감정평가서

Appraisal Report

경기도 고양시 일산서구 대화동 2603 외 소재 구분건물

NC2024-0614-0002

2024-06-19 (주)하나자산신탁



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.



UZUZ4-U614-UUUZ

(구분건물) 감정평가표

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

> 감 정 평 가 사 이 재 호

01 mg

(인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부 보 부 장

기 기 김

(서명 또는 인)

감	정평가액	육십억칠천삼백만원정 (\6,	, 073, 000	, 00	0)				
2	의 뢰 인	(주)하나자산신탁			감정평가 목 적	공 매			
Ţ.	∥ 출 처	(주)하나자산신틱	탁		기준가치		시 장	가 :	Į.
	유자 또는 상 업체명	주식회사트리탑파 (수탁자 (주)하나자신			감정평가 조 건			-	
목 표	록 .시 근거	등기사항전부증명, 집합건축물대장등본, 귀			기준시점		조 사 기 간		작 성 일
フ を	l 타 참고사항	-			2024. 06. 19		2024. 06. 17~ 2024. 06. 19		2024. 06. 19
	짐	부(公 簿)(의 뢰)	사		정		감 정	평	가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면?	적(㎡) 또는 <i>=</i>	수량	단 가	日	액
감	구분 건물	12개호	구분 건물		127	개호	-	6,	073, 000, 000
정		01	하		О		백		
평									
가									
내									
용									
	합 계							\6, 0°	73, 000, 000
심사확	01	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.							
인		심 사 자 감 정 평 3	가 사		ol k	n	763		(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재	기	경기도 고양시 일산서구 대화동 2603 외 1필지					
건 물 동, 층,		킨텍스꿈에그린 제오피스동 제26층 2601호 외 11개호					
건물구조 철근-		철근콘크리트구조 평슬라브지붕	물건종류	구분건물			
용	도	업무시설(사무소)	사용승인일자	2019년 02월 27일			

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비고
가~타	제오피스동 제26층 제2601호외	959.6016	6,073,000,000	-	-
	합 계		\6,073,000,000. -	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고	
대화동 본건 일대	광대로변	업무시설 (사무소)	@ 6,000,000 ~ @ 6,500,000 원/전유㎡ 수준 호가	20층 이상	
인근지역의 가격수준에 관한의견					

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	조사일 현재 ፲	폐문 및 이해관계인	부재중으로 임대곤	반계는 미상임.

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 "킨텍스 제1전시장" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(킨텍스꿈에그린 제오피스동 제26층 2601호 외(총 12개호))로서, ㈜하나자산신탁 에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

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

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2024**년 **06**월 **19**일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 06월 17일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 06월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1)본건 소재지, 지번, 층, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였으며, 호별배치 등은 건축물 현황도에 의하였음.
- 2)본건은 조사일 현재 공용 복도 부분에 설치된 출입구가 폐문 상태이며, 이해관계인 부재 등으로 인하여 각 호수별 출입이 불가하였으나, 창을 통한 내부확인, 관리사무소 탐문 조사 등에 의하면 해당 층 전체가 일체의 사무실(창문을 통한 내부확인 시 책상 등집기류 소재)구조인 것으로 조사되었음.

3) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2024년 06월 17일)

[도로명 주소 : 경기도 고양시 일산서구 킨텍스로 240, 오피스동 2601호 외 11개호]

기호	전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비고
 가~타	-	-	-	-	전입세대가 존재하지 않음.

4) 상가건물임대차 현황서 내역 (열람일자 : 2024년 06월 17일)

[도로명 주소 : 경기도 고양시 일산서구 킨텍스로 240, 오피스동 2601호 외 11개호]

기호	사업자등록 신청일	위치	면적	임대차기간	보증금 차임	비고
					-	임대차에
가~타	-	-	_	-		관하여 제공할
					-	정보가 없음

5) 등기사항전부증명서상 압류 등 제한물권 현황

구분	호수	순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자
가~타	2601호~ 2612호	-	-	-	-	-

(열람일자 : 2024.06.14.)

