

# 감정평가서

건명	황형연 소유물건 (2025타경72923)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	DA12508-02



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.

동아감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 석 구

(인)

감정평가액	일십육억팔천육백만원정(₩1,686,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황형연 (2025타경72923)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.22	2025.08.20 ~ 2025.08.22	2025.08.25	
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	4개호  이	구분건물	4개호  하  여	-  백	1,686,000,000
	합 계					₩1,686,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부역(1호선 전철역)" 동측 인근에 위치하는 이안더센트로의정부 주건축물 제1동 3층 301호외 3개호로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 단서에 의거 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 08월 22일을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

2025년 08월 22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 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

- (1) 『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.
- (2) 본건 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 『집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 대한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1,2,3) 상가는 공유지분 중 “매각지분 갑구 2번 황형연 지분 2분의 1” 전부에 대한 감정평가로서, 당해 지분에 대한 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 사정평가하였음.
- (2) 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하여 위치확인 하였음.
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건 개요

구분	내용					
소재지	경기도 의정부시 의정부동 146-1번지					
건물명, 동, 층, 호수	이안더센트로의정부 주건축물 제1동 3층 301호외 3개호					
용도	제1종근린생활시설(의원)					
사용승인일자	2024.02.08					
면적	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 약(%)
	기호(1)	96.5075중 48.25375	94.2634중 47.1317	190.7709중 95.38545	13.9083중 6.95415	50.6
	기호(2)	94.95중 47.475	92.7423중 46.37115	187.6923중 93.84615	13.6838중 6.8419	50.6
	기호(3)	85.085중 42.5425	83.1066중 41.5533	168.1916중 84.0958	12.2621중 6.13105	50.6
	기호(4)	79.9425중 39.97125	78.1079중 39.05395	158.0504중 79.0252	11.529중 5.7645	50.6

※ 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

# 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 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등 ]

기호	소재지	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	의정부동 146-1 이안더센트로 의정부 주건축물 제1동	3층 /***호	125.745	18.1219	1,212,445,000	9,642,093	2024.12.23	-
							2024.02.08	
#2	의정부동 146-1 이안더센트로 의정부 주건축물 제1동	2층 /***호	85.085	12.2621	831,463,152	9,772,147	2024.07.25	-
							2024.02.08	
#3	의정부동 146-1 이안더센트로 의정부 주건축물 제1동	3층 /***호	94.95	13.6838	850,899,172	8,961,549	2024.11.15	-
							2024.02.08	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 같은 건물 내에 소재하는 사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 위 사례#1을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

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

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 조사 발표하는 “상업용 부동산 자본수익률(집합상가)” 을 적용하여 산정함.

지역	기간	자본수익률(%)	비고
경기 의정부역	2024.12.23 ~ 2025.08.22	-0.289 (0.99711)	2024년 04분기 : 0.23 2025년 01분기 : -0.50 2025년 02분기 : 0.12 2025년 03분기 : 0.12 (2025년 02분기 자료)  $(1+0.0023*9/92)*(1-0.005)*(1+0.0012)*(1+0.0012*53/91) \approx 0.99711$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률이 미발표되어, 2025년 02분기 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

<기호(1,2)>

조건	세부항목(상업용)	격차율	기호(1,2) / 사례#1
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	본건은 사례 대비 대등함
건물요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 경과년수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## <기호(3)>

조건	세부항목(상업용)	격차율	기호(1,2) / 사례#1
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
건물요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 경과년수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## <기호(4)>

조건	세부항목(상업용)	격차율	기호(1,2) / 사례#1
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
건물요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 경과년수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
기호	전유면적 (m <sup>2</sup> )							
1	48.25375	9,642,093	1.000	0.99711	1.000	9,614,227	463,922,506	<b>464,000,000</b>
2	47.475	9,642,093	1.000	0.99711	1.000	9,614,227	456,435,427	<b>456,000,000</b>
3	42.5425	9,642,093	1.000	0.99711	0.980	9,421,943	400,833,010	<b>401,000,000</b>
4	39.97125	9,642,093	1.000	0.99711	0.950	9,133,516	365,078,051	<b>365,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 참고가격 자료

