감 정 평 가 서

건 명	박지호 소유물건(2026타경61847)
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	B26072700001

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.

(주)국보감정평가법인 경기지사

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 용 준

(주)국보감정평가법인 경기지사 지사장 황종하 (서명또는인)

감정평가액	육억일천칠백만원정(₩617,000,000.-)		
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	박지호 (2026타경61847)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.07	2026.08.06 ~ 2026.08.07 / 2026.08.10

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	- 백	617,000,000
합 계					₩617,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
한 병 택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의중앙선)" 동측 인근에 위치하는 "일산두산위브더제니스" 제106동 제16층 제1605호로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 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 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물(아파트)로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 08월 07일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2026년 08월 06일 ~ 2026년 08월 07일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

(2) 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11		
건물명·층·호수	일산두산위브더제니스 제106동 제16층 제1605호		
전유(㎡)	**공용(㎡)**	**전체(㎡)**	**대지권(㎡)**
95.5001	35.2015	130.7016	17.2411
용 도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2013.04.26.

* 공용부분은 집합건축물대장상 "주" 면적을 기준하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	탄현동 16**	일산두산위브 더제니스 10*동	15/150*	95.5001	17.2411	620,000,000 (6,492,140)	2026.04.15.
B	탄현동 16**	일산두산위브 더제니스 10*동	31/310*	95.5001	17.2411	630,000,000 (6,596,852)	2025.12.01.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "경기 경의권 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2026.04.15.)	99.6	2026년 03월 지수 적용
기준시점(2026.08.07.)	99.1	2026년 07월 지수 미고시되어 2026년 06월 지수 적용
시점수정치	**0.99498**	99.1/99.6

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

요인	비 교 항 목	세 부 항 목
단지 외부 요인	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 내부 요인	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
	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)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

(2) 비교치

	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
본건 /사례(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	거래사례와 본건은 대체로 대등함.				

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
620,000,000	1.000	0.99498	1.000	95.5001 /95.5001	616,887,600

(주)국보감정평가법인 GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사부동산의 가격수준은
동별·위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 다소 차이를 보이며,
대체로 @6,000,000 ~ 6,500,000원/㎡ 내외로 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	탄현동 16**	26/260*	95.5001	17.2411	경매	624,000,000	2026.03.25.
b	탄현동 16**	30/300*	94.4442	17.0505	경매	621,000,000	2025.05.09.
c	탄현동 16**	17/170*	94.4442	17.0505	경매	604,000,000	2026.06.08.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640	일산두산위브더제니스 제106동 제16층 제1605호	95.5001	617,000,000	-

2. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

B2607270001

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 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산 두산위브 더제니스 106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 54층				
				1층	573.6091			
				2층				
				3층	936.1908			
				4층	936.1908			
				5층	936.1908			
				6층	936.1908			
				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			
				32층	936.1908			
				33층	184.6464			
				34층	936.1908			
				35층	936.1908			
				36층	936.1908			

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
				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	681.2344			
				54층	672.9184			
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640	대	일반상업지역	59,023.9			
				(내) 철근콘크리트구조 16층 1605호	95.5001	95.5001	617,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	17.2411	17.2411		
				대지권	59,023.9			

토지·건물	배분내역
토 지 :	246,800,000
건 물 :	370,200,000

합 계	₩617,000,000.-

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 "탄현역(경의중앙선)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(경의중앙선 탄현역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 54층건내 16층 1605호로서,
(사용승인일: 2013.04.26)

외벽: 석재붙임마감 및 페인팅마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 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

인접지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계되어 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(2026-07-10)(상탄초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2026-07-10)(상탄초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2026-07-10)(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

