


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

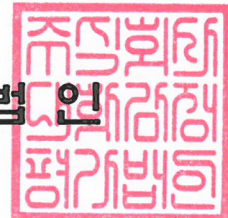
건명	경기도 남양주시 다산동 6077-2 다산중로서적라이프스타일센터 제1층 제101호외 22개호 소재 부동산
의뢰인	 세화새마을금고이사장
평가서 번호	대화 01-2306-4-0253

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 [조경미]

조경미

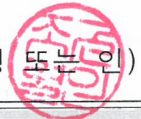


(주)대화 감정평가법인

대표이사

조근렬

(서명 또는 인)



감정평가액	이백이십오억삼천팔백만원정 (₩22,538,000,000.-)			
의뢰인	세화새마을금고이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)	
제출처	세화새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 06. 05	2023. 06. 05	2023.06.08

평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	구분건물	23개호	구분건물	23개호	-	22,538,000,000
가	합 계					₩22,538,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

[전영배]

전영배



심사  
확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

경기도 남양주시 다산동 소재 “다산가람초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “다산 종로서적 라이프스타일 센터” 제1층 제101호외 22개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

경기도 남양주시 다산동 6077-2 “다산 종로서적 라이프스타일 센터”  
[도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 120

이용상황	자동차관련시설 및 제1.2종근린생활시설	사용승인일자	2020.03.04.
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	일반철골구조 콘크리트지붕 지하1층, 지상5층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 19호
용도지역	준주거지역	비 고	-

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)	전유면적의 용도
1)	제1층 제101호	52.32	16.33	68.65	17.99	76.21	제1종 근린생활시설
2)	제1층 제102호	42.66	13.32	55.98	14.67	76.21	제1종 근린생활시설
3)	제1층 제103호	45.13	14.09	59.22	15.52	76.21	제1종 근린생활시설
4)	제1층 제104호	47.31	14.76	62.07	16.27	76.22	제1종 근린생활시설
5)	제1층 제105호	49.21	15.36	64.57	16.92	76.21	제2종 근린생활시설
6)	제1층 제106호	53.24	16.62	69.86	18.31	76.21	제1종 근린생활시설
7)	제1층 제107호	54.34	16.96	71.3	18.69	76.21	제1종 근린생활시설
8)	제1층 제108호	55.10	17.19	72.29	18.95	76.22	제1종 근린생활시설
9)	제1층 제109호	55.75	17.40	73.15	19.71	76.21	제1종 근린생활시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)	전유면적의 용도
10)	제1층 제110호	55.03	17.18	72.21	18.92	76.21	제1종 근린생활시설
11)	제1층 제111호	66.27	20.69	86.96	22.78	76.21	제2종 근린생활시설
12)	제1층 제112호	49.41	15.43	64.84	16.98	76.20	제2종 근린생활시설
13)	제1층 제113호	42.42	13.24	55.66	14.59	76.21	제2종 근린생활시설
14)	제1층 제114호	45.71	14.27	59.98	15.72	76.21	제2종 근린생활시설
15)	제1층 제115호	36.18	11.29	47.47	12.44	76.22	제2종 근린생활시설
16)	제1층 제116호	43.60	13.61	57.21	14.99	76.21	제2종 근린생활시설
17)	제1층 제117호	50.88	15.87	66.75	17.5	76.22	제2종 근린생활시설
18)	제2층 제201호	157.55	49.18	206.73	54.17	76.21	제2종 근린생활시설
19)	제2층 제202호	401.45	125.31	526.76	138.03	76.21	제2종 근린생활시설
20)	제2층 제203호	117.25	386.24	503.49	40.32	23.29	자동차관련시설 (주차관리실)
21)	제3층 제301호	972.16	259.73	1,231.89	334.29	78.92	자동차관련시설 (주차장)
22)	제4층 제401호	972.16	259.73	1,231.89	334.29	78.92	자동차관련시설 (주차장)
23)	제5층 제501호	972.16	259.73	1,231.89	334.29	78.92	자동차관련시설 (주차장)

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 06월 05일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 06월 05일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건은 물적동일성이 인정됨.

나. 대상물건은 “건축물대장등분” 상 집합건축물로 기재되어 있으며 “등기사항증명서” 상 구분소유권의 목적이 되는 구분건물로 표시(등기)되어 있는 물건으로 구조 및 이용 상 다른 부분과 구분되는 독립성을 갖추고 있는 바, 법령(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유))에 부합하는 것으로 판단됨.

다. 대상물건의 위치는 건축물대장 현황도 및 현실 점유부분으로 확인하였음.

라. 대상물건은 견고한 벽체로 구분되어 있는 바, 단독효용가치가 있는 것으로 판단되며, 대상물건 중 기호 1)~5), 6)~13), 19)~20)은 경계벽 없이 일괄하여 이용 중인 바, 업무진행시 참고바람.

마. 대상물건 중 기호 17)은 벽체없이(4면중 2면) 이용중인 바, 업무진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### (1) 유사 물건의 거래사례

<경기도 남양주시>

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지·건물명칭	다산동 6030-1 주)반석종합개발 주건축물 제1동	다산동 6053외 1필지 케이비골든타워	다산동 6073-2 다산안강러스나인	다산동 6124-3 대길프라자2
용도지역	준주거지역	일반상업지역	일반상업지역	준주거지역
층·호수	제1층 제112호	제1층 제115호	제1층 제107호	제1층 제105호
사용승인일	2018.05.08.	2019.05.15.	2020.12.09.	2021.07.15.
전유면적(m <sup>2</sup> )	30.8	35.49	26.9469	60.95
거래가액(원)	730,000,000	950,000,000	785,136,776	1,546,600,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@23,700,000	@26,770,000	@29,140,000	@25,370,000
거래시점	2022.03.04.	2022.09.27.	2022.10.05.	2021.01.22.
비 고	대상물건 원거리 소재 (소매점)	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설 (일반음식점))	대상물건 인근 소재 (근린생활시설 (일반음식점))	대상물건 원거리 소재 (근린생활시설 (휴게음식점))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<경기도 남양주시>

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 5.	거래사례 6.	거래사례 7.	거래사례 8.
소재지 · 건물명칭	다산동 6052-2 으뜸웰타워	다산동 6055-2 와이파크타워	다산동 6061-1 엠에이치타워	다산동 6061-1 엠에이치타워
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
층 · 호수	제2층 제204호	제2층 제203호	제3층 제301호, 제4층 제401호	제8층 제801호
사용승인일	2021.10.29.	2020.07.20.	2018.12.17.	2018.12.17.
전유면적(m <sup>2</sup> )	57.81	103.18	3,399.12	29.68(지분)
거래가액(원)	477,910,005	780,000,000	2,250,000,000	27,694,013
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@8,270,000	@7,560,000	@660,000	@930,000
거래시점	2021.10.29.	2022.03.15.	2021.07.16.	2021.04.23.
비 고	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설 (일반음식점))	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설(의원))	대상물건 근거리 소재 (자동차관련시설 (주차장))	대상물건 근거리 소재 (자동차관련시설 (주차장))



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 유사 물건의 평가선례

<경기도 남양주시>

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	다산동 6061-1 엠에이치타워	다산동 6086-2 로데오프라자	다산동 6089-1 안강이타워	다산동 6061-1 엠에이치타워
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
층 · 호수	제1층 제119호	제1층 제109호	제1층 제101호	제2층 제205호
사용승인일	2018.12.17.	2019.04.26.	2019.03.13.	2018.12.17.
전유면적(㎡)	47.12	31.86	34.5	78
감정평가액(원)	1,130,000,000	886,000,000	786,000,000	585,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@23,980,000	@27,810,000	@22,780,000	@7,500,000
기준시점	2021.08.02.	2022.05.18	2022.03.17.	2022.12.31.
평가목적	공 매	경 매	시가참고	자산재평가
비 고	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설 (휴게음식점))	대상물건 근거리 소재 (소매점)	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설 (사무소))	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설 (일반음식점))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<경기도 남양주시>

