감 정 평 가 서

건 명	배용준 소유물건(2026타경61077)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	260425-400535-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 은 주

감정평가액	일십칠억이천오백만원정(₩1,725,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매(부동산임의경매)	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	배용준 소유물건 (2026타경61077)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.06	2026.05.04 ~ 2026.05.06	2026.05.06

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	3세대 이	아파트	3세대 하	- 여	1,725,000,000 백
	합 계					₩1,725,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호(1)-(3)은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '상탄초등학교' 서측 인근에 위치하고 있는 '일산두산위브더제니스'(아파트)내 제102동 제3층 제303호, 제103동 제6층 제606호 및 제6층 제603호 등 총 3개호의 구분건물로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가에 관한 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 당해 토지의 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란함으로 인하여 인근 유사부동산(구분건물)의 가격수준과 평가전례 등 참고자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.05.06.일을 기준시점으로 하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나, 유사한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정과 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 (일현로 97-11)

건물명 등	일산두산위브더제니스 제102동 3층 303호, 제103동 6층 606호 및 6층 603호				
용 도	아파트		입주(사용승인)년월	2013.04.26.	
면 적 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	대지권	전용율(%)
	(1)-(3) : 94.4442	(1)-(3) : 36.1530	(1)-(3) : 130.5972	(1)-(3) : 17.0505	(1)-(3) : 72.32

* 상기의 공용면적, 공급면적 및 전용율 등은 공부상의 면적에 의거하여 사정하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근지역의 동일 또는 유사부동산의 거래사례
평가대상물건과 인근 또는 동일지역에 소재하고 있으며 본건과 물적유사성이 높을 뿐만 아니라, 비교적 최근에 거래된 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 및 동·호수구분	전유면적 (㎡)	거래년월	거래가액(원)
ⓐ	탄현동 1640 일산두산위브더 제니스(아파트)내 제10*동 제36층 제360*호	94.4442	2025.04.	630,000,000

4. 시점수정

(1) 시점수정치는 경기도 고양시 일산서구 아파트에 대한 시점수정치를 적용하였음.
(2) 시점수정치의 산정
① 거래사례ⓐ와의 가격지수 산정

구 분	가격지수	비 고
거래사례의 거래시점 현재의 가격지수	102.6	
대상물건의 기준시점 현재의 가격지수	99.6	
시점수정치(기준시점지수/거래시점지수)	0.97076	99.6/102.6

5. 가치형성요인 비교치의 산정

(1) 항목별 개별요인 비교표

요인구분	비교항목	세 부 항 목
외부요인	공공시설 및 편익 시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공 시설과의 거리 및 편의성 등
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통성, 접면가로), 획지조건과 단지의 여건(고저, 경사지) 등
	교육환경	유치원, 초등학교 등과의 거리, 등.하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류 및 학군의 선호도 등
	자연환경	조망, 경관, 풍치 등 자연환경, 공원 및 녹지시설 등과의 접근성
	거주환경	거주환경의 조성상태, 오염시설과 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등 거주환경 저해시설 등의 유무 및 거리 등
내부요인	시공사의 브랜드	시공사에 대한 일반인의 인지도 및 선호도
	건물의 규모	해당 건물의 총 세대수, 건물의 최고층수 등

	단지의 구성 및 환경	동간의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적인 쾌적성(용적율, 건폐율 등), 조경 시설과 녹지 등의 조성상태
	건물의 구조 및 설비상태, 노후화정도 등	건물의 구조와 재질상태, 계단식 및 복도식 등 현관구조, 판상형, 타워형 및 혼합형 등 외부 구조상태, 내진설계의 유무, 필로티구조, 지역난방 및 개별난방 등 난방방식, 승강기유무 등 각종설비의 구비상태, 건물의 노후화 정도 및 리모델링 등 대수선의 여부 등
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 설비유무와 세대간의 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 커뮤니티 시설, 경로당, 유치원 등의 유무 및 상태
	보완 및 유지관리	보완 및 유지관리의 체계와 관리상태 등
	기타 내부요인	-
호별요인	층별효용	해당 건물의 각 층별에 따른 효용성
	동별 및 라인에 따른 위치별 효용성	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터와 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활의 침해 가능성, 공용시설, 교육시설, 교통시설 및 편익시설 등과의 접근성
	향별효용	당해 세대가 위치한 향별에 따른 효용성
	전유면적과 대지권	전유면적 부분의 크기, 대지사용권(소유권 대지권의 비율)의 크기

	내부설계 및 구조	타입 등 평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층유무, 1층의 전용정원 여부, 다락과 테라스, 베란다 등의 유무 등
기타요인	개발사업 가능성	재개발 및 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입여부
	행정적 규제	행정적인 규제사항
	기타사항	기타 가치형성에 영향을 미치는 요인

