

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 강남영동새마을금고

건명 : 경기도 김포시 구래동 6883-2 제601호 외
8개호

감정평가서 번호 : 하나 251016-00-016



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤

(인)

감정평가사

진우성

진우성 (인)

감정평가액	오십사억삼백만원정 (₩5,403,000,000.-)				
의뢰인	강남영동새마을금고		감정평가 목적	구매	
제출처	강남영동새마을금고		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 10. 17	2025. 10. 17	2025. 10. 20
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-
		이	하	여	백
	합계				₩5,403,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 감정평가사	이명기			(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '구래역(김포골드라인)' 서측 인근에 위치하는 통칭'아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개 호수에 대한 강남영동새마을금고의 구매 목적을 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 17일에 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 본 감정평가는 공매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용으로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 현장사정(시건장치 등)으로 인해 내부를 직접 확인하지 못하였는바, 본건의 위치 및 이용상황은 집합건축물대장상 현황도 및 인근 탐문 등에 의거 확인하였으니, 업무진행시 참고바람.
※ 본건 전체(일련번호(가)~(자)) 벽체 구분없이 9개호 전체 일괄 사용중인 것으로 탐문됨.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭'아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	186.03	186.03	185,400,000 432,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 313.024㎡
				소유권	25.07			
				1.x -----	2,486.5 x----	25.07		
				대지권	2,486.5			
라				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	108.4	108.4	토지·건물 토 지 : 220,200,000 건 물 : 513,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 182.4㎡
				소유권	13.04		배분내역	
				1.x -----	2,486.5 x----	13.04		
				대지권	2,486.5			
마				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	105.69	105.69	토지·건물 토 지 : 128,400,000 건 물 : 299,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 177.839㎡
				소유권	12.71		배분내역	
				1.x -----	2,486.5 x----	12.71		
				대지권	2,486.5			
						토지·건물	배분내역	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭'아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	108.4	108.4	125,100,000 291,900,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 182.4㎡
				소유권	13.03		428,000,000	
				1.x ----- 대지권	2,486.5 x----- 2,486.5	13.03		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 128,400,000 299,600,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	169.785	169.785	670,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 285.69㎡
				소유권	21.45			
				1.x ----- 대지권	2,486.5 x----- 2,486.5	21.45		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 201,000,000 469,000,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제608호	156.78	156.78	618,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 263.806㎡
				소유권	17.6			
				1.x ----- 대지권	2,486.5 x----- 2,486.5	17.6		
						토지·건물	배분내역	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭'아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제609호	188.82	토 지 :	185,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 317.719㎡
						건 물 :	432,600,000	
						188.82	745,000,000	
						소유권 21.2		
						1.x ----- 2,486.5 x----- 21.2		
				대지권 2,486.5		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	223,500,000	
						건 물 :	521,500,000	
합 계							₩5,403,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 구래동 6883-2 통창'아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개호		
도로명주소	경기도 김포시 김포한강9로76번길 63		
	주용도	제1,2종근린생활시설,판매시설,운동시설 83개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.02.29	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 9층
		연면적	17,928.59 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	6층/601호	일반음식점	188.82	128.899	317.719	22.79	59.43
나	6층/602호	일반음식점	156.78	107.026	263.806	18.92	59.43
다	6층/603호	일반음식점	186.03	126.994	313.024	25.07	59.43
라	6층/604호	일반음식점	108.4	74	182.4	13.04	59.43
마	6층/605호	일반음식점	105.69	72.149	177.839	12.71	59.43

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
바	6층/606호	일반음식점	108.4	74	182.4	13.03	59.43
사	6층/607호	일반음식점	169.785	115.905	285.69	21.45	59.43
아	6층/608호	일반음식점	156.78	107.026	263.806	17.6	59.43
자	6층/609호	일반음식점	188.82	128.899	317.719	21.2	59.43
합계 (9개호)			1,369.505	934.898	2,304.403	165.81	-

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구래동 6883-2	4/407	체력 단련장	169.785	285.69	700,000,000 (@4,120,000)	2024.07.16 (2016.02.29)	동 건물 내 소재
#2	구래동 6874-23 외	6/607	학원	88.94	174.592	340,000,000 (@3,820,000)	2023.10.30 (2018.02.09)	-
#3	구래동 6878-7	2/226	의원	34.8	83.098	120,000,000 (@3,450,000)	2025.07.16 (2021.04.08)	KAIS

