

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 키두커뮤니케이션 주식회사
소유물건(2025타경65308)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
이상민

감정평가서번호: B2601-05-0801



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)신한감정평가법인 경기북부지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김영완

김영완

완 (인)

(주)신한감정평가법인 경기북부지사 지사장 한인호

(서명또는인)

감정평가액 팔억팔천팔백만원정 (₩888,000,000.-)

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	키두커뮤니케이션 주식회사 (2025타경65308)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026.01.09	2026.01.09	2026.01.13

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	5개호	구분건물	5개호	-	888,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩888,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 원흥동 소재, 지하철 3호선 "원흥역" 남동측 인근에 위치하는 고양아크비즈지식산업센터 제 2 층 제에프 209 호 외 4 개호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본 건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 1 항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 가격시점

본 건의 가격시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제②항에 따라 대상물건에 대한 가격조사를 완료한 날짜인 2026 년 01 월 09 일로 하였음.

3. 감정평가 방법

(1) 본건은 비교방식, 원가방식 및 수익방식의 3 방식을 적용하여 시산가격을 산정하여야하나, 원가방식, 수익방식을 적용하는 것이 적당하지 않아 비교방식으로 평가하였음.

(2) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준등을 종합참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 에따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

4. 기타

(1) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였으므로 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 및 위치확인용 집합건축물관리대장상의 도면 및 현장확인을 통하여 확인하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가법의 적용

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

2. 대상물건개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704					
건물명 층,호수	고양아크비즈지식산업센터 제2층 제에프209호외 4개호					
용도	공장(지식산업센터)		사용승인일자		2022.06.08	
기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	에프209호	32.40	32.32	64.72	10.00	50.06
2	에프713호	38.85	38.76	77.61	11.99	50.06
3	에프726호	43.20	43.10	86.30	13.33	50.06
4	에프813호	38.85	38.76	77.61	11.99	50.06
5	에프910호	39.59	39.50	79.09	12.21	50.06

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일자
(1)	원흥동 7** 에프8**호	39.59	12.22	178,400,000	감정평가 정보체계	2022-07-19
						2022-06-08
(2)	원흥동 7** 에프5**호	36.34	11.22	167,380,000	감정평가 정보체계	2022-06-08
						2022-06-08

(2) 비례사례의 산정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

위 사례는 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 생산자물가지수상승률
(2025년 12월 이후 미고시, 2025년 11월 기준)

- 2022.07 매매당시 생산자물가지수 : 116.9
- 2025.11 가격시점 생산자물가지수 : 121.31

$$\therefore \text{상승률} = \frac{121.31}{116.9} \approx 1.03772$$

(2) 경기도 집합상가 자본수익률

2022년03분기 : 0.47	2024년 02분기 : 0.43
2022년04분기 : 0.15	2024년 03분기 : 0.32
2023년01분기 : -0.07	2024년 04분기 : 0.15
2023년02분기 : 0.01	2025년 01분기 : 0.07
2023년03분기 : -0.04	2025년 02분기 : 0
2023년04분기 : 0.22	2025년 03분기 : -0.06
2024년01분기 : 0.36	2025년 04분기 이후 : -0.06 (2025년 03분기 자료)

$$\begin{aligned} & \times (1+0.0047*74/92)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)* \\ & (1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1-0.0006)* \\ & (1-0.0006*101/92) \approx 1.01866 \end{aligned}$$

(3) 시점수정치의 결정

부동산은 일반재화와 달리 부동산 고유의 특성(위치의 고정성, 부증성 등)이 있으며 생산자 물가상승률은 일반재화에 대한 지수 및 거시적인 경제지표로서 본 구분건물의 가격변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되므로, 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 집합상가 자본수익률"을 활용하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수가 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지수를 적용하였음. (매매당시 해당월의 15일이 속하는 주의 월요일 이전 : 직전월 적용)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

(1) 일련번호 1/거래사례(1)

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	0.96	본건이 층별 및 위치별 효용에서 열세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		0.960	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 일련번호 2/거래사례(1)

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	1.01	본건이 층별 효용에서 다소 열세하나 엘리베이터와의 거리등에서 우세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.01	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 일련번호 3/거래사례(1)

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	0.98	본건이 층별 효용 및 향별 효용에서 열세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 일련번호 4/거래사례(1)

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	1.02	본건이 엘리베이터와의 거리등에서 우세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.02	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 일련번호 5/거래사례(1)

