

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	 서서울농업협동조합 망원지점장
건명	대전광역시 서구 탄방동 744 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0124-05-00377

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

황성훈

황성훈



(주)가람감정평가법인 대표이사 박영학



감정평가액	일천일백이십일억이천이백육십일만사천일백원정(₩112,122,614,100.-)			
의뢰인	서서울농업협동조합 망원지점장	감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-	제출처	서서울농업협동조합 망원지점	
소유자 (대상업체명)	주식회사투게더대전둔산피에프비, 코리아신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2024.05.21	2024.05.21	2024.05.22

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	3,890.2	토지	3,890.2	14,800,000	57,574,960,000
건물	28,612.91	건물	28,500.5	-	54,547,654,100	
			이 하 여 백			
합계					₩112,122,614,100	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김진명	김진명	김진명	
----------	--	-----	-----	--

01

감정평가의 개요

1. 감정평가의 개요
2. 감정평가 방법 및 절차

1 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 대전광역시 서구 둔전동 소재 '대전광역시청' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2024)
1	대전광역시 서구 탄방동 744	3,890.2	대	중심상업	상업용	5,589,000
합계		3,890.2				

나. 건물

■ 기호 가

소재지		대전광역시 서구 탄방동 744 세이탄방점A동 (대전광역시 서구 문정로 85)				
주구조		철골철근콘크리트구조, 일반철골구조 철근콘크리트평지붕		주용도	판매,운동,문화및집회, 제1,2종근린생활시설	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
1,468.13	-	11,450.37	-	지하2층/7층	2013.12.12	2016.04.21

■ 기호 나

소재지		대전광역시 서구 탄방동 744 세이탄방점B동 (대전광역시 서구 문정로 85)				
주구조		철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조, 평지붕		주용도	문화및집회시설, 제2종근린생활시설	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
1,619.12	-	17,050.36	-	지하5층/8층	2016.04.21	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 21일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 05월 21일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 건물 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 귀 사 담당자와 협의하여 조사 생략하되, 본건의 면적·구조 등은 일반건축물대장 등의 공부를 기준하였고 내부구조는 건축물현황도 및 탐문(본건 평가전례 등)에 의거하여 확인하였는바 업무진행시 참고바람.

6. 임대차 현황

임대차 내역					
구분	임차인	매장명	임대금액(원)		비 고
			임대보증금	월임대료	
1	씨제이씨지브이 주식회사	CGV 대전탄방	2,500,000,000	-	
2	신선통상 주식회사	탑텐	-	-	수수료 매장 (매출의 15%)
합 계			2,500,000,000	-	-

※ (주)씨제이씨지브이 및 신선통상(주)는 (전)임차인인 (주)세이디에스의 전차인이었으나, (주)세이디에스의 임대차계약이 종료되어 [책임임대차계약 14조]에 따라 임대인에게 승계된 것으로 조사되었습니다.

※ (주)세이디에스는 [책임임대차 계약]의 임차인이었으며, 기준시점 현재 임대차계약은 종료되었습니다. (전)임차인인 (주)세이디에스의 보증금은 6,000,000,000원이었으며, [책임임대차계약 3조(4)항]에 따라 정산 후 '반환 임대차 보증금'에 해당하는 금액은 1,939,722,102원으로 조사되었으니 추후 업무에 참고바랍니다.

2 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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 공시지가기준법
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.

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.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 해야한다.
- 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 감정평가 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

