감 정 평 가 서

의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석
건 명	권영란 소유물건 (2025타경62931)
감정서번호	지원250404

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감 정 평 가 사 (인)

박 상 동

감정평가액	이억일천칠백만원정(₩217,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 김응석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매15계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권영란 (2025타경62931)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	오피스텔	1개호 이	오피스텔	1개호 하	- 백	217,000,000 여
	합 계					₩217,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 전철3호선 삼송역 동측 인근에 위치하는 힐스테이트 삼송역스칸센(3블록) 4층 301동 416호에 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.

- 본건 내부구조에 대한 도면은 현장 조사 시 점유자가 부재 중이어서 내부를 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장 건축물현황도, 외부 관찰 내용 및 탐문조사 내용을 종합하여 표준적 이용을 전제로 개략적으로 작성하였음.

Ⅱ. 대상물건 현황

기호	소재지	동·호	용도	건물 면적(㎡)		대지권(㎡)	사용승인일
				전유	공용		
1	경기도 고양시 덕양구 삼송역 295	힐스테이트삼송역 스칸센 (3블록) 4층 301동 416호	오피스텔	29.7942	52.6819	12.5031	2021. 11. 30.

지원감정평가사사무소

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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. 거래사례 선정

본건 오피스텔과 동일 건물 내 오피스텔로 규모 등 제반 요인이 동일·유사하여 비교성이 높은 다음 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	삼송동 295	힐스테이트삼송역 스칸센 (3블록)	7층	29.7942	224,000,000	2025. 4. 17.	실거래 자료

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원(구, 한국감정원)에서 조사·발표하는 '유형별 주택매매가격지수' 중 경기도 오피스텔 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정함.

- 2025. 3. 1. 매매 가격지수 : 97.84
- 2025. 4. 1. 매매 가격지수 : 97.69
- 2025. 4. 29. 매매가격지수 ; 97.84+(97.69−97.84)*29/31 =97.69

∴ 시점수정치 : 97.69/97.84 ≒ 0.9985

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 오피스텔과 본건 본건 오피스텔은 동일 건물 내 오피스텔로 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

- 층별효용비율 측면에서 사례 오피스텔은 7층임에 비하여 본건 오피스텔은 4층로 본건 오피스텔이 열세이고,

- 사례 오피스텔과 본건 오피스텔은 동일 건물 내 오피스텔로 나머지 개별요인은 유사하여

- 종합적으로 본건 오피스텔이 약 3% 열세임.(0.97)

7. 감정평가액

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교 (㎡)	감정평가액 (원)
224,000,000	1.00	0.9985	1.00	0.97	29.7942 / 29.7942	217,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

지원감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	[1동의 건물의 표시] 경기도 고양시 덕양구 삼송동	295 힐스테이트삼송역스칸센(3블록)	업무시설 근린생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 24층 건물				
	[전유부분의 건물의 표시] 4층 301동 416호		업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	29.7942	29.7942	217,000,000	
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 삼송동 대지권의 종류 대지권의 비율	295	대 소유권		12,001.2 12.5031 /12,001.2	12.5031		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**108,500,000**	
						건 물 :	**108,500,000**	
	합 계						**₩217,000,000.-**	
			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

경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 전철 3호선 삼송역 동측 인근에 위치하고,
주위는 오피스텔, 상가, 아파트 및 단독주택이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

삼송역 및 삼송로에 근접해 있고, 본건까지 차량접근이 가능하여 제반 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 4층, 지상 24층 건물(2021. 11. 30. 사용승인) 중 4층 301동 416호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기 및 위생설비 등 설치되어 있는 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

장방형의 토지이고, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건물의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(삼송택지개발), 가축사육 제한구역,
군사기지 및 군사시설보호법에 의한 제한보호구역, 과밀억제권역,
철도보호지구, 택지개발지구, 한강폐기물매립시설 설치 제한지역임.