구 분		격차율	비고
조 건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물 전체의 공실률		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	층별 향별 위치별 효용	1.04	본건이 엘리베이터와의 거리 및 층별효용등에서 우세함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		1.04	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성	면적비교	비준가격
1	178,400,000	1.00	1.01866	0.96	32.4/39.59	143,000,000
2	178,400,000	1.00	1.01866	1.01	38.85/39.59	180,000,000
3	178,400,000	1.00	1.01866	0.98	43.2/39.59	194,000,000
4	178,400,000	1.00	1.01866	1.02	38.85/39.59	182,000,000
5	178,400,000	1.00	1.01866	1.04	39.59/39.59	189,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사한 부동산의 시세 및 호가 수준은 접근성 및 노후도, 층별, 향별, 위치별 등에 따라 전유면적을 기준으로 @4,000,000/m²~@5,000,000/m² 수준임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (원)	가격시점 평가목적
가	원흥동 7**	5층 에프5**호	32.40	10.00	138,000,000 (@4,259,259)	2025-07-17
						경매
나	원흥동 7**	9층 에프9**호	38.85	11.99	182,000,000 (@4,684,685)	2025-12-08
						경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건의 가격을 결정함.

기호	호수	전유면적 (m ²)	감정평가금액 (원)	전유면적당단가 (원)	비 고
1	에프209호	32.40	143,000,000	4,413,580	
2	에프713호	38.85	180,000,000	4,633,205	
3	에프726호	43.20	194,000,000	4,490,741	
4	에프813호	38.85	182,000,000	4,684,685	
5	에프910호	39.59	189,000,000	4,773,933	

평가명세표

소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 2층 에프209호외 4개호
건물명	키두커뮤니케이션 주식회사 소유물건(2025타경65308)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4,5층 (각 동일) 6층 7층~10층 (각 동일) 11층 12층~15층 (각 동일)	공장(지식 산업센터, 지원시설				
				4,667.65		
				4,427.08		
				1,390.04		
				3,086.18		
				2,993.36		
				3,056.26		
				1,613.96		
				1,597.02		
				1,599.96		
				1,597.02		
			1	전유부분의 건물의 표시 2층 에프209호 철근콘크리트구조		32.40

평가명세표

소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 2층 에프209호외 4개호
건물명	키두커뮤니케이션 주식회사 소유물건(2025타경65308)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 고양시 덕양구 원흥동 704	대	5,971.7	5,971.7		
	대지권의 종류 : 1.소유권		10	10		
	대지권의 비율 :		5,971.7	5,971.7		
	전유부분의 건물의 표시 7층 에프713호 철근콘크리트구조		38.85	38.85	180,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 고양시 덕양구 원흥동 704	대	5,971.7	5,971.7		
	대지권의 종류 : 1.소유권		11.99	11.99		
	대지권의 비율 :		5,971.7	5,971.7		
	전유부분의 건물의 표시 7층 에프726호 철근콘크리트구조		43.2	43.2	194,000,000	비준가격

평가명세표

소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 2층 에프209호외 4개호
건물명	키두커뮤니케이션 주식회사 소유물건(2025타경65308)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
4	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 고양시 덕양구 원흥동 704	대	5,971.7	5,971.7	배분내역 토 지 : 58,200,000 건 물 : 135,800,000	비준가격
	대지권의 종류 : 1.소유권		13.33	13.33		
	대지권의 비율 :		5,971.7	5,971.7		
	전유부분의 건물의 표시 8층 에프813호 철근콘크리트구조		38.85	38.85		
5	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 고양시 덕양구 원흥동 704	대	5,971.7	5,971.7	배분내역 토 지 : 54,600,000 건 물 : 127,400,000	비준가격
	대지권의 종류 : 1.소유권		12.21	12.21		
	대지권의 비율 :		5,971.7	5,971.7		
	전유부분의 건물의 표시 9층 에프910호 철근콘크리트구조		39.59	39.59		

평가명세표

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 2층 에프209호외 4개호
건 물 명	키두커뮤니케이션 주식회사 소유물건(2025타경65308)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 대지권의 종류 : 1.소유권 대지권의 비율 :	대	5,971.7	5,971.7		
			12.21	12.21		
			5,971.7	5,971.7		
	합 계				배분내역 토 지 : 56,700,000 건 물 : 132,300,000 ₩888,000,000.-	
		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 덕양구 원흥동 소재, 지하철 3호선 "원흥역" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 지식산업센터 및 업무시설, 근린생활시설, 주거 및 주상용건물 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 지하철3호선 "원흥역" 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 제2층 제에프209호외 4개호로서,
외 벽 : 인조석붙임 및 외장유리마감 등
내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창 호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

