

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
건명	코리아신탁 주식회사 소유물건(2025타경63339)
감정서번호	지원250603

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.

지원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박상동

감정평가액	일십일억팔천만원정(₩1,180,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	코리아신탭 주식회사 (2025타경63339)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.25 ~ 2025.06.27	2025.06.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	11개호 이	오피스텔	11개호 하여	- 백	1,180,000,000
	합계					₩1,180,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 성사동 성사동사거리 동측 인근에 위치하는 어울림오피스텔 4층 403호 등 계 11개호에 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

1. 건물 전체 개황

- 소재지 ; 경기도 고양시 덕양구 성사동 700-8
- 구 조 ; 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 4층 지상 11층
- 용 도 - 지하2층 ~ 지하4층 ; 주차장, 발전기실, 창고 등
지하1층 ~ 지상3층 ; 근린생활시설, 판매시설
지상4층 ~ 지상11층 ; 업무시설(오피스텔)
- 사용승인일 ; 2010. 2. 11.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 오별 현황

기호	층 · 오별	용도	면적(m ²)			대지권 (m ²)
			전용	공유	계	
1	4층 403호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00
2	6층 602호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00
3	6층 607호	업무시설(오피스텔)	40.08	36.43	76.51	10.37
4	7층 701호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00
5	7층 705호	업무시설(오피스텔)	21.65	19.67	41.32	5.60
6	8층 801호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00
7	8층 805호	업무시설(오피스텔)	21.65	19.67	41.32	5.60
8	9층 906호	업무시설(오피스텔)	21.65	19.67	41.32	5.60
9	9층 907호	업무시설(오피스텔)	40.08	36.43	76.51	10.37
10	10층 1003호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00
11	11층 1103호	업무시설(오피스텔)	23.20	21.09	44.29	6.00

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

인근지역에 소재하는 오피스텔로 본건 오피스텔과 제반 요인이 유사하여 비교성이 높은 다음 오피스텔 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출처
A	주교동 610-6	스카이팰리스	12	69.93	270,000,000	2025. 6. 5.	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. 5. 1. 매매 가격지수 : 97.51

- 2025. 6. 1. 매매 가격지수 : 97.37

⇒ 2025. 6. 5. 매매 가격지수 ; $97.37 + (97.37 - 97.51) * 5/31 \approx 97.34$

⇒ 2025. 6. 26. 매매 가격지수 ; $97.37 + (97.37 - 97.51) * 26/31 \approx 97.25$

∴ 시점수정치 : $97.25/97.34 \approx 0.9991$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 지역요인비교

사례 오피스텔과 본건 본건 오피스텔은 동일 지역 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 비교지

① 각호 공통사항

- 도로조건 측면에서 거래사례는 소로한면임에 비하여 본건은 광대소각이고, 교통시설과의 접근성 측면에서 거래사례는 전철 3호선 원당역으로부터 호국로(6차선 도로)를 횡단하여 약 850m 거리에 소재하는 반면, 본건은 인도를 따라 약 600m 거리에 위치하여 본건 오피스텔들이 약 10% 우세함(1.10)
- 경과년수에 따른 건물 노후도 측면에서 거래사례 건물은 2017. 9. 29. , 본건 건물은 2010. 2. 11. 사용승인되어 본건 오피스텔들이 약 10% 열세임(0.90)

② 각호 개별사항

- 층별 효용비율 측면에서 거래사례 오피스텔은 14층 건물 중 12층임에 비하여 본건 오피스텔들은 11층 건물 중 4, 6~11층으로 그 효용비율은 다음과 같음.
 - 403호 ; 2% 열세(0.98)
 - 602호, 607호, 701호, 705호, 801호, 805호, 906호, 907호 ; 1% 열세(0.99)
 - 1003호 ; 대등(1.00)
 - 1103호 ; 1% 열세(0.99)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 향 측면에서 거래사례 오피스텔은 북향임에 비하여 본건 오피스텔들은 남향, 동향 또는 서향 등으로 그 효용비율은 다음과 같음.
 - 701호, 801호 ; (남향 및 동향) 7% 우세(1.07)
 - 403호, 602호, 705호, 805호, 906호, 1003호, 1103호 ; (동향) 5% 우세(1.05)
 - 607호, 907호 ; (서향) 4% 우세(1.04)

- 규모 측면에서 거래사례 오피스텔은 전용면적이 69.93㎡임에 비하여 본건 오피스텔들은 전용면적이 23.20㎡ 내지 40.08㎡로, 호당 면적이 상대적으로 작은 경우 건축단가 및 거래단가가 보다 높은 점을 감안하면 본건 오피스텔들이 우세하고 그 비율은 다음과 같음.
 - 403호, 602호, 701호, 705호, 801호, 805호, 906호, 1003호, 1103호 ; 5% 우세(1.05)
 - 607호, 907호 ; 3% 우세(1.03)

※ 개별요인 집계표

기호	층 · 호	도로조건 접근성	건물 노후도	층별 효용비율	향별 효용비율	규모	합계
1	4층 403호	1.10	0.90	0.98	1.05	1.05	1.070
2	6층 602호	1.10	0.90	0.99	1.05	1.05	1.081
3	6층 607호	1.10	0.90	0.99	1.04	1.03	1.050
4	7층 701호	1.10	0.90	0.99	1.07	1.05	1.101
5	7층 705호	1.10	0.90	0.99	1.05	1.05	1.081
6	8층 801호	1.10	0.90	0.99	1.07	1.05	1.101
7	8층 805호	1.10	0.90	0.99	1.05	1.05	1.081
8	9층 906호	1.10	0.90	0.99	1.05	1.05	1.081
9	9층 907호	1.10	0.90	0.99	1.04	1.03	1.050
10	10층 1003호	1.10	0.90	1.00	1.05	1.05	1.091
11	11층 1103호	1.10	0.90	0.99	1.05	1.05	1.081

