감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석(경매11계)
건 명	주식회사 커넬개발 소유물건 (2024타경85709)
감정서번호	가람 1724-12-00001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

1724-12-00001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 현 승 (인)

(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 최 현 섭 (인)

감정평가액	**이십사억오천칠십팔만칠천원정(₩2,450,787,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석(경매11계)	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매11계	
소유자 (대상업체명)	주식회사 커넬개발 (2024타경85709)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.12.09	2024.12.09	2024.12.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	573.7	토지	573.7	2,570,000	1,474,409,000
	건물	503.43	건물	503.43	1,880,000	946,448,400
	제시외물건	(39.8)	제시외물건	39.8	752,000	29,929,600
			이	하 여 백		
	합 계					**₩2,450,787,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 정 희 용 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 오금동 소재 '오금초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가(원/㎡)
1	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4	573.7	대	1종일주	단독주택	1,607,000
합계		573.7				

나. 건물

■ 기호 가

소재지	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4 [도로명 주소 : 경기도 고양시 덕양구 오금1로 29]		
주구조	철근콘크리트구조 경사지붕	주용도	단독주택(다가구주택)

건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
275.5	48.02	503.43	87.75	지상 3층	2021.07.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 09일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 **2024년 12월 09일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

가. 본건 현장조사시 이해관계인 부재로 내부는 확인 못하였는바 내부 이용상황은 건축물 현황도를 기준 하였음.

나. 건축물현황도 상 제시외 물건 기호 ㉠이 소재하는 바 건축물현황도를 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 해야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
1종일주	주거용	중로변	2,500,000 ~ 2,600,000	-

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	오금동 602-4	대	490.6 399.14	1종일주 단독주택	사다리 중로한면	2023.07.11 2020.07.21	2,000,000,000	2,510,000 1,536,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2020.07.21), 면적: 399.14㎡ ■ 토지 추정단가: [{2,000,000,000원-(1,850,000원/㎡×48/50×399.14㎡ + 800,000원/㎡×48/50×78.21㎡)}/490.6㎡]≒2,510,000원/㎡							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	오금동 597-5	대	517.9	1종일주 주거나지	중로 한면	2,460,000	2023.07.04	담보	1,600,000
#ㄴ	오금동 601-1	대	365.7	1종일주 단독주택	중로 각지	2,470,000	2024.04.24	담보	1,573,000
#ㄷ	오금동 605-2	대	422.7	1종일주 단독주택	중로 한면	2,520,000	2024.04.30	담보	1,607,000
#ㄹ	신원동 648-8	대	290.3	1종일주 주상용	소로 한면	3,380,000	2024.05.05	일반 거래	1,934,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	오금동 598-2	396.1	대	단독주택	1종일주	중로한면	정방형 평지	1,624,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	경기도 고양시 덕양구 (2024.01.01~2024.12.09)	주거지역	2.271% (1.02271)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.178 (1 + 0.02042) * (1 + 0.00178 * 39/31) ≒ 1.02271

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄹ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄹ	신원동 648-8	대	290.3	1종일주 주상용	소로 한면	3,380,000	2024.05.05	일반 거래	1,934,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 기호 1

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄹ	① 사례기준 표준지 가액	3,380,000	1.01488	1.000	0.751	2,576,151	1.551
A	② 기준시점 표준지 가액	1,624,000	1.02271	-	-	1,660,881	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	경기도 고양시 덕양구(2024.05.05 ~ 2024.12.09) 주거지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로(폭 등)조건에서 우세하나 접근(인근 상가와의 거리 등) 및 환경(인근 토지의 이용상황 등), 행정적(사례는 주상용 허가가 가능하나 본건은 주택으로만 허가가 가능하여 열세함)조건에서 열세하여 전체적으로 열세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.03	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	0.751

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.55

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,624,000	1.02271	1.000	1.000	1.55	2,574,366	**2,570,000**

※ 시산가액은 산정단가에서 천원단위 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	**#1**

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	오금동 602-4	대	490.6	1종일주	사다리	2023.07.11	2,000,000,000	2,510,000
			399.14	단독주택	중로한면	2020.07.21		1,536,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2020.07.21), 면적: 399.14㎡ ■ 토지 추정단가: [{2,000,000,000원-(1,850,000원/㎡×48/50×399.14㎡ + 800,000원/㎡×48/50×78.21㎡)}/490.6㎡]≒2,510,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	경기도 고양시 덕양구 (2023.07.11~2024.12.09)	주거지역	**2.883% (1.02883)**	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.053 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.091 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.090 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.064 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.162 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.178 (1 + 0.00053 * 21/31) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.02042) * (1 + 0.00178 * 39/31) ≒ 1.02883

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	2,510,000	1.000	1.02883	1.000	1.000	2,582,363	**2,580,000**

※ 시산가액은 산정단가에서 천원단위 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)		부대설비 보정단가 (원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	기계설비+전기설비+기타설비	=	

나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
가	1층~3층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,900,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	1층~3층	다가구주택	100,000	위생 및 난방설비 등

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	1층~3층	다가구주택	1,900,000	100,000	2,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	1층~3층	2,000,000	50	3	3	47/50	1,880,000	1,880,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층~3층	다가구주택	503.43	503.43	1,880,000	946,448,400
합계			503.43	503.43	-	946,448,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	573.7	2,570,000	2,580,000	2,570,000	1,474,409,000
합계	573.7	-	-	-	1,474,409,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층~3층	다가구주택	503.43	503.43	1,880,000	946,448,400
합계			503.43	503.43	-	946,448,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,474,409,000	공시지가기준법
건물	946,448,400	원가법
제시외 물건	29,929,600	원가법
합계	2,450,787,000	-

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	대	제1종일반주거지역	573.7	573.7	2,570,000	1,474,409,000	
가	동 소 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 오금1로 29	597-4	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리구조 경사지붕 3층					
				1층	160.66	503.43	1,880,000	946,448,400	2,000,000 x 47/50
				2층	173.11				
				3층	169.66				
	소 계							2,420,857,400	
㉠	제시외물건	597-4	다락 계단실	철근콘크리트구조 경사지붕 옥탑소재	(39.8)	39.8	752,000	29,929,600	800,000 X 47/50
	합 계							**₩2,450,787,000**	
				이 하	여	백			

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3.형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획 및 제한상태
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 오금동 소재 '오금초등학교' 남동측 인근에 위치하며 일대는 단독주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인근지와 등고평탄한 정방형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 12~15미터 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(오금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 20m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

㉠ 철근콘크리트구조 경사지붕 옥탑 소재(다락, 계단실) 약 39.8㎡가 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 설비내역
4. 부합물 및 종물
5. 공부와의 차이
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

구조 및 규모: 철근콘크리트구조 경사지붕 지상3층
외벽: 벽돌 마감 등
창호: 샷시 창호임.

2. 이용상태

단독주택(다가구주택)으로 이용 중임.

3. 설비내역

위생 및 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없 음.

5. 공부와의 차이

없 음.

