감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	홍경윤 소유물건 (2025타경1418)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
감정평가서번호:	H250319-3010

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.

해냄감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
서 영 우

감정평가액	사억일천이백만원정(₩412,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	홍경윤 (2025타경1418)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31	2025.04.02

감정평가내용	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	1개 이	구분건물	1개 하	- 여	412,000,000 백
	합 계					₩412,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 지축동 소재 "지축중학교" 북측에 위치하는 구분건물(고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호)로서, 경매 진행을 위한 감정평가 건입니다.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별, 용별, 위치별, 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기타사항

o 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

o 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 03월 31일**입니다.

o 본건 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 외부관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 도면을 개략적으로 작성하였으며, 임대차는 미상으로 처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="8">경기도 고양시 덕양구 오금동 686 고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건물의
개 황</td><td colspan="2">구조</td><td>프리케스트
콘크리트구조</td><td colspan="2">사용승인일자</td><td colspan="3">2022.11.14</td></tr>
<tr><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>65,773.9475</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="3">준주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">규모</td><td>층수</td><td>지하2층/지상9층</td><td rowspan="3" colspan="2">대지면적(㎡)</td><td rowspan="3" colspan="3">9,919.7</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>1동</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>518호</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td>공장(지식산업센터)</td><td colspan="2">지 목</td><td colspan="3">대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
급배수</td><td>소화
설비</td><td>화재
탐지</td><td>승강기</td><td>주차
설비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">전유
면적
(㎡)</td><td rowspan="2">공용
면적
(㎡)</td><td rowspan="2">분양
면적
(㎡)</td><td rowspan="2">대지권
(㎡)</td><td rowspan="2" colspan="3">용도</td></tr>
<tr><td>기호</td><td>호수</td></tr>
<tr><td>가</td><td>제3층 제311호</td><td>98.67</td><td>90.3172</td><td>188.9872</td><td>28.5021</td><td colspan="3">공장(지식산업센터)</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정 [출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (㎡당 단가)	거래시점
#a	덕양구 오금동 000	0000000000 (지식산업센터)	제0층/ 제000호	86.71	371,110,000원 (@4,279,890원/㎡)	2023.10.10
#b	덕양구 오금동 000	0000000000 (지식산업센터)	제0층/ 제000호	53.9179	237,764,000원 (@4,409,740원/㎡)	2023.10.27

평가대상 부동산과 지리적으로 근접하여 있으며, 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용 상황 등 비교가능성이 높은 거래사례(#a)를 선정하였습니다.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도의 유형(오피스)별 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정합니다.

시점수정 (2023.10.10 ~ 2025.03.31)
오피스 지역 : 경기 (23.10.10~25.03.31) 2023년 04분기 : 0.28 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.2 (2024년 04분기 자료) (1+0.0028*83/92)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.002*90/92) ≒ 1.02727

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교 및 격차율 산정 (대상/사례)

구분	
조건	세항목
외부요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정조건
	기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별요인	층별, 위치별 차이
	베란다의 유무 및 면적의 대소
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

구분	사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율 계
가	#a	1.000	1.000	0.950	1.000	0.950
		본건은 비교 거래사례 대비 개별요인 등에서 열세합니다.				

바. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가액 산정	비준가액 결정 [평가목적 고려] (㎡당 단가)
	기호	금액 (㎡당 단가)						
가	#a	4,279,890	1.00	1.02727	0.950	98.67	412,122,140	412,000,000원 (@4,175,530원/㎡)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가전례

(출처:감정평가정보 KAPA Hub)

기호	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (㎡당 단가)	가격시점	평가 목적
#1	덕양구 오금동 000	0000000000 (지식산업센터)	제0층/ 제000호	66.2025	285,000,000원 (@4,304,970원/㎡)	2025.03.17	법원 경매
#2	덕양구 오금동 000	0000000000 (지식산업센터)	제0층/ 제000호	94.23	363,000,000원 (@3,852,270원/㎡)	2024.09.06	담보

