

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김건희 소유물건(2025타경64072)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

감정서번호 : SI2509-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 수인

TEL. 010-7600-4400

FAX. 0504-151-4400

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

백 선

(인)

감정평가액	육억일천만원정 (₩610,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매13계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	김건희(2025타경64072)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.15	2025.09.12 ~2025.09.15	2025.09.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	610,000,000
	합 계					₩610,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고						
					공 부	사 정								
1	경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11	1640 일산두산 위브더 제니스 제108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 51층	1층	578.462	610,000,000	비준가액 공용면적 포함						
					2층	-								
					3층 ~ 14층 각	987.9476								
					15층	861.385								
					16층 ~ 32층 각	987.9476								
					33층	184.6464								
					34층 ~ 44층 각	987.9476								
					45층	861.385								
					46층 ~ 51층 각	987.9476								
					1. 동소	1640			대	일반상업지역	59,023.9	95.5001 17.2411		
					동소	1640 위지상			대	(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2005호	95.5001			
										1 소유권대지권	59,023.9분의 17.2411			
					합 계								배분내역 토 지 : 244,000,000 건 물 : 366,000,000 ₩610,000,000.-	
										이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 탄현동 소재 '탄현역(경의중앙선)' 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 15일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 09월 12일~09월 15일에 실시하였습니다.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기타 참고사항

- ① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 현황조사시 내부 확인이 곤란하여 물건의 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

- ② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」 및 시장거래관행 등을 참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

건물 개항	소재지	건물명	주용도	구조	층수	사용승인일
	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640	일산 두산위브더제니스	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조	지하5층 지상51층	2013.04.26.

평가 대상	연번	동	층/호수	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
					전유	공유	합계
	1	제108동	제20층/ 제2005호	17.2411	95.5001	98.771	194.2711

※ 출처: 등기사항전부증명서, 건축물대장 등

※ 대상물건의 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였습니다.

2. 거래사례비교법

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

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

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 비교거래사례의 선정

인근지역 내 유사물건 또는 동일 단지 내 유사물건으로 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례를 선정합니다.

일련 번호	소재지	건물명 동/층/호수	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래 시점
				전유	대지권		
가	탄현동 1640	일산두산위브더제니스 1**동/41층/41**호	공동주택 (아파트)	95.5001	17.2411	650,000,000 (@6,806,276)	2025.03.

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정치

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

다. 시점수정

(가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정합니다.

지역	구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
경기 고양시 일산서구	2025년	100.0	100.0	100.0	99.9	99.7	99.6	99.2	98.8	-	-	-	-

(나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출	시점수정치
아파트 지역 : 경기도 고양시 일산서구(25.03.29~25.09.15) 거래시점 : 2025.03.29, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.15, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.03.29 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.0 2025.09.15 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.8 시점수정치 : $98.8/100.0=0.98800$	0.98800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교

일련 번호	적용 사례	가치형성요인 비교					결정	비고
		외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	산출		
1	가	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9500	0.950	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전용면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용㎡)		
1	95.5001	6,806,276	1.00	0.98800	0.950	6,388,371	610,090,069	610,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VII. 감정평가액의 결정

1. 유사부동산의 가격수준

본건 인근은 아파트단지, 공동주택, 각급 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로, 인근 유사 부동산의 거래가격 수준은 기준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터당 약 600~700만원 수준으로 탐문됩니다.

2. 유사 사례 검토

일련 번호	소재지	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	거래(평가)액 (원/전유㎡)	거래(평가) 시점	비고
나	탄현동 1640	1**동/ 48층/48**호	공동주택 (아파트)	95.5001	645,000,000 (@6,753,920)	2025.06	거래 사례
다	탄현동 1640	1**동/ 6층/6**호	공동주택 (아파트)	95.5001	607,000,000 (@6,356,014)	2025.05	거래 사례
라	탄현동 1640	1**동/ 50층/50**호	공동주택 (아파트)	95.5001	689,000,000 (@7,214,652)	2025.07	평가 전례
마	탄현동 1640	1**동/ 29층/29**호	공동주택 (아파트)	94.4442	621,000,000 (@6,575,311)	2025.07	평가 전례

3. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과 인근 유사부동산의 시장수준과 최근 거래가격수준 및 평가목적 등을 고려할 때 거래사례기준법에 의하여 산정한 대상부동산의 감정평가액이 적정하다고 판단되어 본건에 대한 감정평가액을 상기 거래사례기준법에 의한 가액으로 결정합니다.