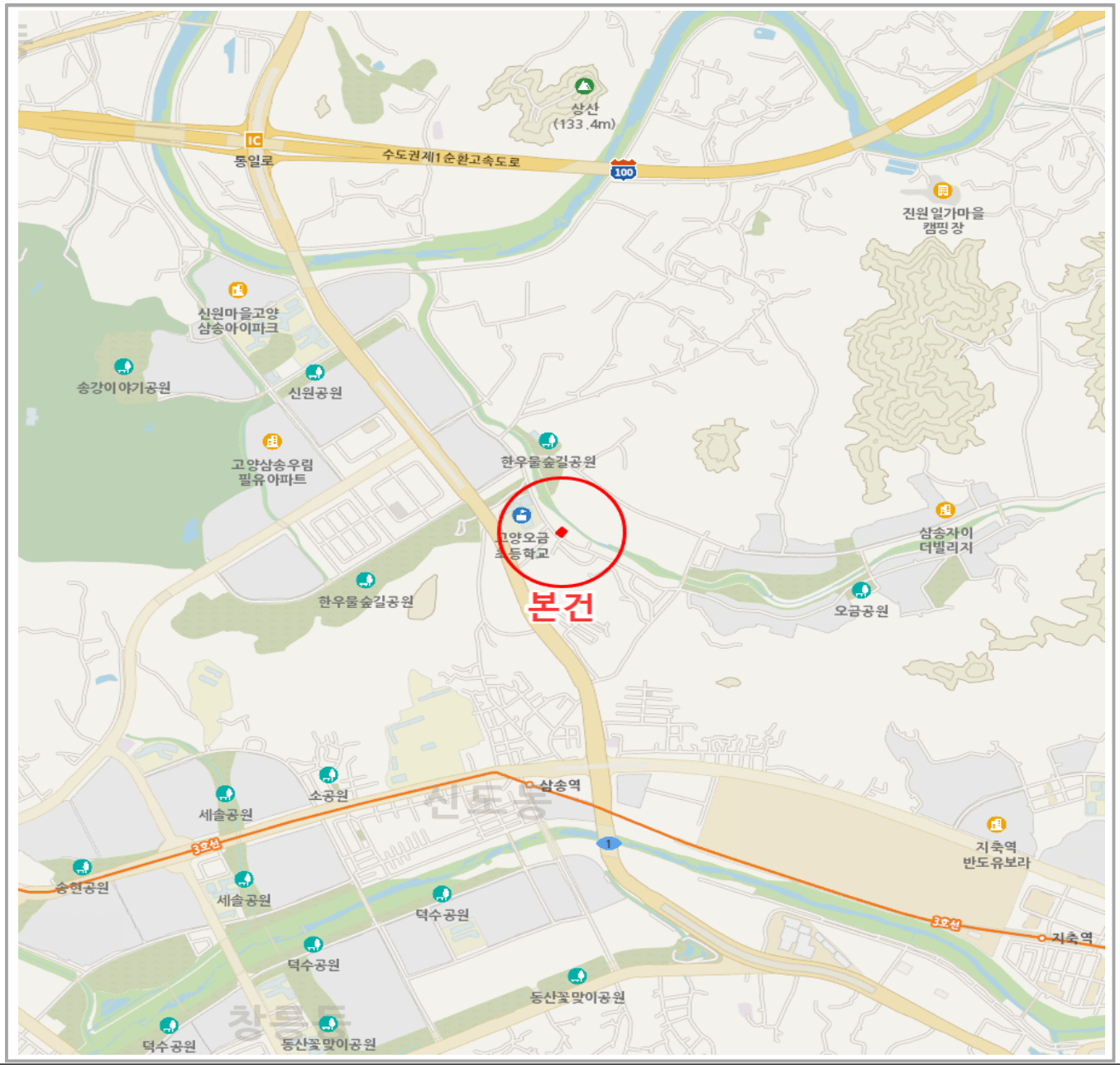
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

1724-12-00001

광 역 위 치 도

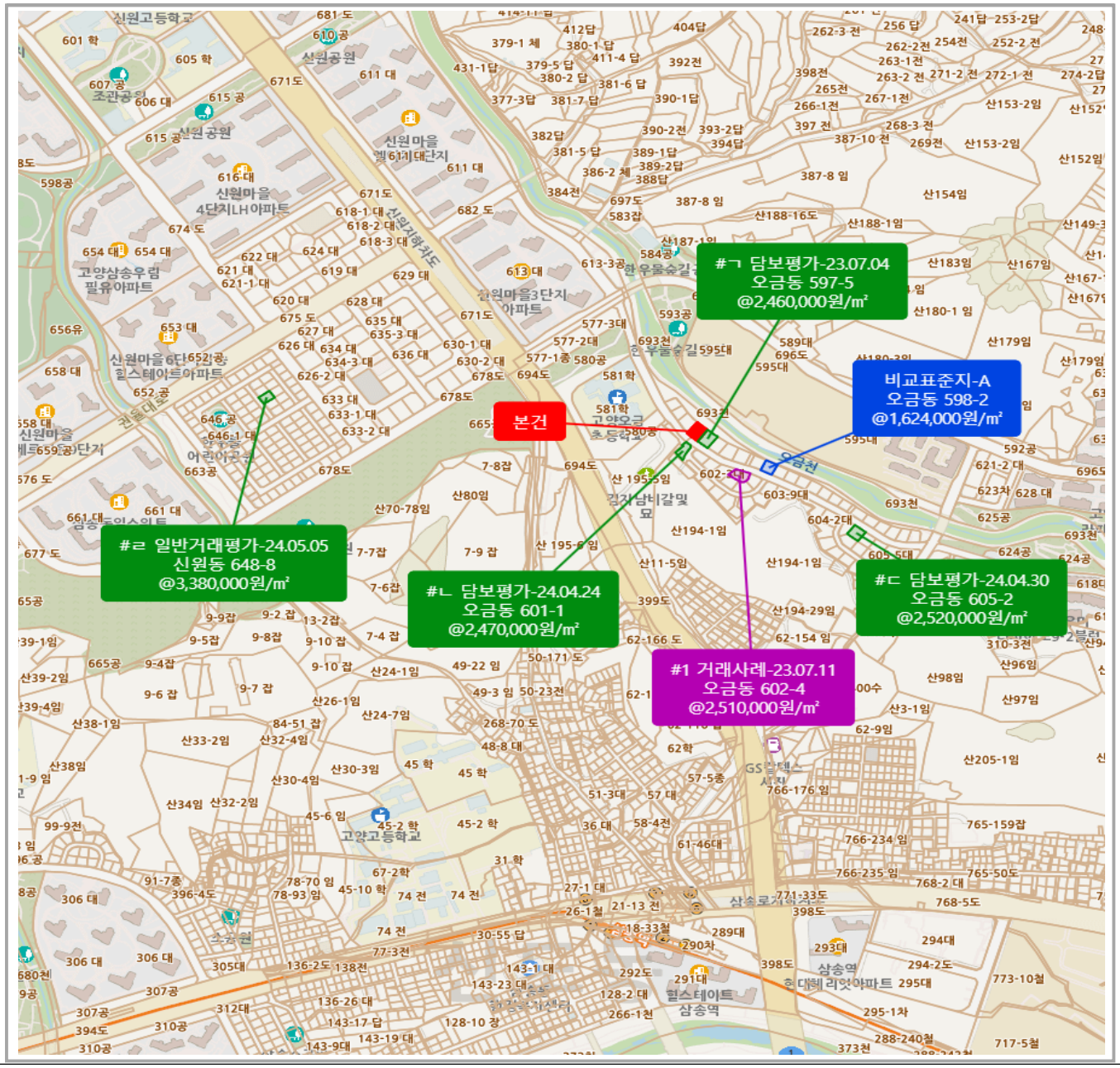
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4



