감 정 평 가 서

건 명	김은경 소유물건 (2026타경61466)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
번 호	026061101

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.

위드감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 형 진

감정평가액	**칠억오백만원정(₩705,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김은경 (2026타경61466)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.15	2026.06.12 ~ 2026.06.15	2026.06.16

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	705,000,000 백
	합 계					₩705,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '상탄초등학교' 서측 인근에 위치하는 일산두산위브더제니스 제104동 제17층 제1706호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 17층 1706호		
이용상황	아파트	사용승인일자	2013.04.26
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층 / 보통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 / 8개동 2,700세대
용도지역	일반상업지역	기타	-

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	제17층 제1706호	120.7818	122.2887	21.8053	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 6월 15일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2026년 06월 12일 - 2026년 06월 15일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

3. 기타

본건의 내부구조 및 이용현황은 건축물현황도, 평가전례, 외부관찰 및 탐문등을 참고하여 도시하였으니 경매참여시 별도 확인을 요하며, 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1)주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성 부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

3)일괄.구분.부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

기호	소재지 지번	건물명, 층,호수	용도	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제10*동 제14층 제140*호	아파트	120.7818	21.8053	661,000,000	2026.05.07
B	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제10*동 제39층 제390*호	아파트	120.7818	21.8053	650,000,000	2026.05.06
C	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제10*동 제40층 제400*호	아파트	120.7818	21.8053	650,000,000	2026.02.25
D	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제10*동 제13층 제130*호	아파트	120.7818	21.8053	658,000,000	2026.01.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례의 선택

상기 사례는 한국부동산원 정보체계등을 토대로 기재하였으며, 상기사례중 본건과 가치형성요인이 유사하고 등기사항전부증명서상 실거래가액이 등재된 사례로서 비교적 최근 거래사례인 <사례A>를 선택함.

* 선택 거래사례의 단가

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (㎡)
A	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제10*동 제14층 제140*호	아파트	120.7818	661,000,000	5,472,679

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 대상의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함

(다) 월별 아파트 매매가격지수

(자료출처 :한국부동산원)

구분	2025년 9월	2025년 10월	2025년 11월	2025년 12월	2026년 1월	2026년 2월	2026년 3월	2026년 4월	2026년 5월
경기도 고양시 일산서구	101.2	101.1	100.8	100.3	100.0	99.8	99.6	99.4	99.1

(라) 시점수정치 산출

구 분	아파트 매매가격지수	비 고
사례(A)의 거래시점 적용지수	99.4	2026년 4월 지수
대상물건의 기준시점 적용지수	99.1	2026년 5월 지수
시점수정치	0.99698	99.1 / 99.4

* 시점수정은 각 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정함.(거래시점 2026.05.07.은 2026년 04월 지수를 적용하고, 기준시점 2026.06.15.은 2026년 05월 지수를 적용함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비고
		본건	사례	
외부 요인	가로의 폭 및 구조등의 상태, 도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 공공시설 및 편익시설과의 접근성, 조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경, 변전소, 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무, 기타 사회적. 경제적,행적적 요인 등	1.00	1.00	대등함
건물 요인	시공업체의 브랜드, 시공의 상태, 통로 구조, 승강기 등의 설비상태, 건물의 층수, 세대수 등의 규모, 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함
개별적 요인	방범, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별효용, 조망, 개방 등의 향별 효용, 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도, 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무, 전유부분의 면적 및 대지지분, 내부평면방식(베이) 등	1.07	1.00	층별효용 등에서 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(장래의 동향 등)	1.00	1.00	대등함
비교치	누계	1.070	1.000	

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

(가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적						
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (/㎡)	시산가액 (원)
1	5,472,679	1.000	0.99698	1.07	120.7818	705,134,066

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 현황 아파트 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(3)시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 (원)	비 고
1	705,134,066	-	-

3) 감정평가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

Ⅵ. 참고가격 자료

1. 가격수준

구분	일반 매매가 (원)	일반 전세가 (원)
일산두산위브더제니스 (전용120.7818㎡기준 - 162C형)	호가 700,000,000원 ~ 800,000,000원	호가 500,000,000원 ~ 650,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가선례