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가 ~ 자

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 김포한강구래 집합상가	-1.300% (0.98700)	거래시점 / 기준시점	2024.07.16/ 2025.10.17
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 김포한강구래 2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.2 2025년 01분기 : -0.32 2025년 02분기 : -0.32 2025년 03분기 이후 : -0.32 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.001 \times 77 \div 92) \times (1-0.002) \times (1-0.0032) \times (1-0.0032) \times (1-0.0032 \times 109 \div 91) \approx 0.987$

※ 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 가~자) / 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(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 동 건물 내 소재하여 동일함.
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 사례가 동 건물 내 소재하여 동일함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.97	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
일련 번호			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	6/601	188.82	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	744,790,293	745,000,000
나	6/602	156.78	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	618,410,243	618,000,000
다	6/603	186.03	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	733,785,289	734,000,000
라	6/604	108.4	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	427,577,946	428,000,000
마	6/605	105.69	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	416,888,497	417,000,000
바	6/606	108.4	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	427,577,946	428,000,000
사	6/607	169.785	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	669,707,764	670,000,000
아	6/608	156.78	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	618,410,243	618,000,000
자	6/609	188.82	#1	4,120,000	1.000	0.98700	0.970	3,944,446	744,790,293	745,000,000
합계		1,369.50 5	-	-	-	-	-	-	-	5,403,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
근린생활시설	중심 상가지대	중로각지	3,600,000-4,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구래동 6883-2 6/601	일반 음식점	188.82	317.719	740,000,000 (@3,920,000)	2023.09.21	담보
(2)	구래동6883-2 6/602	일반 음식점	156.78	263.806	614,000,000 (@3,920,000)	2023.09.21	담보
(3)	구래동6883-2 6/603	일반 음식점	186.03	313.024	757,000,000 (@4,070,000)	2023.09.21	담보
(4)	구래동6883-2 6/604	일반 음식점	108.4	182.4	424,000,000 (@3,910,000)	2023.09.21	담보
(5)	구래동6883-2 6/605	일반 음식점	105.69	177.839	414,000,000 (@3,920,000)	2023.09.21	담보
(6)	구래동6883-2 6/606	일반 음식점	108.4	182.4	424,000,000 (@3,910,000)	2023.09.21	담보
(7)	구래동6883-2 6/607	일반 음식점	169.785	285.69	691,000,000 (@4,070,000)	2023.09.21	담보
(8)	구래동6883-2 6/608	일반 음식점	156.78	263.806	614,000,000 (@3,920,000)	2023.09.21	담보
(9)	구래동6883-2 6/609	일반 음식점	188.82	317.719	740,000,000 (@3,920,000)	2023.09.21	담보

총 감정평가액 : 5,418,000,000원

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(10)	구래동 6882-4 11/1108	골프 연습장	165	303.75	627,000,000 (@3,800,000)	2025.05.26 (2018.08.22)	법원 경매	-
(11)	구래동 6882-4 5/503	의원	165	299.85	636,000,000 (@3,850,000)	2025.03.25 (2018.08.22)	공매 (이전)	-
(12)	구래동 6883-7 3/305	유흥주점	95.34	173.09	346,000,000 (@3,630,000)	2025.08.04 (2016.12.01)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	44,989,522,250	19,972,051,387	44.4	612	71	11.6
근린상가	33,110,033,450	14,650,160,388	44.2	400	53	13.2
아파트상가	2,412,900,000	966,004,000	40.0	15	5	33.3
오피스텔(상가)	6,139,000,000	1,745,821,000	28.4	185	10	5.4
점포	3,327,588,800	2,610,065,999	78.4	12	3	25.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제6층 제601호	188.82	22.79	745,000,000
나	제6층 제602호	156.78	18.92	618,000,000
다	제6층 제603호	186.03	25.07	734,000,000
라	제6층 제604호	108.4	13.04	428,000,000
마	제6층 제605호	105.69	12.71	417,000,000
바	제6층 제606호	108.4	13.03	428,000,000
사	제6층 제607호	169.785	21.45	670,000,000
아	제6층 제608호	156.78	17.6	618,000,000
자	제6층 제609호	188.82	21.2	745,000,000
합계		1,369.505	165.81	5,403,000,000