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 감정평가액

기 호	층 · 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	면적 비교	감정평가액 (원)
1	4층 403호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.070	$\frac{23.20}{69.93}$	96,000,000
2	6층 602호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.081	$\frac{23.20}{69.93}$	97,000,000
3	6층 607호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.050	$\frac{40.08}{69.93}$	162,000,000
4	7층 701호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.101	$\frac{23.20}{69.93}$	99,000,000
5	7층 705호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.081	$\frac{21.65}{69.93}$	90,000,000
6	8층 801호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.101	$\frac{23.20}{69.93}$	99,000,000
7	8층 805호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.081	$\frac{21.65}{69.93}$	90,000,000
8	9층 906호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.081	$\frac{21.65}{69.93}$	90,000,000
9	9층 907호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.050	$\frac{40.08}{69.93}$	162,000,000
10	10층 1003호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.091	$\frac{23.20}{69.93}$	98,000,000
11	11층 1103호	270,000,000	1.00	0.9991	1.00	1.081	$\frac{23.20}{69.93}$	97,000,000
합 계								1,180,000,000

* 감정평가액은 10만원 단위에서 반올림하였음.

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	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			
	[전유부분의 4층 403호	건물의	표시]	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	96,000,000
[대지권의 목적	인 토지의	표시]						
	성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	700-8	대 소유권			738		
						6 /738	6	
								토지·건물 토 지 : 28,800,000 건 물 : 67,200,000
2	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			

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			
3	[전유부분의 6층 602호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	97,000,000		
	[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의	표시] 대 소유권		738				토지·건물 토 지 : 건 물 :
		700-8			6 /738	6			
[1동의 건물의 경기도 고양시 덕양구 성사동	표시]								
		700-8	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물					
[전유부분의 6층 607호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	40.08	40.08	162,000,000			
[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의	표시] 대 소유권		738				토지·건물 토 지 : 건 물 :	
	700-8			10.37 /738	10.37				배분내역 29,100,000 67,900,000

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						
4	[1동의 건물의 표시] 경기도 고양시 덕양구 성사동	표시] 700-8	어울림 오피스텔 업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			토지·건물 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000					
					[전유부분의 7층 701호	건물의 표시]	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	99,000,000	
					[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시] 대 소유권		738	6 /738	토지·건물 토 지 : 29,700,000 건 물 : 69,300,000	

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		
5	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			
	[전유부분의 7층 705호	건물의	표시]	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	21.65	21.65	90,000,000
[대지권의 목적	인 토지의	표시]						
	성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	700-8	대 소유권			738		
					5.6 /738	5.6		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,000,000 63,000,000
6	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			

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		
7	[전유부분의 8층 801호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	99,000,000	
	[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시] 대 소유권		738 6 /738	6		
	[1동의 건물의 경기도 고양시 덕양구 성사동	표시]	700-8					
	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물					
[전유부분의 8층 805호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	21.65	21.65	90,000,000		
[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시] 대 소유권		738 5.6 /738	5.6			

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			
8	[1동의 건물의 경기도 고양시 덕양구 성사동	표시]					배분내역 토 지 : 27,000,000 건 물 : 63,000,000		
		700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물				
		[전유부분의 9층 906호	건물의 표시]	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	21.65	21.65	90,000,000	
	[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시]	대 소유권	738	5.6 /738			
						토지·건물 토 지 : 27,000,000 건 물 : 63,000,000	배분내역 토 지 : 27,000,000 건 물 : 63,000,000		

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		
9	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			
	[전유부분의 9층 907호	건물의 표시]	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	40.08	40.08	162,000,000	
[대지권의 목적 인 토지의	표시]							
	성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	700-8	대 소유권		738			
					10.37 /738	10.37		
							토지·건물 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000	배분내역
10	[1동의 건물의	표시]						
	경기도 고양시 덕양구 성사동	700-8	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물			

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		
11	[전유부분의 10층 1003호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	98,000,000	
	[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시] 대 소유권		738 6 /738	6		
	[1동의 건물의 경기도 고양시 덕양구 성사동	표시]	700-8					
	어울림 오피스텔	업무시설 근린생활 시설 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층, 지상 11층 건물					
[전유부분의 11층 1103호	건물의	표시] 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조	23.20	23.20	97,000,000		
[대지권의 목적 성사동 대지권의 종류 대지권의 비율	인 토지의 700-8	표시] 대 소유권		738 6 /738	6			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,100,000 67,900,000	
	합 계						₩1,180,000,000.-	
			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 성사동 소재 성사동사거리 동측 인근에 위치하고, 주위는 오피스텔, 상가, 아파트 및 단독주택이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

고양대로에 접해 있고, 근거리에 전철 3호선 원당역 및 호국로 등이 있어 제반 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 4층, 지상 11층 건물(2010. 2. 11. 사용승인) 중 4층 403호 등임

- 외벽 ; 드라이비트마감(전면 일부 석재붙임마감)
- 내벽 ; 벽지 및 타일마감
- 창호 ; 알루미늄창호임.