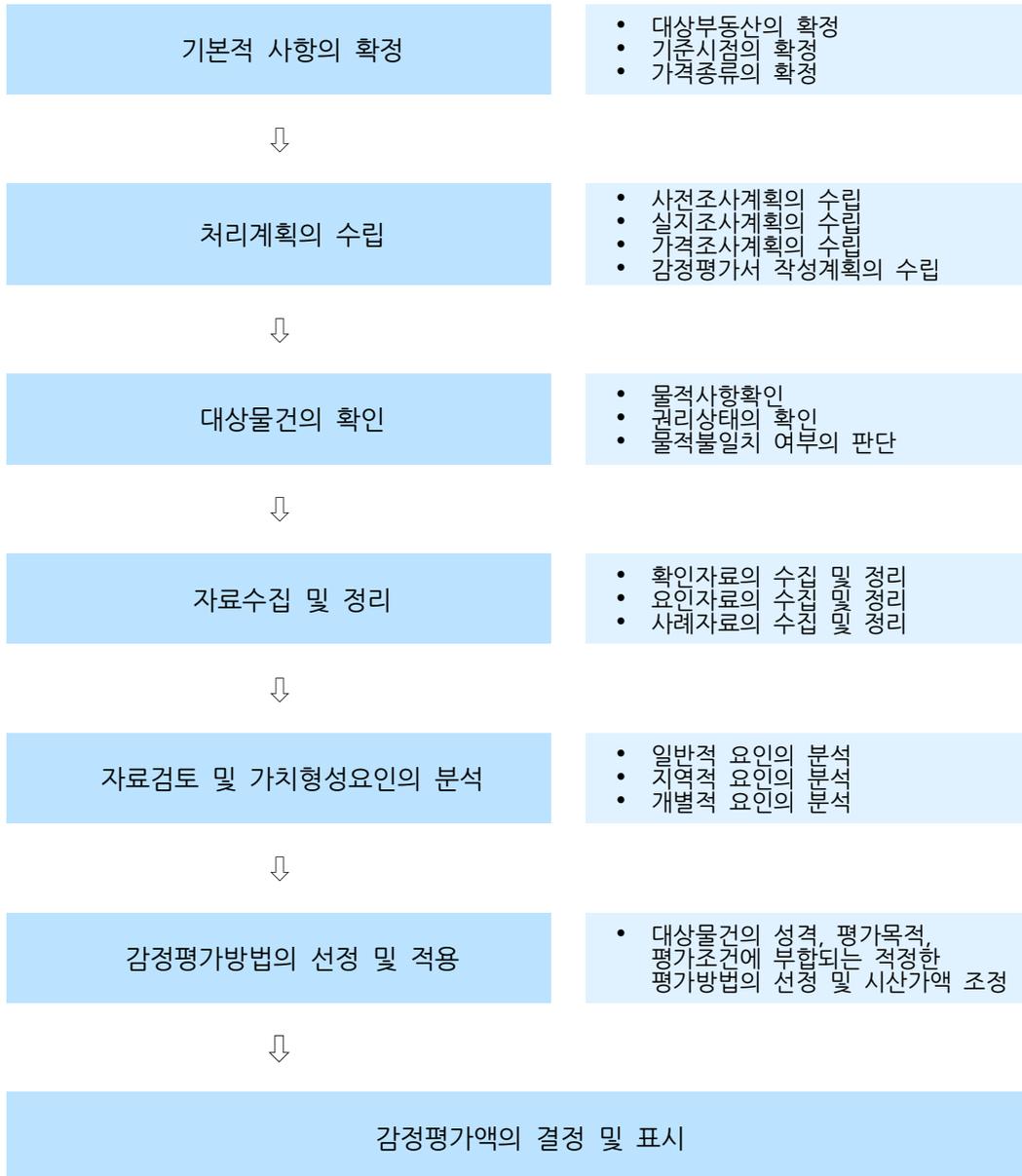
- 1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점

수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

- 2) 본건 토지 일부 면적(약 233.56㎡)는 도시계획시설 도로에 저축되는바 이를 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- 4) 본건 건물 기호(가) A동 일부는 2016.04.21 증축되었으나 증축 부분의 면적이 미미하여 별도로 구분하지 않고 최초 사용승인일을 기준으로 기존 부분에 포함하여 평가하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



