

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유정호 소유물건(2025타경4097)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원

감정서번호 : SI2507-010

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	삼억팔천일백만원정(₩381,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 고양지원	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	유정호(2025타경4097)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.29	2025.07.28 ~2025.07.29	2025.07.30		
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	1개호	구분건물	1개호	-	381,000,000
	합 계					₩381,000,000
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 덕양구 동산동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로 140	376 삼송 테크노 밸리	공장 운동시설 제1.2종 근린생활 시설 공동주택 업무시설	철골철근콘크리트 구조 철골철근콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지하1층 지하2층 지하3층						
						25,330.04				
						26,617.22				
						26,584.70				
						26,186.05				
						37,207.73				
						37,164.72				
						9,046.11				
	1. 동소	376	공장용지	자연녹지지역 준주거지역	47,636					
	동소	376 위지상		(내) 철골철근콘크리트 구조 제지하1층 제비-비108호	84.67	84.67	381,000,000	비준가액 공용면적 포함		
			1. 소유권대지권		47,636분의 37.9	37.9				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 152,400,000 228,600,000		
		합 계						₩381,000,000.-		
			이	하	여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 '삼송역(지하철 3호선)' 남동측 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 2025년 07월 29일입니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 07월 28일~07월 29일에 실시하였습니다.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기타 참고사항

- ① 본건 평가대상의 확인은 귀 제시목록에 기초하여 관련 공부 및 현황조사 등에 의거하였으며, 물건의 내부구조도는 건축물현황도면, 외부관찰 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

- 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 덕양구 동산동 376	삼승 테크노밸리	공장 (지식산업센터)	철근철골 콘크리트구조 철근철골 콘크리트지붕	지하 3층/ 지상 4층	2015.01.08.

평가 대상	연번	용도 (공부)	층/호수	대지권 (㎡)	건물면적(㎡)		
					전유	공유	합계
	1	공장 (지식산업센터)	제지하1층 제비-비108호	37.9	84.67	65.02	149.69

※ 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 (경기도 고양시)	건물명/층/호수	용도	전유 면적(m ²)	대지권	거래가액 (원/전유m ²)	거래 시점
가	덕양구 삼송동 376	삼성테크노밸리/ 제지하1층/ 제비-비1**호 외	공장 (지식산업센터)	347.91	155.74	1,515,000,000 (@4,354,574)	2024.04.

(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 있는바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 "상업용부동산 유형별 자본수익률(경기, 오피스)"을 활용하여 산정합니다.

(나) 시점수정치 산출

적용 시점수정치의 산출	시점수정치
오피스 지역 : 경기 (24.04.01~25.07.29) 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 이후 : 0.77 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0077*120/90)$ ≒ 1.03226	1.03226

※ 기준시점이 속한 분기의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

조건	세부항목(상업용)
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률 건물, 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료, 수준 및 임대비율 건물의, 구조 및 마감상태 건물의, 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 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	1.00	1.00	1.0000	1.000	본건은 거래사례 대비 대체로 유사함

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	84.67	4,354,574	1.00	1.03226	1.000	4,495,053	380,596,138	381,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VII. 감정평가액의 결정

1. 유사부동산의 가격수준

본건 인근은 아파트단지, 오피스텔, 공동주택, 상업시설이 혼재하는 지역으로, 인근 유사부동산의 거래 가격 수준은 기준시점 당시 층, 향, 위치, 노후화의 정도 등에 따라 전용면적 기준 제곱미터당 약 400만원~450만원 정도 수준으로 탐문됩니다.