### 가. 인근 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
						사용승인일	
#a	의정부동 146-1 이안더센터로 의정부 주건축물 제1동	3층 /301호	96.5075	담보	616,000,000	2024.04.11	본건
						2024.02.08	
#b	의정부동 146-1 이안더센터로 의정부 주건축물 제1동	3층 /***호	96.005	담보	613,000,000	2024.04.11	-
						2024.02.08	
#c	의정부동 146-1 이안더센터로 의정부 주건축물 제1동	3층 /***호	59.08	담보	468,000,000	2024.11.23	-
						2024.02.08	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
근린생활시설	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별 및 위치별 차이 등에 따라 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
기호(1)	96.5075	48.25375	464,000,000	<b>464,000,000</b>	황형연 지분
기호(2)	94.95	47.475	456,000,000	<b>456,000,000</b>	황형연 지분
기호(3)	85.085	42.5425	401,000,000	<b>401,000,000</b>	황형연 지분
기호(4)	79.9425	39.97125	365,000,000	<b>365,000,000</b>	황형연 지분
<b>합 계</b>	-	-	-	<b>1,686,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 인근 유사 구분건물의 거래사례, 인근 감정평가사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내)			456,000,000	황현연 지분전부 비준가액 (공용면적 포함)
				3층 302호 철근콘크리트구조	1 94.95 × --	47.475		
					2			
				1. 소유권	13.6838			
				-----	2,273.4 × --			
				대지권	2,273.4			
		1 × --	6.8419					
		2						
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		228,000,000	
					건 물 :		228,000,000	
3				(내)			401,000,000	황현연 지분전부 비준가액 (공용면적 포함)
				3층 308호 철근콘크리트구조	1 85.085 × --	42.5425		
					2			
				1. 소유권	12.2621			
				-----	2,273.4 × --			
				대지권	2,273.4			
		1 × --	6.13105					
		2						
					토 지 :		200,500,000	
					건 물 :		200,500,000	

# 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				(내)			365,000,000	황현연 지부전부 비준가액 (공용면적 포함)
				3층 309호 철근콘크리트구조	79.9425 × --	39.97125		
					1			
					2			
				1. 소유권	11.529			
				-----	2,273.4 × --			
				대지권	2,273.4			
					1			
					× --	5.7645		
					2			
		토지 · 건물	배분내역					
		토 지 :	182,500,000					
		건 물 :	182,500,000					
<b>합 계</b>							<b>₩1,686,000,000.-</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 의정부시 의정부동 소재 "의정부역(1호선 전철역)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 각종 근린생활시설, 업무시설 및 재래시장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 전철역(1호선 의정부역)이 소재하는 등 제반 교통 여건은 대체로 양호시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상29층 건물 내 3층 301호외 3개호로서,  
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 등 마감.  
 내 벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감.  
 창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

기호(1~4) 공히  
 근린생활시설로서 기준시점 현재 공실상태임.

## (5) 설비내역

기본적 위생설비, 급·배수설비, 소화설비, 화재경보설비, 승강기설비 및 개별난방설비 등 마감.

# 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

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 외곽공도와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-12-29)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2023-12-29)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(시민로-송산로))임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

