

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권혁철 소유물건(2025타경6093)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

감정평가서번호: H251021-3046

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.

해냄감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
서영우

| | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------|--------------|
| 감정평가액 | 삼억칠천칠백만원정 (₩377,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 고양지원 경매14계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 권혁철 (2025타경6093) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.11.03 | 2025.11.03 ~ 2025.11.03 | 2025.11.04 | | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 377,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩377,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 "삼송역" 남서측 인근에 위치하는 집합건물(힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 제2층 제242호)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건입니다.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별, 용별, 위치별, 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 11월 03일**입니다.
- 본건 건물의 경우 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 외부관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 도면을 개략적으로 작성하였으며, 임대차는 미상으로 처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

| | | | | | | | |
|-----------|--|------------------------|-----------------|-----------------|--------------|----------|--|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 삼송로 240 | | | | | | |
| 건물의 개황 | 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | 사용승인일자 | 2021. 11. 30 | | |
| | 연면적(㎡) | 102,342.7957 | | 용도지역 | 준주거지역 | | |
| | 규모 | 층수 | 지상5층/ 지하25층 | | 대지면적(㎡) | 15,049.3 | |
| | | 동수 | 1개동 | | | | |
| | | 호수 | 1537개호 | | | | |
| 주용도 | 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 | | 지 목 | 대 | | | |
| 구분 | | 전유 면적 (㎡) | 공용 면적 (㎡) | 분양 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 용도 | |
| 기호 | 동/호수 | | | | | | |
| 가 | 제242호 | 42.9 | 44.3606 | 87.2606 | 12.8315 | 근린생활시설 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

| 사례 | 소재지 | 건물명 (용도) | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (㎡당 단가) | 거래시점 |
|----|------------|-------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|------------|
| #a | 삼송동 2** | 00000 (근린생활시설) | 2층/ 2**호 | 59.84 | 512,000,000원 (@8,555,790원 / ㎡) | 2022.02.08 |

평가대상 부동산과 지리적으로 근접하여 있으며, 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용 상황 등 비교가능성이 높은 **거래사례(#a)**를 선정하였습니다.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도 유형(집합상가)별 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정합니다.

| 시점수정 (2025.07.08 ~ 2025.11.03) | |
|---|--|
| 집합상가 | |
| 지역 : 경기 (22.02.08~25.11.03) | |
| 2022년 01분기 : 0.49 2022년 02분기 : 0.46 2022년 03분기 : 0.47 | |
| 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 | |
| 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 | |
| 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 | |
| 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 | |
| 2025년 04분기 : -0.06 (2025년 03분기 자료) | |
| $(1+0.0049*52/90)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1-0.0006)*(1-0.0006*34/92) \approx$ 1.02763 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교 및 격차율 산정 (대상/사례)

| 구분 | |
|------|---------------------|
| 조건 | 세항목 |
| 외부요인 | 가로조건 |
| | 접근조건 |
| | 환경조건 |
| | 획지조건 |
| | 행정조건 |
| | 기타조건 |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공 상태의 양부 등 |
| | 노후도 |
| | 전용률 |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 |
| 개별요인 | 층별, 위치별 차이 |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 |
| | 주차장 등의 유무 |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

| 구분 | 사례 | 외부요인 | 건물요인 | 개별요인 | 기타요인 | 격차율 계 |
|----|----|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 가 | #a | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| | | 본건은 비교 거래사례 대비 개별요인에서 유사합니다. | | | | |

바. 비준가액

| 구분 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 | 비준가액 산정 | 비준가액 결정 [평가목적 고려] (㎡당 단가) |
|----|------|---------------|----------|----------|--------------|------|-------------|---------------------------------|
| | 기호 | 금액 (㎡당 단가) | | | | | | |
| 가 | #a | 8,555,790 | 1.00 | 1.02763 | 1.000 | 42.9 | 377,184,800 | 377,000,000원 (@8,787,880원/㎡) |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가전례