2. 유사 사례 검토

일련번호	소재지	건물명/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	거래(평가)액 (원/전유㎡)	거래(평가)시점	비고
나	덕양구 삼송동 376	삼성테크노밸리 지하1층 B-B1**호	공장 (지식산업센터)	114.47	430,000,000 (@3,756,443)	2024.08	거래 사례
다	덕양구 삼송동 376	삼성테크노밸리 지하2층 B-B2**호	공장 (지식산업센터)	308.71	1,275,000,000 (@4,130,090)	2024.12	거래 사례
라	덕양구 삼송동 376	삼성테크노밸리 1층 B-1**호	공장 (지식산업센터)	133.11	630,000,000 (@4,732,928)	2025.05	평가 사례
마	덕양구 삼송동 376	삼성테크노밸리 지하1층 A-B1**호	공장 (지식산업센터)	152.8	673,000,000 (@4,404,450)	2024.10	평가 사례

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	층/호수	감정평가액(원)
1	삼성테크노밸리	제지하1층 제비-비108호	381,000,000

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 덕양구 삼송동 소재 "삼송역(지하철 3호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 공동주택, 상업시설이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 '삼송역(3호선)'이 소재하고 있습니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철골철근콘크리트지붕 지하3층/지상4층 건물 내 제지하1층 제비-비108호로서,
 - 외벽 : 알루미늄복합판넬 및 강화유리 마감 등.
 - 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
 - 창호 : 페어그라스창호 등 입니다.

(4) 이용상태

본건은 공장(지식산업센터)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건 소재 건물 내 위생설비 및 급·배수시설, 소화전, 화재탐지설비, 승강기, 드라이브인시스템 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공장, 운동시설, 제1.2종근린생활시설, 공동주택, 업무시설(삼송테크노밸리) 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 35~40M 내외, 남동측으로 노폭 약 15~20M 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-04-02)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도30m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도4m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 벤처기업육성촉진지

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) | |

구(2024-10-17)(벤처기업위치)〈벤처기업육성에 관한 특별조치법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, 택지개발지구〈택지개발촉진법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉.

(9) 공부와의 차이

현장조사 시 포착된 특이사항은 없습니다.

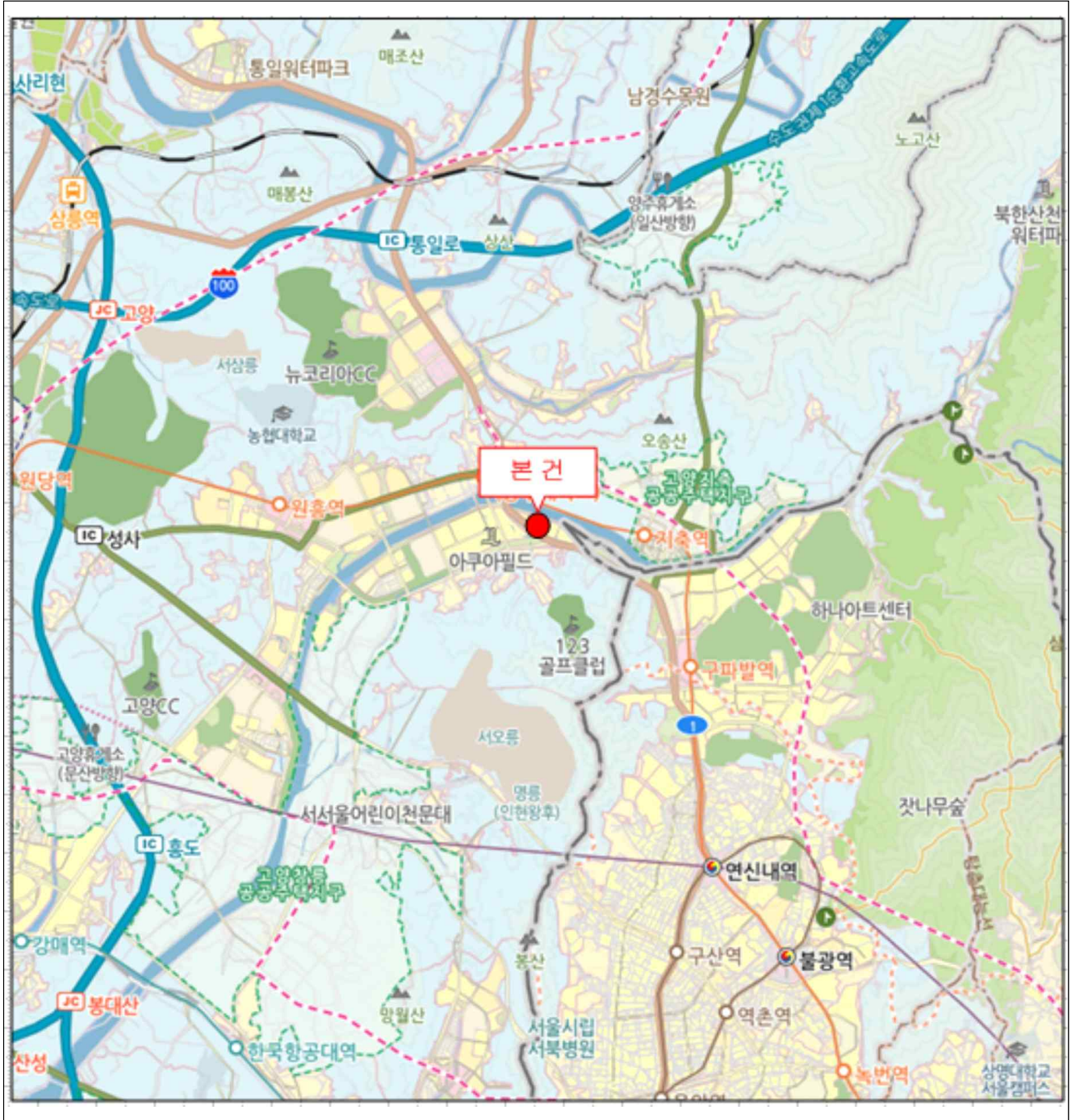
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상입니다.

