감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 황주휘 소유물건(2025타경33777)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : EW25062001

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

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

EW25062001

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

정용기 (인)

감정평가액	**구억삼천팔백만원정 (₩938,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황주휘 (2025타경33777)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 06. 24	2025. 06. 24	2025. 06. 25

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	938,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩938,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 "운양역(도시철도 김포골드라인)" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(노블팰리스 제1층 제상가101호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 24을 기준시점으로 하였음..

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 06월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음..

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

② 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

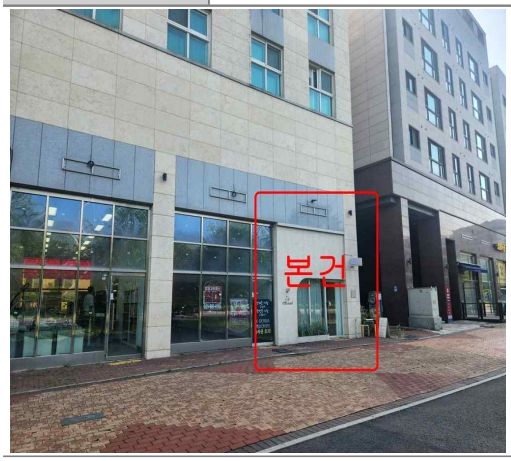
③ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 운양동 1307-6 노블팰리스
도로명주소	경기도 김포시 김포한강1로 274 (운양동)



주용도		업무시설(오피스텔) 146개호, 제1,2종근린생활시설 13개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		2018.03.13
건물규모	층수	지하 2층/지상 5층
	연면적	12,085.01 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	-/1/상가101	근린생활시설	65.56	45.47	111.03	31.13	59.05
합계 (1개호)			65.56	45.47	111.03	31.13	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	운양동 1307-*	-/1/1**	소매점	41.36	76.43	700,000,000 (@16,900,000)	2024.04.02 (2018.10.24)	-
#2	운양동 1307-*	-/1/1**	일반 음식점	48	85.67	700,000,000 (@14,600,000)	2022.09.08 (2017.08.01)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

위의 사례는 본건 인근에 위치하며 물적유사성이 높은 사례로서, 비교가능성이 높은 <사례 #2>를 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교사례 #2**

한국부동산원이 조사.발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 김포한강장기 집합상가	2.866% (1.02866)	거래시점 / 기준시점	2022.09.08/ 2025.06.24
		분기별 자본수익률	2022년 03분기 : 0.42 2022년 04분기 : 0.42 2023년 01분기 : 0.11 2023년 02분기 : -0.08 2023년 03분기 : 0.19 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.4 2024년 02분기 : 0.33 2024년 03분기 이후 : 0.33 (2024년 02분기 자료)
		산식	(1+0.0042*23/92)*(1+0.0042)*(1+0.0011)*(1-0.0008)*(1+0.0019)*(1+0.0006)*(1+0.004)*(1+0.0033)*(1+0.0033*359/91) ≒ 1.02866

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	본건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 열세함.
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	본건과 사례는 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1	-/1/상가101	65.56	#1	14,600,000	1.000	1.02866	0.950	14,300,000	937,508000	938,000,000
합계		65.56	-	-	-	-	-	-	-	938,000,000

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	비 고
본건 인근	전유면적 당 : 약 14,000,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡	사용승인후 약 7~8년 정도 경과된 유사규모 근린생활시설

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	분양			
(1)	운양동 1307-* -/1/1**	일반 음식점	48.0	85.67	739,000,000 (@15,400,000)	2025.06.09 (2017.08.01)	법원경매
(2)	운양동1307-* -/1/1**	소매점	39.6	67.06	626,000,000 (@15,800,000)	2024.07.15 (2018.03.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	26,134,156,020	11,319,700,108	43.3	384	42	10.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제1층 제상가101호	65.56	31.13	938,000,000
합계		65.56	31.13	938,000,000

끝.