본건(1-5)은 공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 난방설비등이 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

인접필지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 24미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한 구역, 공공주택지구(원흥공공주택지구), 벤처기업육성촉진지구(2024-10-17)(벤처기업위치), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택아파트)로 사용되는토지)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

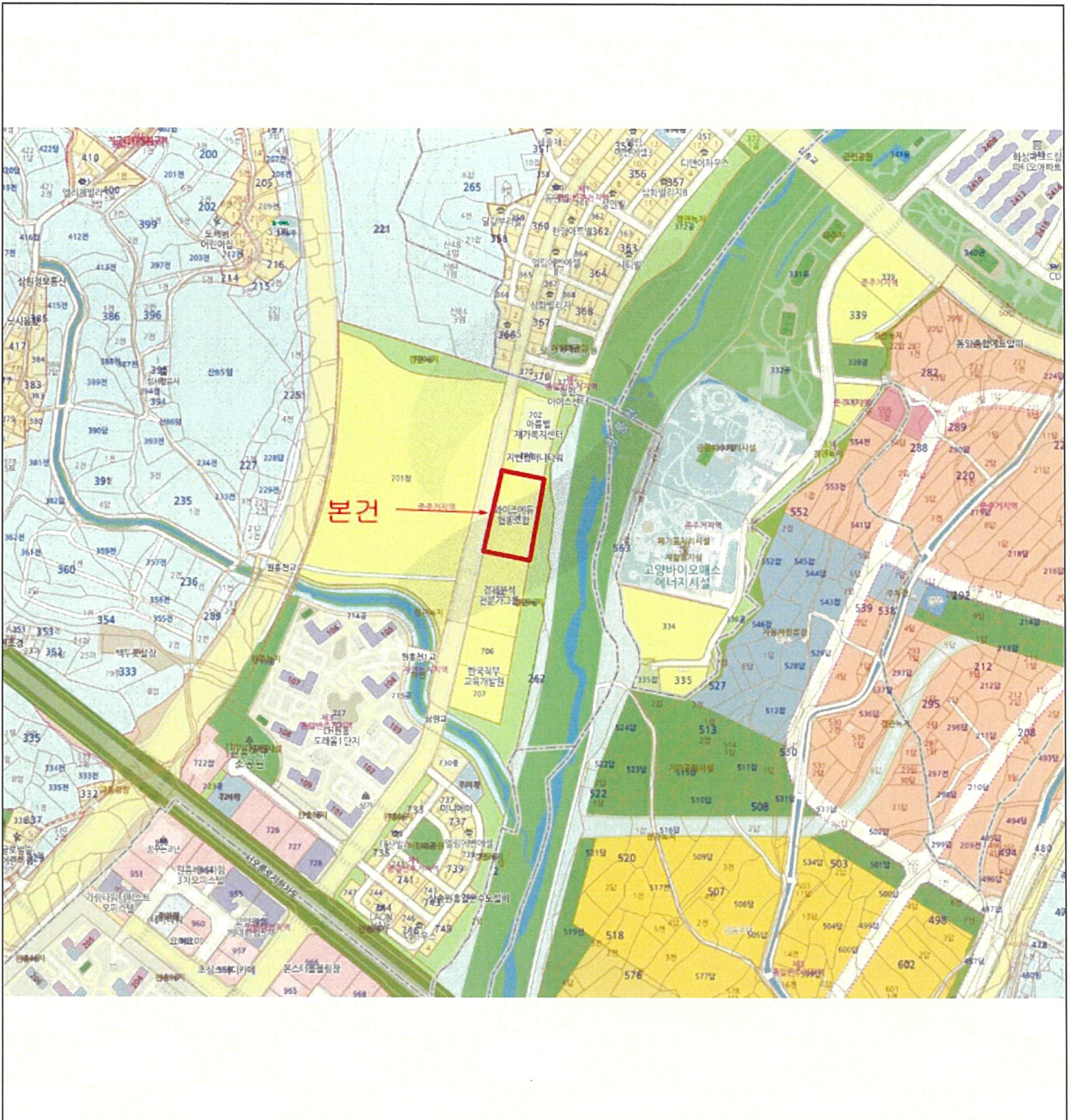
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