광역 위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 동산동 376 삼송테크노밸리 제지하1층 제비-비108호
-----	--



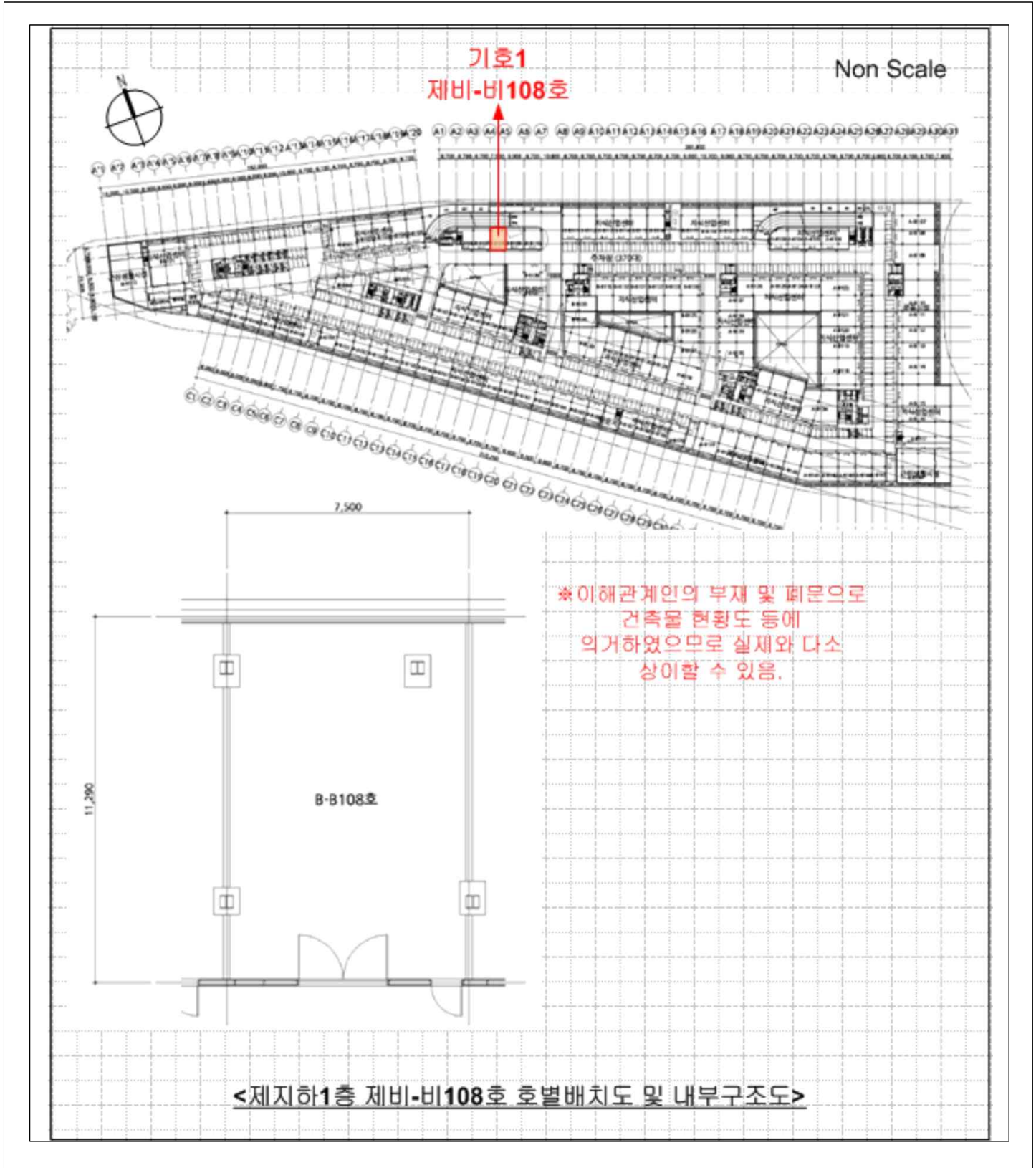
상세위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 동산동 376 삼성테크노밸리 제지하1층 제비-비108호
-----	--