EW25062001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	노블팰리스 제1층 제상가101호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
1	경기도 김포시 운양동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 274	1307-6 노블팰리스	업무시설, 제1,2종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층	 437.8 2,715.92 1,545.09 1,846.55 1,846.55 1,846.55 1,846.55			
	1. 경기도 김포시 운양동	1307-6	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제상가101호 소유권 1.x ------ 대지권	3,134.7 65.56 31.13 3,134.7 x---- 3,134.7	 65.56 31.13	938,000,000 배분내역 토 지 : 281,400,000 건 물 : 656,600,000	비준가액 (공용부분 포함)
	합 계						**₩938,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 "운양역(김포골드라인)" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 각종 근린생활시설 및 업무시설, 공동주택단지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 지하철역(운양역/김포골드라인)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층 건물내 제1층 제상가101호로서,
(사용승인 : 2018.03.13)

외벽 : 몰탈위 돌붙임 등 마감.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

세장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 업무시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 중로에 한면이 접하며, 북동측으로 보행자 전용도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(하늘빛중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하늘빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

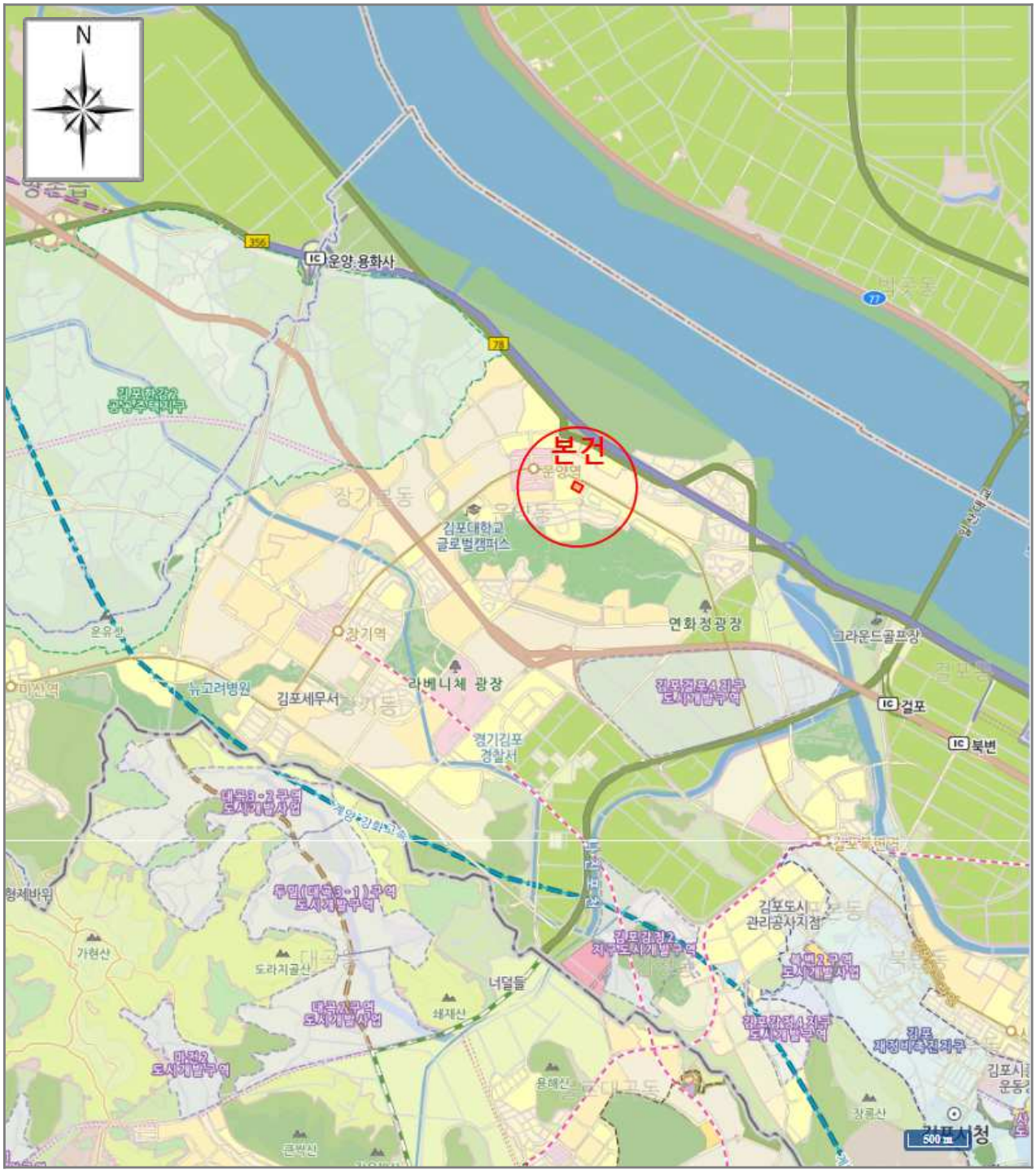
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

