

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제우전산  
소유물건(2025타경63907)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 유창우(경매11계)

감정평가서번호: RM-250818-2-01



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.

라움감정평가사합동사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김주용

감정평가액	삼십삼억사천만원정 (₩3,340,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 제우전산 (2025타경63907)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.24	2025.08.24	2025.08.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호  이	구분건물	5개호  하여	-  백	3,340,000,000
	합계					₩3,340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

- 본 감정평가는 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 「향동초등학교」 북서측 인근에 위치하는 경기도 고양시 덕양구 향동동 396 현대테라타워디엠씨 제4층 제비-437호 외 4개호(이하 "대상물건" 이라 함)의 의정부지방법원 고양지원 경매목적 감정평가임

### 2. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)		경기도 고양시 덕양구 향동동 396 (경기도 고양시 덕양구 향동로 218)						
건물명		현대테라타워디엠씨						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					최고층	사용승인일자
							15층	2024.02.07
구분		면적(m <sup>2</sup> )			전용률 (%)	대지권 면적 (m <sup>2</sup> )	용도	
기호	층 /호수	전유	공용	분양			공부	현황
1	제4층 /제비-437호	94.6200	103.9855	198.6055	47.64	30.2540	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)
2	제4층 /제비-438호	98.0700	107.7769	205.8469	47.64	31.3570	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)
3	제4층 /제비-439호	98.0700	107.7769	205.8469	47.64	31.3570	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)
4	제4층 /제비-440호	96.3900	105.9306	202.3206	47.64	30.8200	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)
5	제4층 /제비-441호	102.7000	112.8651	215.5651	47.64	32.8370	공장 (지식산업센터)	공장 (지식산업센터)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사

### 1) 기준시점 결정 및 그 사유

- 본 감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 「2025년 08월 24일」임

### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

- 본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 규정에 의하여 2025년 08월 24일 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음

## 4. 기준가치

### 1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

### 2) 기준가치 결정 및 그 이유

- 본 감정평가는 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항 규정에 의하여 기준시점 기준 대상물건의 이용상황(불법적 이용, 일시적인 이용을 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함
- i) 법령에 다른 규정이 있는 경우, ii) 의뢰인이 요청하는 경우, iii) 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

- 별도 감정평가조건 없음

## 6. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

- 본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 이론에 의하여 감정평가 함

### 2) 일괄감정평가 원칙

- 본 감정평가의 대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 규정에 의하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가 함

### 3) 토지와 건물의 일괄감정평가

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의하여 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 대상물건의

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등 비교하여 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 규정에 의하여 적절한 다른 방법 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 함

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 대상물건의 특성을 고려할 때 원가법은 합리적 원가 배분의 어려움이 있어 적용 부적합 하며, 공장(지식산업센터)로 이용중인 대상물건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 수익환원법은 적용하기에 사례의 부재 등 적용하기 어려움
- 다른 방법을 적용 하여 합리성을 검토하기 어려우므로 비교방식의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

## 7. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의하여 구분건물과 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르는 일체성으로 구분건물과 대지사용권을 구분하여 감정평가 하는 것은 부적합 함. 다만, 귀 법원의 요청에 의하여 대상물건의 감정평가 가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 부동산 감정평가명세표에 표시하였음
- 대상물건 실지조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장, 건축물현황도 및 표준적 이용상황, 유사건물 탐문조사 등을 참조 하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례 선정

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하고, 비교적 최근에 거래된 「거래사례 A」를 선정함

구분	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	거래단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
							사용승인일
A	향○동 304	지○메○로 시○향○	제○층 /제○1○호	489.56	3,161,463,100	6,457,764	2023.10.13
							2023.07.07
B	향동동 396	현대테라타워 디엠씨	제4층 /제비437호~비441호(본건)	489.85	3,376,720,000	6,893,376	2024.03.08
							2024.02.07

※ 출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등

### 2. 사정보정

- 사정보정 : 1.000
- 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨

### 3. 시점수정

#### 1) 자본수익률

(집합상가 - 경기)

