# 감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 남세종농업협동조합장

건　　명 : 세종특별자치시 다정동 933
페스티발2 제2층 제204호 外

번　　호 : RB230331-09-1204

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.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로 33번길47-8 (지족동, 조현프라자502호)
TEL.(042)335-0305　　FAX.(042)335-0306

| 인증서번호 | 제2304-00024호 |
|---|---|
| 발급일자 | 2023년 04월 11일 |

# 감정평가서 심사인증서

| 심사요청지사 | 대전세종충청지사 | 감정서번호 | RB230331-09-1204 |
|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 일금 사십팔억일천구백만원정(₩4,819,000,000.-) | | |
| 기준시점 | 2023-04-06 | 감정평가사 | 오해진 |
| 평가목적 | 공매(NPL) | 제 출 처 | 남세종농업협동조합 |
| 건 명 | 세종특별자치시 다정동 933 페스티발2 제2층 제204호 外 | | |
| 물건소재지 | 세종특별자치시 다정동 933 페스티발2 2층 204호 外 | | |

## ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

**㈜리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규**

230331-09-1204

# ( 구분건물 )감정평가표

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

감 정 평 가 사
오 해 진 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양 충 석 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 金사십팔억일천구백만원정(₩4,819,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 남세종농업협동조합장 | 감정평가 목적 | 공매(NPL) | |
| 제 출 처 | 남세종농업협동조합 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 유한회사 아이브이 | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 귀 의뢰목록,<br>등기사항전부증명서 등 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기타 참고사항 | - | 2023. 04. 06 | 2023. 04. 06 | 2023. 04. 07 |

감 정 평 가 내 용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 종 별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액(원) |
| 구분건물 | 9개호 | 구분건물 | 9개호 | - | 4,819,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 백 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합 계 | | | | | ₩4,819,000,000 |

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
정 문 상 (인)

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1.1 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 북서측 인근에 소재하는 구분건물 '베스타발2 제2층 제204호外 8개호'에 대한 공매 [ 남세종농업협동조합 ] 목적의 감정평가임.

### 1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 1.3 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 4월 6일을 기준시점으로 정함.

### 1.4 기준가치

#### 1.4.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 1.4.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 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 가액을 말함.

### 1.4.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

### 1.4.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 공매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 1.5 대상물건의 개요

### 1.5.1 대상물건의 현황

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 세종특별자차시 다정동 933<br>[도로명주소] 세종특별자치시 다정중앙로 52 | | | | | |
| 건 물 명 | 페스타발2 | | | | | |
| 구 조 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 | | | | | |
| 주 용 도 | 제2종근린생활시설,<br>제1종근린생활시설 | | | 사용승인일자 | 2017.11.23 | |
| 전 체 층 수 | 지하 3층 ~ 지상 6층 | | | 용 도 지 역 | 근린상업지역 | |
| 설 비 개 요 | 난방설비 | 위생 · 급배수설비 | 소화전설비 | 화재탐지설비 | 도시가스설비 | 승강기설비 |
| | - | ○ | ○ | ○ | - | ○ |

| 구분 | | | 전유면적 (㎡) | 공유면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기호 | 층 | 호수 | | | | | | |
| 가 | 2 | 204호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 48.93% | 17.1676 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 나 | 2 | 214호 | 96.7200 | 100.9657 | 197.6857 | 48.93% | 32.7507 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 다 | 2 | 215호 | 65.5200 | 68.3961 | 133.9161 | 48.93% | 22.1859 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 라 | 2 | 216호 | 63.8600 | 66.6632 | 130.5232 | 48.93% | 21.6238 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 마 | 2 | 217호 | 49.7800 | 51.9652 | 101.7452 | 48.93% | 16.8561 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

| 구분 | | | 전유면적 (㎡) | 공유면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 전용률 (%) | 대지권 (㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기호 | 층 | 호수 | | | | | | |
| 바 | 2 | 218호 | 50.1100 | 52.3096 | 102.4196 | 48.93% | 16.9679 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 사 | 3 | 305호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 48.93% | 17.1676 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 아 | 3 | 307호 | 48.8000 | 50.9421 | 99.7421 | 48.93% | 16.5243 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 자 | 3 | 311호 | 82.2200 | 85.8291 | 168.0491 | 48.93% | 27.8407 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |

### 1.5.2 공법상의 제한 등

< 기호1 >

근린상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

### 1.5.3 주위환경

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성된 로변 상업지대 임.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 4월 6일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 1.7 기타사항

- 본건의 소유권 표기는 귀 조합의 요청에 따라 '유한회사 아이브이'로 표기하였음.
- 본건 호별 표기 및 위치확인은 집합건축물대장상 도면 및 관리사무실에 보관중인 층별 도면, 이해관계인 안내하에 위치확인하였으니, 추후 업무 진행시 현 점유 현황과 공부상 일치여부에 대하여는 재확인 하시기 바람.
- 본건 임대내역은 귀 조합과 협의하에 임대미상 처리함.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가조건

### 2.1 의뢰인이 제시한 감정평가조건

없 음.