EW25062001

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6 노블팰리스 제1층 제상가101호

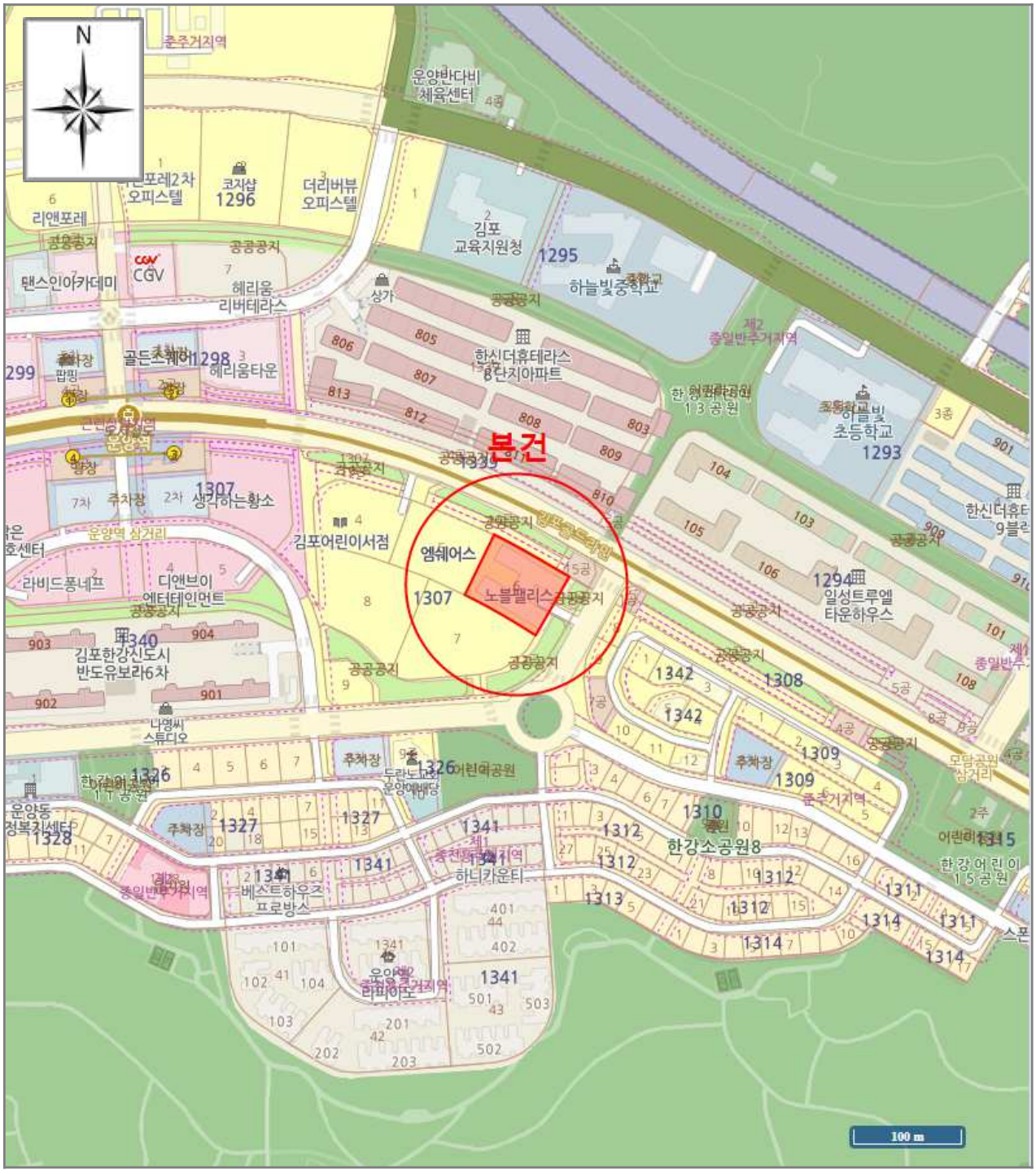


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

EW25062001

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6 노블팰리스 제1층 제상가101호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

