

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 황진숙 소유물건(2025타경33274)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 경매10계 사법보좌관 박정길

감정서번호 : OK20250417-008

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.

오케이감정평가사사무소

TEL. 010-6647-8689 FAX. 0504-001-8689

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
김상철

金相喆 (인)

감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황진숙 (2025타경33274)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 18	2025. 04. 18	2025. 04. 19	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	169,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩169,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 소재 '양곡초등학교' 동측 인근에 위치하는 '지클래스' 제1동 제14층 제1401호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매10계의 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 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 18일에 실시하였음.

### 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.

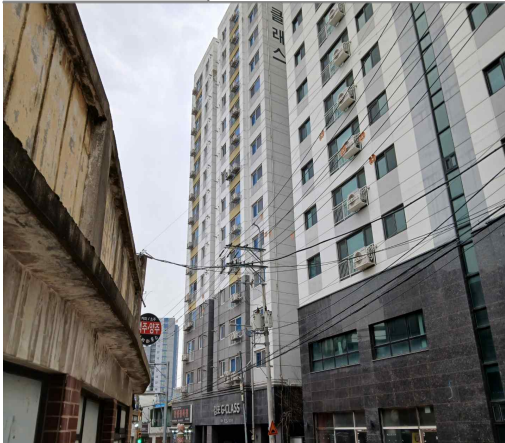
### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 내부 구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물 현황도 및 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2외 지클래스 제1동 제14층 제1401호			
도로명주소	경기도 김포시 양촌읍 양곡1로 57			
	주용도	업무시설 53개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.07.15		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층	
		연면적	4,674.5 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1동/ 14/1401	오피스텔	52.21	16.94	69.15	8.81	75.50
합계 (1개호)			52.21	16.94	69.15	8.81	-

※ 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	양곡리 433-2외	1/ 14/140*	오피스텔	76.68	96.38	249,000,000 (@3,250,000)	2024.11.07 (2019.07.15)	-
#2	양곡리 427외	12/120*	아파트	68.6	92.31	240,000,000 (@3,500,000)	2024.06.14 (2020.09.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.07/ 2025.04.18	
경기 오피스텔(주거용)	-0.681% (0.99319)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	98.36
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.69
		산식		$1 + (97.69 - 98.36) / 98.36$ $= 0.99319$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	1/14/ 1401	52.21	#1	3,250,000	1.000	0.99319	1.000	3,230,000	168,638,300	169,000,000
합계		52.21	-	-	-	-	-	-	-	169,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	지방도변 상가지대	소로한면	3,000,000-3,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	양곡리 433-2외 1/11/110*	오피스텔	76.68	96.38	244,000,000	2025.01.13 (2019.07.15)	법원경매
					(@3,180,000)		
(2)	양곡리433-2외 1/13/130*	오피스텔	67.71	86.11	219,000,000	2025.03.19 (2019.07.15)	법원경매
					(@3,230,000)		
(3)	양곡리433-2외 1/4/40*	오피스텔	76.68	96.38	243,000,000	2025.04.06 (2019.07.15)	법원경매
					(@3,170,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	11,479,000,000	8,228,964,566	71.7	197	56	28.4
오피스텔	3,624,000,000	1,806,598,065	49.9	55	15	27.3

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제1동 제14층 제1401호	52.21	8.81	169,000,000
합계		52.21	8.81	169,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		지클래스 제1동 제14층 제1401호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 김포시 양촌읍 양곡리	433-2, 435-3 지클래스 1동	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층					
	[도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 양곡1로 57	지1층 1층 2층 ~ 14층 각			48.71 244.92 336.99				
2	상동	433-2	대	일반상업지역	451				
가	상동	435-3	대	일반상업지역 제1종 일반주거지역	169				
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	52.21	52.21	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.15㎡	
				소유권	8.81				
				1.x ----- 대지권	620 x----	8.81			
				620					
						토지·건물	배분내역		
						토 지:	50,700,000		
						건 물:	118,300,000		
<b>합 계</b>							<b>₩169,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 소재 '양곡초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 연립, 아파트 등 공동주택 및 소규모 근린상가 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕(사용승인:2019.07.15) 제14층중 제1401호건으로서,

외벽:모르타르위 페인팅 및 석재붙임 마감.

내벽:내부 인테리어 마감.

창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 1단의 부정형 토지로서, 현황 업무시설(주거용 오피스텔) 건부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

양곡리 433-2

도시지역, 일반상업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(양촌 중3-2호,보조간선도로)(접합),  
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(한울유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(양곡초등학교)<교육환경  
보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
하수처리구역(양곡처리분구)<하수도법>임.

