

감정평가서

APPRAISAL REPORT

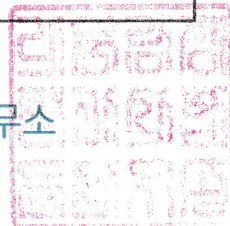
건명	류승호 소유물건 (2025타경1593)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 (경매15계)
감정평가서 번호	RM-250326-1-01



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.



라움감정평가사 합동사무소
RAUM APPRAISAL



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김종훈

김종훈



감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	류승호 (2025타경1593)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.28.	2025.03.28.	2025.03.30.	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	262,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 덕은동 소재 "덕은한강초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(덕은리버워크 3층 에이-319호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.28.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.03.28.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

5. 감정평가 방법

1) 감정평가 방법 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 일반적으로 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

"거래사례비교법" - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 감정평가방법.

"원가법" - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 감정평가방법.

"수익환원법" - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가 방법의 본건 적용

본건 집합건물(공장(지식산업센터))은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 공장(지식산업센터)의 적절한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

본건은 기준시점 현재 소유권대지권이 미등기 상태이나 추후 적정 지분이 귀속될 것을 전제로 건물과 대지권을 일체로 평가하였으니 경매참여시 재확인 바람.

집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물관리대장상 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 705 [도로명주소 : 경기도 고양시 덕양구 청초로 66]							
건물명	덕은리버워크							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						최고층	사용승인일
							21층	2023.03.07.
구분		전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	전유 면적 비율 (%)	대지권 면적 (m ²)	용도	
일련 번호	층 호수						공부	현황
1	3층 에이-319호	35.70	35.68	71.38	50.01%	-	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례비교법 적용내역

1) 거래사례 및 선정

기호	소재지	건물명/동층/호수	전유면적(m ²)	거래금액(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점 사용승인일
A	덕은동 700	덕00000 13층/비-1300호	42.84	334,000,000	7,796,452	2024.09.25. 2023.03.07.

[출처 : 등기사항전부증명서]

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 A를 비교 거래사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

① 자본수익률(집합상가-경기)

사례 기호	구분	자본수익률	산출내역	시점수정치
거래사례 A	2024년 3분기	0.32	$(1+0.0032*6/92)*(1+0.0015)$ $*(1+0.0015*87/92) \approx 1.00313$	1.00313
	2024년 4분기	0.15		

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템]

② 시점수정치 결정

본건은 공장(지식산업센터)로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 자본 수익률(집합상가-경기)을 시점수정치로 결정하였음.

4) 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(가치형성요인-상업용)

조건	항목
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부 요인	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
호별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	층 호수	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	계	의견
1	3층 에이- 319호	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	본건은 사례 대비 호별요인 (조망 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기타 참고자료

① 본건 및 인근 가격수준

구분	시세수준(전유면적 기준)
본건 유사 부동산	7,400,000원/m ² 내외 수준

② 평가사례

기호	소재지	건물명/동 층/호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
a	덕은동 700	덕00000 4층/에이-400호	42.84	경매	315,000,000	7,350,000	2024.11.26.
							2023.03.07.
b	덕은동 700	덕00000 9층/비-900호	36.54	경매	263,000,000	7,200,000	2024.10.21.
							2023.03.07.

[출처 : KAPAHUBPLUS]

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층 호수	비교사례 거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유 면적 (m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	3층 에이- 319호	7,796,452	1.000	1.00313	1.000	0.940	35.70	262,452,249	262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가전례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층 호수	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	3층 에이-319호	35.70	262,452,249	262,000,000
합계				262,000,000

부동산 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)	경기도 고양시 덕양구 덕은동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 청초로 66	705 리버워크	공장 (지식산업 센터) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층				
				지5층	5,830.80			
				지4~지2층 각각	6,074.82			
				지1층	6,073.42			
				1층	4,344.82			
				2층	4,148.99			
				3층	2,547.21			
				4층	2,550.23			
				5~9층 각각	2,575.31			
				10층	2,551.37			
			11~21층 각각	2,588.39				
			대	일반상업지역	8,187			
			(내)					
1				철근콘크리트구조 3층 에이-319호	35.70	35.70	262,000,000	비준가액 공용부분 포함 적정대지권 포함
							토지·건물 토 지 : 78,600,000 건 물 : 183,400,000	배분내역
	합 계						₩262,000,000.-	
			이	하	여	백		

부동산 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 덕은동 소재 "덕은한강초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 오피스텔, 지식산업센터, 공원 및 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 중 3층 에이-319호로서
(사용승인일 : 2023.03.07.)

외벽 : 복합판넬 마감 등
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 소화전설비 및 E/V설비 등 되어 있음.