기호	소재지 지번	건물명, 층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	기준시점
가	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제106동 제22층 제2201호	120.7818	21.8053	경매	702,000,000	2026.05.19
나	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제108동 제44층 제4401호	120.7818	21.8053	경매	720,000,000	2026.05.07
다	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제106동 제13층 제1306호	120.7818	21.8053	경매	701,000,000	2026.05.07
라	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제104동 제9층 제901호	120.7818	21.8053	경매	701,000,000	2026.04.22
마	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스 제105동 제16층 제1606호	120.7818	21.8053	경매	700,000,000	2026.02.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정 : 705,000,000원

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	1동의 건물의 표시							
	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640 일산두산 위브더 제니스	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층				
		104동		1층	592.1045			
	[도로명주소]			2층				
	경기도			3층	193.1669			
	고양시			4층	936.1908			
	일산서구			5층	936.1908			
	일현로			6층	936.1908			
	97-11			7층	936.1908			
				8층	936.1908			
				9층	936.1908			
				10층	936.1908			
				11층	936.1908			
				12층	936.1908			
				13층	936.1908			
				14층	936.1908			
				15층	809.6282			
				16층	936.1908			
				17층	936.1908			
				18층	936.1908			
				19층	936.1908			
				20층	936.1908			
				21층	936.1908			
				22층	936.1908			
				23층	936.1908			
				24층	936.1908			
				25층	936.1908			
				26층	936.1908			
				27층	936.1908			
				28층	936.1908			
				29층	936.1908			
				30층	936.1908			
				31층	936.1908			

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
				32층	936.1908			
				33층	184.6464			
				34층	936.1908			
				35층	936.1908			
				36층	936.1908			
				37층	936.1908			
				38층	936.1908			
				39층	936.1908			
				40층	936.1908			
				41층	936.1908			
				42층	936.1908			
				43층	936.1908			
				44층	936.1908			
				45층	809.6282			
				46층	936.1908			
				47층	936.1908			
				48층	936.1908			
				49층	936.1908			
				50층	936.1908			
				51층	936.1908			
				52층	936.1908			
				53층	936.1908			
				54층	936.1908			
				55층	936.1908			
				56층	936.1908			
				57층	936.1908			
	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시			17층 1706호 철근콘크리트구조	120.7818	120.7818	705,000,000	비준가액

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			
	대지권의 종류			1. 소유권	21.8053			
	대지권의 비율			1.	----------	21.8053		
					59,023.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	211,500,000	
						건 물 :	493,500,000	
	합 계						₩705,000,000.-	
			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 "상탄초등학교" 서측 인근에 위치하는 일산두산위브더제니스 제104동 제17층 제1706호로서, 주위는 아파트단지, 방송국, 근린생활시설, 학교, 공원, 주택등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 경의.중앙선 '탄현역'이 소재하며, 시내로의 접근성, 이용의 편리성등 제반 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층 중 17층 1706호로서,
외벽은 석재붙임 및 페인팅등 마감
내벽은 벽지등 마감
창호는 시스템창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(상세이용내역은 '건물이용현황도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비등이 되어있음.

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

부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 로폭 약35미터 내외, 서측으로 로폭 약15미터 내외, 동측으로 로폭 약25미터 내외, 북측으로 로폭 약20미터 내외의 포장도로와 접해있음.

