

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식
건명	정삼근 소유물건 (2025타경3278)
감정서번호	지원250604

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박상동

감정평가액	팔억칠천사백만원정 (₩874,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정상근 (2025타경3278)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.01	2025.06.30 ~ 2025.07.01	2025.07.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	업무시설	2개호	업무시설	2개호	-	874,000,000
		이	하	여	백	
					₩874,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 향동택지개발지구에 위치하는 지엘메트로시티향동 지하 2층 지212호 및 213호에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.
- 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.
- 구분건물은 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 가격이 형성되고 거래가 이루어지고 있어 일괄 평가액을 건물 부분 평가액과 대지사용권 평가액으로 구분하는 것이 곤란하나 귀 요청이 있어 한국부동산연구원에서 연구·발표한 '공동주택 토지·건물 배분비율' 을 기준으로 건물 부분 귀속액과 대지사용권 귀속액으로 구분하여 감정평가 명세표에 병기하였음.

3. 참고사항

본건 기호1 및 기호2 모두 공부에는 지하2층으로 등록되어 있음. 본건 건물은 완경사지에 조성된 대지에 입지해 있어 동측 부분은 지하 3층까지 지상에 노출되어 있고, 본건 모두 건물 동측 부분에 위치해 있어 동측 대로에서 보면 지상 2층으로 보이고 전체가 지상에 노출되어 있음.

II. 대상물건 현황

1. 건물 전체 현황

본건 건물은 향동 택지개발지구에 소재하는 지하 4층, 지상 14층 연면적 194,813㎡의 지식산업센터(중전; 아파트형 공장)로 2023. 7. 7. 사용승인되었음. 지하 4층 ~ 지하 2층은 주로 기전실, 주차장, 지원시설(근린생활시설, 업무시설) 등으로 이용되고, 지하 1층 ~ 지상14층은 지식산업센터(아파트형 공장) 및 주차장으로 이용되고 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 개별 현황

기호	소재지	층·호	용도	건물 면적(m ²)			대지권 (m ²)
				전유	공용	계	
1	경기도 고양시 덕양구 향동동 394	지2층 지212호	업무시설 (지원시설)	51.73	59.03	110.76	13.02
2	지엘메트로시티 향동	지2층 지213호	업무시설 (지원시설)	71.1	81.13	152.23	17.89

III . 감정평가액

1. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용함.

2. 비교사례 선정

본건 구분건물과 동일 건물, 동일 층, 동일 향의 구분건물로 규모 등 제반 요인이 유사하여 비교성이 높은 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래시 점	출처
A	향동동 394	지엘메트로시티향동 지2층 지216호	지하 2층	65.18	445,145,900	2023. 9. 19.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '상업용부동산 임대동향조사' 중 경기도 지역 오피스 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2023년 03분기 : 0.03%
- 2023년 04분기 : 0.28
- 2024년 01분기 : 0.86
- 2024년 02분기 : 0.64
- 2024년 03분기 : 0.55
- 2024년 04분기 : 0.20
- 2025년 01분기 : 0.77

$$\begin{aligned} \therefore 2023. 9. 19 \sim 2025. 7. 1. ; & (1+0.0003 * 12/92) * (1+0.0028) * (1+0.0086) \\ & * (1+0.0064) * (1+0.0055) * (1+0.002) * (1+0.0077) * (1+0.0077 * 92/90) \\ & \approx 1.0416 \end{aligned}$$

5. 지역요인비교

사례 구분건물과 본건 구분건물은 동일 건물 내 위치하여 지역요인이 동일함(1.00)

6. 개별요인비교

(1) 개별요인 비교항목

항 목	세 항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·상태
개별적요인	층별·위치별 차이, 발코니 유무·면적, 주차장, 토지지분 등

(2) 개별요인 비교치

사례 구분건물과 본건 구분건물은 동일 건물, 동일 층, 동일 향이고 면적요인을 제외한 제반 개별요인이 유사함(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 감정평가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (㎡)	감정평가액 (원)
1	445,145,900	1.00	1.0416	1.00	1.00	$\frac{51.73}{65.18}$	368,000,000
2	445,145,900	1.00	1.0416	1.00	1.00	$\frac{71.10}{65.18}$	506,000,000
합 계							874,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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	[1동의 건물의 표시] 경기도 고양시 덕양구 향동동	394	지엘메트 로시티 향동 공장(지식 산업센터), 근린생활 시설, 업무시설등	프리캐스트 콘크리트구조 프리캐스트 콘크리트지붕 지하4층, 지상14층 건물			368,000,000				
	[전유부분의 지2층 지212호	건물의							표시]	51.73	51.73
		업무시설 (지원시설)							프리캐스트 콘크리트구조		
[대지권의 목적 향동동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의	표시]	대 소유권	24,444.4	13.02 /24,444.4	13.02	배분내역 토 지 : 110,400,000 건 물 : 257,600,000				

