

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 김은영 소유물건(2025타경4950)

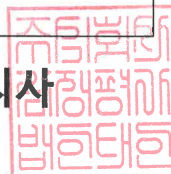
의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 경매11계

감정서번호: TA3-2509-3002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 태인 경기지사

TEL. 031-292-8897 FAX. 02-404-8897



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이대주

*이대주*



(주)감정평가법인 태인 경기지사 지사장 김혜원

(서명또는인)



감정평가액 **필의육천사백만원정 (₩864,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김은영 (2025타경4950)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.15	2025.09.15	2025.09.16

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	864,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩864,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
김혜원

*김혜원*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 '향동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 'DMC 플렉스 데시앙' 제지하2층 제FB217호 외 3개 호수에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매11계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물 이용상황과 내부구조는 건축물 현황도, 외부관찰, 현지탐문을 통해 조사하였으며, 후첨 '내부구조도'는 건축물현황도를 기준하여 작성하였으니 자세한 내부구조 및 이용상태는 경매 진행시 필히 재확인하시기 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 별지 "감정평가 명세표"에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외 3개호		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 향동로 217 (향동동)		
	주용도	공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설,운동시설)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2024.01.10	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 20층
		연면적	143,457.52 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	지하2 /FB217	공장 (지식산업센터)	42.11	42.37	84.48	12.82	49.85
나	지하2 /FB218	공장 (지식산업센터)	42.11	42.37	84.48	12.82	49.85
다	지하2 /FB230	공장 (지식산업센터)	42.11	42.37	84.48	12.82	49.85
라	지하2 /FB231	공장 (지식산업센터)	42.11	42.37	84.48	12.82	49.85
합계 (4개호)			168.44	169.48	337.92	51.28	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)
				전유	분양		
#1	향동동 396	현대 테라타워 DMC/ 지하1/B-B1**	공장 (지식산업센터)	66.74	140.0858	276,000,000 (@4,140,000)	2025.02.21 (2024.02.07)
#2	향동동 391	DMC 플렉스 데시앙/ 지하2/FB2**	공장 (지식산업센터)	54.14	108.6	271,914,000 (@5,020,000)	2024.05.16 (2024.01.10)

거래사례#2는 분양권 사례임. (출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가 ~ 라

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 오피스	1.931% (1.01931)	거래시점 / 기준시점	2024.05.16/ 2025.09.15
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 경기 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.04 2025년 03분기 : 0.04 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0064 \times 46 \div 91) \times (1+0.0055) \times (1+0.002) \times$ $(1+0.0077) \times (1+0.0004) \times (1+0.0004 \times 77 \div 91)$ $\approx 1.01931$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 가~라) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	지하2/ FB217	42.11	#2	5,020,000	1.000	1.01931	1.000	5,120,000	215,603,200	216,000,000
나	지하2/ FB218	42.11	#2	5,020,000	1.000	1.01931	1.000	5,120,000	215,603,200	216,000,000
다	지하2/ FB230	42.11	#2	5,020,000	1.000	1.01931	1.000	5,120,000	215,603,200	216,000,000
라	지하2/ FB231	42.11	#2	5,020,000	1.000	1.01931	1.000	5,120,000	215,603,200	216,000,000
합계		168.44	-	-	-	-	-	-	-	<b>864,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
지식산업센터	광대로변	4,500,000-5,000,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 포함세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	향동동 396 현대 테라타워 DMC/지하2/B-B2**	지식산업센터 (창고)	39.87	83.6863	188,000,000 (@4,720,000)	2024.12.02 (2024.02.07)	법원경매
(2)	향동동396 현대 테라타워 DMC/지하2/B-B2**	지식산업센터 (창고)	56.48	118.5502	246,000,000 (@4,360,000)	2024.03.13 (2024.02.07)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트형공장	9,261,000,000	4,159,130,000	44.9	72	11	15.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호	42.11	12.82	216,000,000
나	DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB218호	42.11	12.82	216,000,000
다	DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB230호	42.11	12.82	216,000,000
라	DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB231호	42.11	12.82	216,000,000
합계		<b>168.44</b>	<b>51.28</b>	<b>864,000,000</b>

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외 3개호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	경기도 고양시 덕양구 향동동  [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 향동로 217 (향동동)	391  DMC 플렉스 데시앙	공장 (지식산업 센터) ,지원시설 (근린생활 시설,운동 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층  지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 ~ 17층 각 18층 19층 20층 옥탑1층								
										14,939.97		
										13,430.64		
										9,944.12		
										11,600.01		
										11,257.01		
										10,611.61		
										10,474.74		
										4,855.22		
										4,477.51		
										4,394.35		
										4,311.19		
										4,228.03		
										4,144.87		
										4,073.02		
										3,987.9		
										3,703.55		
										3,699.63		
										4,510.23		
					3,703.27							
					344.31							
	상동	391	대	준주거지역	21,776.1							

