

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	윤양순 소유물 (사건번호:2025타경61090)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정평가서 번호	대한 제250122-12-0010호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### (주)대한감정평가법인

#### 북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 일산방송컴플렉스 제2층 제2-2113호  
TEL : (031)812-8811 FAX : (031)812-9811

# (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사  
김태범

이태운



(주)대한감정평가법인

북부지사장

이태운

(서명 또는 인)

감정평가액 **이억삼천칠백만원정 (₩237,000,000.-)**

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가목적	경매		
채무자	-	제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	윤양순 (사건번호:2025타경61090)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.02.03	2025.02.03	2025.02.04	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	237,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					<b>₩237,000,000.-</b>

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

심사확인

심사자 감정평가사

유능사



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 '삼송역' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매2계에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	경기도 고양시 덕양구 삼송동 295(경기도 고양시 덕양구 삼송로 238)
건물명 및 층·호수	힐스테이트삼송역스칸센(3블록) 제8층 301동806호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.11.30
주 용 도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록)/8층 /301동806호	29.7942	3.4066	33.2008	89.74	12.5031	오피스텔

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 03일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 02월 03일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였으며, 내부 구조는 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 확인치 못하여 부득이 건축물현황도면에 의거 내부구조를 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 구분소유건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식                  2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법                  3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /10/301동1025호	29.7942	2024.08.18	239,000,000	약 8,020,000	오피스텔
				2021.11.30			
b	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /8/302동806호	29.7942	2024.03.13	230,000,000	약 7,720,000	오피스텔
				2021.11.30			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /9/301동912호	18.091	담보	2023.02.01	133,000,000	약 7,350,000	오피스텔
					2021.11.30			
㉡	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /24/301동2406호	29.9723	담보	2024.03.05	210,000,000	약 7,010,000	오피스텔
					2021.11.30			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
본건 유사부동산	전유면적당 단가: 7,700,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 수준

## 바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/고양시 덕양구 2024년 02월~2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	77,474,250,000원	64,193,954,110원	82.9%	572건	205건	35.8%
오피스텔	140,000,000원	92,314,000원	65.9%	7건	1건	14.3%
오피스텔(주거)	2,469,000,000원	2,273,119,999원	92.1%	13건	6건	46.2%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /10/301동1025호	29.7942	2024.08.18	239,000,000	약 8,020,000	가
				2021.11.30			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (경기(오피스텔))	2024년07월	2024년12월
			98.70	98.08

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	경기 (오피스텔) 2024.08.18~2025.02.03	0.99372	$1 + ((98.08 - 98.70) / 98.70)$ ≒ 0.99372

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [업무용] 본건: 가 ( 사례기호: a )

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편리성 차량이용의 편리성 생산자서비스 종사자 밀도 공공시설 및 편익시설 등의 배치 공급 및 처리시설의 상태 건물의 상태 및 각종 설비의 유무	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식 주출입구와의 거리	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.000

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	8,020,000	1.00	0.99372	1.000	7,969,634	29.7942	237,448,869	237,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 고양시 덕양구 삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센(3블록) /8층/301동806호	29.7942	12.5031	237,000,000	7,954,568
합 계					237,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-02-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 고양시 덕양구 삼송동 [도로명] 경기도 고양시 덕양구 삼송로 238	295 힐스테이트 삼송역 스칸센 (3블록)	업무시설 (오피 스텔) 및 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 24층				
	전유부분의	건물의	표시					
				철근콘크리트구조 8층 301동806호	29.7942	29.7942	237,000,000	비준가액 (공용면적 3.4066㎡ 포함)
	동 소	295	대	준주거지역	12,001.2			
				소유권	12.5031			
				1. ---- 대지권	----- 12,001.2	12.5031		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	71,100,000	
						건 물 :	165,900,000	
<b>합 계</b>					<b>₩237,000,000.-</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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 '삼송역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(3호선, 삼송역)이 소재하여 대중교통이용 편의도는 양호한 편입니다.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건내 제8층 제301동806호로서,  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감  
창호 : 하이새시 창호 등으로 시공되었습니다.