위치도



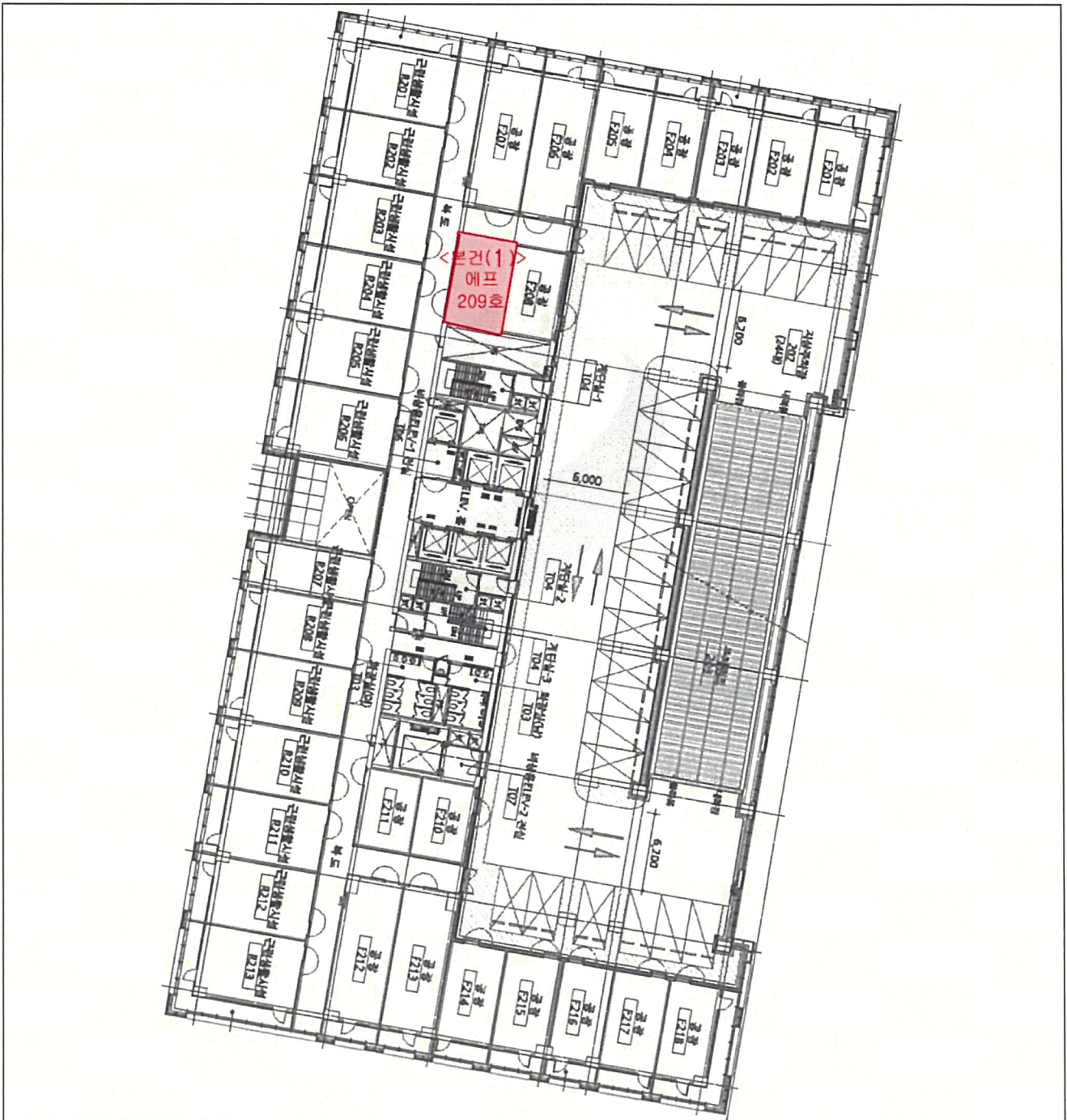
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 2층 에프209호의 4개호
------------	---