1724-12-00001

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4



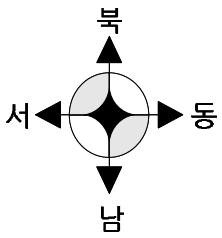
지적 및 건물개황도

북
서 동
남

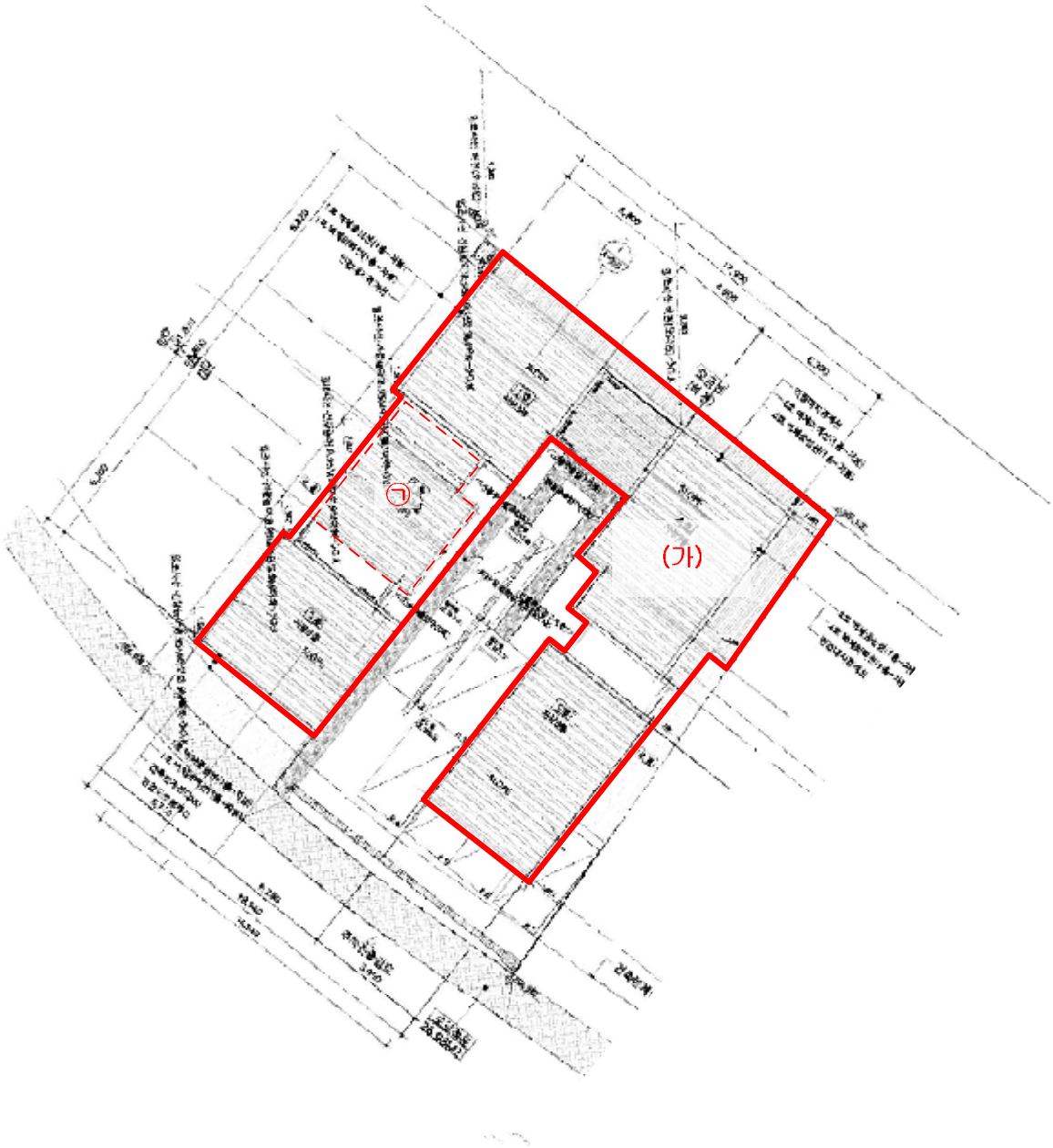
S= 1:1,100

범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상		
	도로선	평가건물1층	평가제외건물		
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물		

