


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 세검정새마을금고, 종로3,4가새마을금고, 대림동새마을금고, 신길동새마을금고, 상도새마을금고
건명	경기도 김포시 마산동 626-11 제1층 제101호 외
감정평가서번호	DA234-010202

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 김포시 마산동 626-11 제1층 제101호 외		
감정평가액	₩11,023,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2023.01.03

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김소담

김 소 담



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건 (인)

감정평가액	일백일십억이천삼백만원정(₩11,023,000,000.-)			
의뢰인	세검정새마을금고 이사장, 종로3,4가새마을금고 이사장, 대림동새마을금고 이사장, 신길동새마을금고 이사장, 상도새마을금고 이사장	감정평가목적	일반거래(공매)	
제출처	세검정새마을금고, 종로3,4가새마을금고, 대림동새마을금고, 신길동새마을금고, 상도새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2023.01.02.	2023.01.02.	2023.01.03.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	28개	구분건물	28개	-	11,023,000,000
	합계					<u>₩11,023,000,000.-</u>
			- 이 하 여 백 -			

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

심사자: 감정평가사

김이건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 "솔터고등학교" 북동측 인근 준주거지역 내에 위치하는 부동산("통칭 : 대성프라자" 제1층 제101호 외)로서, 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.01.02.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.01.02.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(근린생활시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. ()

V.

VI.

1.

(' ') ,

2.

2

(12)-(16)

3

(17)-(21)

3.

()

(: , 2007)

[: = 2 8 : 7.2]

()

					()		()	
		626- 11	1,2	()				
	[]			6				
				2	641.9			
				1	641.9			
	7			1	496.99			
	22 186			2	496.99			
				3	496.99			
				4	496.99			
				5	496.99			
				6	496.99			
1	"	626- 11			829.1			
(1)				()				
				1 101	39.9	39.9	634,000,000	
				1	14.12	14.12		
				/	/829.1		: 177,520,000	
				()			: 456,480,000	
(2)				1 102	39.71	39.71	631,000,000	
				1	14.07	14.07		

()

					()		()	
				/	/829.1		: 176,680,000	: 454,320,000
(3)				()				
				1 103	38.85	38.85	618,000,000	
				1	13.75	13.75		
				/	/829.1		: 173,040,000	: 444,960,000
(4)				()				
				1 104	39.9	39.9	634,000,000	
				1	14.12	14.12		
				/	/829.1		: 177,520,000	: 456,480,000
(5)				()				
				1 105	39.9	39.9	634,000,000	
				1	14.12	14.12		
				/	/829.1		: 177,520,000	: 456,480,000
(6)				()				
				1 106	39.9	39.9	634,000,000	
				1	14.12	14.12		
				/	/829.1		: 177,520,000	

()

					()			
							: 456,480,000	
				()				
(7)				1 107	28.98	28.98	391,000,000	
				1	10.26	10.26		
				/	/829.1		: 109,480,000	
							: 281,520,000	
				()				
(8)				1 108	28.98	28.98	391,000,000	
				1	10.26	10.26		
				/	/829.1		: 109,480,000	
							: 281,520,000	
				()				
(9)				1 109	28.98	28.98	391,000,000	
				1	10.26	10.26		
				/	/829.1		: 109,480,000	
							: 281,520,000	
				()				
(10)				1 110	28.98	28.98	391,000,000	

()

					()			
				1	10.26	10.26		
				/	/829.1			
(11)				()				
				1 111	28.98	28.98	391,000,000	
				1	10.26	10.26		
				/	/829.1			
(12)				()				
				2 201	87.31	87.31	399,000,000	
				1	30.9	30.9		
				/	/829.1			
(13)				()				
				2 202	67.16	67.16	307,000,000	
				1	23.77	23.77		
				/	/829.1			
(14)				()				
				2 203	85.5	85.5	391,000,000	
				1	30.26	30.26		

()

					()			
				/	/829.1		: 109,480,000	: 281,520,000
				()				
(15)				2 204	69.14	69.14	290,000,000	
				1	24.47	24.47		
				/	/829.1		: 81,200,000	: 208,800,000
				()				
(16)				2 205	82.8	82.8	347,000,000	
				1	29.3	29.3		
				/	/829.1		: 97,160,000	: 249,840,000
				()				
(17)				3 301	87.31	87.31	362,000,000	
				1	30.9	30.9		
				/	/829.1		: 101,360,000	: 260,640,000
				()				
(18)				3 302	67.16	67.16	279,000,000	

()

					()			
(19)				1	23.77	23.77		
				/	/829.1		: 78,120,000	
				()			: 200,880,000	
				3 303	85.5	85.5	355,000,000	
(20)				1	30.26	30.26		
				/	/829.1		: 99,400,000	
				()			: 255,600,000	
				3 304	69.14	69.14	264,000,000	
(21)				1	24.47	24.47		
				/	/829.1		: 73,920,000	
				()			: 190,080,000	
				3 305	82.8	82.8	316,000,000	
(22)				1	29.3	29.3		
				/	/829.1		: 88,480,000	
				()			: 227,520,000	
				4 401	87.31	87.31	327,000,000	

()