02

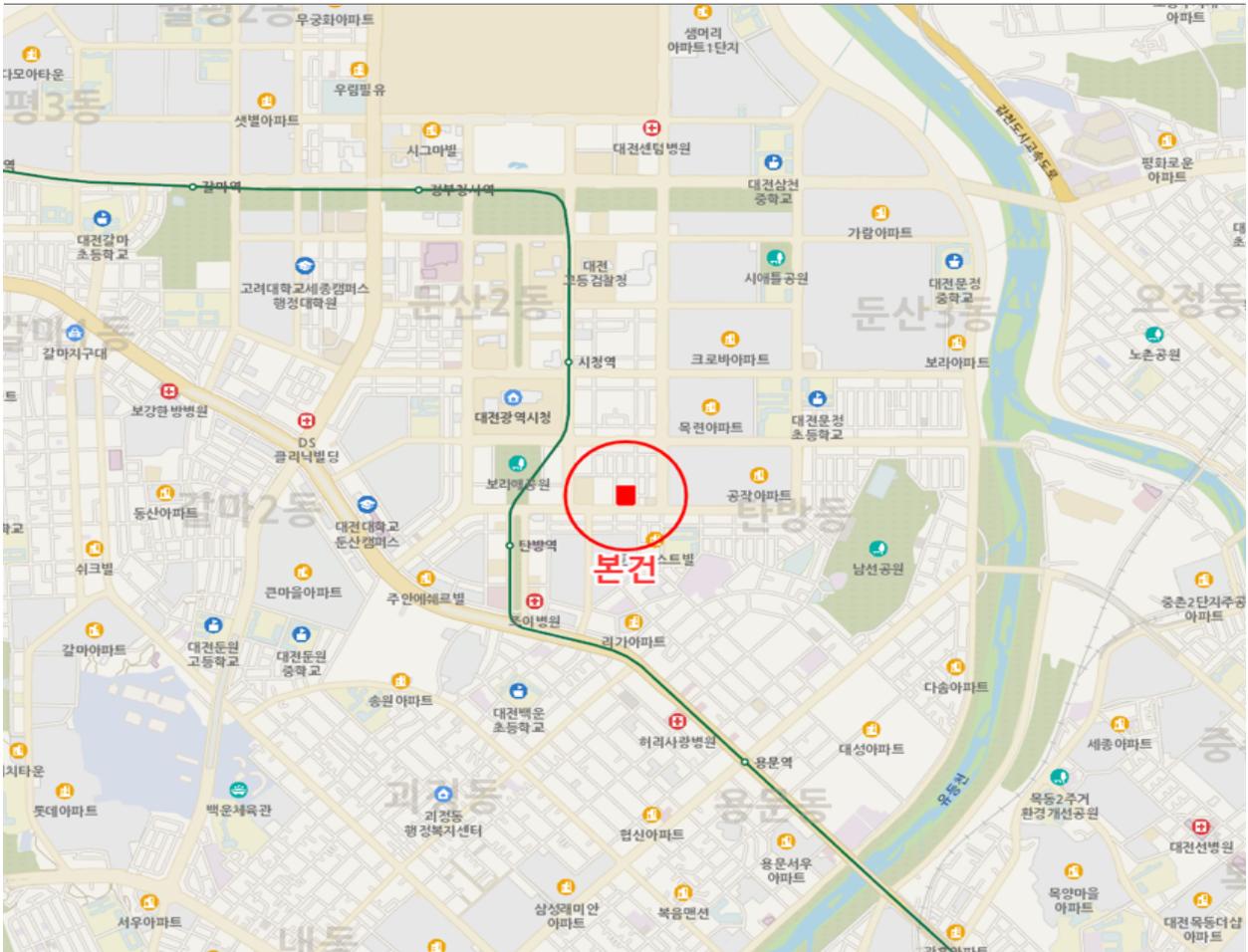
대상 부동산 현황 분석

1. 입지조건 분석
2. 대상 토지의 개황
3. 대상 건물의 개황
4. 현장 사진

1 입지조건 분석

1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 둔전동 소재 '대전광역시청' 남동측 인근에 위치하는 상업용부동산으로서, 주위는 상업·업무용빌딩, 정부기관(시청, 교육청, 관세청, 검찰청, 법원 등), 금융기관, 백화점, 영화관, 웨딩홀, 근린공원 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 양호함.



2. 교통상황

본건까지 제반 차량 진·출입 용이하며, 본건 남서측 인근에 대전지하철1호선 "탄방역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 주변의 제반 대중교통사정은 양호함.

2 대상 토지의 개황

1. 대상 토지 개요

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2024)
1	대전광역시 서구 탄방동 744	3,890.2	대	중심상업	상업용	5,589,000
합계		3,890.2				

2. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

구분	내용
여의도동 24-3번지 (1,974㎡)	중심상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 보행자전용도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>.
확인 도면 (1/1200)	<ul style="list-style-type: none"> □ 가로구역별 최고높이 제한지역 □ 도시지역 ■ 일반상업지역 □ 건축선 □ 중요시설물보호지구(공용) □ 도로 □ 지하도로 □ 철도 □ 공동구

