


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

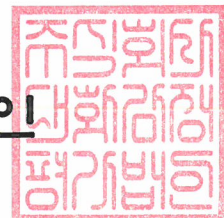
|           |  |
|-----------|--|
| 건 명       | 세종특별자치시 다정동 970<br>세종지웰푸르지오 제비동 제1층 제비-115호<br>소재 부동산  |
| 의뢰인       |  세화새마을금고이사장 |
| 평가서<br>번호 | 대화 01-2401-4-0012  |

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)대화감정평가법인

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          | 일십삼억육천육백만원정 (₩1,366,000,000.-) |              |              |            |
| 의뢰인            | 세화새마을금고이사장                     | 감정평가 목적      | 공매           |            |
| 제출처            | 세화새마을금고                        | 기준가치         | 시장가치         |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 대한토지신탁주식회사                     | 감정평가조건       | -            |            |
| 목록표시 근거        | 등기사항전부증명서,<br>집합건축물대장등본        | 기준시점         | 조사기간         | 작성일        |
| (기타 참고사항)      | -                              | 2024. 01. 25 | 2024. 01. 25 | 2024.01.26 |

| 평가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰) |          | 사 정  |          | 감정평가액 |                  |
|--------------|------------|----------|------|----------|-------|------------------|
|              | 종 류        | 면적 또는 수량 | 종 류  | 면적 또는 수량 | 단 가   | 금 액              |
| 평            | 구분건물       | 1개호      | 구분건물 | 1개호      | -     | 1,366,000,000    |
| 가            | 합 계        |          |      |          |       | ₩1,366,000,000.- |
| 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

[김형식]

김형식



심사  
확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1 대상물건 개요

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 소재지    | 세종특별자치시 다정동 970번지 "세종지월푸르지오" 제비동 |
| 주용도    | 근린생활시설                           |
| 사용승인일자 | 2019. 3. 26.                     |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트구조 ((철근)콘크리트)              |
| 층수     | 지상2                              |
| 건물의 규모 | 31호                              |

| 기 호 | 구 분            | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 전용률(%) | 용도     |
|-----|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------|--------|
| 가   | 제1층<br>제비-115호 | 62.1047     | 46.842      | 108.9467    | 18.1747      | 57.00  | 근린생활시설 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

세종특별자치시 다정동 소재 "새움초등학교" 남동측 인근에 위치하는 세종지월푸르지오 제비동 제1층 제비-115호에 대한 공매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 1월 25일 임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 1월 25일임.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 대상물건의 위치확인 관리사무실에 비치된 도면 및 현실 점유부분으로 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

6-3. "건축물대장 등본"상 집합건축물로 기재되어 있으며 "등기사항증명서"상 구분소유권의 목적이 되는 구분건물로 표시(등기)되어 있는 물건으로 구조 및 이용 상 다른 부분과 구분되는 독립성을 갖추고있는 바, 법령(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제1조(건물의 구분소유))에 부합하는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 감정평가액 산출 근거

### 1. 감정평가방법 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

## 2. 감정평가방법의 선정 및 적용

### 2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4 감정평가액 산출 과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

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.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 2.1. 유사 물건의 거래사례

세종특별자치시

(출처: 등기사항전부증명서)