(출처: 감정평가정보 KAPA Hub)

| 기호 | 소재지 | 건물명 (용도) | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (㎡당 단가) | 가격시점 | 평가 목적 |
|----|------------|-------------------|------------|-------------|---------------------------------|------------|----------|
| #1 | 삼송동 2** | 00000 (근린생활시설) | 2층/ 00호 | 41.16 | 336,000,000원 (@8,163,270원/㎡) | 2025.02.26 | 경매 |
| #2 | 삼송동 2** | 0000 (근린생활시설) | 2층/ 00호 | 59.3227 | 402,000,000원 (@6,776,490원/㎡) | 2023.12.05 | 담보 |

2. 인근 유사부동산의 가격수준

| 이용 상황 | 층 수 | 가격수준 (㎡당 단가) | 비고 |
|--------|-----|-----------------|----|
| 근린생활시설 | 2층 | 8,500,000원 내외 | - |

3. 감정평가액

| 기 호 | 호 수 | 감정평가액 (㎡당 단가) | 비 고 (평가대상) |
|-----|-----------|---------------------------------|---------------|
| 가 | 제2층 제242호 | 377,000,000원 (@8,787,880원/㎡) | - |

4. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.

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 | 경기도 고양시 덕양구 삼송동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 삼송로 240 | 294 | 업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 | | | | | | | | |
| | | | | | 1층 | 5,256.7372 | | | | | | |
| | | | | | 2층 | 5,366.6288 | | | | | | |
| | | | | | 3층 | 2,537.8712 | | | | | | |
| | | | | | 4층 | 2,362.7508 | | | | | | |
| | | | | | 5층 | 2,213.6196 | | | | | | |
| | | | | | 6~16층 각 | 2,180.7068 | | | | | | |
| | | | | | 17층 | 2,106.2799 | | | | | | |
| | | | | | 18층 | 1,813.8243 | | | | | | |
| | | | | | 19층 | 1,811.2913 | | | | | | |
| | | | | | 20층 | 1,704.8111 | | | | | | |
| | | | | | 21~22층 각 | 1,704.7281 | | | | | | |
| | | | | | 23층 | 1,669.0659 | | | | | | |
| | | | | | 24층 | 1,470.3176 | | | | | | |
| | | | | | 25층 | 1,399.2988 | | | | | | |
| | | | | | 지하1층 | 12,477.9675 | | | | | | |
| | | | | | 지하2층 | 12,031.7775 | | | | | | |
| | | | | | 지하3층 | 9,623.4688 | | | | | | |
| | | | | | 지하4층 | 11,099.8544 | | | | | | |
| | | | | | 옥탑1층 | 171.2872 | | | | | | |
| | | | | | 옥탑2층 | 223.6946 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | (연면적제외) |
| | | | | | | | | | | | | (연면적제외) |
| | | | | | | 동소 | 294 | 대 | 준주거지역 | 15,049.3 | | |
| | | | | | | | | (내) | 철근콘크리트구조 제2층 제242호 | 42.9 | 42.9 | 377,000,000 |
| | | | 1. 소유권 | | 12.8315 | 12.8315 | | | | | | |
| | | | 대지권 | | 15,049.3 | 15,049.3 | | | | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 | | | | | |
| | | | | | | | 토 지 : | | | | | |
| | | | | | | | 113,100,000 | | | | | |
| | | | | | | | 건 물 : | | | | | |
| | | | | | | | 263,900,000 | | | | | |
| | | | | | | | 배분내역 | | | | | |
| | | | | | | | ₩377,000,000.- | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | | | | | | |

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 삼송동 소재 '삼송역' 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 및 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(삼송역)이 소재하여 대중교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상25층 건 내 제2층 제242호로서,

외벽:석재 및 타일붙임 마감 등
내벽:몰탈 위 페인팅 마감 등
창호:알미늄 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 소방설비 등 구비되어 있습니다.