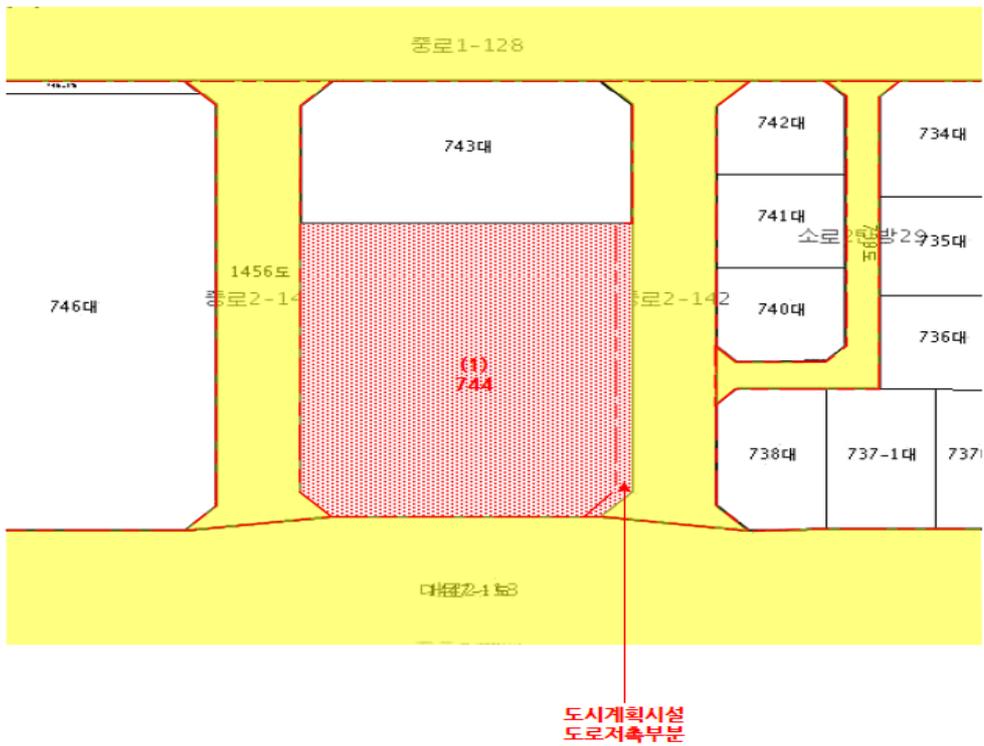
3. 접면 도로 상황

본건은 남측으로 노폭 약 30미터 내외, 동측으로 노폭 약 15미터 내외 및 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 보행자 전용도로에 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.



4. 지적도

N
S = 1/1200
S



지적도

5. 제시의 물건

없음.

6. 공부와의 차이 및 기타

없음.

3 대상건물의 개황

1. 건물개요

대 지 위 치	대전광역시 서구 탄방동 744 에이동, 비동						
지 역, 지 구 등	중심상업지역						
토 지 면 적	3,890.2㎡	대 지 면 적	3,890.2㎡				
건 축 면 적	3,087.25㎡	연 면 적	28,500.73㎡				
건 폐 율	79.36%	용 적 륜	489.76%				
규 모	에 이 동	지하2층/지상7층	사 용 승 인 일	에 이 동	2013.12.12. (증축: 2016.04.21.)		
	비 동	지하5층/지상8층		비 동	2016.04.21		
건 축 구 조	에이동: 철골철근콘크리트구조, 일반철골구조 철근콘크리트평지붕 비동: 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 평지붕						
주 차 규 모	옥내자주식: 218대 / 옥내기계식: 50대						
승 강 기	승용 4대						
외 벽	판넬, 몰탈위 페인팅 및 페어글라스 마감 등						
내 벽	대리석, 몰탈위페인팅, 타일 붙임 및 내부인테리어 마감 등						
바 닷	디럭스타일 및 에폭시 마감 등						
창 호	페어글라스 마감 등						
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○ (시스템에어컨)		○	○	○	○