양곡리 435-3

도시지역, 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(양촌  
중3-2호,보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>, 절대보호구역(양곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(양곡처리분구)<하수도법>임.

### (9) 공부와의 차이

·.

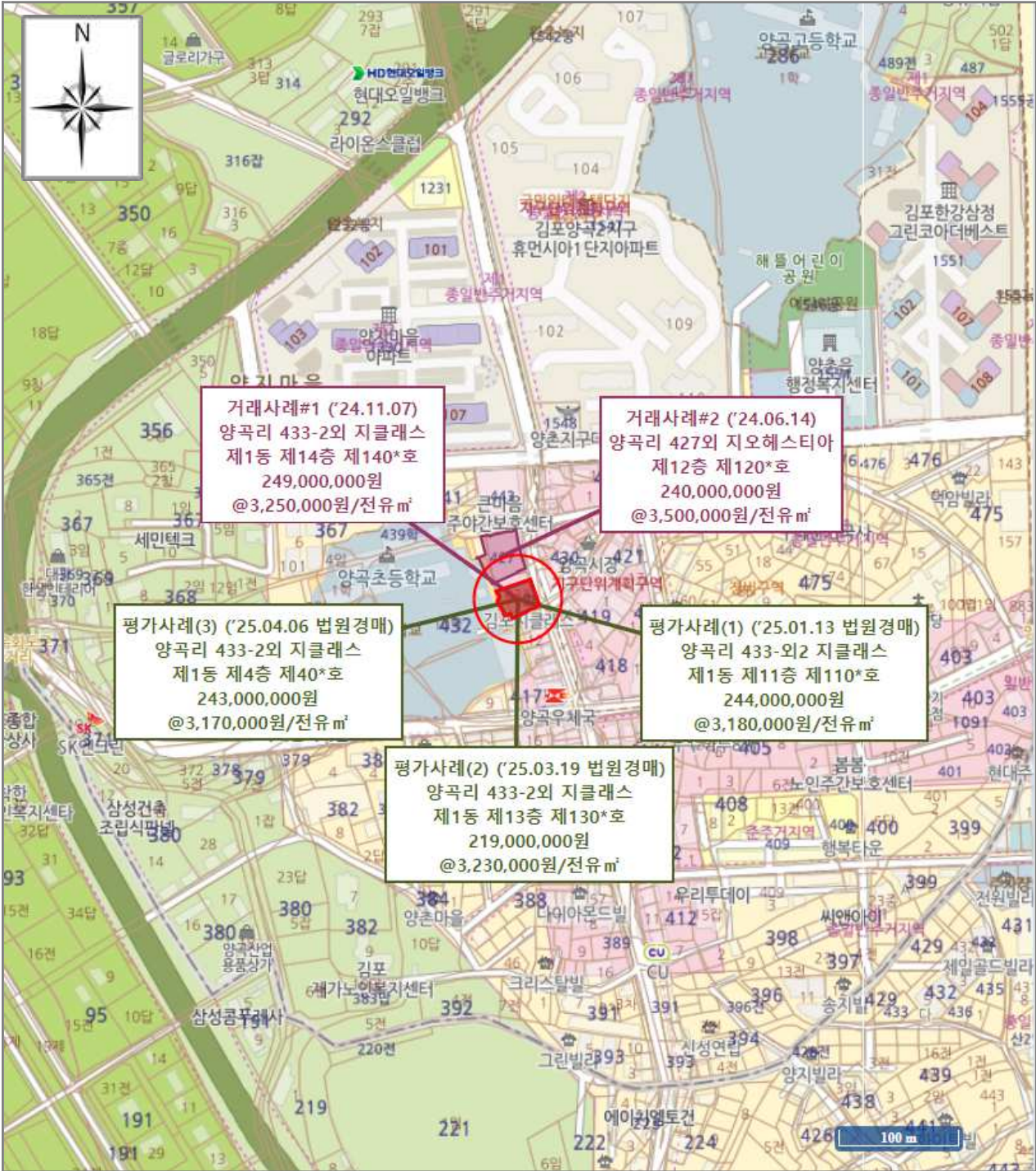
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.