호 별 배 치 도



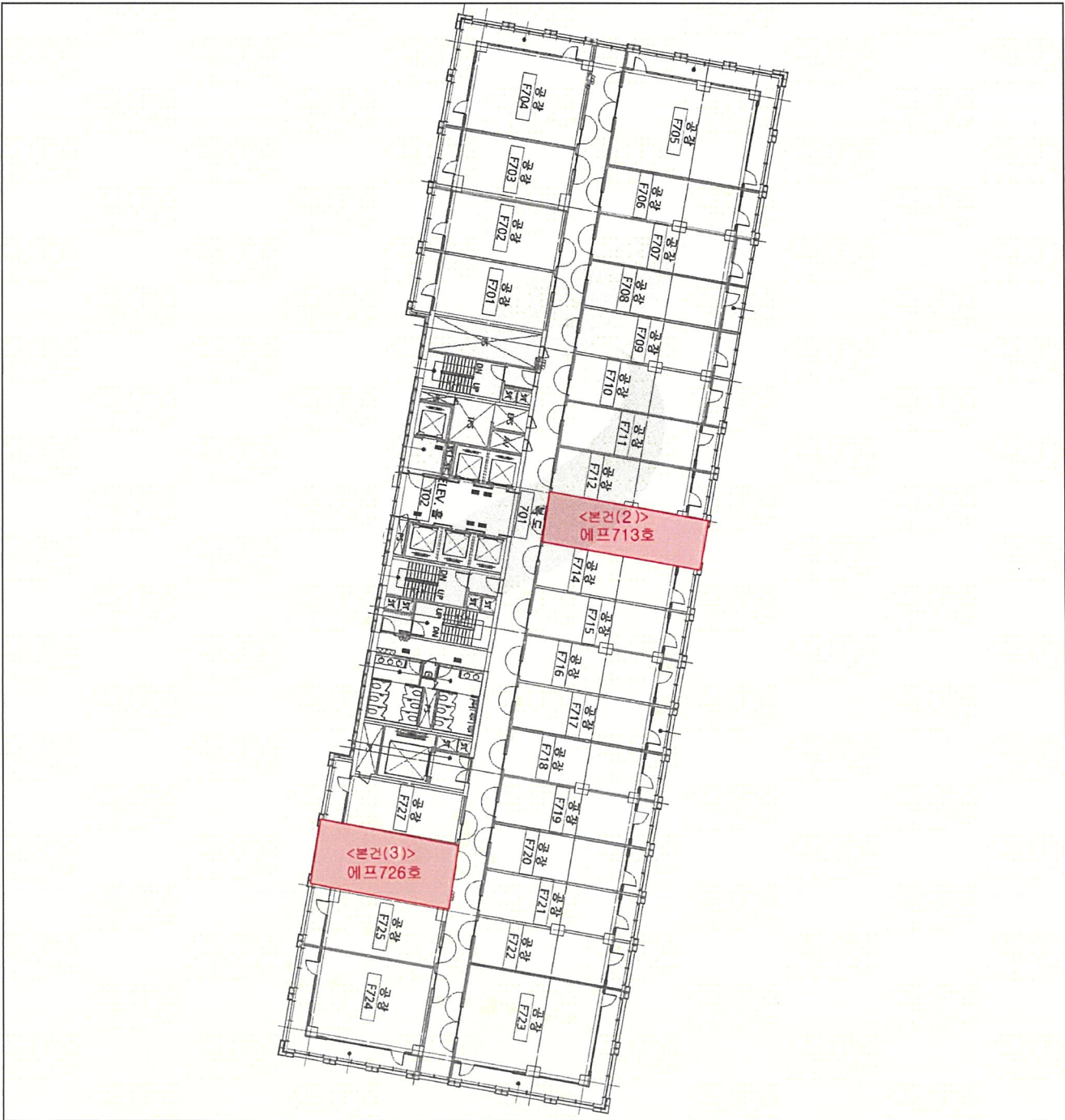
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈 지식산업센터 2층 에프209호
-----	---