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 5.	평가선례 6.	평가선례 7.
소재지 · 건물명칭	다산동 6086-2 로테오프라자	다산동 6055-2 와이파크타워	다산동 6061-1 엠에이치타워
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
층 · 호수	제2층 제203호	제4층 제401호	제5층 제501호
사용승인일	2019.04.26.	2020.07.20.	2018.12.17.
전유면적(m <sup>2</sup> )	78.12	1,659.51	1,699.56
감정평가액(원)	673,000,000	832,000,000	865,000,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@8,610,000	@500,000	@510,000
기준시점	2022.05.18.	2021.05.21.	2021.08.10.
평가목적	경 매	담 보	시가참고
비 고	대상물건 근거리 소재 (의원)	대상물건 근거리 소재 (자동차관련시설 (주차장-경사로))	대상물건 근거리 소재 (자동차관련시설(주차장))

### (3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 1층(상업용) 약 @20,000,000원/m<sup>2</sup>~@23,500,000원/m<sup>2</sup>(전유면적), 2층(상업용) 약 @5,000,000원/m<sup>2</sup>~@7,000,000원/m<sup>2</sup>(전유면적), 주차장 약 @500,000원/m<sup>2</sup>~@550,000원/m<sup>2</sup>(전유면적)내외 수준으로 조사되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022.06.01. ~ 2023.05.31.)

<자료출처: 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	남양주시	80.03	85.36	5
	다산동	105.57	105.57	1
특수부동산 / 주차장	남양주시	0	0	0
	다산동	0	0	0

### 다. 감정평가액 산출근거

#### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 6, 7>을 선정하였음.

<경기도 남양주시>

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구분	거래사례 1.	거래사례 6.	거래사례 7.	비고
소재지 · 건물명칭	다산동 6030-1 주)반석종합개발 주건축물 제1동	다산동 6055-2 와이파크타워	다산동 6061-1 엠에이치타워	별지 "위치도" 표시
용도지역	준주거지역	일반상업지역	일반상업지역	
층 · 호수	제1층 제112호	제2층 제203호	제3층 제301호, 제4층 제401호	
사용승인일	2018.05.08.	2020.07.20.	2018.12.17.	
전유면적(m <sup>2</sup> )	30.8	103.18	3,399.12	
거래가액(원)	730,000,000	780,000,000	2,250,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@23,700,000	@7,560,000	@660,000	
거래시점	2022.03.04.	2022.03.15.	2021.07.16.	
비고	대상물건 원거리 소재 (소매점)	대상물건 근거리 소재 (근린생활시설(의원))	대상물건 근거리 소재 (자동차관련시설 (주차장))	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

### (3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률표 각각 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 상업용 부동산 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 기호 1)~17) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
		1분기	2분기	3분기	4분기
경기 남양주다산	기준일				
	2021년	0.40	-1.03	-0.04	-0.21
	2022년	0.19	-0.22	0.02	-0.14
	2023년	-0.45	-	-	-

(라) 기호 1)~17) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점		
	2022.03.04.	-1.057 (0.98943)	$(1+0.0019*28/90) * (1-0.0022) * (1+0.0002)$ $* (1-0.0014) * (1-0.0045) * (1-0.0045*66/90)$ $= 0.98943$
대상물건	기준시점		
	2023.06.05.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 1분기 변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 기호 18)~20) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
기준일		1분기	2분기	3분기	4분기
경기 남양주다산	2021년	0.40	-1.03	-0.04	-0.21
	2022년	0.19	-0.22	0.02	-0.14
	2023년	-0.45	-	-	-
	2023년	-0.45	-	-	-

(바) 기호 18)~20) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "6"	거래시점	-0.108 (0.98920)	$(1+0.0019*17/90) * (1-0.0022) * (1+0.0002)$ $* (1-0.0014) * (1-0.0045) * (1-0.0045*66/90)$ $\approx 0.98920$
	2022.03.15.		
대상물건	기준시점		
	2023.06.05.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 1분기 변동률을 연장 적용함.

(사) 기호 21)~23) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
기준일		1분기	2분기	3분기	4분기
경기 남양주다산	2021년	0.40	-1.03	-0.04	-0.21
	2022년	0.19	-0.22	0.02	-0.14
	2023년	-0.45	-	-	-
	2023년	-0.45	-	-	-

(아) 기호 21)~23) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "7"	거래시점	-1.169 (0.98831)	$(1-0.0004*77/92) * (1-0.0021) * (1+0.0019)$ $* (1-0.0022) * (1+0.0002) * (1-0.0014)$ $* (1-0.0045) * (1-0.0045*66/90)$ $\approx 0.98831$
	2021.07.16.		
대상물건	기준시점		
	2023.06.05.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 1분기 변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 개별요인(가격형성요인) 비교

