

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규
건명	김민서 소유물건(2025타경64262)
감정서번호	250923-401950-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

태원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 태 주 (인)

감정평가액	오억오백만원정 (₩505,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 고양지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김민서 (2025타경64262)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.24	2025.09.23 ~ 2025.09.24	2025.09.24	
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	505,000,000 백
	합 계					₩505,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

본건은 경기도 일산서구 탄현동 소재 “탄현역(경의선)” 동측 인근에 위치하는 일산두산 위브더제니스 101동 40층 4002호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

II. 기준가치 및 기준시점 등

1. 기준가치

기준가치는 대상물건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며, 대상물건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 『감정평가에 관한 규칙』제9 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 24일을 기준시점으로 정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국부동산연구원에서 연구,발표한 토지.건물배분비율표를 참조하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 '감정평가명세표'에 기재하였습니다.

나. 본건은 내부구조 확인 및 작성은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 건물 외관 및 탐문조사, 건축물현황도면에 의거하여 표준적이고 일반적인 이용 및 관리상태를 기준하여 작성하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리 하였으니 업무 진행 시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 개 요

대상건물은 구분건물로서, 물건의 특성 및 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으나, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외합니다.

2. 감정평가방식

가. 원가방식

원가방식이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임. 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 비교방식

비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말함. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 임대사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가법입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

공시지가기준법은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항에 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 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 수익방식

수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임. 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 수익분석법은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법입니다.

3. 감정평가방법의 적용

본건은 구분 소유 건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16조 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』등에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있으며, 본 평가에 있어서 수익방식은 대상물건이 비 수익성 부동산으로 수익방식의 적용이 곤란 또는 불필요하다 사료되어 별도 산정치 아니하였으며, 인근 유사 구분건물의 참고 가격 등을 분석하여 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 적정성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 평가액산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 일산서구 탄현동 1640				
건물명 동·호수	일산두산위브더제니스 101동 4002호				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	호수			공부	현황
1	4002호	59.9065	10.8152	아파트	아파트
기타사항	사용승인일 : 2013.04.26				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 거래사례(A)를 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (원/㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래 시점
A	탄현동 1640	일산두산 위브더제니스	101/ **	59.9258	10.8187	503,000,000	등기사항 전부증명서	2025.06

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업으로서, 본건 비교거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 유형별매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "경기도 고양시 일산서구 아파트 매매가격지수"를 적용합니다.

- 2025.06 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7
- 2025.09 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.8
- 시점수정치 : $98.8/99.7 \approx 0.99097$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비교치	비고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지 조건, 행정적조건, 기타조건 등 (폭, 구조, 도심과의 거리, 공공 및 편익시설과의 거리, 기상조건, 자연 환경 및 사회환경 조건, 위험 및 혐오시설과의 거리, 획지의 상태, 행정적 규제정도, 기타 장래동향 등)	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 전반적인 외부요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
건물요인	건물의 규모, 시공상태, 향, 건물의 구조 및 양부, 각종 설비의 유무 및 종류와 품질 등, 준공시점, 입주시점 등 실제 경과년수, 유지보수 상태 등	1.00	본건과 사례는 동일 단지에 소재하는 부동산으로 전반적인 건물요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
개별적 요인	층별·위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등 (일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 소음의 영향, 접근성(계단), 엘리베이터의 배치, 구조 및 수량, 난방 및 단열의 효율성 정도, 사생활보호 및 외부인의 침입가능성, 안정성 등)	1.01	본건은 사례 대비 구조 향 등을 고려할 때 다소 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
비교치 계		1.010	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적		산출가격 (원)	시산가격 (원)
					본건	사례		
1	503,000,000	1.00	0.99097	1.01	59.9065	59.9258	503,280,348	503,000,000

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 인근지역 평가사례 및 실거래가

기호	소재지	건물명	동/ 층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
가	탄현동 1640	탄현위브더 제니스	102/ **	59.93	521,000,000	법원 경매	2025.01
나	탄현동 1640	탄현위브더 제니스	103/ **	59.91	523,000,000	법원 경매	2024.10

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시세 자료 조사 결과

호가 수준	본건과 유사한 물건의 호가 수준은 층별, 호별 및 인테리어 유무, 세입자 유무 및 입주 가능성 등에 따라 차이가 있지만 대체로 450,000,000원 ~ 550,000,000원 내외 수준으로 조사되었습니다.
-------	---

3. 감정평가액의 결정

상기 시산가격, 평가선례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을

다음과 같이 결정하였습니다.