### 2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### 2.3 기타

없 음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법

### 3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

원가방식이란 비용성의 원리에 따르는 평가방식으로 토지의 평가시에는 토지가격에 대지조성에 소요되는 제비용을 가산하여 토지가격을 평가하며, 건물의 평가시에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

비교방식이란 시장성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법과, 감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있음.

수익방식이란 수익성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

## 3.3 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건의 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동일 또는 유사한 구분건물의 거래사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지를 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하되,

감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식(수익환원법)으로 산출한 시산가액을 비교하여 감정평가액을 결정하였음.

## 3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

### 4.1 거래사례의 선정

#### 4.1.1 인근 유사 부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 전용면적(㎡) | 거래시점 | 총거래금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 다정동 932 | 다정메디프라자 제3층 제302호 | 75.1900 | 2021-04-23 | 655,000,000 | 8,711,264 | 2017-09-19 | |
| B | 다정동 970 | 세종지웰 푸르지오 제에이동 제2층 제에이-203호 | 76.4453 | 2023-03-24 | 684,936,000 | 8,959,818 | 2019-03-26 | |
| C | 나성동 790 | 대창디펠리체 제2층 제203호 | 203.0481 | 2021-07-02 | 2,069,762,101 | 10,193,457 | 2016-10-11 | |
| D | 다정동 932 | 다정메디프라자 제1층 제110호 | 43.9300 | 2022-04-12 | 1,035,000,000 | 23,560,209 | 2017-09-19 | |
| E | 다정동 933 | 페스티발2 제5층 제512호 | 99.8900 | 2022-05-22 | 615,770,000 | 6,164,480 | 2017-11-23 | |

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.1.2 인근 유사 부동산의 평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 및 층호수 | 전유면적 (㎡) | 기준시점 | 평가금액 (원) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 목적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 다정동 2-1생활권 씨알1-2블럭 | 페스티발1 제2층 제205호 | 65.7500 | 2020-06-22 | 610,000,000 | 9,277,567 | 담보 | |
| ㄴ | 다정동 939 | 다정 센타프라자2 제2층 제203호 | 64.2840 | 2022-08-31 | 604,000,000 | 9,395,806 | 담보 | |
| ㄷ | 다정동 932 | 다정 메디프라자 제3층 제302호 | 75.1900 | 2021-02-05 | 571,000,000 | 7,594,095 | 담보 | |

[출처:감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

## 4.1.3 인근지역 유사 부동산의 가격수준 및 임대수준

| 구분 | 가격수준(원/㎡) | 월 순임대료 수준(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 2~3층 | 8,000,000 ~ 9,500,000 | 36,000 ~ 42,750 | |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.1.4 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 위 사례중 대상과 인근 건물 및 동일건물 내 사례인 기호[A]를 선정함.

| 비교사례 | 기호(A) |
|---|---|

## 4.2 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

## 4.3 시점수정

### 4.3.1 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 본건 사례기호(A)는 비주거용 구분건물로서 '세종 집합상가 지수'를 활용하여 산정함.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.3.2 시점수정

( 기준시점일: 2023-04-06 )

| 구분 | 시점수정치 | 산 식 |
|---|---|---|
| 기호(A)<br><br>세종<br>(21.04.23~23.04.06) | 0.98298 | 집합상가<br>지역 : 세종 (21.04.23~23.04.06)<br><br>2021년 02분기 : -0.25<br>2021년 03분기 : -0.18<br>2021년 04분기 : -0.01<br>2022년 01분기 : -0.16<br>2022년 02분기 : -0.26<br>2022년 03분기 : -0.2<br>2022년 04분기 : -0.35<br>2023년 01분기 이후 : -0.35 (2022년 04분기 자료)<br><br>(1-0.0025*69/91)*(1-0.0018)*(1-0.0001)*(1-0.0016)<br>*(1-0.0026)*(1-0.002)*(1-0.0035)*(1-0.0035*96/92)<br>≒ 0.98298 |

## 4.4 지역요인 비교

상기 사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역 내 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.5 개별요인 비교

### 4.5.1 비교항목

* 상업용

| 요인구분 | 세부항목 |
|---|---|
| 단지외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부요인 | 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 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.5.2 격차율 산정

본건과 거래사례와의 외부요인, 건물요인, 개별적요인, 기타요인 등을 비교하여 격차율을 산정하였음.

| 기호 | 사례 | 비교항목 | | | | 격차율 | 비교내용 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 외부요인 | 내부요인 (건물) | 개별요인 (호별) | 기타요인 | | |
| 가 | A | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.000 | 1.100 | 본건은 거래사례 대비 층별효용 및 위치별 효용 등에서 우세함. |
| 나 | A | 1.000 | 1.000 | 0.980 | 1.000 | 0.980 | 본건은 거래사례 대비 층별효용에서 우세하나 위치별효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. |
| 다 | A | 1.000 | 1.000 | 1.050 | 1.000 | 1.050 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 우세함. |
| 라 | A | 1.000 | 1.000 | 1.030 | 1.000 | 1.030 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 우세함. |
| 마 | A | 1.000 | 1.000 | 1.010 | 1.000 | 1.010 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 우세함. |
| 바 | A | 1.000 | 1.000 | 1.010 | 1.000 | 1.010 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 우세함. |
| 사 | A | 1.000 | 1.000 | 0.930 | 1.000 | 0.930 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세함. |
| 아 | A | 1.000 | 1.000 | 0.930 | 1.000 | 0.930 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 열세함. |
| 자 | A | 1.000 | 1.000 | 1.030 | 1.000 | 1.030 | 본건은 거래사례 대비 위치별효용 등에서 우세함. |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.6 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 4.6.1 산출단가의 산정

