

감정평가서

건명	주식회사동행디앤씨 소유물건(2025타경2855)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
번호	025061601

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.

위드감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박형진

감정평가액	삼십억오천육백만원정(W3,056,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사동행디앤씨 (2025타경2855)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.17 ~ 2025.06.24	2025.06.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	3,056,000,000 백
	합계					W3,056,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 도내동 소재 '도래울초등학교' 북측 인근에 위치하는 원흥베네하임3차 제1층 제119호외 2개호(총3개호)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 954 원흥베네하임3차 1층 119호 외 2개호 (총3개호)		
이용상황	제1종근린생활시설 (소매점)	사용승인일자	2023.08.04
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평지붕 24층 / 보통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	-
용도지역	일반상업지역	기타	-

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1 (가)	제1층 제119호	44.16	63.0073	7.7905	-
2 (나)	제1층 제120호	28.8	41.0917	5.0808	-
3 (다)	제1층 제121호	28.8	41.0917	5.0808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 24일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 6월 17일 - 2025년 6월 24일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

3. 기타

(1) 본건의 위치확인은 호별배치도등에 의거하였으며, 본건 감정평가시 인용한 사례중 일부는 개인정보보호 관계로 *처리 하였으니 참조바람

(2) 본건 구분건물 3개호(기호 '1' ~ '3')는 기준시점 현재 하나의 점포(상호명 '팔각도')로 일괄하여 사용중인 것으로 탐문조사 되는 바 경매참여시 이에 대하여는 별도 재확인 및 참조바람.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성 부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

기호	소재지 지번	건물명, 층,호수	용도	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액	거래시점
A	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	근린 생활 시설	35.6	6.2804	1,113,636,570	2024.04.02
B	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제10*호	근린 생활 시설	37.2	6.5627	1,088,606,181	2024.08.23
C	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제10*호	근린 생활 시설	47.638	8.4115	1,490,200,582	2024.02.06
D	도내동 96*외 1필지	고양원흥 쑤시티 제1층 제11*호	근린 생활 시설	51.836	7.957	1,218,585,600	2024.03.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례의 선택

본건과 같은 건물의 상기 사례 중, 비교적 최근 거래사례이며, 본건과 가치형성 요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례인 <사례A>를 선택함.

* 선택 거래사례의 단가

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (㎡)
A	도내동 954	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	근린 생활 시설	35.6	1,113,636,570	31,281,926

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 대상의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 증본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘경기도 집합상가 자본수익률’ 을 활용하여 산정함

(다) 분기별 집합상가 자본수익률

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
경기도	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07	-

2025년 2분기 이후의 자본수익률은 미발표임.

(라) 시점수정치 산출 (2024.04.02. - 2025.06.24.)

$$\begin{aligned}
 & (1+0.00430 \times 90/91) * (1+0.00320) * (1+0.00150) * (1+0.00070) \\
 & * (1+0.00070 \times 85/90) \approx 1.01035
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인 항목

조 건	항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (장래의 동향 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 호별 가치형성요인 비교

기호	구분	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	비교치 (누계)	비고
1 (가)	제1층 제119호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 거래사례 보다 위치별효용등 개별적 요인에서 열세함.
2 (나)	제1층 제120호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 거래사례 보다 위치별효용등 개별적 요인에서 열세함.
3 (다)	제1층 제121호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 거래사례 보다 위치별효용등 개별적 요인에서 열세함.

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

(가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적						
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1 (가)	31,281,926	1.000	1.01035	0.950	44.16	1,325,922,072
2 (나)	31,281,926	1.000	1.01035	0.950	28.8	864,731,786
3 (다)	31,281,926	1.000	1.01035	0.950	28.8	864,731,786

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 현황 아파트 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

(3) 시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 (원)	비 고
1 (가)	1,325,922,072	-	119호
2 (나)	864,731,786	-	120호
3 (다)	864,731,786	-	121호

3) 감정평가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

Ⅵ. 참고가격 자료

1. 가격수준

구분	가격수준
원흥 베네하임3차	본건 집합상가 1층의 경우에는 최근 거래가 한산하여 가격수준 파악이 어려우며 매매호가는 층별 호별 위치에 따라 차이가 있으나 대체적으로 전면 1층상가는 전용면적 기준 30,000,000원/전용㎡ 내외의 호가수준으로 탐문되었으니 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가선례

