

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안진우 소유물건(2025타경3117)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 박진영

감정평가서번호: YI2025061801

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.

유일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 새 봄

감정평가액	칠억사천칠백만원정 (₩747,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안진우 (2025타경3117)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.23 ~ 2025.06.24	2025.06.24		
감 정 평 가 내 용	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	-	747,000,000
	합 계					₩747,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '경의중앙선 탄현역' 동측 인근에 위치한 '일산 두산위브더제니스' 104동 38층 3801호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련법령 및 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 6월 23일부터 2025년 6월 24일까지 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스
도로명주소	경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11
주용도	공동주택(아파트)
주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2013.04.26

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	104동 38층 3801호	공동주택 (아파트)	120.7818	41.8905	162.6723	21.8053	-
합계 (1개호)			120.7818	41.8905	162.6723	21.8053	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주)의 합계입니다.

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
가	탄현동 1640	일산두산위 브더제니스	1**동 4*층	120.7818	21.8053	749,000,000 (@6,201,265)	2025.03.03 (2013.04.26)
나	탄현동 1640	일산두산위 브더제니스	1**동 2*층	120.7818	21.8053	745,000,000 (@6,168,148)	2025.12.28 (2013.04.26)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 지리적으로 인접하고, 물적 유사성이 인정되어 가치형성요인 비교가능성이 높은 거래사례 가)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.	1.000

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.03/ 2025.06.24	
경기 경의권 고양시 일산서구 아파트	-0.300% (0.99700)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.05	97.7
		산식		99.7/100.0=0.99700	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
		거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/m ²)		
일련 번호	전유 면적(m ²)	일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	120.7818	가	6,201,265	1.000	0.99700	1.000	6,182,661	746,752,924	747,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 내 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적당 @5,800,000원/㎡ ~ @6,300,000원/㎡ 내외로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	탄현동 1640	일산두산위 브더제니스	1**동 2*층	120.4817	742,000,000	2025.06.18 (2013.04.26)	법원경매
					(@6,158,612)		
(2)	탄현동 1640	일산두산위 브더제니스	1**동 2*층	120.7818	742,000,000	2025.06.01 (2013.04.26)	법원경매
					(@6,143,310)		
(3)	탄현동 1640	일산두산위 브더제니스	1**동 4*층	120.4817	760,000,000	2025.03.24 (2013.04.26)	법원경매
					(@6,308,012)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
1	104동 38층 3801호	120.7818	21.8053	747,000,000
합계		120.7818	21.8053	747,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.
------	---

2. 기타 참고사항

--

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산두산 위브더제 니스 104동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 57층 아파트					
						1층	592.1045		
						2층			
						3층	193.1669		
						4층~14층	각 936.1908		
						15층	809.6282		
						16층~32층	각 936.1908		
						33층	184.6464		
						34층~44층	각 936.1908		
						45층	809.6282		
	46층~57층	각 936.1908							
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동	1640	대	일반상업지역	59,023.9				
1			(내)	철근콘크리트구조 38층 3801호	120.7818	120.7818	747,000,000		
				1. 소유권대지권	21.8053	21.8053			
					59,023.9	59,023.9			
							토지·건물 토 지 : 298,800,000 건 물 : 448,200,000	배분내역	
							₩747,000,000.-		
	합 계			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 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스승강장 및 경의중앙선 탄현역이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층건 내 38층 3801호로,
 외벽 : 몰탈 위 페인팅, 화강석붙임 등
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등
 바닥 : 내장바닥재 및 타일붙임 등
 창호 : 시스템창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비 등 되어 있습니다.

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 주상용 건부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(저축), 대로 3류(폭 25m~30m)(접합), 사회복지시설(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 청소년수련시설(저축) 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락 지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상탄초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자연유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상입니다.

