

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박양금 소유물 (2025타경7096)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매5계 사법보좌관 이상민
평가서 번호	대화 10-2512-2-0090



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 책임을 지지 않습니다.



(주)대화감정평가법인 북부지사

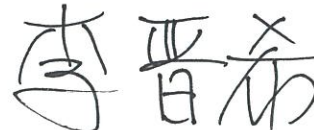
경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이진희
 (주)대화감정평가법인
 북부지사 지사장


 이 무 연



감정평가액	일십구억삼천만원정 (₩1,930,000,000.-)		
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 경매5계 사법보좌관 이상민	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 의정부지방법원 고양지원 경매5계)
소유자 (대상업체명)	박양금 (2025타경7096)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간
		2025. 12. 12	2025. 12. 12
		작성일	2025.12.30

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,930,000,000
가	합 계					₩1,930,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사
이정권




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 도내동 소재 '도래울중학교' 북동측 인근에 위치하는 '고양원흥중시티' 제1층 제107호외(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매5계의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치[시장가치]

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

다. 기 타

없 음.

3. 감정평가방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 “거래사래비교법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 12월 12일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 12월 12일임.

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고바랍니다.

【비주거용, 매장용, 대도시, 6층 이상, 토지·건물 배분비율 = 3 : 7】

나. 대상물건은 현장 방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰을 기준하여 도시하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 “거래사례비교법”으로 감정평가 하였음.

2. 대상물건의 개요

경기도 고양시 덕양구 도내동 967외 1필지 소재						
건 물 명	고양원흥중시티		사용승인일자		2022.09.26	
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 보통임		규 모		지하6층/지상23층 근린생활시설29호, 오피스텔748호	
용도지역	일반상업지역		기 타		-	
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	소유권/대지권 (㎡)	전용율(%)
가	제1층 제107호	52.428	52.269	104.697	8.048	약 50.08%
나	제1층 제123호	30.138	30.045	60.183	4.626	약 50.08%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 유사 물건의 거래사례

(경기도 고양시 일산서구)

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지 · 지번 건물명	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”
층 · 호	제1층 제〇〇〇호	제1층 제〇〇〇호	제1층 제〇〇〇호
사용승인일	2022.09.26	2022.09.26	2022.09.26
전유면적(㎡)	51.836	31.797	41.269
거래가액(원)	1,218,585,600	782,772,000	1,002,980,360
전유면적 기준단가(원/㎡)	@23,510,000	@24,620,000	@24,300,000
거래시점	2024.03.25	2023.02.07	2024.02.01
비 고	대상물건 내 소재 (근린생활시설)	대상물건 내 소재 (근린생활시설)	대상물건 내 소재 (근린생활시설)

나. 비교사례의 선정

인근지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기의 “거래사례2”를 선정함.

4. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 비주거용 종합 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “상업용 부동산 자본수익률”을 활용하여 산정하되, 기준시점 현재 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분	연 도	변 동 률			
		1분기	2분기	3분기	4분기
집합상가 (경기)	2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
	2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
	2025년	0.07	0.00	-0.06	-

■ 시점수정치

구 분	시 점	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례“2”	2023.02.07	1.378% (1.01378)	$(1-0.0007 \times 53/90) \times 1.0001 \times 0.9996 \times 1.0022$ $\times 1.0036 \times 1.0043 \times 1.0032 \times 1.0015 \times$ $1.0007 \times 1.0000 \times 0.9994 \times (1-0.0006 \times 73/92)$ ≈ 1.01378
대상물건	2025.12.12		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 3분기 변동률을 연장 적용함.

6. 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

■ 대상물건 기호(가) / 거래사례(2)와의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 거래사례는 동일 건물에 소재하므로 단지 외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건(2022.09.26.)과 거래사례(2022.09.26)는 동일 건물에 소재하므로 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지 외부요인 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용	대상물건(1층/52.428㎡)은 거래사례(1층/31.797㎡)대비 층별효용은 유사하나, 전유면적, 위치별효용 등에서 열세함.	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
	격차율 계		0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 기호(나) / 거래사례(2)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 거래사례는 동일 건물에 소재하므로 단지 외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건(2022.09.26.)과 거래사례(2022.09.26)는 동일 건물에 소재하므로 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지 외부요인 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용	대상물건(1층/30.138㎡)은 거래사례(1층/31.797㎡)대비 층별효용, 전유면적 및 위치별효용 등에서 대체로 유사함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	구 분	거래가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교	결정가액(원)
가	제1층 제107호	782,772,000	1.000	1.01378	0.900	52.428 / 31.797	1,178,000,000
나	제1층 제123호	782,772,000	1.000	1.01378	1.000	30.138 / 31.797	752,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @22,000,000원~@25,000,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