6) 참고사항

- (1) 조사일 현재 폐문 및 이해관계인 부재중으로 등으로 인하여 임대관계는 확인 불가하여 미상인 바, 추후 재확인 요망됨.
- (2) 본건 건물 2층에 관리사무소(031-913-0555)가 소재함.
- (3) 본건 현장 조사시 관리사무소 통하여 탐문 조사된 관리비 미납액은 **4**월말 기준 ₩117,200,610원으로 추후 재확인 요망됨.
- (4) 본건 조사시 유치권 현수막 등은 확인되지 않았으나, 폐문 등으로 호수 출입이 불가 하며, 이해관계인 부재로 인하여 확인 불가였는 바, 추후 재확인 요망됨.
- (5) 본건은 집합건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 기재하였으며, 배분 비율은 경매 감정평가 실무 비주거용 집합건물 토지·건물 오피스빌딩 대도시 11층 이상 토지·건물 배분비율표를 참조하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 대상물건 현황

소 재 지	경기도 고양시 일산서구 대화동 2603 외 1필지	명 칭	킨텍스꿈에그린 제오피스동
구 조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	규모	지상 1 층~지상 38 층
주용도	업무시설(사무소)	높 이	166.5m
연면적	54,999.3115 m²	건축면적	1,661.8305 m²
승강기	승용 13대, 비상용 1대	사용승인일	2019.02.27



2. 호별 개요

기호	층	호	전유면적 (m²)	공용면적 (m²)	전체면적 (m²)	대지권 (m²)	전용율
가	26	2601	72.1331	97.4656	169.5987	15.1925	42.53%
나	26	2602	105.2245	142.1783	247.4028	22.1621	42.53%
다	26	2603	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
라	26	2604	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
마	26	2605	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
바	26	2606	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
사	26	2607	108.3952	146.4625	254.8577	22.8299	42.53%
아	26	2608	111.3786	150.4937	261.8723	23.4582	42.53%
자	26	2609	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
차	26	2610	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
카	26	2611	69.9030	94.4522	164.3552	14.7228	42.53%
타	26	2612	73.1492	98.8384	171.9876	15.4064	42.53%
	합	계	959.6016	1,296.6039	2,256.2055	202.1087	-

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항				
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 고양시 일산서구 대화동 소재 "킨텍스 제1전시장" 남동 측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입 용이하고 인근에 전철역 및 버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 무난한 편임.				
주 위 환 경	본건 일대는 업무시설, 아파트단지, 근린생활시설, 전시시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.				
토지형태 및 이 용 상 태	인접필지 및 인접도로와 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형의 토지로서, 업무시설, 근린생활시설, 아파트 건부지로 이용중임.				
인 접 도 로 상 태	본건 북측으로 노폭 약 25미터 도로, 북서측으로 노폭 약 35미터 도로, 남동측으로 노폭 약 25미터 도로, 남서측으로 노폭 약 30미터 도로에 접함.				
전 철 역 과 의 거 리	본건에서 도보 약 20분 소요거리에 지하철 3호선 '대화역' 및 '주엽역'이 소재함.				
버스정류장과 의 거 리	본건에서 도보 약 1분 거리에 버스정류장이 소재함.				
도시계획 및 공 법 관 계	1)일반상업지역, 지구단위계획구역(KINTEX1단계도시개발), 대로1류(폭35m~40m)(접합), 대로3류(폭25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.				

기 재 항 목	기 재 사 항
도시계획 및 공 법 관 계	2)일반상업지역, 지구단위계획구역(KINTEX1단계도시개발), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m) (접합), 가축사육제한구역(2019-11-29)(도시지역[주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.



2. 건물 현황

기 재 항 목			기	재 사	항		
건 물 구 조	외 11개3 외벽 : 법 내벽 : 인	가)~타)철근콘크리트구조 평슬브지붕 지상 38층건 중 제26층 제2601호 외 11개호로서, 외벽: 법랑판넬 및 강화유리마감, 내벽: 인테리어 마감 등, 창호: 강화유리 창호임.					
이 용 상 황	서 각 호	가)~타)공부상 용도는 업무시설(사무소)로서, 조사일 현재 폐문 부재로 서 각 호수 출입은 불가한 상태이나, 일체의 사무실 구조로 탐문조사 되었으며 추후 재확인 요망됨.					
ᆸᆌ서비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	주차 설비
부 대 설 비	유무	0	0	0	0	0	0
주 차 여 건	지하에 주차장 시설 되어있음.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	1			계인 부재경 추후 재확(으로 인하여	임대관계