동/호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	결정가격(원)
101동/4002호	59.9065	10.8152	505,000,000

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.	<1동의 경기도 고양시 일산서구 탄현동 [도로명 주소] 경기도 고양시 일산서구 일현로97-11	건물의 1640	표시> 일산 두산 위브더 제니스 101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 53층				
					1층	554.8379		
					2층			
					3층	947.6186		
					4층	947.6186		
					5층	947.6186		
					6층	947.6186		
					7층	947.6186		
					8층	947.6186		
					9층	947.6186		
					10층	947.6186		
					11층	947.6186		
					12층	947.6186		
					13층	947.6186		
					14층	947.6186		
					15층	887.7623		
					16층	947.6186		
					17층	947.6186		
					18층	947.6186		
					19층	947.6186		
					20층	947.6186		
					21층	947.6186		
					22층	947.6186		
					23층	947.6186		
					24층	947.6186		
					25층	947.6186		
					26층	947.6186		
					27층	947.6186		
					28층	947.6186		
					29층	947.6186		
					30층	947.6186		
					31층	947.6186		
					32층	947.6186		
					33층	239.161		

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		
				34층	947.6186			
				35층	947.6186			
				36층	947.6186			
				37층	947.6186			
				38층	947.6186			
				39층	947.6186			
				40층	947.6186			
				41층	947.6186			
				42층	947.6186			
				43층	947.6186			
				44층	947.6186			
				45층	887.7623			
				46층	947.6186			
				47층	947.6186			
				48층	947.6186			
				49층	947.6186			
				50층	668.2856			
				51층	657.3989			
				52층	657.3989			
				53층	657.3989			
	<대지권의	목적인	토지의	표시>				
	1. 경기도	1640	대	일반상업지역	59,023.9			
	고양시							
	일산서구							
	탄현동							
	<전유부분의	건물의	표시>					
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				40층4002호	59.9065	59.9065	505,000,000	비준가격
				1. 소유권	10.8152	10.8152		
				대지권	59,023.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	101,000,000	
						건 물 :	404,000,000	
	합 계						₩505,000,000.-	

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 일산서구 탄현동 소재 "탄현역(경의선)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입이 가능하며, 인근에 경의선'탄현역' 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 53층 중 40층 4002호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 석재붙임 마감 등,

창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중 입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지설비 등이 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

자체 지반 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 주상복합 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(탄현주상), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(저축),
 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 사회복지시설(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
 청소년수련시설(저축) 가축사육제한구역(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,다세대주
 택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

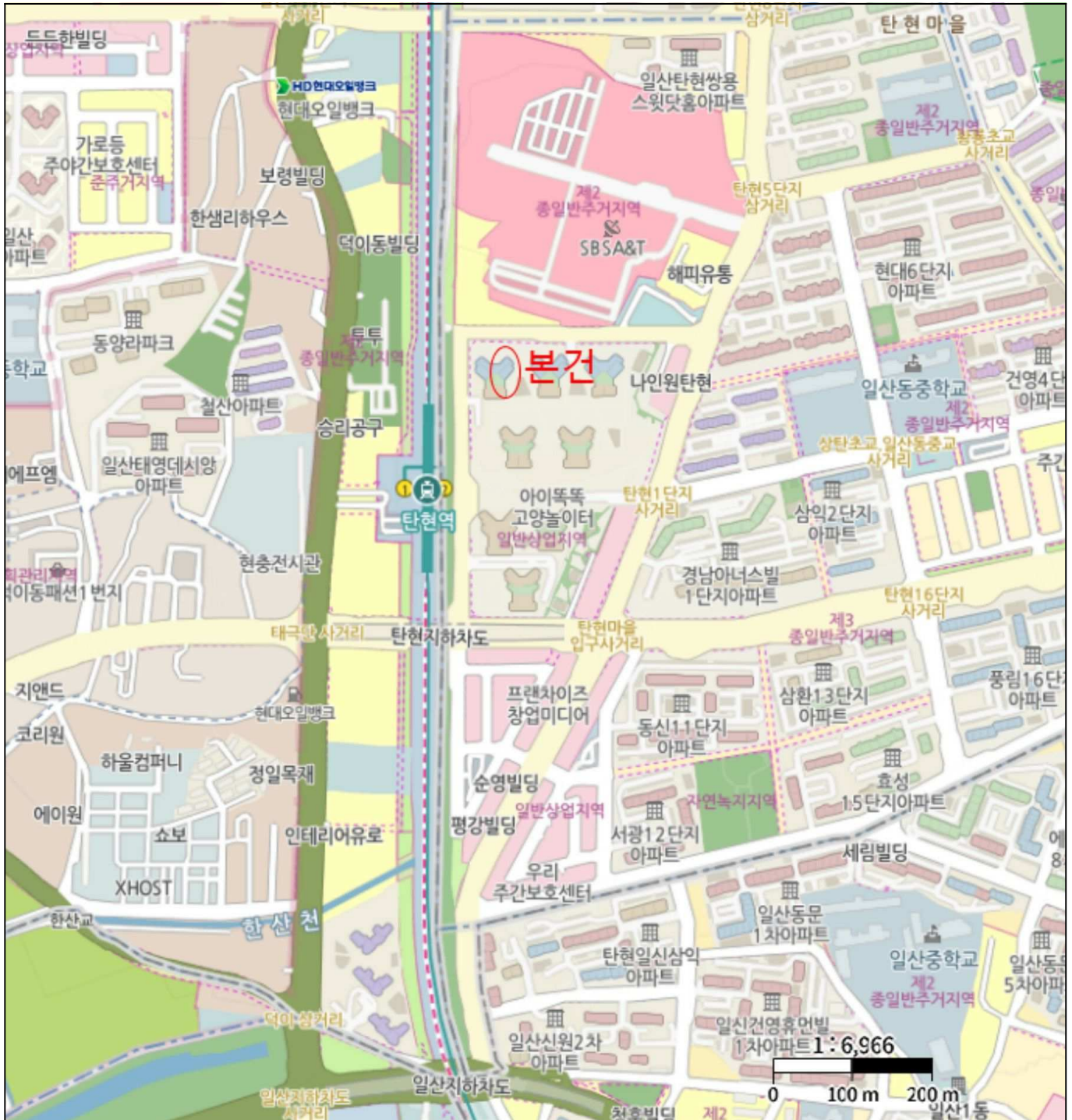
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