(4) 이용상태

모두 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

승강기(2대) 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

남측으로 고양대로, 동측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육 제한구역, 과밀억제권역, 한강폐기물매립시설 설치 제한지역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

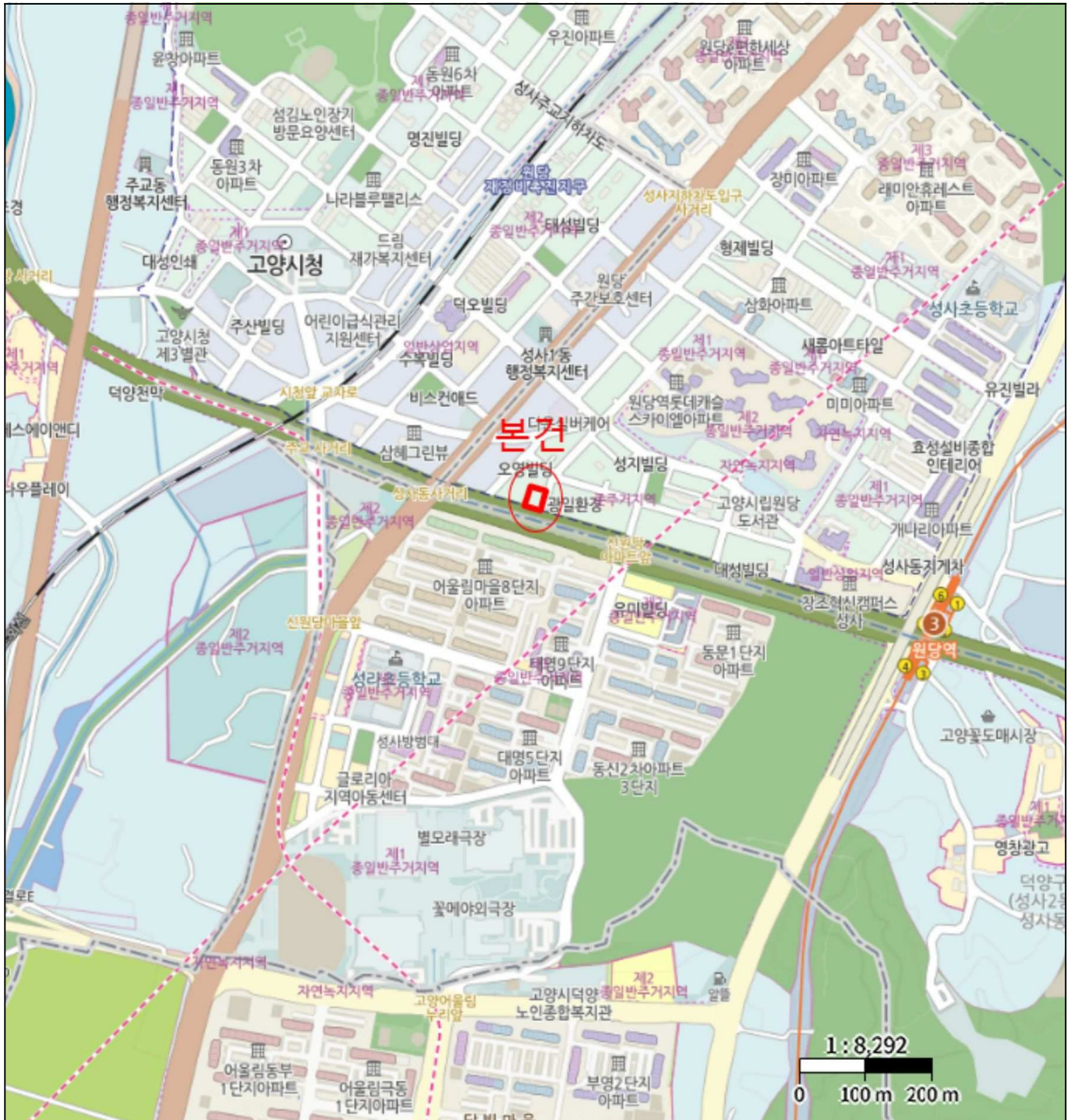
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



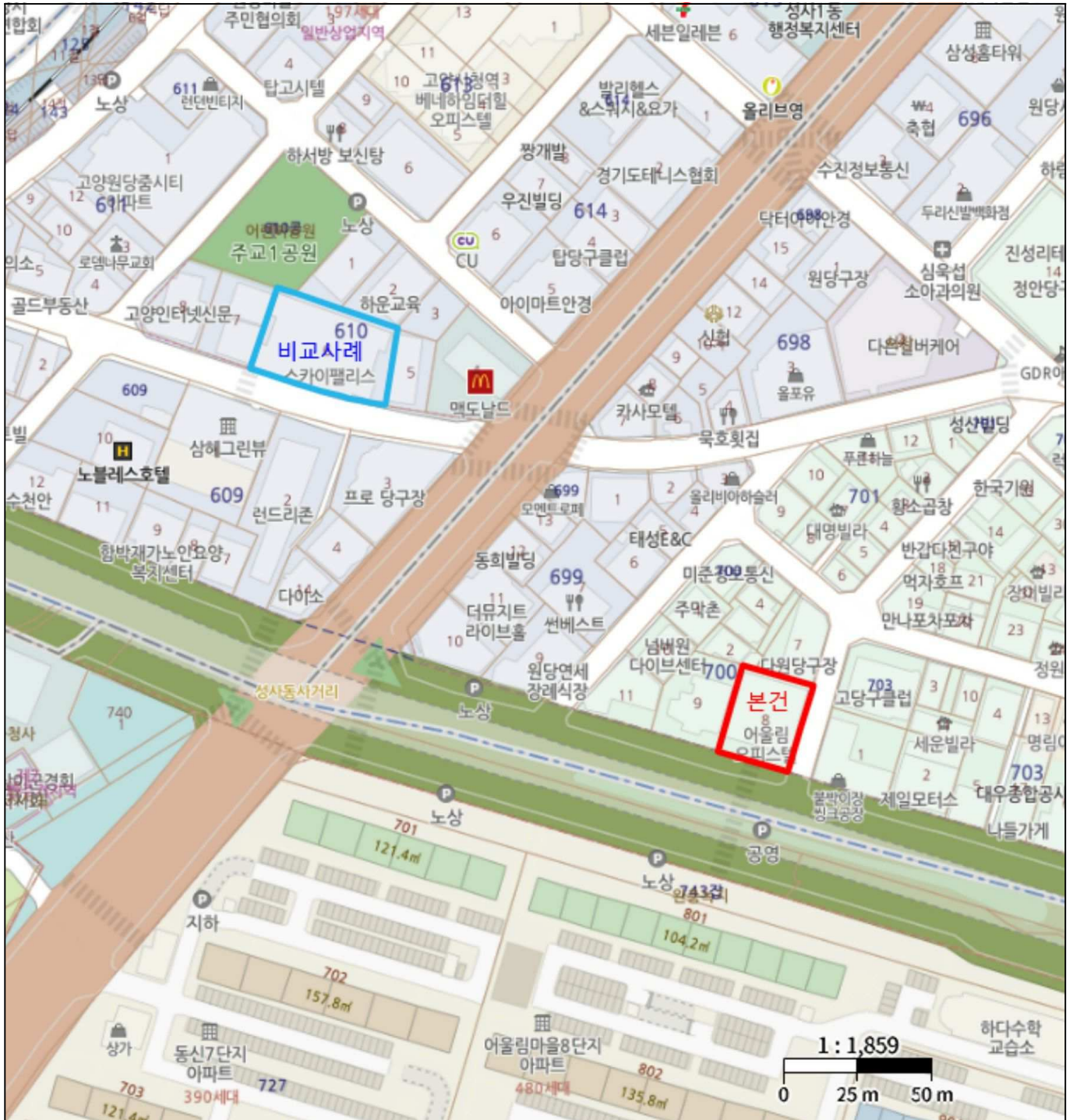
소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 700-8 어울림오피스텔 4층 403호
-----	---------------------------------------