2. 인근 평가사례

(경기도 고양시 덕양구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3	평가사례 4
소재지 · 지번 건물명	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”	도내동 〇〇〇외 “고양원흥중시티”
층 · 호수	제1층 제〇〇〇호	제1층 제〇〇〇호	제1층 제〇〇〇호	제1층 제〇〇〇호
사용승인일	2022.09.26	2022.09.26	2022.09.26	2022.09.26
전유면적(㎡)	51.836	31.797	29.219	112.632
감정평가액	1,244,000,000	780,000,000	730,000,000	2,687,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@24,000,000	@24,530,000	@24,980,000	@23,860,000
기준시점	2025.06.25	2025.02.11	2025.02.10	2025.12.25
평가목적	경 매	경 매	경 매	경 매

3. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.12.01 ~ 2025.11.30)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
상가 / 전체	고양시 덕양구	46.79	45.29	47건
	도내동	29.91	27.97	8건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제107호	52.428	8.048	1,178,000,000	-
나	제1층 제123호	30.138	4.626	752,000,000	-
	합 계	82.566	12.674	1,930,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사 부동산의 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 도내동 소재 '도래울중학교' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

■ 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
규모	지하6층/지상23층	
외벽	강화판넬 마감 및 돌붙임 마감 등	'고양원흥중시티'
창호	강화유리 마감 등	

■ 이용상태

구분	내용	비고
제1층 제107호	근린생활시설	후첨“내부구조도”참조
제1층 제123호	근린생활시설	후첨“내부구조도”참조

4. 위생 및 냉난방설비 등

대상물건은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러 등을 갖추었음.

구분건물 감정평가요항표

5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지 및 도로 대비 등고·평탄한 2필일단의 가장형의 토지로서, 건부지[업무시설, 제1,2종근린 생활시설]로 이용중임.

6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 북측으로 노폭 약 40미터, 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통해 인근지역으로 연계 가능함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

기호(1,2)는 공히 일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(원흥공공주택지구)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계

미상임.

