

감정평가서

Appraisal Report

경기도 김포시 구래동 6871-33 外 소재
구분건물

ND2023-0825-0004

2023-09-04

신영부동산신탁(주)



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



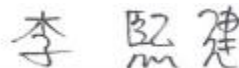

나라감정평가법인


전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 이희건  (인) 

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부  (서명 또는 인)
 본부장 정현우

감정평가액	일억삼천삼백만원정 (\133,000,000.-)			
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	신영부동산신탁(주)	감정평가조건	—	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
채무자	—	2023. 08. 28	2023. 08. 28	2023. 09. 04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	—	133,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\133,000,000.-

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

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “한가람초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(김포더럭스 나인오피스텔 제10층 제1012호)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 08월 28일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2023년 08월 28일이고, 가격조사 완료일자는 2023년 08월 28일이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 전입세대 열람 내역 (발급일자 : 2023년08월28일 16:00:12)

- 도로명주소 : 경기도 김포시 김포한강10로 133번길 142, B동 1012호

세대 순번	세대주/ 최초 전입자	성명	전 입 일 자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.									

※ 「주민등록법 시행규칙」에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바랍니다.

(2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 도면 및 현관 출입문의 표시 등으로 위치 확인하였습니다.

(3) 참고사항

- ① 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없는 바, 업무진행시 참고바랍니다.
- ② 본건은 현장 조사시 이해관계인 부재로 건물이용상황 등은 "집합건축물대장- 건축물현황도"를 근거로 작성하였는바, 공매 진행시 참고바랍니다.
- ③ 본건은 의뢰인 요청으로 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 배분 표기하였는바, 공매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-33 外					
건물명 동, 층, 호수	김포더럭스나인오피스텔 제비동 제10층 제1012호					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
가	비 / 1012	21.6	34.24	55.84	6.14	38.7%
용도	업무시설(오피스텔)	사용 승인일자		2020년 10월 07일		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통상황	본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “한가람초등학교” 남서측 인근에 위치하며 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 지하철역(양촌역) 및 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통인 편입니다.
주위 환경	본건 일대는 상업용빌딩 및 지식산업센터, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 무난한 편입니다.
토지형태 및 이용상태	2필 일단의 인접지와 등고평탄한 가장형의 토지로서, 오피스텔(김포더럭스나인오피스텔 비동)의 건부지로 이용중입니다.
인접도로 상태	본건 남서측으로 도로 폭 약 15미터 도로와 접하고 북서측으로 도로 폭 약 8미터 보행자 전용도로와 접합니다.
전철역과의 거리	본건 남서측 인근에 양촌역(김포골드선)이 소재합니다.
버스정류장과의 거리	인근에 버스정류장이 소재합니다.
도시계획 및 기타 공법관계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 제10층 제1012호로서, 외벽 : 치장벽돌 및 몰탈위페인팅마감 창호 : 알루미늄 샤시 창호입니다.						
이용상황	오피스텔로 이용중입니다.						
부대설비	설비	화재탐지 및 경보	스프링 쿨러	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	유무	○	○	○	○	○	○
주차여건	지하층에 주차설비 되어 있습니다.						
임대상황 및 기타	현장 조사시 이해관계인 부재로 임대상황은 조사하지 못하였습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
a	구래동 6871- 33 외	김포더럭스나인 오피스텔 비동 10층 1030호	21.6	6.14	136,310 (6,310)	등기사항 전부증명서	2022.12.16
							2020.10.07
b	구래동 6871- 33 외	김포더럭스나인 오피스텔 비동 9층 912호	21.6	6.14	133,838 (6,200)	등기사항 전부증명서	2023.02.19
							2020.10.07
c	구래동 6871- 33 외	김포더럭스나인 오피스텔 비동 4층 407호	21.6	6.14	133,838 (6,200)	등기사항 전부증명서	2022.12.19
							2020.10.07
d	구래동 6871- 33 외	김포더럭스나인 오피스텔 비동 8층 824호	21.6	9.2	136,310 (6,310)	등기사항 전부증명서	2022.11.13
							2020.10.07

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. **(1.000)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 규모별 오피스텔 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 수도권 오피스텔 [규모별 40㎡ 이하] 오피스 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	100.52	100.57	100.60	100.63	100.73	100.80	100.78	100.74	100.62	100.46	100.20	99.89
2023년	99.50	99.13	98.81	98.50	98.34	98.12	98.00	-	-	-	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	98.0 (2023.07)	100.2 (2022.11)	98.0 / 100.2 = 0.97804