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	기준시점
가	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	44.16	7.7905	자산 재평가	1,236,000,000	2024.09.10
나	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	35.6	6.2804	담보	1,020,000,000	2024.03.28
다	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제10*호	47.638	8.4115	담보	1,400,000,000	2024.02.02
라	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제10*호	39.6	6.9861	담보	1,080,000,000	2023.11.14
마	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	38.85	6.8537	담보	1,020,000,000	2023.10.25
바	도내동 95*	원흥 베네하임3차 제1층 제11*호	37	6.5274	담보	1,040,000,000	2023.10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가액	비고
1 (가)	제1층 제119호	44.16	7.7905	1,326,000,000	-
2 (나)	제1층 제120호	28.8	5.0808	865,000,000	-
3 (다)	제1층 제121호	28.8	5.0808	865,000,000	-
합계		3개호		3,056,000,000	-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(가)	전유부분의 건물의 표시			1층 119호 철근콘크리트구조	44.16	44.16	1,326,000,000	비준가액
1	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 경기도 고양시 덕양구 도내동 대지권의 종류 대지권의 비율	954	대	1. 소유권 1.	2,481.3 7.7905 ----- 2,481.3	7.7905	배분내역 토 지 : 397,800,000 건 물 : 928,200,000	
2	1동의 건물의 표시 경기도 고양시 덕양구 도내동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 의장로 146	954 원흥 베네하임 3차	업무시설 (오피스텔) , 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 24층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층	1,968.424 2,036.668 1,269.406 1,685.376 1,643.896 1,643.896 1,643.896			

구분건물감정평가명세표

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 도내동	954	대	6층	1,571.866	28.8	28.8	865,000,000	비준가액				
				7층	1,470.16								
				8층	1,072.775								
				9층	1,064.291								
				10층	1,064.291								
				11층	1,064.291								
				12층	1,064.291								
				13층	1,064.291								
				14층	1,163.36								
				15층	1,163.36								
				16층	1,163.36								
				17층	1,163.36								
				18층	1,163.36								
				19층	1,163.36								
				20층	1,163.36								
				21층	1,163.36								
				22층	1,163.36								
				23층	1,163.36								
				24층	1,163.36								
				옥탑1층	67.967								
				(나) 전유부분의 건물의 표시	1층 120호 철근콘크리트구조					28.8	28.8	865,000,000	비준가액
				대지권의 목적인 토지의 표시									
				토지의 표시									
				대지권의 종류	1. 소유권					2,481.3			
대지권의 비율	1.		5.0808										
				-----	5.0808								
				2,481.3									

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 경기도 고양시 덕양구 도내동 대지권의 종류 대지권의 비율	954	대	1층 121호 철근콘크리트구조 1. 소유권 1.	28.8	28.8	865,000,000	비준가액
					2,481.3			
					5.0808			
					----- 2,481.3	5.0808		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 259,500,000 605,500,000	
합 계							₩3,056,000,000.-	
				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 도내동 소재 "도래울초등학교" 북측 인근에 위치하는 원흥베네하임3차 제1층 제119호, 120호, 121호 (총3개호)로서, 주위는 상업용 및 업무용빌딩, 아파트단지, 오피스빌딩, 근린생활시설등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 시내로의 접근성 ,이용의 편리성 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 24층 중 1층 119호, 120호, 121호 (총3개호)로서, 외벽은 복합판넬 및 석재붙임, 몰탈위페인팅등 마감 내벽은 몰탈위 페인팅등 인테리어 마감 창호는 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 기호 '1'~'3' (119호, 120호, 121호)은 모두 '근린생활시설'(사진참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 승강기설비, 소화전설비, 주차장설비등이 되어있음.