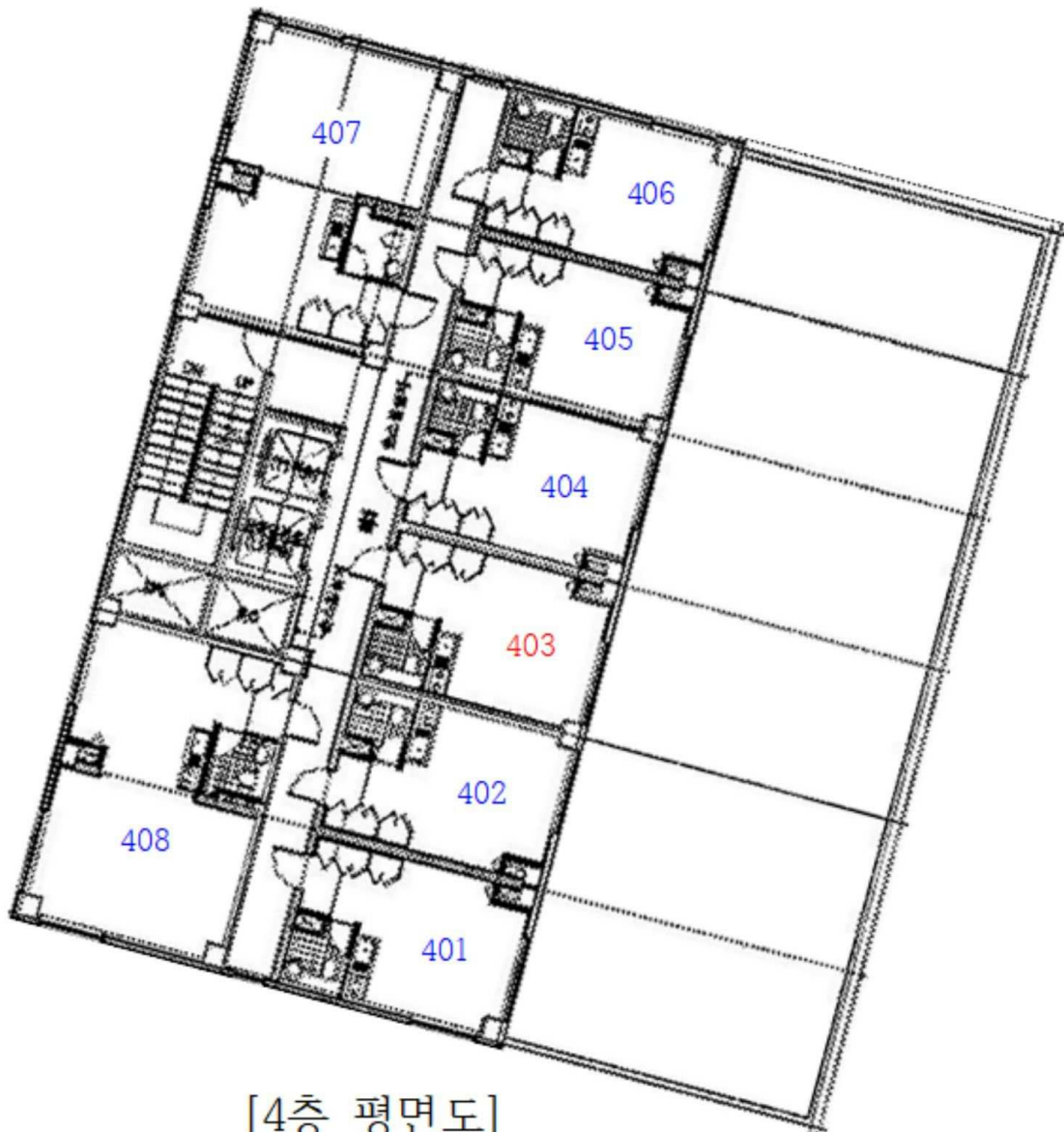
위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 성사동 700-8 어울림오피스텔 4층 403호
-----	---------------------------------------