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.100 | 9,419,298 | 9,420,000 |
| 나 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 0.980 | 8,391,738 | 8,390,000 |
| 다 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.050 | 8,991,148 | 8,990,000 |
| 라 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.030 | 8,819,888 | 8,820,000 |
| 마 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.010 | 8,648,628 | 8,650,000 |
| 바 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.010 | 8,648,628 | 8,650,000 |
| 사 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 0.930 | 7,963,588 | 7,960,000 |
| 아 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 0.930 | 7,963,588 | 7,960,000 |
| 자 | 8,711,264 | 1.000 | 0.98298 | 1.000 | 1.030 | 8,819,888 | 8,820,000 |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.6.2 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 기호 | 층호수 | 전유면적 (㎡) | 공유면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가격 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제2층 제204호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 9,420,000 | 477,594,000 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 나 | 제2층 제214호 | 96.7200 | 100.9657 | 197.6857 | 8,390,000 | 811,480,800 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 다 | 제2층 제215호 | 65.5200 | 68.3961 | 133.9161 | 8,990,000 | 589,024,800 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 라 | 제2층 제216호 | 63.8600 | 66.6632 | 130.5232 | 8,820,000 | 563,245,200 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 마 | 제2층 제217호 | 49.7800 | 51.9652 | 101.7452 | 8,650,000 | 430,597,000 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 바 | 제2층 제218호 | 50.1100 | 52.3096 | 102.4196 | 8,650,000 | 433,451,500 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 사 | 제3층 제305호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 7,960,000 | 403,572,000 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 아 | 제3층 제307호 | 48.8000 | 50.9421 | 99.7421 | 7,960,000 | 388,448,000 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 자 | 제3층 제311호 | 82.2200 | 85.8291 | 168.0491 | 8,820,000 | 725,180,400 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5. 수익환원법에 의한 시산가격의 산정

### 5.1 개 요

본건은 수익성 부동산으로 본건의 적정 임대수준을 추정하여 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 5.2 본건의 임대사항 및 적정 임대수준

| 기호 | 현 임대금액 | | | 적정 임대금액 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 보증금 | 월세 | 관리비 | 보증금 | 월세 | 관리비 |
| 가 | - | - | - | 40,000,000 | 1,900,000 | - |
| 나 | - | - | - | 60,000,000 | 3,200,000 | - |
| 다 | - | - | - | 50,000,000 | 2,350,000 | - |
| 라 | - | - | - | 50,000,000 | 2,200,000 | - |
| 마 | - | - | - | 40,000,000 | 1,700,000 | - |
| 바 | - | - | - | 40,000,000 | 1,700,000 | - |
| 사 | - | - | - | 30,000,000 | 1,600,000 | - |
| 아 | - | - | - | 30,000,000 | 1,600,000 | - |
| 자 | - | - | - | 60,000,000 | 2,900,000 | - |

※ 관리비는 실비로서, 건물관리의 용역비에 해당하는 바, 이를 고려하지 않음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5.3 본건의 적용임대료

본건의 적용 임대료는 인근 부동산중개업소 등에서 탐문조사된 인근 주위환경 사항과 본건 임대시장의 상황, 임대료 수익률 등을 종합적으로 고려하여 적정 임대수준을 기준으로 수익가격을 산정하였음.

[4.거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정_ 4.1 거래사례의 선정_ 4.1.3 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 임대수준 참조]

## 5.4 가능조소득(PGI) 산정

| 기호 | 보증금<br>ⓐ | 보증금운용이익<br>ⓑ=ⓐ×3.5% | 월임대료<br>ⓒ | 관리비중<br>실비초과분<br>ⓓ | 가능조소득(PGI)<br>ⓑ+{(ⓒ+ⓓ)×12} | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 40,000,000 | 1,400,000 | 1,900,000 | - | 24,200,000 | |
| 나 | 60,000,000 | 2,100,000 | 3,200,000 | - | 40,500,000 | |
| 다 | 50,000,000 | 1,750,000 | 2,350,000 | - | 29,950,000 | |
| 라 | 50,000,000 | 1,750,000 | 2,200,000 | - | 28,150,000 | |
| 마 | 40,000,000 | 1,400,000 | 1,700,000 | - | 21,800,000 | |
| 바 | 40,000,000 | 1,400,000 | 1,700,000 | - | 21,800,000 | |
| 사 | 30,000,000 | 1,050,000 | 1,600,000 | - | 20,250,000 | |
| 아 | 30,000,000 | 1,050,000 | 1,600,000 | - | 20,250,000 | |
| 자 | 60,000,000 | 2,100,000 | 2,900,000 | - | 36,900,000 | |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5.5 환원이율의 결정

본건 환원이율의 결정은 국토교통부에서 발표하는 '상업용 부동산 임대사례 조사보고서' 및 시중은행금리, CD수익률, 3년 만기 국고채수익률, 본건 임대수익의 안정성 등을 종합고려하여 년4.5%로 결정하였음.