요 인	세 항 목					
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성					
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성					
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)					
	배후지의 크기					
	상가의 성숙도					
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)					
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성					
	건물 전체의 공실률					
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무					
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율					
	건물의 구조 및 마감상태					
	건물의 규모 및 최고층수 등					
호별요인	층별 효용					
	위치별 효용(동별 및 라인별)					
	주 출입구와의 거리					
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리					
	향별 효용					
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등					
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
기호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율 (계)
1)~9), 17)	1	0.98	1.02	0.96	1.00	<b>0.960</b>
-단지 외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 05월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 공용면적의 비율 등에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율 (계)
10)	1	0.98	1.02	1.01	1.00	<b>1.010</b>
		-단지 외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 05월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 공용면적의 비율 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세함.				
11)~13)	1	0.98	1.02	0.89	1.00	<b>0.890</b>
		-단지 외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 05월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 위치별 효용 및 공용면적의 비율 등에서 열세함.				
14)	1	0.98	1.02	0.80	1.00	<b>0.800</b>
		-단지 외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 05월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 위치별 효용 및 공용면적의 비율 등에서 열세함.				
15)~16)	1	0.98	1.02	0.82	1.00	<b>0.820</b>
		-단지 외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 05월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 위치별 효용 및 공용면적의 비율 등에서 열세함.				
18)	6	0.67	1.00	1.00	1.00	<b>0.670</b>
		-단지 외부요인 : 고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 전반적인 내부요인 대등시됨. -호별요인 : 전반적인 호별요인 대등시됨.				
19)	6	0.67	1.00	0.90	1.00	<b>0.603</b>
		-단지 외부요인 : 고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 전반적인 내부요인 대등시됨. -호별요인 : 위치별효용 및 형상 등에서 열세함.				
20)	6	0.67	1.00	0.61	1.00	<b>0.409</b>
		-단지 외부요인 : 고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 전반적인 내부요인 대등시됨. -호별요인 : 공용면적의 비율 등에서 우세하나, 위치별효용, 형상 및 용도 등에서 열세함.				
21)~23)	7	0.62	1.01	1.00	1.00	<b>0.626</b>
		-단지 외부요인 : 고객유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 열세함. -단지 내부요인 : 대상물건은 2020년 03월, 사례는 2018년 12월에 사용승인 되었는데, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. -호별요인 : 전반적인 호별요인 대등시됨.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제1층 제101호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
2)	제1층 제102호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
3)	제1층 제103호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
4)	제1층 제104호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
5)	제1층 제105호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
6)	제1층 제106호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
7)	제1층 제107호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
8)	제1층 제108호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
9)	제1층 제109호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
10)	제1층 제110호	23,700,000	1.000	0.98943	1.010	23,683,986	23,680,000	-
11)	제1층 제111호	23,700,000	1.000	0.98943	0.890	20,870,047	20,870,000	-
12)	제1층 제112호	23,700,000	1.000	0.98943	0.890	20,870,047	20,870,000	-
13)	제1층 제113호	23,700,000	1.000	0.98943	0.890	20,870,047	20,870,000	-
14)	제1층 제114호	23,700,000	1.000	0.98943	0.800	18,759,593	18,760,000	-
15)	제1층 제115호	23,700,000	1.000	0.98943	0.820	19,228,583	19,230,000	-
16)	제1층 제116호	23,700,000	1.000	0.98943	0.820	19,228,583	19,230,000	-
17)	제1층 제117호	23,700,000	1.000	0.98943	0.960	22,511,511	22,510,000	-
18)	제2층 제201호	7,560,000	1.000	0.98920	0.670	5,010,496	5,010,000	-
19)	제2층 제202호	7,560,000	1.000	0.98920	0.603	4,509,446	4,510,000	-
20)	제2층 제203호	7,560,000	1.000	0.98920	0.409	3,058,646	3,060,000	-
21)	제3층 제301호	660,000	1.000	0.98831	0.626	408,330	410,000	-
22)	제4층 제401호	660,000	1.000	0.98831	0.626	408,330	410,000	-
23)	제5층 제501호	660,000	1.000	0.98831	0.626	408,330	410,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제1층 제101호	52.32	22,510,000	1,177,723,200	1,178,000,000	-
2)	제1층 제102호	42.66	22,510,000	960,276,600	960,000,000	-
3)	제1층 제103호	45.13	22,510,000	1,015,876,300	1,016,000,000	-
4)	제1층 제104호	47.31	22,510,000	1,064,948,100	1,065,000,000	-
5)	제1층 제105호	49.21	22,510,000	1,107,717,100	1,108,000,000	-
6)	제1층 제106호	53.24	22,510,000	1,198,432,400	1,198,000,000	-
7)	제1층 제107호	54.34	22,510,000	1,223,193,400	1,223,000,000	-
8)	제1층 제108호	55.10	22,510,000	1,240,301,000	1,240,000,000	-
9)	제1층 제109호	55.75	22,510,000	1,254,932,500	1,255,000,000	-
10)	제1층 제110호	55.03	23,680,000	1,303,110,400	1,303,000,000	-
11)	제1층 제111호	66.27	20,870,000	1,383,054,900	1,383,000,000	-
12)	제1층 제112호	49.41	20,870,000	1,031,186,700	1,031,000,000	-
13)	제1층 제113호	42.42	20,870,000	885,305,400	885,000,000	-
14)	제1층 제114호	45.71	18,760,000	857,519,600	858,000,000	-
15)	제1층 제115호	36.18	19,230,000	695,741,400	696,000,000	-
16)	제1층 제116호	43.60	19,230,000	838,428,000	838,000,000	-
17)	제1층 제117호	50.88	22,510,000	1,145,308,800	1,145,000,000	-
18)	제2층 제201호	157.55	5,010,000	789,325,500	789,000,000	-
19)	제2층 제202호	401.45	4,510,000	1,810,539,500	1,811,000,000	-
20)	제2층 제203호	117.25	3,060,000	358,785,000	359,000,000	-
21)	제3층 제301호	972.16	410,000	398,585,600	399,000,000	-
22)	제4층 제401호	972.16	410,000	398,585,600	399,000,000	-
23)	제5층 제501호	972.16	410,000	398,585,600	399,000,000	-
합 계			-		22,538,000,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

### 5. 그 밖의 사항

없음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1)~23)	22,538,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	제1층 제101호	52.32	1,178,000,000	-
2)	제1층 제102호	42.66	960,000,000	-
3)	제1층 제103호	45.13	1,016,000,000	-
4)	제1층 제104호	47.31	1,065,000,000	-
5)	제1층 제105호	49.21	1,108,000,000	-
6)	제1층 제106호	53.24	1,198,000,000	-
7)	제1층 제107호	54.34	1,223,000,000	-
8)	제1층 제108호	55.10	1,240,000,000	-
9)	제1층 제109호	55.75	1,255,000,000	-
10)	제1층 제110호	55.03	1,303,000,000	-
11)	제1층 제111호	66.27	1,383,000,000	-
12)	제1층 제112호	49.41	1,031,000,000	-
13)	제1층 제113호	42.42	885,000,000	-
14)	제1층 제114호	45.71	858,000,000	-
15)	제1층 제115호	36.18	696,000,000	-
16)	제1층 제116호	43.60	838,000,000	-
17)	제1층 제117호	50.88	1,145,000,000	-
18)	제2층 제201호	157.55	789,000,000	-
19)	제2층 제202호	401.45	1,811,000,000	-
20)	제2층 제203호	117.25	359,000,000	-
21)	제3층 제301호	972.16	399,000,000	-
22)	제4층 제401호	972.16	399,000,000	-
23)	제5층 제501호	972.16	399,000,000	-
합 계		-	22,538,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정	금 액					
1	경기도 남양주시 다산동  [도로명주소] 경기도 남양주시 다산순환로 120	6077-2 다산 종로서적 라이프 스타일 센터	자동차 관련시설 및 제1. 2종근린 생활시설	일반철골구조 콘크리트지붕 지하1층 지상5층	지1층	743.54						
					1층	1,124.44						
					2층	1,124.09						
					3층	1,016.25						
					4층	1,016.25						
					5층	1,016.25						
					동 소	6077-2	주차장	준주거지역	1,525.8			
					1)		제1종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제101호	52.32	52.32	1,178,000,000	비준가액 (공용면적: 16.33㎡)
							1 소유권		17.99	17.99		
							대지권		1,525.8			
2)		제1종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제102호	42.66	42.66	960,000,000	비준가액 (공용면적:					
						배분내역						
						토지·건물						
						토지가액	706,800,000					
						건물가액	471,200,000					

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액  금 액	비 고		
					공 부	사 정				
3)			제1종 근린생활 시설	1 소유권	14.67	14.67	배분내역 토지·건물 토지가액 576,000,000 건물가액 384,000,000	13.32m <sup>2</sup>		
				대지권	----- 1,525.8					
				(내) 일반철골구조 제1층 제103호	45.13	45.13			1,016,000,000	비준가액 (공용면적: 14.09m <sup>2</sup> )
				1 소유권	15.52	15.52				
대지권	----- 1,525.8	토지·건물 토지가액 609,600,000 건물가액 406,400,000								
4)			제1종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제104호	47.31	47.31	1,065,000,000	비준가액 (공용면적: 14.76m <sup>2</sup> )		
				1 소유권	16.27	16.27				
				대지권	----- 1,525.8		토지·건물 토지가액 639,000,000 건물가액 426,000,000			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
5)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제105호	49.21	49.21	1,108,000,000	비준가액 (공용면적: 15.36m <sup>2</sup> )
				1 소유권	16.92	16.92		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 664,800,000 443,200,000	
6)			제1종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제106호	53.24	53.24	1,198,000,000	비준가액 (공용면적: 16.62m <sup>2</sup> )
				1 소유권	18.31	18.31		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 718,800,000 479,200,000	
7)			제1종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제107호	54.34	54.34	1,223,000,000	비준가액 (공용면적: 16.96m <sup>2</sup> )
				1 소유권	18.69	18.69		
					-----			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액 금 액	비 고	
					공 부	사 정			
8)			제1종 근린생활 시설	대지권	1,525.8		배분내역 733,800,000 489,200,000	비준가액 (공용면적: 17.19m <sup>2</sup> )	
				(내) 일반철골구조 제1층 제108호	55.10	55.10			토지·건물 토지가액 건물가액
				1 소유권	18.95				
				-----	18.95				
9)			제1종 근린생활 시설	대지권	1,525.8		배분내역 744,000,000 496,000,000	비준가액 (공용면적: 17.40m <sup>2</sup> )	
				(내) 일반철골구조 제1층 제109호	55.75	55.75			토지·건물 토지가액 건물가액
				1 소유권	19.17				
				-----	19.17				
10)			제1종 근린생활	대지권	1,525.8		배분내역 753,000,000 502,000,000	비준가액	
				일반철골구조 제1층 제110호	55.03	55.03			



