

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김윤희 소유물건(2025타경63870)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관
유창우

감정평가서번호: D250818-2-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

디케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
지현정

(인)

감정평가액	팔억이천만원정 (₩820,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 유창우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김윤희 (2025타경63870)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.29	2025.08.28 ~ 2025.08.29	2025.09.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	820,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩820,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 "삼송역(지하철3호선)" 동측 인근에 위치하는 부동산(힐스테이트삼송역스칸센(2블럭) 제1층 제185호)에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 08월 28일 ~ 08월 29일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였습니다.
- 2) 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	힐스테이트삼송역스칸센(2블럭)
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 삼송동 294
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 25층
사용승인일자	2021.11.30.
주 용 도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.
비 고	-

2. 대상부동산의 현황

일련 번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	-	1	185	근린생활 시설	40.74	42.1270	82.8670	12.1854	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(고양시 덕양구)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기 호	소 재 지	층.호수	거래일자	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	사용승인일
					단가(원/㎡)	
#1	삼송동 2**	제1층 제000호	2022.06.30	45.765	950,000,000	2021.11.30
					20,758,221	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 유사한 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 "거래사례#1"을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

[비주거용가격지수: 경기도 집합상가 자본수익률]

(2022.06.30 ~ 2025.08.29)

(단위: %)

구 분	자본수익률	비 고	
2022년 02분기	0.46	$(1+0.0046*1/91)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)$ $* (1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+$ $0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*($ $1+0*60/91) \approx 1.02093$	
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 02분기	-		
시점수정치	1.02093		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (상업용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	평가대상은 사례대비 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	평가대상은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 유사합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.950	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	40.74	20,758,221	1.000	1.02093	0.950	20,133,056	820,220,701	820,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

(고양시 덕양구)

[출처 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
A	삼송동 2**	제1층 제000호	26.4829	경매	512,000,000	2025.06.04	-
					19,333,230	2021.11.30	
B	삼송동 2**	제1층 제000호	46.725	경매	952,000,000	2025.01.16	-
					20,374,532	2021.11.30	
C	삼송동 2**	제1층 제000호	40.74	담보	830,000,000	2022.01.03	-
					20,373,098	2021.11.30	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물	본건과 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용 면적 등에 따라 전유면적 기준 @18,000,000 ~ 20,000,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	40.74	40.74	820,000,000	820,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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) 1	경기도 고양시 덕양구 삼송동 [도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 삼송로 240	294 힐 스테이트 삼송역 스칸센 (2블럭)	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			
				6층 ~ 16층 각	2,180.7068			
				17층	2,106.2799			
				18층	1,813.8243			
				19층	1,811.2913			
				20층	1,704.8111			
				21층 ~ 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 (연면적제외)	171.2872			
				옥탑2층 (연면적제외)	223.6946			
				대	15,049.3			
				준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제185호	40.74	40.74	820,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함평가)
				1) 소유권	12.1854	12.1854		
				대지권	15049.3			
				토지·건물	배분내역			
				토 지 :	180,400,000			
				건 물 :	639,600,000			
합 계							₩820,000,000.-	
			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

본건은 경기도 고양시 덕양구 삼송동 소재 "삼송역(지하철3호선)" 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 제반입지 여건은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철3호선(삼송역)이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건내 제1층 제185호로서,
(사용승인일 : 2021.11.30.)
외벽 : 몰탈위 페인트 및 일부석재 붙임 마감 등.
창호 : 강화유리 마감 등.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기 등을 갖추고 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 외곽공도에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(상송택지개발), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축),
 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역(도시지역{주거, 상업, 공업, 녹지(자연취락지구)} 및주거밀집지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 제한보호구역(전방지역:5km)(고도30m 위임지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등),
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,
 대상용도(단독, 연립, 다세대주택, 아파트)로사용도는토지) 임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.