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

조 건	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설 등의 배치
	차량이용의 편리성, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
건물요인	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
	경과연수에 따른 노후도
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
가	a	외부요인	1.00	본건과 사례의 외부요인은 유사합니다.
		건물요인	1.00	본건과 사례의 건물요인은 유사합니다.
		개별요인	1.00	본건과 사례의 개별요인은 유사합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 유사합니다.
		누 계	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	136,310,000 (6,310,000)	1.000	0.97804	1.000	21.6 / 21.6	133,316,632	133,000,000 (6,160,000)
합 계			-	-	-	-	133,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
e	구래동 6871-33외	김포더럭스나인 오피스텔 비동	4/415	21.6	6.14	일반거래	137,000,000 (6,340,000)	2021.01.14
								2020.10.07
f	구래동 6871-33외	김포더럭스나인 오피스텔 비동	6/648	21.6	6.14	경매	136,000,000 (6,300,000)	2023.07.25
								2020.10.07

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(2) 인근지역 유사부동산 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비고
한가람초등학교 남서측 인근	중로한면	오피스텔	2층 이상	@6,000,000~6,300,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
오피스텔 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	비동 10층 1012호	21.600	133,000,000	@6,160,000	-
감정평가액 합계			₩133,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정하였습니다.

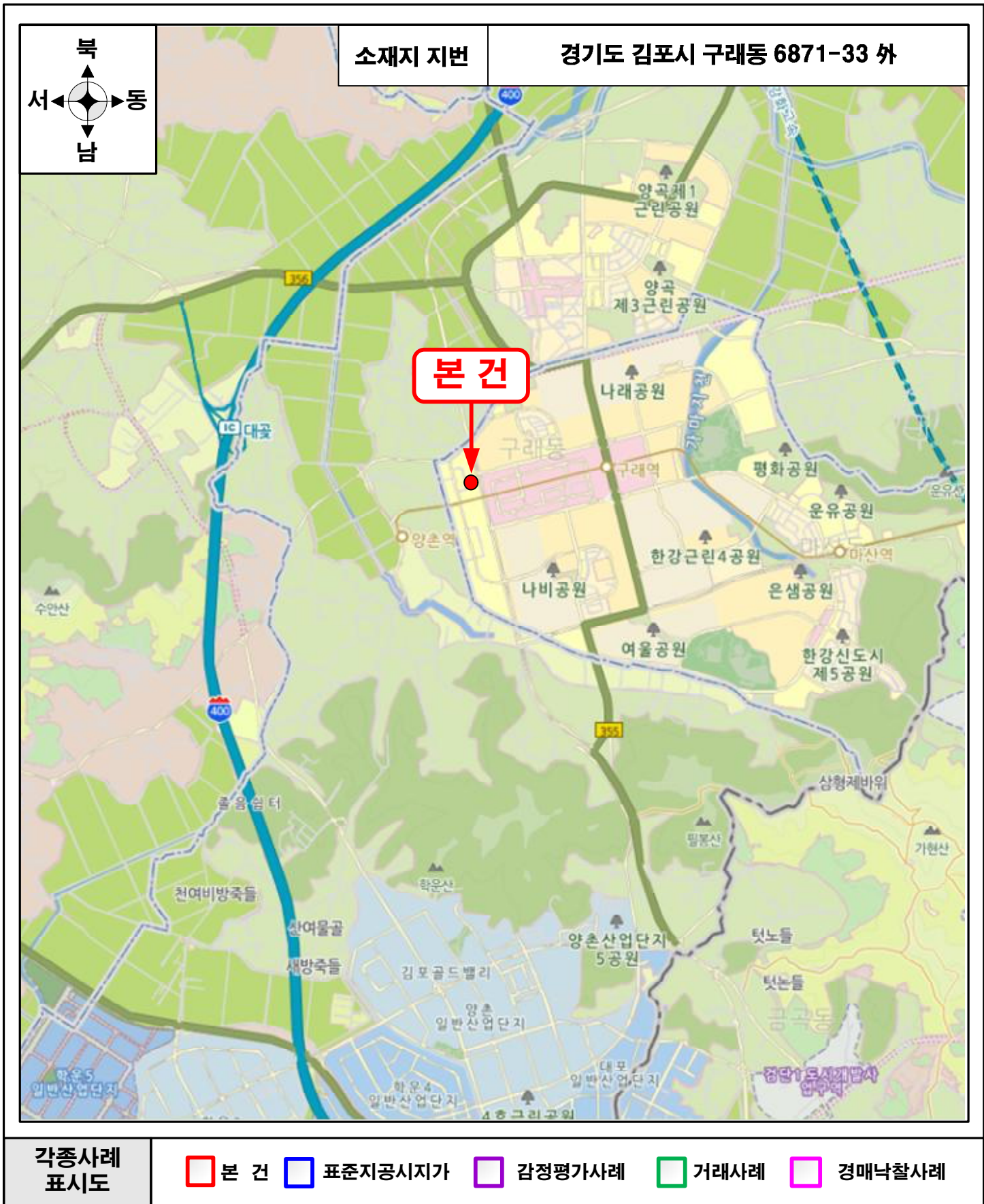
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고					
				공부	사정							
1.	경기도 김포시 구래동 6871-33, 6871-34 김포 덕력스나인 오피스텔 제비동 [도로명 주소] 경기도 김포시 김포한강 10로 133번길 142	업무시설 (오피스텔), 제2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	지하1층	2,415.37							
				지하2층	2,494.04							
				지하3층	2,533.09							
				지하4층	1,912.38							
				지하5층	2,333.59							
				1층	1,398.24							
				2층	1,558.72							
				3층	1,558.47							
				4층	1,543.95							
				5층	1,543.95							
				6층	1,543.95							
				7층	1,543.95							
				8층	1,543.95							
				9층	1,543.95							
				10층	1,510.59							
				가								
				2.	경기도 김포시 구래동 6871-33			대			1,684.3	
	" 6871-34	대			1,374							
			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1012호	21.60	21.60	133,000,000	공용면적: 34.24㎡					

