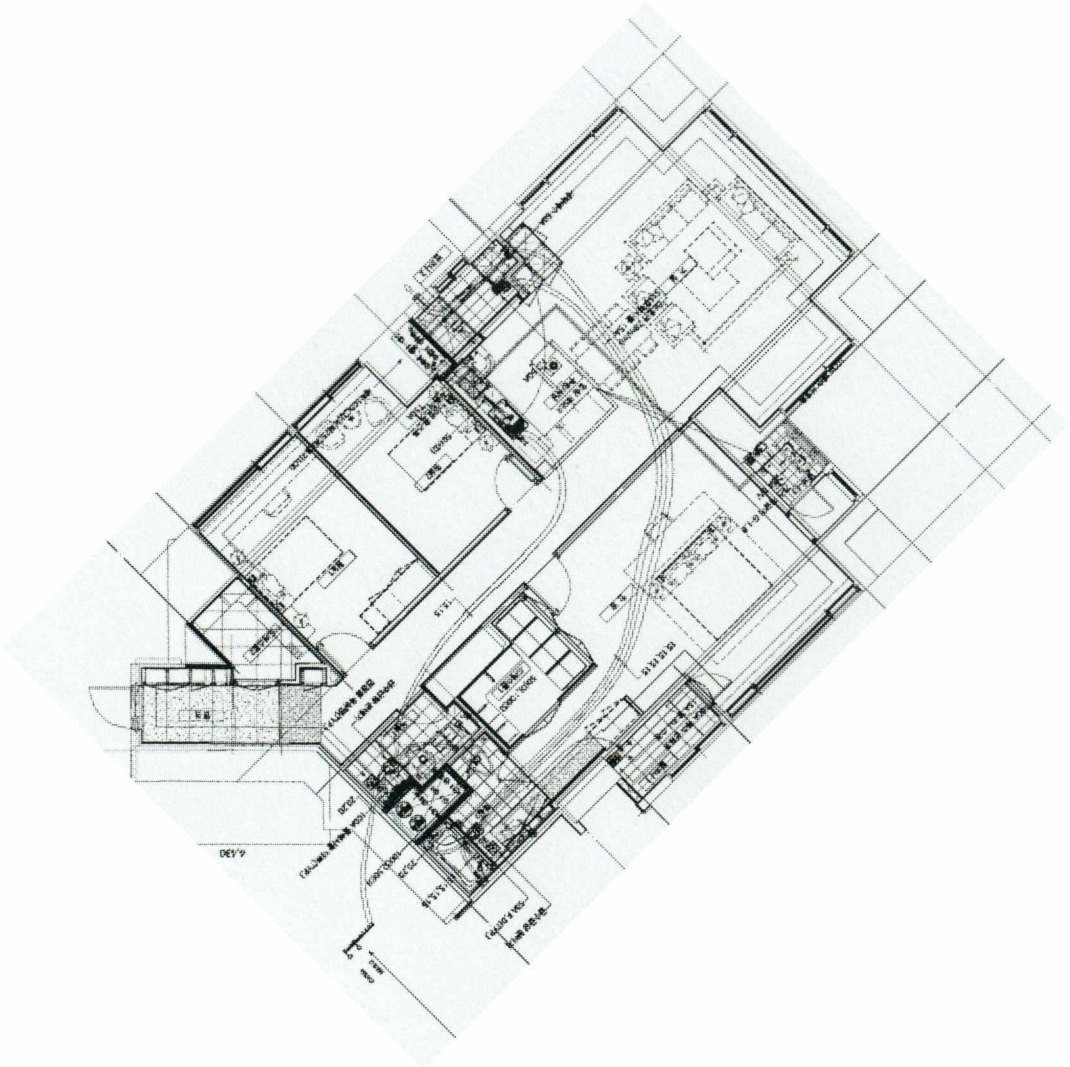


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 108동 44층 4401호

NONE SCALE

내부구조도





[108 (1)]



[108 (2)]



[108]



[4401]