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외 3개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조	42.11	42.11	216,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				제지하2층				
				제FB217호				
				1.소유권				
				----- 21,776.1x-----	12.82			
				대지권	21,776.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	86,400,000	
						건 물:	129,600,000	
나				(내) 철근콘크리트구조	42.11	42.11	216,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				제지하2층				
				제FB218호				
				1.소유권				
				----- 21,776.1x-----	12.82			
				대지권	21,776.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	86,400,000	
						건 물:	129,600,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외 3개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제FB230호	42.11	42.11	216,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				1.소유권 ----- 대지권	12.82 21,776.1x----- 21,776.1	12.82		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		86,400,000	
					건 물:		129,600,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제FB231호	42.11	42.11	216,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				1.소유권 ----- 대지권	12.82 21,776.1x----- 21,776.1	12.82		
					토지·건물		배분내역	
					토 지:		86,400,000	
					건 물:		129,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩864,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 향동동 소재 "향동초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지, 각종 상업·업무시설, 주상복합건물, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 동측 인근 향동로변에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상20층 건 내  
제지하2층 FB217호, FB218호, FB230호, FB231호 로서  
사용승인일 2024.01.10.

외벽: 석재붙임, 복합판넬 및 강화유리 마감 등  
내벽: 몰탈 위 페인팅, 타일붙임 및 인테리어 마감 등  
창호: 강화유리 창호 등임.

### (4) 이용상태

공히 공장(지식산업센터)으로 이용중임.  
(후첨 '사진용지' 참조)

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 현황 공장(지식산업센터), 지원시설 (근린생활시설, 운동시설) 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 각 노폭 약20m, 약35m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

향동동 391 :준주거지역, 지구단위계획구역(향동보금자리), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-04-30)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역]), 공공주택지구, 비행안전제5구역(지원)(수색비행장 표고(19.5m)기준 고도 45m~65m 위임지역), 제한보호구역(전방지역:25km)(고도 85m위임지역), 제한보호구역(전방지역:25km)(고도30m 위임지역), 도로구역(2024-11-29)(시도93호선), 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

### (9) 공부와의 차이

-

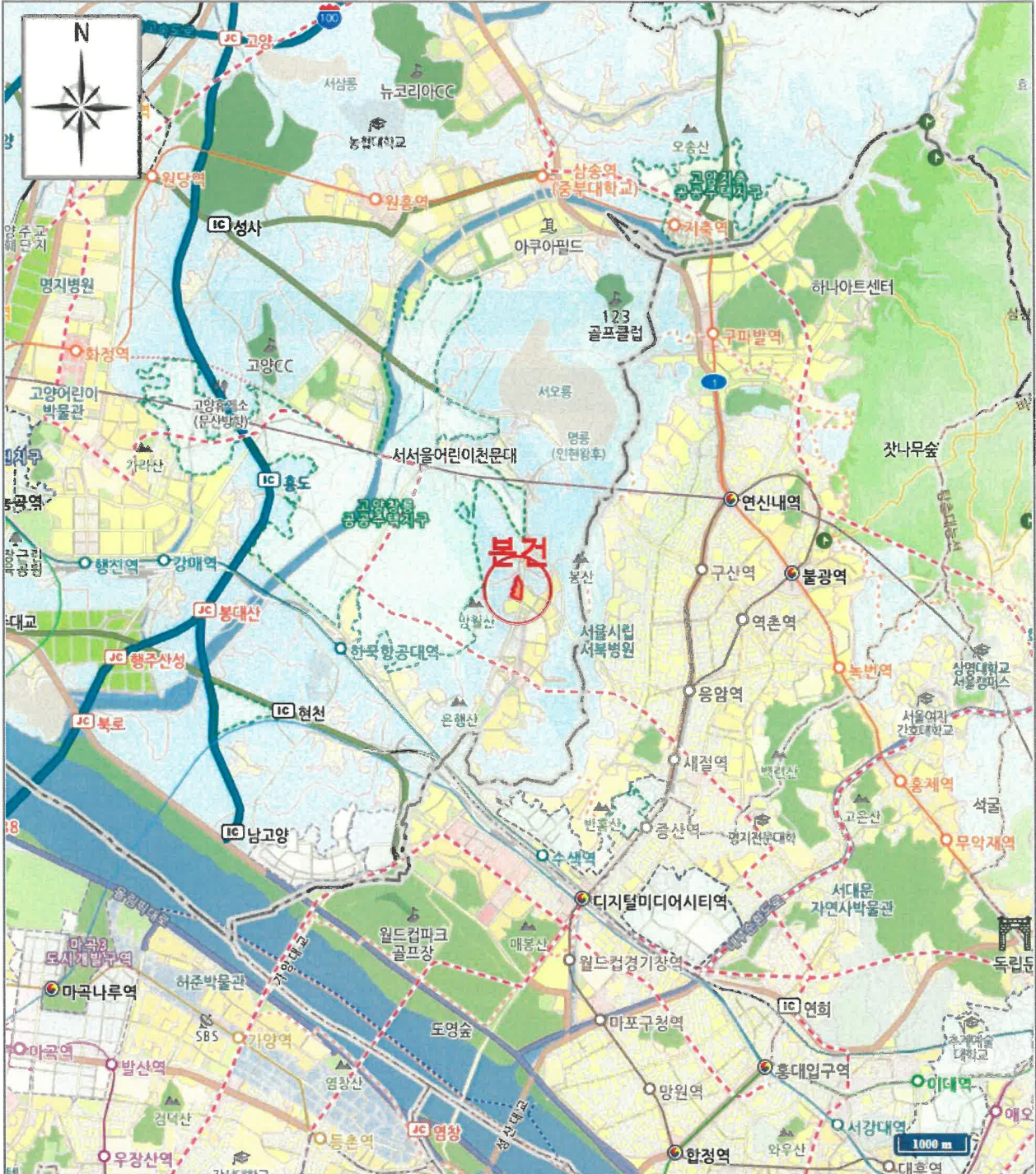
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC  
플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외