광역 위치도



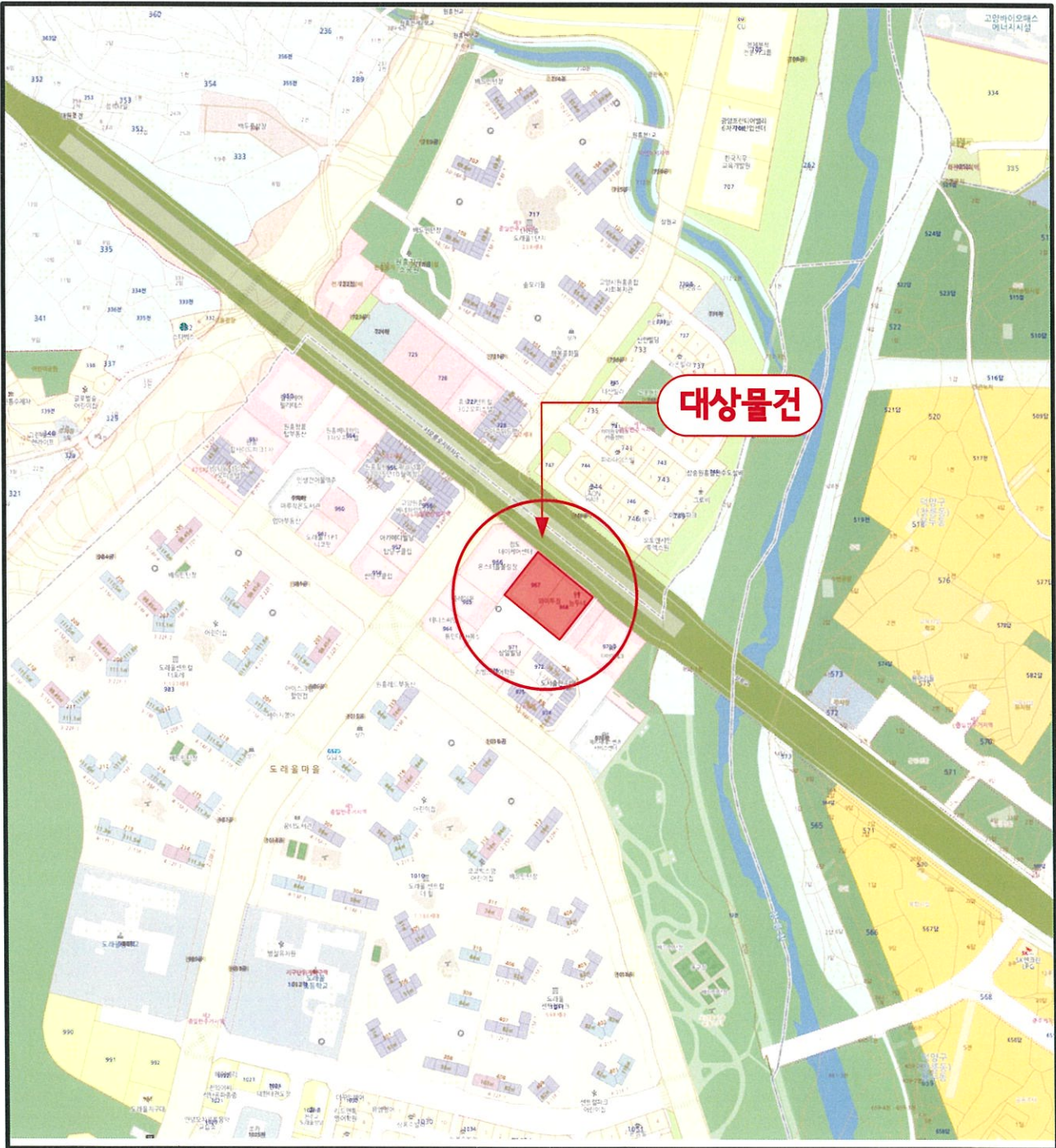
소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 외 고양원흥중시티 제1층 제107호 외
-----	-------------------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 967 외 고양원흥준시티 제1층 제107호 외
-----	-------------------------------------------

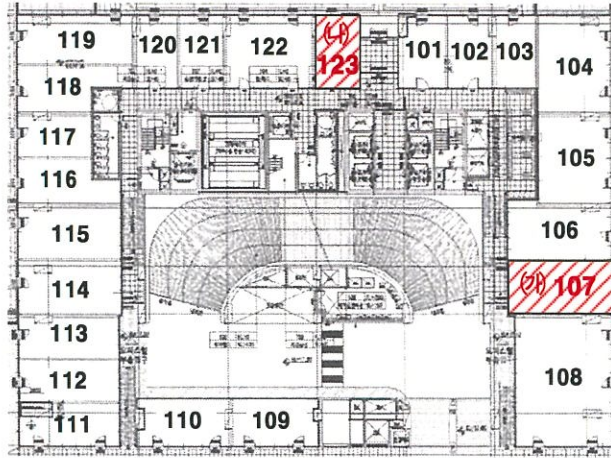


호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



호별배치도



“대상물건”
고양원흥준시티 제1층 제107호 외

내부구조도

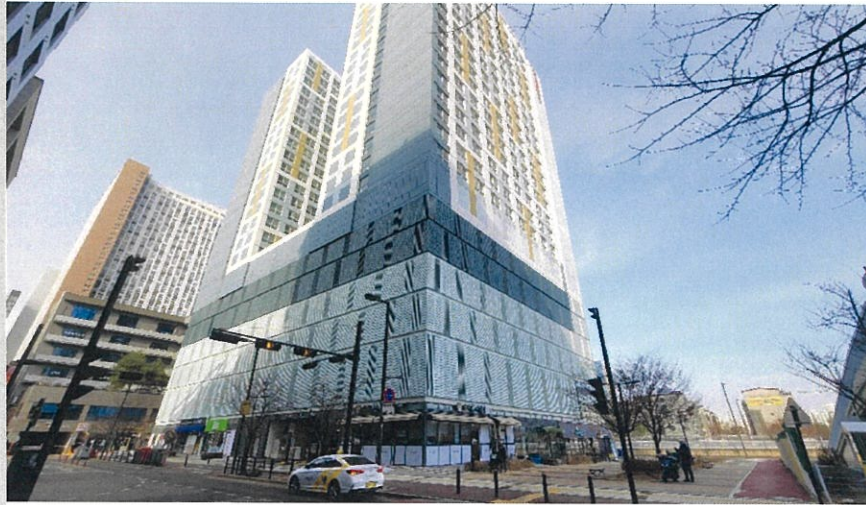


임대 상황

미 상 임.