광역 위치도



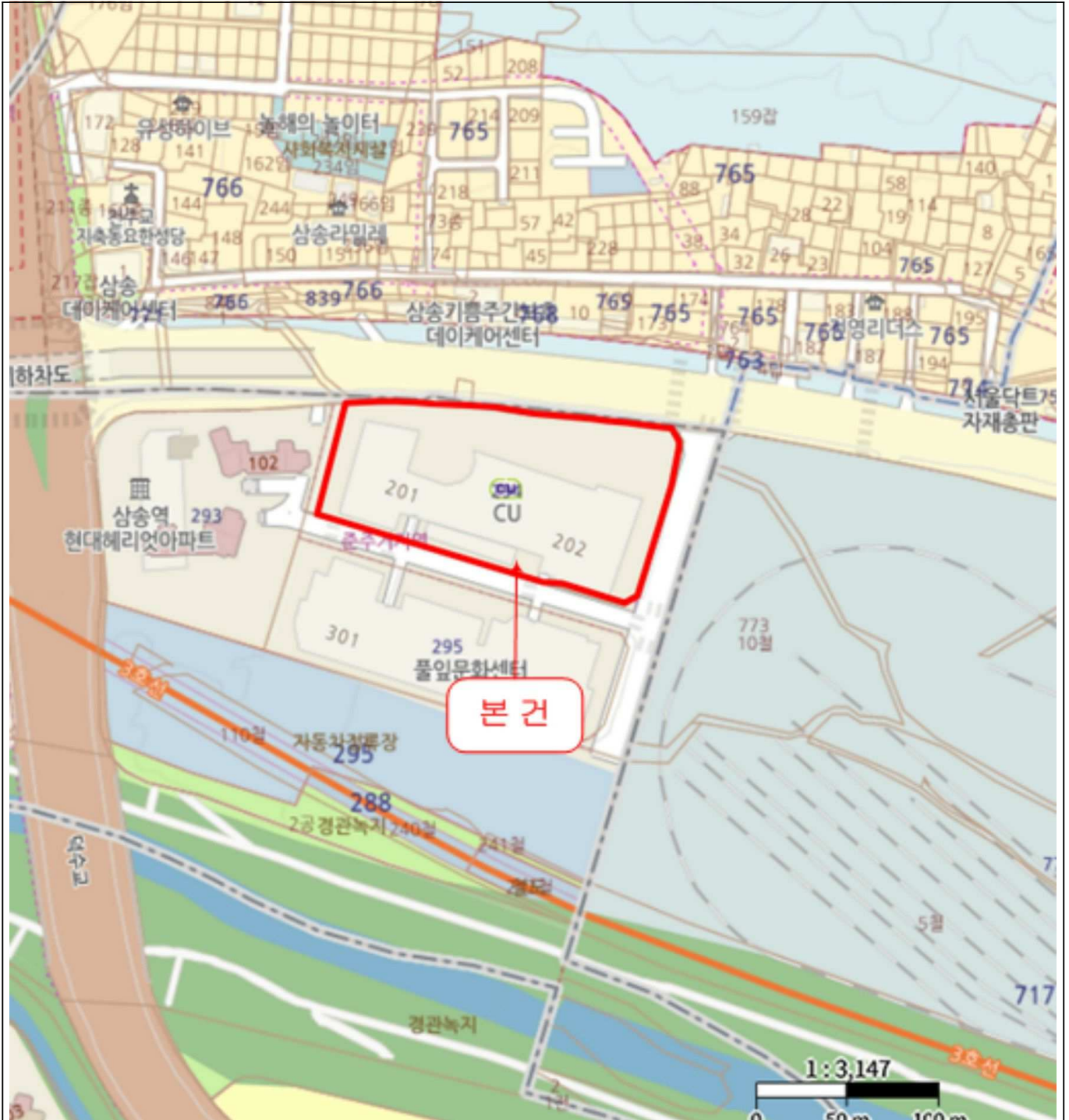
소재지	경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 제1층 제185호
-----	--