(2) 거래사례대비 개별적인 가치형성요인 비교치의 산정

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누계치	항목별 비교내역
(1)-(3)/ⓐ	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	외부요인 및 내부요인에서는 상호 동일하나, 기호(1)-(3)은 호별요인인 층별효용성 등에서 다소 열세함

6. 거래사례와의 비교에 따른 시산가액의 산정

기호	거래사례가액(원)	시점수정치	가치형성요인 비교치	시산가액(원)
(1)-(3)/ⓐ	630,000,000	0.97076	0.940	575,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역내 동일 또는 유사부동산의 가격(호가)수준
   동일수급권내의 인근지역 또는 동일지역에 소재하고 있는 유사 공동주택의 가격(호가)

수준은 층별, 위치별 효용성 등에 따라 다소간의 차이는 있지만, 대략적으로 전유면적당 @6,000,000원/㎡ ~ @6,700,000원/㎡ 내외 수준에서 호가하고 있음.

2. 동일 또는 인근지역내의 유사부동산의 평가전례

기호	소재지, 건물명 및 동·호수구분	목적	기준시점	평가가액(원)
①	탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제10*동 제26층 제260*호 (전유면적 : 94.4442㎡)	경매 평가	2025.05.	629,000,000
②	탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제10*동 제29층 제290*호 (전유면적 : 94.4442㎡)	경매 평가	2025.10.	621,000,000

3. 기준시점 현재 동일 또는 유사부동산의 매물가액

소재지, 건물명 및 동·호수구분	매물가액(원)
탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제10*동 제35층 제350*호 (전유면적 : 94.4442㎡)	560,000,000
탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제10*동 제36층 제360*호 (전유면적 : 94.4442㎡)	590,000,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기의 참고자료 즉, 거래사례 및 인근지역에 소재한 동류형의 유사부동산에 대한 호가수준과 평가전례 등을 기준으로 사례자료와의 비교에 따른 시산가액의 산정은 대체적으로 합리성이 있다고 판단되는 바, 이를 종합적으로 참작하여 본건 평가대상 부동산에 대한 감정평가가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	소재지 및 동·호수구분	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
(1)-(3)	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 (일현로 97-11) 일산두산위브더제니스(아파트)내 제102동 제3층 제303호, 제103동 제6층 제606호 및 제603호	94.4442	575,000,000

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	1640 [일현로 97-11]	일산두산 위브더 제니스 제102동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 54층 아파트 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	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640	대	(내)	59,023.9			
(1)				[전유부분의 건물의 표시] 철근콘크리트구조 3층 303호	94.4442	94.4442	575,000,000	
				[대지권의 비율] 기호1의 소유권 대지권	59,023.9 X 17.0505/ 59,023.9	17.0505		

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
				[배분내역] 토지: 230,000,000 건물: 345,000,000				
	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640 [일현로 97-11]	일산두산 위브더 제니스 제103동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 55층 아파트 1층 624.7471 2층 3층 ~ 14층 각 947.6186 15층 887.7623 16층 ~ 32층 각 947.6186 33층 239.161 34층 ~ 44층 각 947.6186 45층 887.7623 46층 ~ 52층 각 947.6186 53층 668.2856 54층, 55층 각 657.3989			
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640	대	(내)	59,023.9			

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
(2)	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640 [일현로 97-11]	일산두산 위브더 제니스 제103동	[전유부분의 건물의 표시] 철근콘크리트구조 6층 606호 [대지권의 비율] 기호1의 소유권 대지권 [배분내역] 토지: 230,000,000 건물: 345,000,000 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 55층 아파트 1층 624.7471 2층 3층 ~ 14층 각 947.6186 15층 887.7623 16층 ~ 32층 각 947.6186 33층 239.161 34층 ~ 44층 각 947.6186 45층 887.7623 46층 ~ 52층 각 947.6186 53층 668.2856 54층, 55층 각 657.3989	94.4442 59,023.9 X 17.0505/ 59,023.9	94.4442 17.0505	575,000,000	

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
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640	대		59,023.9			
				(내)				
(3)				[전유부분의 건물의 표시] 철근콘크리트구조 6층 603호	94.4442	94.4442	575,000,000	
				[대지권의 비율] 기호1의 소유권 대지권	59,023.9 X 17.0505/ 59,023.9	17.0505		
				[배분내역] 토지: 230,000,000 건물: 345,000,000				
	합 계						**₩1,725,000,000.-**	
			이 하		여	백		

구분건물감정평가요항표

(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

본건 기호(1)-(3)은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '상탄초등학교' 서측 인근에 위치하고 있는 일산두산위브더제니스(아파트)내 제102동 제3층 제303호, 제103동 제6층 제606호 및 제6층 제603호 등 총 3개호의 구분건물로서, 주위는 동류형의 아파트단지 밀집지대, 상탄초등학교 등 교육시설, 행정복지센터 그리고 노변을 따라 형성된 중.소규모의 점포 및 상가 등 근린생활시설 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 진.출입은 용이하고, 인근으로는 탄현마을입구 사거리를 중심으로 산현로, 일현로 등 주요도로가 지나고 있고, 남서측 인근으로는 경의선 '탄현역사'가 소재하고 있어서 제반 교통사정은 대체적으로 무난시되는 지역임.

