

감정평가서

건명	주식회사 주다안 소유물건(2025타경72039)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호
감정서번호	중산2025-04-04

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.

중산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 기 태

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 이주호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 주다안 (2025타경72039)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.21		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	317,000,000 백
	합 계					₩317,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 대상 구분건물의 개요

본건은 의정부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가로서 대상물건은 경기도 의정부시 민락동 소재 “이마트 의정부점” 남서측 인근에 위치하는 “민락2지구중흥에스-클래스 트와이스” 8층 에이-801호 구분건물(주거용 오피스텔)입니다.

소재지	경기도 의정부시 민락동 803-2 「도로명 주소」 경기도 의정부시 민락로 195」							
건물명.동.호수	민락2지구중흥에스-클래스트와이스 8층 에이-801호							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상 10층				사용승인일자	2020.03.27		
구분	면적(㎡)					전용률 (%)	용도	
기호	호수	전유	공유	공급	대지권		공부	현황
1	8층 에이-801호	81.26	37.65	118.91	29.4576	68.33	업무시설 (주거용 오피스텔)	업무시설 (주거용 오피스텔)

※ 상기 공용면적은 지하주차장의 46.6㎡를 제외한 면적입니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지 조사기간은 2025년 04월 17일~ 04월 18일 이며, 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등을 실시하였습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

본 감정평가는 시장가치를 기준으로 결정하였으며 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 본건에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 구분건물 평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문, 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 표기하였습니다.
- ③ 본건은 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 자료에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 구분건물의 감정평가방법의 적용

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 가액을 산정하였습니다.
- ② 대상 구분건물의 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 일반적 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하여 물적 유사성이 높은 <사례 #1>를 비교사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	민락동 803-2	민락2지구중흥에스-클래스트와이스	3층/01-30*	78.22	28.36	297,000 (@3,796,982)	2023.06.30
							2020.03.27
#2	민락동 803-2	민락2지구중흥에스-클래스트와이스	8층/01-80*	78.22	28.36	272,000 (@3,477,371)	2023.11.10
							2020.03.27
#3	민락동 803-1	민락송학글래드스톤 앤그레이스모나코 203동	6층/60*	84.98	38.20	290,000 (@3,412,567)	2024.05.14
							2020.06.05

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

본건은 인근 유사 부동산의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다. (1.00)

(4) 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 월간 오피스텔 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경기도 오피스텔 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.52	102.0	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.00
2025년	97.95	97.84	97.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-

③ 시점수정치 산출

(2025년 04월 이후 매매지수가 발표되지 않아 2025년 03월 매매가격지수를 연장유추 적용하였습니다)

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.92(2023.05 : 직전월 기준)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.69 (2025.03 : 가장 최근에 발표된 지수)
- ▶ 시점수정치 : $97.69/100.92 \approx 0.9680$

(5) 지역요인 비교

본건은 거래사례지와 동일지역이므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계 · 설비 · 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모 · 구성 · 상태 등			
개별적 요인	층별 · 위치별 차이	1.00	1.06	본건이 층별 효용도에서 우세함
	베란다의 유무 등			
	주차장의 유무			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.060		$1.00 \times 1.00 \times 1.06 \times 1.00$ $= 1.060$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
297,000,000	1.00	0.9680	1.06	81.26/78.22	316,589,624	317,000,000 (@3,901,058)

(8) 참고 가격자료

① 인근 부동산 중개업소 탐문조사

가격수준	전유면적(㎡)당 3,700,000 ~ 4,000,000원 내외 수준
------	---------------------------------------

② 인근 평가전례

『출처 : 감정평가사협회 KPAHUB』

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
민락동 803-2	민락2지구중흥에스 -클래스트와이스	5층/ 비-50*	81.26	29.4576	담보	268,000	2023.06.30
						(@3,298,056)	2020.03.27
민락동 803-2	민락2지구중흥에스 -클래스트와이스	7층/ 에프-70*	84.98	30.8062	경매	341,000	2023.01.17
						(@4,012,708)	2020.03.27
민락동 803-2	민락2지구중흥에스 -클래스트와이스	10층/ 에이치-100*	84.26	30.5451	경매	315,000	2024.05.28
						(@3,738,428)	2020.03.27

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 주거용 오피스텔 낙찰가율 통계분석

[출처 : 인포케어]

지역통계	경기도	의정부시	민락동
1년간 평균	76.56%	63.90%	67.43%
6개월 평균	78.29%	64.00%	67.76

III. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 : 민락2지구중흥에스-클래스트와이스 8층 에이-801호 : 317,000,000원

(2) 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 중개업소 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 검토한바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 건물의표시 경기도 의정부시 민락동 [도로명 주소] 경기도 의정부시 민락로 195 전유부분의 건물의표시 대지권의 목적인 토지의표시 :	803-2 민락 2지구 중흥에스 -클래스 트와이스	업무시설 (오피스텔) 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층~10층(각층) 8층 에이-801호 철근콘크리트구조	10,979.61		317,000,000	비준가액
					11,272.3			
					81.26	81.26		
	1. 경기도 의정부시 민락동 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	803-2	대	준주거지역	13,547.7			
					29.4576 13,547.7x----- 13,547.7	29.4576		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,100,000 221,900,000	
	합 계						₩317,000,000.-	
			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 의정부시 민락동 소재 "이마트 의정부점" 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 상가로서의 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 10층 중 8층 에이 801호로서
 (사용승인일 : 2020.03.27)

외 벽 : 외장재 마감 등

내 벽 : 개별 인테리어 마감 등

창 호 : 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

오피스텔(방3, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 현관, 다락 등)로 이용중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조(집합건축물대장상의 건물현황도를 기준하여 표기함).