위치도



소재지	경기도 고양시 덕양구 삼성동 294 힐스테이트삼성역스칸센(2블록) 제1층 제185호
-----	--



내부 구조도



소재지

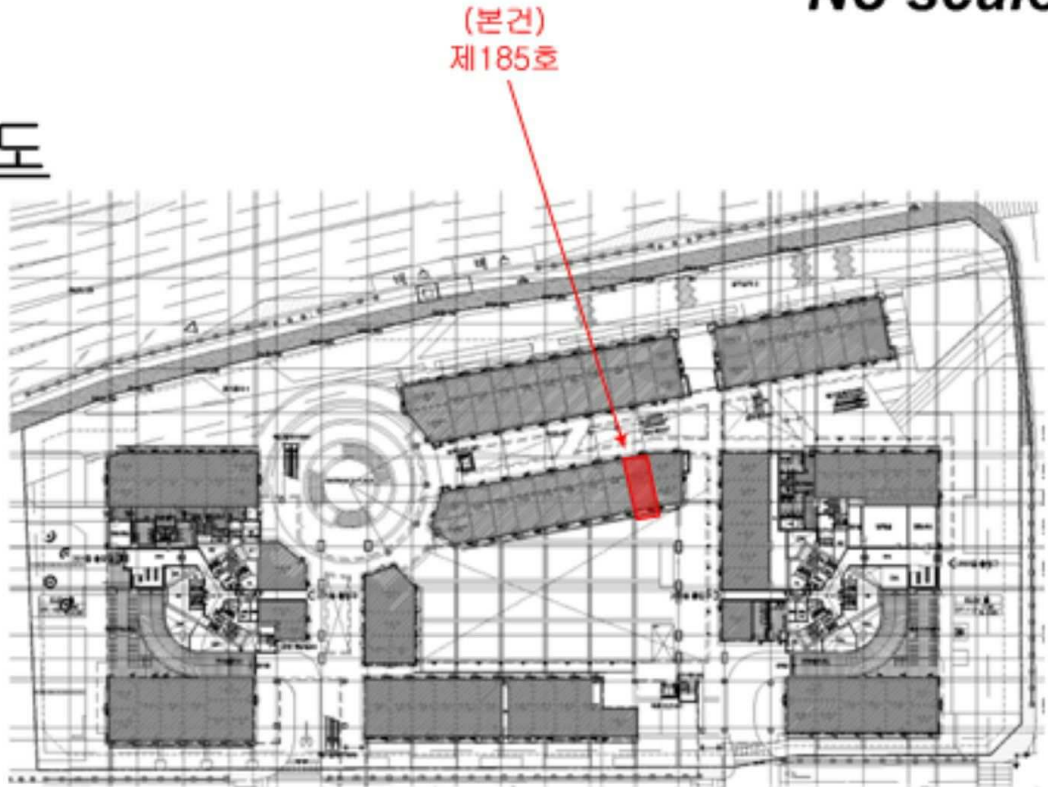
경기도 고양시 덕양구 삼송동 294 힐스테이트삼송역스칸센(2블록) 제1층 제185호



No scale

층별배치도

(제1층)



호별배치도

(제185호)



사 진 용 지



주위전경



본건건물전경

사 진 용 지



상가전경-1

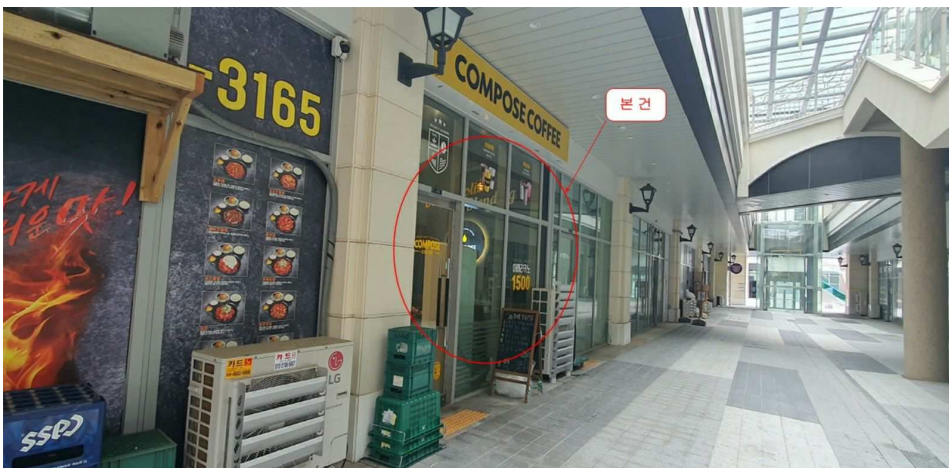


상가전경-2

사 진 용 지



본건전경-1



본건전경-2