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액  금 액	비 고				
					공 부	사 정						
11)			시설	1 소유권	18.92	----- 18.92		(공용면적: 17.18m <sup>2</sup> )				
				대지권	1,525.8							
						(내) 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 제1층 제111호		66.27	66.27	1,383,000,000	비준가액 (공용면적: 20.69m <sup>2</sup> )
							1 소유권		22.78	----- 22.78		
							대지권		1,525.8	----- 22.78		
							(내) 제2종 근린생활 시설		49.41	49.41	1,031,000,000	비준가액 (공용면적: 15.43m <sup>2</sup> )
							1 소유권		16.98	----- 16.98		
							대지권		1,525.8	----- 16.98		
							배분내역					
							토지·건물 토지가액 건물가액		781,800,000 521,200,000			
							배분내역					
							토지·건물 토지가액 건물가액		829,800,000 553,200,000			
							배분내역					
							토지·건물 토지가액 건물가액		618,600,000 412,400,000			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
13)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제113호	42.42	42.42	885,000,000	비준가액 (공용면적: 13.24㎡)
				1 소유권	14.59	14.59		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 531,000,000 354,000,000	
14)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제114호	45.71	45.71	858,000,000	비준가액 (공용면적: 14.27㎡)
				1 소유권	15.72	15.72		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 514,800,000 343,200,000	
15)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제1층 제115호	36.18	36.18	696,000,000	비준가액 (공용면적: 11.29㎡)
				1 소유권	12.44	12.44		
					-----			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
16)			제2종 근린생활 시설	대지권	1,525.8		배분내역 토지·건물 토지가액 417,600,000 건물가액 278,400,000	비준가액 (공용면적: 13.61m <sup>2</sup> )
				(내) 일반철골구조 제1층 제116호	43.60	43.60	838,000,000	
				1 소유권	14.99			
				-----		14.99		
17)			제2종 근린생활 시설	대지권	1,525.8		배분내역 토지·건물 토지가액 502,800,000 건물가액 335,200,000	비준가액 (공용면적: 15.87m <sup>2</sup> )
				(내) 일반철골구조 제1층 제117호	50.88	50.88	1,145,000,000	
				1 소유권	17.5			
				-----		17.5		
				대지권	1,525.8		배분내역 토지·건물 토지가액 687,000,000 건물가액 458,000,000	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
18)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제2층 제201호	157.55	157.55	789,000,000	비준가액 (공용면적: 49.18㎡)
				1 소유권	54.17	54.17		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 473,400,000 315,600,000	
19)			제2종 근린생활 시설	(내) 일반철골구조 제2층 제202호	401.45	401.45	1,811,000,000	비준가액 (공용면적: 125.31㎡)
				1 소유권	138.03	138.03		
				대지권	1,525.8			
						토지·건물 토지가액 건물가액	배분내역 1,086,600,000 724,400,000	
20)			자동차 관련시설	(내) 일반철골구조 제2층 제203호	117.25	117.25	359,000,000	비준가액 (공용면적: 386.24㎡)
				1 소유권	40.32	40.32		
					-----			

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
21)			자동차 관련시설	대지권	1,525.8		배분내역 토지가액 215,400,000 건물가액 143,600,000	비준가액 (공용면적: 259.73m <sup>2</sup> )
				(내) 일반철골구조 제3층 제301호	972.16	972.16	399,000,000	
				1 소유권	334.29			
				-----		334.29		
22)			자동차 관련시설	대지권	1,525.8		배분내역 토지가액 239,400,000 건물가액 159,600,000	비준가액 (공용면적: 259.73m <sup>2</sup> )
				(내) 일반철골구조 제4층 제401호	972.16	972.16	399,000,000	
				1 소유권	334.29			
				-----		334.29		
				대지권	1,525.8		배분내역 토지가액 239,400,000 건물가액 159,600,000	



# 구분건물 감정평가요항표

- |                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경    | 4. 위생, 냉난방설비등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의차이         |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 1. 위치 및 주위환경

경기도 남양주시 다산동 소재 "다산가람초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 아파트단지, 단독주택, 공원, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통시됨.

## 3. 건물의구조 및 이용상태

2020년 03월에 사용승인된 일반철골구조 콘크리트지붕 5층건내,  
제1층 제101호외 22개호로서,

외 벽 : 화강석타일, 징크판넬 및 강화유리 마감 등,

내 벽 : 모르타르위페인팅, 콘크리트노출 및 타일붙임 마감 등,

바 닷 : 화강석, 타일깔기 및 에폭시 마감 등,

창 호 : 강화유리 창호 등임.

이용상태 : 기호 1)~20) 제1,2종근린생활시설, 기호 21)~23) 주차장으로 이용 중임.

(후면 '건물이용 및 임대상황' 표 참조.)

## 4. 위생, 냉난방 설비 등

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 제1,2종근린생활시설 및 자동차관련 시설 건부지임.

## 6. 도로상태 및 주차장시설 등

남서측으로 노폭 약 27미터 내외, 남동측 및 북동측으로 노폭 약 12미터, 10미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 옥내 주차장 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생, 냉난방설비등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역, 지구단위계획구역(남양주 다산진건 공공주택지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 주차장, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(남양주 다산진건 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(다산가람초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## 8. 공부와의 차이

-

## 9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

임대 미상임.

