감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	남기두 소유물건(2026타경61733)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박상훈
감정평가서 번호	m13-267072304



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.

(주)명문감정평가법인 서부지사

A 경기도 고양시 덕양구 청초로 10 제A1동 14층 1408호(덕은동, 지엘메트로시티한강)

T 031-990-1369 F 031-990-1362

한국감정평가사협회

m13-267072304

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 서부지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지사장 심봉규 김승현

감정평가액	칠억삼천만원정 (₩730,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박상훈	감정평가 목적	경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남기두 (2026타경61733)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 07. 27	2026. 07. 27	2026. 07. 27

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	730,000,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩730,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감정평가사 (인)

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(지하철 경의중앙선)" 동측 인근에 위치하는 부동산(일산 두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호)으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 7월 27일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 7월 27일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

(1) 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면과 외부관찰 등에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유물건으로 일반거래 관행상 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 표기부분 등에 의거하여 확인하였음.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요(집합건축물대장 기준)

소재지 도로명주소	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 [도로명주소]경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11					
건물명, 동, 층, 호	일산두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호					
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일	
		지하	지상			
	공동주택(아파트)	-	57	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2013.04.26	

2. 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
가	46/4606	아파트	120.7818	122.2887	243.0705	21.8053	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

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

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	103/55/oooo	120.4817	21.7512	750,000,000 @6,225,012	2026.02.11 2013.04.26
#2	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	101/48/oooo	120.4817	21.7512	729,000,000 @6,050,711	2025.09.06 2013.04.26

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	103/55/oooo	120.4817	21.7512	750,000,000 @6,225,012	2026.02.11 2013.04.26

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

대상물건은 아파트로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 "아파트 매매가격지수 (경기 경의권 고양시 일산서구)"를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점 / 사례 거래시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
대상	2026.07.27	2026.06	99.1	0.99100
거래사례	2026.02.11	2026.01	100.0	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

구분			격차율	비고
조건	비교항목	세부항목		
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	공공시설 및 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	환경	교육환경(교육시설과의 거리, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 등하교의 편리성),		
		자연환경(조망, 경관, 풍치, 공원 및 녹지 등과의 접근성)		
		거주환경(조성상태, 거주환경 저해시설 유무 및 해당 시설과의 거리)		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드 및 건물의 규모	시공사의 브랜드, 총 세대수, 건물의 최고 층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 조경 및 녹지 등 조성상태,공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
	건물의 구조 및 설비	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 주민공동시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장과 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주차시설로의 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	효용	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
		위치별 효용(동별 및 라인별 일조, 채광, 조망, 소음의 영향 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성)		
		향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	각종 행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래 동향 등		
계			**0.980**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(㎡)	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)		
가	120.7818	6,225,012	1.000	0.99100	0.980	6,045,607	730,199,296	730,000,000

※ 산정가액은 원단위 미만은 절사하며, 시산가액은 유효숫자 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 결정하였음.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
ⓐ	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	108/40/oooo	120.7818	법원경매	718,000,000 @5,944,604	2026.07.08 2013.04.26
ⓑ	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	106/46/oooo	120.7818	법원경매	739,000,000 @6,118,471	2026.02.19 2013.04.26

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	주위환경	가격수준 (원/전유면적㎡)	용도지역
아파트	주거지대	6,000,000 내외	일반상업

(출처 : 인근 부동산)

3. 경매 동향

용도별	경기도 고양시 일산서구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	103,058,000,000	81,640,612,942	79.2	464	189	40.7

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

평가 대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제104동 제46층 제4606호	120.7818	21.8053	730,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

m13-267072304

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명	일산두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산두산 위브더 제니스	아파트	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 57층 1층 2층 3층 4층 ~ 14층 각 15층 16층 ~ 32층 각 33층 34층 ~ 44층 각 45층 46층 ~ 57층 각	 592.1045 193.1669 936.1908 809.6282 936.1908 184.6464 936.1908 809.6282 936.1908			
1 가	동 소	1640	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제46층 제4606호 1. 소유권 대지권	59,023.9 120.7818 21.8053 59,023.9x-- 59,023.9	120.7818 21.8053	730,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계				이 하	여	토지·건물	배분내역 토 지: 292,000,000 건 물: 438,000,000 ₩730,000,000.-	백

m13-267072304

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 "탄현역(지하철 경의중앙선)" 동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 아파트 단지 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 서측으로 탄현역(지하철 경의중앙선)이 소재하며 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층 건물 내 제46층 제4606호로서,
(사용승인:2013.04.26.)
외벽 : 몰탈 위 페인트 및 대리석 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 화장실2, 주방 및 거실1, 드레스룸2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 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

단지 내 도로를 통해 외곽 포장도로와 접함.

