

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 신영부동산신탁㈜

건명 : 경기도 김포시 구래동 6871-16
(김포한강10로133번길 75)
리브타워 제1층 제103호

평가서번호 : 중 앙 012025-0916-011

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd



서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr


home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.			
감정평가사 장지철		장 지 철	
(주)중앙감정평가법인 대표이사		신 상 윤	

감정평가액	육억이천이백만원정 (\ 622,000,000.-)			
의뢰인	신영부동산신탁㈜	감정평가목적	공매	
제출처	신영부동산신탁㈜	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁㈜	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.17	2025.09.17	2025.09.18

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	622,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					\ 622,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 권영진
	권 영 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '나래중학교' 북서측 인근에 위치하는 리브타워 제1층 제103호로서, 신영부동산신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 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 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 수익성 부동산으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의해 산출된 시산가액과 합리성을 검토하여야하나, 본 평가는 공매 목적의 평가로서 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 임대차내역에 대한 확인은 이해관계인의 부재로 귀사와 협의하여 생략하였는바, 업무 시 참고하시기 바람.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 본건 토지에 대해 별도등기가 있는바, 업무 시 참고하시기 바람.

1토지(갑구 5번 신탁 등기) 2024년 01월 17일 등기

라. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-16 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로133번길 75		
건물명	리브타워		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-3/10
주용도	공장, 제1,2종근린생활시설	단지규모	253개호
사용승인일	2024.01.03	대지면적(㎡)	2,495
연면적(㎡)	18,378.4147	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1/103	제2종근린생활시설 (사무소)	42.32	39.2572	81.5772	11.0747	51.88
합계	-	-	42.32	39.2572	81.5772	11.0747	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '나래중학교' 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건까지 제 차량의 출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 근린생활시설, 지식산업센터 및 오피스텔 등이 혼재하는 노선상가지대로서, 제반 입지조건 및 주위환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 토지 및 인접 도로와 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 북동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)
건 물 상 황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 중 제1층 제103호로서,(사용승인일 2024.01.03) 외벽 : 석재 마감 등 내벽 : 물탈위 페인트 마감 등 바닥 : 아스타일, 타일 마감 등 창호 : 알루미늄샷시 창호임.
	이용상황	본건 기호(가)는 근린생활시설로 이용중임. (후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	시스템냉·난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 화재탐지설비 및 감지기, 지하주차장시설 등이 구비되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	구래동 6871-46 스위트엠 아크라시티2차 B/1/107	34	10.0736	550,000,000	16,176,000	2024.10.11
							2020.02.10
#2	매매	구래동 6871-12 외 디원시티시그니처 지식산업센터 -/1/119	23.9925 (지분거래)	12.8467 (지분거래)	341,200,000	14,221,000	2024.06.26
							2022.04.08
#3	매매	구래동 6871-58 스위트엠 아크라시티1차 -/1/101	31.78	9.3046	472,692,000	14,874,000	2024.03.18
							2020.01.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	담보	구래동 6871-12 외 디원시티시그니처 지식산업센터 -1/146	44.88	610,000,000	13,592,000	2025.04.17
						2022.04.08
(2)	담보	구래동 6871-12 외 디원시티시그니처 지식산업센터 -1/119	47.985	650,000,000	13,546,000	2024.07.01
						2022.04.08
(3)	법원 경매	구래동 6871-46 스위트엠아크라시티2차 B동1/110	39.11	574,000,000	14,677,000	2024.04.12
						2020.02.10

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
본건 유사 집합건물(상가)	전유면적 기준 단가: 14,000,000 ~ 15,000,000원/㎡ 수준	본건 해당

