



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	B2603-01-001
평가금액	99,000,000 원
평가기관 / 평가자	건일감정평가법인 본사 / 안성태
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	건일감정평가법인 본사 / 안성태	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-12 15:10:00.0
대표	건일감정평가법인 본사 / 안성태	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-12 15:10:00.0
심사자	건일감정평가법인 본사 / 윤운근	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-12 15:03:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주진미 소유물건[2025-15032-A02]

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: B2603-01-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

(주)건일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안성태

안성태
(인)

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태
(서명또는인)

감정평가액	구천구백만원정 (₩99,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주진미 [2025-15032-A02]	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
그밖의 참고사항	-	2026.03.11	2026.03.11	2026.03.11	

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	구분건물	1개호	-	99,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩99,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

윤원준
(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “김포한가람초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (유일스카이오피스텔1 제6층 제612호)로서, 한국자산관리공사 인천지역본부에서 의뢰된 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 03월 11일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 11일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지		경기도 김포시 구래동 6878-4 유일스카이오피스텔1 제6층 제612호		사용승인 일자	2019.09.02		
건물 주용도		업무시설, 제2종근린생활시설		구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		
전체층수		지하5층/지상16층		용도지역	일반상업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	해당 층 · 호수						
가	제6층 제612호	19.74	34.535	54.275	5.7575	오피스텔 (주거용/탐문조사)	

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장상 “건축물현황도” 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건은 주거용 오피스텔로(탐문조사 등) 해당 호수의 전입세대열람 결과는 다음과 같으니 업무에 참고하시기 바람. (첨부서류 참조/도로명 주소 기준하여 작성함)

순번	주 소	세대주 성명	전입일자	등록구분
1	경기도 김포시 김포한강4로 565, 612호	계**	2024.04.15	거주자

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
a	구래동 6878-4	유일스카이 오피스텔1 제4층 제4**호	19.74	2024.10.08	101,520,000	5,142,857	-
				2019.09.02			
b	구래동 6878-4	유일스카이 오피스텔1 제4층 제4**호	19.74	2024.07.10	101,520,000	5,142,857	-
				2019.09.02			

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
#a	구래동 6878-4	유일스카이 오피스텔1 제4층 제4**호	19.74	경매	2024.07.24 2019.09.02	94,000,000	4,761,905
#b	구래동 6878-6	월드퍼스티 오피스텔 제15층 제15**호	20.62	경매	2025.10.28 2019.11.28	107,000,000	5,189,137
#c	구래동 6878-7	종일라크리움 제5층 제5**호	20.686	경매	2025.12.05 2021.04.08	105,000,000	5,075,897
#d	구래동 6878-7	종일라크리움 제6층 제6**호	21.273	경매	2025.12.07 2021.04.08	104,000,000	4,888,826

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
전유면적 기준 5,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.	

4) 인근지역 최근 1년 경매통계

(출처 :인포케어)

구 분	용 도	경기도 김포시	
		매각가율(%)	매각율(%)
최근 1년 평균	오피스텔	52.3	24.7
	오피스텔(주거)	70.2	25.6

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 유형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
a	구래동 6878-4	유일스카이 오피스텔1 제4층 제4**호	19.74	2024.10.08 2019.09.02	101,520,000	5,142,857	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기도 오피스텔]

기 간	시점수정치	비 고
2024.10.08 ~ 2026.03.11	0.97400	지역 :경기도(24.10.08~26.03.11) 거래시점 : 2024.10.08, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.03.11, 2026년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년01월 지수를 적용함 2024.10.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 2026.03.11 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 95.90 시점수정치 : $95.90/98.46 \approx 0.97400$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.97400

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일건물 내 사례로 외부요인은 동일함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	동일건물 내 사례로 건물요인은 동일함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
가	5,142,857	1.000	0.97400	1.000	5,009,143	19.74	98,880,483	99,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소 재 지	명칭 · 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
가	경기도 김포시 구래동 6878-4	유일스카이오피스텔1 제6층 제612호	19.74	5.7575	99,000,000
감 정 평 가 총 액			-	-	99,000,000

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 <								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 |
| 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 김포시 구래동 소재 “김포한가람초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장, 구래역(김포골드라인) 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 16층 건물내 제6층 제612호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

창호: 샷시 창호임.

4. 이용상태

오피스텔(주거용/탐문조사 등)로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지대비 등고 평탄한 정방형의 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 |
| 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) | | |

7. 인접 도로상태 등

본건 남측으로 폭 약 15미터, 북측으로 폭 약 35미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대. 지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의) 임.

9. 공부와의 차이

없 음.