## 5.6 수익환원법에 의한 시산가격

| 기호 | 가능총수익 (PGI)ⓐ | 공실손실상당액 및 대손충당금 (V&G)ⓑ [가능총수익의 5%] | 기타수익 ⓒ | 유효총수익 (EGI) ⓓ=ⓐ-ⓑ+ⓒ | 운영경비(OE) ⓔ [유효총수익의 5%] | 순수익(NOI) ⓕ=ⓓ-ⓔ | 수익가격 (NOI/R) [R:환원이율4.5%] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 24,200,000 | 1,210,000 | - | 22,990,000 | 1,149,500 | 21,840,500 | 485,300,000 |
| 나 | 40,500,000 | 2,025,000 | - | 38,475,000 | 1,923,750 | 36,551,250 | 812,300,000 |
| 다 | 29,950,000 | 1,497,500 | - | 28,452,500 | 1,422,625 | 27,029,875 | 600,700,000 |
| 라 | 28,150,000 | 1,407,500 | - | 26,742,500 | 1,337,125 | 25,405,375 | 564,600,000 |
| 마 | 21,800,000 | 1,090,000 | - | 20,710,000 | 1,035,500 | 19,674,500 | 437,200,000 |
| 바 | 21,800,000 | 1,090,000 | - | 20,710,000 | 1,035,500 | 19,674,500 | 437,200,000 |
| 사 | 20,250,000 | 1,012,500 | - | 19,237,500 | 961,875 | 18,275,625 | 406,100,000 |
| 아 | 20,250,000 | 1,012,500 | - | 19,237,500 | 961,875 | 18,275,625 | 406,100,000 |
| 자 | 36,900,000 | 1,845,000 | - | 35,055,000 | 1,752,750 | 33,302,250 | 740,100,000 |

※ 본건의 공실률과 필요제경비는 본건 및 인근 유사부동산의 공실률, 필요제경비, 본건의 관리상태 및 "상업용 부동산 임대사례 조사보고서" 등을 종합 참작하여 결정하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가액 결정의견

### 6.1 각 방식에 의한 시산가격

| 기호 | 거래사례법에 의한 시산가격(원) | 수익환원법에 의한 시산가격(원) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 가 | 477,594,000 | 485,300,000 | |
| 나 | 811,480,800 | 812,300,000 | |
| 다 | 589,024,800 | 600,700,000 | |
| 라 | 563,245,200 | 564,600,000 | |
| 마 | 430,597,000 | 437,200,000 | |
| 바 | 433,451,500 | 437,200,000 | |
| 사 | 403,572,000 | 406,100,000 | |
| 아 | 388,448,000 | 406,100,000 | |
| 자 | 725,180,400 | 740,100,000 | |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 6.2 시산가격의 합리성 검토 및 가격결정

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 북서측 인근에 소재하는 구분건물 '페스타발2 제2층 제204호外 8개호'로서, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 수익환원법에 의한 시산가격을 비교한 결과 각 방식에 의해 산정된 시산가격이 유사한 가격 범위 내로 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법을 적용한 시장가치 및 수익환원법에 의한 수익가격을 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격 등을 종합 참작하여 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

| 기호 | 층호수 | 전유면적 (㎡) | 공유면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 감정평가가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제2층 제204호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 477,000,000 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 나 | 제2층 제214호 | 96.7200 | 100.9657 | 197.6857 | 811,000,000 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| 다 | 제2층 제215호 | 65.5200 | 68.3961 | 133.9161 | 589,000,000 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 라 | 제2층 제216호 | 63.8600 | 66.6632 | 130.5232 | 563,000,000 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 마 | 제2층 제217호 | 49.7800 | 51.9652 | 101.7452 | 430,000,000 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 바 | 제2층 제218호 | 50.1100 | 52.3096 | 102.4196 | 433,000,000 | 제2종근린생활시설(휴게음식점) |
| 사 | 제3층 제305호 | 50.7000 | 52.9255 | 103.6255 | 403,000,000 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 아 | 제3층 제307호 | 48.8000 | 50.9421 | 99.7421 | 388,000,000 | 제1종근린생활시설(의원) |
| 자 | 제3층 제311호 | 82.2200 | 85.8291 | 168.0491 | 725,000,000 | 제2종근린생활시설(일반음식점) |
| | 합 계 | | | | W 4,819,000,000 | |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 6.3 토지·건물가격 배분에 관한 참고사항