					()			
				5 503	85.5	85.5	302,000,000	
				1	30.26	30.26		
				/	/829.1		: 84,560,000	: 217,440,000
				()				
(27)			5 504	69.14	69.14	244,000,000		
			1	24.47	24.47			
			/	/829.1		: 68,320,000	: 175,680,000	
			()					
(28)			5 505	82.8	82.8	292,000,000		
			1	29.3	29.3			
			/	/829.1		: 81,760,000	: 210,240,000	
							<u>\ 11,023,000,000.-</u>	
			-		-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 마산동 626-11				건물명	"통칭 대성프라자"				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하2층/지상6층				
용도	제1,2종근린생활시설				사용승인일	2019.03.08				
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고	
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○		
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)				
(1)	제1층/제101호	14.12	39.9	33.74	73.64	54.2				
(2)	제1층/제102호	14.07	39.71	33.56	73.27	54.2				
(3)	제1층/제103호	13.75	38.85	32.84	71.69	54.2				
(4)	제1층/제104호	14.12	39.9	33.74	73.64	54.2				
(5)	제1층/제105호	14.12	39.9	33.74	73.64	54.2				
(6)	제1층/제106호	14.12	39.9	33.74	73.64	54.2				
(7)	제1층/제107호	10.26	28.98	24.5	53.48	54.2				
(8)	제1층/제108호	10.26	28.98	24.5	53.48	54.2				
(9)	제1층/제109호	10.26	28.98	24.5	53.48	54.2				
(10)	제1층/제110호	10.26	28.98	24.5	53.48	54.2				
(11)	제1층/제111호	10.26	28.98	24.5	53.48	54.2				
(12)	제2층/제201호	30.9	87.31	71.26	158.57	55.1				
(13)	제2층/제202호	23.77	67.16	54.82	121.98	55.1				
(14)	제2층/제203호	30.26	85.5	69.78	155.28	55.1				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(15)	제2층/제204호	24.47	69.14	56.43	125.57	55.1
(16)	제2층/제205호	29.3	82.8	67.58	150.38	55.1
(17)	제3층/제301호	30.9	87.31	71.25	158.56	55.1
(18)	제3층/제302호	23.77	67.16	54.81	121.97	55.1
(19)	제3층/제303호	30.26	85.5	69.78	155.28	55.1
(20)	제3층/제304호	24.47	69.14	56.43	125.57	55.1
(21)	제3층/제305호	29.3	82.8	67.58	150.38	55.1
(22)	제4층/제401호	30.9	87.31	71.25	158.56	55.1
(23)	제4층/제402호	23.77	67.16	54.81	121.97	55.1
(24)	제4층/제403호	30.26	85.5	69.78	155.28	55.1
(25)	제5층/제502호	23.77	67.16	54.81	121.97	55.1
(26)	제5층/제503호	30.26	85.5	69.78	155.28	55.1
(27)	제5층/제504호	24.47	69.14	56.43	125.57	55.1
(28)	제5층/제505호	29.3	82.8	67.58	150.38	55.1

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(근린생활시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	마산동 621-18	1동 1층/110호	43.78	752,180,000	17,200,000	2022.09.27 2019.05.21
2	마산동 626-12	힐링프라자 1층/107호	39.88	642,000,000	16,100,000	2021.09.15 2018.12.26
3	마산동 650-4	1층/103호	34.2	450,000,000	13,200,000	2022.11.21 2018.10.19
4	마산동 621-18	1동 3층/304호	85.18	378,720,000	4,450,000	2021.06.25 2019.05.21
5	마산동 621-18	1동 4층/401호	105.28	400,000,000	3,800,000	2022.02.08 2019.05.21
6	마산동 648-5	스퀘어빌딩 4층/403호	132	410,000,000	3,110,000	2021.05.13 2016.12.16

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 4)를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.09.27	43.78	73.7589	22.9670	59.4	17,200,000
4	2021.06.25	85.18	143.5081	44.6854	59.4	4,450,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 3Q 신표본(2022년 ~:경기)	0.47	$(1+0.00470 \times 4/92) \times (1+0.00470 \times 94/92)$	0.501% (1.00501)
	2022년 3Q 신표본(2022년 ~:경기)	0.47		
거래 사례 #4	2021년 2Q 구표본(2021년: 경기)	0.87	$(1+0.00870 \times 6/91) \times (1+0.00780) \times (1+0.00530) \times (1+0.00490 \times 2/90)$	1.383% (1.01383)
	2022년 1Q 신표본(2022년 ~:경기)	0.49		

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 09월	120.06	$(120.42 - 120.06) / 120.06 \times 100$	0.300% (1.00300)
	2022년 11월	120.42		
거래 사례 #4	2021년 06월	109.22	$(120.42 - 109.22) / 109.22 \times 100$	10.255% (1.10255)
	2022년 11월	120.42		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(2)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(3)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(4)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(5)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(6)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(7)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(8)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(9)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(10)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(11)	(1)마산동 621-18 1동 1층/110호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성), 호별요인(위치별 효 용 등)에서 열세함.					
(12)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.10	1.00	1.012
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유 동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(13)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.10	1.00	1.012
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유 동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(14)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.10	1.00	1.012
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유 동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(15)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.01	1.00	0.929
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우 세하여 종합적 우세)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함 .					
(16)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.01	1.00	0.929
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우 세하여 종합적 우세)에서 우세하고, 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함 .					
(17)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(18)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					
(19)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(20)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.92	1.00	0.846
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(21)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.92	1.00	0.846
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
(22)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.90	1.00	0.828
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(23)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.90	1.00	0.828
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(24)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.90	1.00	0.828
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(25)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(26)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(27)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
(28)	(4)마산동 621-18 1동 3층/304호	0.92	1.00	0.85	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
'통칭' 대성프라자	1층 전면	15,000,000 ~ 16,500,000	본건 유사
	2층,3층	4,000,000 ~ 5,000,000	본건 유사
	4층 이상	3,500,000 ~ 4,000,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	마산동 626-12	힐링프라자 1층/107호	39.88	경매	585,000,000	14,700,000	2021.08.31 2018.12.26
2	마산동 626-15	힐링프라자 2층/207호	79.20	담보	411,000,000	5,189,000	2022.07.19 2018.12.26