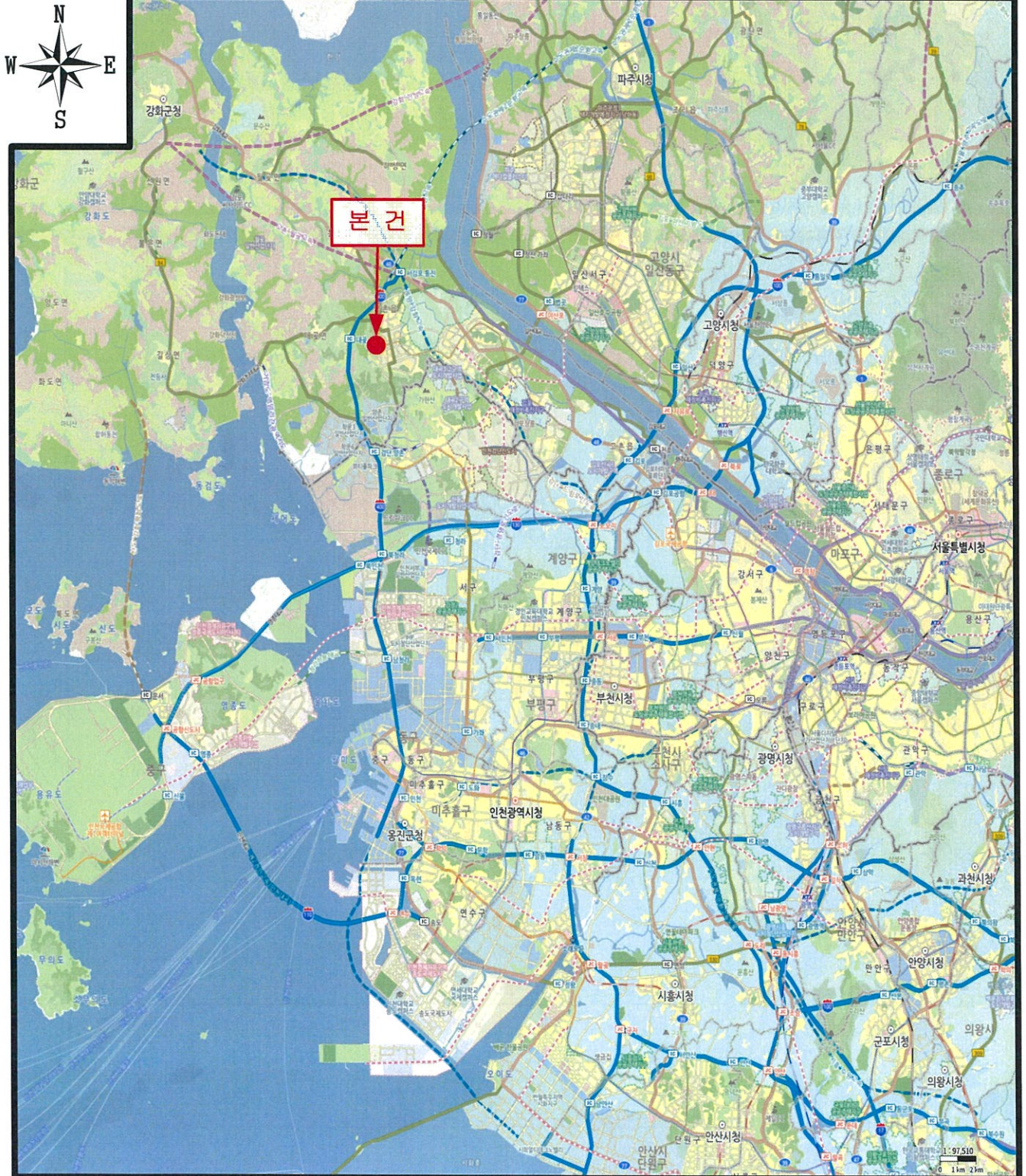
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