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 김포시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	47,095,146,950	22,301,594,387	47.4	603	71	11.8
근린상가	31,986,487,450	14,513,153,388	45.4	396	52	13.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경기 김포한강구래 집합상가 (2024.10.11 ~ 2025.09.17)	-1.092% (0.98908)	$(1-0.002 \times 82 \div 92) \times (1-0.0032) \times (1-0.0032) \times (1-0.0032 \times 79 \div 91) \approx 0.98908$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.90	본건은 사례 대비 외부요인(고객의 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등) 에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.02	본건은 사례 대비 내부요인(건물의 신축 년도 등)에서 우세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.918	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	16,176,000	1.00	0.98908	0.918	14,687,410	42.32	621,571,191	622,000,000
합계		-	-	-	-	-	621,571,191	622,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제1층 제103호	42.32	622,000,000	14,698,000
합 계			622,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

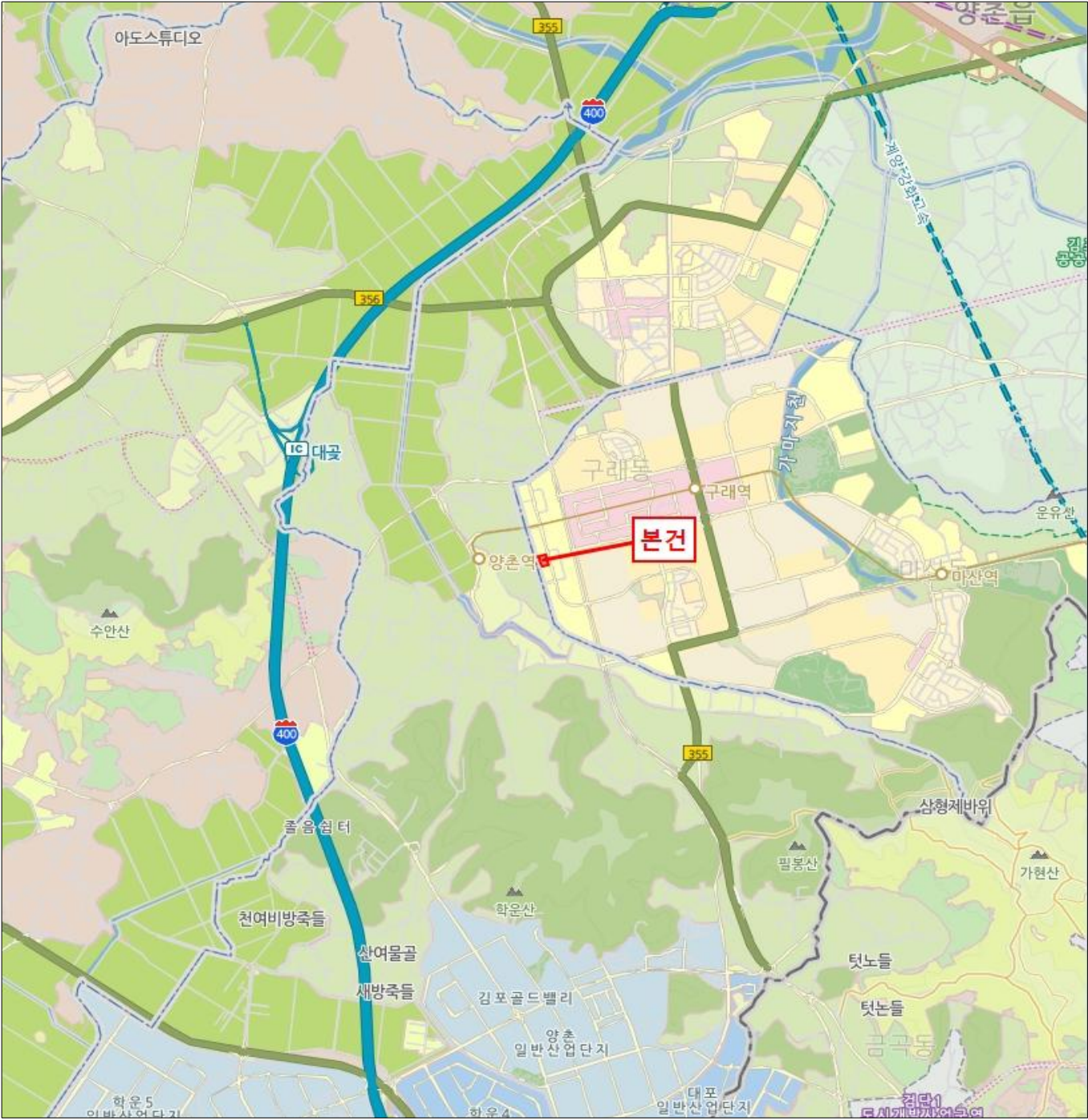
(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경 기 도 김 포 시 구 래 동 [도로명주소] 경 기 도 김 포 시 김포한강 10로133번길 7 5	6871-16 리브타워	공장, 제1, 2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 10층 (각)	 1,914.5077 2,004.651 2,022.201 1,276.255 1,315.12 1,230.71			
	”	6871-16	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 1 소유권대지권	2,495 42.32 11.0747 2,495 x---- 2,495	 42.32 11.0747	622,000,000	공용면적 :39.2572㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 124,400,000 497,600,000	
	합 계						\ 622,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6871-16(김포한강10로133번길 75) 리브타워 제1층 제103호
-----	--