| 기 호  | 소재지<br>지번                        | 동·층·호                   | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 거래일자        | 거래금액(원)                     | 비 고          |
|------|----------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------|--------------|
|      |                                  |                         |                       | 사용승인일       | 거래단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |              |
| 사례 1 | 다정동<br>970<br>세종지웰푸르지오           | 제에이동<br>제1층<br>제에이-120호 | 49.856                | 2023.03.24. | 1,065,456,000               | 동 건물 내<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2019.03.26. | 21,400,000                  |              |
| 사례 2 | 다정동<br>970<br>세종지웰푸르지오           | 제에이동<br>제1층<br>제에이-132호 | 45.6                  | 2023.03.24. | 951,300,000                 | 동 건물 내<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2019.03.26. | 20,900,000                  |              |
| 사례 3 | 다정동<br>970<br>세종지웰푸르지오           | 제비동<br>제1층<br>제비-102호   | 32                    | 2022.05.30. | 684,936,000                 | 동 건물 내<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2019.03.26. | 21,400,000                  |              |
| 사례 4 | 다정동<br>932<br>다정메디프라자            | 제1층<br>제110호            | 43.93                 | 2022.04.12. | 1,035,000,000               | 근거리 소재<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2017.09.19. | 23,600,000                  |              |
| 사례 5 | 다정동<br>933<br>페스티발2              | 제1층<br>제116호            | 59.97중<br>29.98       | 2022.05.31. | 650,000,000                 | 근거리 소재<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2017.11.23. | 21,700,000                  |              |
| 사례 6 | 나성동<br>811<br>더센트럴               | 제1층<br>제164호            | 30.09                 | 2023.04.22. | 750,000,000                 | 근거리 소재<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2018.10.31. | 24,900,000                  |              |
| 사례 7 | 새롬동<br>564<br>새뜸마을13단지<br>근린생활시설 | 제1층<br>제비-147호          | 45                    | 2021.04.01. | 950,397,000                 | 근거리 소재<br>상가 |
|      |                                  |                         |                       | 2019.06.07. | 21,100,000                  |              |

### 2.2. 유사 물건의 평가선례

세종특별자치시

(출처: 한국감정평가사협회)

| 기 호     | 소재지<br>지번              | 동·층·호                   | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 기준시점        | 목적       | 감정평가액(원)                | 비 고          |
|---------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|----------|-------------------------|--------------|
|         |                        |                         |                           | 사용승인일       |          | 평가단가(원/m <sup>2</sup> ) |              |
| 선례<br>1 | 다정동<br>970<br>세종지웰푸르지오 | 제에이동<br>제1층<br>제에이-120호 | 49.856                    | 2023.03.24. | 시가<br>참고 | 940,000,000             | 동 건물 내<br>상가 |
|         |                        |                         |                           | 2019.03.26. |          | 18,900,000              |              |
| 선례<br>2 | 나성동<br>792<br>세종엔에스타워1 | 제1층<br>제115호            | 49.14                     | 2023.05.24. | 담보       | 996,000,000             | 인근 소재<br>상가  |
|         |                        |                         |                           | 2016.07.08. |          | 20,300,000              |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

|      |                  |                       |        |             |        |               |           |
|------|------------------|-----------------------|--------|-------------|--------|---------------|-----------|
| 선례 3 | 나성동 789 제이빌딩     | 제1층 제103호             | 53.10  | 2023.02.28. | 담보     | 1,110,000,000 | 인근 소재 상가  |
|      |                  |                       |        | 2017.01.25. |        | 20,900,000    |           |
| 선례 4 | 나성동 821 세종가로수길   | 제1층 제에이102호           | 34.17  | 2024.01.15. | 경매     | 951,000,000   | 근거리 소재 상가 |
|      |                  |                       |        | 2019.09.18. |        | 27,800,000    |           |
| 선례 5 | 나성동 821 세종가로수길   | 제1층 제에이117호           | 37.6   | 2023.08.31. | 경매     | 1,015,000,000 | 근거리 소재 상가 |
|      |                  |                       |        | 2019.09.18. |        | 27,000,000    |           |
| 선례 6 | 나성동 831 나릿재마을4단지 | 제근린생활 시설동 제1층 제102호   | 87.861 | 2023.07.06. | 담보     | 2,050,000,000 | 인근 소재 상가  |
|      |                  |                       |        | 2021.02.26. |        | 23,300,000    |           |
| 선례 7 | 새롬동 564 새뜸마을13단지 | 제근린생활 시설동 제1층 제비-114호 | 45.878 | 2022.12.31. | 자산재 평가 | 968,000,000   | 인근 소재 상가  |
|      |                  |                       |        | 2019.06.07. |        | 21,100,000    |           |

### 2.3. 정상가격 수준 검토

| 용 도  | 전유면적당 가격 수준                   | 비 고 |
|------|-------------------------------|-----|
| 근린상가 | 22,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 | -   |