1:
1:
1:
1:
12
12
11

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 기호(가) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(나) 전경 】



【 주위전경 】



토지이용계획확인서					처리기간		
					1 일		
신청인	성명	주소					
		전화번호					
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)		
		경기도 고양시 덕양구 도내동		967	대	1,601.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구))및주거밀집지역])<가족분묘의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(원흥공공주택지구)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지) [이하공란]					
확인도면						범례	
						<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공주택지구 ■ 제1종일반주거지역 ■ 일반상업지역 ■ 자연녹지지역 ■ 법정중 ■ 지구단위계획구역 ■ 토지거래계약에관한허가구역 ■ 완충녹지 ■ 대로2류(폭 30m~35m) ■ 대로3류(폭 25m~30m) ■ 중로1류(폭 20m~25m) ■ 중로2류(폭 15m~20m) ■ 소로1류(폭 10m~12m) ■ 소로2류(폭 8m 미만) ■ 칠도 ■ 도트구역 	
							축척 1/1400
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.							수입증지 붙이는곳
2025/ 12/ 12							
경 기 도 고 양 시 덕 양 구							



토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 고양시 덕양구 도내동		968	대	1,602.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구))및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(원흥공공주택지구)<공공주택특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용되는토지) [이하공란]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공주택지구 ■ 제1종일반주거지역 ■ 일반상업지역 ■ 자연녹지지역 ■ 제한보유구역(전방지역 25m) ■ 법정동 ■ 개발제한구역 ■ 지구단위계획구역 ■ 토지거래계약에관한허가구역 ■ 하천 ■ 기타공용시설 ■ 완충녹지 ■ 경관녹지 ■ 대로2류(폭 30m~35m) ■ 대로3류(폭 25m~30m) ■ 중로1류(폭 20m~25m) ■ 중로2류(폭 15m~20m) ■ 소로1류(폭 10m~12m) ■ 칠도 ■ 도로구역
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 12/ 12</p> <p style="text-align: center;">경 기 도 고 양 시 덕 양 구</p>					축척 1/1400
					수입증지 붙이는곳
					수 수 료 전 자 결 제 민 원



집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

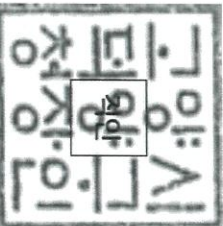
건물ID	2120222071906993	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	고양 원흥 ZOOM시티	호수/가구수/세대수	777 호/0가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동		지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)	
*대지면적	3,203.9 m ²	연면적	54,145.863 m ²	*지역	*지구	*구역	지구단위계획구역
건축면적	2,233.376 m ²	용적률 산정용 연면적	28,801.504 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 6층, 지상: 23층
*건폐율	69.71 %	*용적률	898.95 %	높이	78.15 m	부속건축물	동
*조경면적	500.89 m ²	*공개 공지/공간 면적	325.67 m ²	*건축선 후퇴면적	514.707 m	*건축선 후퇴거리	
				3 m			

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지6층	철근콘크리트구조	주차장, 기계실	2,293.578	주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	2,552.13
주1	지5층	철근콘크리트구조	주차장	2,529.045	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 방개실	2,579.566
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	2,529.045	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,090.897
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	2,552.13	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	671.714

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 12월 12일

고양시 덕양구청장



담당자: 권민
전화: 297-1111

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222071906993	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동	기번	967 외 1필지	도로명주소	호수기구수/세대수
				고양 원흥 ZOOM시티	777 호/0기/0세대
					경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	1층	철근콘크리트구조	공용시설	316.535	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	1,392.833	주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	제2중근린생활시설(일일반음식점)	577.284	주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	공용시설	112.032	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	2,045.68	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	4층	철근콘크리트구조	주차장	2,045.68	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	5층	철근콘크리트구조	주차장	2,045.023	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	6층	철근콘크리트구조	주차장	2,107.935	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중제1쪽)