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	거래가격	거래시점
	" "		0, _ 1	(m²)	(m²)	(단가)	신축년도
1	대화동	킨텍스꿈에그린	17/1705	00.000	1 4 77 47	420,000,000	2023.05.01
#1	2603 외	오피스동	17/1705	69.903	14.7747	(@6,008,000)	2019
#2	대화동	킨텍스꿈에그린	4/408	110 7400	92 4070	800,000,000	2022.07.25
#2	2603 외	오피스동	4/408	110.7486	23.4079	(@7,224,000)	2019
що	대화동	킨텍스꿈에그린	95/9519	79 1 409	15 4600	441,213,600	2022.06.07
#3	2603 외	오피스동	25/2512	73.1492	15.4608	(@6,032,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 대지권		거래가격	거래시점
기오	고세시	년 a o	万/ 오구	(m²)	(m²)	(단가)	신축년도
#4	대화동	킨텍스꿈에그린	25/2508	111 2700	99 541	738,995,700	2022.06.07
#4	2603 외	오피스동	23/2308	111.3786 23.541		(@6,635,000)	2019
шг	대화동	킨텍스꿈에그린	4/410	CO 000	14 0005	387,042,500	2022.08.18
#5	2603 외	오피스동	4/410	69.093	14.6035	(@5,602,000)	2019
ще	백석동	백석역 더리브	F/F10	49.90	0.1700	277,400,000	2023.02.21
#6	1335	스타일	5/518	43.20	9.1766	(@6,421,000)	2021

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(거래사례): 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

【거래가격 단위 : 원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m²)	대지권 (m²)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	대화동 2603 외	킨텍스꿈에그린 오피스동	17/1705	69.903	14.7747	420,000,000 (@6,008,000)	2023.05.01

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(오피스)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률 【오피스】: 경기】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	시점수정치【2023.05.01 ~ 2024.06.19】
#1	자본수익률	(1+0.0027*61/91)*(1+0.0003)*(1+0.0028)* (1+0.0086)*(1+0.0086*80/91) = 1.02122

[※] 소수점 6째 자리에서 사사오입

5. 가치형성요인 비교

【기호 가)~사) : 비교사례 #1】

【상업용】

	구 분	격 치	다 율	비고	
조 건	세 부 항 목	사례	대상	n 77	
	고객의 유동성과의 적합성				
다지	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
단지	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)	4.00	4.00	대상과 사례는 동일	
외부 요인	배후지의 크기	1.00	1.00	건물내에 위치하여 외부요인은 유사함.	
πс	상가의 성숙도			최구쇼년는 뉴시컴, 	
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)				
	단지내 주차의 편리성				
	건물전체의 공실률			대상과 사례는 동일	
단지	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00			
내부	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		1.00	건물내에 위치하여	
요인	건물의 구조 및 마감상태			건물요인은 유사함.	
	건물의 규모 및 최고층수				
	경과연수에 따른 노후도				
	층별 효용				
	위치별 효용(동별 및 라인별)			디사이 되게 데비	
호별	주출입구와의 거리	1.00	1.04	대상은 사례 대비 층별 효용에서 다소	
요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	1.00	1.04	응릴 표용에서 리고 우세함.	
	향별 효용			1 1 1 1 1 1 1	
	전유・공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.	
	누 계	1.0	40		

【기호 아)~타) : 비교사례 #1】

【상업용】

	구 분	격 치	나 율	비고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
	고객의 유동성과의 적합성			
단지	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성			 대상과 사례는 동일
외부	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	건물내에 위치하여
 요인	배후지의 크기			외부요인은 유사함.
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	단지내 주차의 편리성			
	건물전체의 공실률			
단지	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		1.00	대상과 사례는 동일
내부	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	1.00		건물내에 위치하여
요인	건물의 구조 및 마감상태			건물요인은 유사함.
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
	층별 효용			대상은 사례 대비
	위치별 효용(동별 및 라인별)			향별 효용에서 다소
호별	주출입구와의 거리	1.00	1.00	열세하나, 층별
요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	1.00	1.02	효용에서는 다소 우세하여
	향별 효용			전체적으로는 다소
	전유ㆍ공용부분의 면적 및 대지권의 크기			우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
	누 계	1.0	20	

6. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/m²)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인 비교	산출단가 (원/m²)
 가	26	2601	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
나	26	2602	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
다	26	2603	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
라	26	2604	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
마	26	2605	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
바	26	2606	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
사	26	2607	6,008,000	1.00	1.02122	1.040	6,380,909
아	26	2608	6,008,000	1.00	1.02122	1.020	6,258,200
자	26	2609	6,008,000	1.00	1.02122	1.020	6,258,200
차	26	2610	6,008,000	1.00	1.02122	1.020	6,258,200
 카	26	2611	6,008,000	1.00	1.02122	1.020	6,258,200
타	26	2612	6,008,000	1.00	1.02122	1.020	6,258,200

7. 비준가액 산정

기호	층	호	전유면적 (m²)	산출단가 (원/m²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	26	2601	72.1331	6,380,909	460,274,747	460,000,000
나	26	2602	105.2245	6,380,909	671,427,959	671,000,000
다	26	2603	69.9030	6,380,909	446,044,682	446,000,000
라	26	2604	69.9030	6,380,909	446,044,682	446,000,000
마	26	2605	69.9030	6,380,909	446,044,682	446,000,000
바	26	2606	69.9030	6,380,909	446,044,682	446,000,000
사	26	2607	108.3952	6,380,909	691,659,907	692,000,000
아	26	2608	111.3786	6,258,200	697,029,555	697,000,000
자	26	2609	69.9030	6,258,200	437,466,955	437,000,000
차	26	2610	69.9030	6,258,200	437,466,955	437,000,000
 카	26	2611	69.9030	6,258,200	437,466,955	437,000,000
타	26	2612	73.1492	6,258,200	457,782,323	458,000,000
	합 :	계	959.6016	-	-	6,073,000,000

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m²)	대지권 (m²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
		7150.		, ,	` ,		\— ·/	
	대화동	킨텍스					423,000,000	2023.06.02
#1	2603외	꿈에그린	22/2201	72.5384	15.3317	담보	(
	20031	오피스동					(@5,831,000)	2019
	미치도	킨텍스					7,022,000,000	2024.02.06
#2	대화동	꿈에그린	33/3301	1,167.8085	245.8283 담보	담보	,,022,000,000	
	2603외	오피스동					(@6,013,000)	2019
	-11-11-	 킨텍스					680,000,000	2022.07.06
#3	대화동	꿈에그린	25/2508	111.3786	23.541	담보	000,000,000	2022.07.00
	2603외	오피스동					(@6,105,000)	2019
		킨텍스					070 000 000	0000 07 00
#4	대화동	는 . 꿈에그린	27/2710	69.903	14.7747	담보	379,000,000	2023.07.06
π-1	2603외	•	21/2/10	03.303	14.7747		(@5,422,000)	2019
		오피스동 킨텍스					(,,,	
	대화동		00/005	~ 0.400:	47.400=	FLLI	473,000,000	2022.10.18
#5	2603외	꿈에그린	26/2601	72.1331	15.1925	담보	(@6 557 000)	2010
	2000-	오피스동					(@6,557,000)	2019

(단위 : 원)

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
 대화동 본건		업무시설	@6,000,000 ~	
	광대로변		@ 6,500,000 원/전유m²	20층 이상
일대		(사무소)	수준 호가	

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

2. 감정평가액

기호	층	호	전유면적 (m²)	감정평가액 (원)	단가(원)	비고
 가	26	2601	72.1331	460,000,000	6,380,000	-
나	26	2602	105.2245	671,000,000	6,380,000	-
다	26	2603	69.9030	446,000,000	6,380,000	-
라	26	2604	69.9030	446,000,000	6,380,000	-
마	26	2605	69.9030	446,000,000	6,380,000	-
바	26	2606	69.9030	446,000,000	6,380,000	-
사	26	2607	108.3952	692,000,000	6,380,000	-
아	26	2608	111.3786	697,000,000	6,260,000	-
자	26	2609	69.9030	437,000,000	6,250,000	-
차	26	2610	69.9030	437,000,000	6,250,000	-
카	26	2611	69.9030	437,000,000	6,250,000	-
타	26	2612	73.1492	458,000,000	6,260,000	-
	합	계	959.6016	6,073,000,000	-	-