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 김포시	최근1년	상가	60.84	21	총 66건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(2)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(3)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(4)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(5)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(6)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.920	15,900,000
(7)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.782	13,500,000
(8)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.782	13,500,000
(9)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.782	13,500,000
(10)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.782	13,500,000
(11)	(1)17,200,000	1.00	1.00501	1.00	0.782	13,500,000
(12)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	1.012	4,570,000
(13)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	1.012	4,570,000
(14)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	1.012	4,570,000
(15)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.929	4,190,000
(16)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.929	4,190,000
(17)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.920	4,150,000
(18)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.920	4,150,000
(19)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.920	4,150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(20)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.846	3,820,000
(21)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.846	3,820,000
(22)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.828	3,740,000
(23)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.828	3,740,000
(24)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.828	3,740,000
(25)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.782	3,530,000
(26)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.782	3,530,000
(27)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.782	3,530,000
(28)	(4)4,450,000	1.00	1.01383	1.00	0.782	3,530,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	제1층/제101호	39.9	15,900,000	634,000,000
(2)	제1층/제102호	39.71	15,900,000	631,000,000
(3)	제1층/제103호	38.85	15,900,000	618,000,000
(4)	제1층/제104호	39.9	15,900,000	634,000,000
(5)	제1층/제105호	39.9	15,900,000	634,000,000
(6)	제1층/제106호	39.9	15,900,000	634,000,000
(7)	제1층/제107호	28.98	13,500,000	391,000,000
(8)	제1층/제108호	28.98	13,500,000	391,000,000
(9)	제1층/제109호	28.98	13,500,000	391,000,000
(10)	제1층/제110호	28.98	13,500,000	391,000,000
(11)	제1층/제111호	28.98	13,500,000	391,000,000
(12)	제2층/제201호	87.31	4,570,000	399,000,000
(13)	제2층/제202호	67.16	4,570,000	307,000,000
(14)	제2층/제203호	85.5	4,570,000	391,000,000
(15)	제2층/제204호	69.14	4,190,000	290,000,000
(16)	제2층/제205호	82.8	4,190,000	347,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(17)	제3층/제301호	87.31	4,150,000	362,000,000
(18)	제3층/제302호	67.16	4,150,000	279,000,000
(19)	제3층/제303호	85.5	4,150,000	355,000,000
(20)	제3층/제304호	69.14	3,820,000	264,000,000
(21)	제3층/제305호	82.8	3,820,000	316,000,000
(22)	제4층/제401호	87.31	3,740,000	327,000,000
(23)	제4층/제402호	67.16	3,740,000	251,000,000
(24)	제4층/제403호	85.5	3,740,000	320,000,000
(25)	제5층/제502호	67.16	3,530,000	237,000,000
(26)	제5층/제503호	85.5	3,530,000	302,000,000
(27)	제5층/제504호	69.14	3,530,000	244,000,000
(28)	제5층/제505호	82.8	3,530,000	292,000,000
합계		1,711.45		11,023,000,000

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 지하철 김포골드선 "마산역"에서 북서측으로 직선거리 350m, "술터고등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 300m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설, 업무용 빌딩 등이 혼재하고 있는 지역임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철역(김포골드선 "마산역")으로부터 약 300m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로에 접해 있음.

4. 접면도로 상황

북서측으로 노폭 약 23m 내외, 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로에 접해 있음.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시 택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호((1) ~ (28)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상6층 중
제1층 제101호 외 27개 호수로서, (사용승인일 : 2019.03.08.)

외벽 : 석재 붙임 및 강화 유리 마감 등.

내벽 : 인테리어 마감 등.

바닥 : 타일 붙임 마감 등.

2. 이용상태

일련번호((1)) 제1층 제101호 ~ 일련번호((3)) 제1층 제103호

일련번호((4)) 제1층 제104호 ~ 일련번호((6)) 제1층 제106호

일련번호((7)) 제1층 제107호 ~ 일련번호((8)) 제1층 제108호

일련번호((9)) 제1층 제109호 ~ 일련번호((11)) 제1층 제111호

일련번호((12)) 제2층 제201호 ~ 일련번호((16)) 제2층 제205호

일련번호((17)) 제3층 제301호 ~ 일련번호((21)) 제3층 제305호

일련번호((22)) 제4층 제401호 ~ 일련번호((24)) 제4층 제403호

일련번호((25)) 제5층 제502호 ~ 일련번호((26)) 제5층 제503호

: 공부상 근린생활시설로서 각각 벽체 제거후 일체로 이용중임.

일련번호((27)) 제5층 제504호 및 일련번호((28)) 제5층 제505호

: 각각 근린생활시설로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비, 냉방설비, 승강기설비, 소방설비, 주차시설, 방송설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대관계 미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

본건 2층 (일련번호(12)~(16)) 및 3층 (일련번호(17)~(21)) 전체호수는 현장 조사 당시 유치권 행사중이였는바 공매 진행시 참고 바람.