(5) 설비내역

급배수, 위생, 상하수도, 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 등이 되어 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

인접지와 등고평탄한 가장형의 토지로서 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 40미터, 남서측으로 폭 약 35 미터의 포장도로 각지에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-01-12), 지구단위계획구역(민락 2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2015-01-12)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(2015-01-12)(2023-01-31)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-01-12)(접합), 공공주택지구(민락 2), 과밀억제권역, [추가기재사항] 건축법 제2조 제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -.

위치도



소재지	경기도 의정부시 민락동 803-2 민락2지구중흥에스-클래스트와이스 8층 에이-801호
------------	---



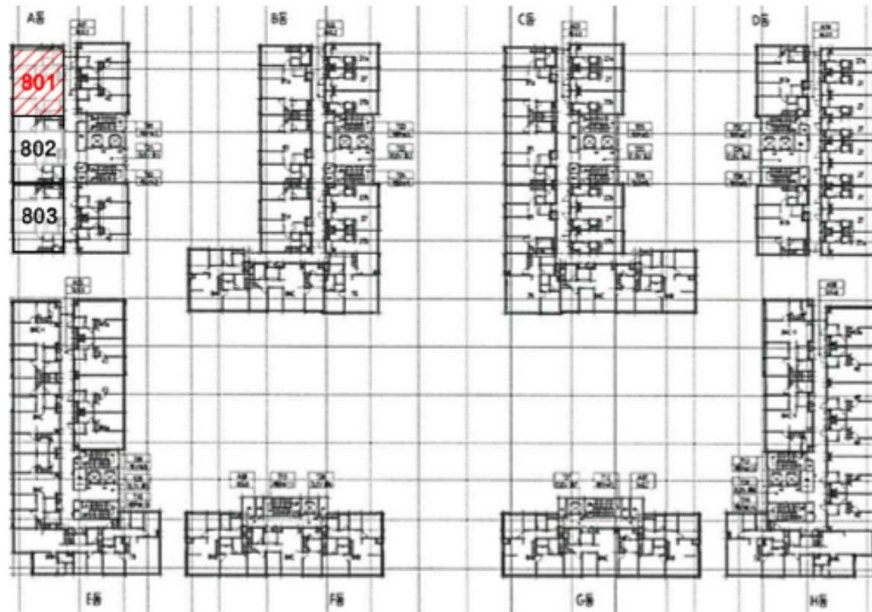
내부구조도



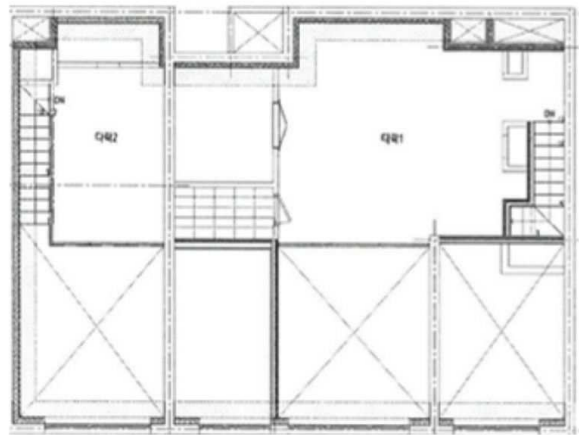
소재지

경기도 의정부시 민락동 803-2 민락2지구중흥에스-클래스트와이스 8층
에이-801호

[에이동 8층 배치도]



No Scale



[내부구조도]

사 진 용 지

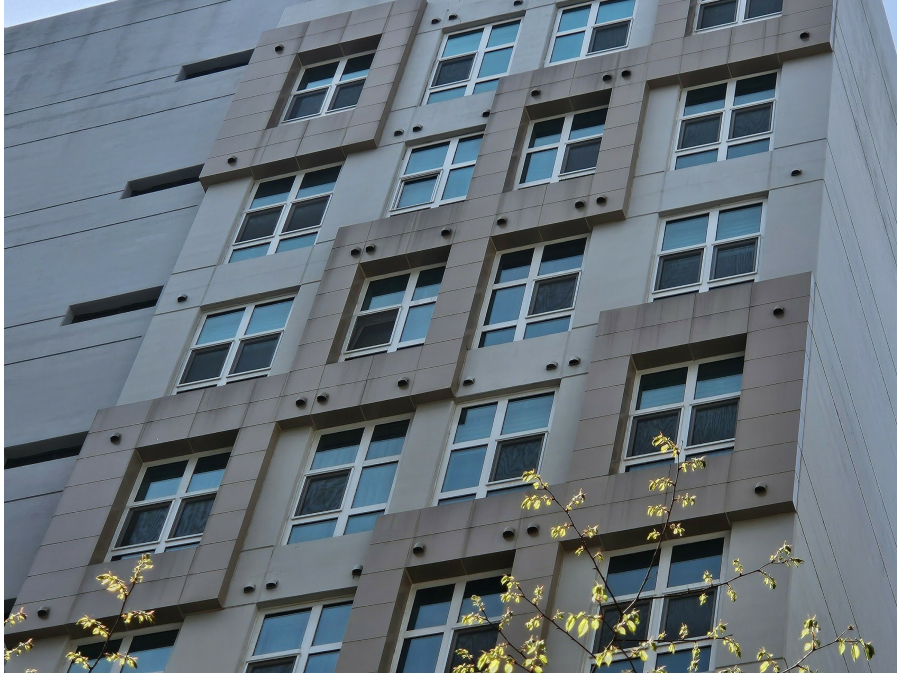


단지 전경(민락2지구중흥에스-클래스 트와이스)



본건 동(민락2지구중흥에스-클래스 트와이스 에이동)

사 진 용 지



본건(8층 에이-801호)



지하 주차장 출입구