2) 소유관계

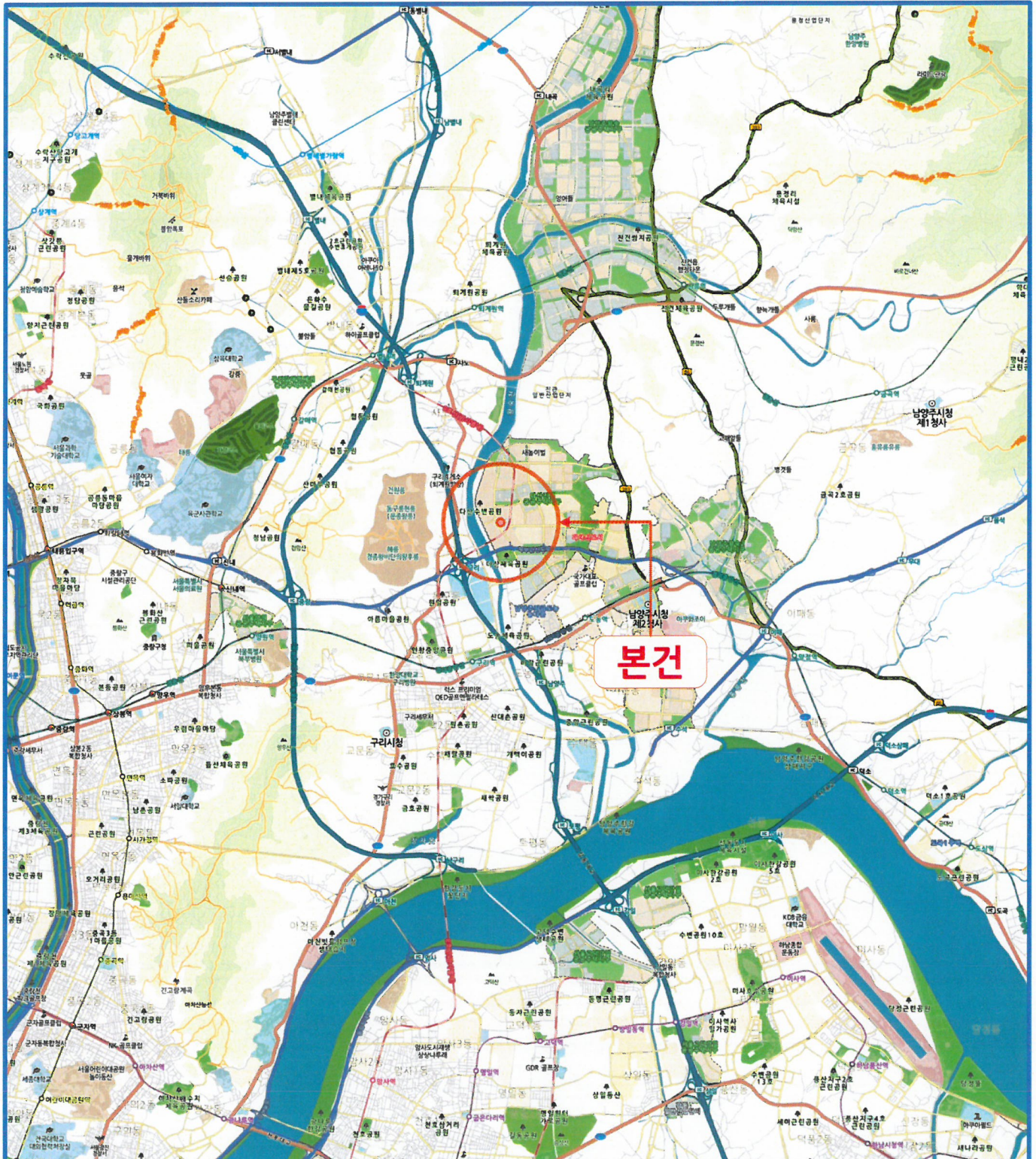
2023년 06월 02일자 등기사항전부증명서상 "대한토지신탁주식회사(수탁자)"임.



# 광역 위치도



소재지	<b>경기도 남양주시 다산동 6077-2</b> <b>"다산중로서적라이프스타일센터"</b>
-----	---

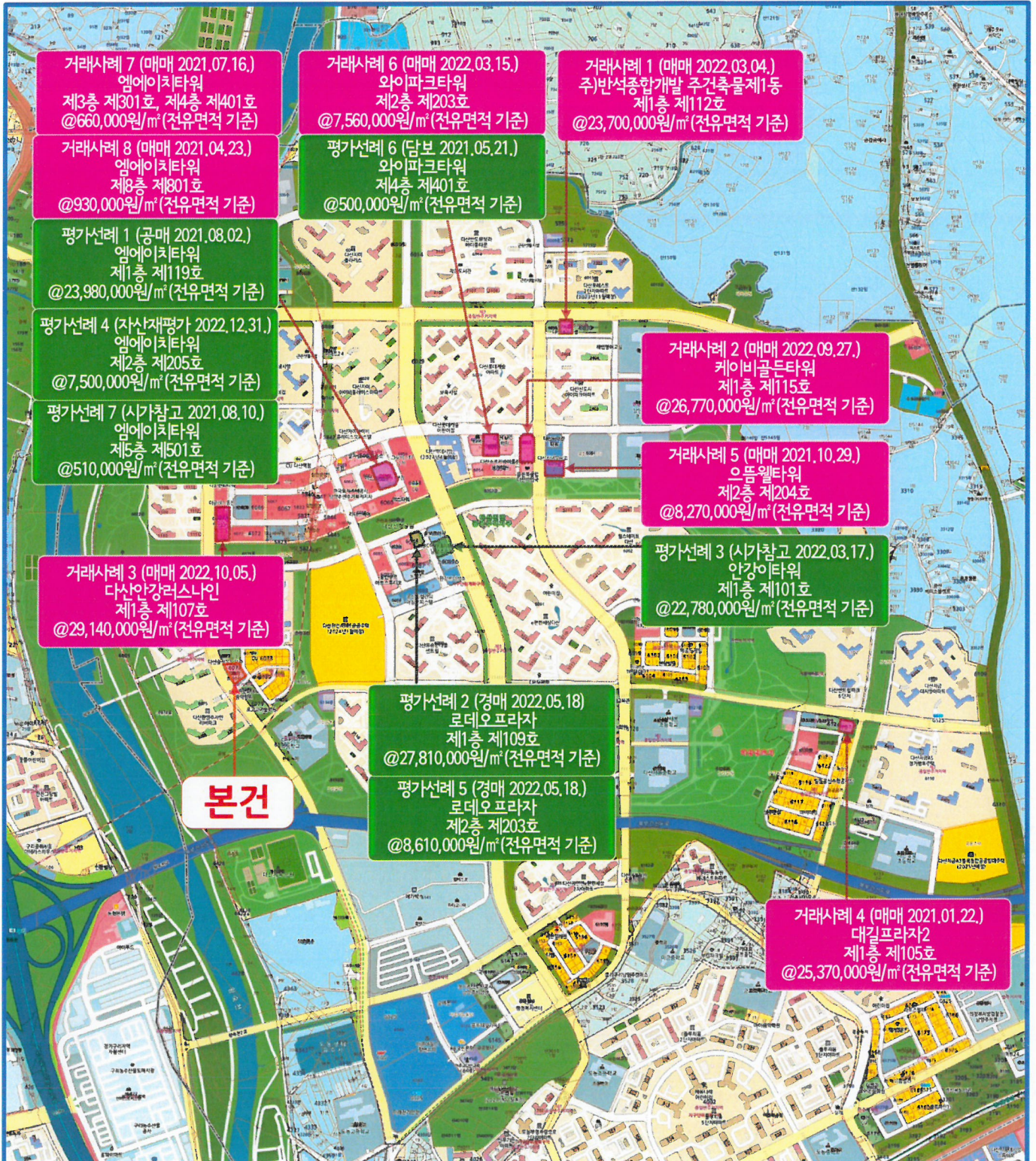


# 상 세 위 치 도



소재지

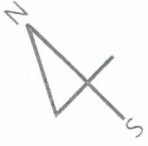
경기도 남양주시 다산동 6077-2  
"다산중로서적라이프스타일센터"