본건 제5층 제501호 및 일련번호(25)~(26)은 벽체를 제거하여 일괄하여 이용중인바 공매 진행시 참고 바람.

현황 사진



주위환경(북서측 전면)



주위환경(남동측 후면)

현 황 사 진



본건 전경(북서측 전면)

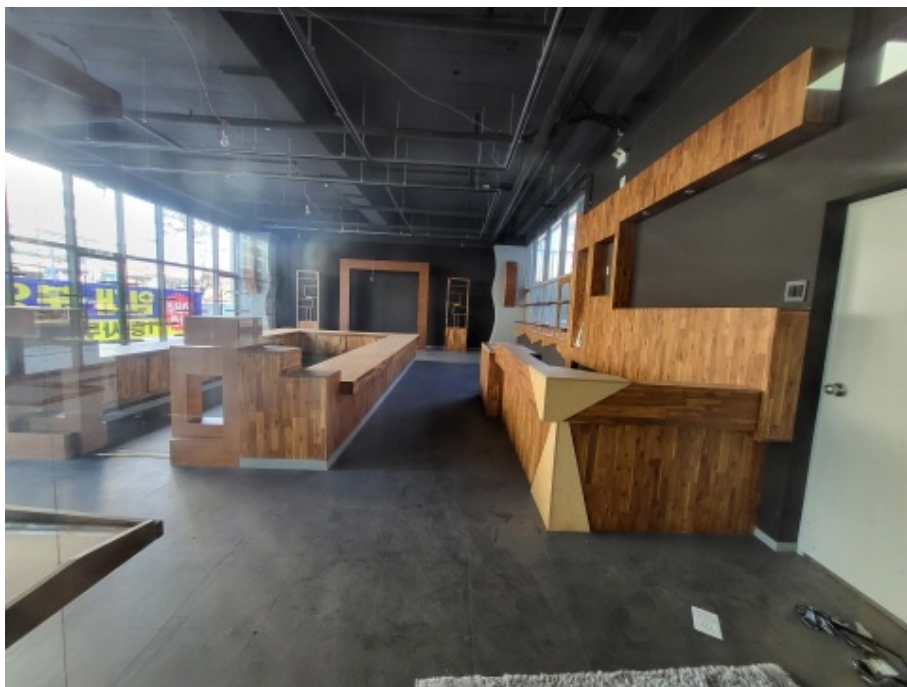


본건 전경(남동측 후면)

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(1)~(3))



본건 전경(일련번호(4)~(6))

현황 사진



본건 전경(일련번호(7)~(8))

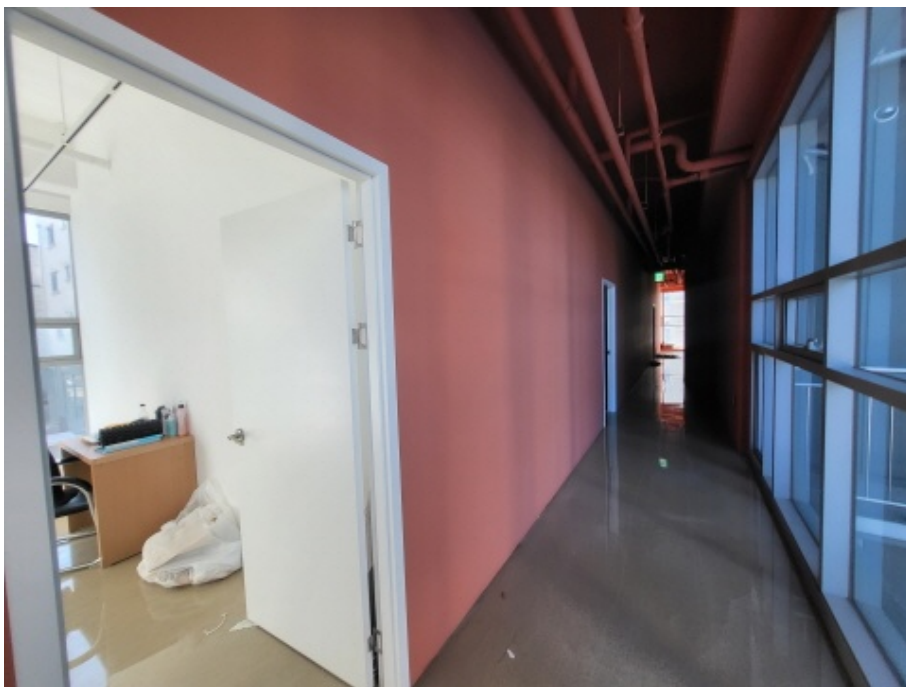


본건 전경(일련번호(9)~(11))

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(12)~(16))



본건 전경(일련번호(12)~(16))

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(17)~(21))



본건 전경(일련번호(17)~(21))

현황 사진



본건 전경(일련번호(22)~(24))



본건 전경(일련번호(25)~(26))

현 황 사 진



본건 전경(일련번호(27))