구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니, 업무시 참고 바람.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목<br>용도 | 구조 및<br>용도지역 | 면적(㎡)<br>공부 | 면적(㎡)<br>사정 | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 세종특별자치시<br>다정동<br><br>[도로명주소]<br>세종특별자치시<br>다정중앙로 52 | 933<br>위지상<br>페스티발2 | 제2종<br>근린생활<br>시설<br>(일반<br>음식점,<br>휴게<br>음식점),<br>제1종<br>근린생활<br>시설<br>(소매점,<br>의원) | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>6층 | | | | |
| | | | | 지1층 | 1,672.14 | | | |
| | | | | 지2층 | 1,672.14 | | | |
| | | | | 지3층 | 1,563.14 | | | |
| | | | | 1층 | 1,498.42 | | | |
| | | | | 2층 | 1,497.61 | | | |
| | | | | 3층 | 1,433.21 | | | |
| | | | | 4층~6층 | 1,354.49 | | | 각층면적동일 |
| | | | | 옥탑7층 | 17.86 | | | |
| 1 | 동소 | 933 | 대 | 근린상업지역 | 2,220 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| 가 | | | | 철근콘크리트구조<br>제2층 제204호 | 50.7 | 50.7 | 477,000,000 | 비준가액<br>공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 17.1676 | 17.1676 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 95,400,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 381,600,000 | |
| 나 | | | | 철근콘크리트구조<br>제2층 제214호 | 96.72 | 96.72 | 811,000,000 | 비준가액<br>공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 32.7507 | 32.7507 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 162,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 648,800,000 | |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구조 및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 다 | | | | 철근콘크리트구조 | | | | 비준가액 |
| | | | | 제2층 제215호 | 65.52 | 65.52 | 589,000,000 | 공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 22.1859 | | | |
| | | | | ------ | ------ | 22.1859 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 117,800,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 471,200,000 | |
| 라 | | | | 철근콘크리트구조 | | | | 비준가액 |
| | | | | 제2층 제216호 | 63.86 | 63.86 | 563,000,000 | 공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 21.6238 | | | |
| | | | | ------ | ------ | 21.6238 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 112,600,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 450,400,000 | |
| 마 | | | | 철근콘크리트구조 | | | | 비준가액 |
| | | | | 제2층 제217호 | 49.78 | 49.78 | 430,000,000 | 공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 16.8561 | | | |
| | | | | ------ | ------ | 16.8561 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 86,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 344,000,000 | |
| 바 | | | | 철근콘크리트구조 | | | | 비준가액 |
| | | | | 제2층 제218호 | 50.11 | 50.11 | 433,000,000 | 공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 16.9679 | | | |
| | | | | ------ | ------ | 16.9679 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 86,600,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 346,400,000 | |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구조 및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사 | | | | 철근콘크리트구조<br>제3층 제305호 | 50.7 | 50.7 | 403,000,000 | 비준가액<br>공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 17.1676 | 17.1676 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 80,600,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 322,400,000 | |
| 아 | | | | 철근콘크리트구조<br>제3층 제307호 | 48.8 | 48.8 | 388,000,000 | 비준가액<br>공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 16.5243 | 16.5243 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 77,600,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 310,400,000 | |
| 자 | | | | 철근콘크리트구조<br>제3층 제311호 | 82.22 | 82.22 | 725,000,000 | 비준가액<br>공용면적포함 |
| | | | | 1. 소유권 | 27.8407 | 27.8407 | | |
| | | | | 대지권 | 2,220 | | | |
| | | | | | | 토지.건물 배분가격 | | |
| | | | | | | 토 지 | 145,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 | 580,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩4,819,000,000.- | |
| | | | | < 이 하 여 백 > | | | | |

# 구분건물감정평가요항표



1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성된 로변 상업지대임.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 대중 교통상황은 무난시 됨.

## 3. 건물의 구조

기호(가~자) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건물 중 제2층 제204호外 8개호로서,

외벽: 석재붙임 마감 등

내벽: 인테리어 마감, 페인팅 마감 등

창호: 샷시프레임 창호임.

## 4. 이 용 상 태

기호(가): 근린생활시설(금거래소)로 이용중임.

기호(나): 근린생활시설(서점)로 이용중임.

기호(다): 근린생활시설(과자점)로 이용중임.

기호(라,마,자): 근린생활시설(공실)로 이용중임.

기호(바): 근린생활시설(음식점)로 이용중임.

기호(사): 근린생활시설(네일샵)로 이용중임.

기호(아): 근린생활시설(피부관리실)로 이용중임.

# 구분건물감정평가요항표



1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

## 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## 6. 공부와의 차이

없 음.