광역 위치도



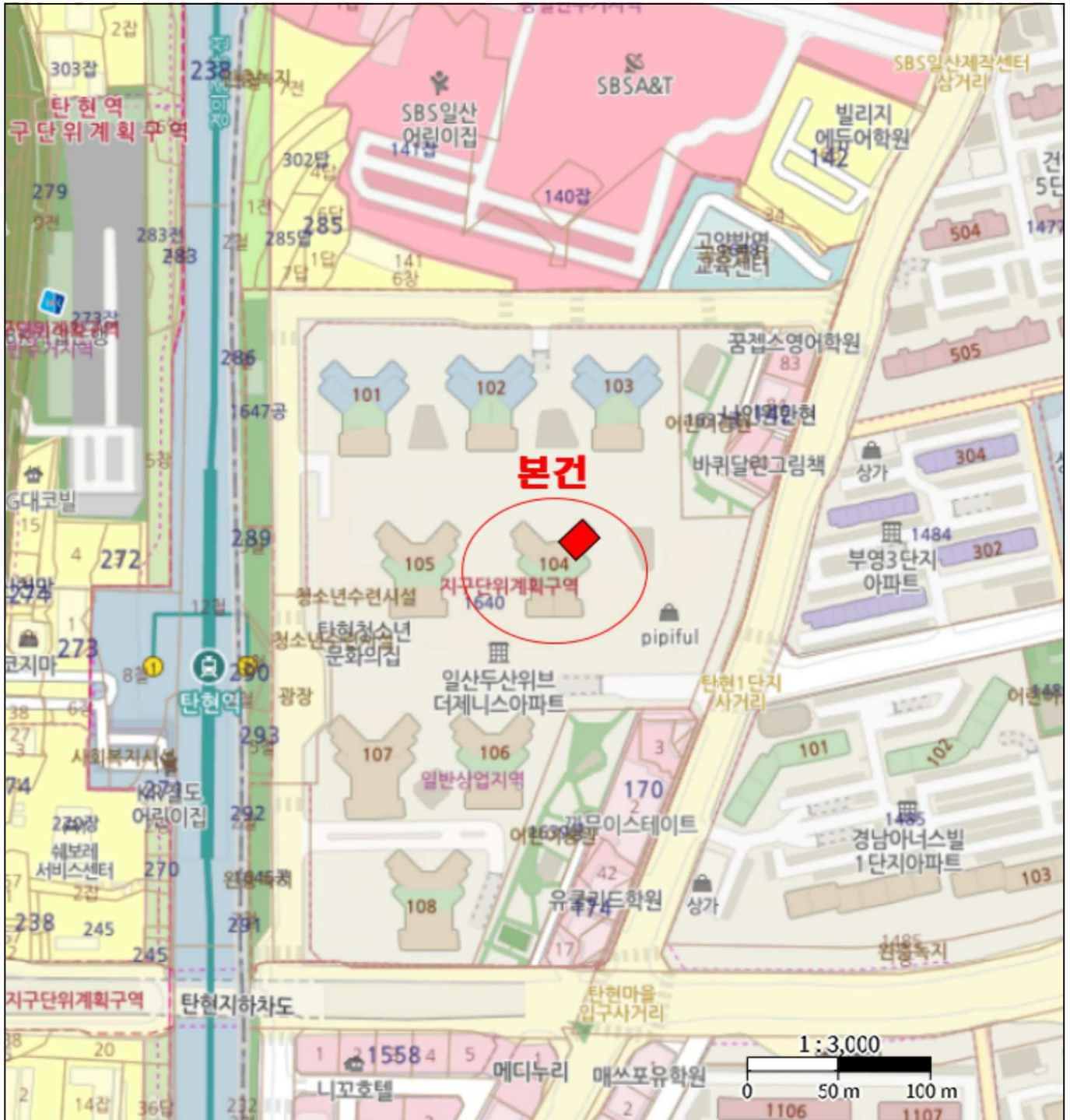
소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 38층 3801호
-----	---



위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 38층 3801호
-----	---



내부구조도

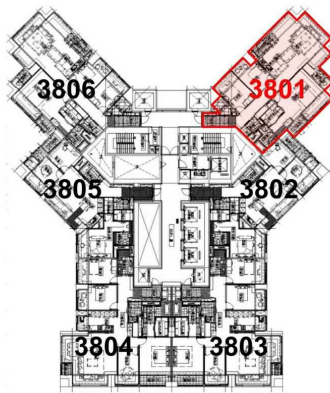


소재지

경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 104동 38층 3801호

NO SCALE

< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >





104



104



104 1



3801