기간	자본수익률(%)	비고
2023년 04분기	0.22	$(1+0.0022*80/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1+0*55/91)$ ≈ 1.01530
2024년 01분기	0.36	
2024년 02분기	0.43	
2024년 03분기	0.32	
2024년 04분기	0.15	
2025년 01분기	0.07	
거래시점~기준시점	1.01530	

※ 출처 : 한국부동산원(부동산통계정보시스템)

※ 2025년 01분기 이후 자본수익률은 고시되지 않아 2025년 01분기 자본수익률을 연장 적용

#### 2) 시점수정

- 시점수정 : 1.01530
- 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 대상물건은 「공장(지식산업센터)」로서, 대상물건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률 변동치를 시점수정치로 결정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층 /호수					
1~5	제4층 /제비-437호 ~제비-441호	1.00	1.02	1.02	1.00	<b>1.040</b>

의 견

단지외부 요인	대상물건은 공히 거래사례A 대비 단지외부요인 대등함
단지내부 요인	대상물건은 공히 거래사례A 대비 건물의 구조 및 마감상태 등 우세함
호별요인	대상물건은 공히 거래사례A 대비 내부 이용방식 등 호별요인 우세함
기타요인	대상물건은 공히 거래사례A 대비 기타요인 대등함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	구분 층/호수	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/㎡)	대상물건 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
2	제4층 /제비 -438호	6,457,764	1.000	1.01530	1.040	6,818,831	98.07	668,722,756	669,000,000
3	제4층 /제비 -439호	6,457,764	1.000	1.01530	1.040	6,818,831	98.07	668,722,756	669,000,000
4	제4층 /제비 -440호	6,457,764	1.000	1.01530	1.040	6,818,831	96.39	657,267,120	657,000,000
5	제4층 /제비 -441호	6,457,764	1.000	1.01530	1.040	6,818,831	102.70	700,293,944	700,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

구분	시세수준
대상물건 유사 부동산	전유면적 기준 약 6,800,000원/㎡ 내외 수준

### 2. 인근 유사 부동산 감정평가전례

구분	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
가	향○동 306	현○테○타○ 디○씨	제○층 /제비○05○호	34.44	233,000,000	6,765,389	법원경매
							2024.12.02
나	향○동 304	지○메○로 시○향○	제○층 /제○1○호	162.25	986,000,000	6,077,042	법원경매
							2024.08.22

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층 /호수				
1	제4층 /제비 -437호	6,818,831	94.620	645,197,789	<b>645,000,000</b>
2	제4층 /제비 -438호	6,818,831	98.070	668,722,756	<b>669,000,000</b>
3	제4층 /제비 -439호	6,818,831	98.070	668,722,756	<b>669,000,000</b>
4	제4층 /제비 -440호	6,818,831	96.390	657,267,120	<b>657,000,000</b>
5	제4층 /제비 -441호	6,818,831	102.700	700,293,944	<b>700,000,000</b>
합계					<b>3,340,000,000</b>

### 2. 시산가액의 검토

- 거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 시세수준 및 인근 유사 부동산 감정평가전례 참고가격 자료 및 감정평가목적 등을 종합적으로 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음

# 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 향동동  [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 향동로 218	396 현대 테라타워 디엠씨	공장(지식 산업센터) 근린생활 시설, 문화 및집회시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상15층				
				지하2층	12,885.79			
				지하1층	15,448.82			
				1층	11,891.26			
				2층~5층 각각	11,501.20			
				6층	11,208.11			
				7층	6,834.76			
				8층	5,657.60			
				9층	5,391.42			
				10층	5,125.24			
				11층	3,899.75			
				12층	3,764.54			
				13층	3,616.12			
				14층	3,467.86			
				15층	3,319.61			
	1)경기도 고양시 덕양구 향동동	396	대	준주거지역	21,099.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제비-437호	94.62	94.62	645,000,000	비준가액, 공용부분 포함
					30.254			
				1)소유권대지권	----- 21,099.5	30.254		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 258,000,000 387,000,000