건물ID	2120222071906993	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동	지번	967 외 1필지	도로명주소	777 호/071구/0세대
				고양 원흥 ZOOM시티	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	1층	철근콘크리트구조	공용시설	316.535	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	주거장	1,392.833	주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	577.284	주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	2층	철근콘크리트구조	공용시설	112.032	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	3층	철근콘크리트구조	주거장	2,045.68	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	4층	철근콘크리트구조	주거장	2,045.68	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	5층	철근콘크리트구조	주거장	2,045.023	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	6층	철근콘크리트구조	주거장	2,107.935	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868	주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,570.868		

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제5호서식) <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(전유부, 갑)

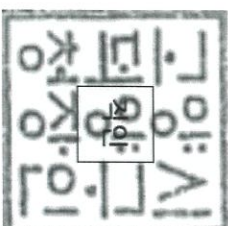
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220222071907034	고유번호	4128110500-3-0967/0000	명칭	고양원흥 ZOOM시티	호명칭	107
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동			지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	박양금			
주	1층	철근콘크리트구조	제2중근린생활시설(일반음식점)	52.428	6102032*****	경기도 가평군 북면 백둔로650번길 116-1	1/1	2023.12.12.	소유권이전
					공용부분				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	42.975					
주	각층	철근콘크리트구조	공용	7.023					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 12월 12일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

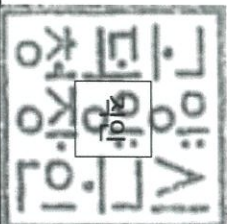
건물ID	2120222071906993	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	고양 원흥 ZOOM시티	호수/기구수/세대수	777 호/0기구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동		지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)	
*대지면적	3,203.9 m ²	연면적	54,145.863 m ²	*지역	*지구	*구역	지구단위계획구역
건축면적	2,233.376 m ²	용적률 산정용 연면적	28,801.504 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔),근린생활시설
*건폐율	69.71 %	*용적률	898.95 %	높이	78.15 m	지붕	지붕
*조경면적	500.89 m ²	*공개 공지/공간 면적	325.67 m ²	*건축선 후퇴면적	514.707 m ²	*건축선 후퇴거리	3 m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지6층	철근콘크리트구조	주차장,기계실	2,293.578	주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	2,552.13
주1	지5층	철근콘크리트구조	주차장	2,529.045	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장,기계실,발전기실,방재실	2,579.566
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	2,529.045	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,090.897
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	2,552.13	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	671.714

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 12월 12일

고양시 덕양구청장



담당자:
 전화:
 직인

표 | 항목은 총괄 표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

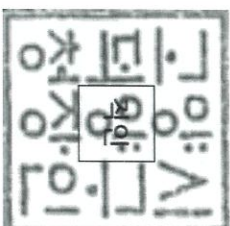
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220222071907073	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	고양 원흥 ZOOM시티	호명칭	123
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동			지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(별이)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 기분	변동일자	
								전유부분	소유권 현황
주	1층	철근콘크리트구조	제2중근린생활시설(일반음식점)	30.138	박영금 610203-2*****	경기도 기념군 북면 백둔로650번길 116-1	1/1	2023.4.26.	소유권이전
공용 부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	24.704					
주	각층	철근콘크리트구조	공용	4.037					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 덕양구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 12월 12일