3. 결정 의견

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

일련	소 재 지 및	지 목 또는	용 도 지 역 또는	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	Ш	고	
번호		용 도	구 조	아 -	사	정	(원)		12
	경기도	업무시설	철근콘크리트구조						
	고양시	(사무소)	평슬라브지붕						
	일산서구		38층						
	대화동								
	2603,		1층	1, 085. 7668					
	2603-2		2층	1, 156. 9853					
	킨텍스		3층	1, 477. 8915					
	꿈에그린		4층	1, 477. 8915					
	제오피스동		5층	1, 477. 8915					
	[도로명		6층	1, 477. 8915					
	주 소]		7층	1, 477. 8915					
	경기도		8층	1, 477. 8915					
	고양시		9층	1, 477. 8915					
	일산서구		10층	1, 477. 8915					
	킨텍스로		11층	1, 477. 8915					
	240		12층	1, 479. 4765					
			13층	1, 479. 4765					
			14층	1, 479. 4765					
			15층	1, 479. 4765					
			16층	1, 479. 4765					
			17층	1, 479. 4765					
			18층	1, 479. 4765					
			19층	1, 479. 4765					
			20층	1, 479. 4765					
			21층	1, 479. 4765					
			22층	1, 479. 4765					
			23층	1, 435. 5265					
			24층	1, 479. 4615					
			25층	1, 479. 4615					
			26층	1, 479. 4615					
			27층	1, 479. 4615					
			28층	1, 479. 4615					
			29층	1, 479. 4615					

일련	소 재 지 및	지 목 또는	용 도 지 역 또는	면 적	(m²)	감 정 평 가 액	비고
번호		용 도 -	구 조	과 가	사 정	(원)	01 12
			30층	1, 479. 4615			
			31층	1, 479. 4615			
			32층 -	1, 479. 4615			
			33층	1, 480. 3465			
			34층	1, 480. 3465			
			35층	1, 480. 3465			
			36층	1, 480. 3465			
			37층	1, 480. 3465			
			38층	1, 028. 8819			
1.	경기도 고양시	대	일반상업지역	20, 847. 8			
	일산서구						
	대화동						
	2603						
2.	동소	대	일반상업지역	21, 413. 7			
	2603-2						
			(내)				
가			(네 <i>)</i> 철근콘크리트구조				
			제26층 제2601호	72. 1331	72. 1331	460, 000, 000	(공용면적
			ALEGO ALEGOT	72. 1001	۲۵. 1001	100, 000, 000	97. 4656)
			1,2 소유권	15. 2461			0.1.1000)
				, 261. 5x	15. 1925		
			대지권	42, 410. 6			
						배분내역	
					토지:	128, 800, 000	
					건물:	331, 200, 000	
			(내)				
나			철근콘크리트구조				
			제26층 제2602호	105. 2245	105. 2245	671, 000, 000	(공용면적