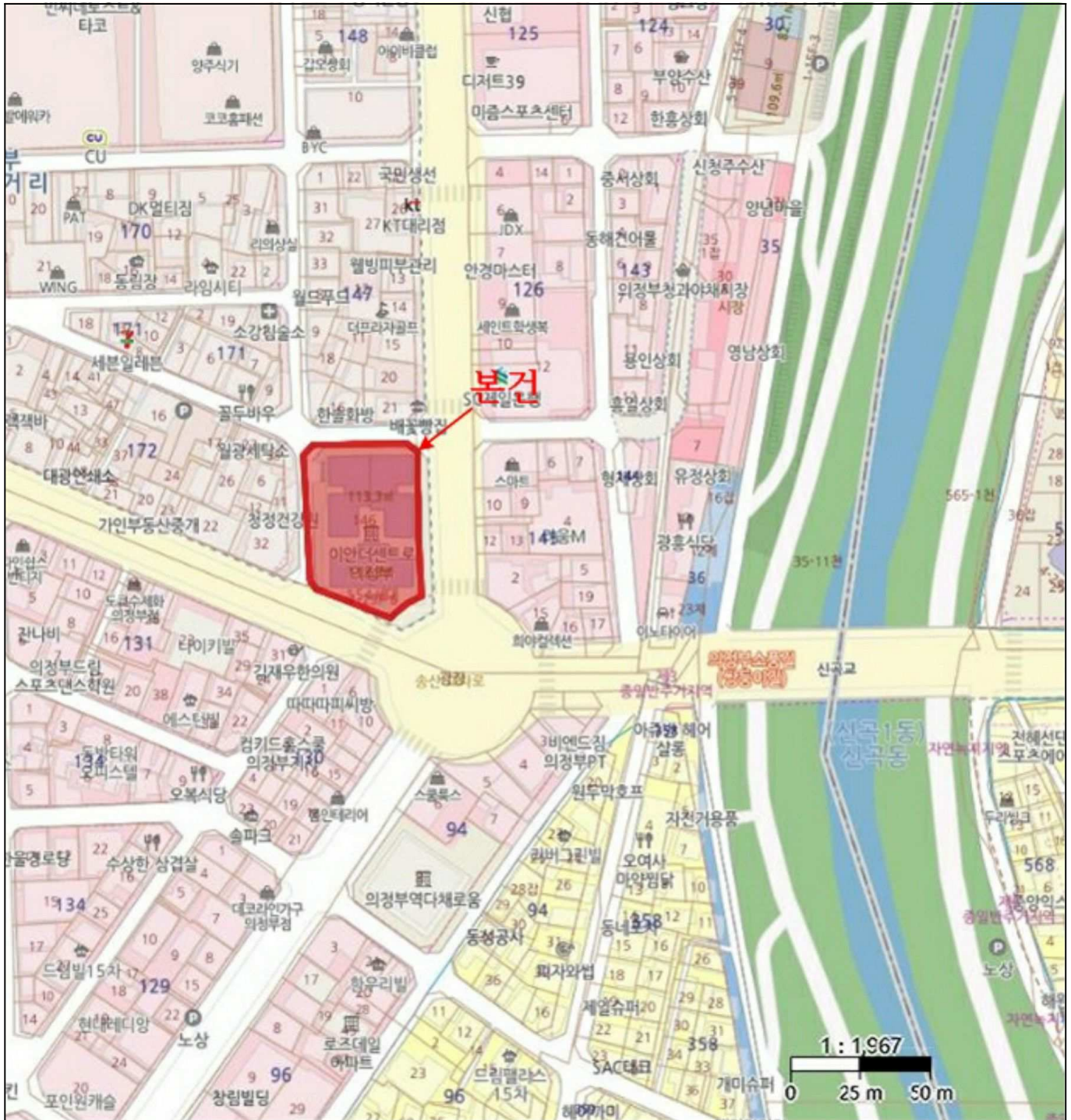


# 위치도



소재지

경기도 의정부시 의정부동 146-1 이안더센트로의정부주건축물제1동 301호외



# 내부 구조도

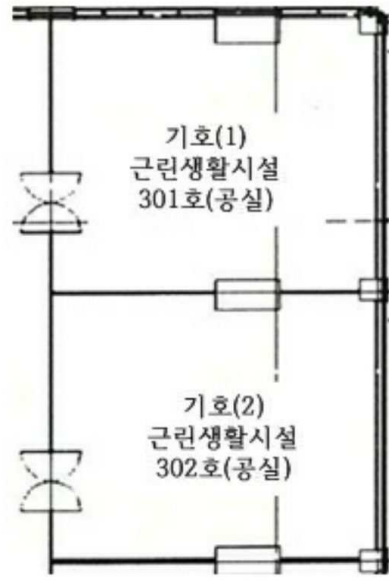
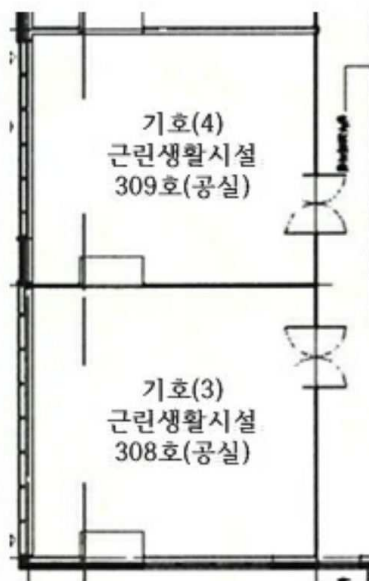


소재지 경기도 의정부시 의정부동 146-1 이안더센트로의정부주건축물제1동 301호외



No Scale

<호별 배치도>



<내부 구조도>







(1)



(2)



(3)



(4)