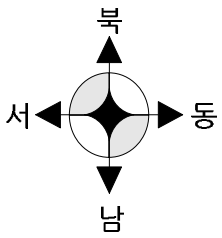
건 물 배 치 도



No Scale



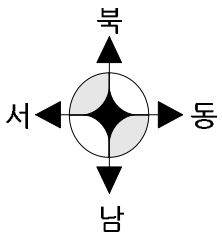
건물개황도 및 내부구조도



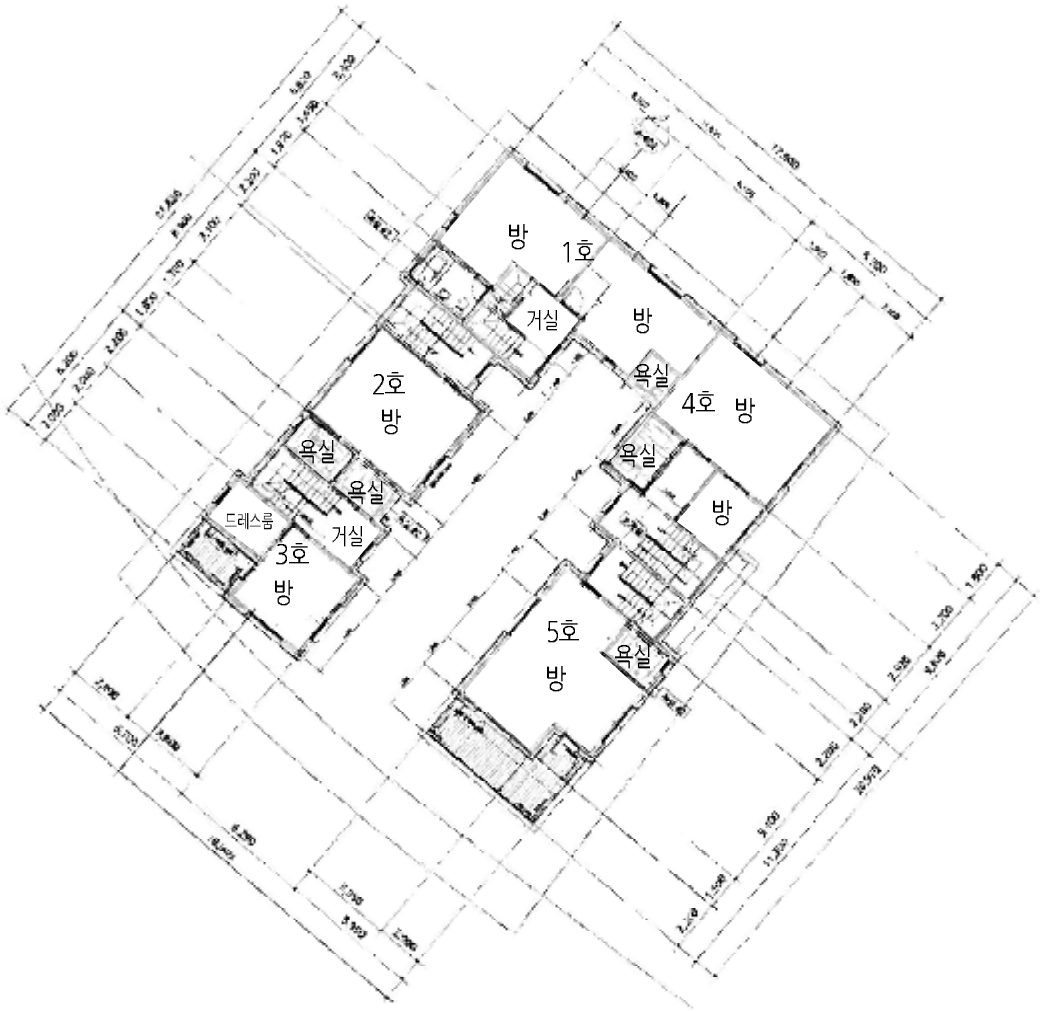
No Scale

〈(가)1층(공부면적: 160.66㎡)〉

건물개황도 및 내부구조도



No Scale

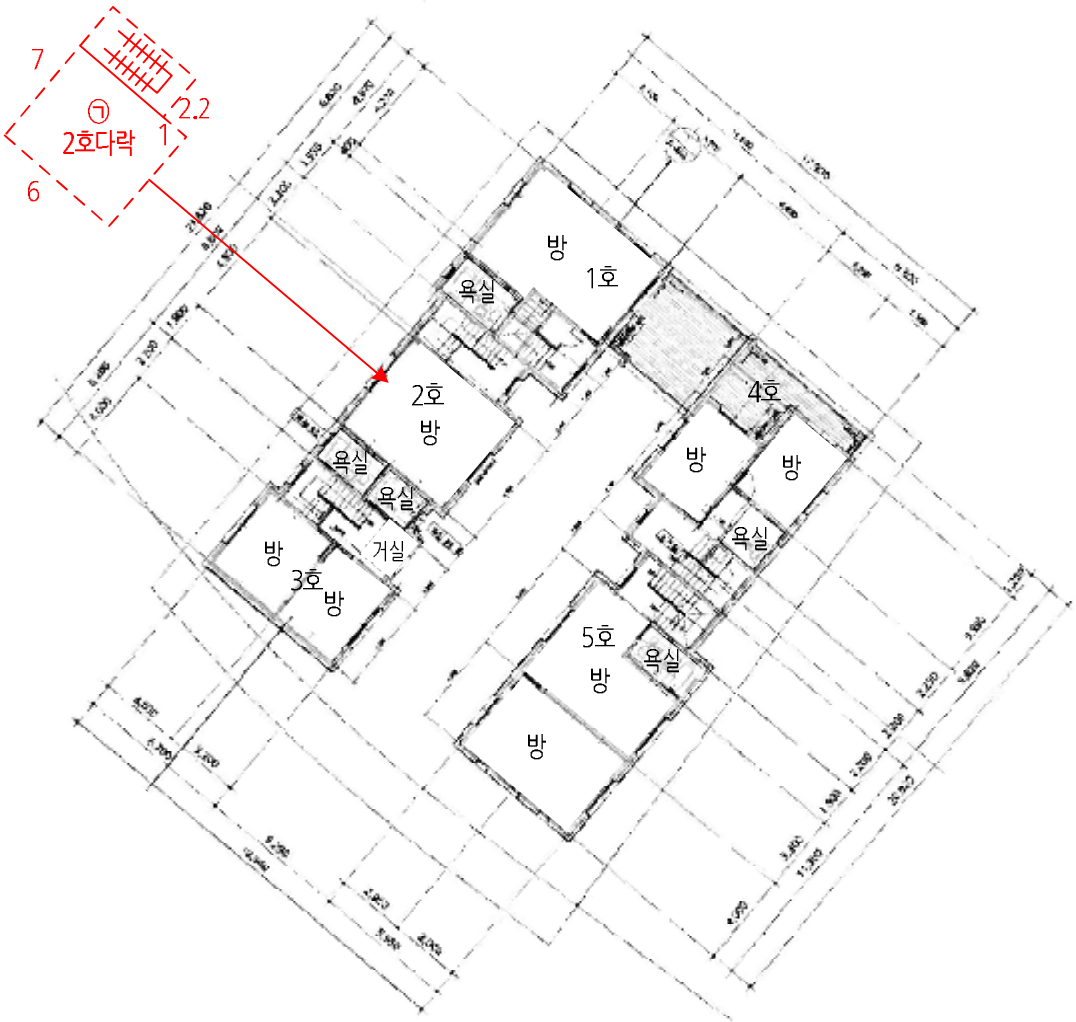


< (가)2층(공부면적: 173.11㎡) >

건물개황도 및 내부구조도

북
서 동
남

No Scale



〈(가)3층(공부면적: 169.66㎡)〉

◈ 제시외 물건 ◈

㉠ 철근콘크리트구조 경사지붕 옥탑 소재 (다락,계단실) 약 39.8㎡

※임대 미상임.

사 진 용 지

본건 전경

본건 전경

제시외 물건 ㉠

주위 전경

문서확인번호: 1733-1842-0251-7879

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202441281010314186　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 12/ 03

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

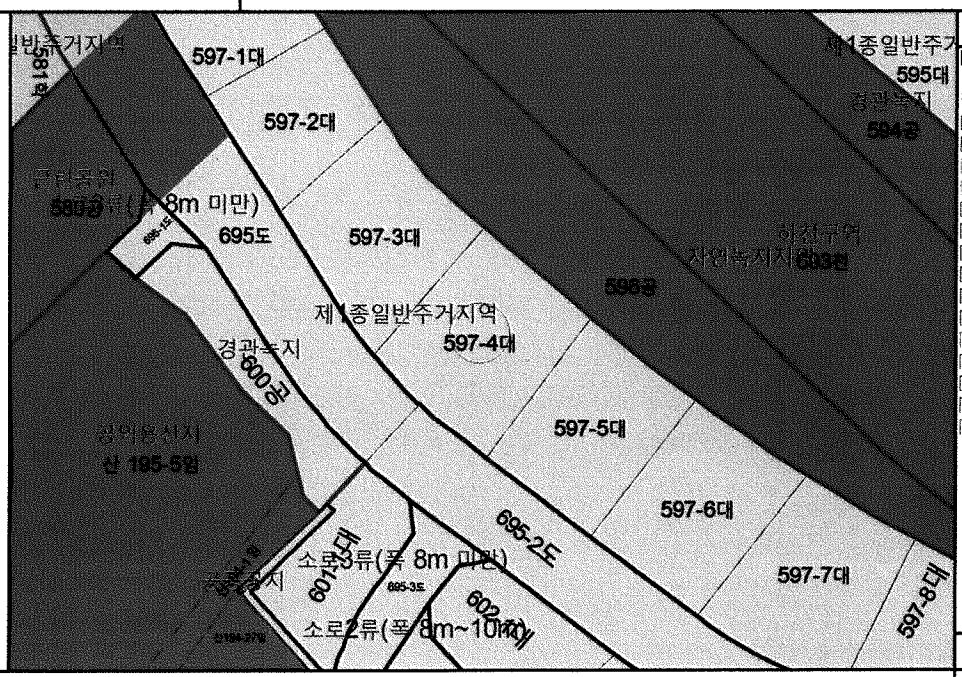
신청인	성명	홍영열	주소	
			전화번호	010-8273-3503

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	대	573.7

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하 공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(오금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,제한보호구역(전방지역:25km)(고도 20m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,택지개발지구<택지개발촉진법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 공익용산지
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 제한보호구역(전방지역:25km)
- 택지개발지구
- 법정동
- 개발제한구역
- 하천구역
- 지구단위계획구역
- 하천
- 근린공원
- 경관녹지
- 공공공지
- 중로3류(폭 12m~15m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 초등학교

축척 1/1100

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 12/ 03

경 기 도　고 양 시　덕 양 구 청장

고양시 덕양구 청장인

수입증지 붙이는곳

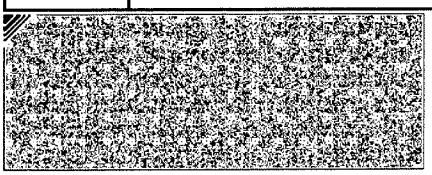
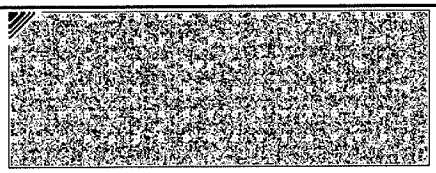
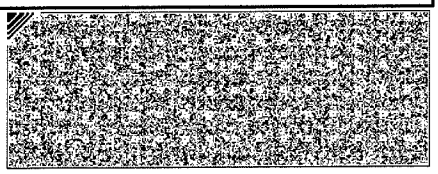
수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1733-1842-0251-7879

발급번호 : 202441281010314186　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 12/ 03

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

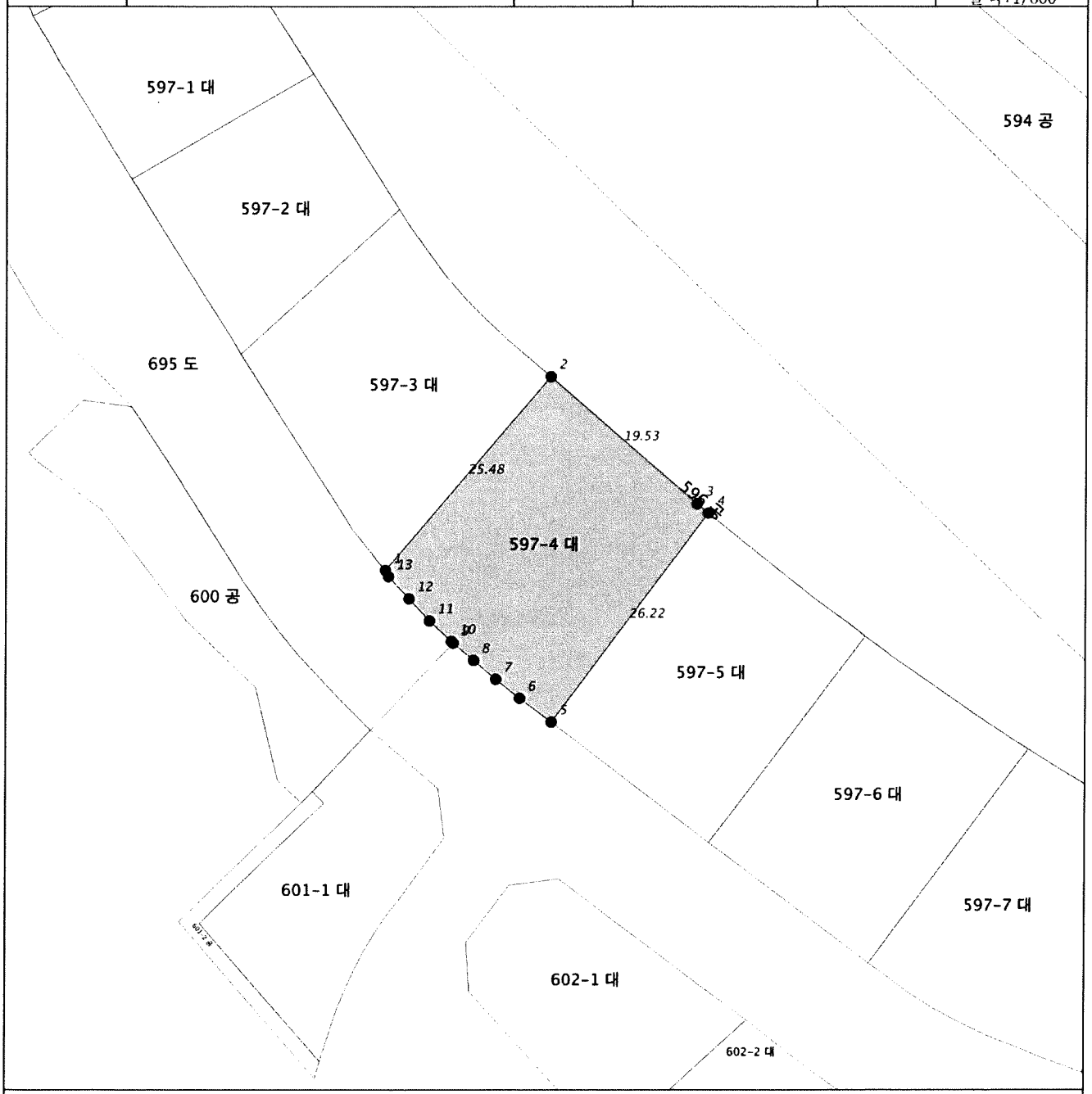
시점확인본
진본
2024/12/03
09:04:13
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-1842-5322-2337