# 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		
2				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제비-438호	98.07	98.07	669,000,000	비준가액, 공용부분 포함
					31.357			
				1)소유권대지권	-----	31.357		
					21,099.5			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	267,600,000	
						건 물 :	401,400,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제비-439호	98.07	98.07	669,000,000	비준가액, 공용부분 포함
					31.357			
				1)소유권대지권	-----	31.357		
					21,099.5			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	267,600,000	
						건 물 :	401,400,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제비-440호	96.39	96.39	657,000,000	비준가액, 공용부분 포함
					30.82			
				1)소유권대지권	-----	30.82		
					21,099.5			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	262,800,000	
						건 물 :	394,200,000	

# 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		
5				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제비-441호  1)소유권대지권	102.70	102.70	700,000,000	비준가액, 공용부분 포함
					32.837			
					-----	32.837		
					21,099.5			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 280,000,000 420,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩3,340,000,000.-</b>	
					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

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 「향동초등학교」 북서측 인근에 위치하며, 인근은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 위치하여 제반 교통상황은 보통임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건물 제4층 제비-437호외 4개호  
외벽 : 커튼월 및 복합판넬 마감 등  
창호 : 시스템 창호 및 프로젝트 창호 등

## (4) 이용상태

대상물건 공히 집합건축물대장 기준 「공장(지식산업센터)」 임

## (5) 설비내역

대상물건 공히 위생 및 급배수설비, E/V설비, 소화전설비 등 소방설비 등 되어 있음

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건이 소재하는 토지는 인접지 대비 등고 완만한 부정형 토지로서 「공장(지식산업센터), 근린생활시설, 문화및집회시설」 건부지로 이용중임

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

대상물건 소재 토지 서측으로 노폭 약 30~35m 내외 포장도로, 남측으로 노폭 약 20~25m 내외 포장도로, 동측으로 노폭 약 15~20m 내외 포장도로, 북측으로 노폭 약 8m 내외 포장도로와 각각 접함

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(향동보금자리) , 대로2류(폭 30m~35m)(2024-04-30)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2024-02-02)(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<공공주택 특별법>, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법> ,

제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법> ,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인

등), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상, 대상용도(단독, 다가구, 연립, 다세대주택, 아파트)로 사용되는토지)