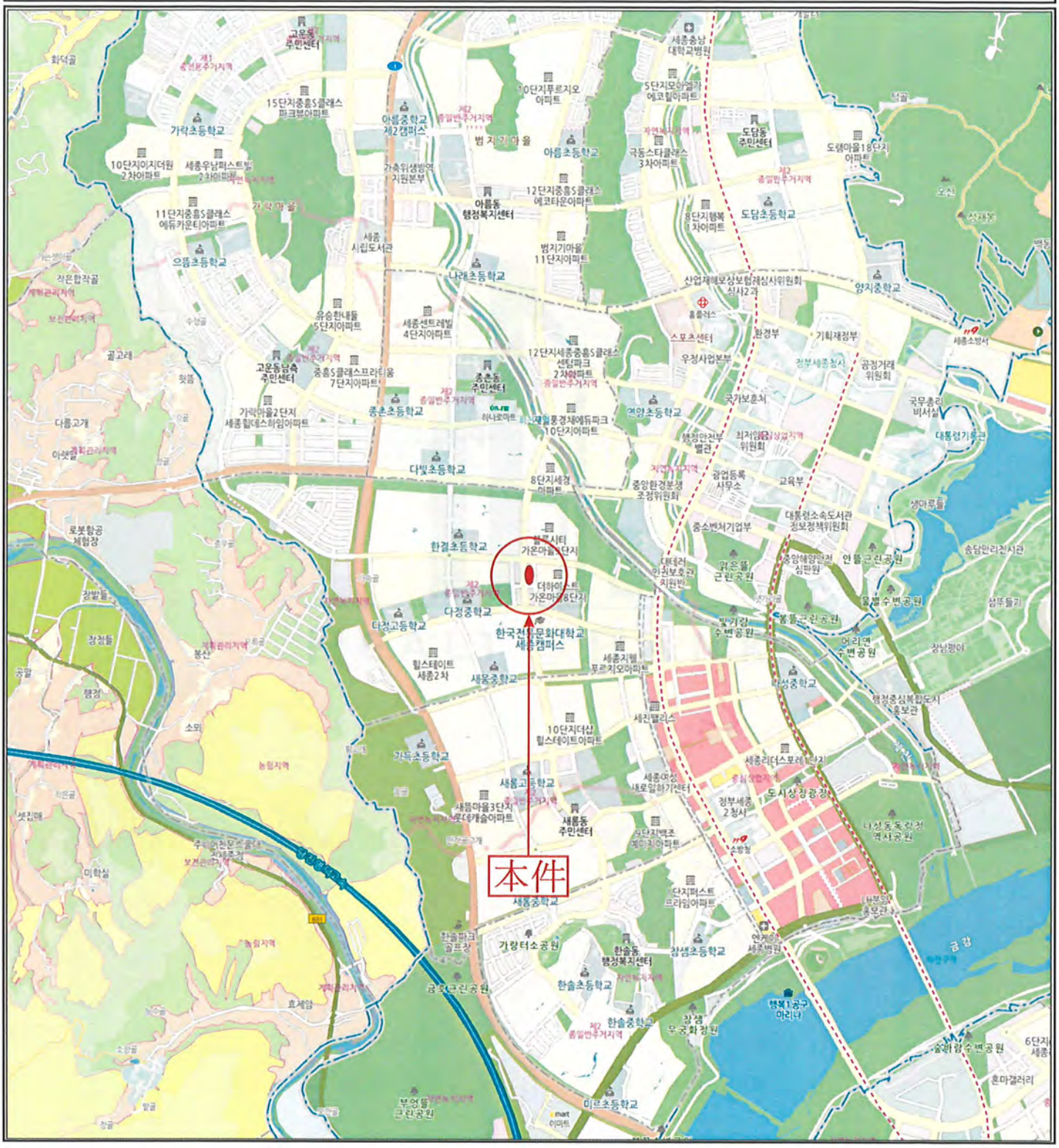
## 7. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