[ 범례 ]

■ 본건

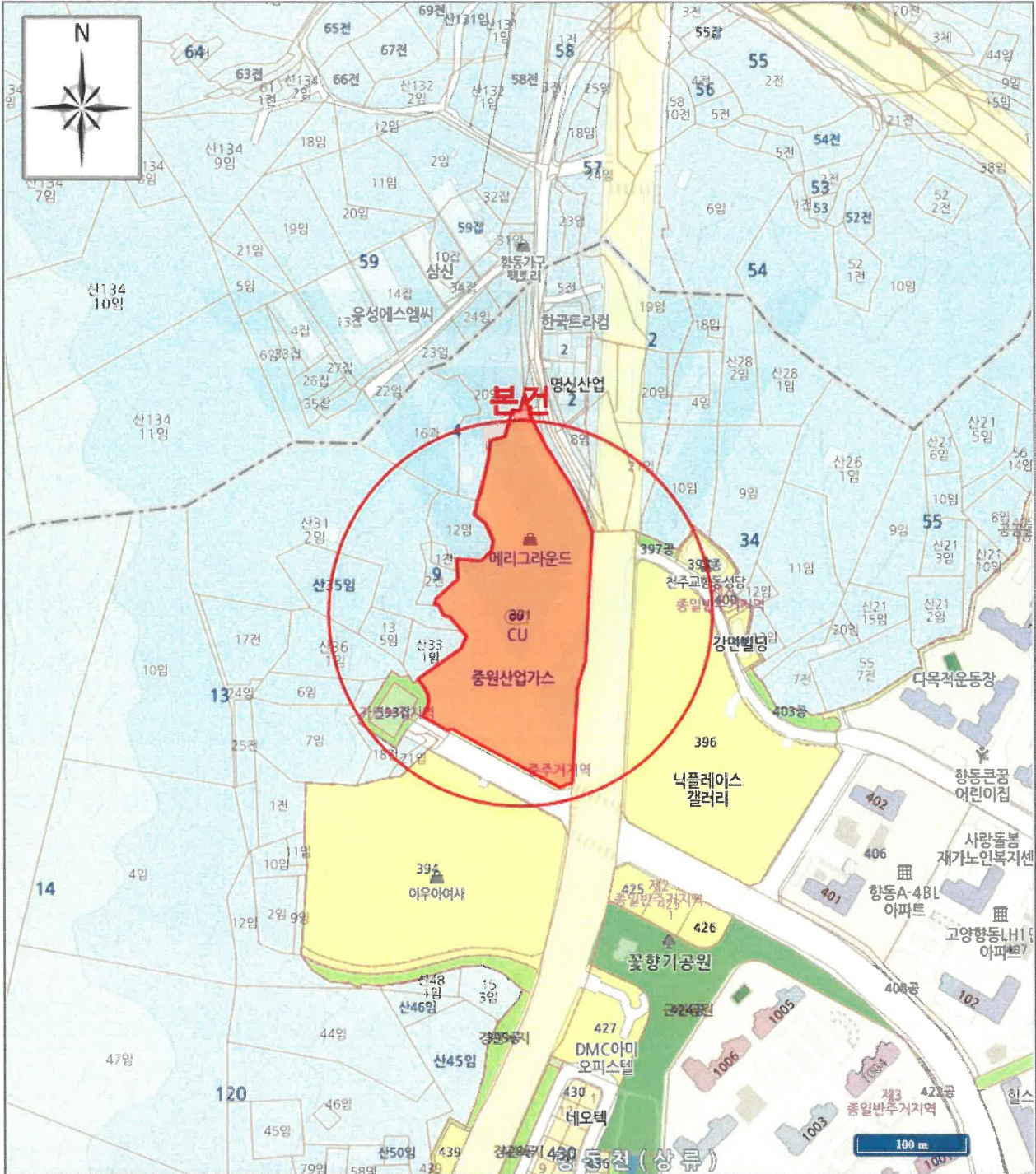
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세위치도

