

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김희경 소유물건(2025타경63428)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
강우규

감정평가서번호: H50623-2012

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.



호수감정평가사사무소

HOSU APPRAISAL & CONSULTING

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 인 해

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억일천팔백만원정 (₩218,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 강우규 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김희경 (2025타경63428) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.06.27 | 2025.06.26 ~ 2025.06.27 | 2025.06.27 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 218,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩218,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동중학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 "디엠씨스타 비즈3에스티" 제8층 제806호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매(2025타경63428)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.27.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

대상물건의 실지조사는 2025.06.26.~2025.06.27.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 대상물건의 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람.(후첨 "건물 개황도" 참고).

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물의 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

| | | | | |
|------------------------|--|------------------|--------------|-----|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 향동동 467 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 꽃마일로 37 (향동동) | | | |
| 명칭 | DMC스타비즈 3st | 주용도 | 업무시설, 근린생활시설 | |
| 주구조 | 연면적(m ²) | 규모 | 사용승인일 | 호수 |
| 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 22,232.38 | 지하 5층, 지상 15층 | 2023.03.08 | 301 |

※ 집합건축물대장을 기준으로 표기하였음.

2. 대상물건의 개요

| 기호 | 동/층/호수 | 용도 | 전용면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권(m ²) |
|----|---------|------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | -/8/806 | 업무시설 | 33.76 | 38.4168 | 5.79 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 가격자료

(1) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전용면적(m ²) | 거래가액(원) | 거래단가 (원/전용m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----|------------|-----------|-----------------------|-------------|-------------------------------|------------------------------|----|
| 가 | 향동동 *** | -/15/15** | 31.29 | 204,898,000 | 6,548,354 | 2025.04.15. (2024.01.23.) | - |
| 나 | 향동동 *** | -/12/12** | 36.204 | 232,564,000 | 6,423,710 | 2024.11.29. (2024.01.23.) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가전례

| 기호 | 소재지 동/층/호 | 전용면적 (m ²) | 감정평가액(원) | 평가단가 (원/전용m ²) | 기준시점 | 평가목적 | 비고 |
|----|--------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|------------|------|----|
| ㄱ | 향동동 *** -/8/8** | 32.85 | 213,000,000 | 6,484,018 | 2025.03.12 | 법원경매 | - |
| ㄴ | 향동동 *** -/8/9** | 22.24 | 145,000,000 | 6,519,784 | 2025.01.23 | 법원경매 | - |
| ㄷ | 향동동 *** -/9/9** | 34.646 | 223,000,000 | 6,436,529 | 2025.04.10 | 법원경매 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근 유사 부동산 거래사례로서 위치적 유사성 및 물적 유사성 등이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 가>를 선정함.

3. 사정보정

| 의견 | 사정보정치 |
|----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임 | 1.000 |

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "상업용부동산 자본수익률(분기)"을 활용하여 산정함.

| 사례 | 유형 | 지역 | 자본수익률(%) | 비고 |
|----|-----|----|----------|---|
| 가 | 오피스 | 경기 | 0.633 | 2025년 01분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료) (1+0.0077*74/90) ≈ 1.00633 |

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

| 조 건 | 세부항목 | 격차율 | 비고 |
|-----------------|---|-------|----------------------------|
| 단지 외부요인 | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등 | 1.00 | 대상물건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등 | 1.00 | 대상물건과 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등 | 0.98 | 대상물건이 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대상물건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 0.980 | - |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 본 건 | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|---------|-------------------------|----------|----------|----------------|-----------------------|-------|-------------|-------------|
| 기호 | 동/층/호수 | 거래사례 거래가액(원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 전용면적(m ²) | | | |
| | | | | | | 대상 물건 | 사례 | | |
| 1 | -/8/806 | 204,898,000 | 1.000 | 1.00633 | 0.980 | 33.76 | 31.29 | 218,022,387 | 218,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 이용상황, 층별·위치별 효용과 면적 등을 고려하고 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

| 평가대상 | | 감정평가액(원) |
|------|---------|-------------|
| 1 | -/8/806 | 218,000,000 |

구분건물 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) 1 | 경기도 고양시 덕양구 향동동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 꽃마들로 37 | 467 디엠씨 스타비즈 3에스티 | 업무시설 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 | | | | |
| | | | | | 지5층 | 1,563.91 | | |
| | | | | | 지4층 | 1,474.17 | | |
| | | | | | 지3층 | 1,477.85 | | |
| | | | | | 지2층 | 1,477.85 | | |
| | | | | | 1층 | 903.54 | | |
| | | | | | 1층 | 41.44 | | |
| | | | | | 2층 | 1,077.92 | | |
| | | | | | 3층 | 1,077.92 | | |
| | | | | | 4층 | 1,012.03 | | |
| | | | | | 5층 ~ 15층 각 | 967.15 | | |
| | | | | | 대 | - | 1,844.3 | |
| | | | | | 내) | | | |
| | | | | | 철근콘크리트구조 제8층 제806호 | 33.76 | 33.76 | 218,000,000 |
| | | | | | (1)소유권대지권 | 5.79 (1)----- 1,844.3 | 5.79 | |
| | | 토지·건물 | | 배분내역 | | | | |
| | | 토 지 : | | 65,400,000 | | | | |
| | | 건 물 : | | 152,600,000 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩218,000,000.- | |
| 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

대상물건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설, 주상용부동산, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 5층, 지상 15층 건 중 제8층 제806호로서, (사용승인일 : 2023.03.08.)
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 업무시설임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 되어있음.