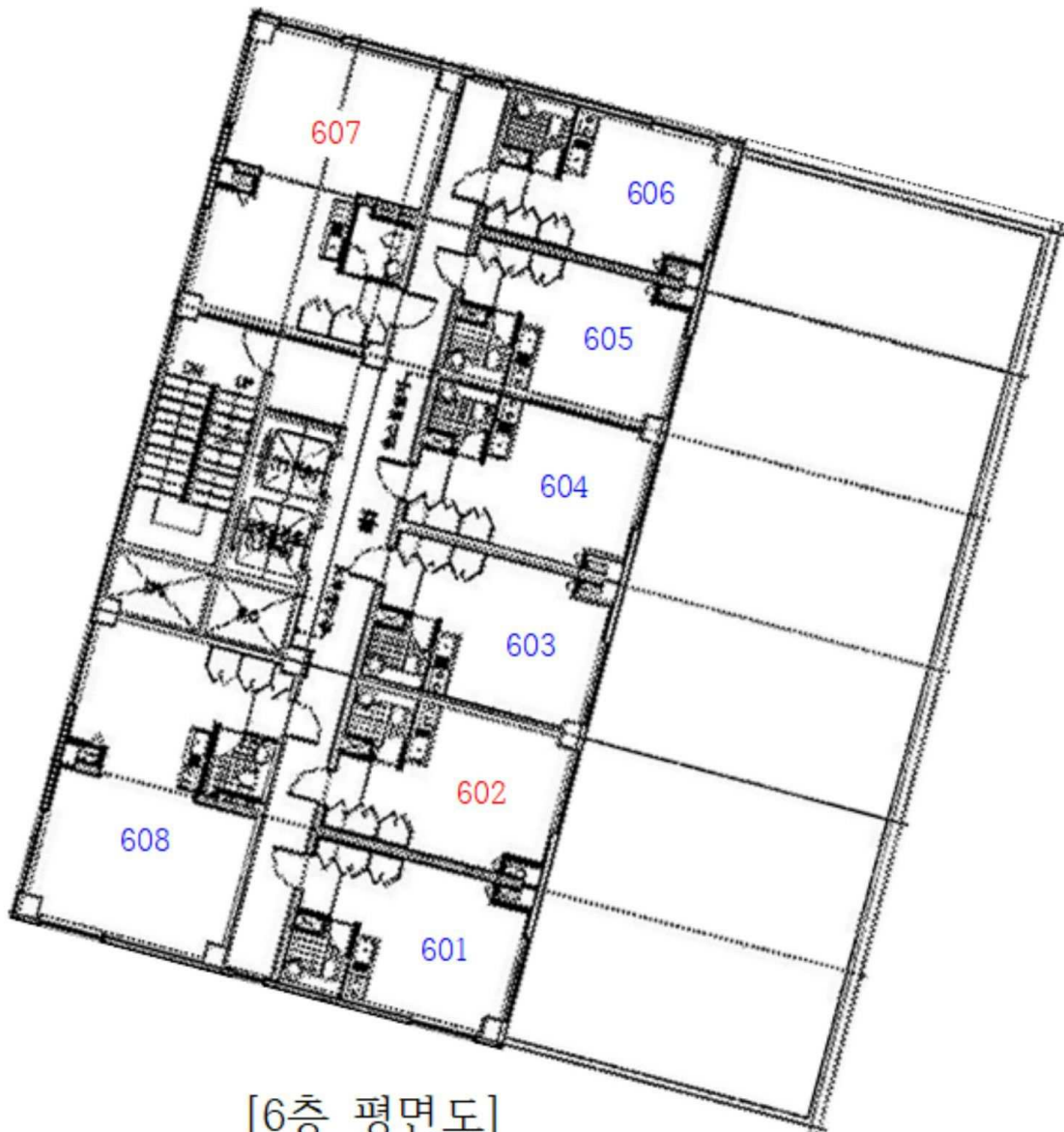


건물개황도



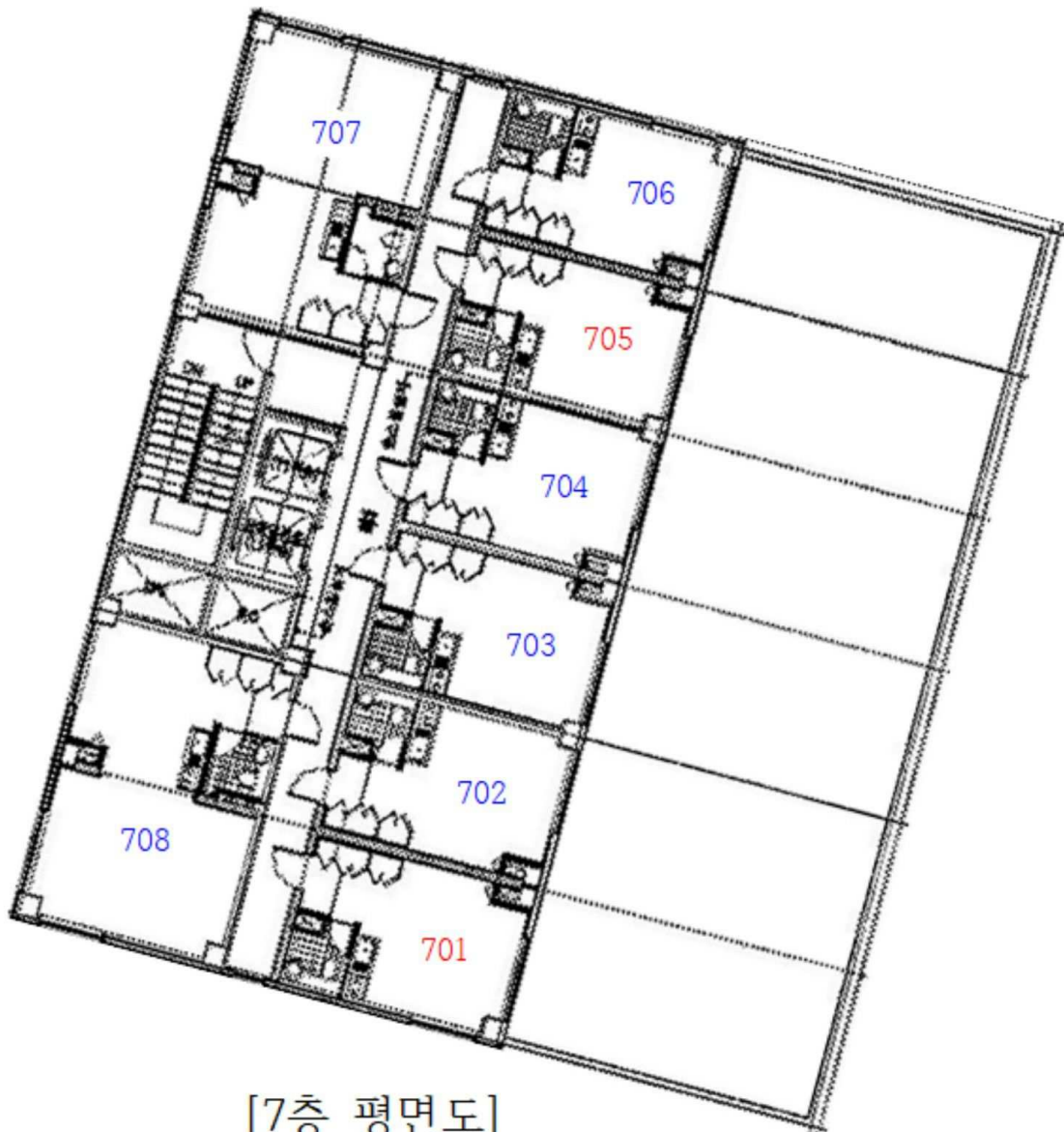
[4층 평면도]