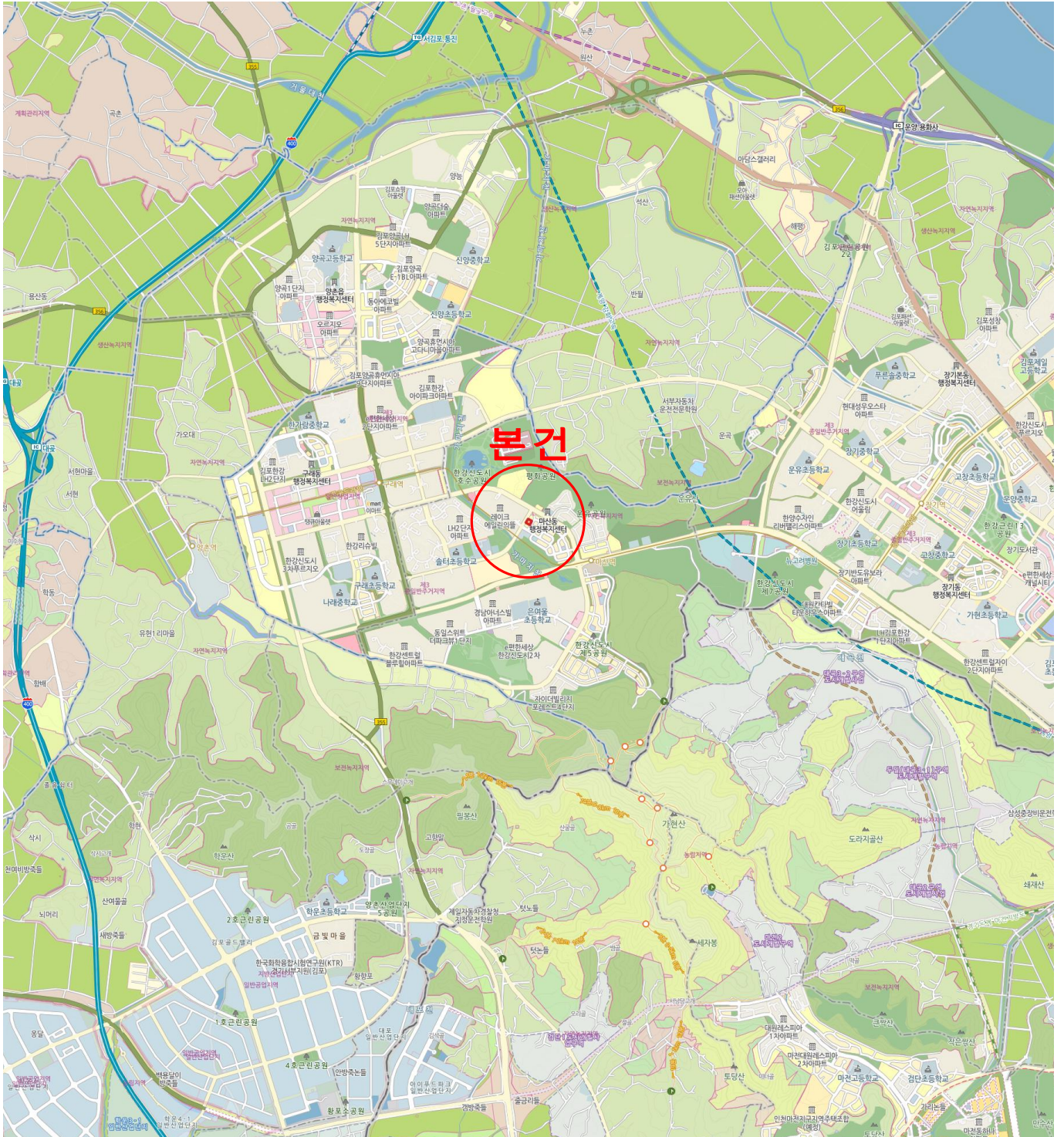
본건 전경(일련번호(28))

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	경기도 김포시 마산동 626-11
-----	--------------------