### (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중입니다.

### (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

## 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) |          |

### (7) 인접 도로상태 등

북측 및 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한 구역(2024-11-12)(전부제한구역[도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)}및주거밀집 지역]), 제한보호구역(전방지역:25km)(고도30m 위임지역), 과밀억제권역, 철도보호지구, 택지개발지구, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역입니다.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

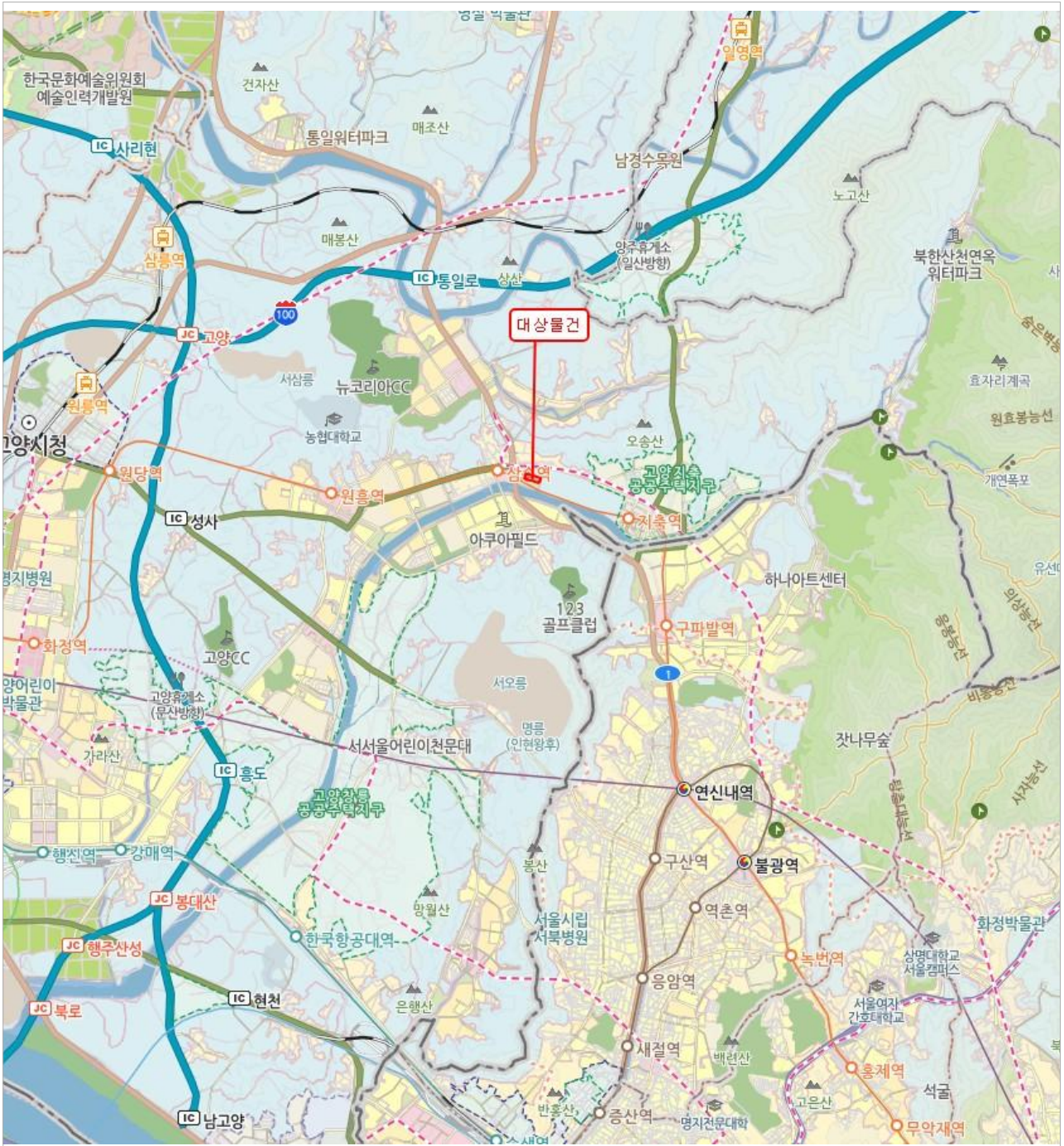
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도