(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)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

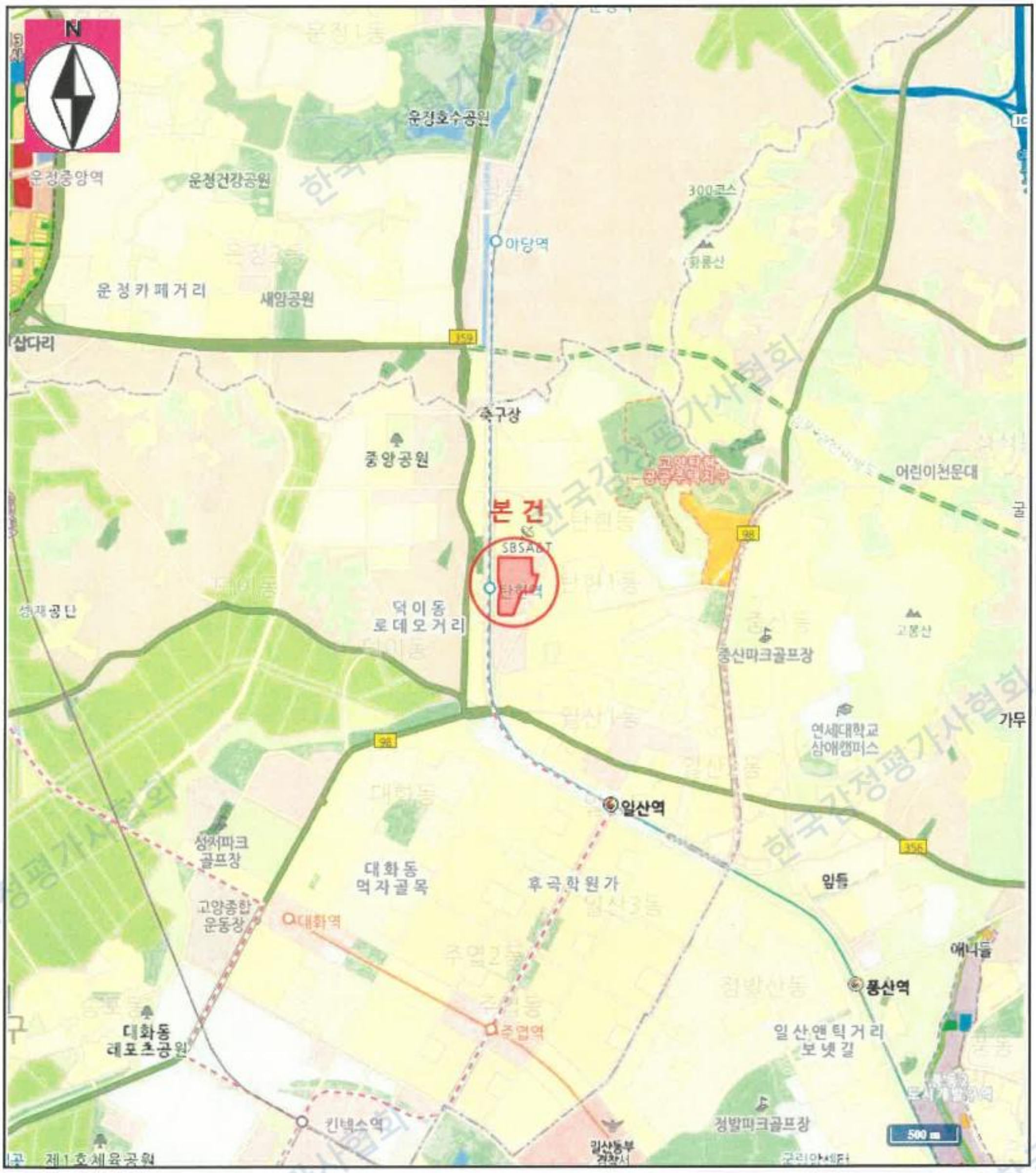
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