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

~.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

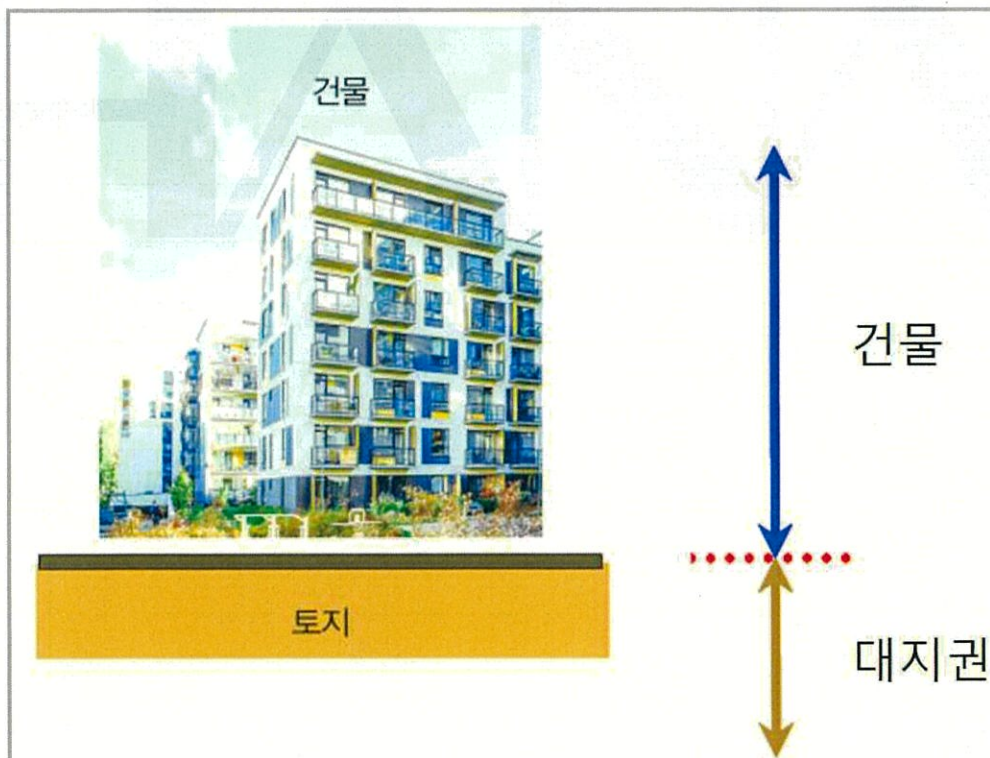
VI. 토지·건물 배분비율 결정

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 토지·건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 배분비율표

(1) 공동주택

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비주거용 집합건물

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매점/소매점	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
	오피스텔	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
오피스텔	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	광역시	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 배분비율 결정

대상물건은 경기도 김포시 구래동 일반상업지역에 위치하는 근린생활시설(집합상가)로서, ① 인근 유사 주상용 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [30 : 70]으로 결정하였음.