연번	건물명	동/층/호수	감정평가액(원)
1	일산두산위브더제니스	제108동 제20층 제2005호	610,000,000

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 위치하는 구분건물로, 주위는 아파트단지, 각급 학교, 관공서, 공원 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 '탄현역(경의중앙선)' 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상51층 건물 내 제20층 제2005호로서,
(사용승인일 : 2013.04.26.)

- 외벽 : 석재붙임 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일 마감 등
- 창호 : 하이새시 등 입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 난방설비, 승강기, 소화전 및 화재탐지설비, 주차장 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로登高평탄한 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계됩니다.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 사회복지시설(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 청소년수련시설(저축), 가축사육제한 구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}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), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지).

(9) 공부와의 차이

본건 등기상 지하층 없이 지상51층 건물로 표기되어 있으나, 대장상 지하5층까지 표기되어 공용부분에 포함되어 있습니다.

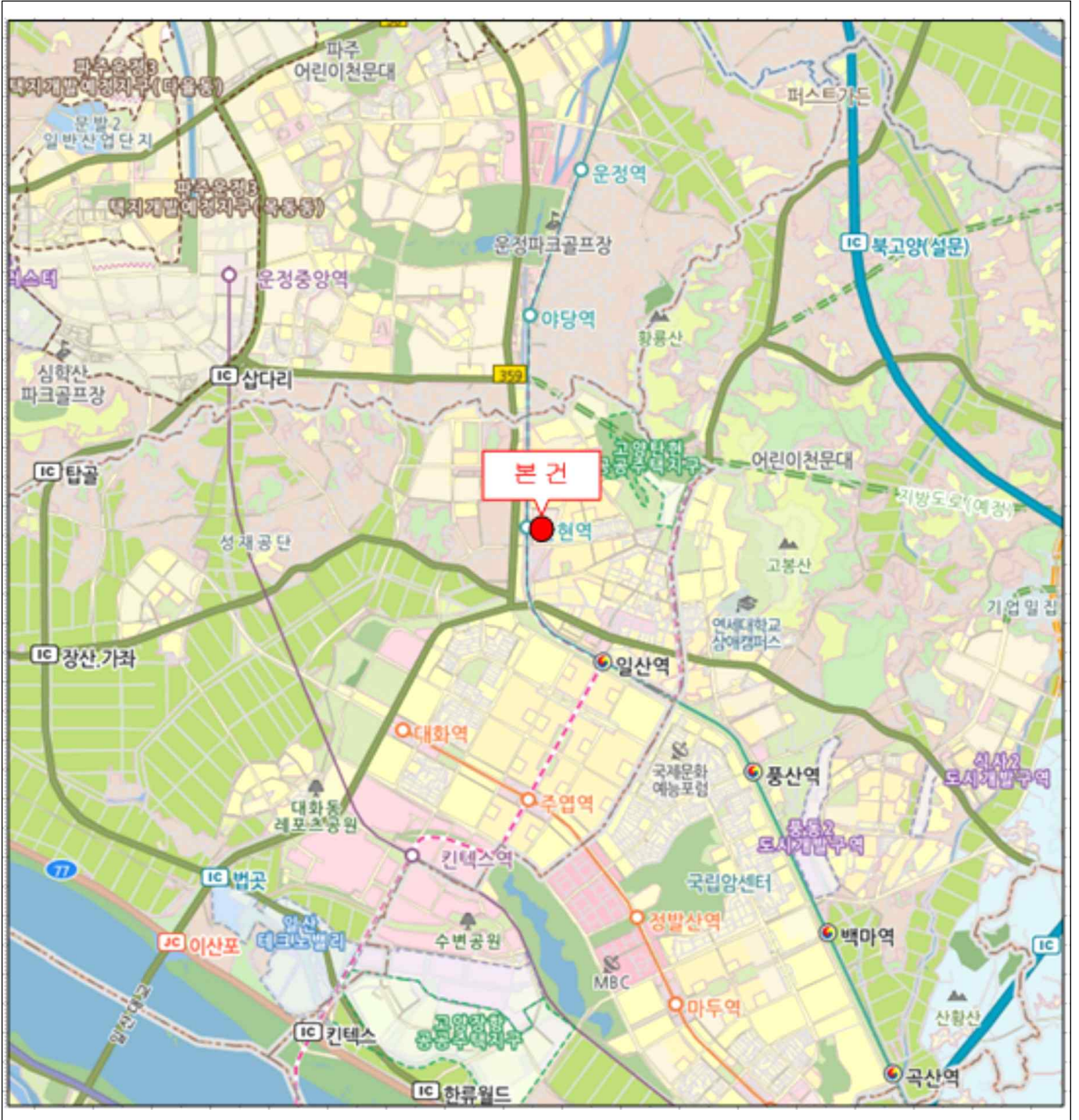
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상입니다.
- 본건 현장조사시 폐문부재하여 귀 제시목록 및 공부 등을 통해서 대상 물건을 확인하였으니 경매입찰시 참고바랍니다.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제108동 제20층 제2005호
------------	--