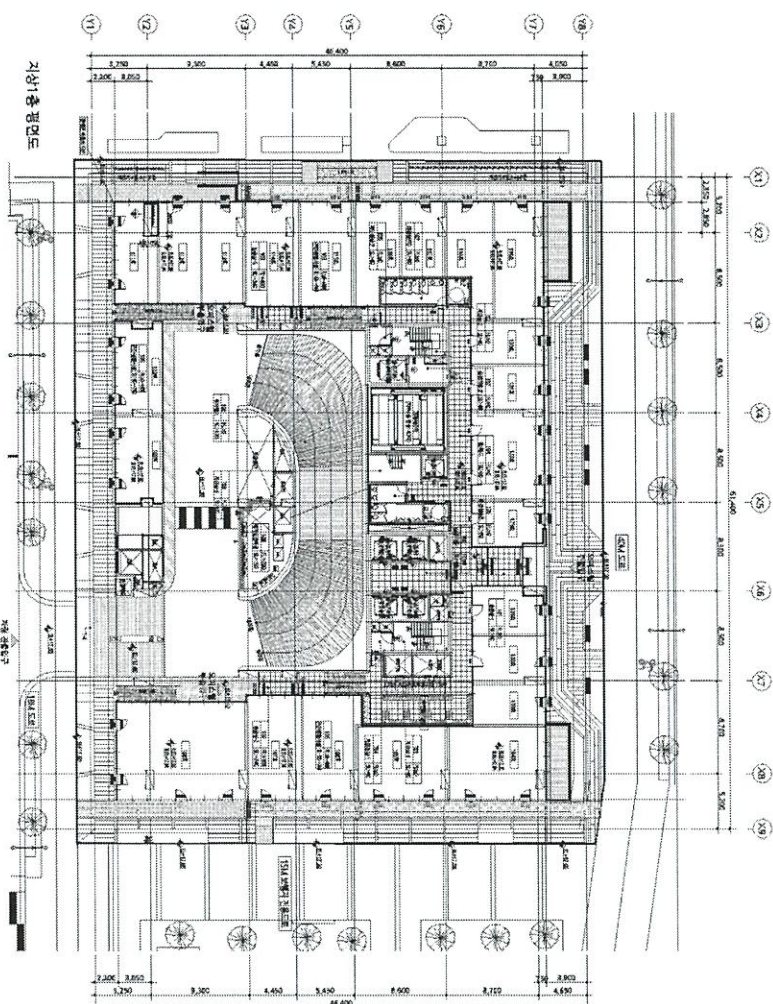
* 경계벽이 없는 구분장포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222071906993	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	호수기구숙/세대수
대기위치	경기도 고양시 덕양구 도내동	지번	967 외1필지	도로명주소	고양원흥 200M시티
					777호/07기구/0세대
					경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)