### 2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023-01-01 ~ 2023-12-31)

(출처: 인포케어)

| 용 도     | 소 재 지 | 낙찰가율(%)<br>(총 낙찰가/<br>총 감정가)*100 | 낙찰률 평균(%)<br>(낙찰가율합계/<br>낙찰건수) | 낙찰 건수 |
|---------|-------|----------------------------------|--------------------------------|-------|
| 상가/근린상가 | 세종시   | 51.38                            | 52.05                          | 36    |
|         | 다정동   | 0.00                             | 0.00                           | 0     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

세종특별자치시

(출처: 등기사항전부증명서)

| 구 분  | 소재지<br>지번              | 동·층 호                   | 전유면적<br>(㎡) | 거래일자        | 거래가액(원)       | 비 고          |
|------|------------------------|-------------------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
|      |                        |                         |             | 사용승인일       | 거래단가(원/㎡)     |              |
| 사례 1 | 다정동<br>970<br>세종지월푸르지오 | 제에이동<br>제1층<br>제에이-120호 | 49.856      | 2023.03.24. | 1,065,456,000 | 동 건물 내<br>상가 |
|      |                        |                         |             | 2019.03.26. | 21,400,000    |              |

### 3.2. 사정보정

| 결 정 의 건  | 사정보정치 |
|--|-------|
| 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 | 1.000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3.3. 시점수정

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

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참조하여 아래와 같이 시점수정함.

#### ■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(집합상가)

세종

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

| 구분    | 변 동 률 |      |       |       |
|-------|-------|------|-------|-------|
|       | 1분기   | 2분기  | 3분기   | 4분기   |
| 2023년 | -0.18 | 0.08 | -0.12 | -0.07 |

#### ■ 시점수정치 결정

| 적용기간                    | 변동률 (%)<br>(시점수정치)  | 비 고   |
|-------------------------|---------------------|---|
| 2023-03-24 ~ 2024-01-25 | -0.145<br>(0.99855) | $(1-0.0018*8/90)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0007*25/92) \approx 0.99855$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

### ■ 개별요인 비교항목(상업용)

| 요 인        | 세 항 목                  |
|------------|------------------------|
| 단지<br>외부요인 | 고객 유동성과의 적합성           |
|            | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성    |
|            | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)  |
|            | 배후지의 크기                |
|            | 상가의 성숙도                |
|            | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)   |
| 단지<br>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      |

### ■ 개별요인 비교치

| 기 호 | 비교 사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 격차율 계 |
|-----|-------|--------|--------|------|------|-------|
| 가   | 사례 1  | 1.00   | 1.00   | 1.03 | 1.00 | 1.030 |

| 기 호 | 구 분    | 개별요인 비교 내용                                     |
|-----|--------|--|
| 가   | 단지외부요인 | 대등함.   |
|     | 단지내부요인 | 대등함.   |
|     | 호별요인   | 대상물건이 면적에서 열세이나, 위치별 효용에서 우세하여 전반적인 호별요인은 우세함. |
|     | 기타요인   | 대등함.   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 4.1. 단가 결정

| 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교 |                |                             |       |         |            |                             |                             |     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------|-------|---------|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|
| 기 호                              | 구 분            | 사례단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 사정보정  | 시점수정    | 개별요인<br>비교 | 산정단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 비 고 |
| 가                                | 제1층<br>제비-115호 | 21,400,000                  | 1.000 | 0.99855 | 1.030      | 22,010,039                  | 22,000,000                  | -   |

### 4.2. 시산가액 결정

| 산식 = 면적 × 단가 |                |                       |                       |               |               |     |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|-----|
| 기 호          | 구 분            | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 산정가액(원)       | 결정가액(원)       | 비 고 |
| 가            | 제1층<br>제비-115호 | 62.1047               | 22,000,000            | 1,366,303,400 | 1,366,000,000 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 기 호 | 거래사례비교법(원)    | 비 고 |
|-----|---------------|-----|
| 가   | 1,366,000,000 | -   |