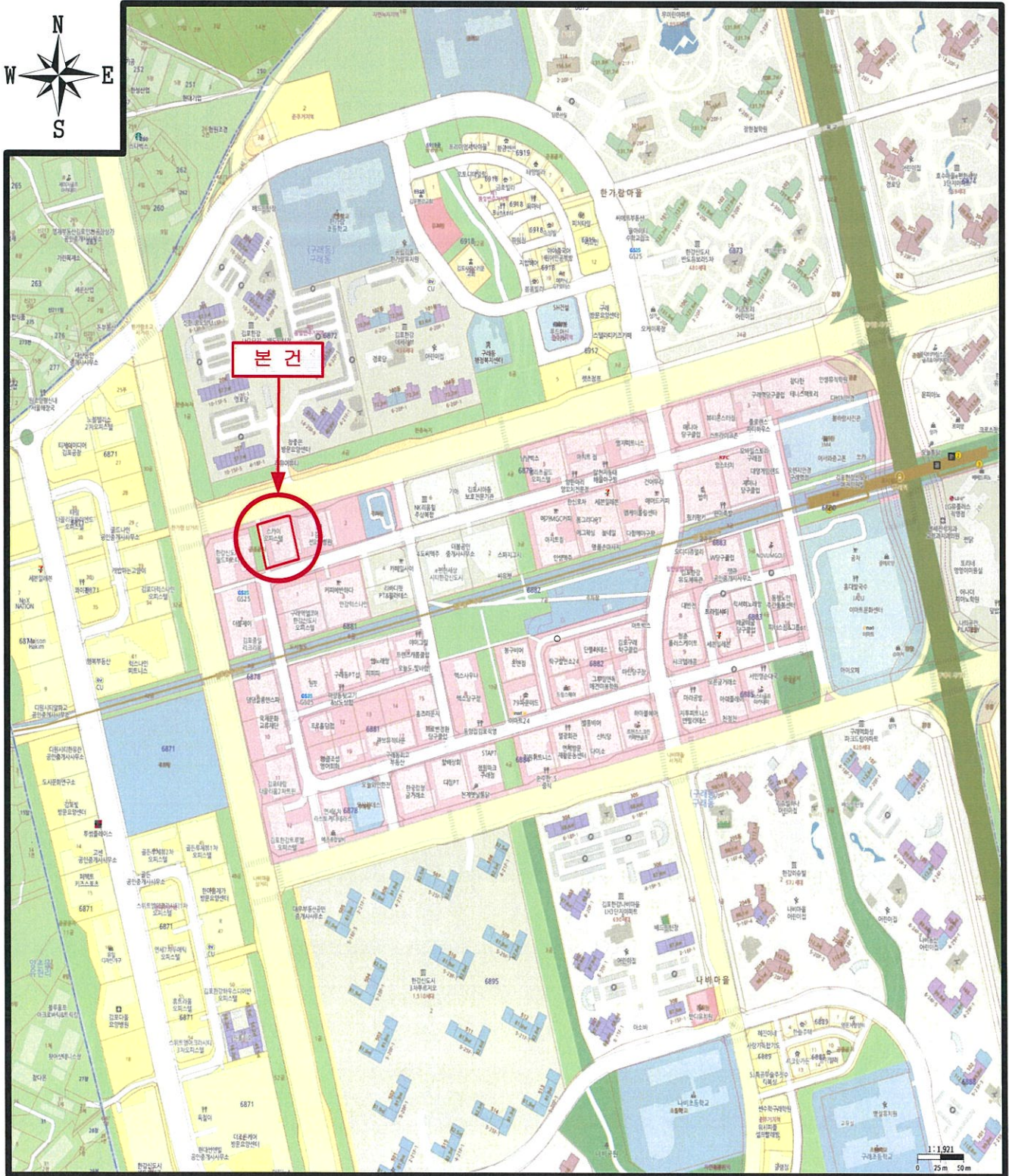
경기도 김포시 구래동 6878-4 유일스카이오피스텔1 제6층 제612호



위 치 도

소재지

경기도 김포시 구래동 6878-4 유일스카이오피스텔1 제6층 제612호



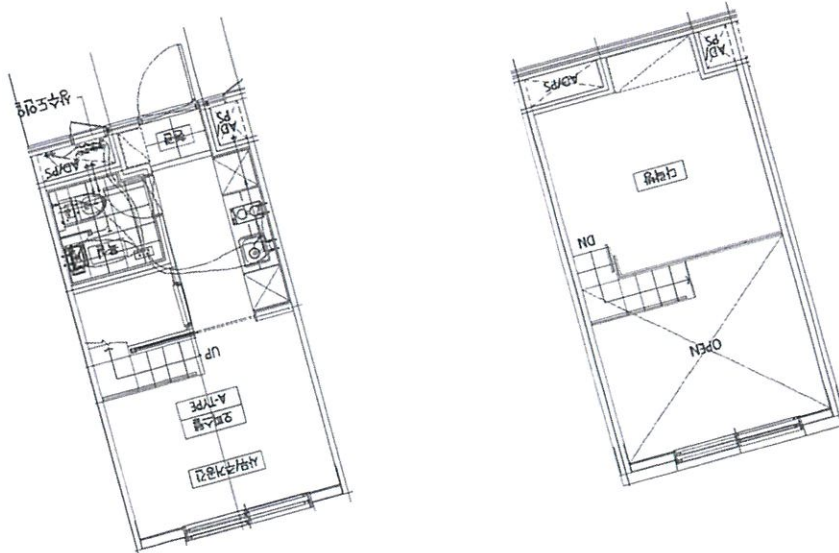
호별배치도 및 내부구조도



No Scale



<유일스카이오피스텔1 제6층 호별배치도>



<유일스카이오피스텔1 제6층 제612호 내부구조도>

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



공동현관 입구



본건 현관 입구