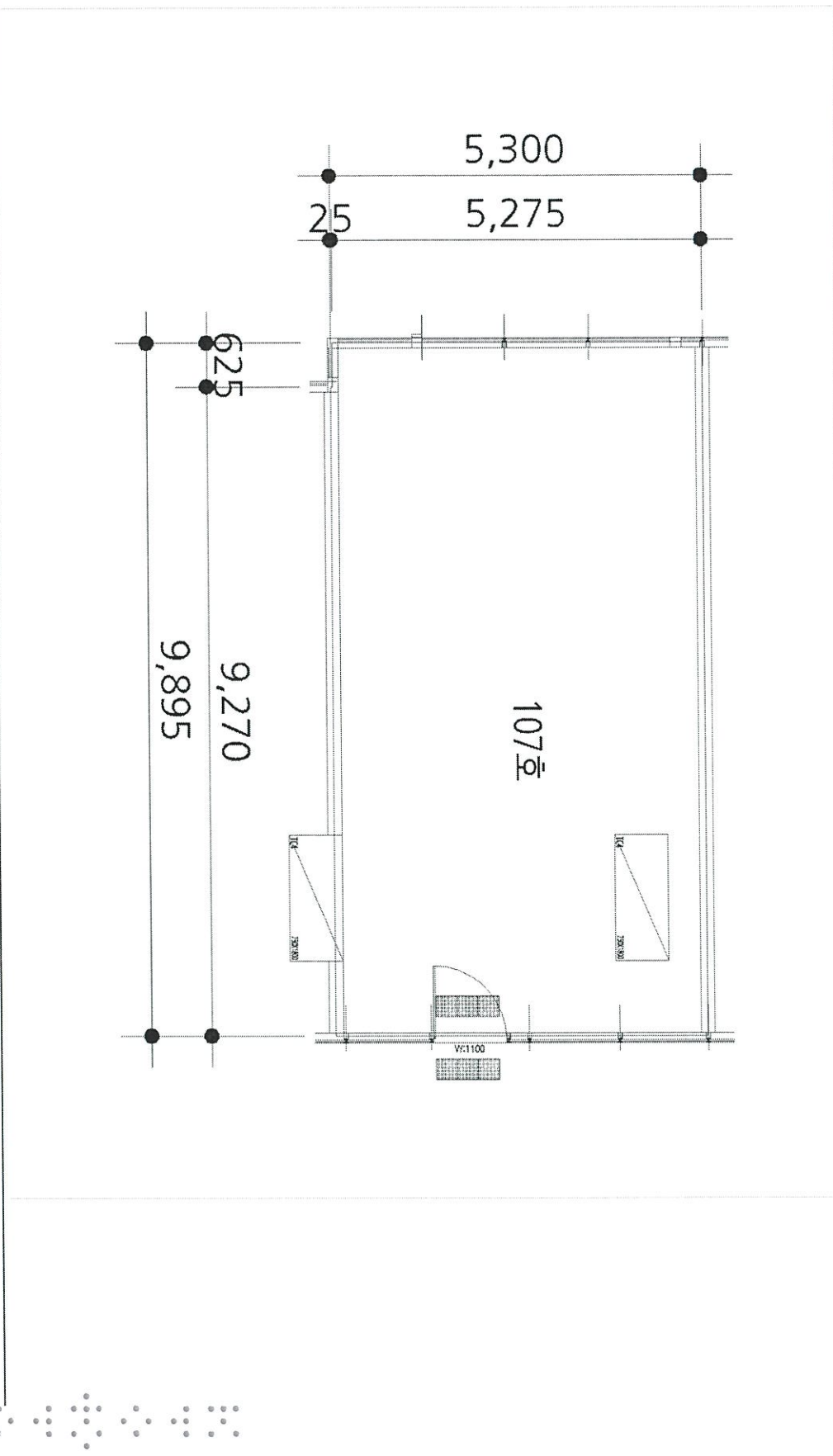


도면의 종류	평면도(지상1)	축척	1 : 600	도면 작성자	(주)건축사사무소유에이디 건축 사 안성훈 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------------------

(1쪽 중 제1쪽)

건축물 현황도

건물ID	2220222071907034	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	고양 원흥 ZOOM시티	호명칭	107
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동		지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)	