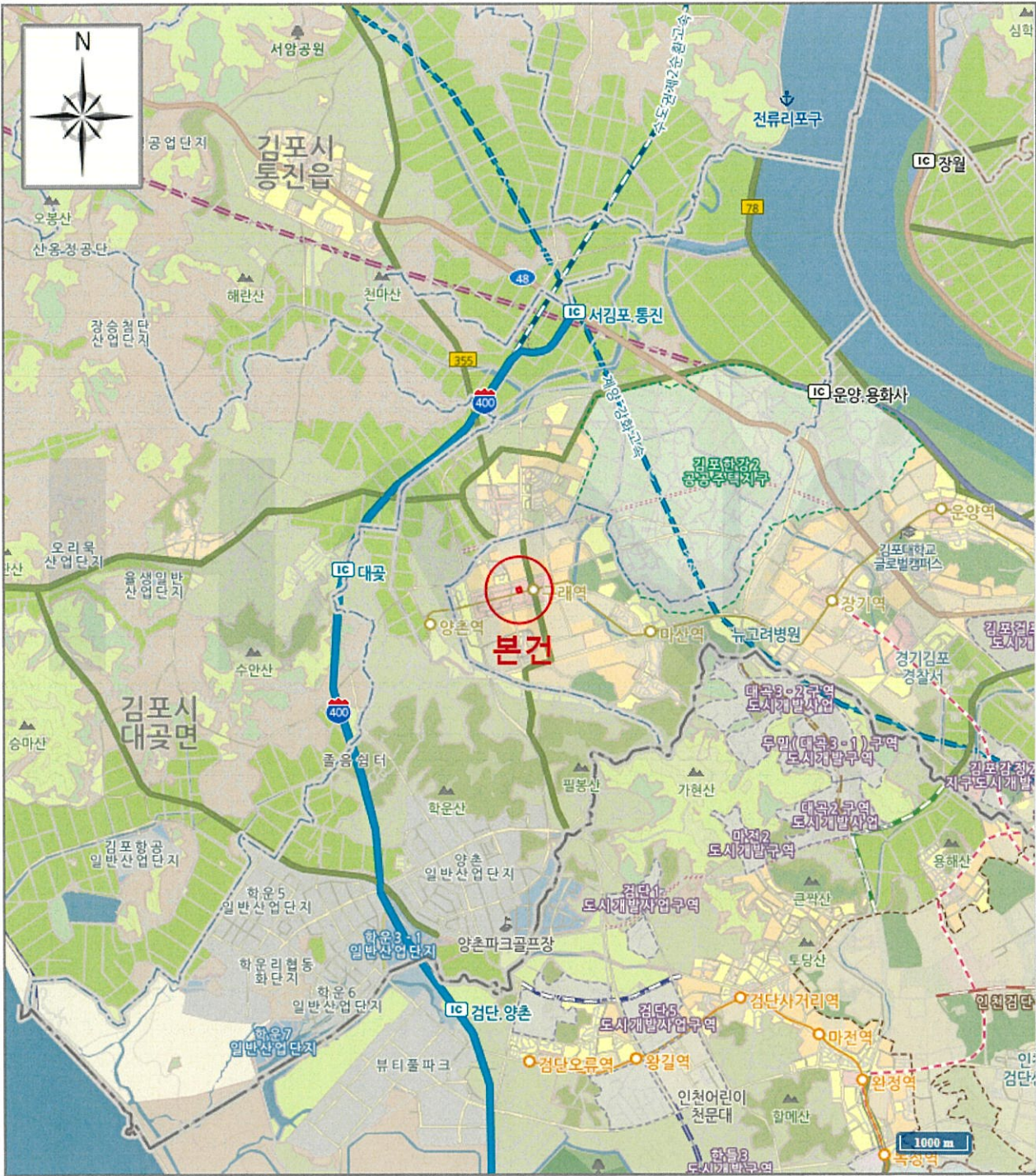
일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가	제6층 제601호	745,000,000	30%	223,500,000	70%	521,500,000
나	제6층 제602호	618,000,000	30%	185,400,000	70%	432,600,000
다	제6층 제603호	734,000,000	30%	220,200,000	70%	513,800,000
라	제6층 제604호	428,000,000	30%	128,400,000	70%	299,600,000
마	제6층 제605호	417,000,000	30%	125,100,000	70%	291,900,000
바	제6층 제606호	428,000,000	30%	128,400,000	70%	299,600,000
사	제6층 제607호	670,000,000	30%	201,000,000	70%	469,000,000
아	제6층 제608호	618,000,000	30%	185,400,000	70%	432,600,000
자	제6층 제609호	745,000,000	30%	223,500,000	70%	521,500,000

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '구래역(김포골드라인)' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 중심 상가지대로서 제반 주위환경은 양호함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 구래역(김포골드라인)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.
인접도로상태	본건 북서측 및 남동측으로 노폭 약 20m의 포장도로와 각각접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 건축사육제한구역(모든축종 제한)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(지방도355호선)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의), <추가기재>본증명은간혹전산오류로 인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다,
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 중 제6층 제601호 외 8개호수로서, 외벽 : 화강석 및 인조석 마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 바닥 : 타일깔기 마감 등, 창호 : 알루미늄샷시 창호임.
이 용 상 황	일련번호(가)~(자) 공히 집합건축물대장상 일반음식점 으로 표기되어 있음.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 급탕설비, 냉난방설비(시스템에어컨), 승강기설비, 소방설비(옥내소화전, 스프링클러설비) 되어있음.
임대사항	미상임.
기타사항	본건 전체(일련번호(가)~(자)) 벽체 구분없이 9개호 전체 일괄 사용중인 것으로 탐문됨.