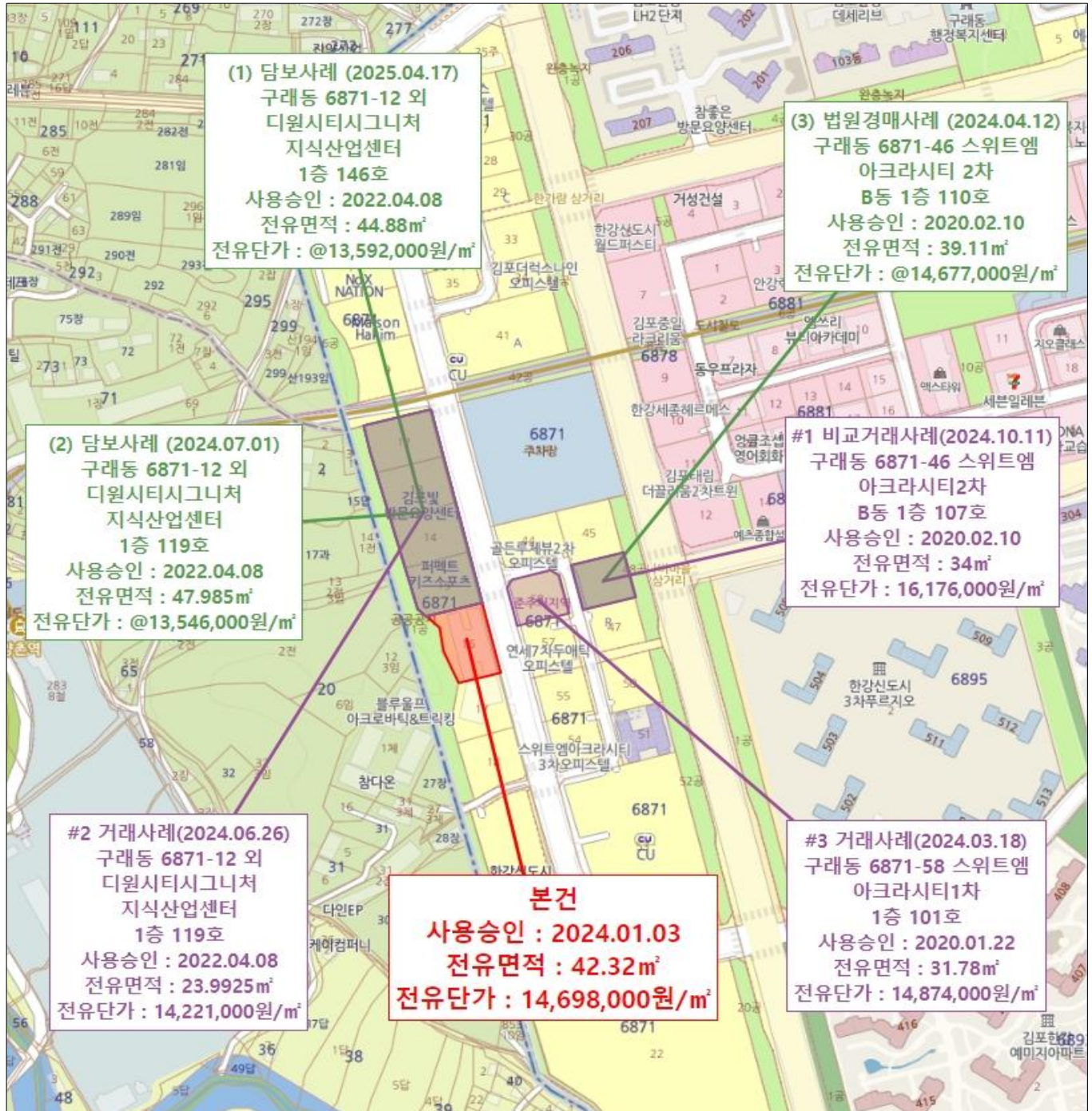


상 세 위 치 도

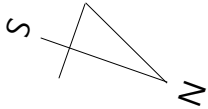


소재지

경기도 김포시 구래동 6871-16(김포한강10로133번길 75)
리브타워 제1층 제103호

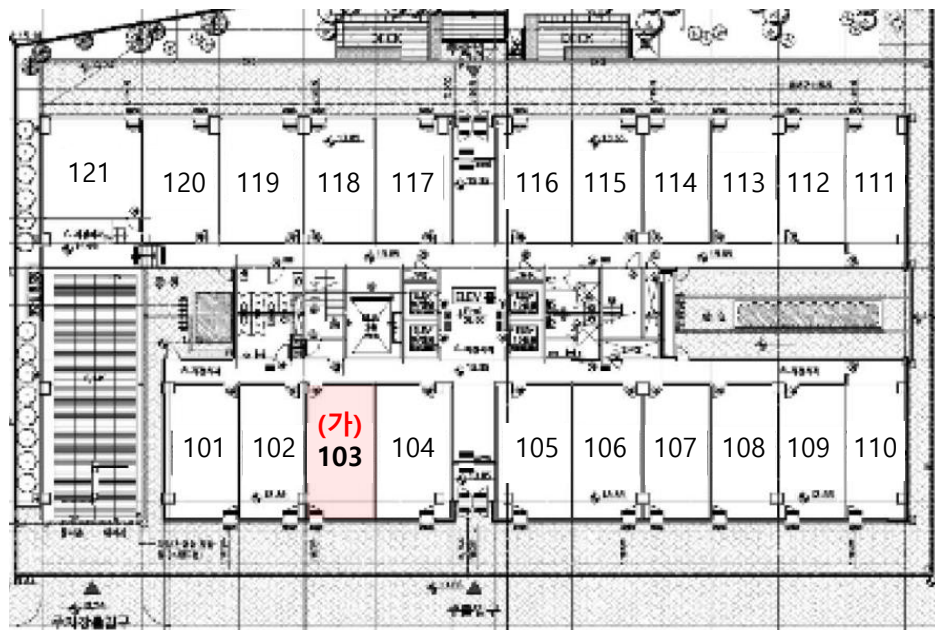


건물개황도

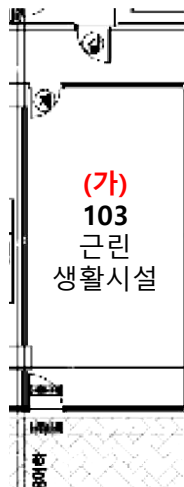


제1층 호별배치도

NO SCALE



내부구조도



사 진 용 지



[본건 북동측 방향에서 촬영]



[본건 남동측 방향에서 촬영]

사 진 용 지



[본건 북동측 방향에서 촬영]



[본건 북동측 방향에서 촬영]

사 진 용 지



[내부사진 : 제103호(전면출입구)]



[내부사진 : 제103호(후면출입구)]

사 진 용 지



[내부사진 : 제103호]



[내부사진 : 제103호]