정부24
GOV.KR

지적도 등본

발급번호	202441281010314190	처리시각	09시 04분 12초	발 급 자	정부24
토지소재	경기도 고양시 덕양구 오금동	지 번	597-4번지	축 척	등록:1/500 출력:1/600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 12월 03일

경 기 도 고 양 시 덕 양 구 청

고양시 덕양구 청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 건물 [제출용] -

고유번호 2850-2021-010705

[건물] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년8월3일	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 오금1로 29	철근콘크리구조 경사지붕 3층 단독주택(다가구주택) 1층 160.66㎡ 2층 173.11㎡ 3층 169.66㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년8월3일 제118059호		소유자 주식회사커넬개발 110111-7388419 경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호(금촌동)
2	압류	2023년3월2일 제25563호	2023년3월2일 압류(자격징수부-230302)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (파주지사)
3	압류	2023년8월17일 제107429호	2023년8월17일 압류(징세과-티77178)	권리자 국 처분청 파주세무서장
4	압류	2023년9월20일 제122531호	2023년9월20일 압류(징수과-4942)	권리자 고양시 3129
5	가압류	2024년3월22일 제34884호	2024년3월22일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단50259)	청구금액 금9,875,280 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (구상지원부)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202285002041200102100 21KAM0107539E2210520331111 **발급확인번호 AANO-NGGY-7057** **발행일 2024/12/02**

[건물] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154490호	2024년11월25일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결 정(2024타경857 09)	채권자 김소현 730529-******* 고양시 덕양구 오금1로 29, 105호 (오금동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년8월3일 제118060호	2021년8월3일 추가설정계약	채권최고액 금1,557,600,000원 채무자 주식회사커넬개발 경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호 (금촌동) 근저당권자 고양누리새마을금고 114744-0000502 경기도 고양시 덕양구 동세로 90(삼송동) 공동담보 토지 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4의 담보물에 추가
4	전세권설정	2021년11월9일 제160029호	2021년11월7일 설정계약	전세금 금500,000,000원 범 위 주거용목적의1층,2층,3층 전부 존속기간 2023년 08월 23일 전세권자 김소현 730529-******* 경기도 고양시 덕양구 오금1로 29, 105호(오금동)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 285202285002041200102100 21KAM0107539E2220520331111 **발급확인번호 AANO-NGGY-7057** **발행일 2024/12/02**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2850-2021-010705

[건물] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사커넬개발 (소유자)	110111-7388419	단독소유	경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호(금촌동)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	압류	2023년3월2일 제25563호	권리자 국민건강보험공단	주식회사커넬개발
3	압류	2023년8월17일 제107429호	권리자 국	주식회사커넬개발
4	압류	2023년9월20일 제122531호	권리자 고양시	주식회사커넬개발
5	가압류	2024년3월22일 제34884호	청구금액 금9,875,280 원 채권자 서울보증보험 주식회사	주식회사커넬개발
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154490호	채권자 김소현	주식회사커넬개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년8월3일 제118060호	채권최고액 금1,557,600,000원 근저당권자 고양누리새마을금고	주식회사커넬개발
4	전세권설정	2021년11월9일 제160029호	전세금 금500,000,000원 전세권자 김소현	주식회사커넬개발

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 12월 02일 15시 39분 20초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2850-2020-009688

[토지] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월3일	경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4	대	573.7㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2021년3월15일 제42470호	2016년9월6일 매매	소유자 주식회사커넬개발 110111-7388419 경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호 (금촌동) 거래가액 금935,620,000원
3	압류	2022년1월18일 제6679호	2022년1월18일 압류(덕양구 세무2과-1654)	권리자 고양시 3129 처분청 덕양구청장
4	압류	2023년8월17일 제107224호	2023년8월17일 압류(징세과-티 77148)	권리자 국 처분청 파주세무서장
5	가압류	2024년3월22일 제34884호	2024년3월22일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단50259)	청구금액 금9,875,280 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (구상지원부)
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154490호	2024년11월25일 의정부지방법원 고양지원의 강제경매개시결정(2024타경857	채권자 김소현 730529-******* 고양시 덕양구 오금1로 29, 105호 (오금동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 28520228500204120010200021KAM0096540E2218830331111 **발급확인번호 AANO-NGKB-6880** **발행일 2024/12/02**

[토지] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			09)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년3월15일 제42471호	2021년3월15일 설정계약	채권최고액 금1,557,600,000원 채무자 주식회사커넬개발 경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호 (금촌동) 근저당권자 고양누리새마을금고 114744-0000502 경기도 고양시 덕양구 동세로 90(삼송동)
1-1	1번근저당권담보추가			공동담보 건물 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4 2021년8월3일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 28520228500204120010200021KAM0096540E2228830331111 **발급확인번호 AANO-NGKB-6880** **발행일 2024/12/02**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2850-2020-009688

[토지] 경기도 고양시 덕양구 오금동 597-4 대 573.7㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사커넬개발 (소유자)	110111-7388419	단독소유	경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호 (금촌동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2022년1월18일 제6679호	권리자 고양시	주식회사커넬개발
4	압류	2023년8월17일 제107224호	권리자 국	주식회사커넬개발
5	가압류	2024년3월22일 제34884호	청구금액 금9,875,280 원 채권자 서울보증보험 주식회사	주식회사커넬개발
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제154490호	채권자 김소현	주식회사커넬개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년3월15일 제42471호	채권최고액 금1,557,600,000원 근저당권자 고양누리새마을금고	주식회사커넬개발

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 12월 02일 15시 40분 30초

시점확인 진본 2024/12/03 09:02:35 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-1841-5497-9592

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4128111000-10597-0004		
토지소재	경기도 고양시 덕양구 오금동		
지 번	597-4	축 척	수치

도면번호	44	발급번호	202441281-01031-4184
장 번 호	1-1	처리시각	09시 01분 17초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주 소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*573.7*	(62) 2020년 06월 25일 구획정리완료	2021년 03월 15일 / (03)소유권이전	경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호 (금촌동) / 주식회사커넬개발	110111-7******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1524000	1683000	1600000	1607000				

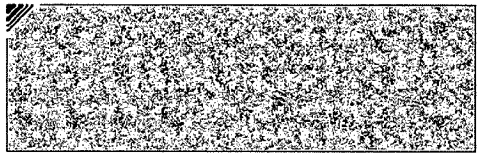
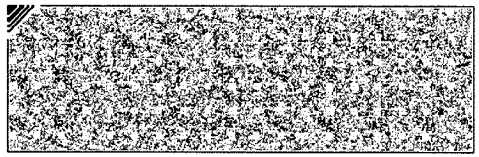
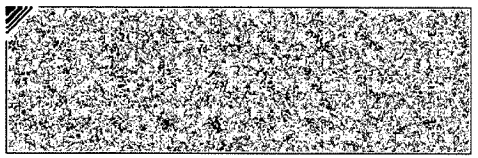
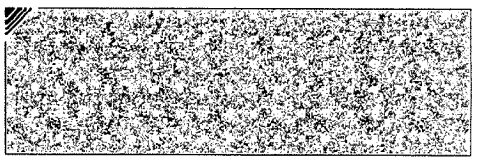
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 3일