(9) 공부와의 차이

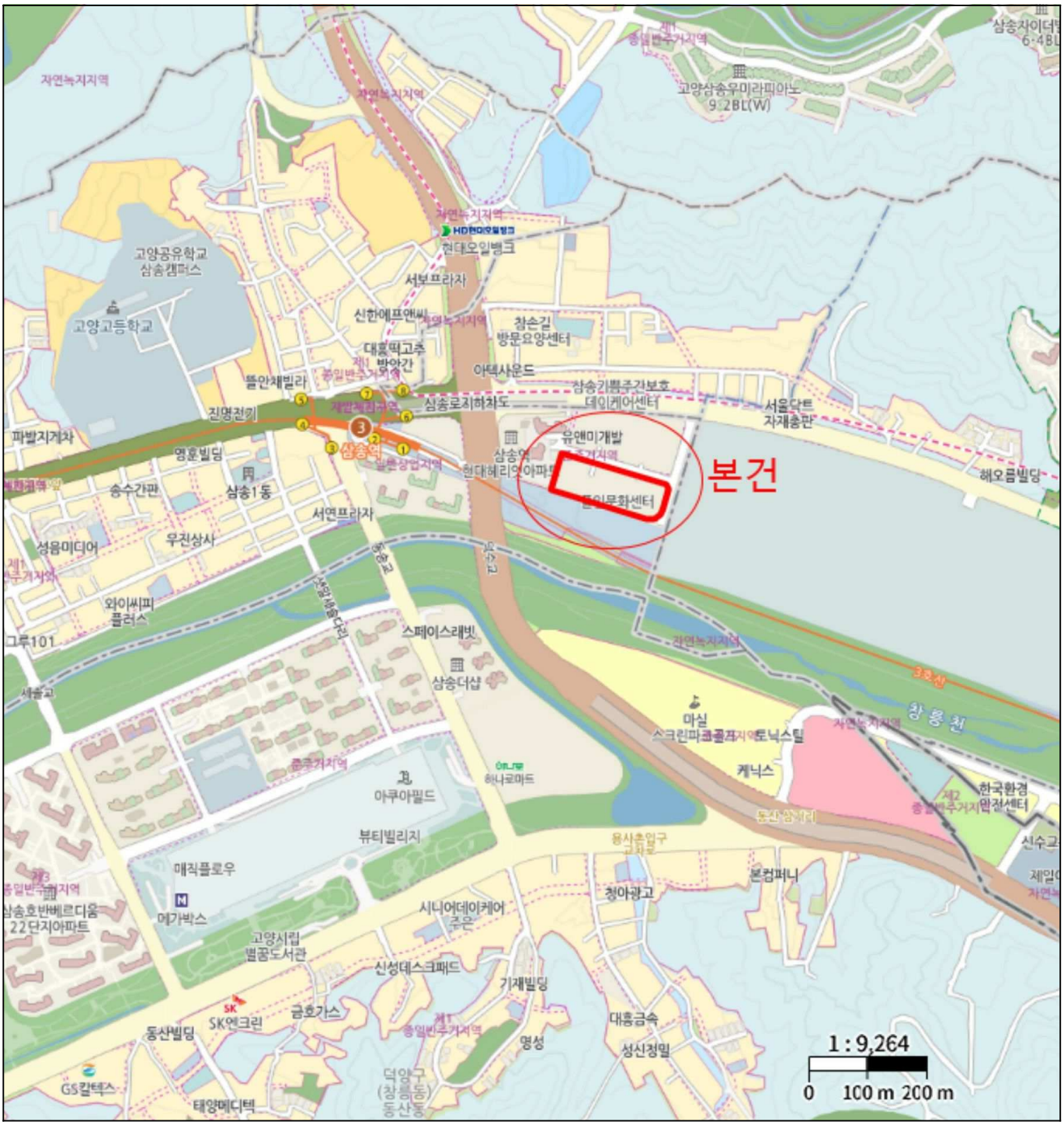
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