건물개황도



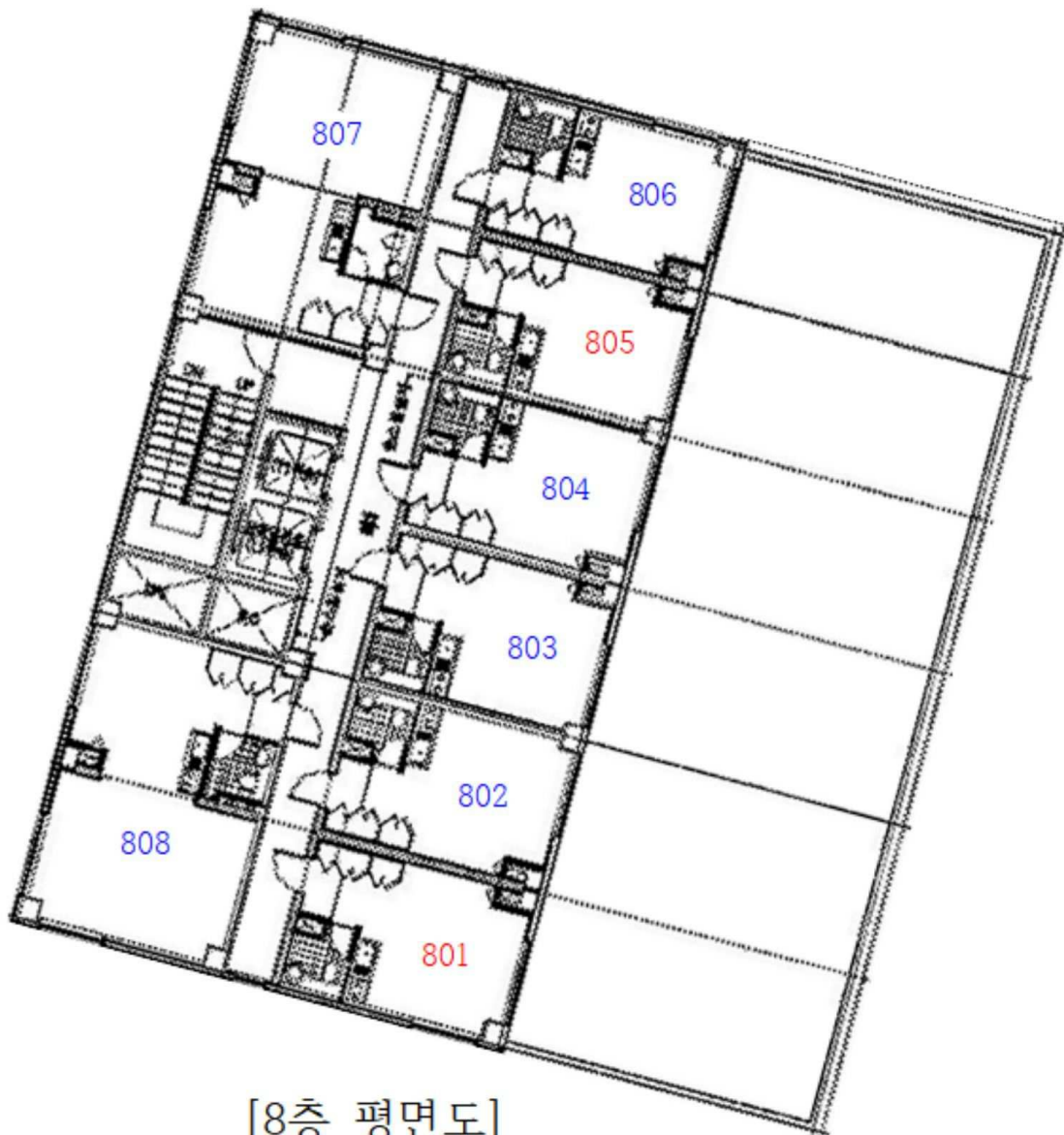
[6층 평면도]