부동산 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

사다리형의 토지로서, 지식산업센터 및 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 14m, 본건 서측으로 폭 약 8m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(고양덕은도시개발), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(해발고도 86m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(2022-10-14)(국도77호선)<도로법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

-

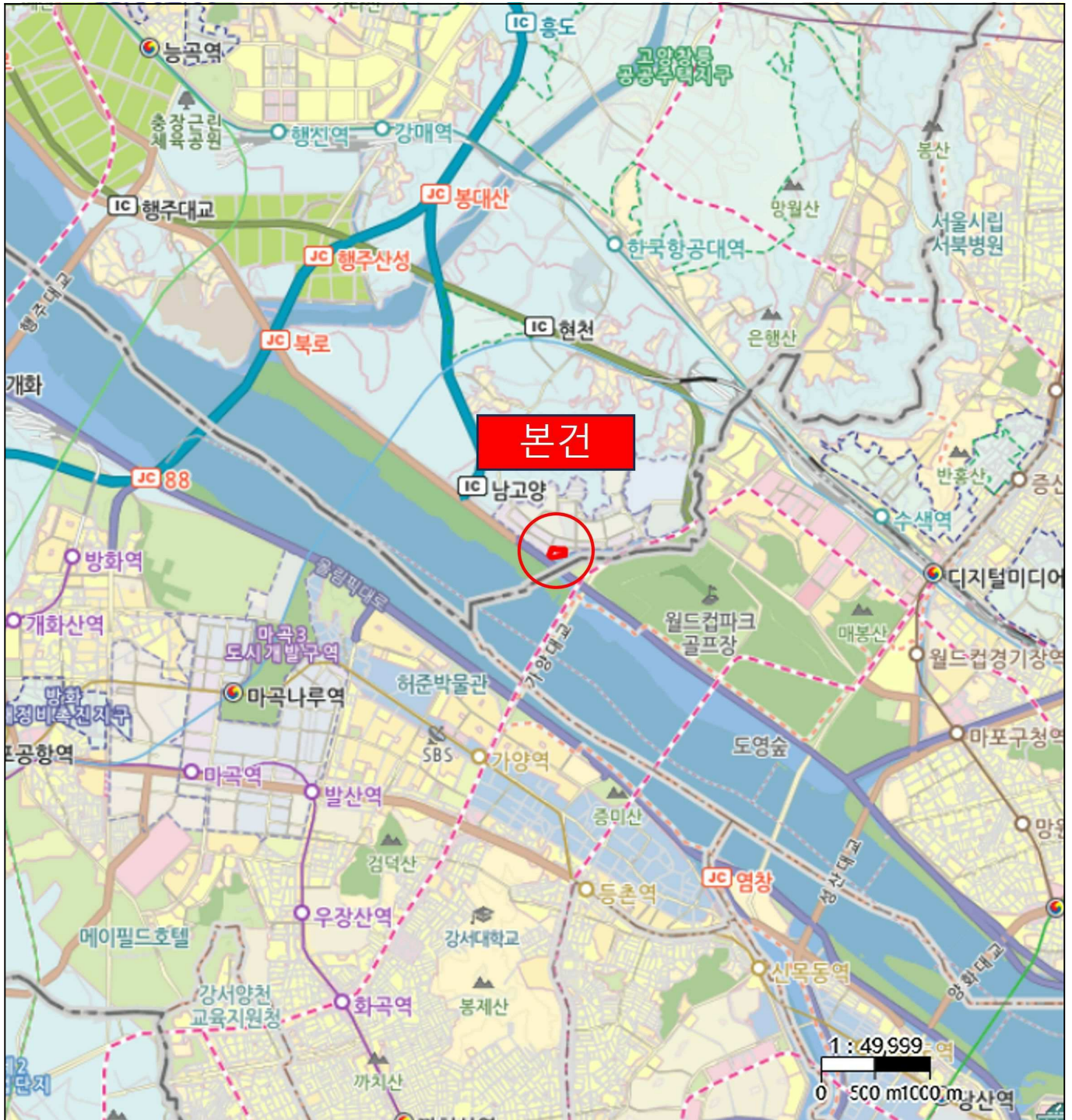
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 705 덕은리버워크 3층 에이-319호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 덕은동 705 덕은리버워크 3층 에이-319호
-----	---------------------------------------

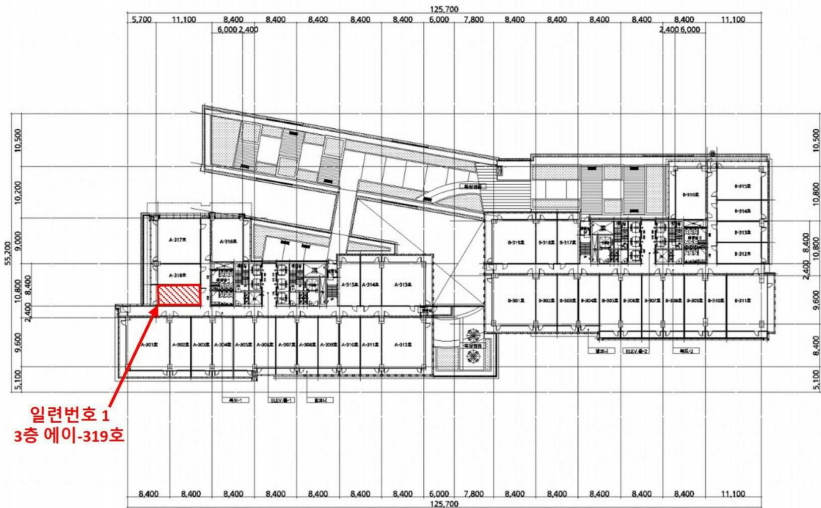


호별배치도 및 내부구조도



소재지

경기도 고양시 덕양구 덕은동 705 덕은리버워크 3층 에이-319호



일련번호 1
3층 에이-319호