경기도 고양시 덕양구청장

고양시 덕양구 청장인

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-BMAD-BVVA-WCTY-JHTN

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120212070000475	4128111000-1-05970004		0호/5가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
573.7 ㎡	503.43 ㎡	제1종일반주거지역		제1종지구단위계획구역

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
275.5 ㎡	503.43 ㎡	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	지하: 층, 지상: 3층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
48.02 %	87.75 %	11.7 m	경사지붕	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선후퇴 거리
64.7 ㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	160.66	주식회사커넬개발	경기도 파주시 금빛로 44-1, 604호(금촌동)	1/1	2021.8.3.
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	173.11	110111-7******			소유권보존
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	169.66		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -			※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

고양시 덕양구청장

고양시 덕양구 청장인

발급일: 2024년 12월 3일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMK-BMAD-BVVA-WCTY-JHTN

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치	경기도 고양시 덕양구 오금동	명칭	호수/가구수/세대수 0호/5가구/0세대
지번 597-4	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	주식회사 커넬개발		구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대		허가일 2020.8.19.
설계자	양혁모 한서건축사사무소	14666******	자주식	대 ㎡	7 대 87.5 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2020.9.11.
공사감리자	신명식 신명종합건축사사무소	11495******	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎡	사용승인일 2021.7.26.
공사시공자 (현장관리인)	박성재 태형종합건설(주)	서울특별시-건축공사업-01-4602	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

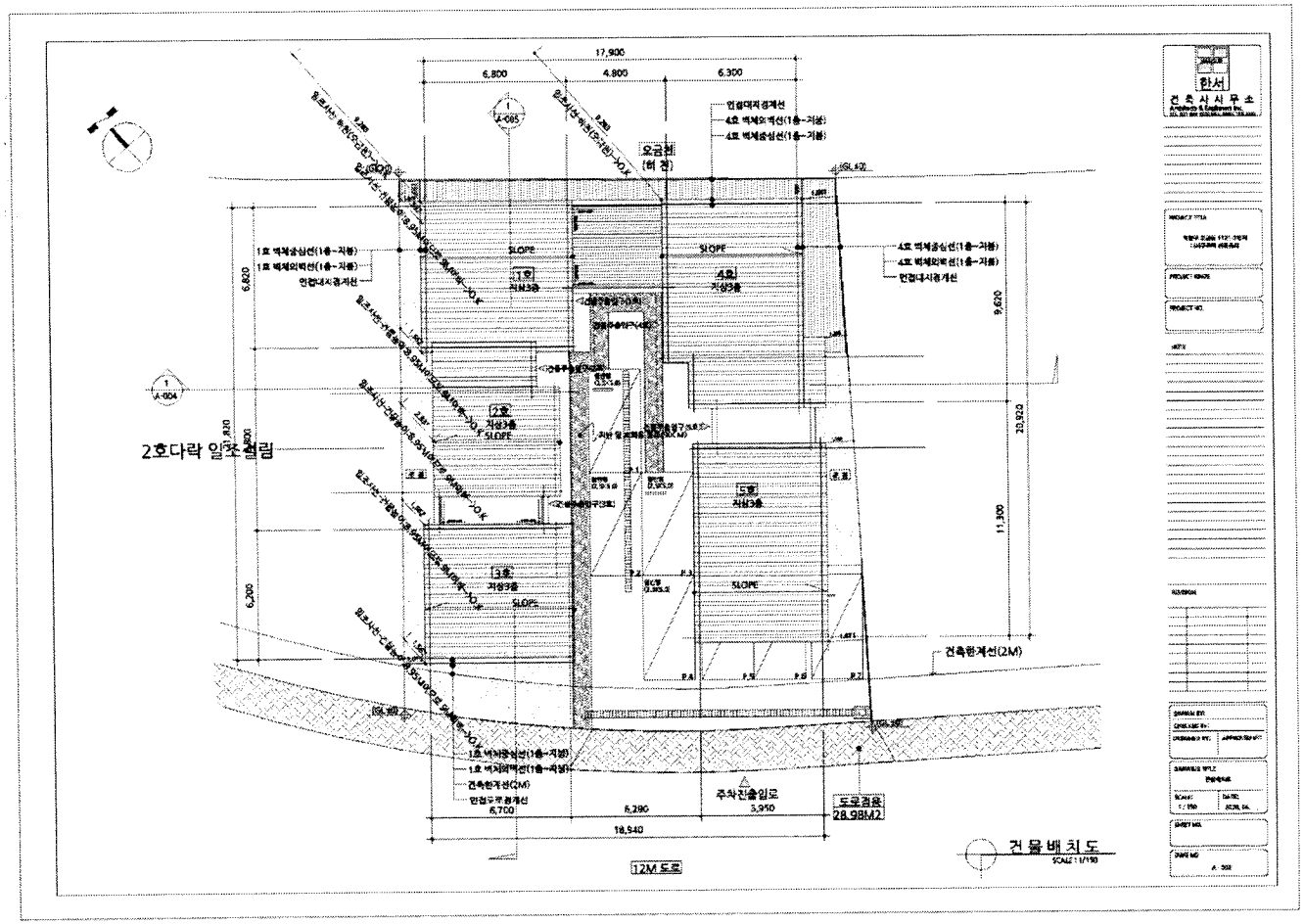
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L 0 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2021.7.26.	[신규작성]건축과-35401(2021.07.26.).(2020-건축과-신축허가-155).(접수:건축과-36415(2021.07.30.)). - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	2120212070000475	고유번호	4128111000-1-05970004	명칭		호수/가구수/세대수	0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 오금동	지번	597-4	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)		

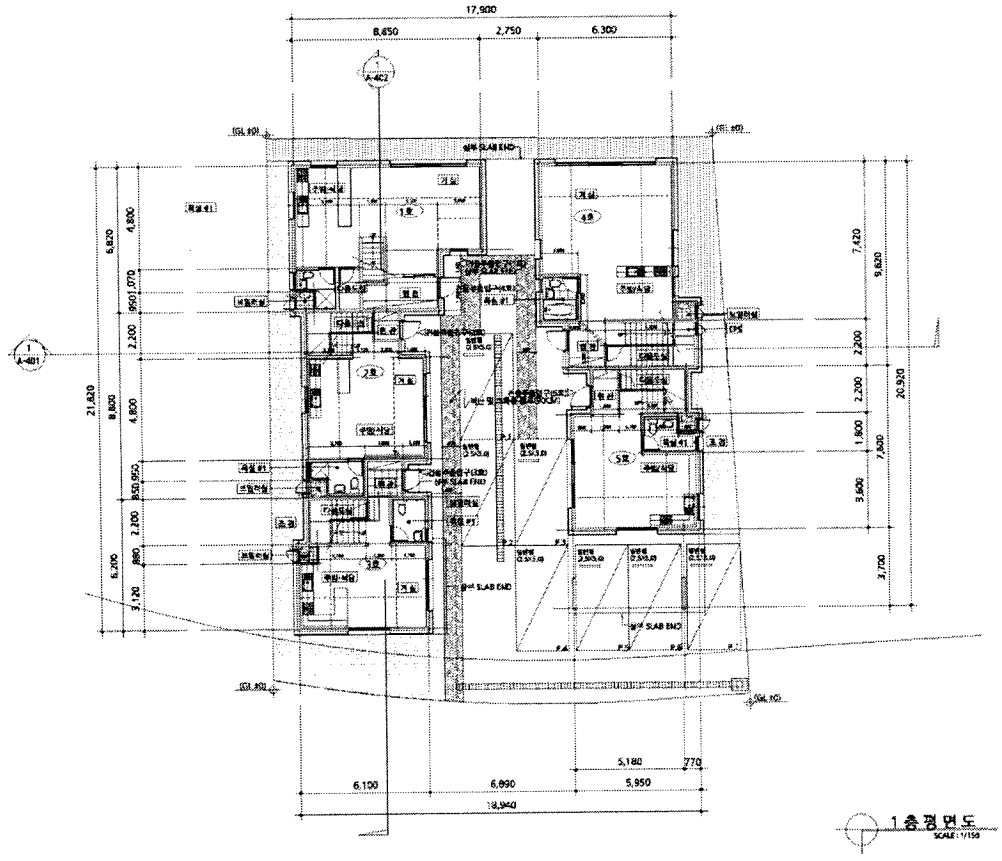


도면의 종류	축 척	도면 작성자
배치도()	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120212070000475	4128111000-1-05970004		0호/5가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)