m13-267072304

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호

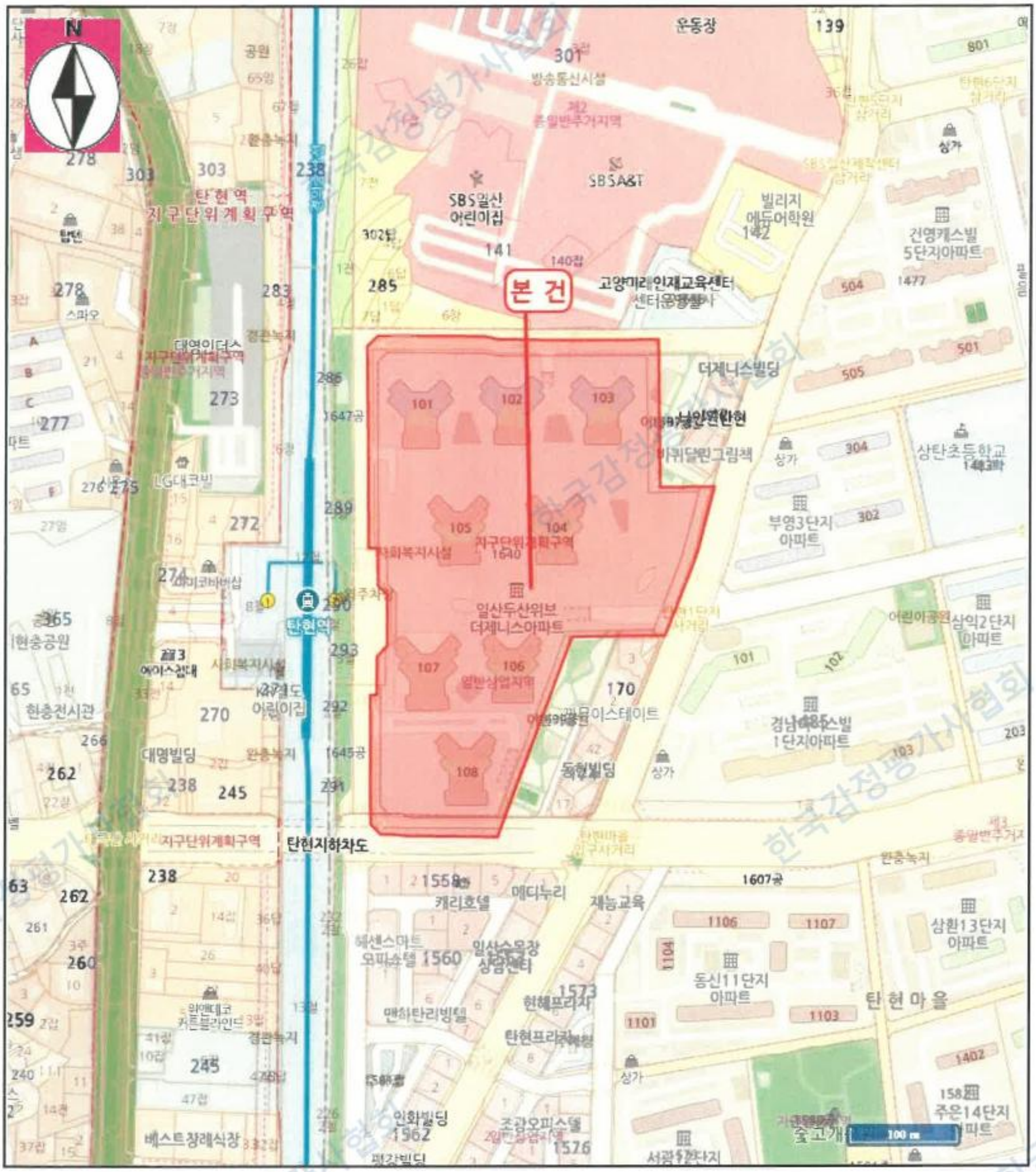


한국감정평가사협회

m13-267072304

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호



한국감정평가사협회

호별배치도 및 내부구조도

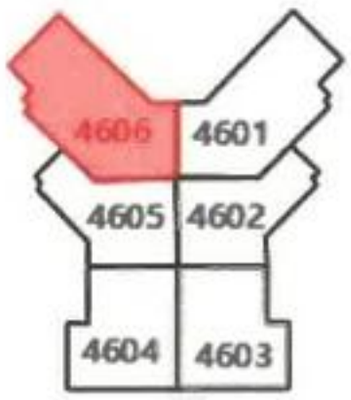
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제104동 제46층 제4606호