### 5.2. 시산가액 결정

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 「감정평가사에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 5.3. 감정평가액 결정

| 산식 = 면적 x 단가 |                |                       |                       |               |               |     |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|-----|
| 기 호          | 구 분            | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 산정가액(원)       | 결정가액(원)       | 비 고 |
| 가            | 제1층<br>제비-115호 | 62.1047               | 22,000,000            | 1,366,303,400 | 1,366,000,000 | -   |
| 합 계          |                | -                     |                       |               | 1,366,000,000 | -   |

# 구분건물 감정평가명세서

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번                         | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                     | 면 적 (㎡)  |         | 감 정 평 가 액               | 비 고                             |
|------------|---|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------|---------|-------------------------|---------------------------------|
|            |   |                            |                 |                                      | 공 부      | 사 정     | 금 액                     |                                 |
| 1<br><br>가 | 세종특별자치시<br>다정동<br><br>[도로명주소]<br>세종특별자치시<br>다정남로<br>130 | 970<br>세종지웰<br>푸르지오<br>제비동 | 근린생활<br>시설      | 철근<br>콘크리트구조<br>(철근)<br>콘크리트지붕<br>2층 |          |         |                         |                                 |
|            |   |                            |                 | 1층                                   | 822.9601 |         |                         |                                 |
|            |   |                            |                 | 2층                                   | 888.4274 |         |                         |                                 |
|            | 동 소   | 970                        | 대               | 준주거지역                                |          | 9,748   |                         |                                 |
|            |   |                            |                 | (내)<br>철근<br>콘크리트구조<br>제1층 제비-115호   | 62.1047  | 62.1047 | 1,366,000,000           | 비준가액<br>(공용면적<br>46.842㎡<br>포함) |
|            |   |                            |                 | 1소유권                                 | 18.1747  |         |                         |                                 |
|            |   |                            |                 | 대지권                                  | 9,748    | 18.1747 |                         |                                 |
|            |   |                            |                 |                                      | -----    |         |                         |                                 |
|            |   | <b>합 계</b>                 |                 |                                      |          |         | <b>₩1,366,000,000.-</b> |                                 |
|            |   |                            |                 |                                      | 이        | 하       | 여                       | 백                               |
|            |   |                            |                 |                                      |          | 배분내역    |                         |                                 |
|            |   |                            |                 |                                      |          | 토지      | 409,800,000             |                                 |
|            |   |                            |                 |                                      |          | 건물      | 956,200,000             |                                 |



# 구분건물 감정평가요항표

## 위치 및 주위환경

세종특별자치시 다정동 소재 "새움초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 및 상업용건물, 업무시설, 판매시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

## 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

## 건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층건 내,  
제비동 제1층 제비-115호로서,

외벽 : 외장타일 및 유리창호 등.  
내벽 : 모르타르위 페인팅 및 인테리어 마감 등.  
창호 : 알루미늄새시 창호임.

(2) 이용상태  
기호 (가) 근린생활시설(메리봉봉)으로 이용중임.

## 위생,냉난방설비등

위생 및 급·배수 설비, 개별 냉·난방 설비, 화재탐지 설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.

## 토지의 형상 및 이용상태

인접도로대비 등고평탄한 광평수의 사다리형 토지로서 근린생활시설 및 아파트건부지로 이용중임.

## 도로상태 및 주차장시설등

북측으로 노폭 약 25미터 내외, 동측 및 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있으며, 옥내 주차장 마련되어있음.