광역위치도

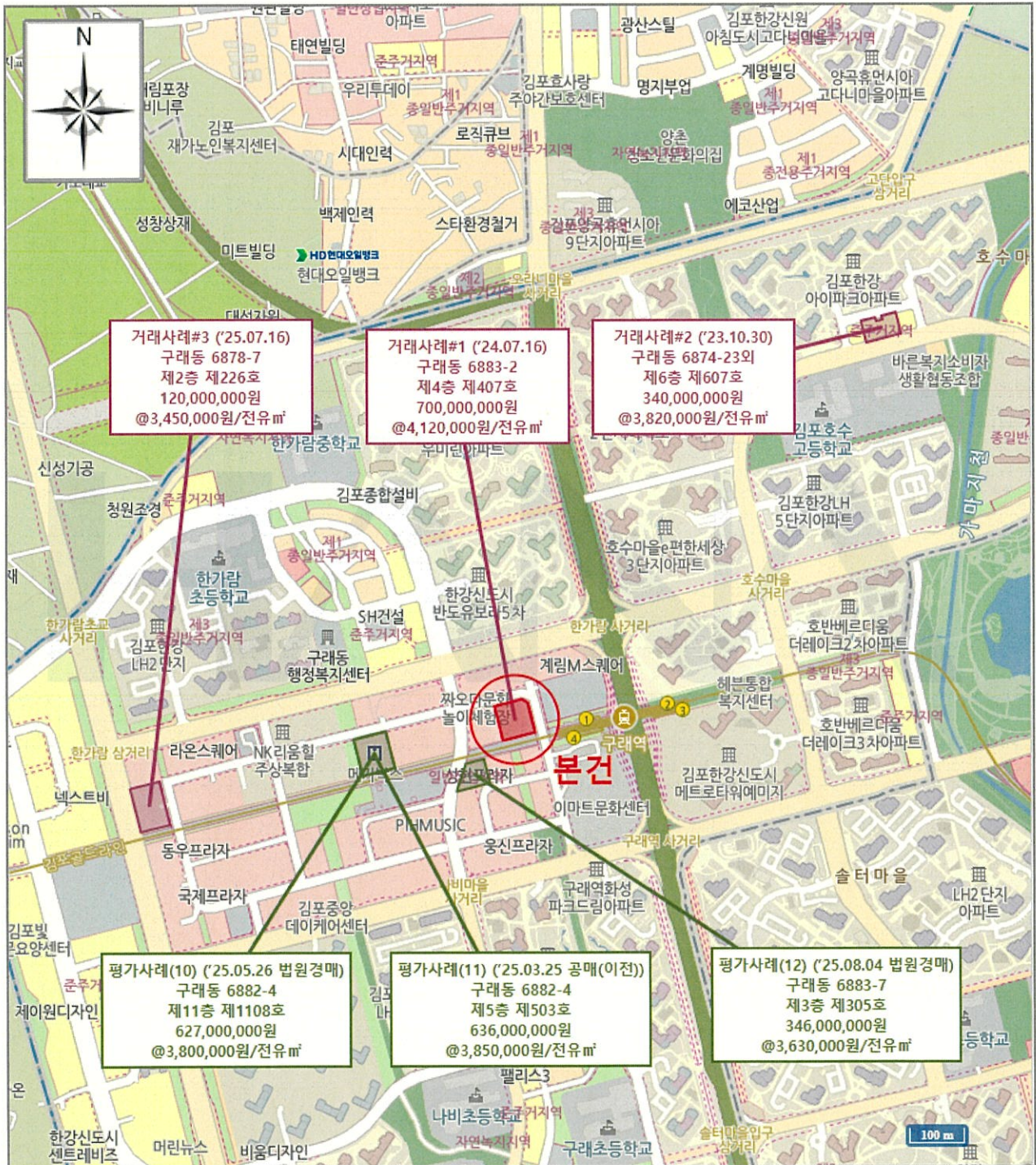
소재지	경기도 김포시 구래동 6883-2
-----	--------------------



가 격 참 고 도

소재지

경기도 김포시 구래동 6883-2



[범 례]