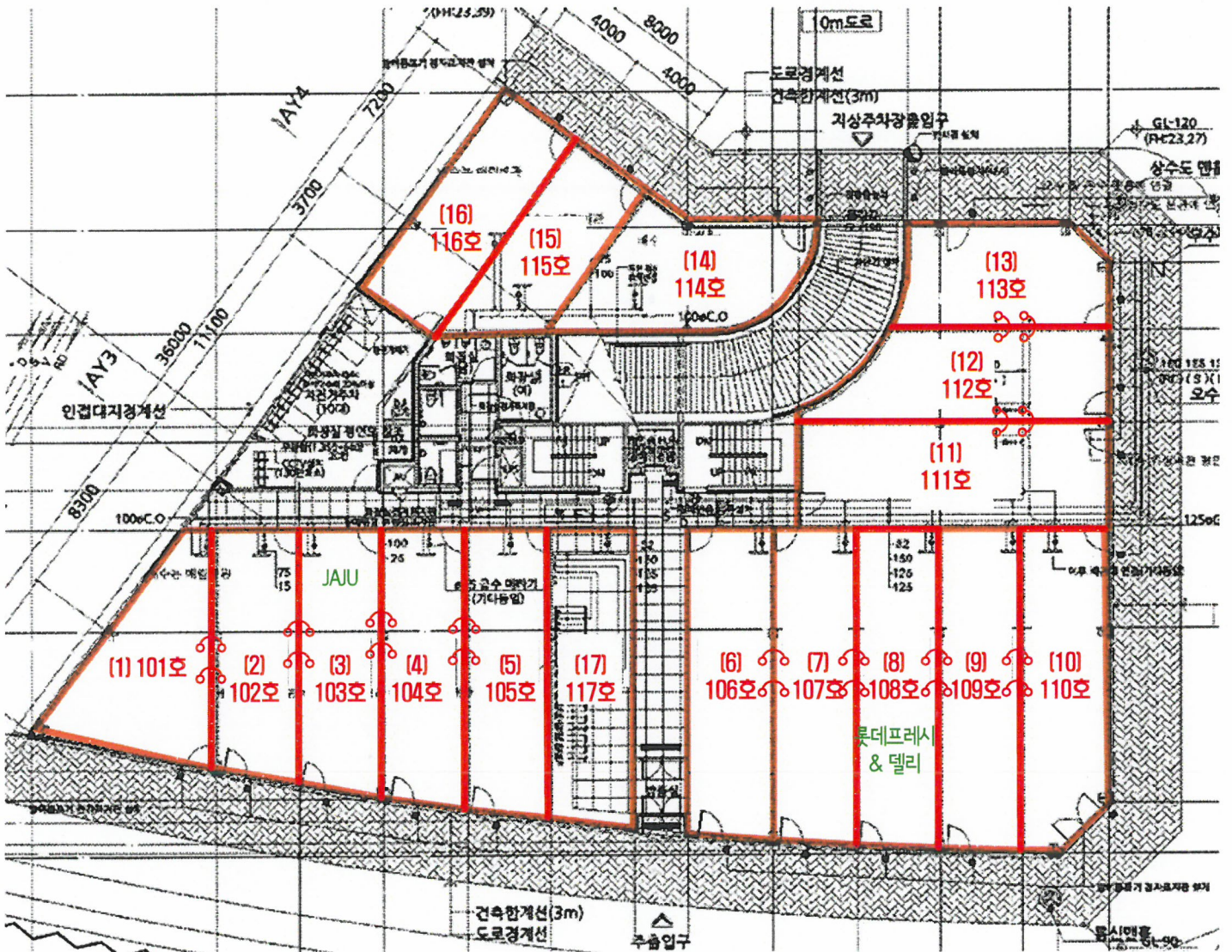
**본건**

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



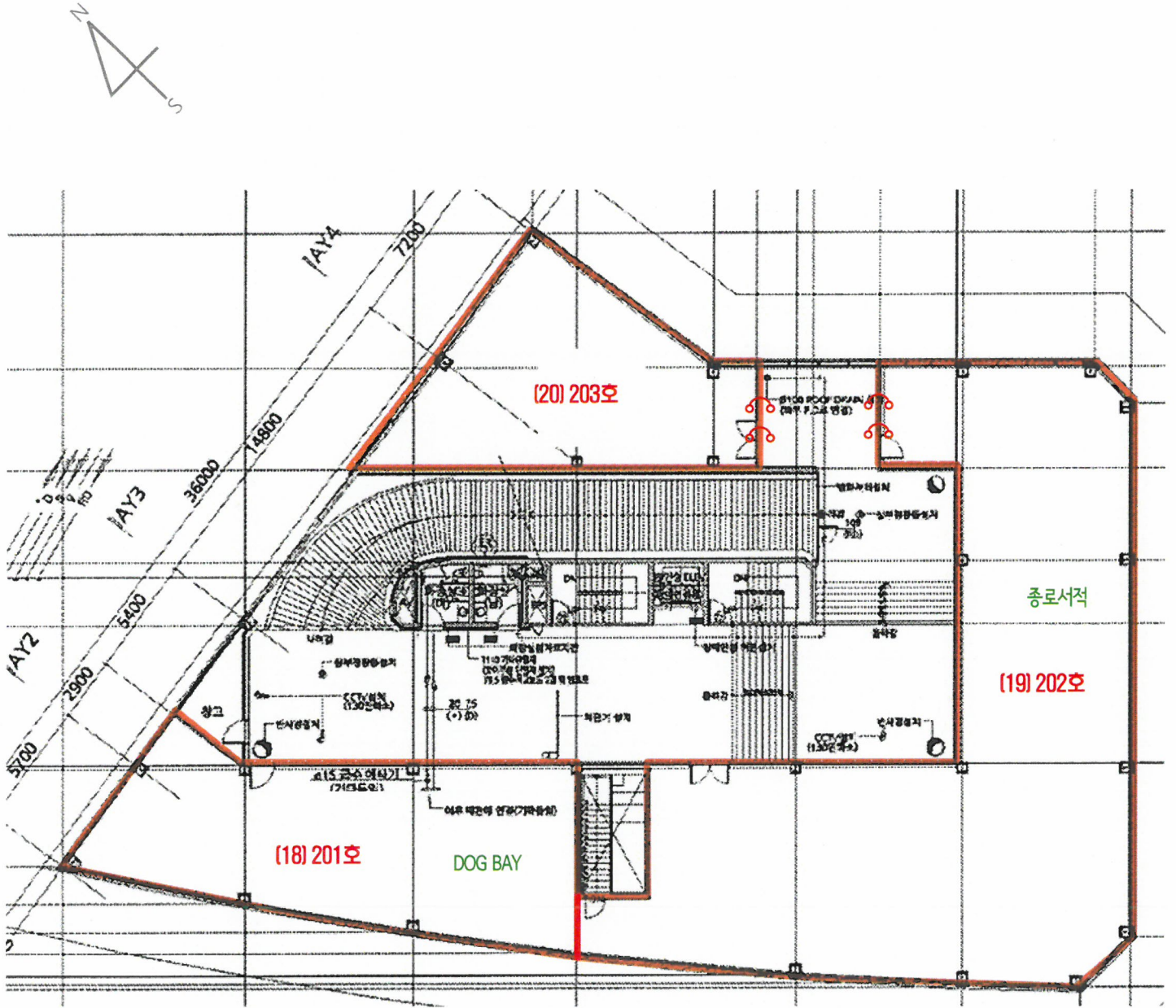
## "다산종로서적라이프스타일센터" 제1층 제101호 외 22개호



【 호별배치도 및 내부구조도 】

# 건물이용상태 및 임대상황

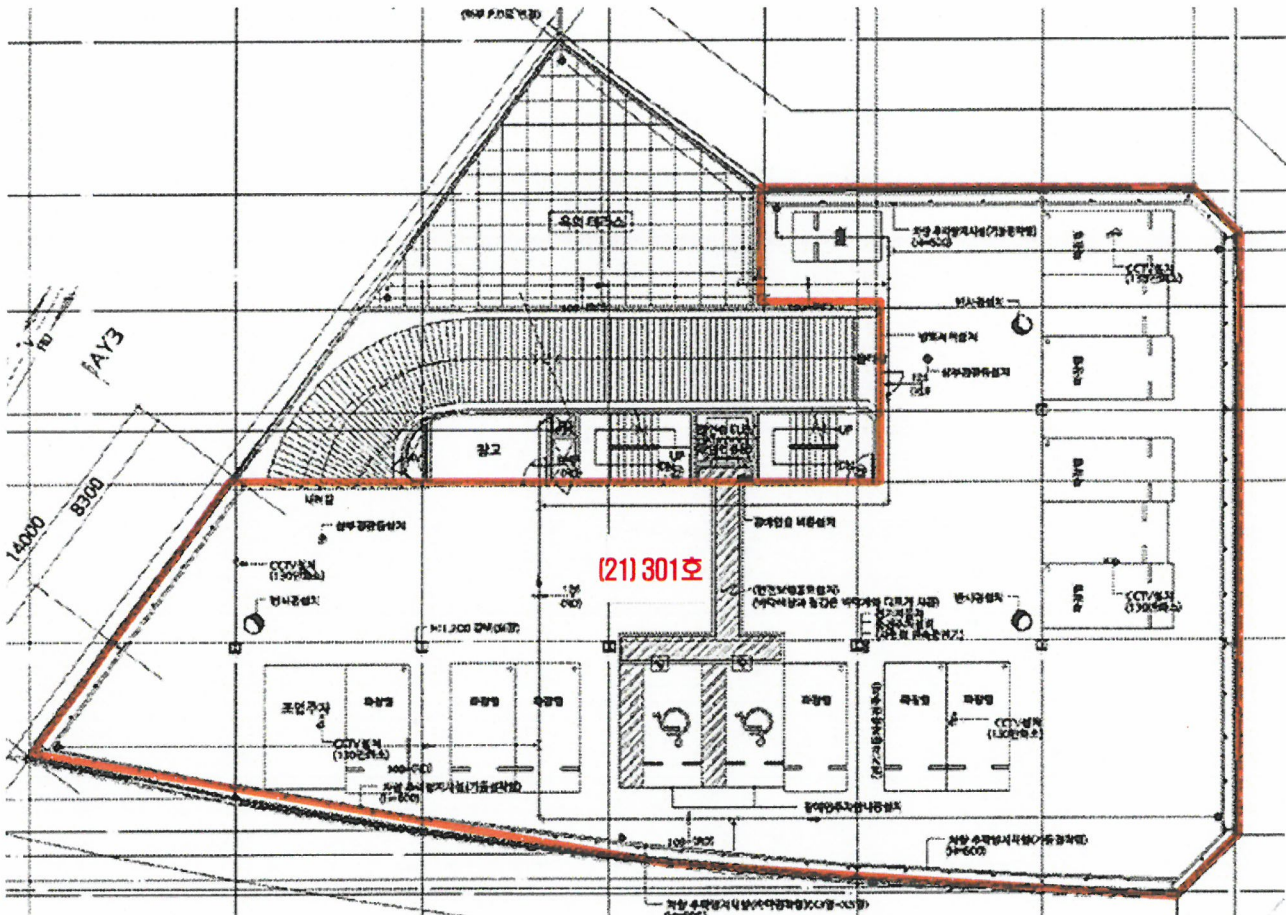
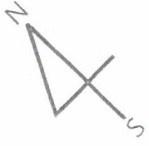