230331-09-1204

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 세종특별자치시 다정동 일원 |
|---|---|

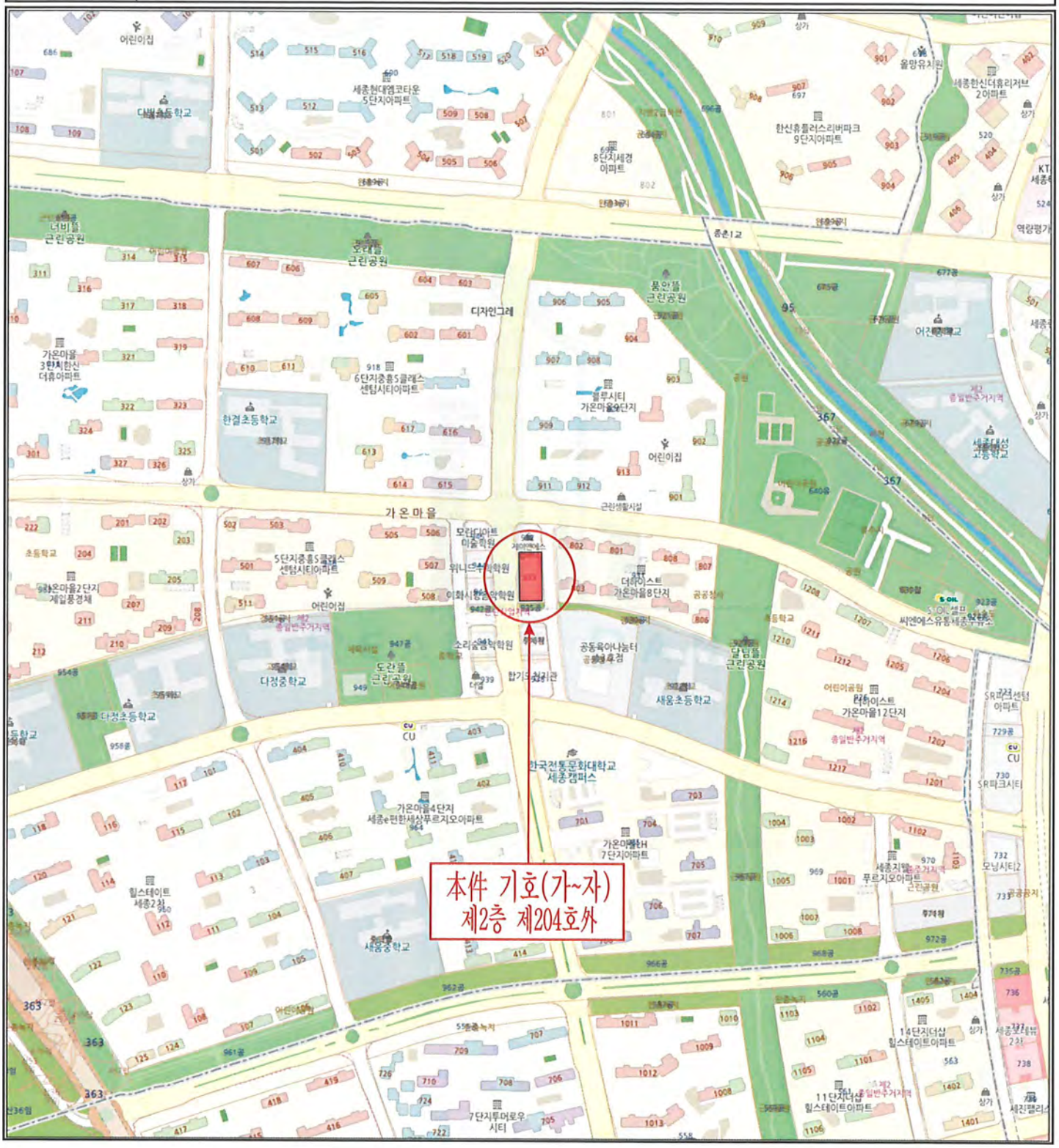



리얼티뱅크 감정평가법인

230331-09-1204.1

# 위 치 도

| 소 재 지 | 세종특별자치시 다정동 933 페스티발2 제2층 제204호 外 |
|---|---|



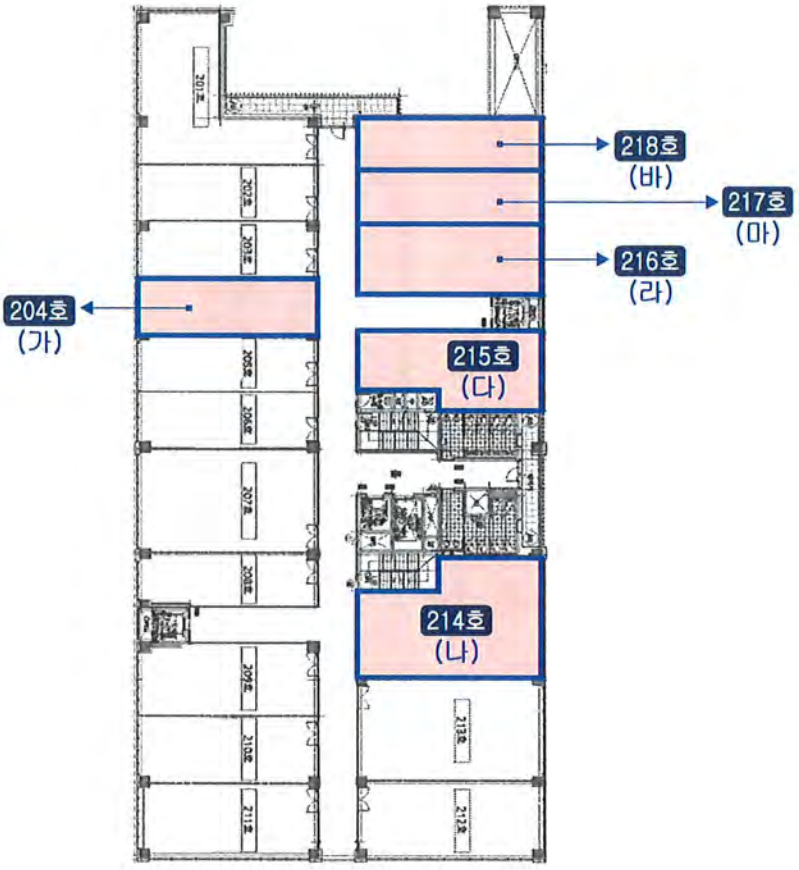

리얼티뱅크 감정평가법인

# 지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

## 【 호 별 배 치 도 】




【 본건 페스티발2 제2층 제204호 外 】

| 범 례 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물 3층 이상 |
| | 도 로 선 | | 평가건물 1층 | | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물 |