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

대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서 '오피스텔 및 근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 로폭 약 35미터 내외, 남서측으로 로폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접하며, 북서측으로 로폭 약 15미터의 보행자도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(원흥보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(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(원흥공공주택지구)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

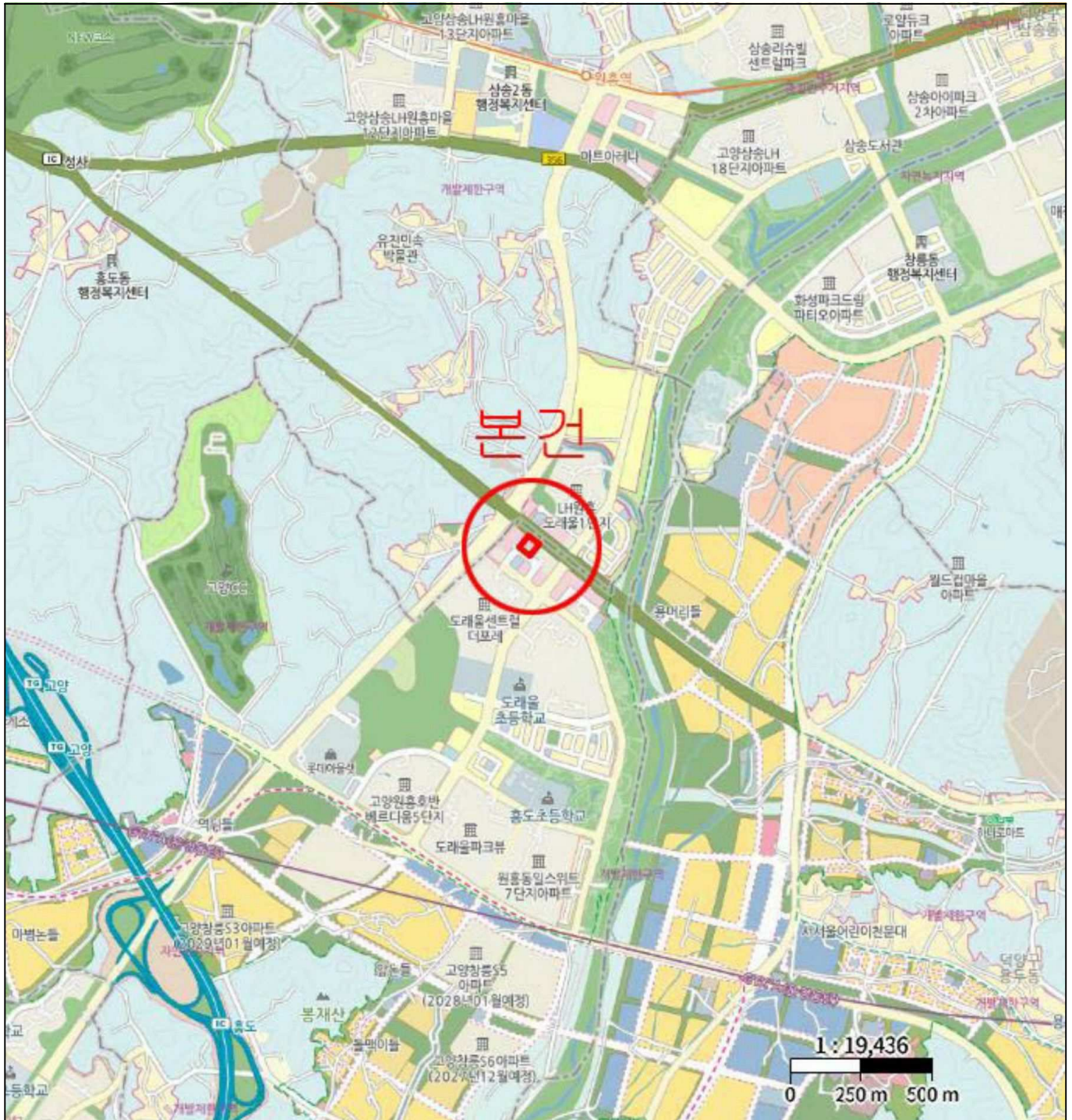
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 기준시점 현재 본건은 하나의 상가로 일괄이용(상호명: 팔각도) 중인 것으로 탐문됨.
- 임대미상이며, 기타 평가의견란 참조.