위 치 도



소 재 지	경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 101동 40층 4002호
-------	---

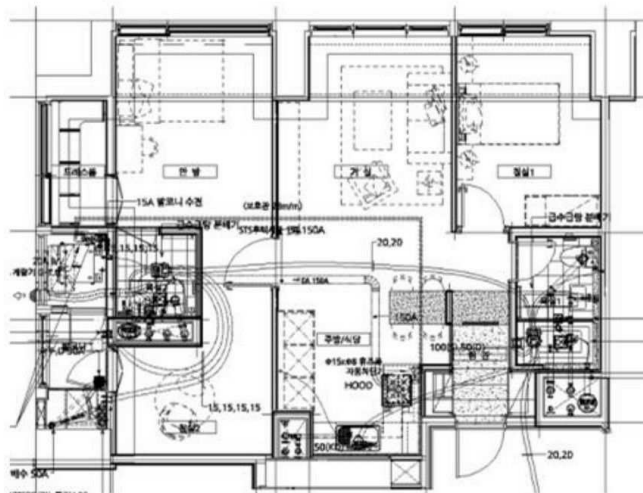


내부구조도

소재지 경기도 고양시 일산서구 탄현동 1640 일산두산위브더제니스 101동 40층 4002호



< 건축물현황도상 호별배치도 >



< 건축물현황도상 내부구조도 >

사 진 용 지



본건전경

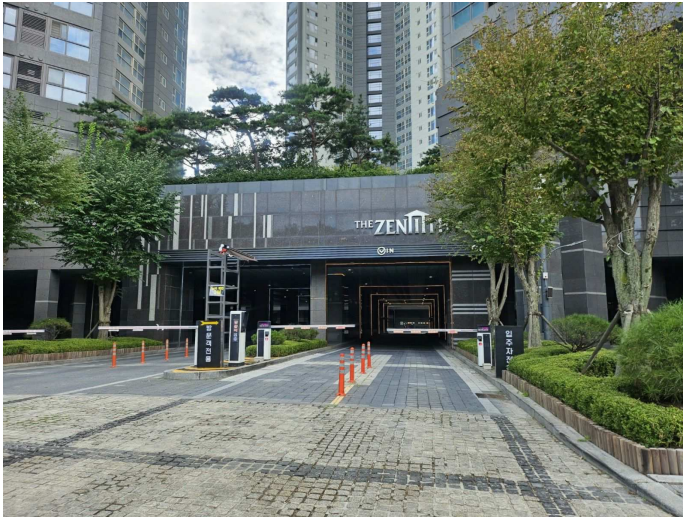


본건전경

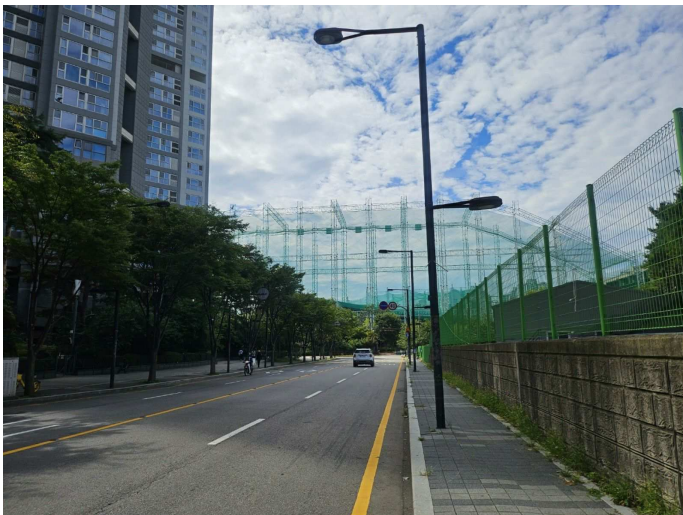
사 진 용 지



출입구전경



단지 출입구 전경



주위전경