건물개황도



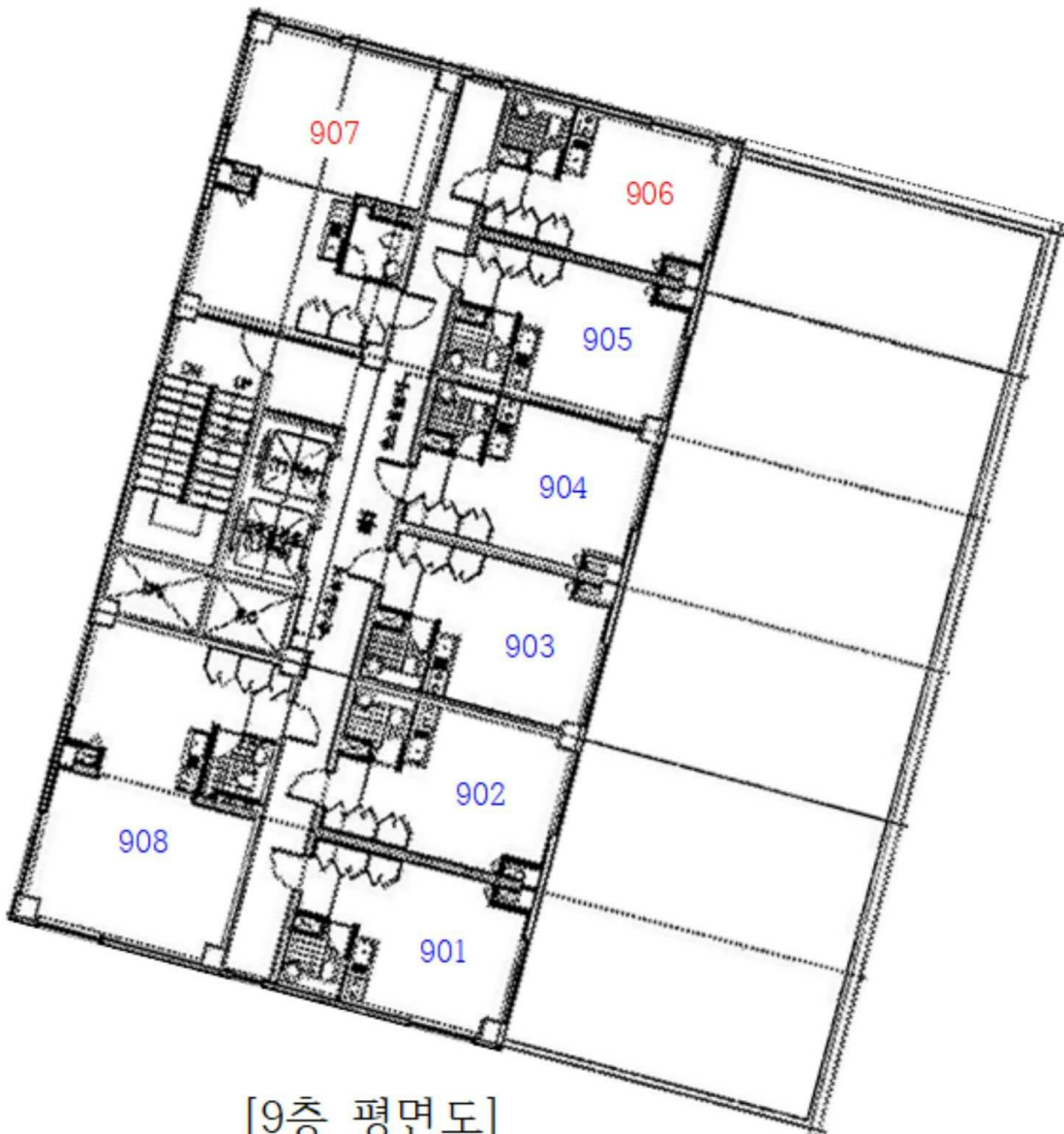
[7층 평면도]

건물개황도



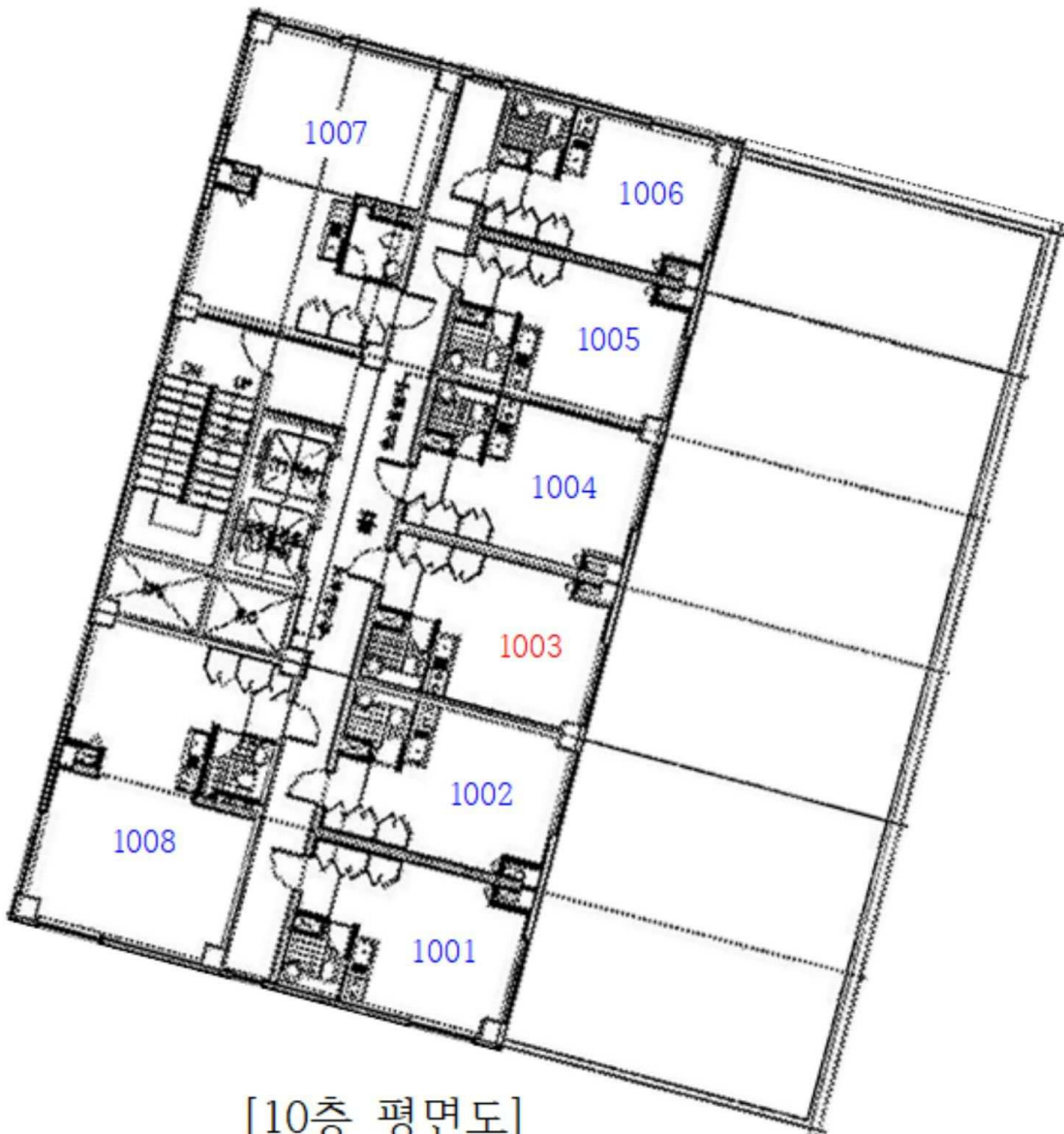
[8층 평면도]