(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)

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약30미터, 동측으로 노폭 약15미터, 남측으로 노폭 약8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(삼송택지개발) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(저축),가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(고도30m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

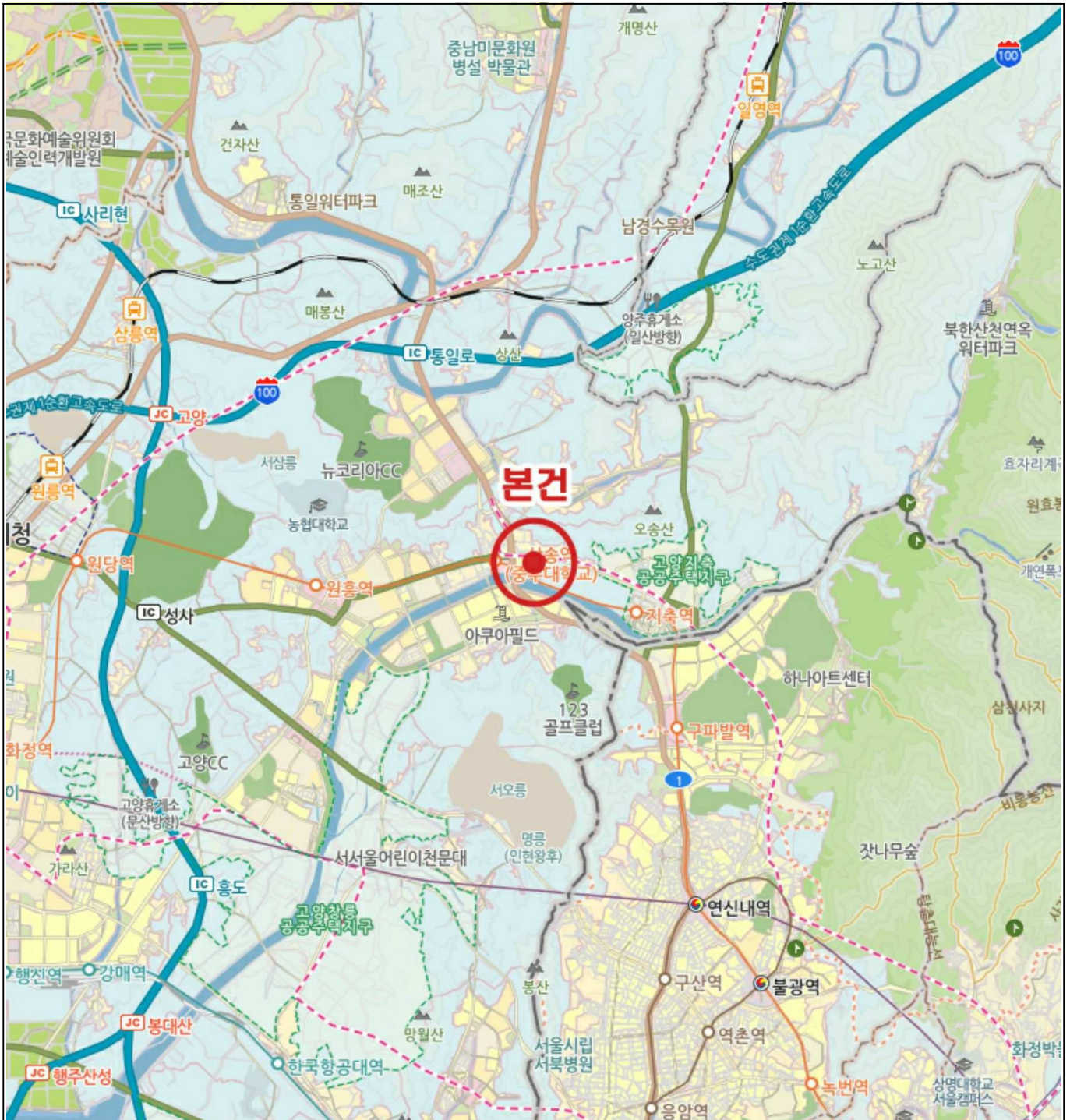
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없습니다.(임대 미상임)