# 상세 위치도

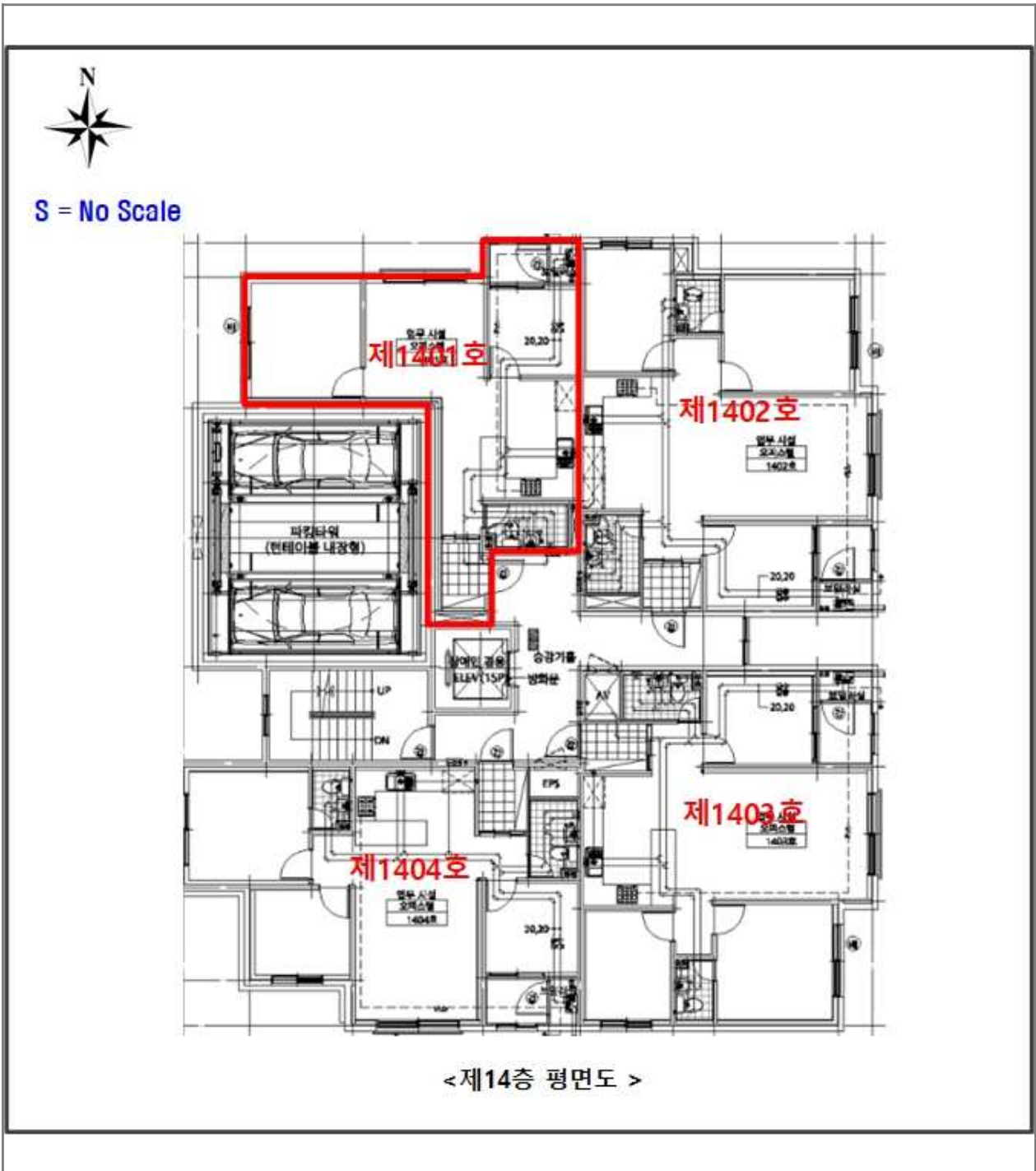
소재지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2외 지클래스 제1동 제14층 제1401호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