## (9) 공부와의 차이

없음

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임

# 광역위치도



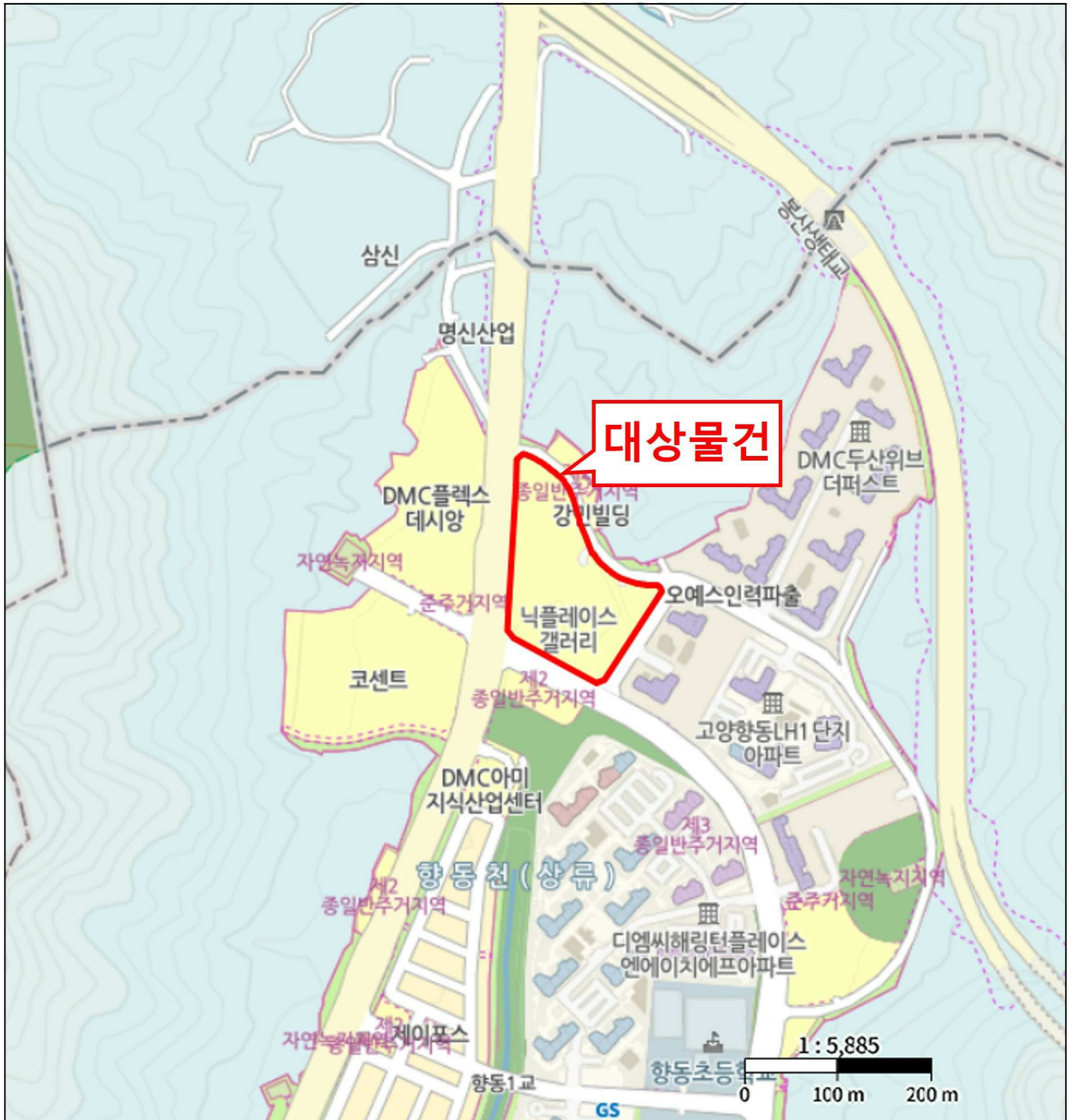
소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 396 현대테라타워디엠씨 제4층 제비-437호 외 4개호
-----	---



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 고양시 덕양구 향동동 396 현대테라타워디엠씨 제4층 제비-437호 외 4개호
------------	---