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			
2	[1동의 건물의 표시] 경기도 고양시 덕양구 향동동	394	지엘메트 로시티 향동	공장(지식 산업센터), 근린생활 시설, 업무시설등	프리캐스트 콘크리트구조 프리캐스트 콘크리트지붕 지하4층, 지상14층 건물				
	[전유부분의 지2층 지213호	건물의	표시]	업무시설 (지원시설)	프리캐스트 콘크리트구조	71.10	71.10	506,000,000	
	[대지권의 목적 향동동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 394	표시]	대 소유권		24,444.4			
						17.89 /24,444.4	17.89		
								토지·건물 토 지 : 건 물 : 151,800,000 354,200,000	
	합 계							₩874,000,000.-	

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

경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 향동택지개발지구에 위치하고, 본건 동측은 향동택지개발지구 내 아파트, 단독주택 등이 입지해 있으며, 서측은 임야임.

(2) 교통상황

중앙로(수색로)로부터 약 2Km 지점에 위치해 있고, 향동로(대로)에 접해 있어 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 프리캐스트콘크리트지붕 지하 4층, 지상 14층 건물 (2023. 7. 7. 사용승인)로 연면적이 194,813㎡인 대형 건물로 지식산업센터 (중전 아파트형 공장)로 이용 중임.

(4) 이용상태

기호1 및 기호2 모두 공부상 업무시설(지원시설)이나 현황은 공실임.

(5) 설비내역

승강기(승용 ; 22대, 비상용 5대), 에스컬레이터 및 위생설비 등이 설치되어 있고, 내진설계가 적용된 건물임.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지이고, 공장(지식산업센터), 근린생활시설, 업무시설 등 건물의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 향동로(대로), 북측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 가축사육 제한구역, 공공주택지구, 비행안전5구역, 군사기지 및 군사시설보호법에 의한 제한보호구역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

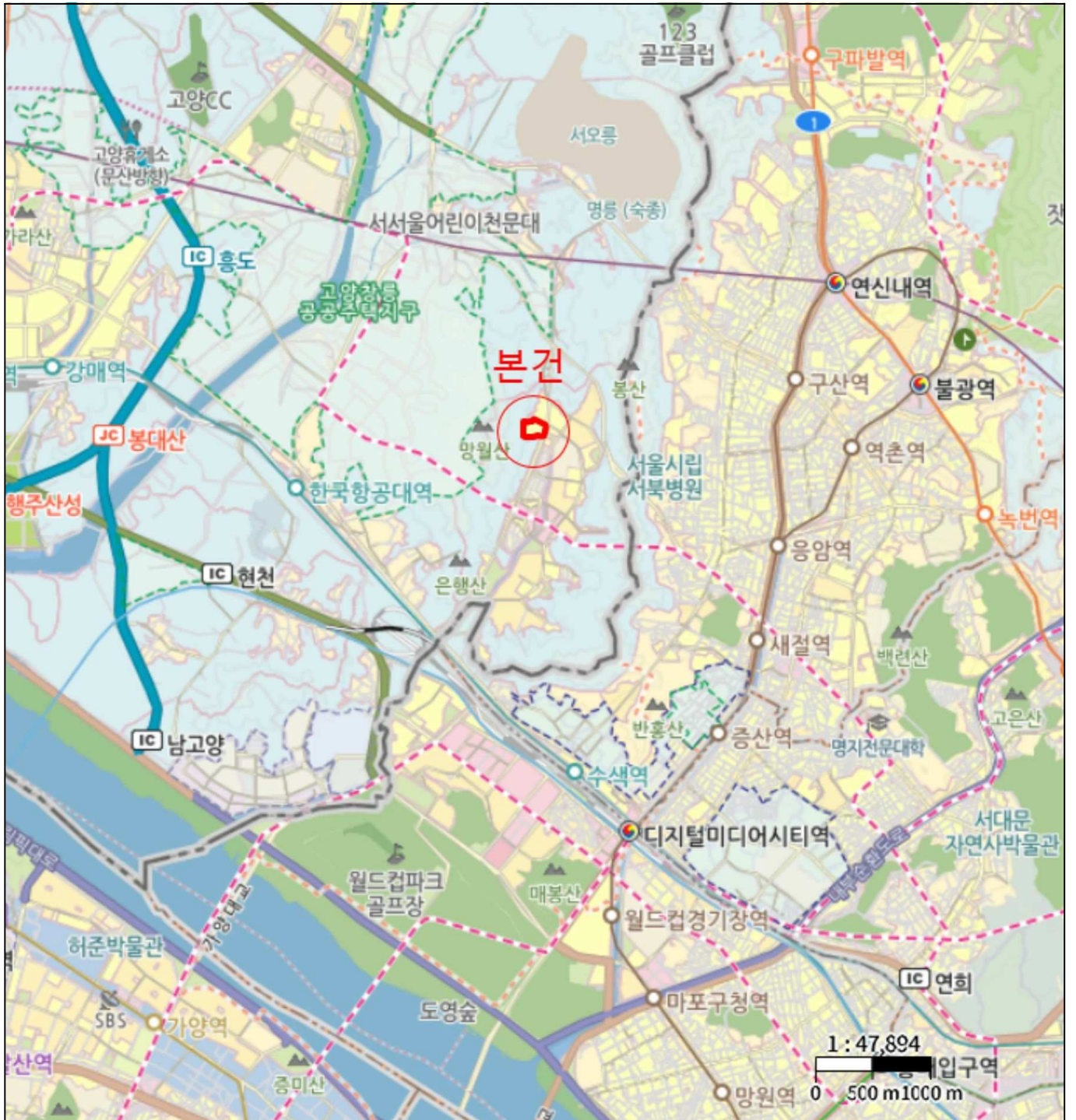
임대관계 미상임.