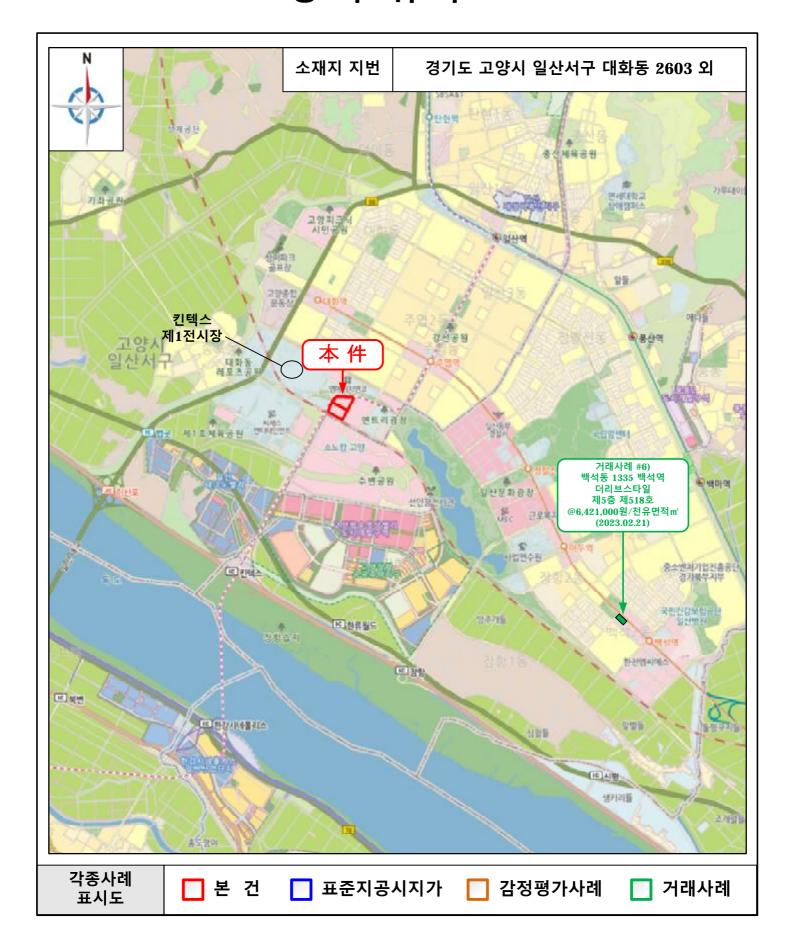
일련	소 재 지 및	지 목 또는	용 도 지 역 또는	면 적	(m²)	감 정 평 가 액	비고
번호		용 도	구 조	마	사 정	(원)	01 12
			1,2 소유권 42 대지권	22. 2403 2, 261. 5x	22. 1621		142. 1783)
			내시권	42, 410. 6	토지: 건물:	배분내역 187, 880, 000 483, 120, 000	
다			(내) 철근콘크리트구조				
			제26층 제2603호 1,2 소유권	69. 9030 14. 7747	69. 9030	446, 000, 000	(공용면적 94. 4522)
				261. 5x 42, 410. 6	14. 7228		
					토지: 건물:	배분내역 124, 880, 000 321, 120, 000	
라			(내) 철근콘크리트구조		22.222		(7,0,0,1,1
			제26층 제2604호 1,2 소유권	69. 9030 14. 7747	69. 9030	446, 000, 000	(공용면적 94. 4522)
			42, 대지권	261. 5x 42, 410. 6	14. 7228	배분내역	
					토지: 건물:	124, 880, 000 321, 120, 000	
마			(내) 철근콘크리트구조 제 26 층 제 2605 호	69. 9030	69. 9030	446, 000, 000	(공용면적

일련 번호	및	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적	(m²)	감 정 평 가 액 (원)	비고
<u> </u>		0 H	1 +	공 부	사 정		
			1,2 소유권 42, 대지권	14. 7747 261. 5x 42, 410. 6	14. 7228		94. 4522)
					토지: 건물:	배분내역 124, 880, 000 321, 120, 000	
바			(내) 철근콘크리트구조 제26층 제2606호	69. 9030	69. 9030	446, 000, 000	(공용면적
			1,2 소유권 42, 대지권	14. 7747 261. 5x 42, 410. 6	14.7228		94. 4522)
					토지: 건물:	배분내역 124, 880, 000 321, 120, 000	
사			(내) 철근콘크리트구조 제26층 제2607호	108. 3952 22. 9104	108. 3952	692, 000, 000	(공용면적 146. 4625)
			1,2 소유권 42 대지권	22. 9104 2, 261. 5x 42, 410. 6	22. 8299	배분내역	
			<i></i>		토지: 건물:	193, 760, 000 498, 240, 000	
Oŀ			(내) 철근콘크리트구조 제26층 제2608호	111. 3786	111. 3786	697, 000, 000	(공용면적