광역 위치도



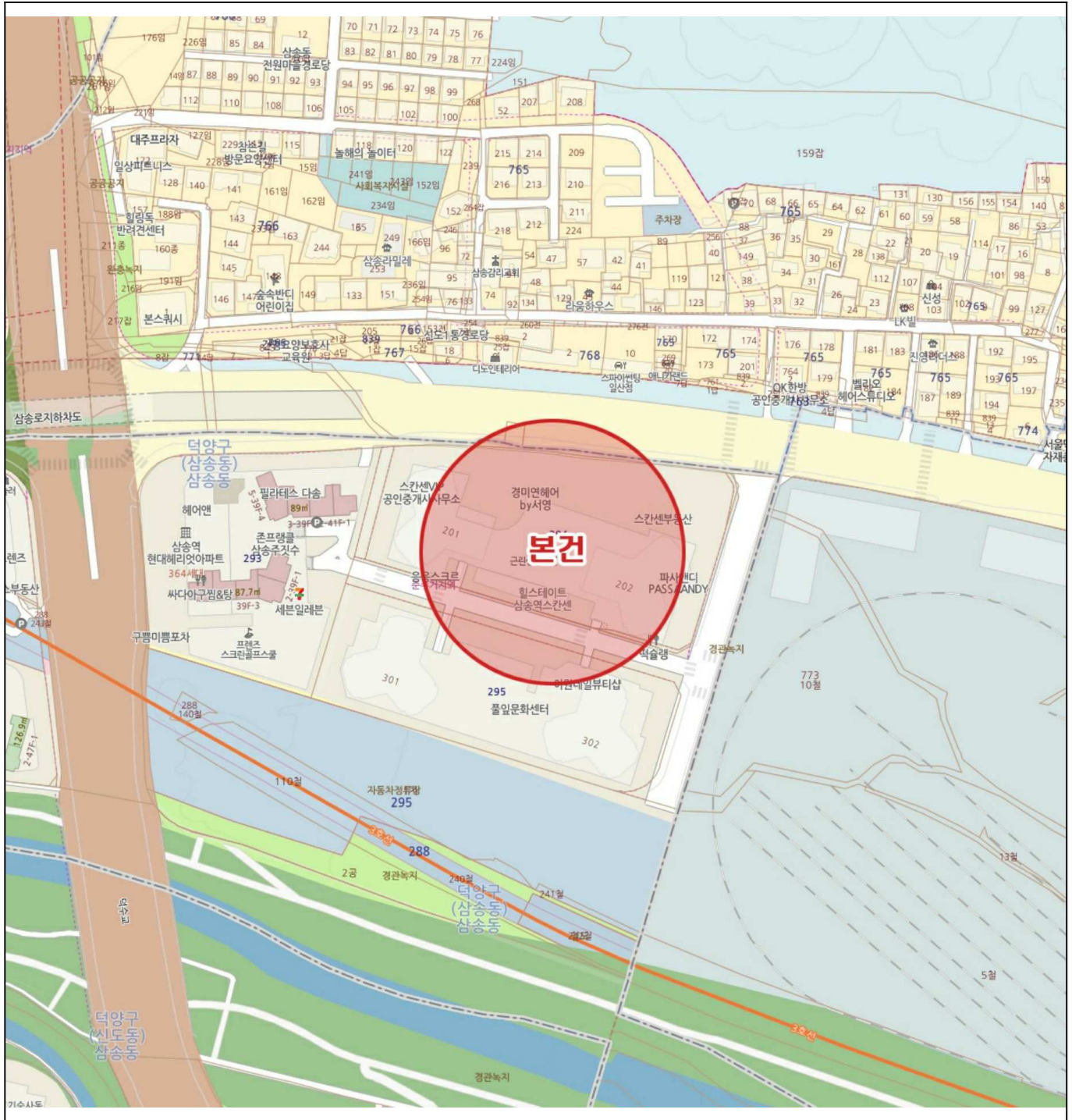
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 2층 242호 |
|-----|--|