광역 위치도



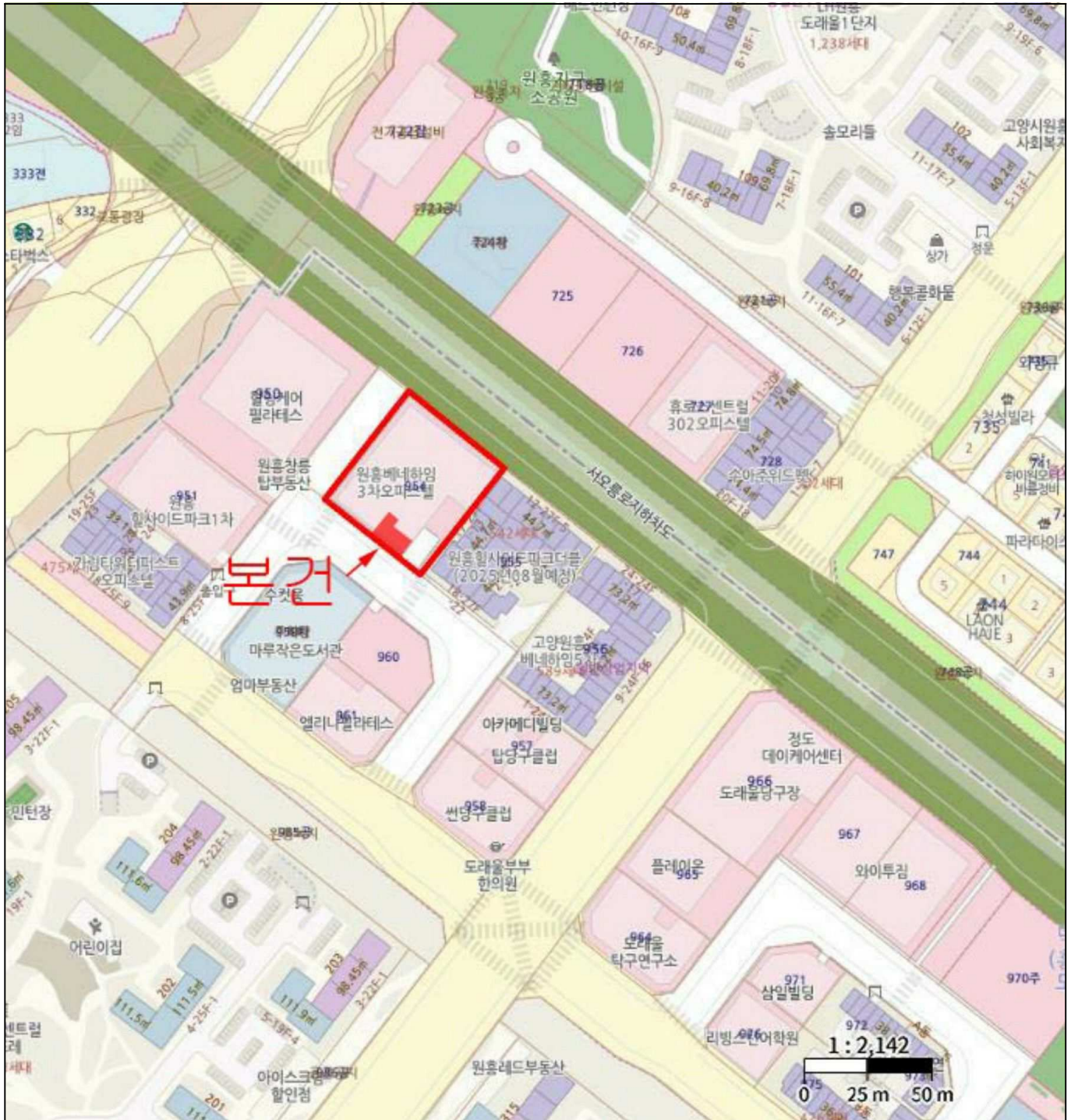
소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 954 원흥베네하임3차 1층 119호 외 2개호
-----	--



상세위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 도내동 954 원흥베네하임3차 1층 119호(기호1), 120호(기호2), 121호(기호3)
------------	---



