

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석
건명	윤준노 소유물건(2025타경73337)
감정서번호	251021-1-03

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.

JM감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
신 정 미

감정평가액	오억구천팔백만원정 (₩598,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤준노 (2025타경73337)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.28	2025.10.27 ~ 2025.10.28	2025.10.29		
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	-	598,000,000  백
	합 계					₩598,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 의정부시 민락동 소재 “이마트” 서측 인근에 위치하는 “민락2지구중흥에스-클래스트와이스” 제1층 제132호 구분건물로서, 의정부지방법원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.10.28을 기준시점으로 정하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.10.27. ~ 2025.10.28일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 개요

구 분	내 용					
현황사진						
소 재 지	경기도 의정부시 민락동 803-2 [경기도 의정부시 민락로 195]					
건물명, 층, 호수	민락2지구중흥에스-클래스트와이스 제1층 132호					
사용승인일자	2020.03.27					
주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설					
주구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층					
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	건축물관리대상상용도	
기호 1 (132호)	45.40	29.66	75.06	13.3583	제2층 근린생활시설 (휴게음식점)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였으며, 대상 물건의 위치는 건축물관리대장상 현황도면, 층별안내도 등에 의거하여 현장조사시 확인 하였습니다.

나. 본건은 소유자 등 이해관계인의 협조가 어려워 내부 사진을 첨부하지 못하였으나, 집합 건축물관리대장상 건축물 현황도면·외부관찰 및 탐문조사 등을 참조 하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물 과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 감정평가의 근거 및 평가방법 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

##### - 감정평가에 관한 규칙 제 11조 [감정평가방식]

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### - 감정평가에 관한 규칙 제 12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- 1) 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 2) 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 시산가액이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## - 감정평가에 관한 규칙 제 16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 하는바, 본건 평가시 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 대상물건은 상업용부동산(근린생활시설)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여야 하나, 경기불황으로 인한 본건 및 인근상가 공실을 증가, 본건 건물내 렌트프리증가 등으로 인하여 적정한 임대료를 산정하기 어려운 점 등 제12조 제2항에 의거 대상 상가의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합한 바 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산의 거래가능가격수준, 평가전례 등의 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례 등

#### 가. 대상물건 거래사례

- 최근 5년 이내 해당사항 없음.

#### 나. 인근 유사 부동산의 거래사례 ( 등기사항전부증명서, KAIS 실거래정보 등)

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
㉠	민락동 8** 제일풍경채션텀- 애비뉴모나코 1층/1***호	29.73	12.35	500,000,000	16,828,028	2024.01.02
						2020.01.23
㉡	민락동 8***- 송학글래드스톤앤 그레이스모나코 1층/1***호	40.91	18.25	450,000,000	10,999,755	2024.03.13
						2020.06.05
㉢	민락동 8** 제일풍경채션텀- 애비뉴모나코 1층/1***호	29.91	12.42	315,000,000	10,532,000	2024.03.30
						2020.01.23
㉣	민락동 8***- 중흥에스-클래스트 와이스 1**호	41.29	12.15	355,000,000	8,597,723	2024.07.08
						2020.03.27
㉤	민락동 8***- 송학글래드스톤앤 그레이스모나코 1층/1***호	30.26	13.5	250,000,000	8,261,731	2024.09.28
						2020.06.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

인근지역내 비교적 최근에 거래되고 본건과 개별요인 등 비교가능한 거래사례 기호 <㉠>을 선정하였습니다.

기호	소재지 건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
㉠	민락동 803-1 송학글래드스톤앤 그레이스모나코 1층/1***호	40.91	18.25	450,000,000	10,999,755	2024.03.13
						2020.06.05

### 나. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 인근 유사물건의 거래사례 등을 비교시 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

### 다. 시점수정치의 산정

#### 1) 산정기준

한국부동산원이 조사발표하는 부동산(경기도 집합상가) 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 추정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정치의 산정 (경기도 분기별 집합상가 자본수익률 기준)

구분	자본수익률	구분	자본수익률
2024년 01분기	0.36	2024년 02분기	0.43
2024년 03분기	0.32	2024년 04분기	0.15
2025년 01분기	0.07	2025년 02분기	0.00
거래사례 @기준 시점수정치 (2024.03.13. ~ 2025.10.28.)		$(1+0.0036*19/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1+0*120/91) \approx 1.01049$	