위치도



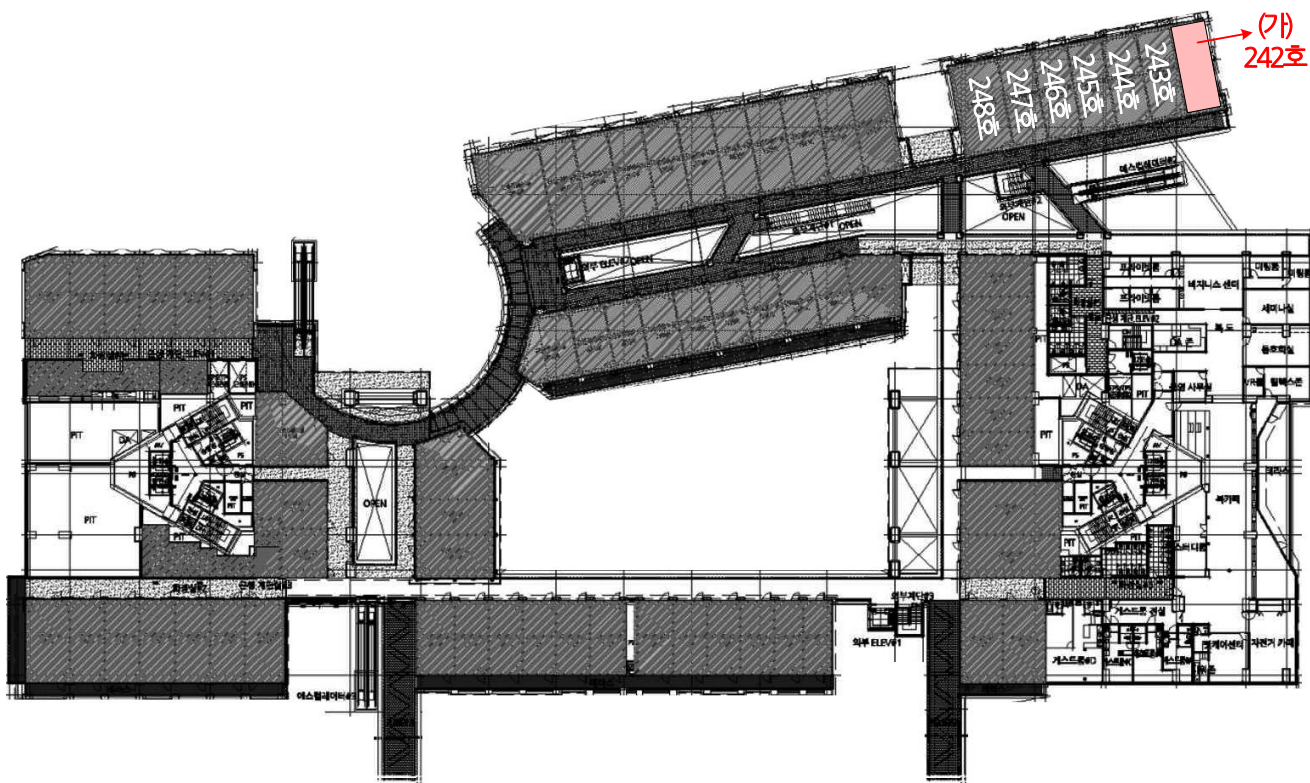
| | |
|------------|--|
| 소재지 | 경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 2층 242호 |
|------------|--|



호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

〈 경기도 고양시 덕양구 삼송동 294
 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 제2층 제242호〉
 〈호별배치도〉



임대내역

| 임대부분 | 임차인명 | 보증금(원) | 월임대료(원) | 비고 |
|------|------|--------|---------|----|
| | — | 임대 | 미상 | — |



회 보 서

우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 223 1112호
E-Mail : syw8265@naver.com

TEL. 010-2257-8265
FAX.

문서번호 : H251021-3046

시행일자 : 2025-11-04

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
문병식

참 조 : 경매14계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선결 | | | 지 | | |
| 접 수 | 일자 시간 | | 시 | | |
| | 번호 | | 결 재 · 공 람 | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 저희 해냄감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.21자 귀 제 『2025타경6093』 호로 의뢰하신 『권혁철
소유물건(2025타경6093)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

해냄감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-2257-8265, FAX:)

문서번호 : H251021-3046

수 신 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.21 자 귀 제 『 2025타경6093 』 호로 의뢰하신 『 경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 2층 242호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|---------|---|
| 평 가 수 수 료 | 487,760 | |
| 실 비 | 여 비 | 254,000 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | 10,000 |
| | 공부발급비 | 2,000 |
| | 기타 실비 | 8,000 |
| 소 계 | 274,000 | (250,000+327,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 487,760 |
| 특 별 용 역 비 | - | |
| 공 급 가 액 | 761,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | 76,100 | |
| 합 계 | 837,100 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정 산 청 구 액 | 837,100 | |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

카카오뱅크:3333-32-8898555(예금주:서영우(해냄감정평가사사무소))

해냄감정평가사사무소

대표이사 서영우