■ 본 건

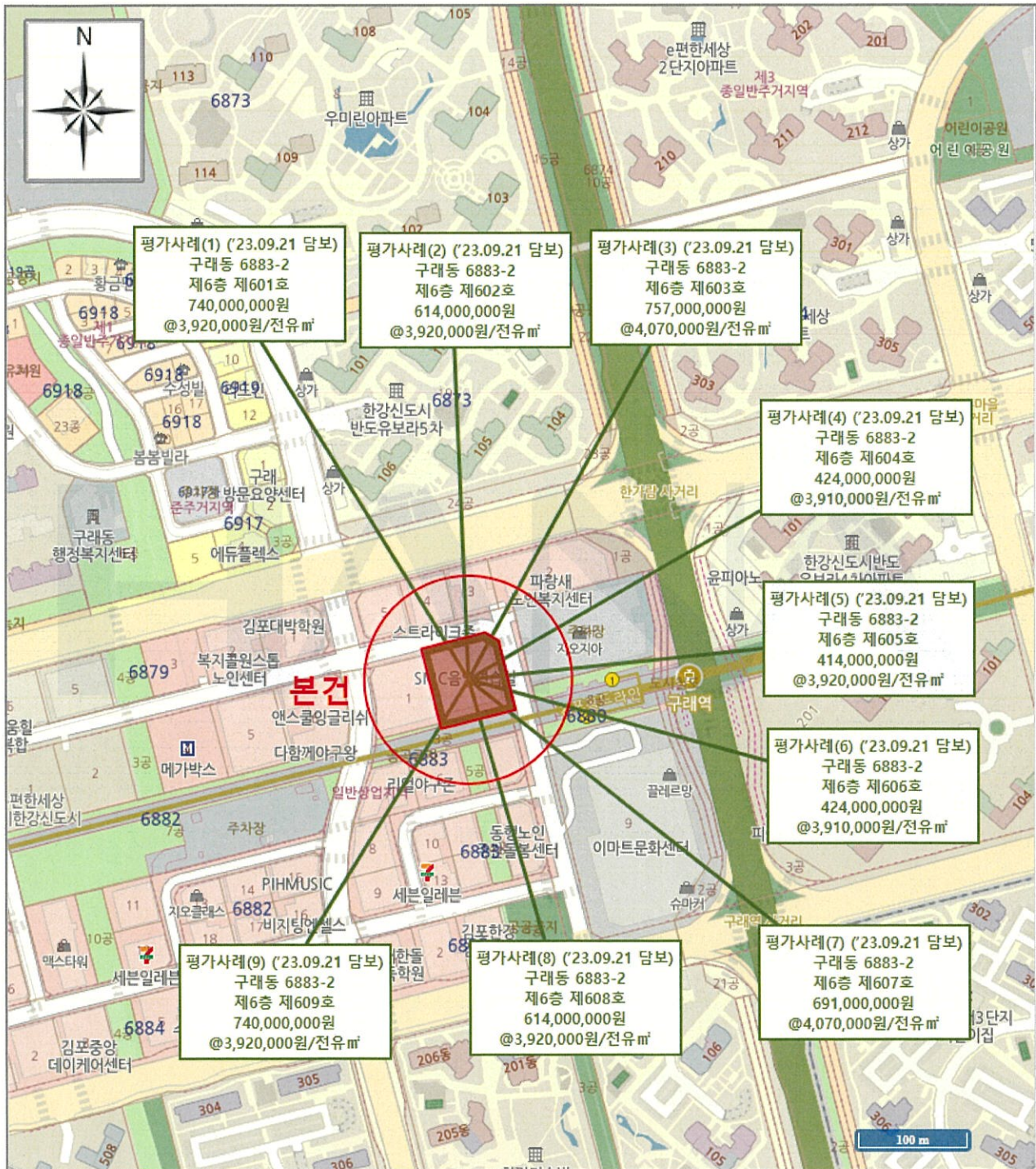
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소재지

경기도 김포시 구래동 6883-2



[범 례]