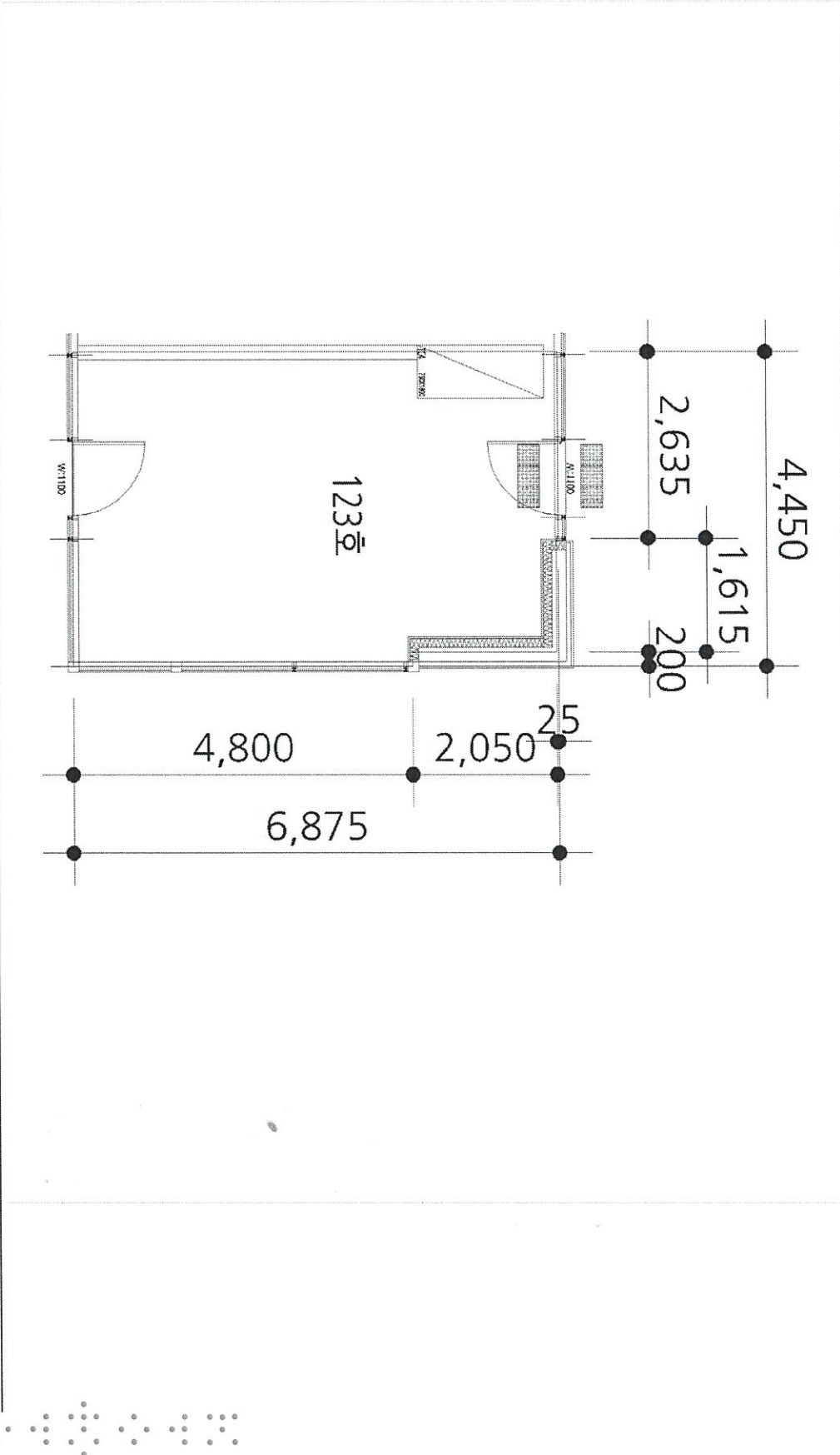


도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)건축사사무소유에이디 건축사 인상훈 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	2220222071907073	고유번호	4128110500-3-09670000	명칭	고양원흥 ZOOM시티	호명칭	123
대지위치	경기도 고양시 덕양구 도내동	지번	967 외 1필지	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 서오릉로 625 (도내동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)건축사사무소유에이디 건축사 안상훈 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------------------

*건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

대한민국 품질 50년 10대 FELLOW 기업



수 신 의정부지방법원 고양지원 경매5계장
참 조 법원주사보 형남구
제 목 감 정 평 가 회 보

- 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2025-12-11자 귀 제 『2025타경7096』 호로 의뢰하신 『박양금 소유물』 에
대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.



(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무



담당 이문호

담당평가사 이진희

시행 10-2512-2-0090 (2025.12.30.)

우 10387 경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호

/ <http://www.dhapp.co.kr>

전화 031-905-9008

전송 031-905-9077

/ daehwa@kapalnd.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2512-2-0090호

의정부지방법원 고양지원 경매5계장 귀하

— 金일백구십팔만이천이백원整 (₩1,982,200.-)

2025-12-11 일자 귀 제 『2025타경7096』 호로 의뢰하신 『박양금 소유물』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	1,551,200	● 평가수수료 ●
실비	여비	(1,930,000,000x(8/10,000)+395,000) * 0.8 ≒1,551,200
	물건조사비	
	공부발급비	
	기타실비	
	특별용역비	
소계	₩251,700	
합계	₩1,802,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세	₩180,200.-	
총계	₩1,982,200.-	
기납부착수금	₩.-	
정산청구액	₩1,982,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251220090)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)

◆ 사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사
지사장 이무연



(TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077)

법원보관금 출급명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
							5

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경7096		₩1,802,000	₩180,200	₩1,982,200			₩1,982,200

출급금종류	감정료
-------	-----

출급청구일	2025. 12. 30
-------	--------------

청구자	성명	이무연	전화	(031)905-9008
	주민번호 (사업자등록번호)	128-85-39528	우편번호	10387
	주소	경기도 고양시 일산서구 중앙로 1456 서현프라자 3층 304호		

대리인	성명		전화	
	주민번호 (사업자등록번호)		우편번호	
	주소			

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금 및 부가가치세 지급	<input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급
	<input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급	<input type="checkbox"/> 이자만 지급

입금계좌번호	(주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)
--------	--------------------------------------------------

위의 보관금의 출급을 명함.
2025년 12월 30일

의정부지방법원 고양지원 경매5계장

사법보좌관 이상민 (인)