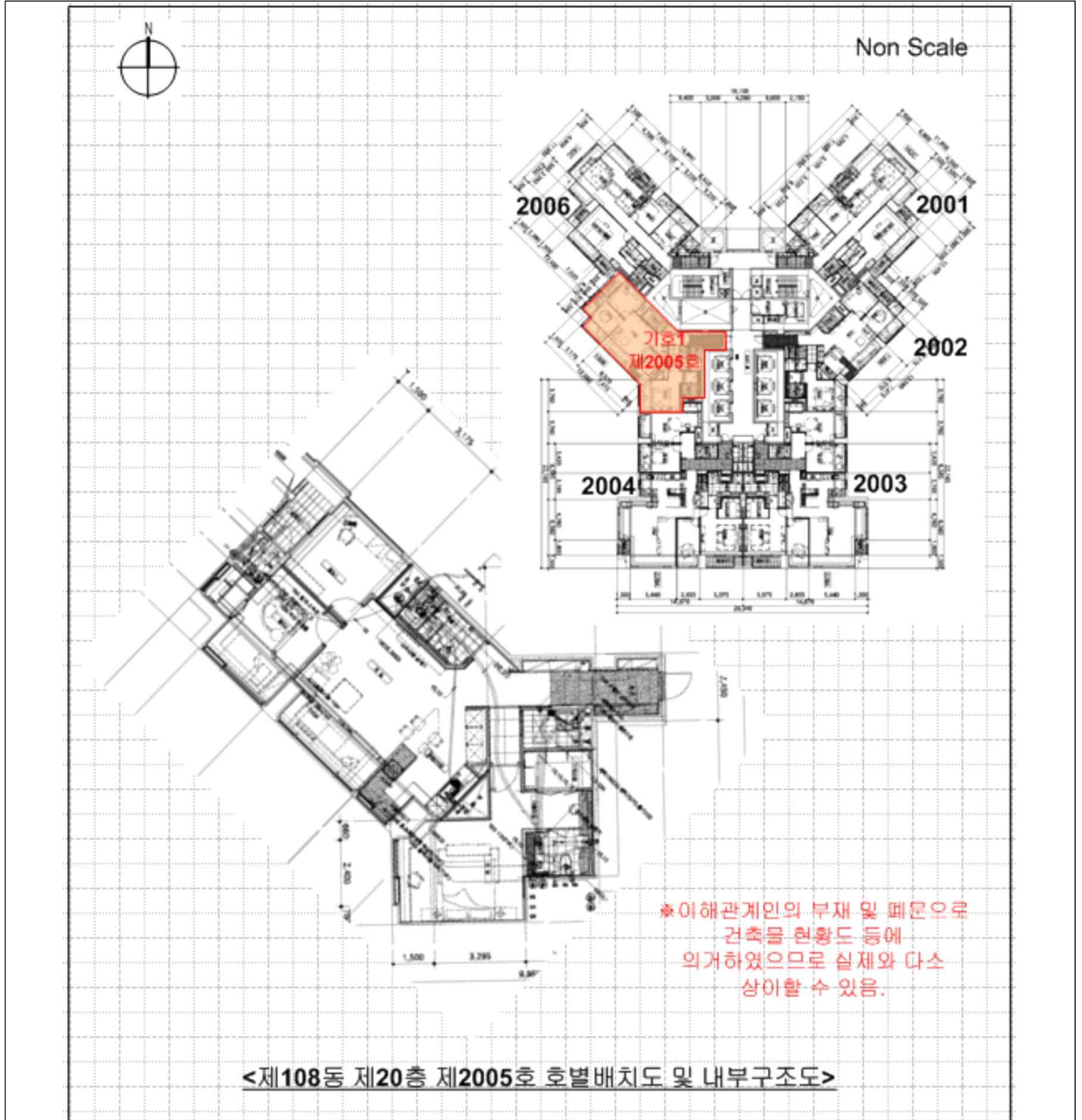


호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 제108동 제20층 제2005호



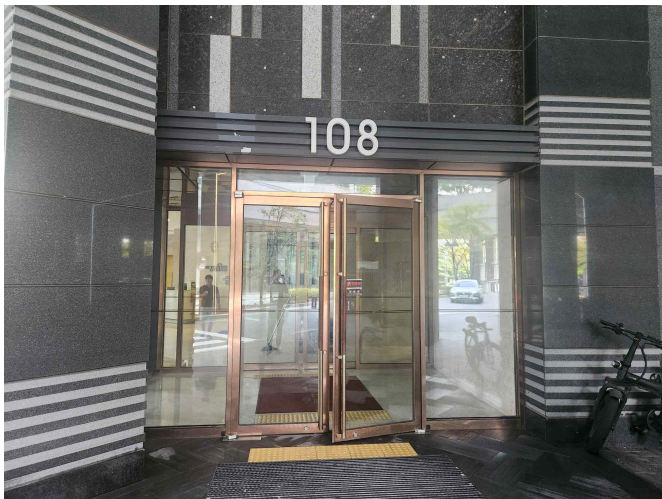
사 진 용 지



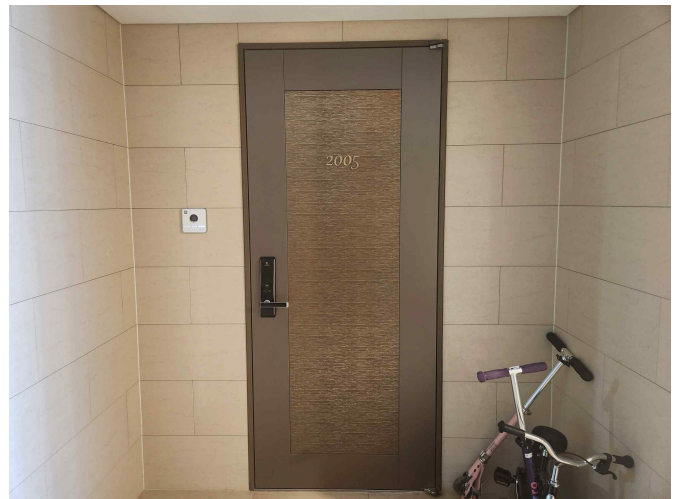
본건 외부 전경



단지 입구 전경



공동출입구



본건 현관문

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경