2. 인근 유사부동산의 가격수준

이용 상황	층 수	가격수준 (㎡당 단가)	비고
공장(지식산업센터)	저층	4,200,000원 내외	-

3. 감정평가액

기 호	호 수	감정평가액 (㎡당 단가)	비 고 (평가대상)
가	제3층 제311호	412,000,000원 (@4,175,530원/㎡)	-

4. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 고양시 덕양구 오금동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 삼막3길 5 (오금동)	686 고양삼송 한강 듀클래스	공장 (지식산업 센터)	프리케스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 9층 지하2층 지하1층 1층 2층~4층(각) 5층 6층 7층 8층 9층	 7,463.9938 7,004.2743 5,580.3152 5,874.6323 5,733.9923 5,620.9925 5,601.1675 5,601.1675 5,544.1475			
1	동소	686	대	준주거지역	9,919.7			
가				(내) 프리케스트 콘크리트구조 제3층 제311호	98.67	98.67	412,000,000	비준가액
				1.소유권 ------- 대지권	28.5021 ------- 9,919.7	28.5021 ------- 9,919.7		공용면적 포함
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**164,800,000**	
						건 물 :	**247,200,000**	
	합 계						**₩412,000,000.-**	
			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 지축동 소재 "지축중학교" 북측에 위치하며 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

프리케스트철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브지붕 9층 건물 내, 제3층 제311호로
외벽 : 복합유리, 석재 붙임 등 마감,
내벽 : 페인팅 등 마감,
창호 : 새시 창호입니다.

(4) 이용상태

공부상 공장(지식산업센터)으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 냉난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보설비 등 제반설비 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공장(지식산업센터)의 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

제반 차량 출입 가능한 포장도로 갖추고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(삼송택지개발) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 20m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(지방도371호선)<도로법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

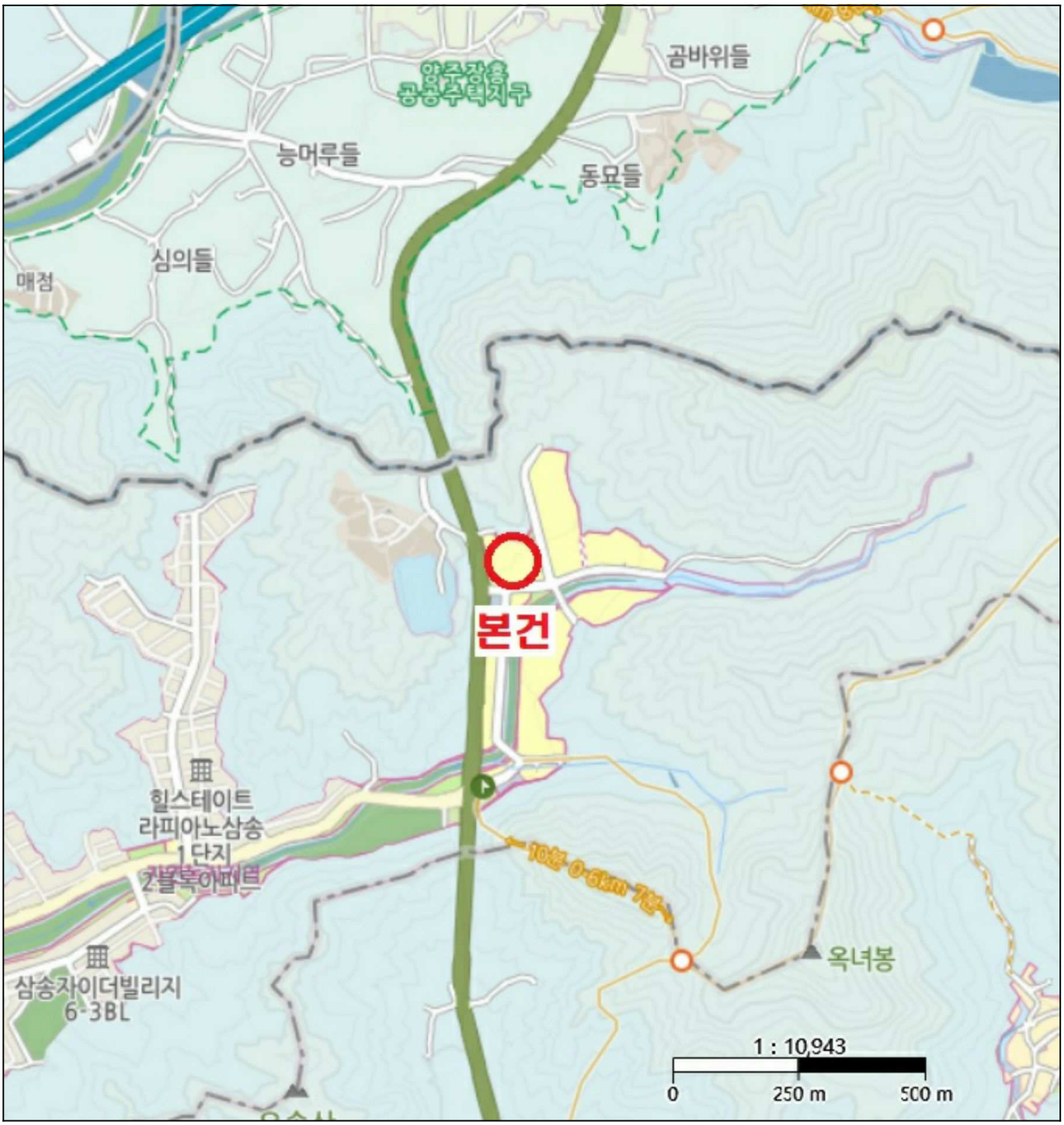
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