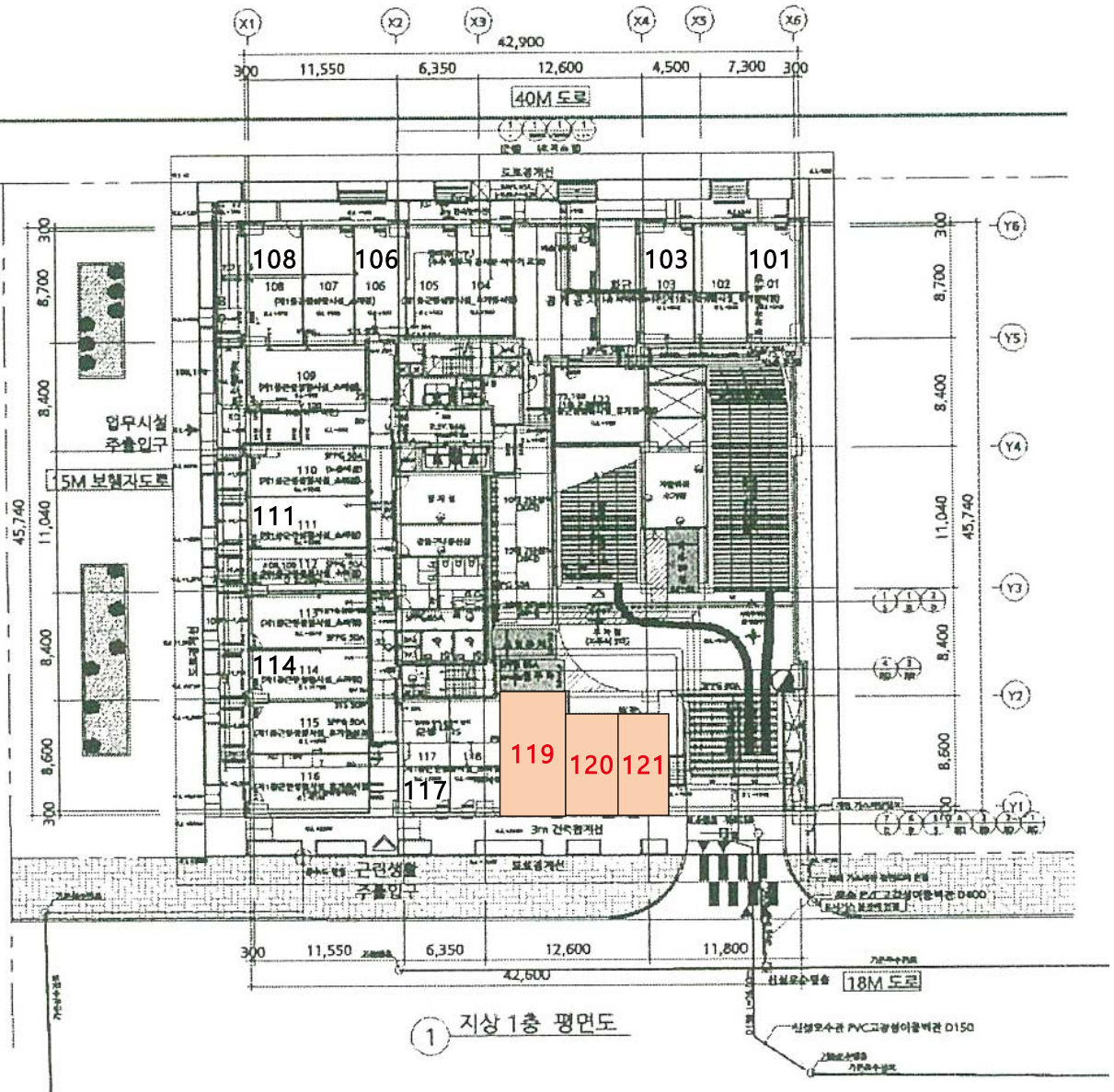
< 축척없음 >

건물이용현황도



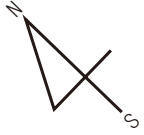
경기도 고양시 덕양구 도내동 954
원흥베네하임3차 1층 119호(기호1), 120호(기호2), 121호(기호3)