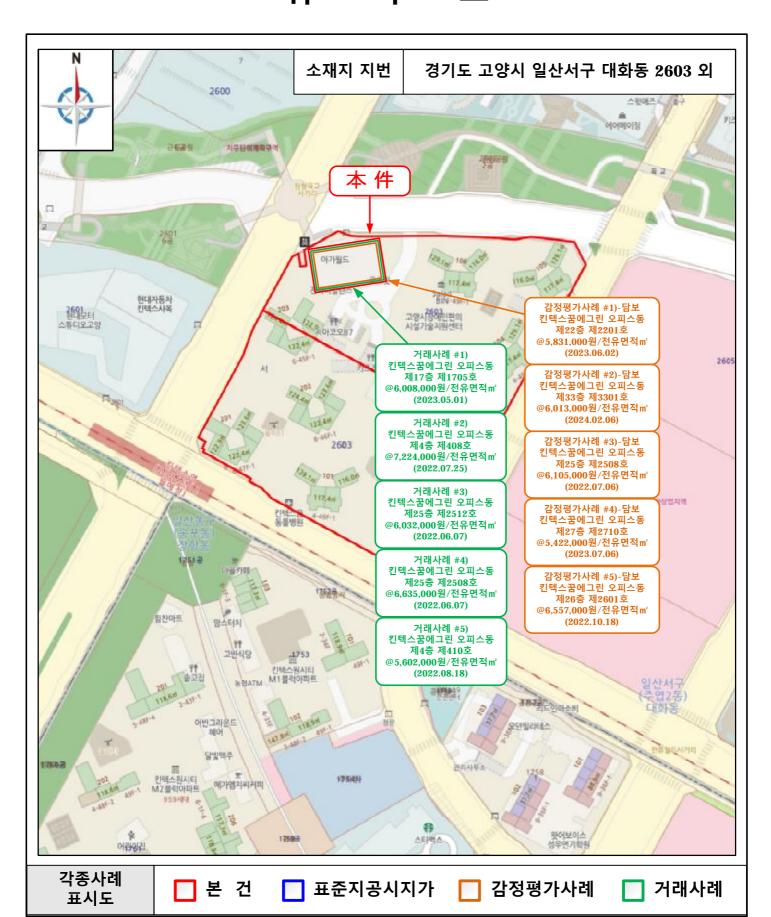
일련	소 재 지 및	지 목 또는	용 도 지 역 또는	면 적	(m°)	감정평가액	비고
번호		용도	구 조	구 무	사 정	(원)	01 12
				23. 5410 3, 261. 5x	23. 4582		150. 4937)
			대지권	42, 410. 6	토지: 건물:	배분내역 195, 160, 000 501, 840, 000	
자			(내) 철근콘크리트구조		∟ 	332, 320, 300	
			제26층 제2609호	69. 9030	69. 9030	437, 000, 000	(공용면적 94.4522)
			1,2 소유권 42 대지권	14. 7747 2, 261. 5x 42, 410. 6	14. 7228		
					토지: 건물:	배분내역 122, 360, 000 314, 640, 000	
			(내)		신 골 .	314, 040, 000	
차			철근콘크리트구조 제26층 제2610호	69. 9030	69. 9030	437, 000, 000	(공용면적 94.4522)
			1,2 소유권 42 대지권	14. 7747 2, 261. 5x 42, 410. 6	14.7228		
					토지: 건물:	배분내역 122, 360, 000 314, 640, 000	
카			(내) 철근콘크리트구조				
			제26층 제2611호	69. 9030	69. 9030	437, 000, 000	(공용면적

일련	및	지 목 또는 C	용 도 지 역 또는 구	면 적	(m ^e)	감 정 평 가 액 (원)	비고
번호	지 번	용 도	구 조	공 부	사 정		
			1,2 소유권 42 대지권	14. 7747 2, 261. 5x 42, 410. 6	14. 7228		94. 4522)
					토지: 건물:	배분내역 122, 360, 000 314, 640, 000	
타			(내) 철근콘크리트구조 제26층 제2612호	73. 1492	73. 1492	458, 000, 000	(공용면적 98. 8384)
			1,2 소유권 42 대지권	15. 4608 , 261. 5x 42, 410. 6	15. 4064		,
		보 게			토지: 건물:	배분내역 128, 240, 000 329, 760, 000	
		합계	이 하	Й	백 백	073, 000, 000	