호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건 외부 전경

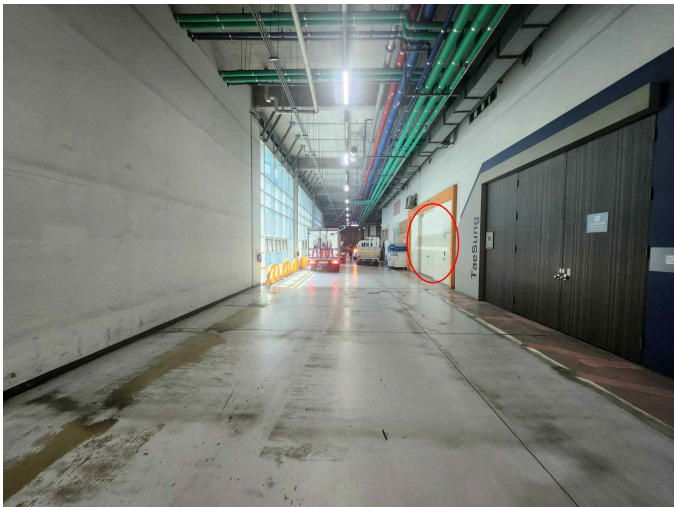


본건 전경

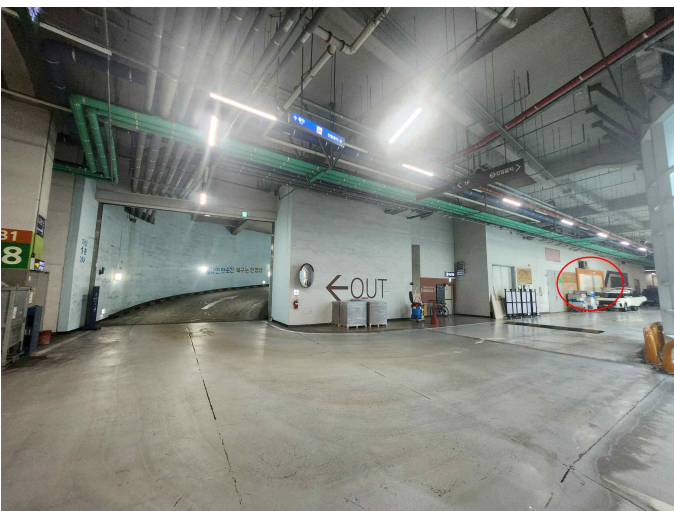
사 진 용 지



본건 출입문



내부복도 전경



내부복도 전경

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경