소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC  
플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례



# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC 플렉스 데시앙  
제지하2층 제FB217호 외



본건 소재 건물 전경



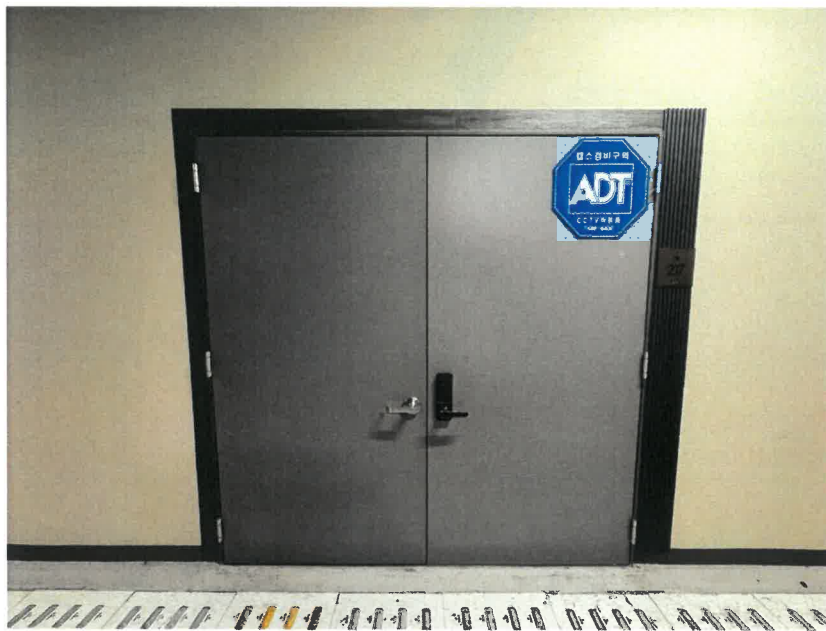
본건 소재 건물 주위 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외
-----	--



본건 FB217호, FB218호 전경



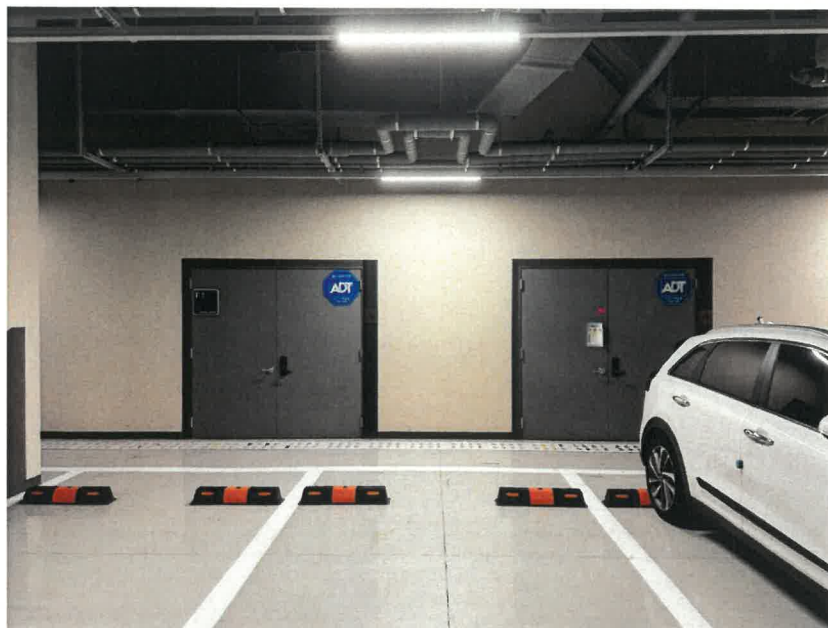
본건 FB217호 현관 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외
-----	--



본건 FB218호 현관 전경



본건 FB230호, FB231호 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 고양시 덕양구 향동동 391 DMC 플렉스 데시앙 제지하2층 제FB217호 외
-----	--



본건 FB230호 현관 전경



본건 FB231호 현관 전경