< 호별배치도 >



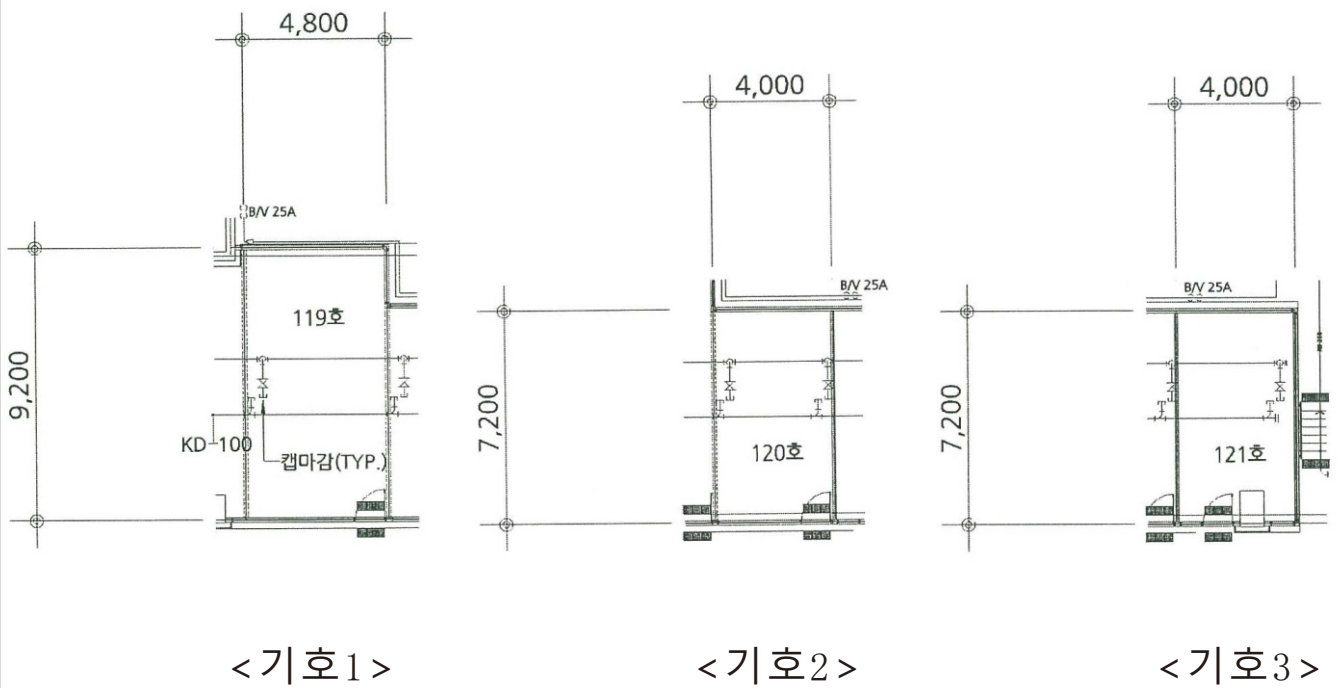
< 축척없음 >

건물이용현황도



경기도 고양시 덕양구 도내동 954
원흥베네하임3차 1층 119호(기호1), 120호(기호2), 121호(기호3)

< 내부구조도 >



* 기호'1','2','3'은 기준시점 현재 하나의 상가(상호명:팔각도)로 이용중인 것으로 탐문됨(사진참조)

사 진 용 지



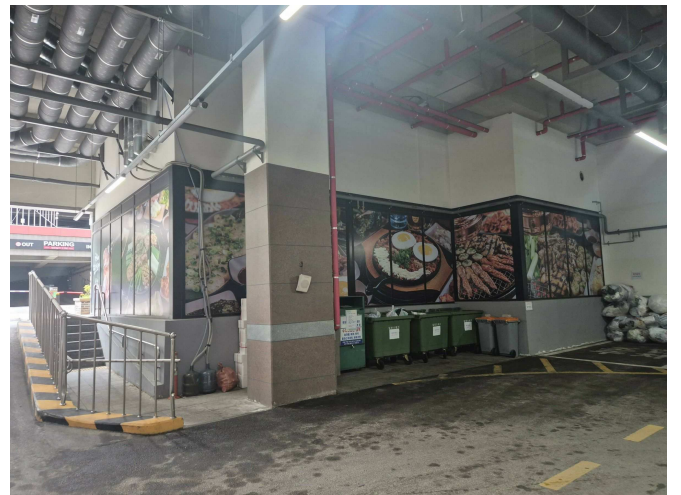
본건(기호1~3) 전경1



본건(기호1~3) 전경2



본건(기호1~3) 전경3



본건(기호1~3) 전경4

사 진 용 지



건물전경1



건물전경2



건물전경3



주차장 입구

사 진 용 지



주위환경1



주위환경2



주위환경3



주위환경4