## 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## 공부와의 차이

-

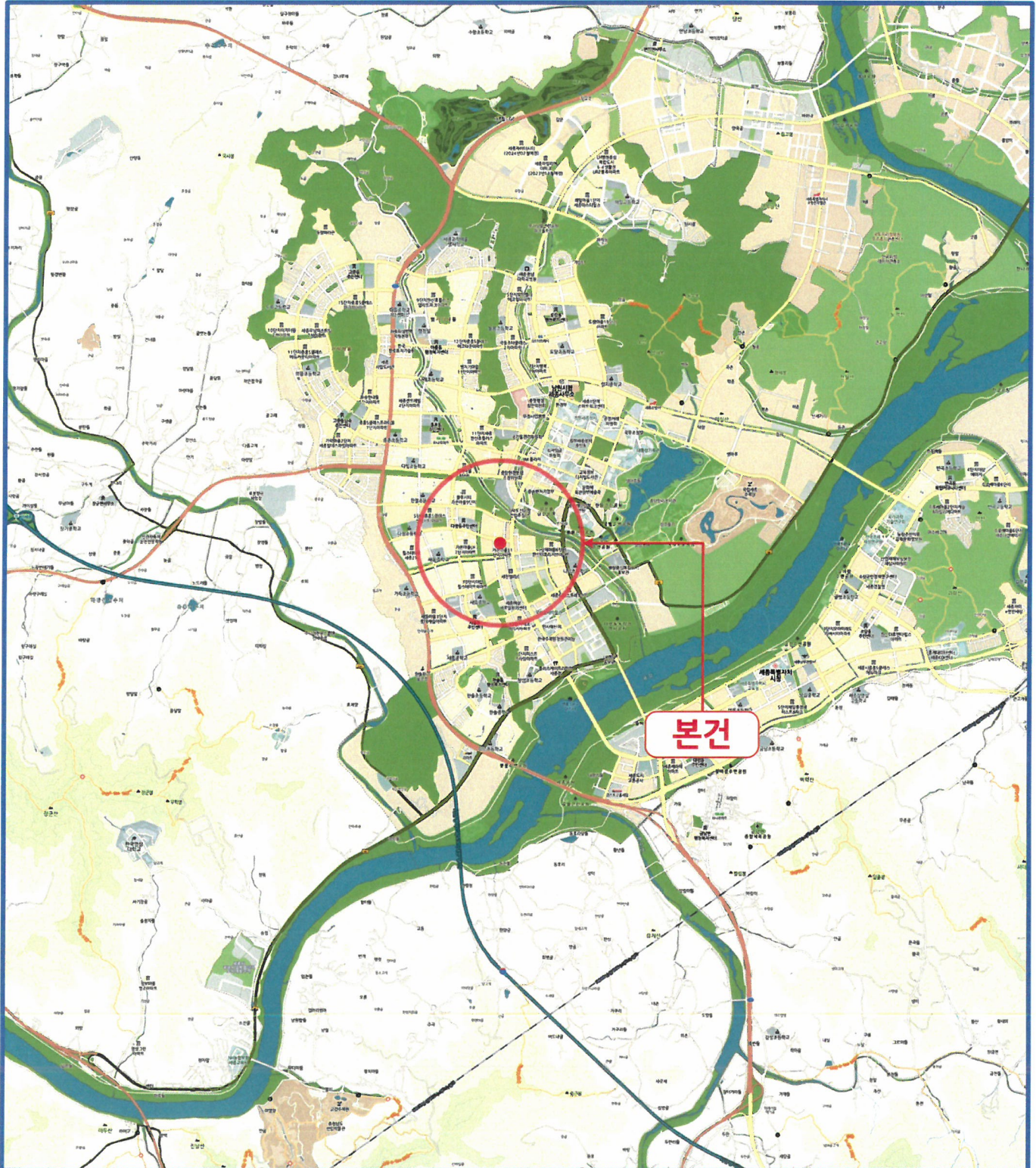
## 임대관계 및 기타

임대미상임.