호 별 배 치 도



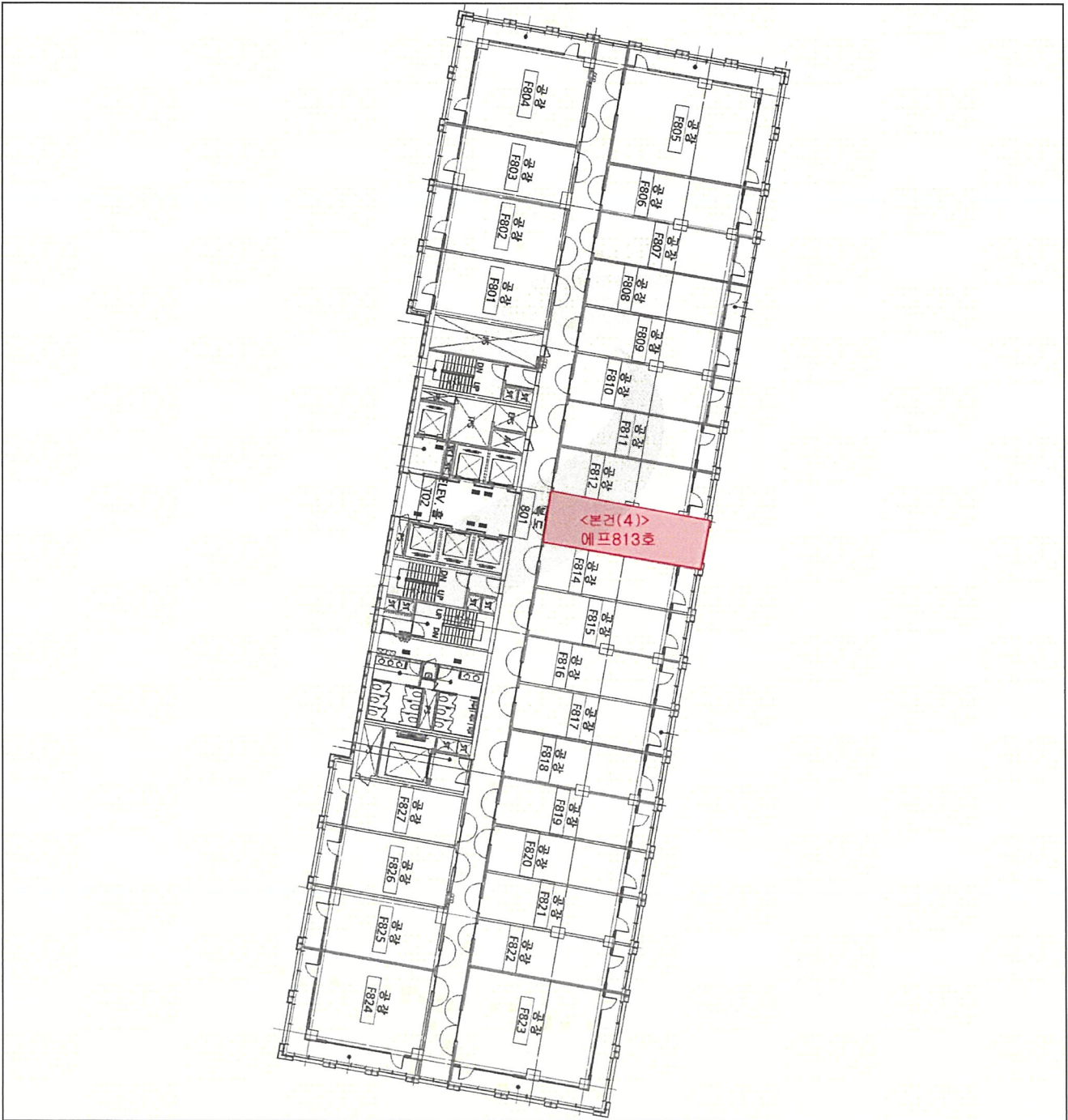
소재지	경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈지식산업센터 7층 에프713호, 726호
-----	---