기호1 및 기호2 모두 공부상 지하 2층이나 현황은 지상에 노출되어 있음.
(의견-참고사항 참조)

광역위치도



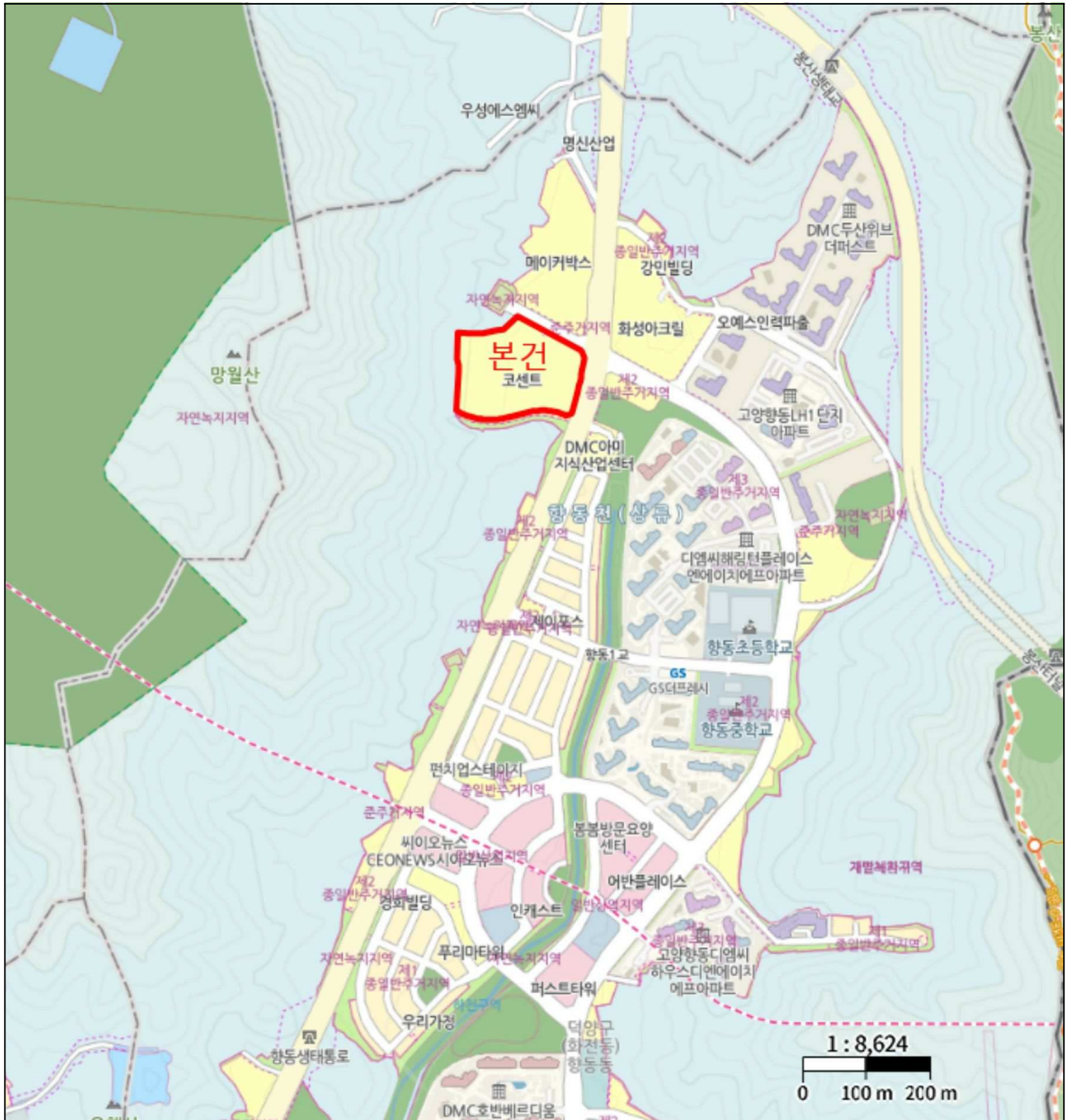
소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 394 지엘메트로시티향동 지2층 지212호
-----	---