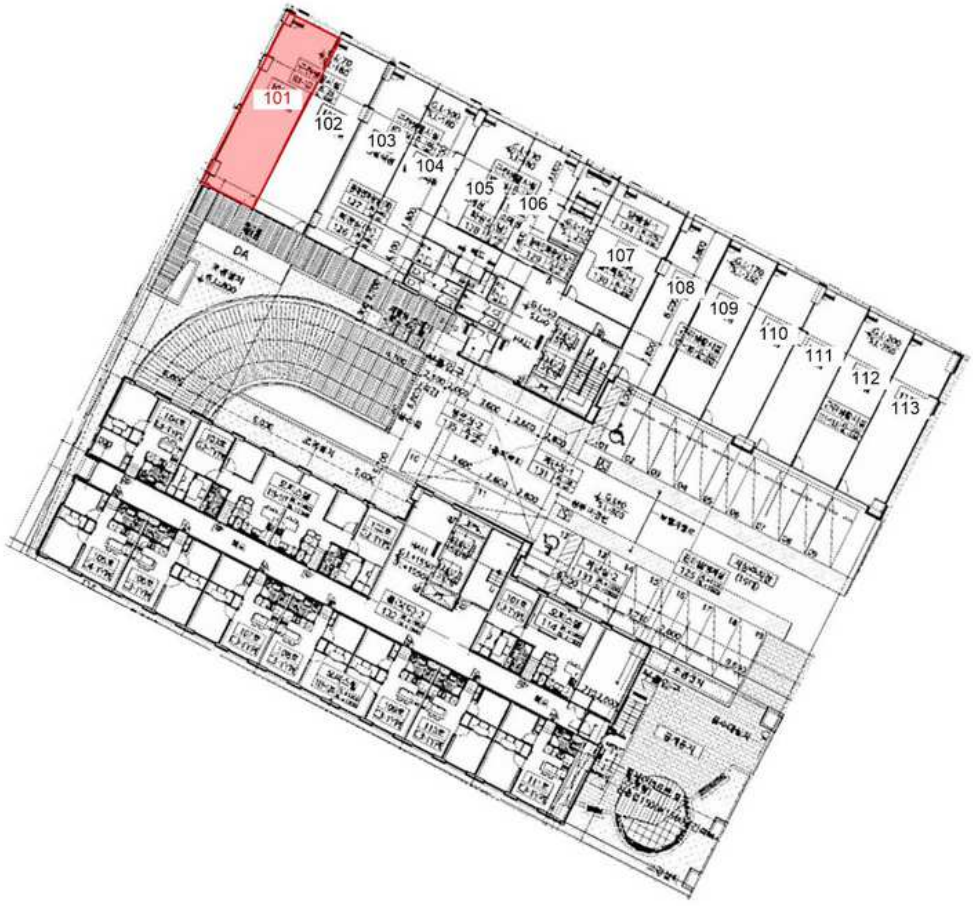
EW25062001

호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6 노블팰리스 제1층 제상가101호

< Non Scale >

N