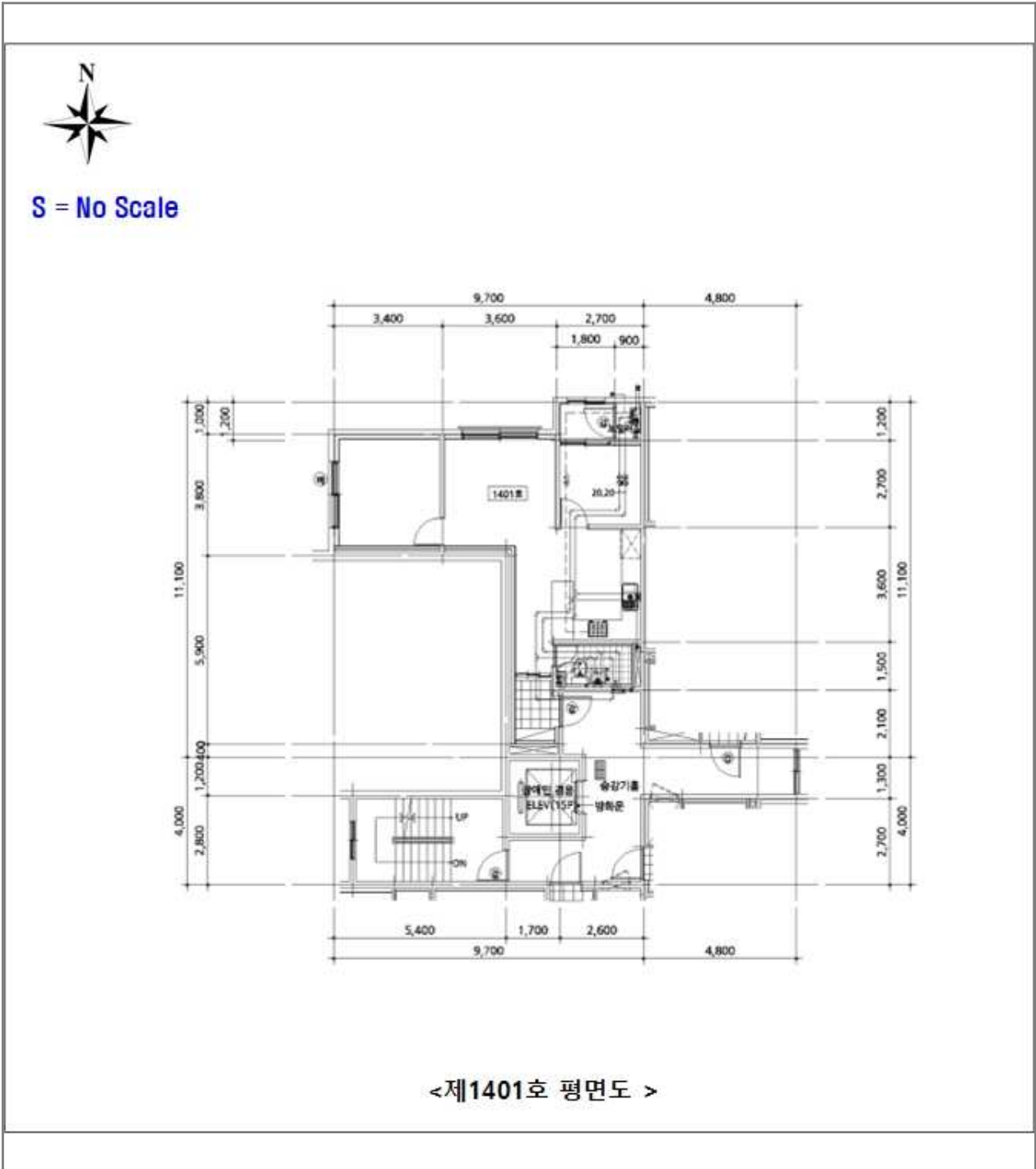
# 내 부 구조 도(제14층 평면도)

소재지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2 외 지클래스 제1동 제14층 제1401호
-----	---



# 내 부 구조 도(제1401호 평면도)

소재지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2 외 지클래스 제1동 제14층 제1401호
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2 외



본건이 속한 건물 전경



공동출입구1



공동출입구2

# 사 진 용 지

소재지

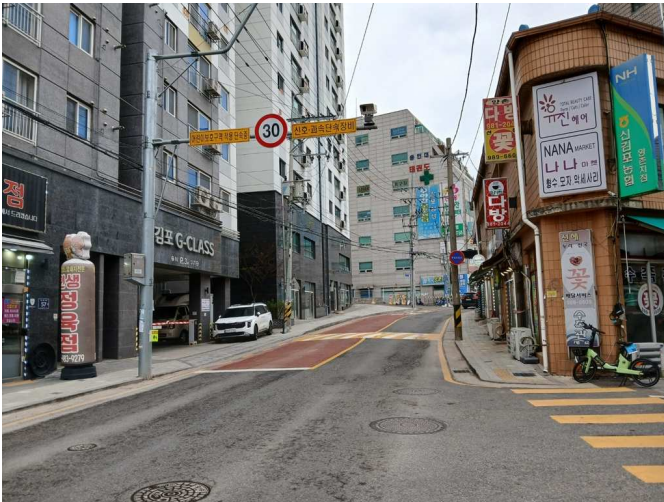
경기도 김포시 양촌읍 양곡리 433-2 외



현관



본건이 속한 건물 후면



주위환경1



주위환경2