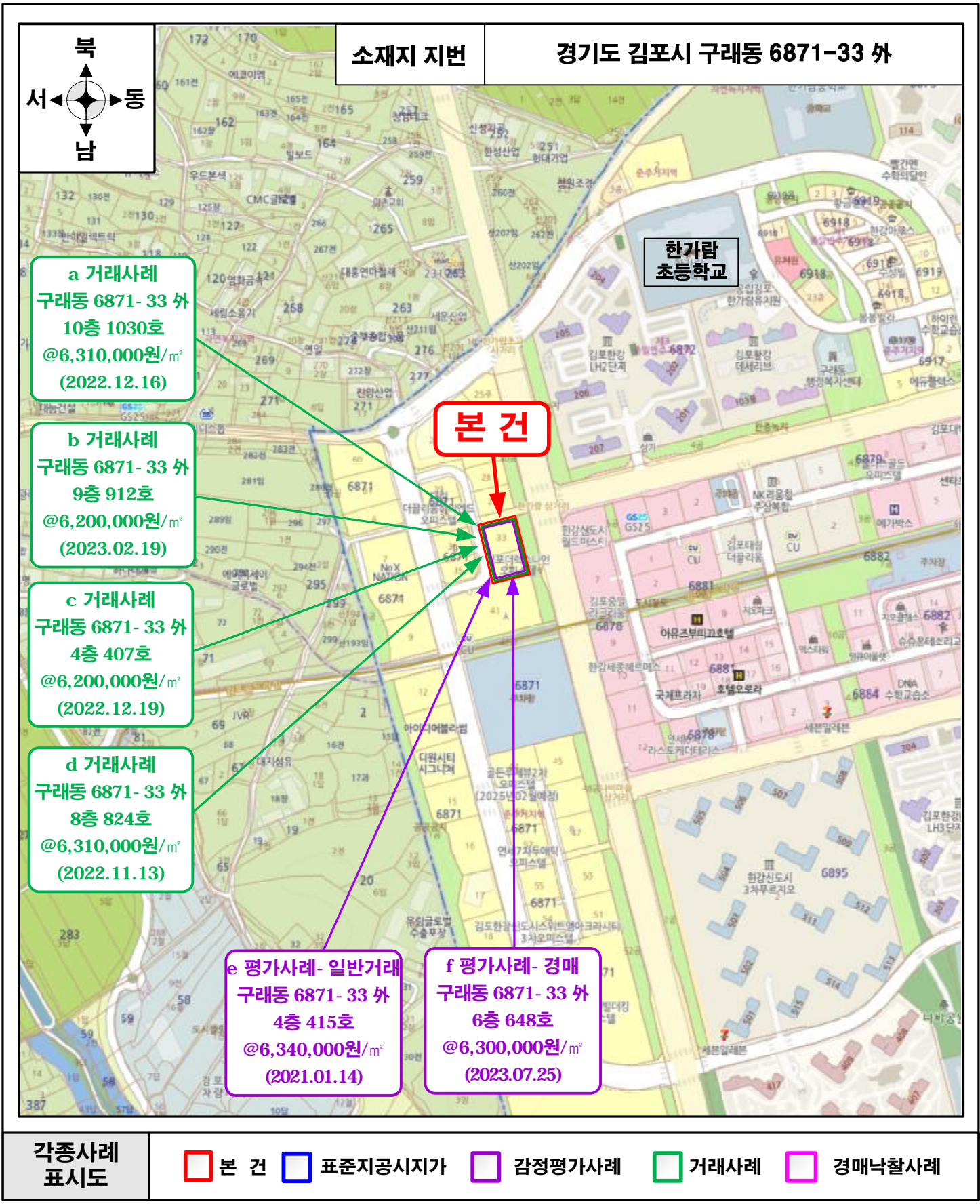
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
			1, 2 소유권대지권	6.14 ----- 3,058.3	6.14	배분내역 토지: 51,870,000 건물: 81,130,000	
	합 계		이 하	여	백	\133,000,000.-	