소재지

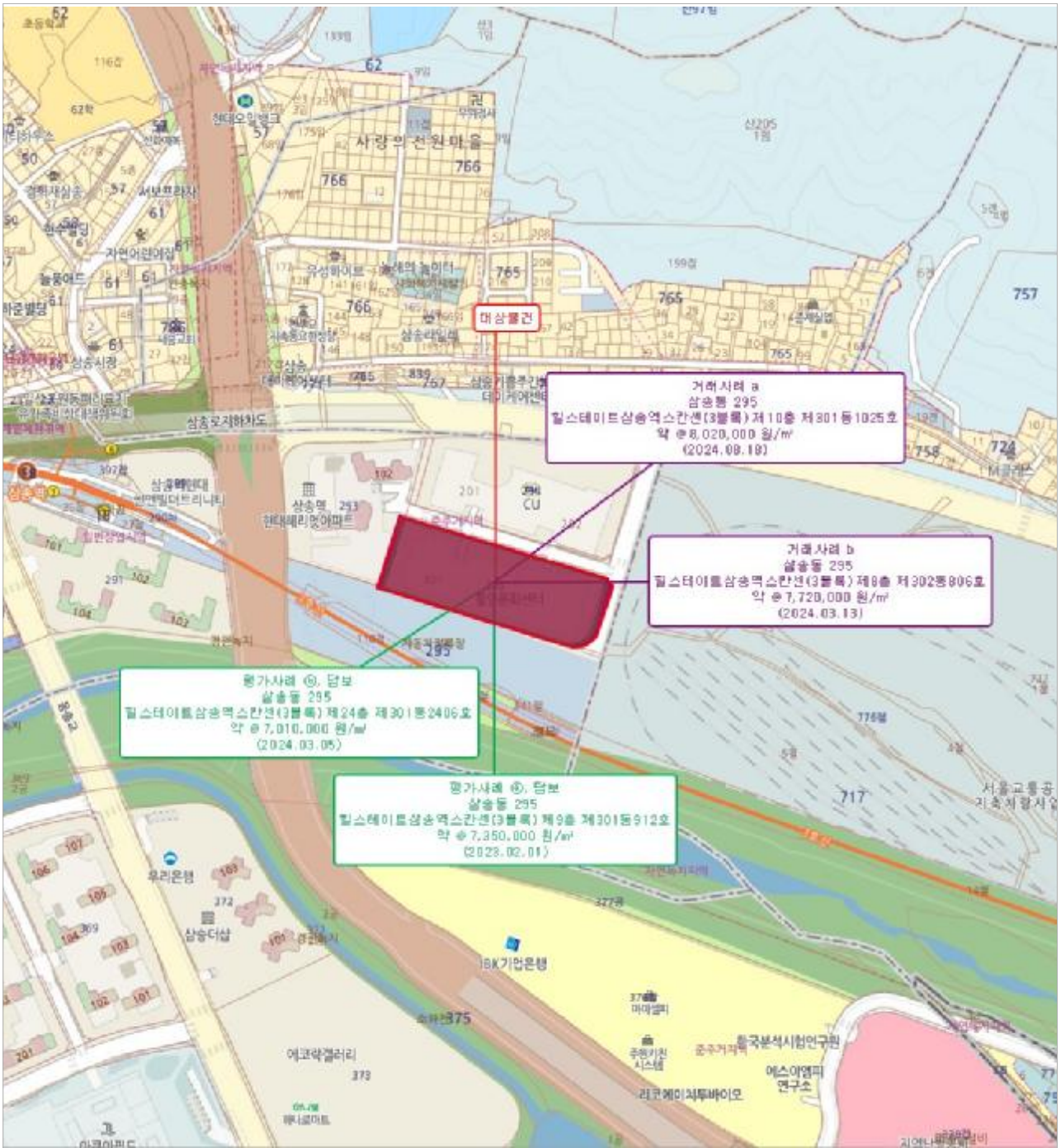
경기도 고양시 덕양구 삼송동 295 힐스테이트삼송역스칸센(3블록) 제8층 제301동806호