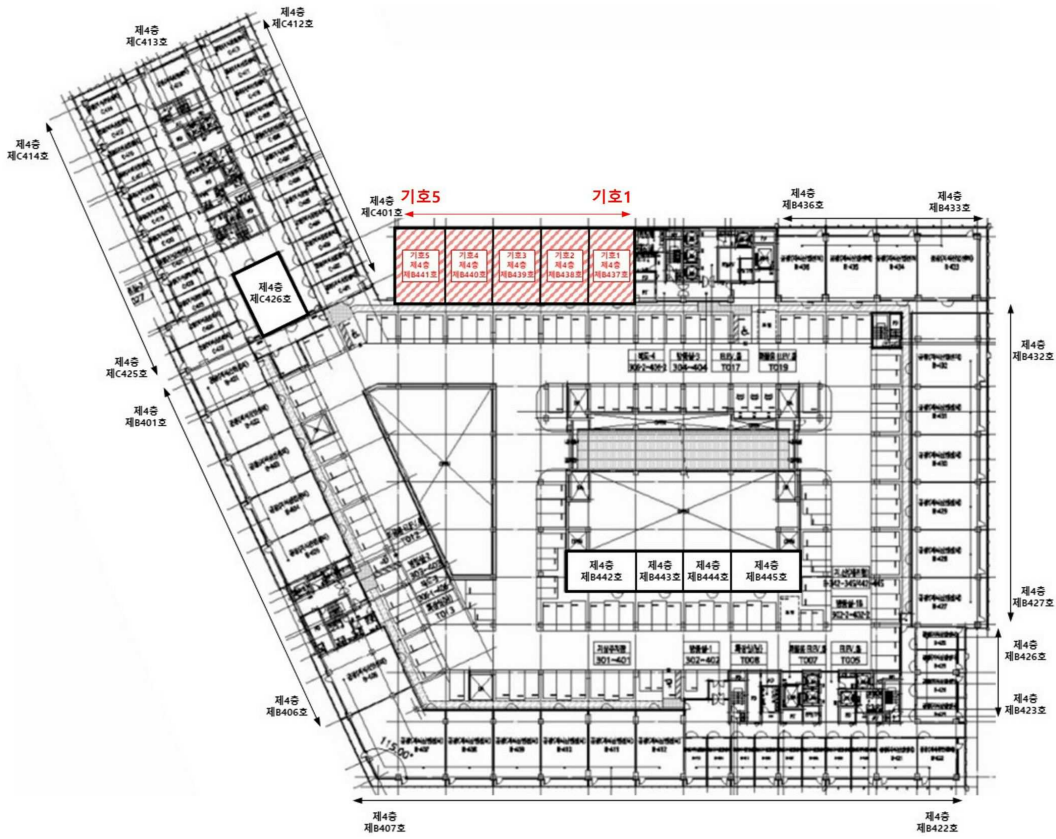
# 호 별 배치도



**소재지** 경기도 고양시 덕양구 향동동 396 현대테라타워디엠씨 제4층 제비-437호 외 4개호



[Non Scale]



# 내부 구조도



<b>소재지</b>	경기도 고양시 덕양구 향동동 396 현대테라타워디엠씨 제4층 제비-437호 외 4개호
------------	---



[Non Scale]