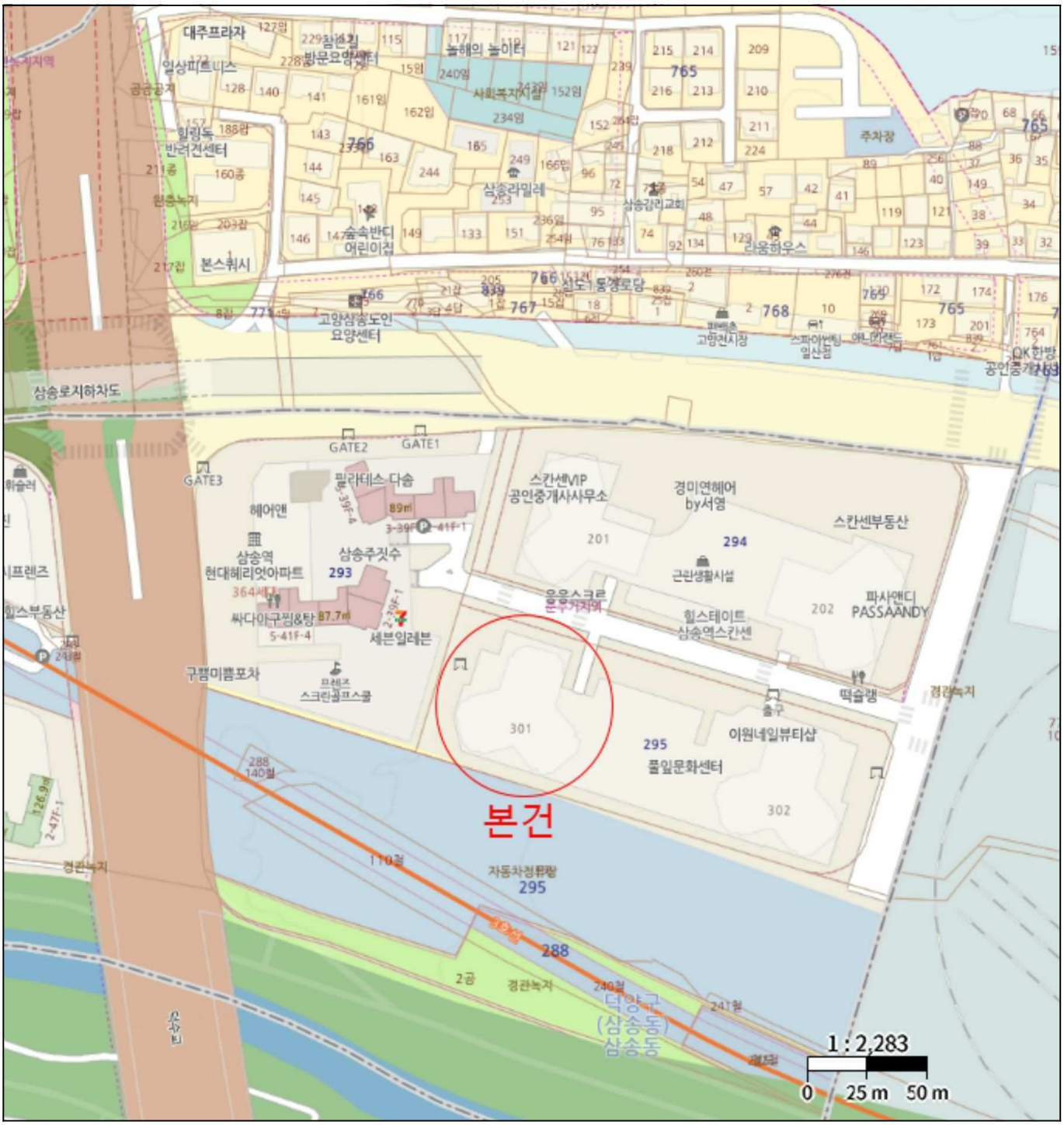
광 역 위 치 도

소 재 지	고양시 덕양구 삼송동 295 힐스테이트삼송역스칸센(3블록) 4층 301동 416호



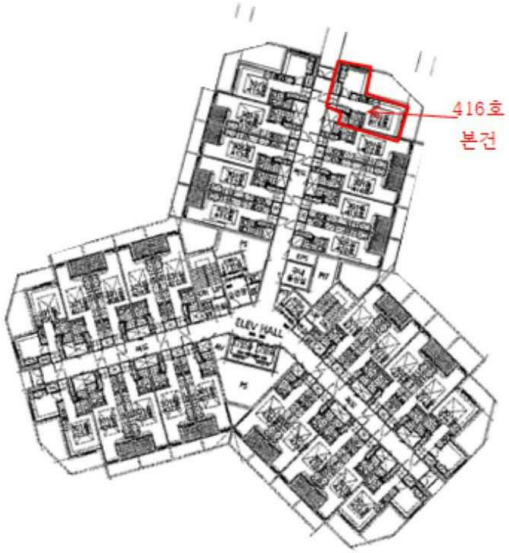
위 치 도