(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,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상이며, 기타 평가의견란 참조.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 17층 1706호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 17층 1706호



<축척없음>

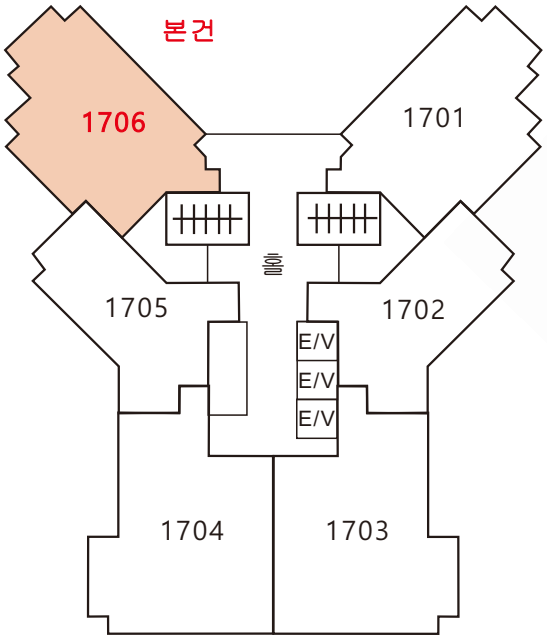
건 물 이 용 현 황 도

N

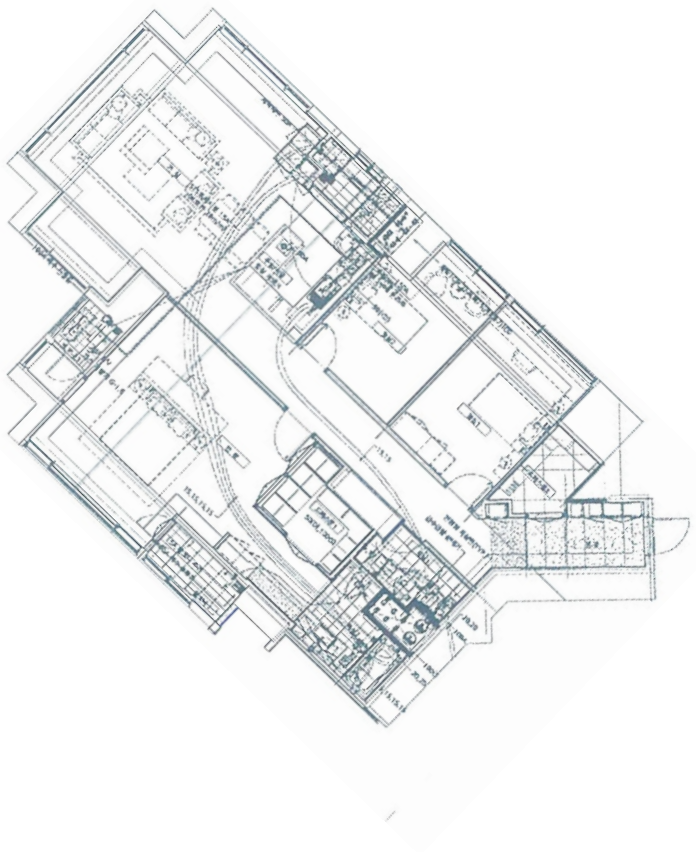
S

경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640
일산두산위브더제니스 104동 17층 1706호

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



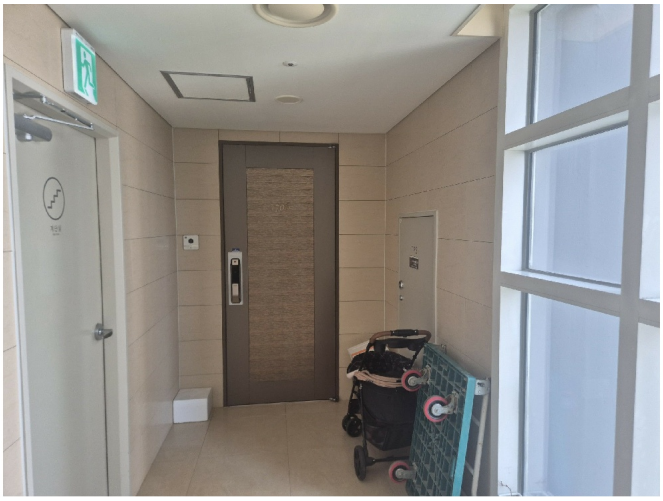
위드감정평가사사무소



1



2









104 1





104 2 2



2



1



1



2



3



4



1



2