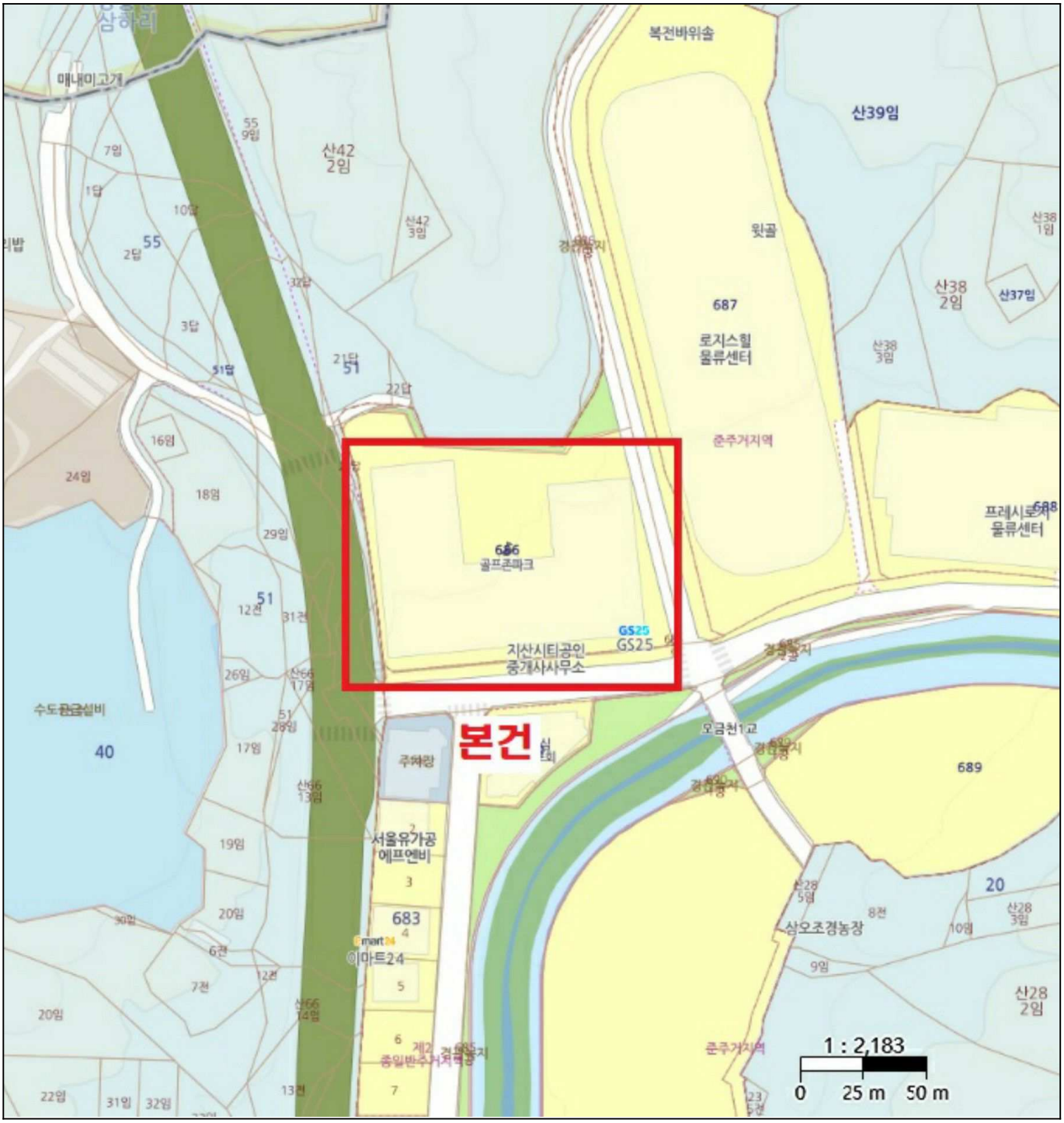
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 오금동 686 고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 오금동 686 고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호