소 재 지	고양시 덕양구 삼송동 295 힐스테이트삼송역스칸센(3블록) 4층 301동 416호

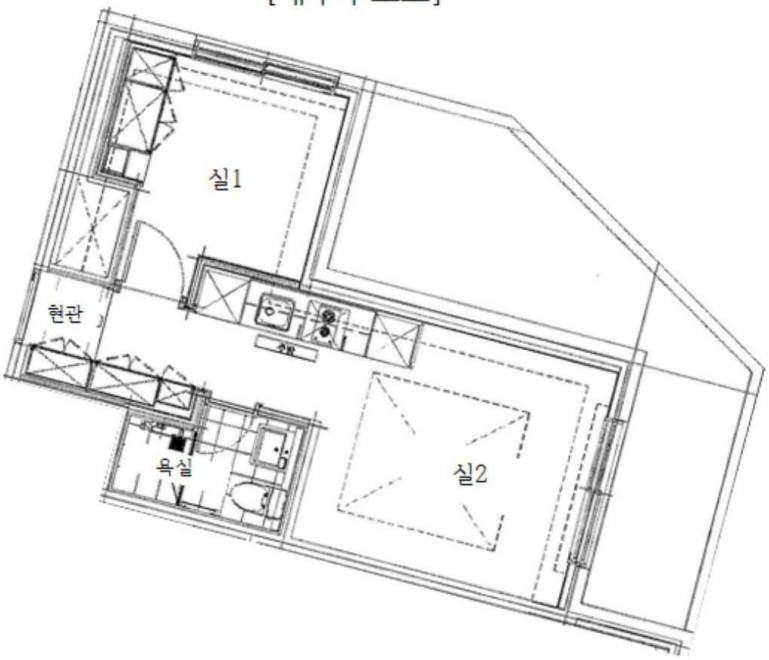


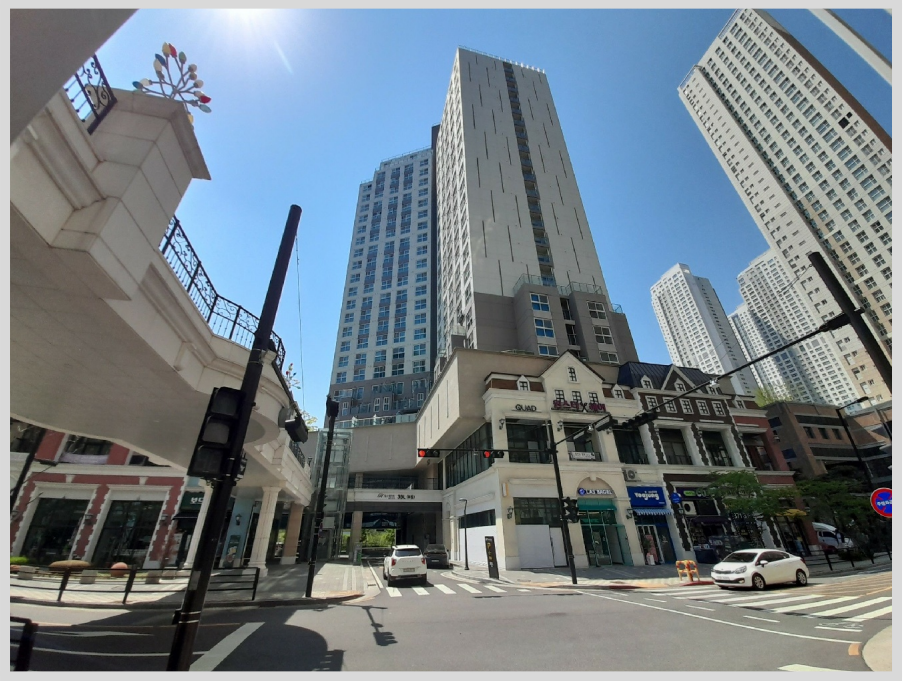
건 물 개 황 도

[호별위치도]



[내부구조도]





[-]

[ ]