(3) 건물의 구조

본건 기호(1)의 구분건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상54층 건물내의 제3층 제303호, 그리고 기호(2),(3)의 구분건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상55층 건물내의 제6층 제606호 및 제603호로서,
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 샷시이중창호 등으로 마감하였음.

(4) 이용상태

기호(1)-(3) 모두 공동주택(아파트) 단위세대로 이용중에 있으며, 내부구조는 각각 방3,

구분건물감정평가요항표

(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)

욕실2, 주방겸 식당, 거실, 현관 등임.

(5) 설비내역

개별난방설비 구비되어 있으며, 위생 및 급배수설비, 소화전 및 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 사다리형태에 가까운 자체지반 평탄한 토지로서, 기준시점 현재 아파트단지 및 단지내 상가 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

구분건물감정평가요항표

(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)

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

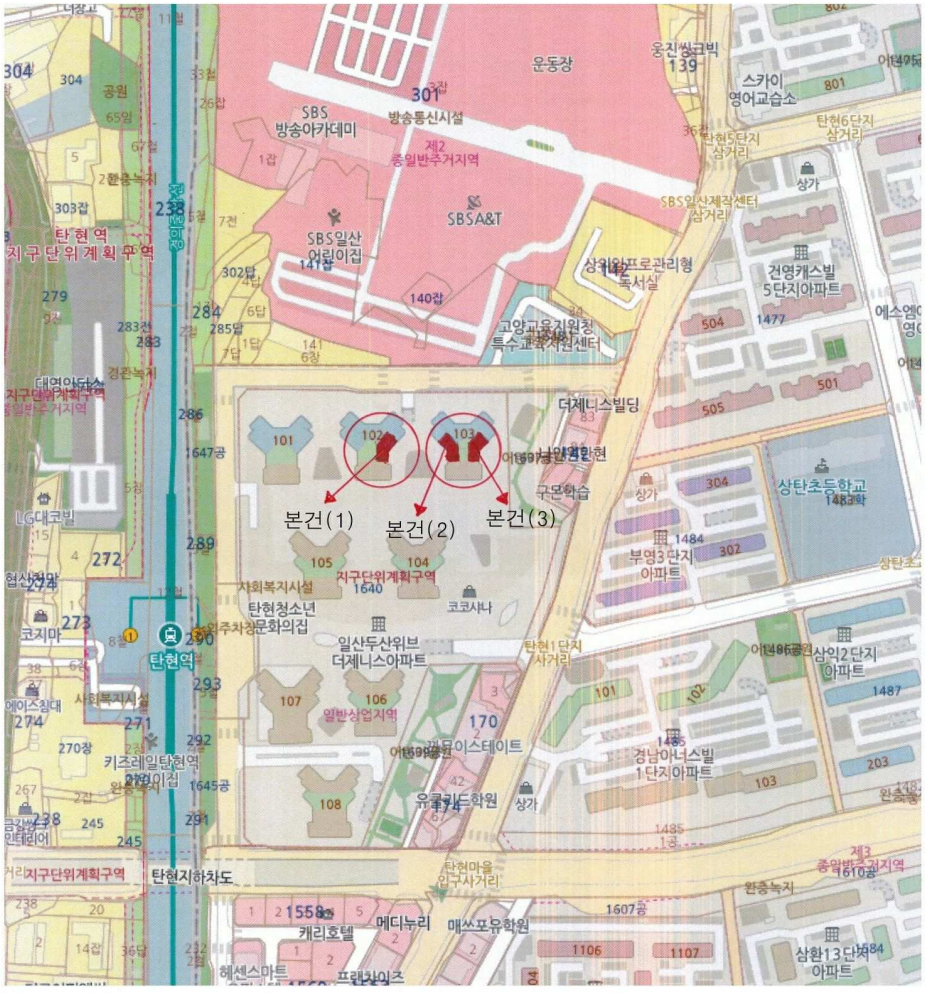
임대관계 : 미상임.
기타사항 :
* 본건 구분건물(아파트)에 대한 내부구조는 폐문부재로 인하여 부득이 집합건축물대장상의 등재사항과 현황도면, 그리고 외관적인 관찰사항 등을 종합적으로 참작하여 후첨과 같이 도시하였음.