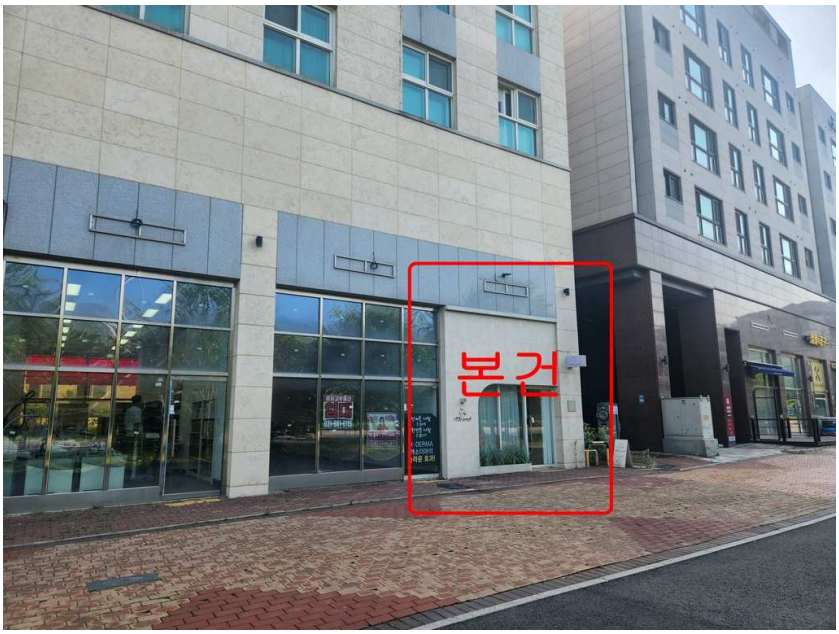


[노블팰리스 제1층 제상가101호]

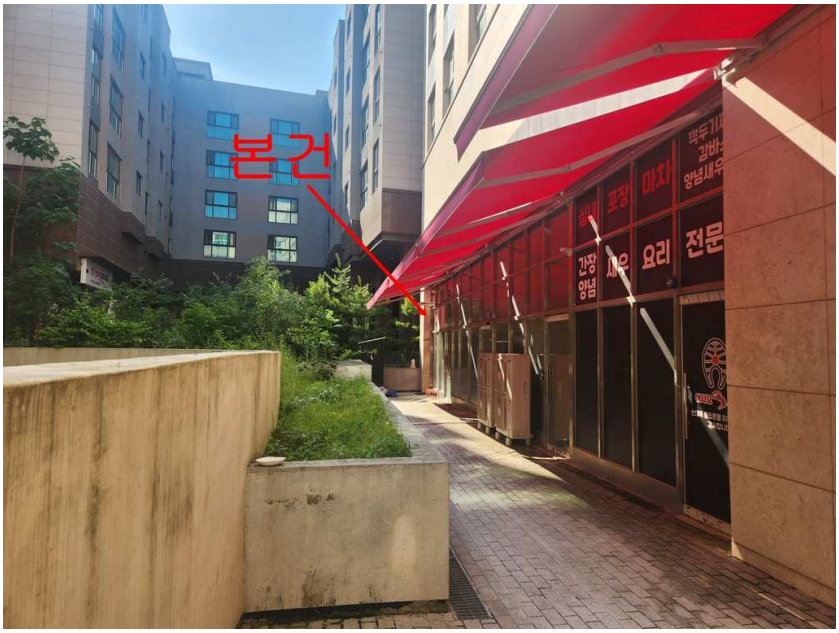
EW25062001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6