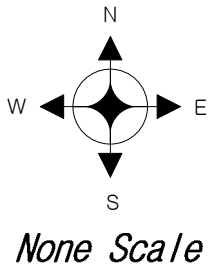
# 상세 위치도

소재지

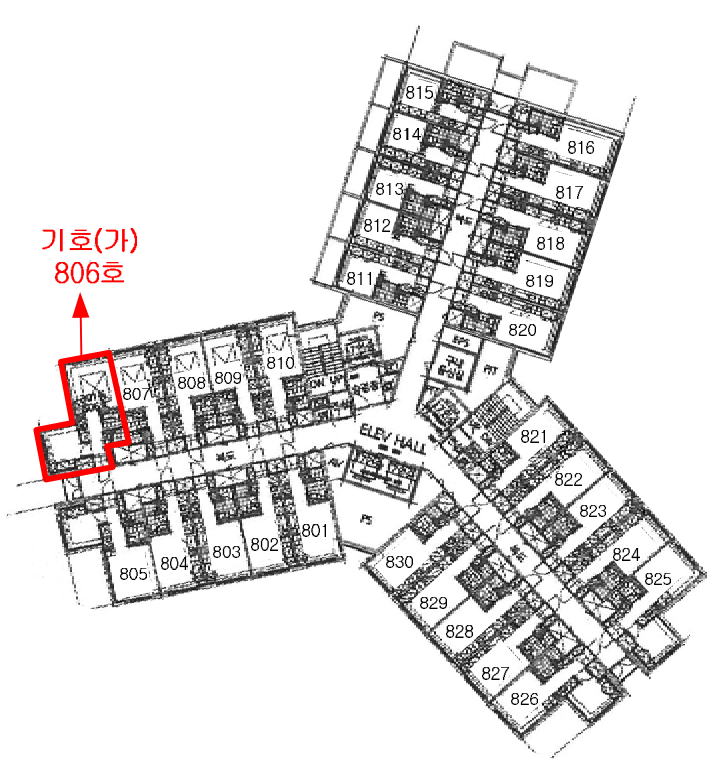
경기도 고양시 덕양구 삼송동 295 힐스테이트삼송역스칸센(3블록) 제8층 제301동806호



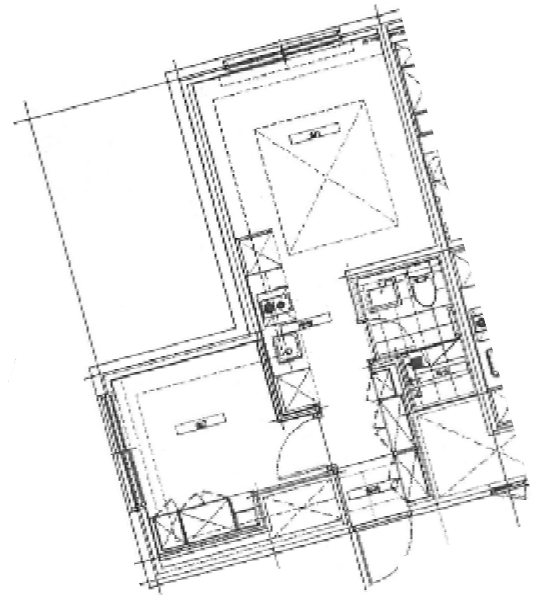
# 건물개황도 및 임대상황



[힐스테이트 삼송역 스퀘어(3블록) 제301동 제8층 제806호]



<호별배치도>



<내부구조도>

## 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
806호	미상.				

## 사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경

## 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경(현관)