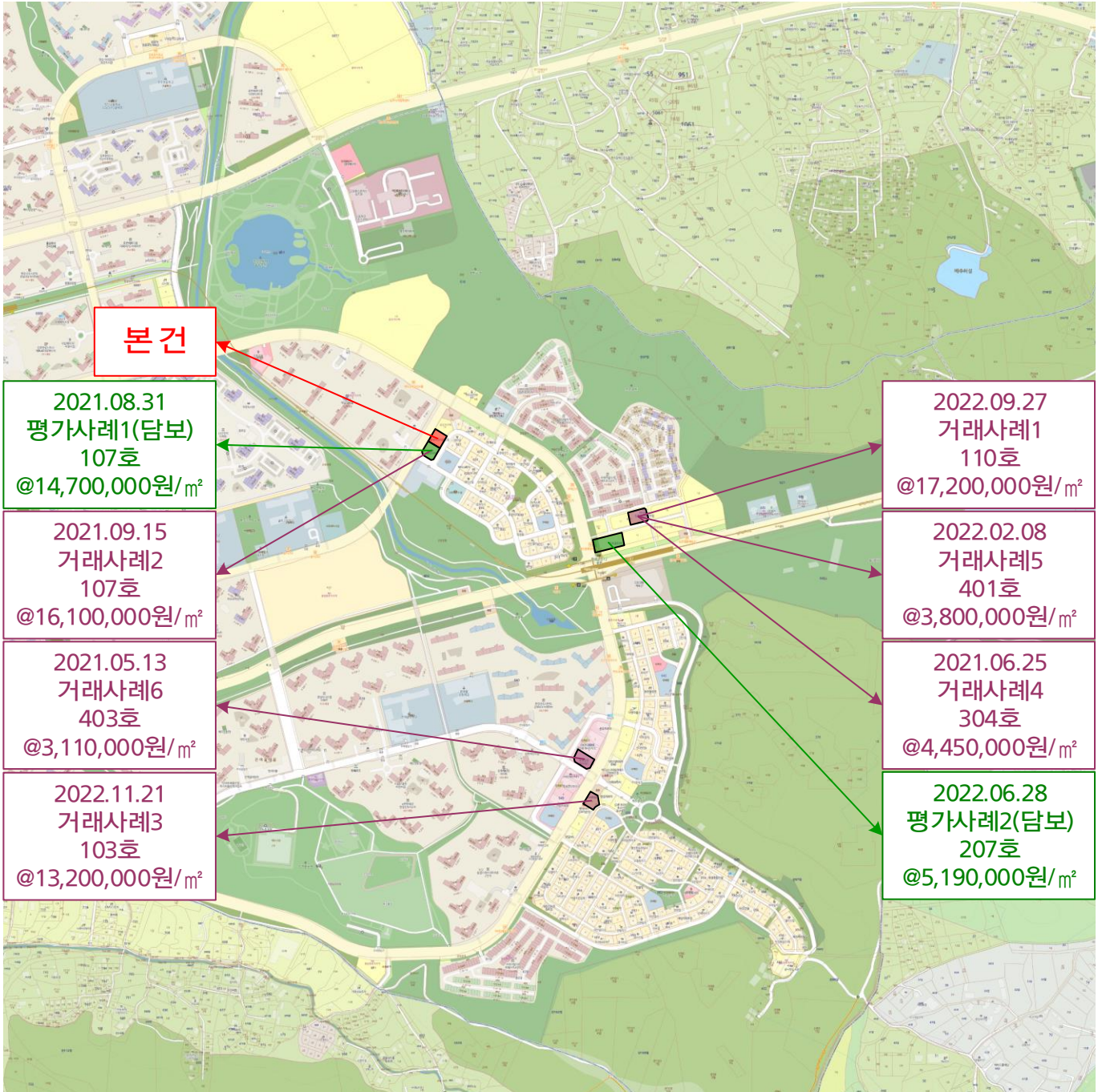


위 치 도

일련번호: ()



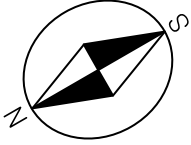
소재지 경기도 김포시 마산동 626-11



범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	---	---	---	--

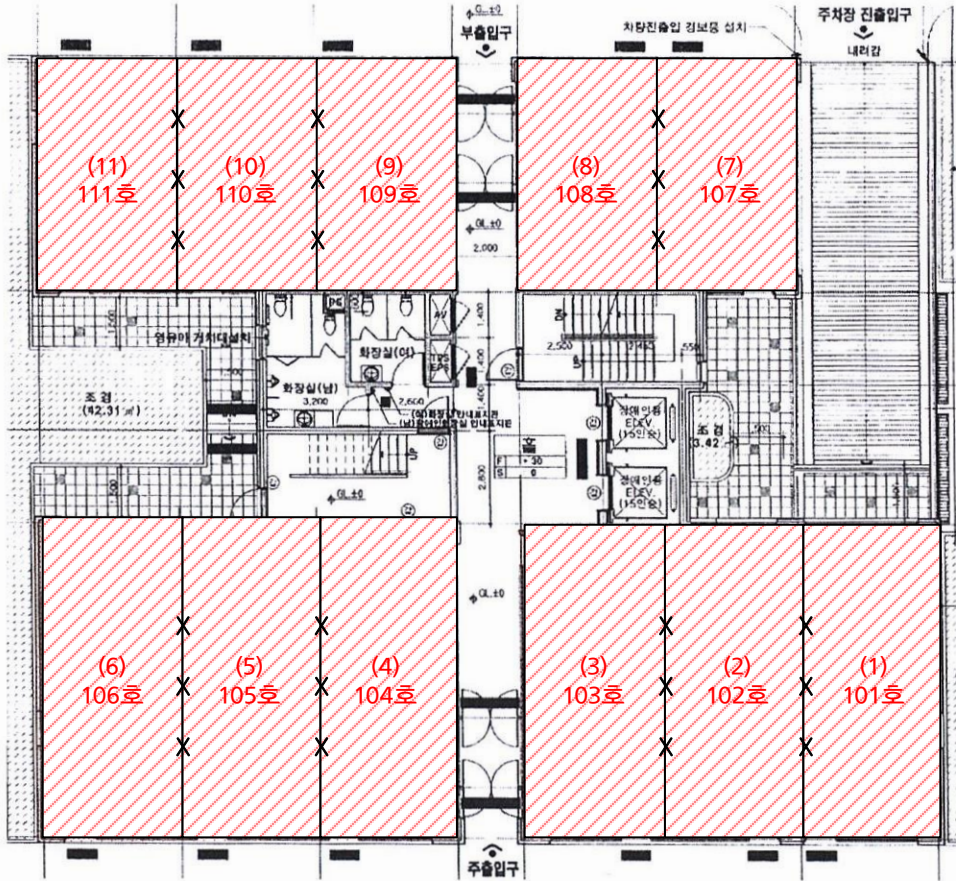
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제1층제101호외

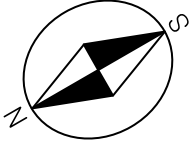


일련번호 (1)~(11): 근린생활시설(소매점)

※ 일련번호(1)~(3), (4)~(6), (7)~(8), (9)~(11)은 각각 벽체 제거 후 일체로 이용중임.