S = No Scale



【 호별배치도 및 내부구조도 】

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale

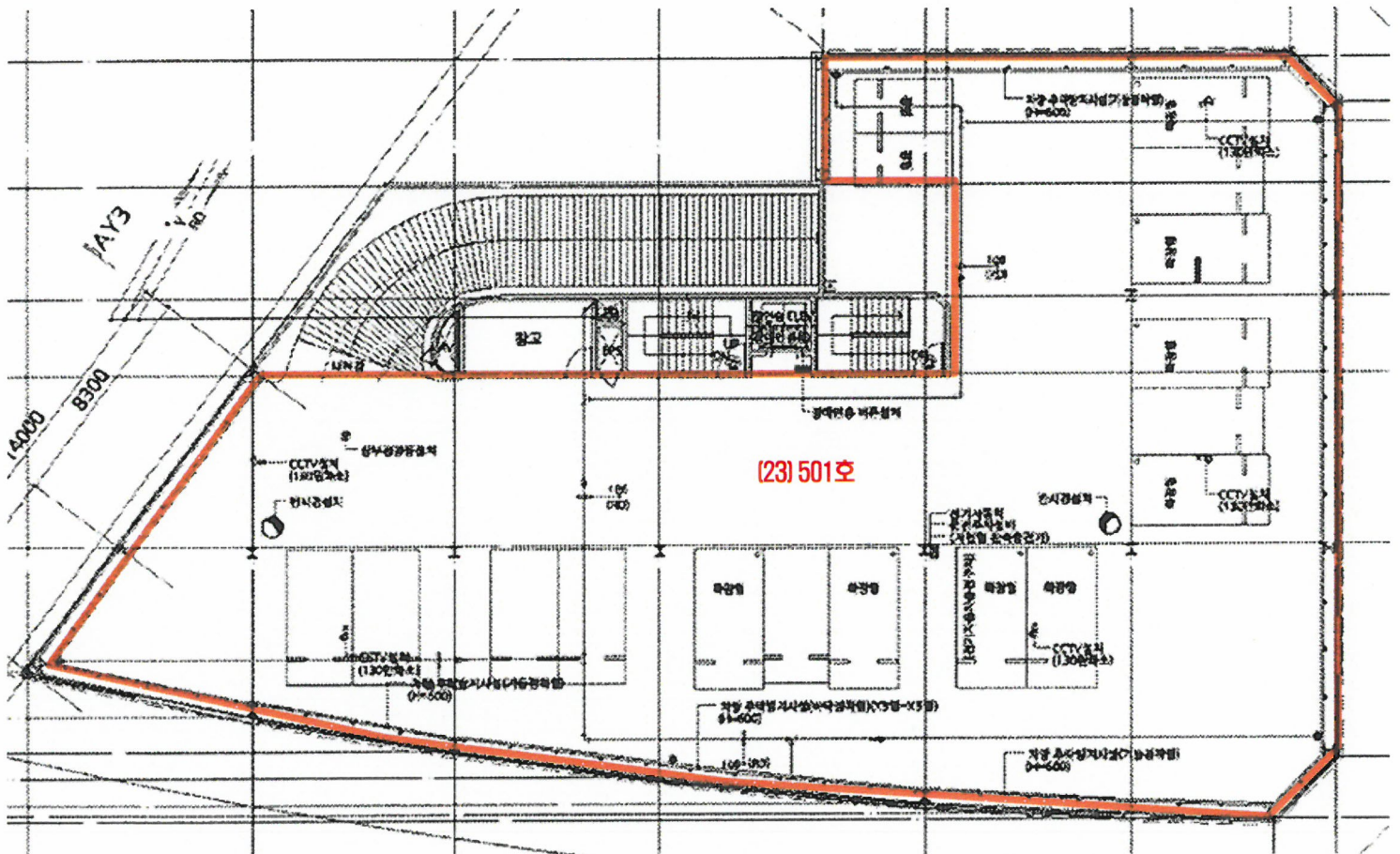
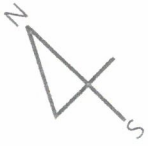


【 호별배치도 및 내부구조도 】



# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【 호별배치도 및 내부구조도 】

## 임대상황

임대미상임.