■ 본 건

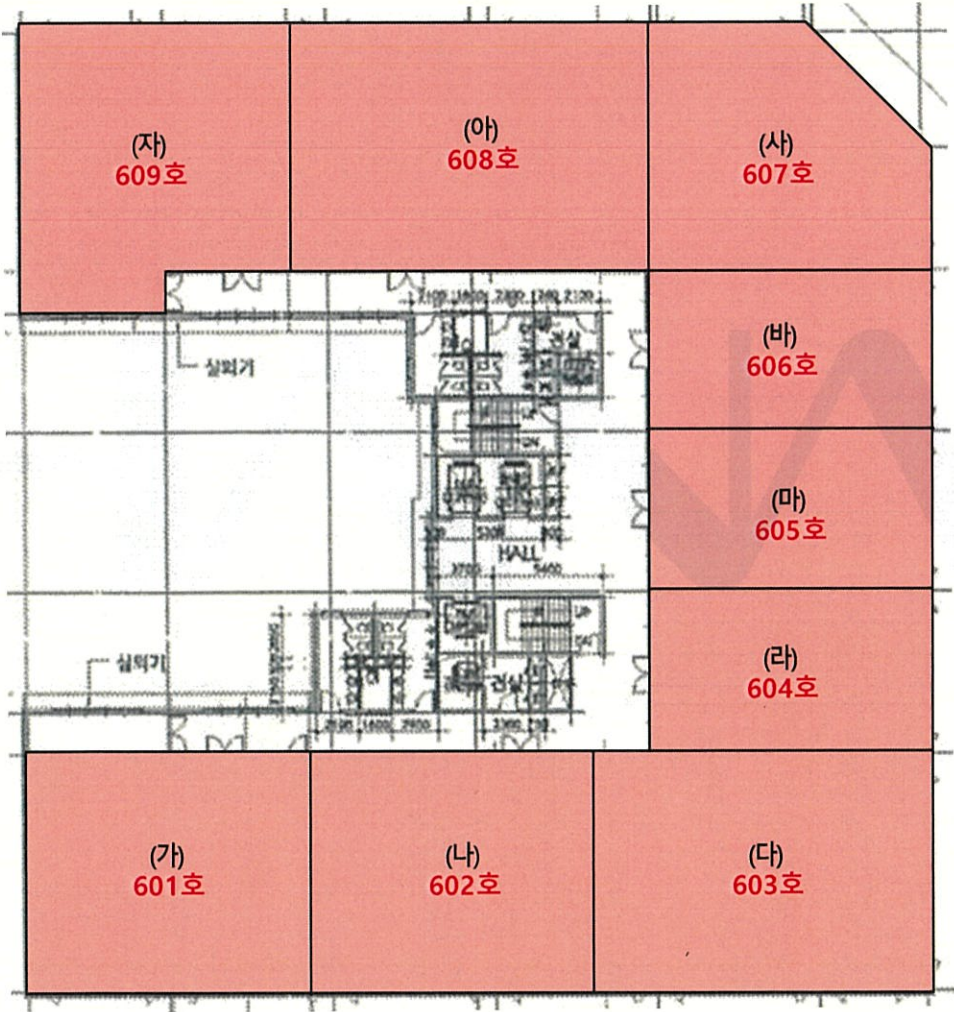
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



통칭 '아스타프라자' 제6층 제601호 외 8개호
(호별배치도 및 내부구조도)



※ 일련번호(가)~(자) 근린생활시설

[제6층]

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 구래동 6883-2
-------	--------------------



본건물 전경



본건 출입부분



본 건물 층별 상호



주위 환경(남동측에서 촬영)

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 251016-00-016

강남영동새마을금고 귀하

사백삼십구만삼천사백원정 (₩4,393,400.-)

2025-10-16 일자로 의뢰하신 『 경기도 김포시 구래동 6883-2 외 601~609 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	3,791,680	하한율 적용(0.8) $3,566,000 + (403,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$
나.여 비	103,800	경기도 김포시
토지조사비	-	【물건조사비】9동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 6,300 【기타 실비】 사진 1장 x 2,000원 = 2,000원
물건조사비	90,000	
공부발급비	7,300	
임대차조사비	-	
기타 실비	2,000	
특별용역비	-	
소 계	203,100	
수수료합계(공급가액)	3,994,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	399,400	
총 계	4,393,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	4,393,400	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251016-00-016)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 사업자등록번호 : 120-86-05531 (세금계산서문의:TEL 02-2182-8080)

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 새마을금고.낙성대 : 0926-09-007001-0
◆ 새마을금고.경기서부 : 9002-2063-6041-6
◆ 새마을금고.서울축산 : 9002-2067-3449-0

예금주 【 (주)하나감정평가법인 】

(주)하나감정평가법인

대 표 이 사 김 도 곤

(TEL : 02-2182-8000 FAX : 02-558-0440)