호별 배치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈 지식산업센터 8층 에프813호

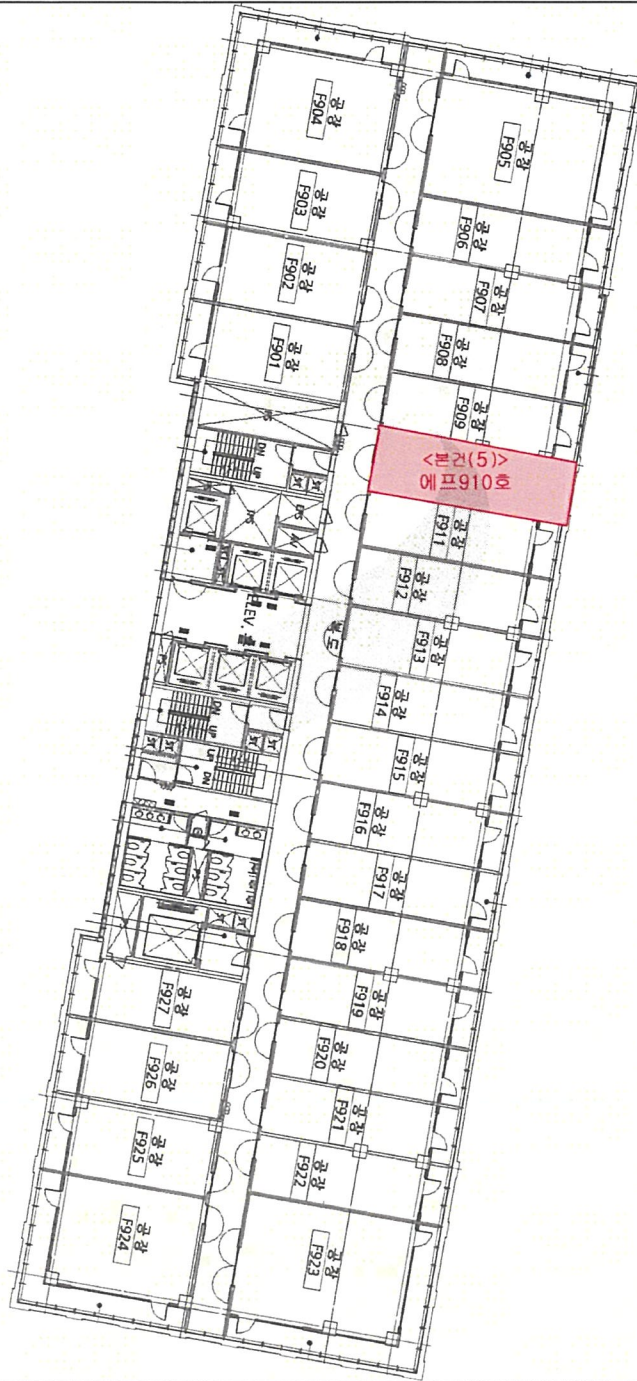


호 별 배 치 도



소재지

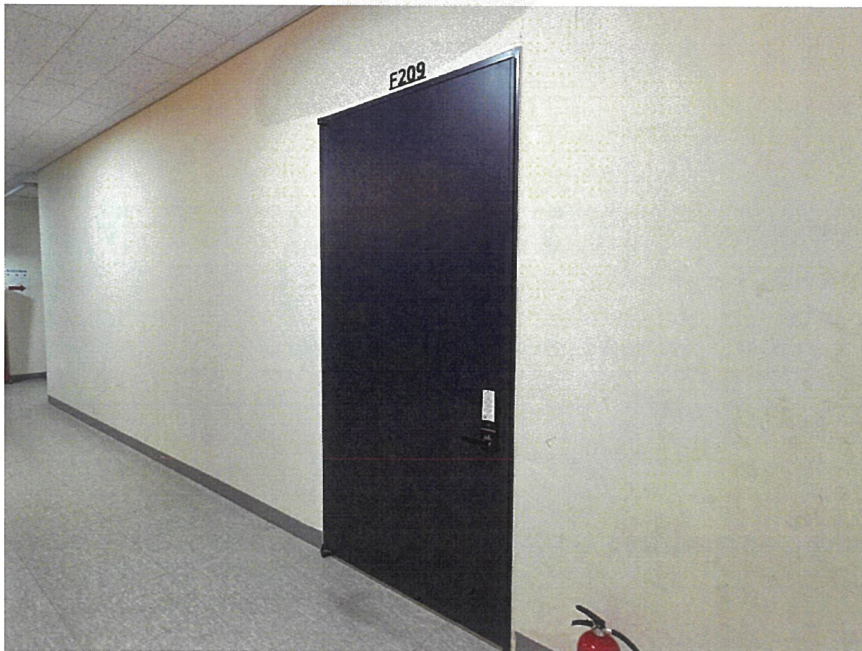
경기도 고양시 덕양구 원흥동 704 고양아크비즈 지식산업센터 9층 에프910호



사 진 용 지



<본건전경>



<본건 기호1 출입구>

사 진 용 지



<본건 기호2 출입구>



<본건 기호3 출입구>

사 진 용 지



<본건 기호4 출입구>



<본건 기호5 출입구>

사 진 용 지



<주위 환경>



<주위 환경>