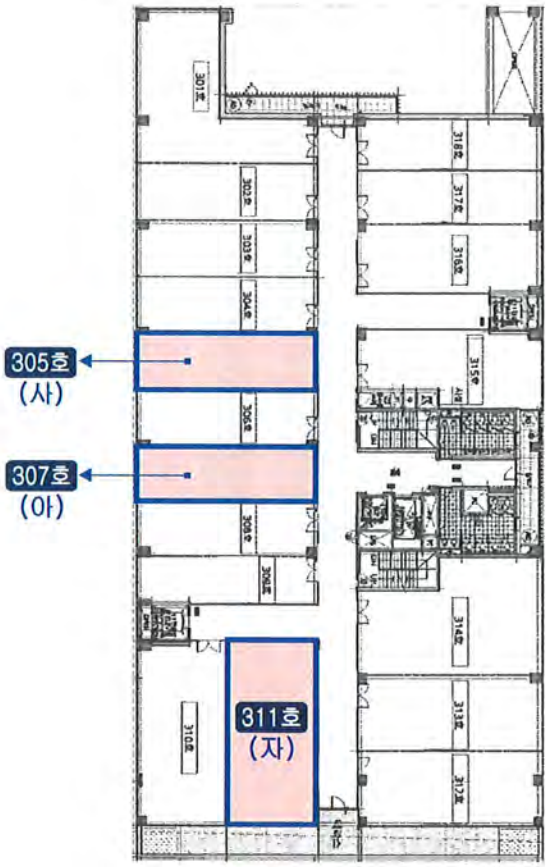
리얼티뱅크 감정평가법인

# 지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

## 【 호 별 배 치 도 】




【 본건 페스티발2 제3층 제305호 外 】

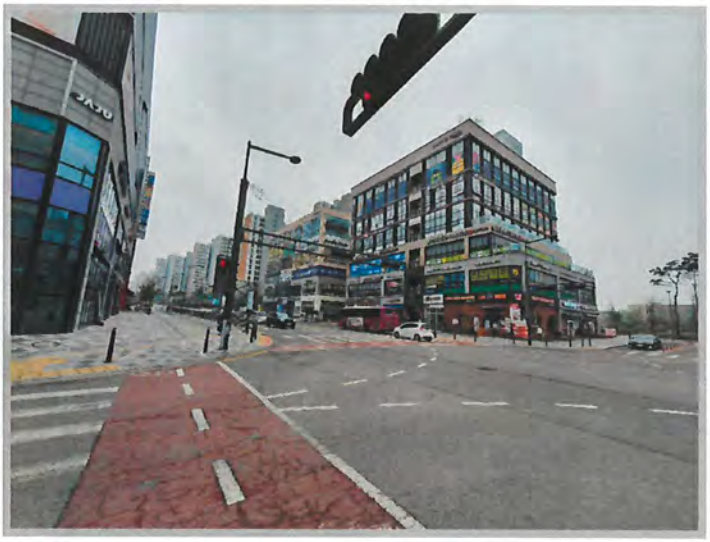
| 범 례 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물 3층 이상 |
| | 도 로 선 | | 평가건물 1층 | | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물 |

# 사 진 용 지

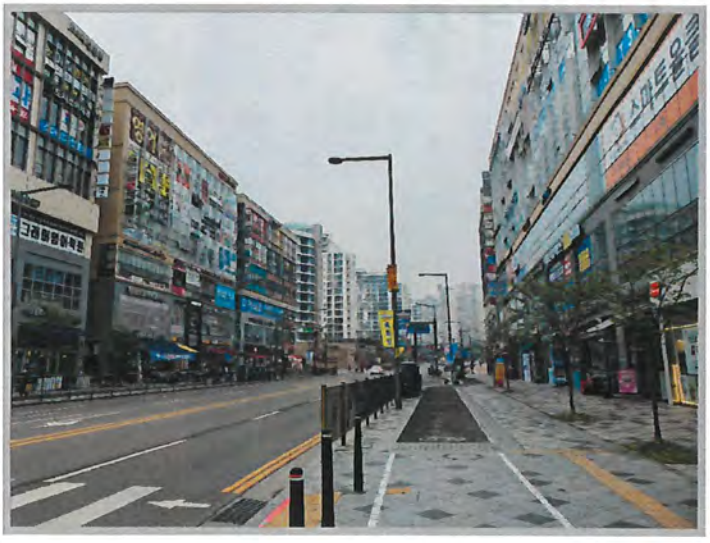





[본건 전체 전경]



[접면도로 및 주위 전경]



[접면도로 및 주위 전경]




[기호(가) 전경]

# 사 진 용 지






[기호(나) 전경]




[기호(다) 전경]



[기호(라) 전경]



[기호(마) 전경]

# 사 진 용 지






[기호(바) 전경]




[기호(사) 전경]



[기호(아) 전경]




[기호(자) 전경]