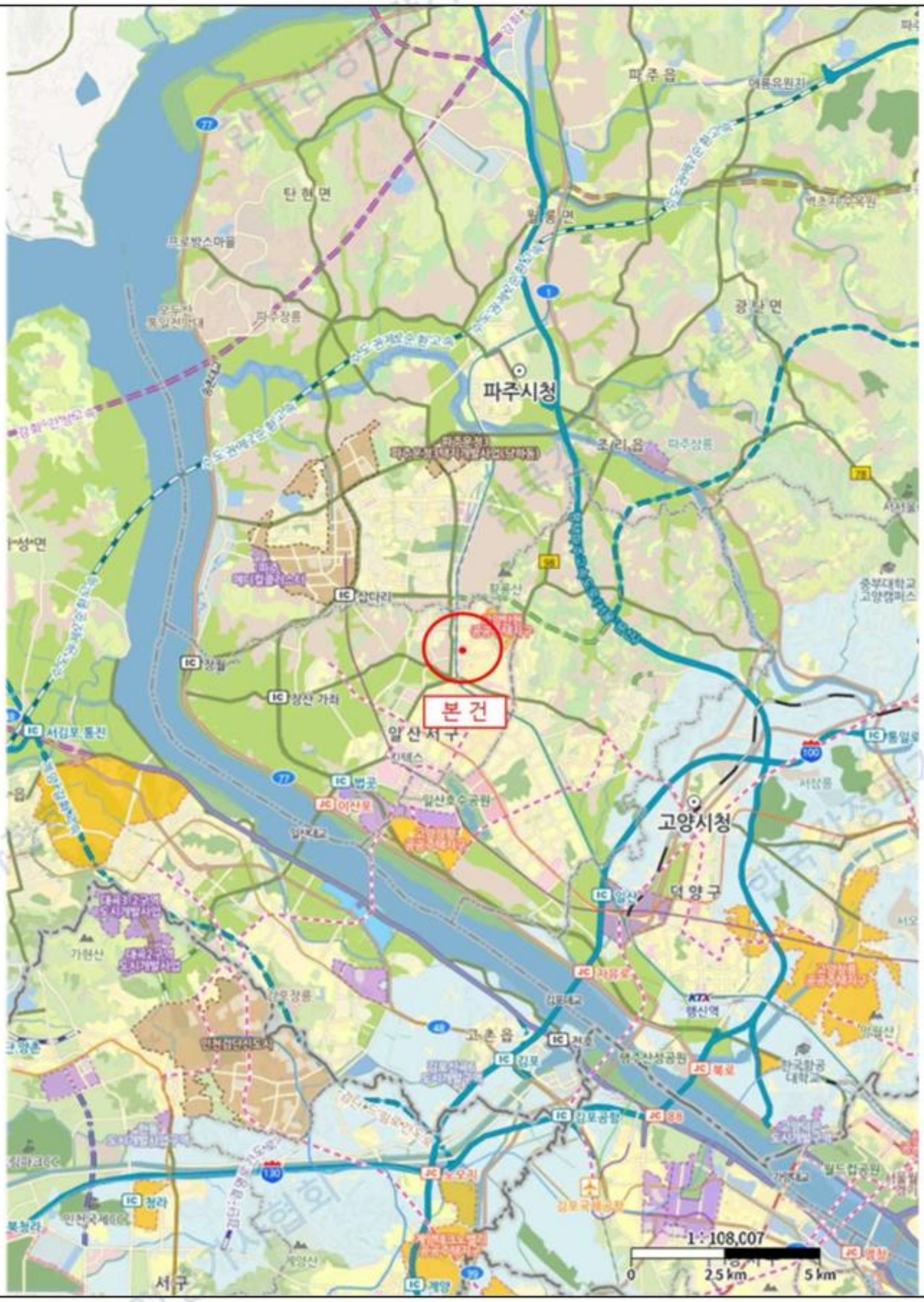
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 16층 1605호



위 치 도

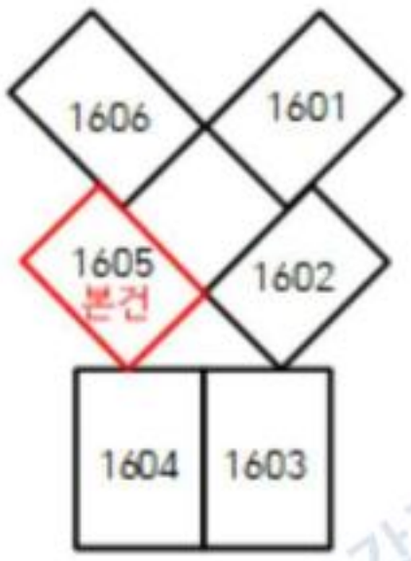
소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 16층 1605호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 106동 16층 1605호

<호별배치도>



<내부구조도>





본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경



본건 건물 공용출입구



본건 현관문



본건 주위환경



본건 주위환경