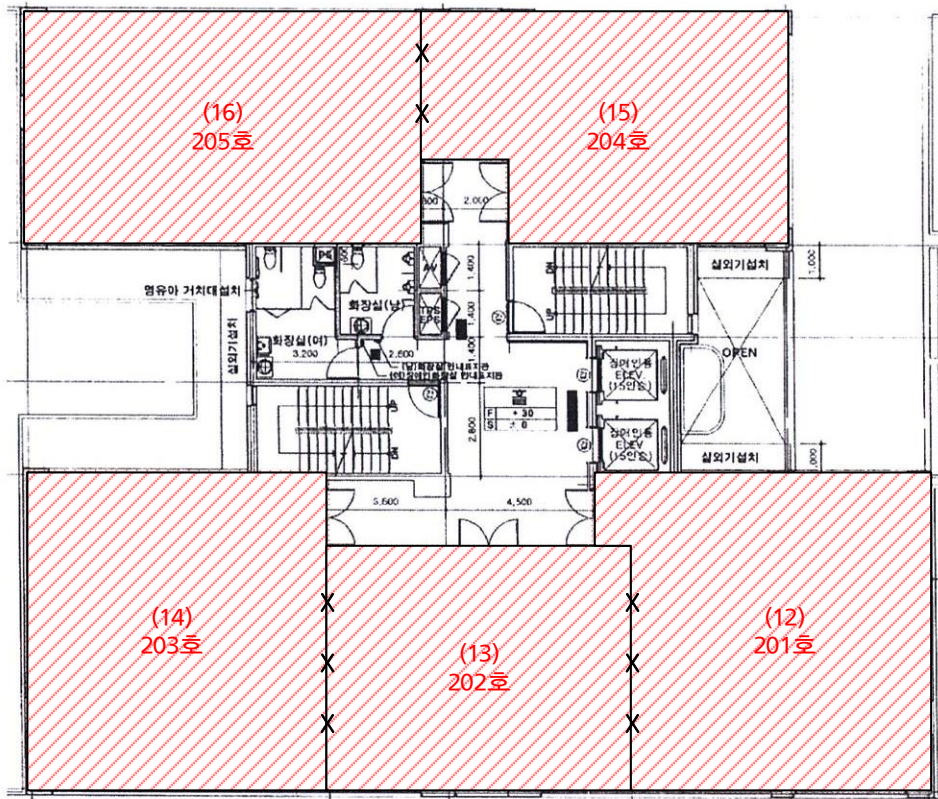
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제2층 제201호외

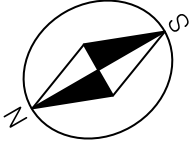


일련번호 (12)~(16): 근린생활시설(음식점)

※ 일련번호(12)~(16)은 각각 벽체 제거 후 일체로 이용중임.

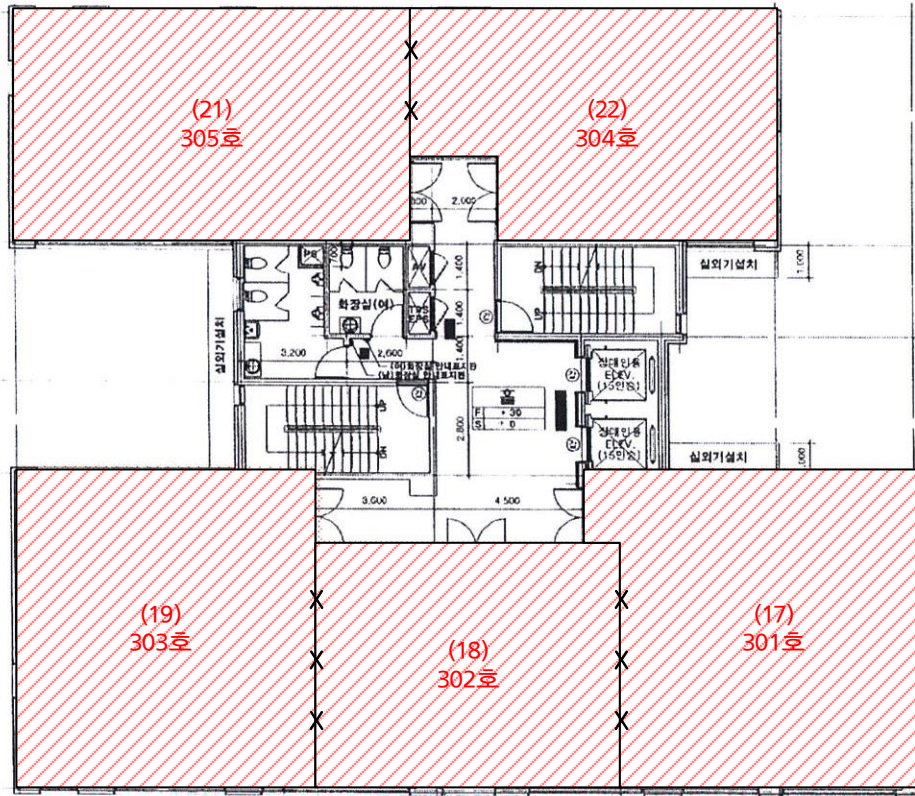
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제3층 제301호외

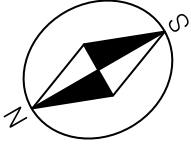


일련번호 (17)~(21): 근린생활시설(의원)

※ 일련번호(17)~(21)은 각각벽체 제거 후 일체로 이용중임.