**기호3**



**기호2**



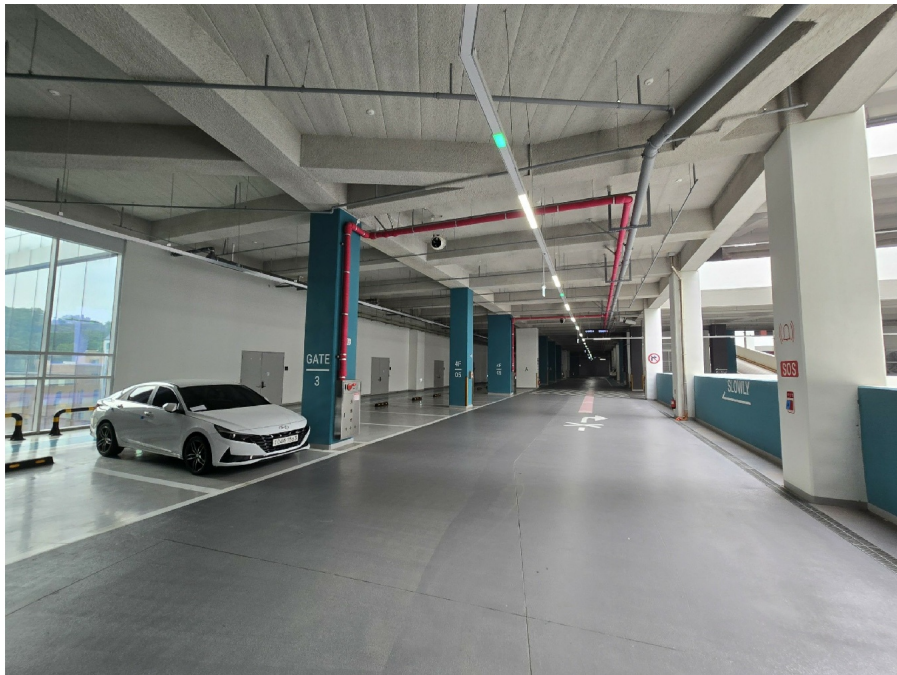
**기호1**



**기호5**

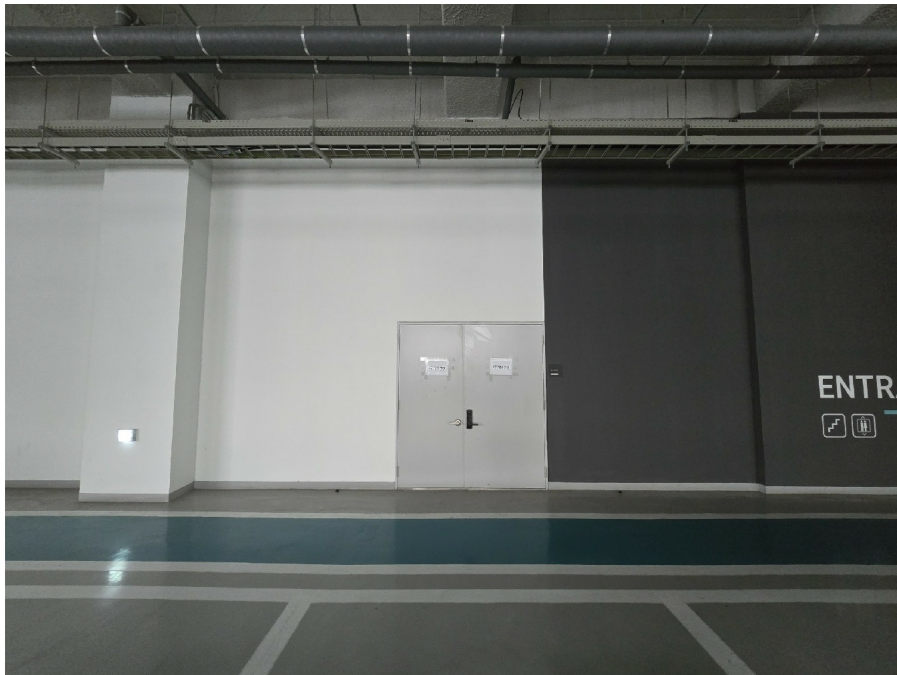


**기호4**





1



1



2



2



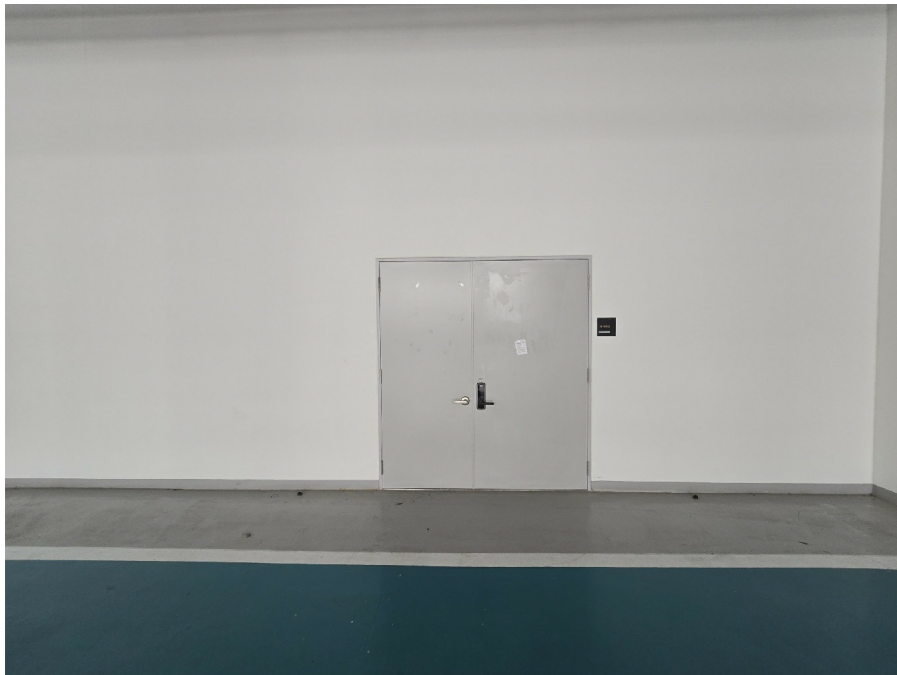
3



3



4



4



5



5