위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 3층 303호외

위 치 도

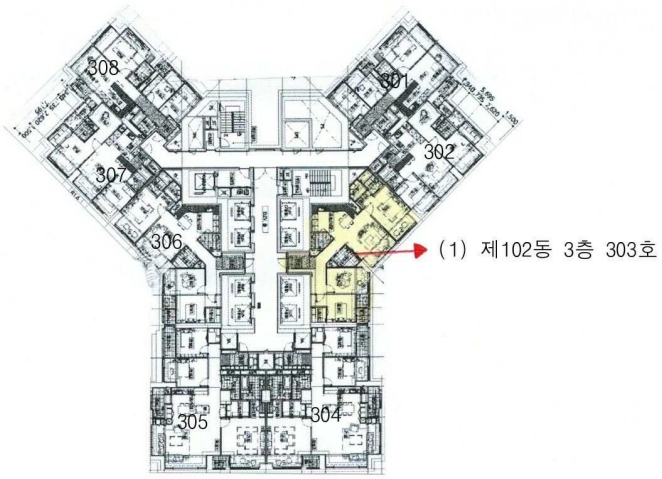
소재지 : 경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 (일현로 97-11) 일산두산위브더제니스 102동 3층 303호 외



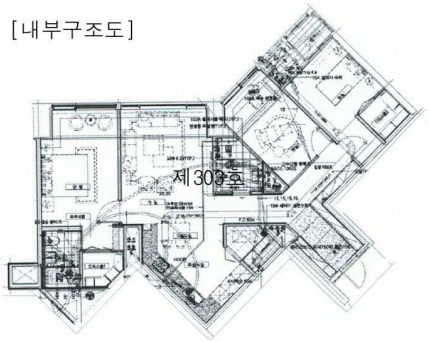
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 3층 303호외

호 별 배 치 도



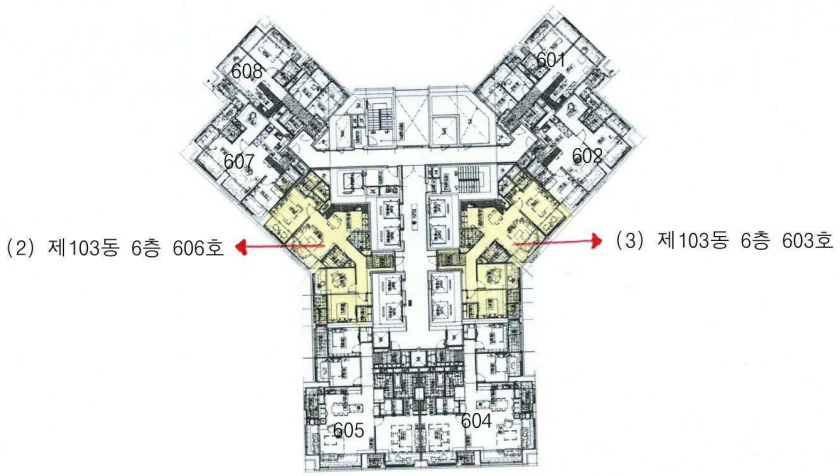
[내부구조도]



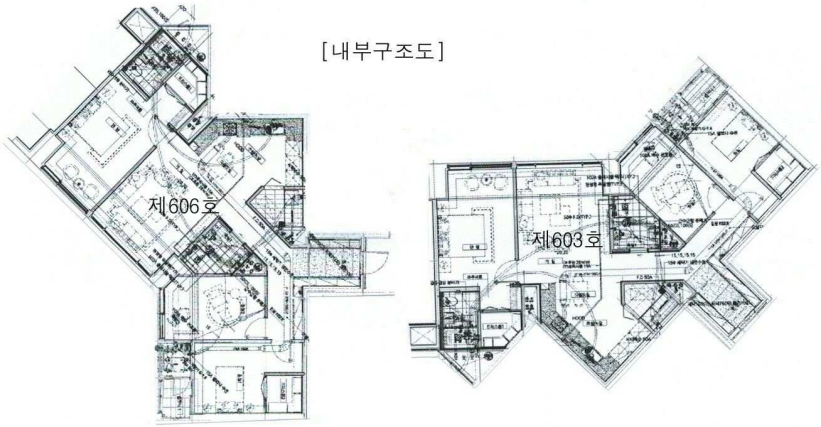
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 102동 3층 303호외

호 별 배 치 도



[내부구조도]



사 진 용 지



[기호(1) 소재 아파트 전경]



[기호(2),(3) 소재 아파트 전경]



[기호(1)의 라인 공동출입구]

사 진 용 지



[기호(2),(3)의 라인 공동출입구]



[단지내 일부전경]



[지하주차장]

사 진 용 지



[아파트단지 주출입구]



[주변전경]



[주변전경]