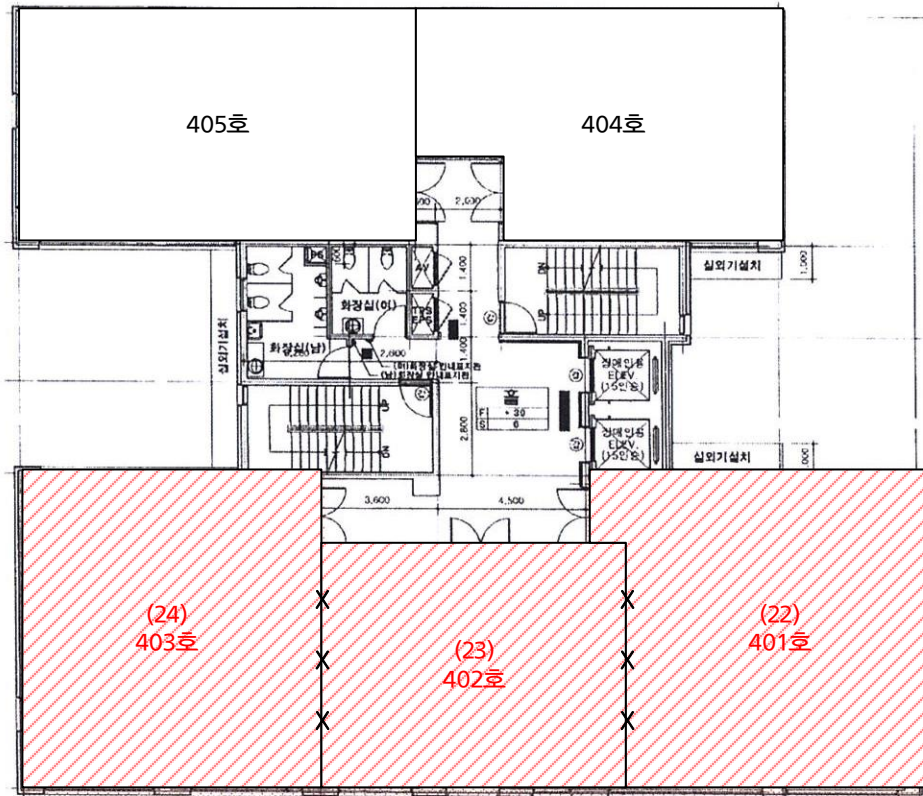
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제4층 제401호외

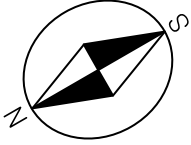


일련번호 (22)~(24) : 근린생활시설(의원)

※ 일련번호(22)~(24)는 각각벽체 제거 후 일체로 이용중임.

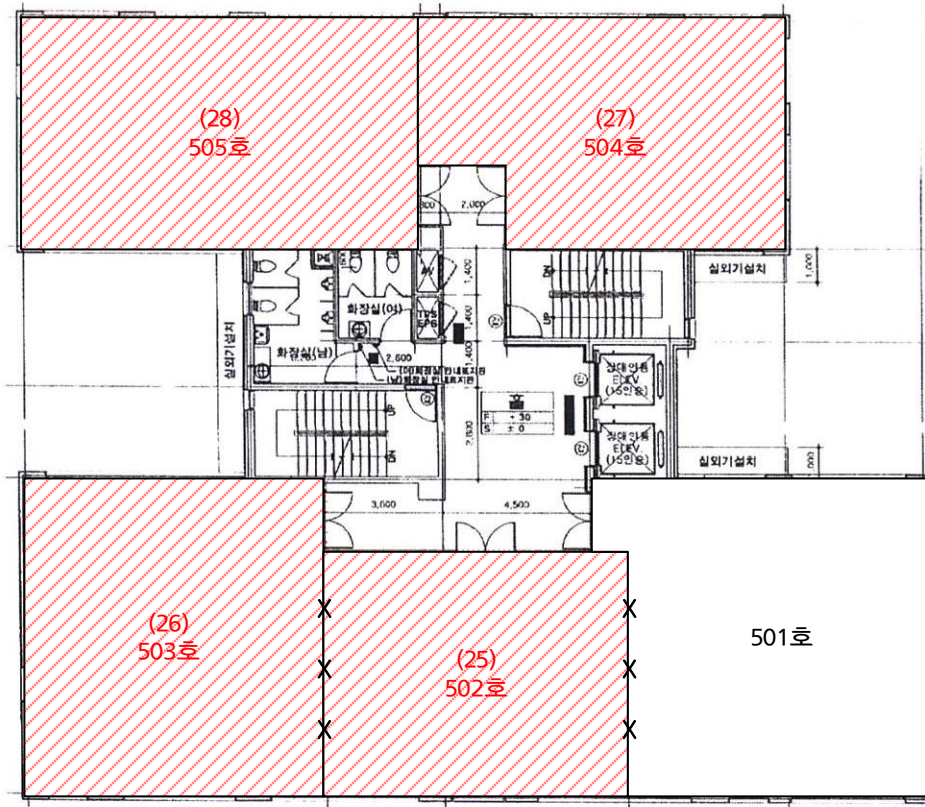
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제5층 제502호외



일련번호 (25)~(28) : 근린생활시설(의원)

※ 일련번호(25)~(26)은 각각벽체 제거 후 일체로 이용중임.