건물개황도



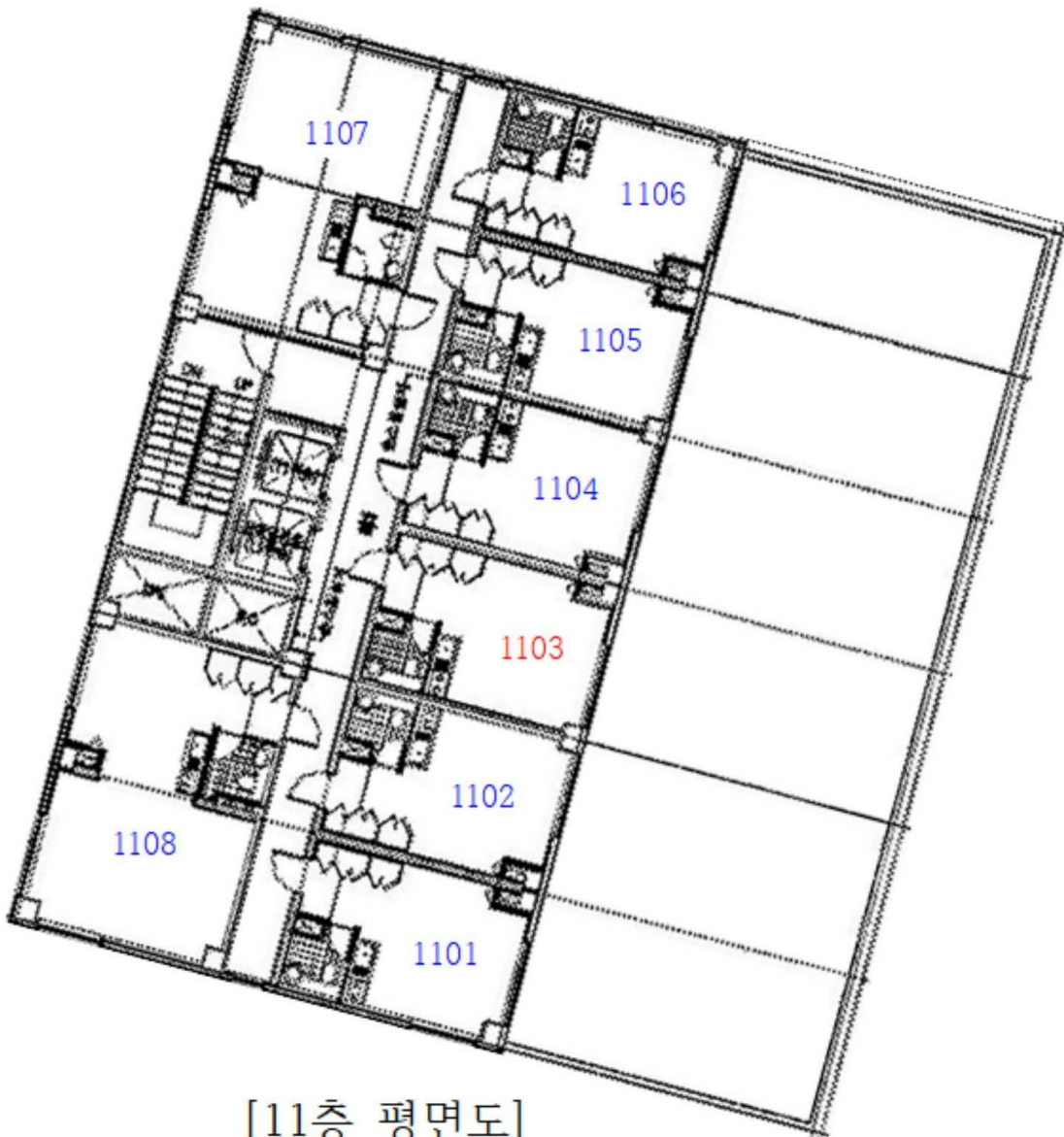
[9층 평면도]

건물개황도



[10층 평면도]

건물개황도



[11층 평면도]



[- -]



[- -]



[-]



[-]