# 광역 위치도



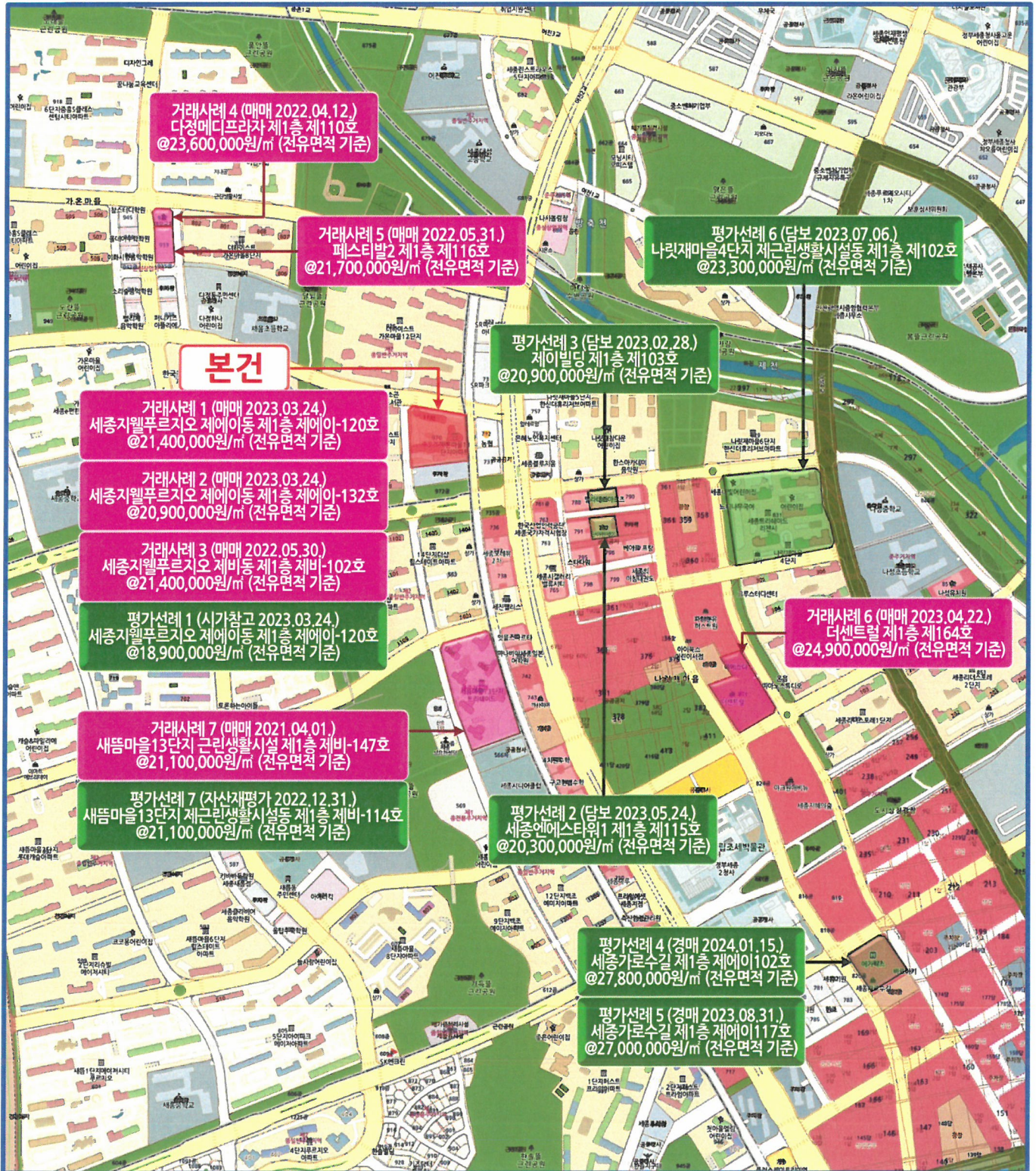
|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 다정동 970번지<br>"세종지월푸르지오" 제비동 |
|-----|-------------------------------------|



# 상 세 위 치 도



|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | <b>세종특별자치시 다정동 970번지</b><br><b>"세종지웰푸르지오" 제비동</b> |
|-----|---|



# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



## "세종지웰푸르지오" 제비동 제1층 제비-115호



【 호별배치도 및 내부구조도 】

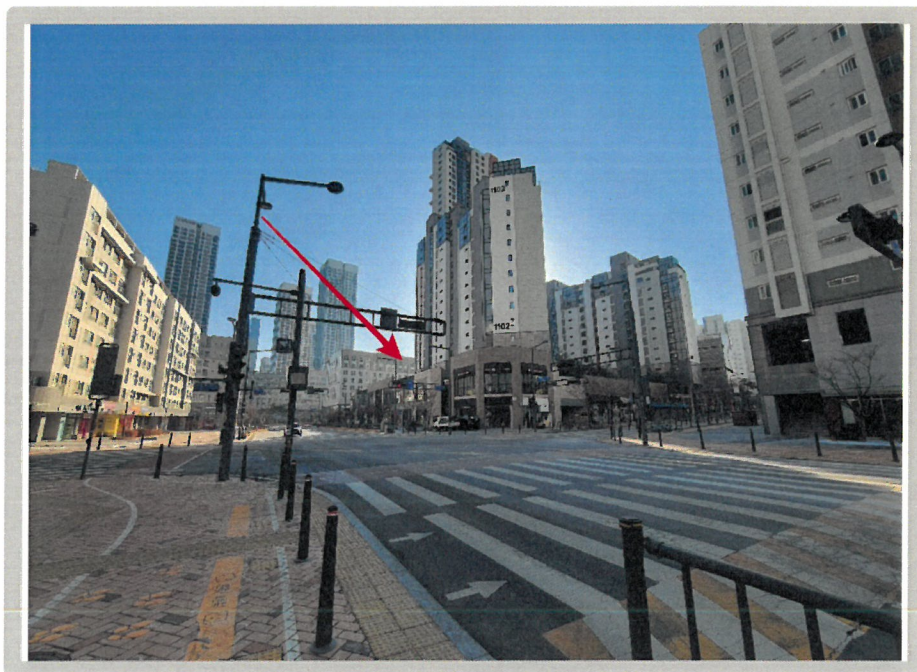
임대상황

임대미상임.

# 현 황 사 진



【 건물 외부 전경 】



【 주 위 환 경 】

# 현 황 사 진



【 주 위 환 경 】



【 본 건 전 경 】

# (주) 대화 감정평가법인

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

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

문서번호 : 대화 01-2401-4-0012호

시행일자 : 2024-01-26

수신 : 세화새마을금고이사장

참조 :

제목 : 감정평가회보

|     |          |    |  |  |
|-----|----------|----|--|--|
| 선결  |          | 지시 |  |  |
| 접수  | 일자<br>시간 | 결재 |  |  |
|     | 번호       |    |  |  |
| 처리과 |          | 공람 |  |  |
| 담당자 |          |    |  |  |

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

2. 관련문서 2024-01-09자로 의뢰하신 『세종특별자치시 다정동 970 세종지웰루르지오 제비동 제1층 제비-115호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.  
2. 청구서 1부. 끝.

## (주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2401-4-0012호

## 세화새마을금고이사장 귀하

### — 金일백사십삼만팔천팔백원整 (W1,438,800.-)

2024-01-09 일자로 의뢰하신 『세종특별자치시 다정동 970 세종지웰루르시오 제비동 제1층 제비-115호 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

#### - 청 구 내 역 -

| 과 목         | 금 액          | 비 고   |         |
|-------------|--------------|---|---------|
| 평 가 수 수 료   | 1,190,240    | ● 평 가 수 수 료 ●   |         |
| 실 비         | 여 비          | 956,000+((1,366,000,000-1,000,000,000)x8/10,000x0.8)<br>≒1,190,240<br><br>◎감정평가수수료 체계◎<br>956,000원 + 10억원 초과금액의<br>8/10,000 X 0.8 |         |
|             | 물 건 조 사 비    |   | 102,600 |
|             | 공 부 발 급 비    |   | 10,000  |
|             | 기 타 실 비      |   | 2,000   |
|             | 특 별 용 역 비    |   | 4,000   |
| 소 계         | W118,600     |   |         |
| 합 계         | W1,308,000.- | ※ 1,000원미만절사  |         |
| 부 가 가 치 세   | W130,800.-   |   |         |
| 총 계         | W1,438,800.- |   |         |
| 기 납 부 착 수 금 | W.-          |   |         |
| 정 산 청 구 액   | W1,438,800.- |   |         |

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호( 240140012 )로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

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

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

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