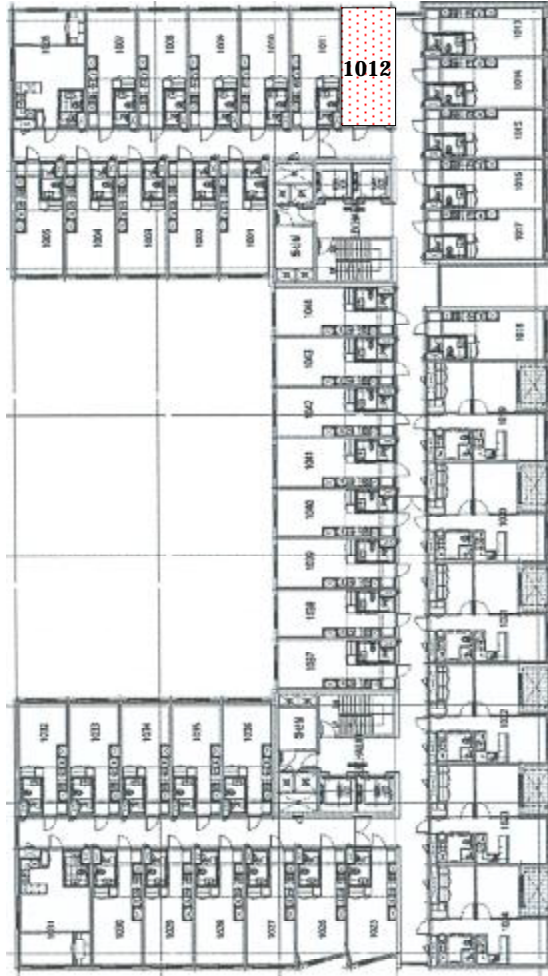
광역 위치도



위 치 도



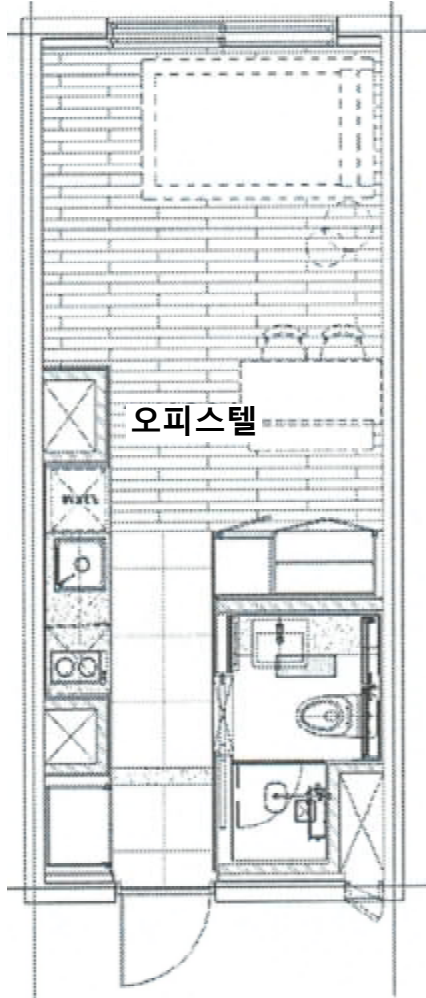
호별 배치도



본건

김포더럭스나인오피스텔
가 : 제비동 제10층 제1012호
(전유면적: 21.6㎡)

건물 이용상태



【가 : 제비동 제10층 제1012호】

사 진 용 지

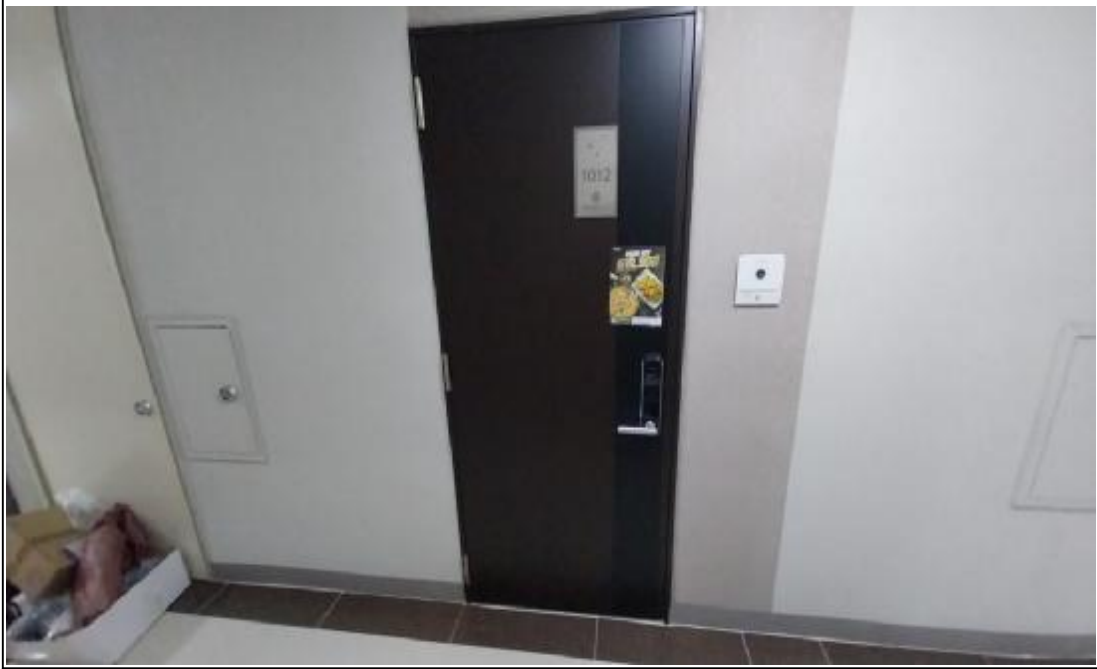


북동측 촬영



북서측 촬영

사 진 용 지



현관 촬영



복동측 촬영

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2023-0825-0004

시행일자 : 2023-09-04

수 신 : 신영부동산신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호	번호		
	처	리		
	과	처리과		
	담	당		
	자	담당자		

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-08-25자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 김포시 구래동 6871-33 외 소재 구분건물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 정 현 우

감정평가 보수료 청구서

신영부동산신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : ND2023-0825-0004

一금사십이만삼천오백원整 (\423,500.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-08-25

건명 : 경기도 김포시 구래동 6871-33 외 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	273,040	$((133,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8) + 156,000 = 273,040$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	97,000
	공부발급비	1,200
	특별용역비	0
	기타 실비	4,000
	실비 소계	112,200
소계	385,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	38,500	소계 금액의 10%
합계	423,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	423,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0825-0004" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

국민은행. 화정역지점

165-25-0003-349

나라감정평가법인

농협은행. 고양시지부

157-17-003525

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
북부지역본부 본부장 정현우