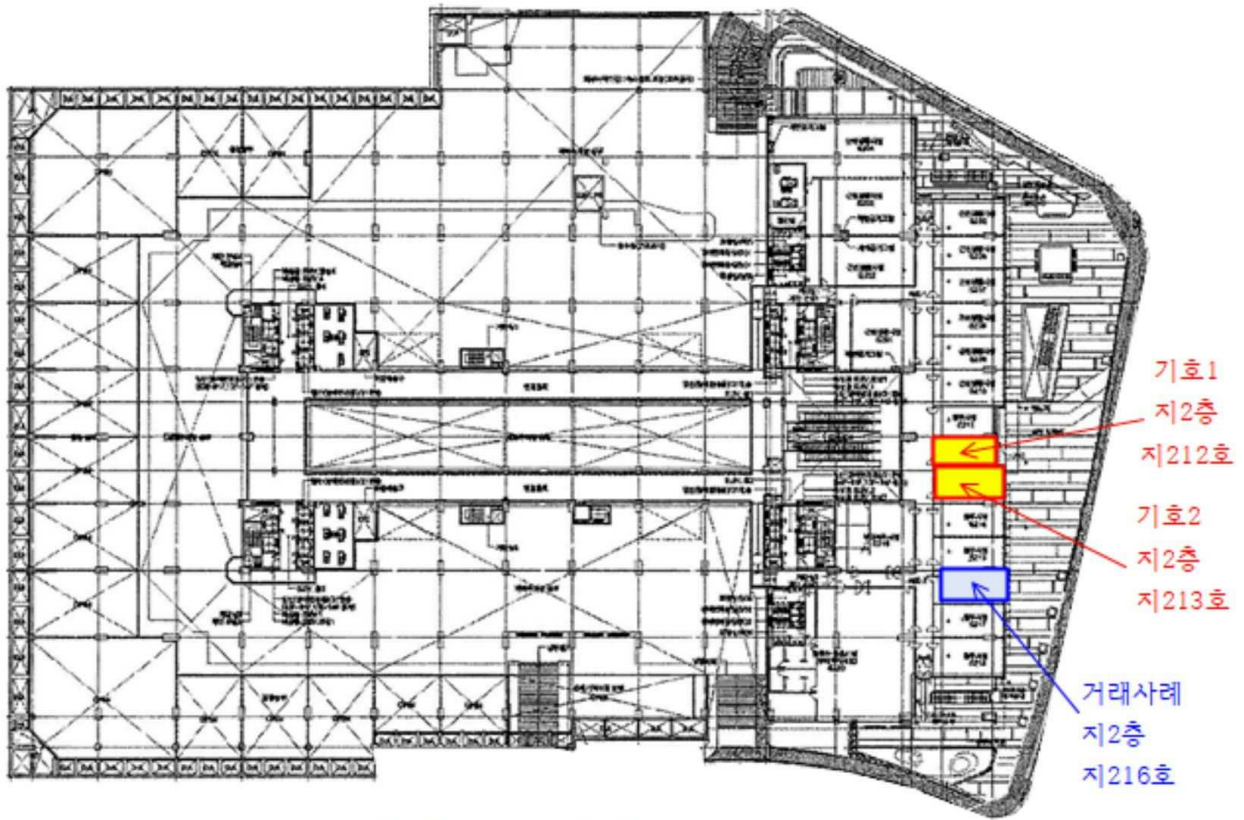
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 394 지엘메트로시티향동 지2층 지212호
-----	---



건물개황도



[지하2층 평면도]



[-]



[]



[1 -]



[2 -]