(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) | |

사다리형 토지로 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측 및 남동측으로 노폭 약 25m 내외, 북동측으로 노폭 약 12m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제4구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 18m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 향동동 467 디엠씨스타비즈3에스티 8층 806호 |
|-----|---|



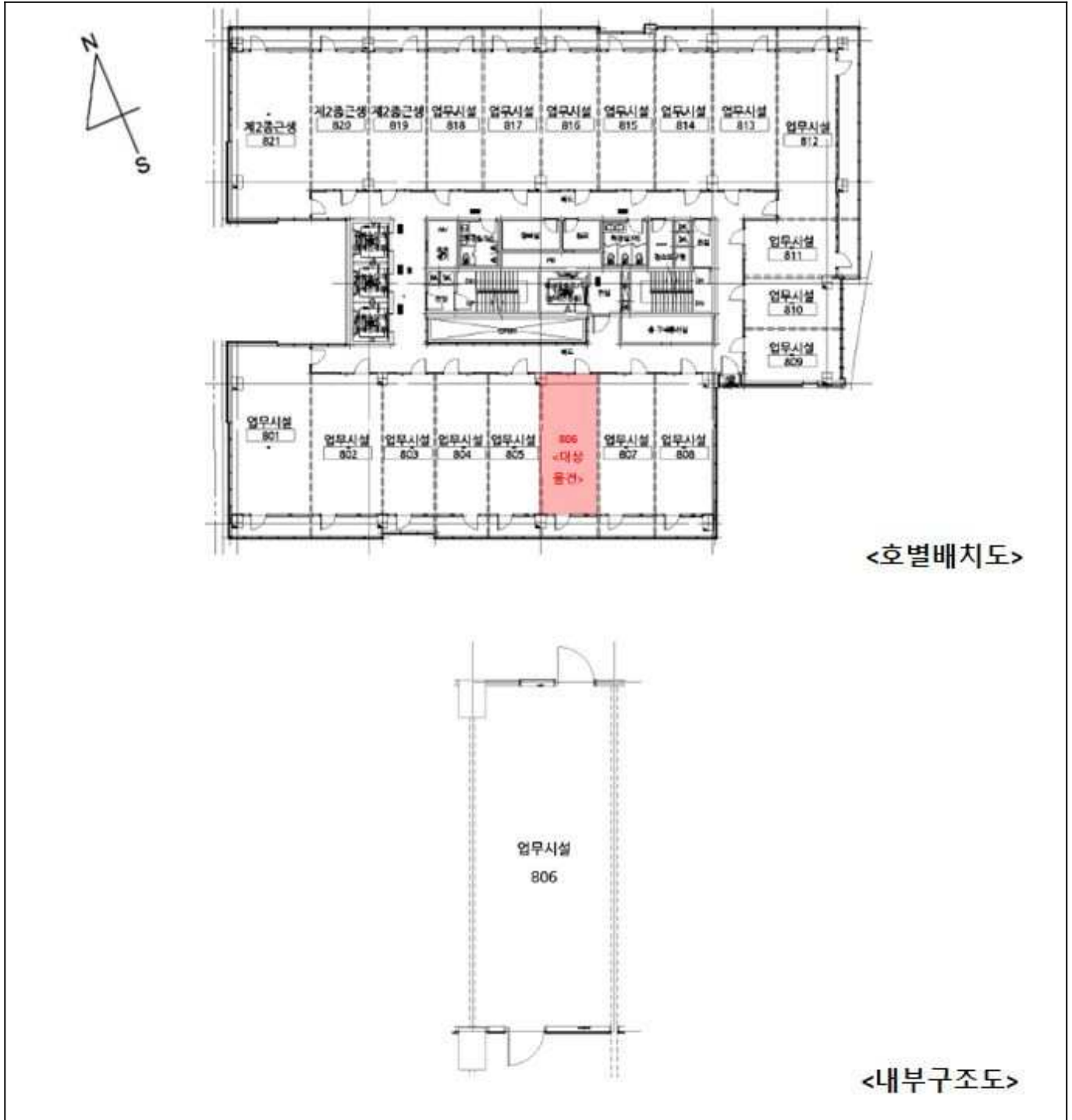
위치도



소재지 경기도 고양시 덕양구 향동동 467 디엠씨스타비즈3에스티 8층 806호



건물개황도



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 소재 건물 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 소재 8층 복도전경



주위 환경