# 현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】



# 현 황 사 진



【 대상물건 전경 】

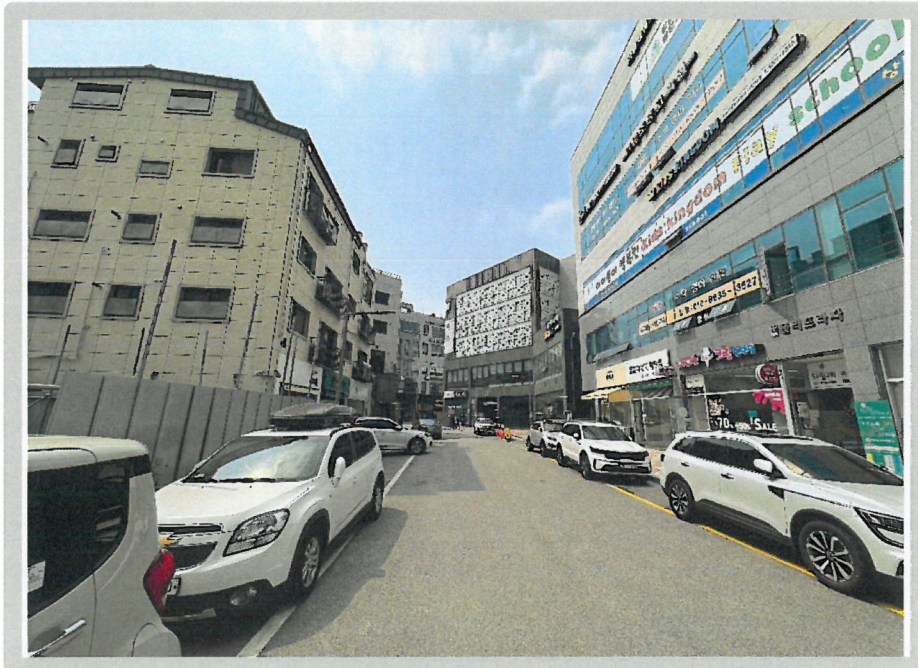


【 주위환경 】

# 현 황 사 진

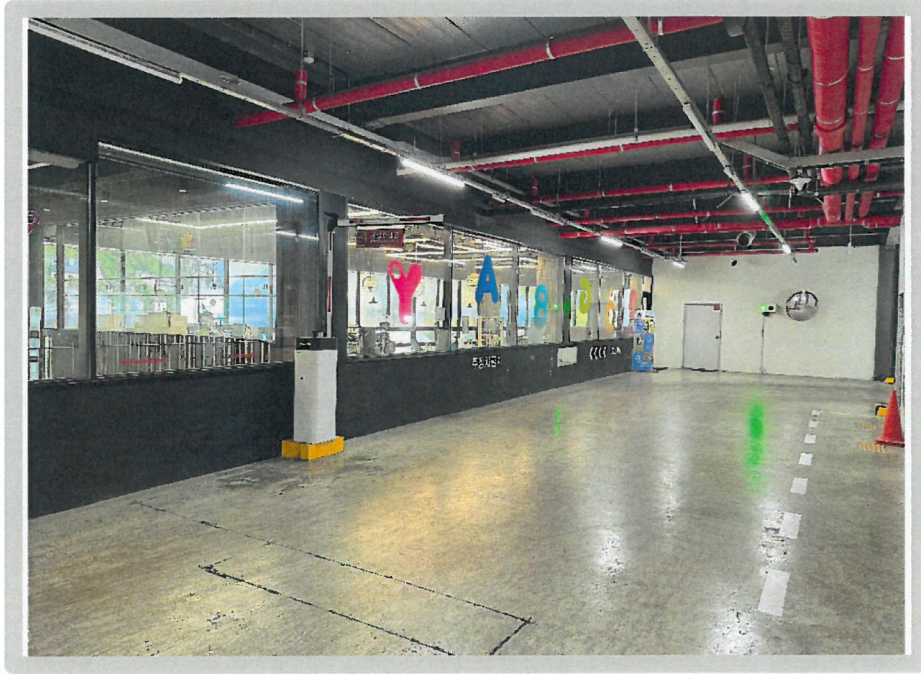


【 주위환경 】



【 주위환경 】

# 현 황 사 진



【 기호 18) 】



【 기호 19) 】

# 현황 사진



【 기호 20) 】

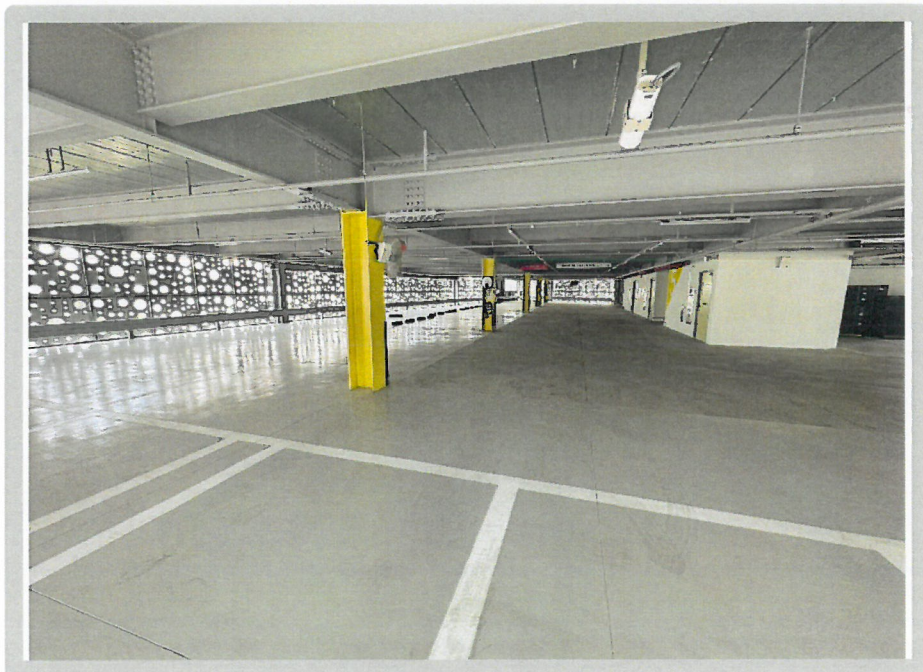


【 기호 21) 】

# 현 황 사 진



【 기호 22) 】



【 기호 23) 】

# (주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2306-4-0253호

시행일자 : 2023-06-08

수신 : 세화새마을금고이사장

참조 :

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자	결재		
	시간			
처리과	번호	공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023-06-02자로 의뢰하신 『경기도 남양주시 다산동 6077-2 다산중로서적라이프스타일센터 제1층 제101호외 22개호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.  
2. 청구서 1부. 끝.

## (주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 01-2306-4-0253호

세화새마을금고이사장 귀하

—금일천삼백구십구만오천삼백원정 (₩13,995,300.-)

2023-06-02 일자로 의뢰하신 『경기도 남양주시 다산동 6077-2

다산중로서적라이프스타일센터 제1층 제101호외 22개호 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가 수수료		12,334,240	● 평가 수수료 ●
실	여 비	102,400	6,316,000+((22,538,000,000-10,000,000,000))x6/10,000x0.8) ≒12,334,240  ◎감정평가수수료 체계◎ 6,316,000원 + 100억원 초과금액의 6/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비	230,000	
공 부 발 급 비	44,800		
기 타 실 비	12,000		
특 별 용 역 비			
소 계		₩389,200	
합 계		₩12,723,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,272,300.-	
총 계		₩13,995,300.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩13,995,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 230640253 )로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 세화새마을금고 : 9002-1914-6264-7 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인 )

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

( TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555 )