H250319-3010

호별배치도 및 내부구조도

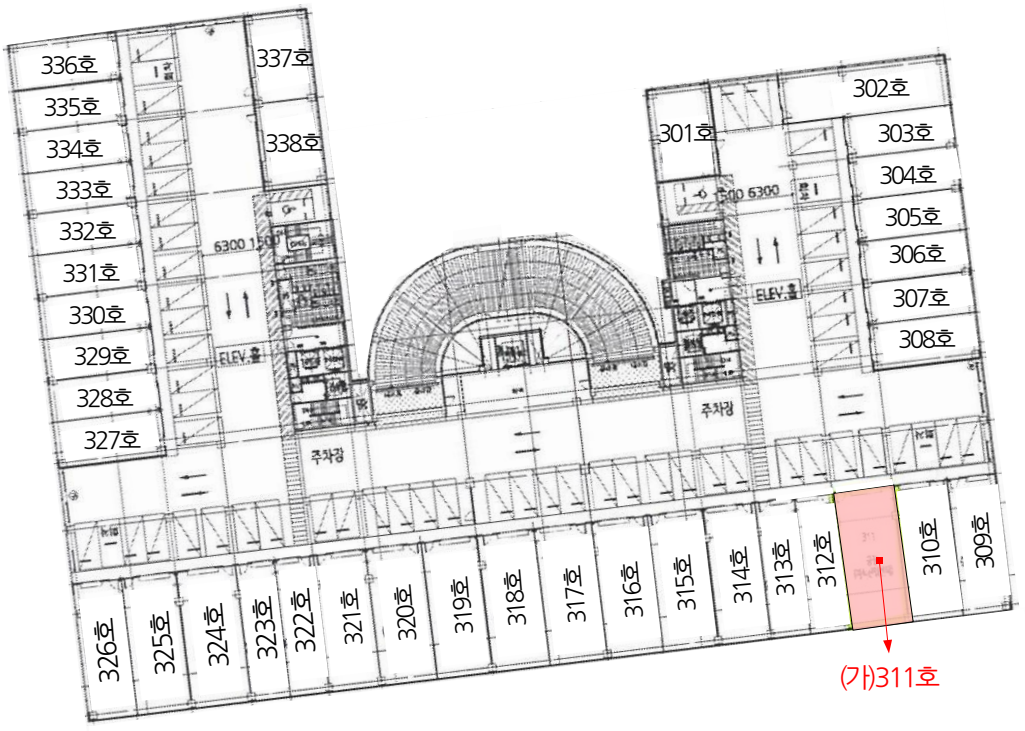
N

S

NO SCALE

〈경기도 고양시 덕양구 오금동 686 고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호〉

〈호별배치도〉



임 대 내 역

임대부분	임차인명	보 증 금(원)	월임대료(원)	비고
	—	—	—	임대미상

DUKLASS
CRECOM
Specially
Very good coffee

311
예약/문의

회 보 서

우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 223 1112호 TEL. 010-2257-8265
E-Mail : syw8265@naver.com FAX.

문서번호 : H250319-3010

시행일자 : 2025-04-02

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 해냄감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.20자 귀 제 『2025타경1418』호로 의뢰하신 『홍경윤 소유물건(2025타경1418)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

해냄감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-2257-8265, FAX:)

문서번호 : H250319-3010

수 신 : 의정부지방법원 고양지원
사법보좌관 문병식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.20 자 귀 제『 2025타경1418 』 호로 의뢰하신『 경기도 고양시 덕양구 오금동 686 고양삼송한강듀클래스 제3층 제311호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		518,560	(250,000+362,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒518,560
실비	여 비	224,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	240,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		758,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		75,800	
합 계		833,800	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		833,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

카카오뱅크 : 3333-32-8898555(예금주:서영우(해냄감정평가사무소))

해냄감정평가사사무소

대표이사 서영우