본건사진



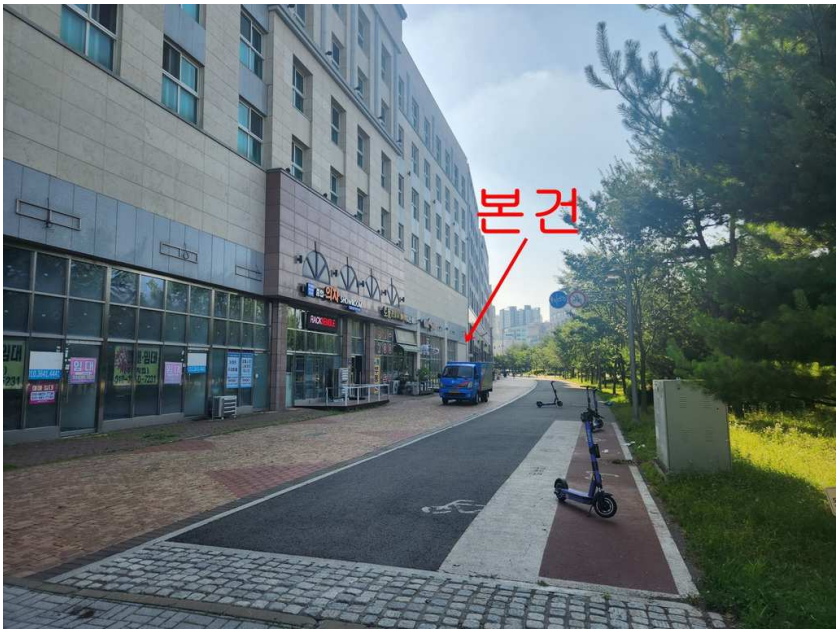
본건사진

EW25062001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6

주위전경

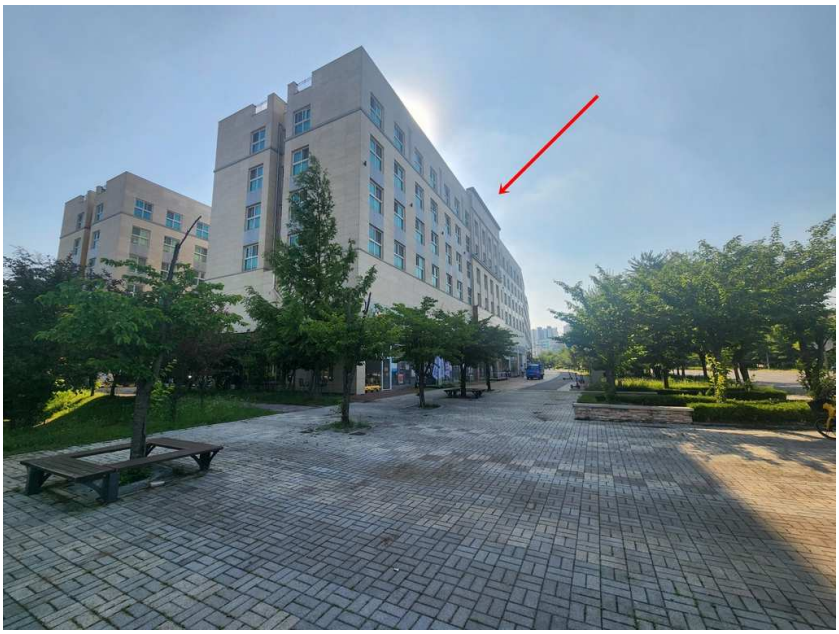


주위전경

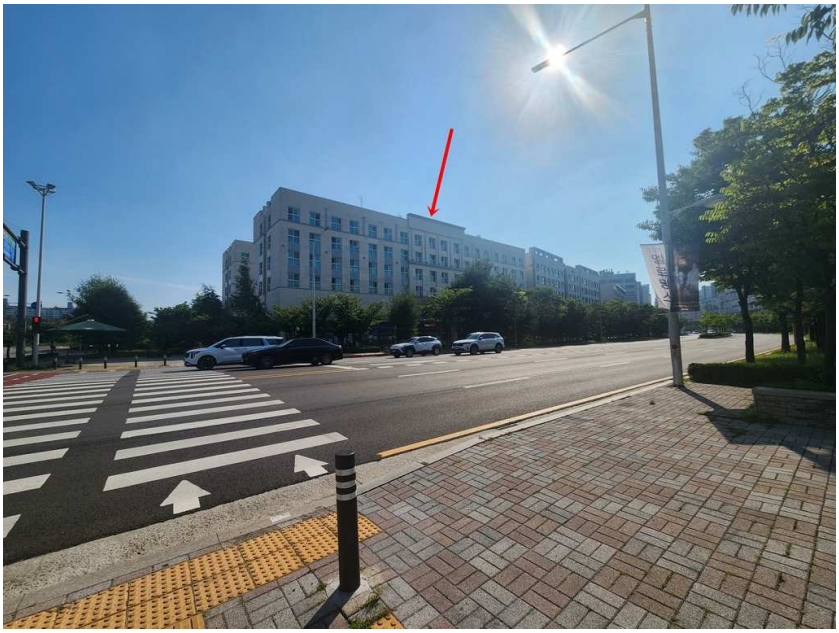
EW25062001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1307-6



주위전경



주위전경