### 라. 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역내에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

### 마. 가치형성요인(개별요인)비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례 ⊖	본건 1	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.03	본건은 사례대비 대중교통 및 차량이용편의성 등 외부요인에서 우세함.
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통 및 차량이용 편의성 등			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 ㉠	본건 1	
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 건물관리상태, 구조, 층수, 마감상태 등 내부요인 대체로 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물구조, 규모, 층수, 마감상태 등			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성 상태 등	1.00	1.15	본건이 사례대비 위치별차이, 주출입구와의 거리 등 개별적요인에서 우세임.
	층별, 위치별, 향별 차이			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	주출입구와의 거리			
전유면적 및 대지사용권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	없음.
<b>누계</b>		<b>1.000</b>	<b>1.185</b>	

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례가격 (전유면적당 단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격 (원)
1	10,999,755	1.000	1.01049	1.185	45.40	597,983,548	598,000,000

※ 비준가격은 십만단위에서 반올림 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 참고자료

#### 가. 인근평가사례 (한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층/호수	평가 목적 등	전유 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
1	민락동 803-2 중흥에스-클래스트와이스 1**호	담보	41.33	492,000,000	11,904,185	2025.03.06
2	민락동 803-2 중흥에스-클래스트와이스 1**호	담보	43.68	321,000,000	7,348,901	2025.07.09
3	민락동 803-2 중흥에스-클래스트와이스 1**호	담보	35.44	450,000,000	12,697,516	2024.05.16
4	민락동 803-2 중흥에스-클래스트와이스 1**호	담보	57.99	556,000,000	9,587,859	2024.01.19
5	민락동 803-1 송학글래드스톤앤 그race모나코 1층 1***호	경매	32.67	435,000,000	13,314,967	2025.05.08
6	민락동 803-1 송학글래드스톤앤 그race모나코 1층 1***호	공매	36.29	486,000,000	13,392,119	2024.04.19
7	민락동 803 제일풍경채선텐 -애비뉴모나코 1층 1-***호	경매	21.81	267,000,000	12,242,090	2024.03.19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 유사물건 가격수준

비교	호가수준
본건 인근 1층 상가	유동인구, 주출입구와의 거리, 상권활성도, 전면상가 및 내부상가 등에 따라 전유면적 기준 7,000,000 ~ 13,000,000원/㎡의 호가수준을 보이고 있으나 경기불황으로 상업용부동산의 거래량이 급감된 상태임.

## 2. 감정평가액 결정 및 의견

### 가. 감정평가액 결정

기호	소재지	층	호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	의정부시 민락동 803-2 (민락2지구 중흥에스-클래스트와이스)	1	132	45.40	13.3583	598,000,000
						598,000,000

### 나. 감정평가액 결정의견

본건은 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 시장상황 등을 종합적으로 검토하였을 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 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" 서측 인근에 위치하는 "민락2지구중흥에스-클래스트와이스" 제1층 제132호 구분건물로서, 주위는 아파트단지, 업무시설, 각종근린생활시설, 공공시설 등이 소재하는 택지지구내 주상혼용지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 원활하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층건내 제1층 제132호로서  
 외벽 : 석재붙임 및 복합판넬마감 등  
 내벽 : 몰탈위페인팅마감 등(탐문조사)  
 창호 : 강화유리 등임.

## (4) 이용상태

제2종근린생활시설임.(외관에 DO invest 상호가 붙어 있으나 현재 영업여부 미확인 됨.)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 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

인접도로와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남서측으로 폭 약 35m, 북측으로 폭 약 20m내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(민락2지구), 대로1류(접합), 대로1류(접합), 중로1류(접합), 공공주택지구(민락2), 과밀억제권역, [추가기재: 건축법 제2조1항제11호나목에 따른 도로]

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 의정부시 민락동 803-2 민락2지구중흥에스-클래스트와이스 1층 132호
------------	--



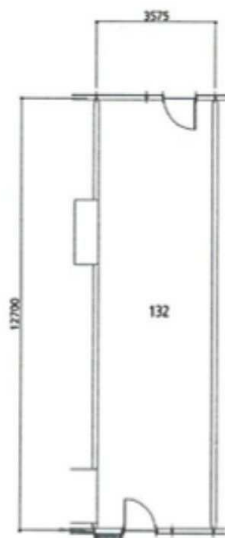
# 건물개황도

## < 1층 호별배치도 >



본건(민락2지구중흥에스-클래스트와이스 1층 132호)

## < 내부구조도 >



# 사 진 용 지



본건 (외측촬영)



본건 (내측촬영)



본건



본건 건물