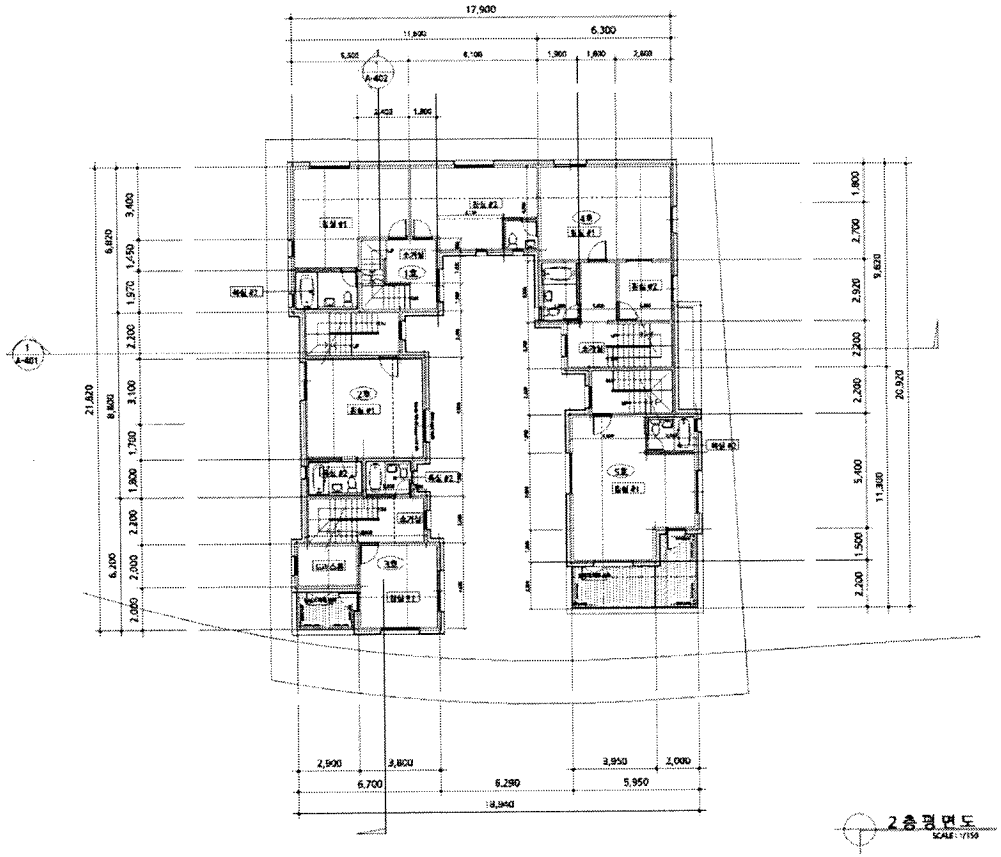
도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(1층)	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120212070000475	4128111000-1-05970004		0호/5가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)



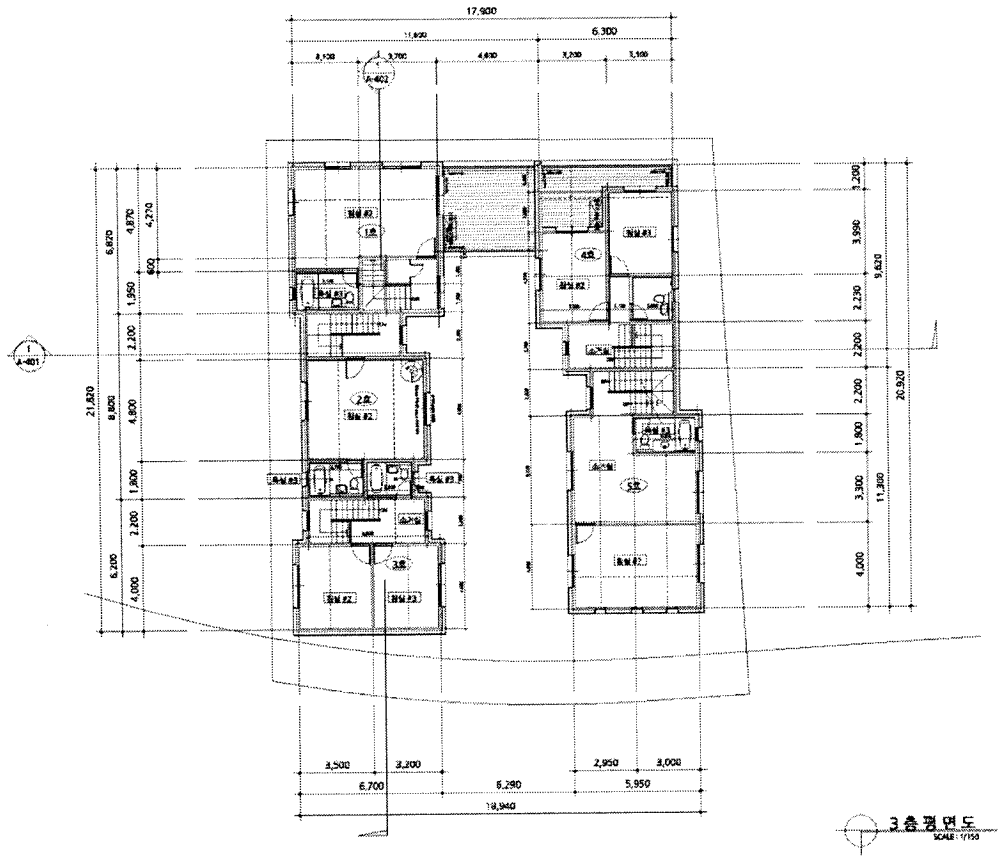
도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(2층)	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120212070000475	4128111000-1-05970004		0호/5가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)