N

S

S = NO
SCALE

< 일산 두산위브더제니스 104동 46층 호별배치도 >



< 4606호 내부구조도 >

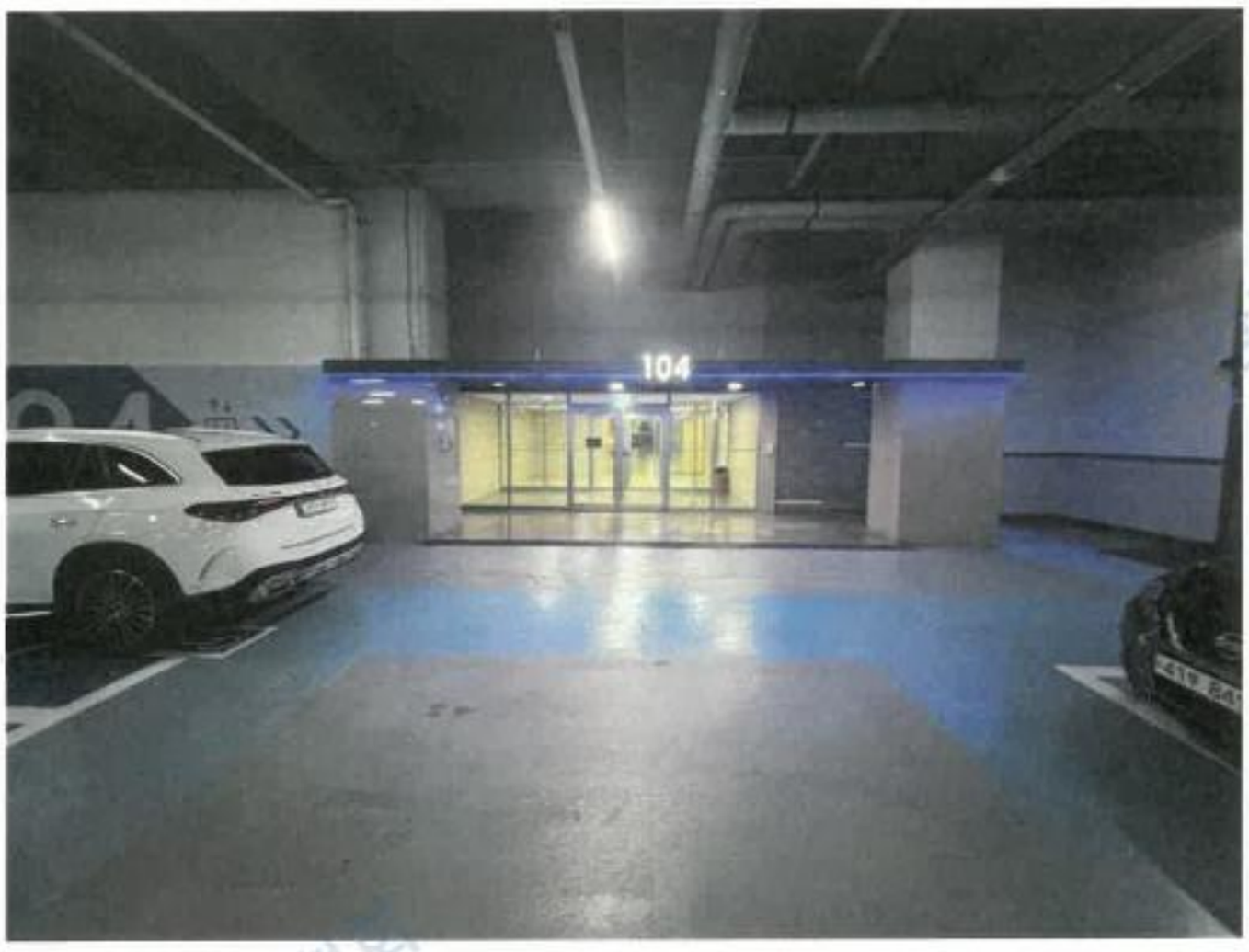


일련번호 (가)
제46층 제4606호

사 진 용 지



본건 전경



지하층 공동현관문

사 진 용 지



1층 공동현관문



본건