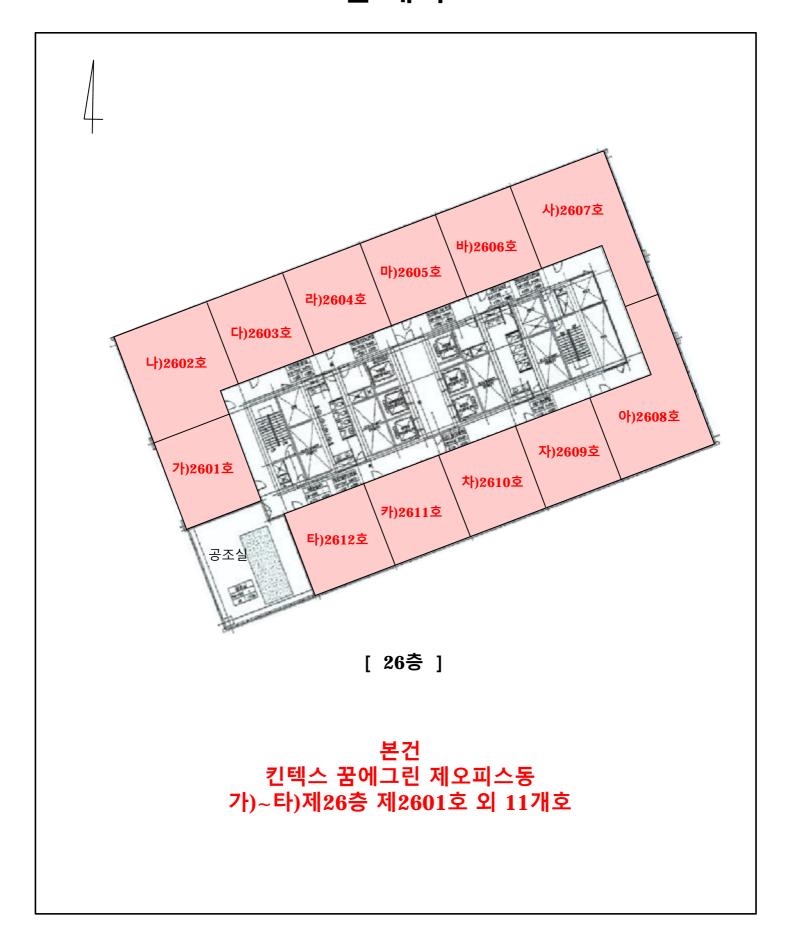
광역위치도



위 치 도



호별 배치도



건물이용상황



건물이용상황







가)~타)북동측 촬영





주 위 환 경



주 위 환 경



북동측 촬영

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

<u> 감정평가서번호 : NC2024-0614-0002</u>

一金사백칠십구만육천원整 (\4,796,000.-)

의 뢰 문 서 번 호 :

의 뢰 일 자 : 2024-06-14

건 명 : 경기도 고양시 일산서구 대화동 2603 외 소재 구분건물

청 구 내 역

과	과 목		앤	비고
가. 감 정	평 가 수 수 료		4, 116, 880	$((6,073,000,000 \times 7/10,000) \times 0.8) + 716,000$ = 4,116,880
	토지조사비		0	1, 110, 000
	물건조사비		120, 000	
	여비교통비		102, 600	
나. 실 비	공부발급비		15, 300	
	특별용역비		0	
	기타 실비		6, 000	
	실비 소계		243, 900	
소	계		4, 360, 000	∖1,000원 미만 절사
다. 부가	가 치 세		436, 000	소계 금액의 10%
합 계			4, 796, 000	
기 납부 착수금			0	
정 산	청 구 액		4, 796, 000	

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

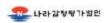
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0614-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송 금 처

농협은행 문화로지점 1109-01-080293 <주>나라감정경기지사

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경기지역본부 본부장 김 기 현



(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)

전 화: 031) 238-5600 전 송: 031) 231-1841

문서번호: NC2024-0614-0002

시행일자: 2024-06-19

수 신: (주)하나자산신탁

참 조:

제 목: 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			시	
접	일시	자 간		
수	번	호	결 재	
克	ዘ리	과	. 공 라	
E	남 당	자		

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

2. 2024-06-14자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 고양시 일산서구 대화동 2603 외 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부: 감 정 평 가 서 2 부 감정평가 보수료 청구서 1 부 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

> (주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경기지역본부 본부장 김 기 현