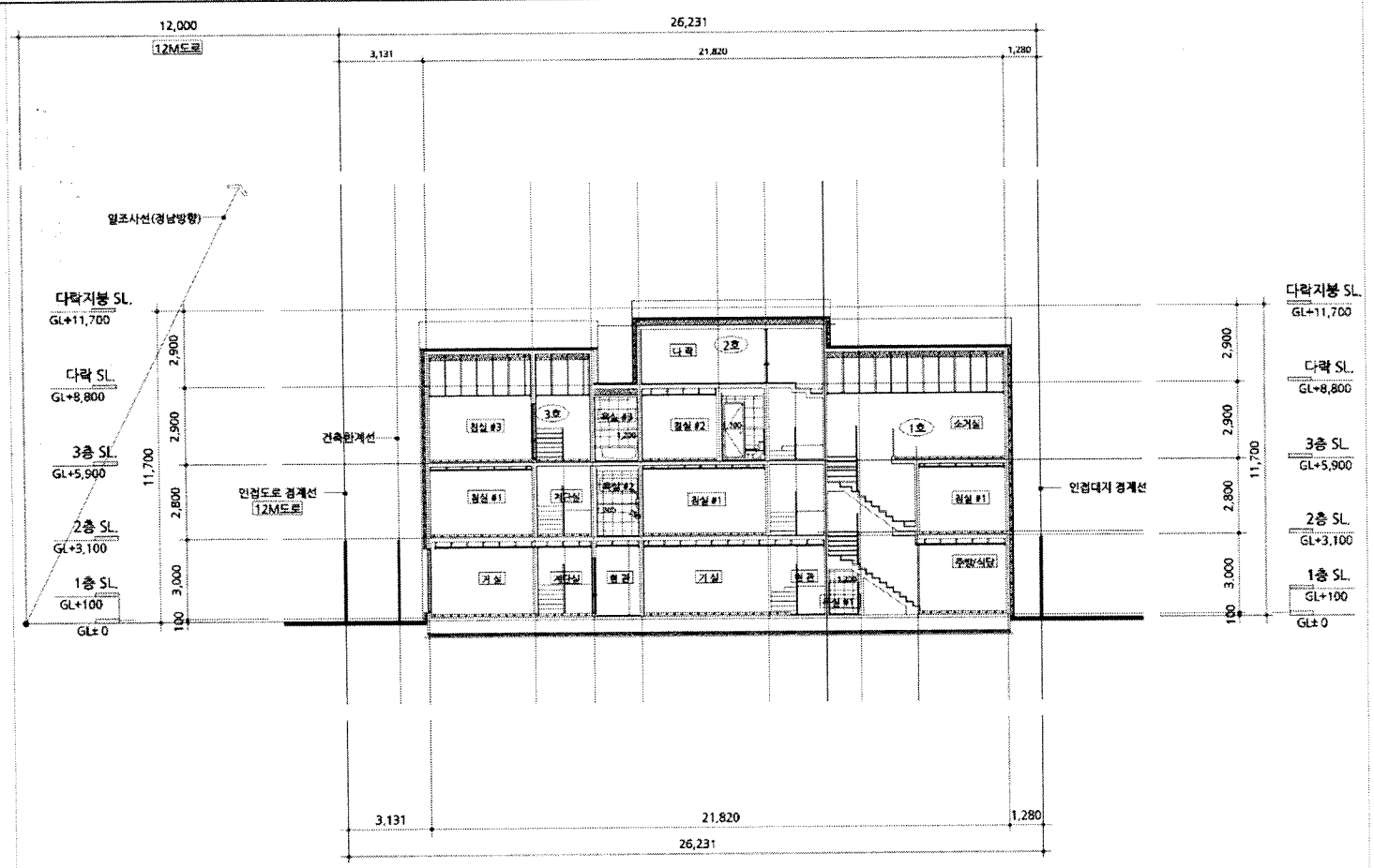


도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(3층)	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2120212070000475	고유번호	4128111000-1-05970004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/5가구/0세대
대지위치	경기도 고양시 덕양구 오금동	지번	597-4	도로명주소	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)	



대지 종 단면도
SCALE : 1/150

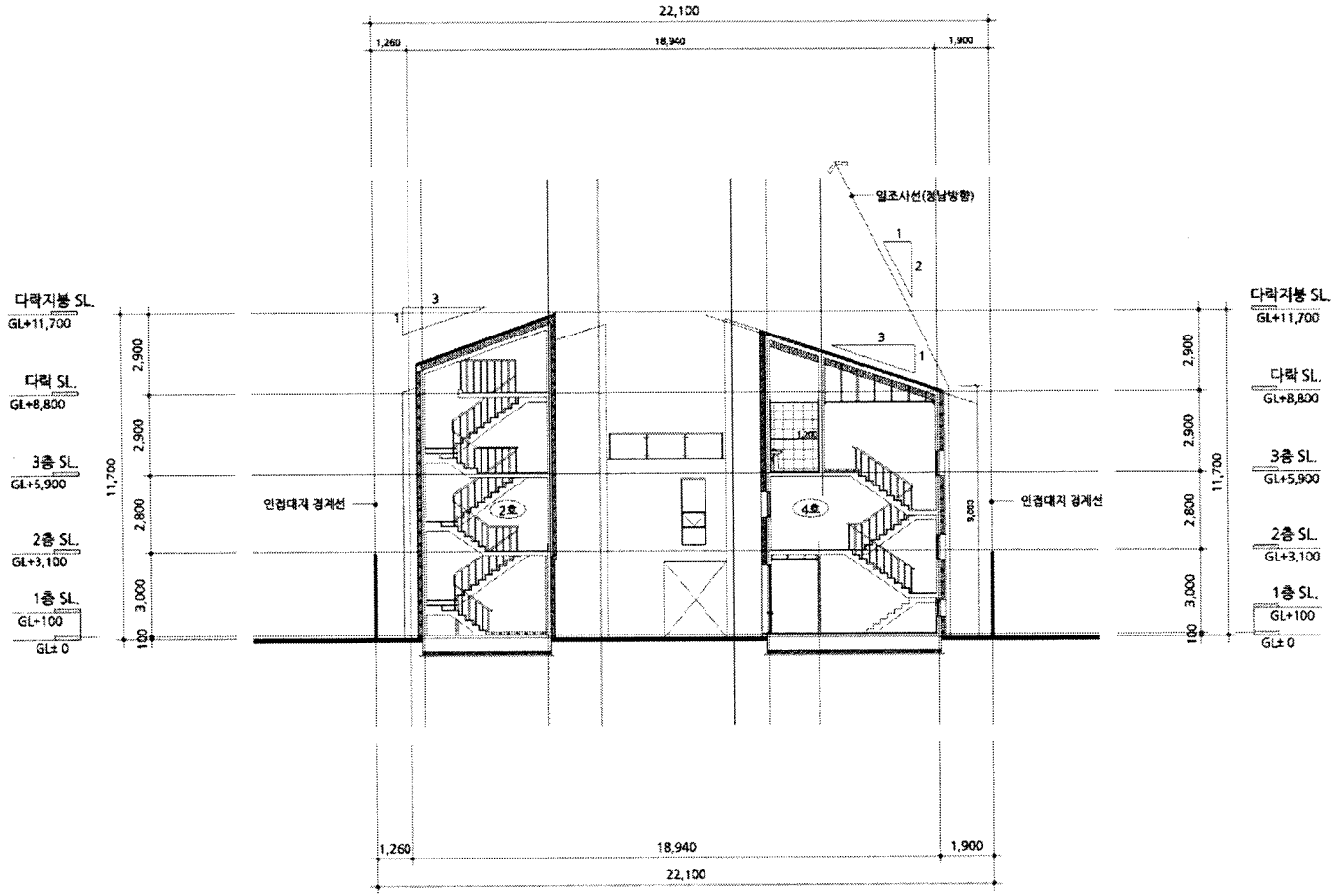
도면의 종류	축 척	도면 작성자
기타도면()	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120212070000475	4128111000-1-05970004		0호/5가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경기도 고양시 덕양구 오금동	597-4	경기도 고양시 덕양구 오금1로 29 (오금동)



대지 횡 단면도
SCALE : 1/150

도면의 종류	축 척	도면 작성자
기타도면()	1 : 300	양혁모(한서건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

2024타경85709

의정부지방법원 고양지원

(주)가람감정평가법인

우)10305 경기도 고양시 일산동구 풍동1278-1 진넥스 블루오션 제6층 TEL: 031)903-8844
E-Mail: karam01@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/ FAX: 031)903-9929

문서번호 1724-12-00001

시행일자 2024.12.23

수 신 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석

참 조 경매11계

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.02 일자 귀 제『2024타경85709』호로 의뢰하신『주식회사 커넬개발 소유물건(2024타경85709)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1724-12-00001
2024.12.23

의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석 귀하

이백이십구만칠천구백원정(₩2,297,900.-)

2024.12.02일자 귀 제『2024타경85709』호로 우리 법인에 의뢰하신『주식회사 커넬개발 소유물건(2024타경85709)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩1,844,503	(1,145,000 + (1,450,787,000 × 8/10,000)) x 0.8 ≒ 1,844,503
실 비	여 비	224,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,600	
	기 타 실 비	8,000	
	자 료 수 집 비	-	
	소 계	244,600	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		2,089,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		208,900	
합 계		2,297,900	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩2,297,900	

■ 송 금 처

국민은행(풍동)(477001-04-052642) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1724-12-00001로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

TEL: 031-903-8844 FAX: 031-903-9929

법인 사업자등록번호: 128-85-52351

법원보관금출급(환급)명령서

법원코드				과코드		재판부번호	
						1	1

사 건 번 호	진행번호	출 급 금 액			원천징수세금액		세금공제후 지 급 액
		원 금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2024타경85709		2,089,000	208,900	2,297,900			2,297,900

출급금종류	감 정 수 수 료			
출급청구일	2024-12-23			
청 구 자	성 명	(주)가람감정평가법인 북부지사	전 화	031-903-8844
	주민등록번호 (사업자번호)	128-85-52351	우편번호	10305
	주 소	경기도 고양시 일산동구 풍동 숲속마을로 22 진넥스 블루오션 6층		
대 리 인	성 명		전 화	
	주민등록번호 (사업자번호)		우편번호	
	주 소			
출 급 구 분	□ 원금만지급 □ 원금 및 이자지급 □ 원금 및 전체이자지급 □ 이자만 지급			
입 금 계 좌 번 호	국민은행(풍동)(477001-04-052642) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사			

위 의 보 관 금 의 출 급 (환 급) 하 시 기 바 랍 니 다.

의정부지방법원 고양지원

사법보좌관 김응석

※법원보관금 출급(환급)시 실명확인을 위하여 필요하오니 주민등록증과 인장을 지참하시기 바랍니다.