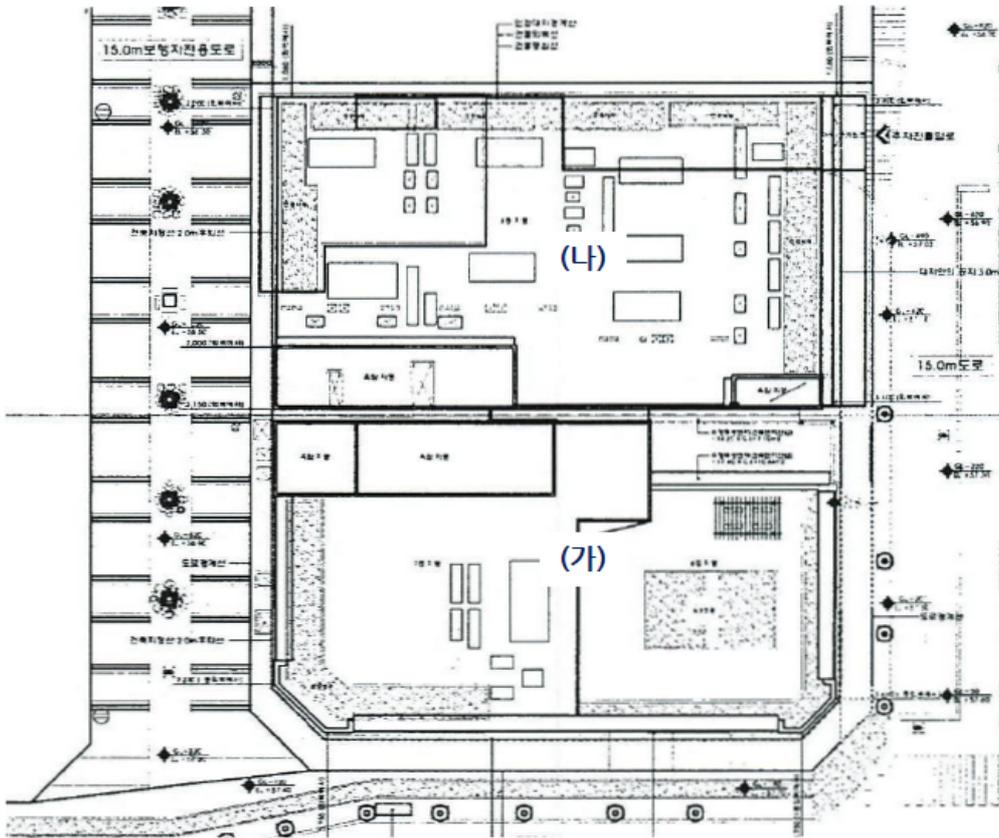
2. 층별 이용상황 및 면적

■ 층별 이용상황 및 면적

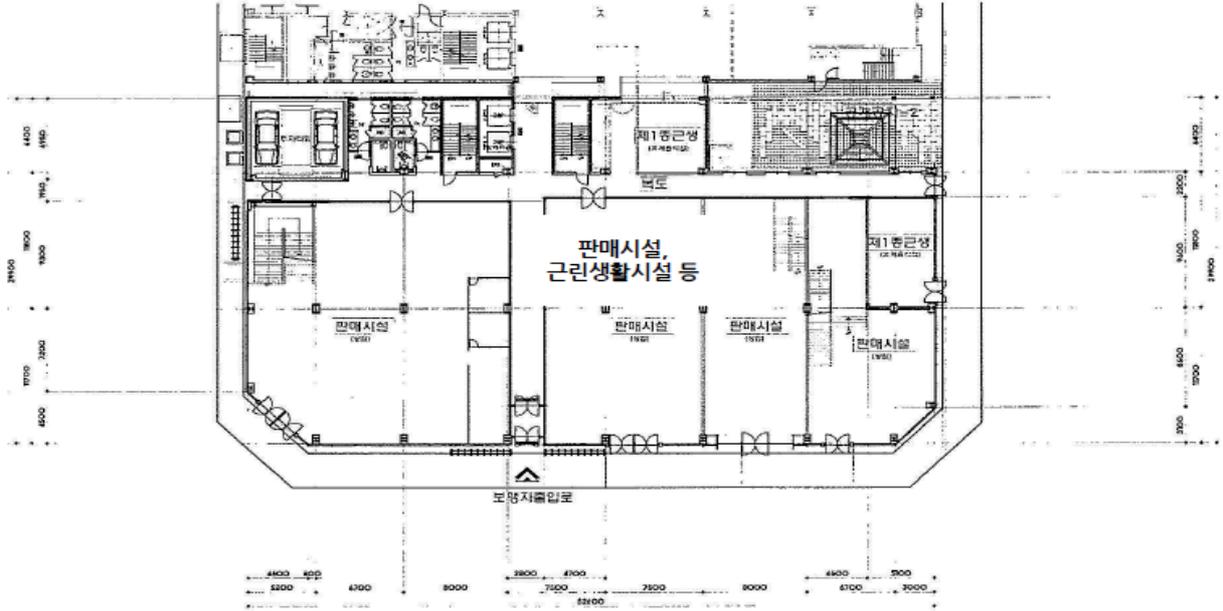
구분	층	면적 (㎡)	이용상황
에이동	1층	1,442.87	판매시설, 근린생활시설 등
	2층	1,375.12	판매시설 등
	3층	1,394.95	판매시설, 근린생활시설 등
	4층,5층	2,812.52	운동시설 등
	6층	1,406.26	업무시설 등
	7층	838.6	근린생활시설, 문화 및 집회시설 등
	지하1층	1763.515	주차장 등
	지하2층	416.535	기계실, 전기실 등
비동	1층	1,070.08	판매시설, 근린생활시설 등
	2층	1,612.02	판매시설 등
	3층	1,612.02	판매시설 등
	4층	1,612.02	근린생활시설 등
	5층~8층	3,876.17	문화 및 집회시설 등
	지하1층~지하4층	6,812.44	주차장, 창고, E/V홀 등
	지하5층	455.61	발전기실, 전기실, 펌프실, 물탱크실, E/V홀 등
-	합 계	28,500.73	-

3. 층별 평면도

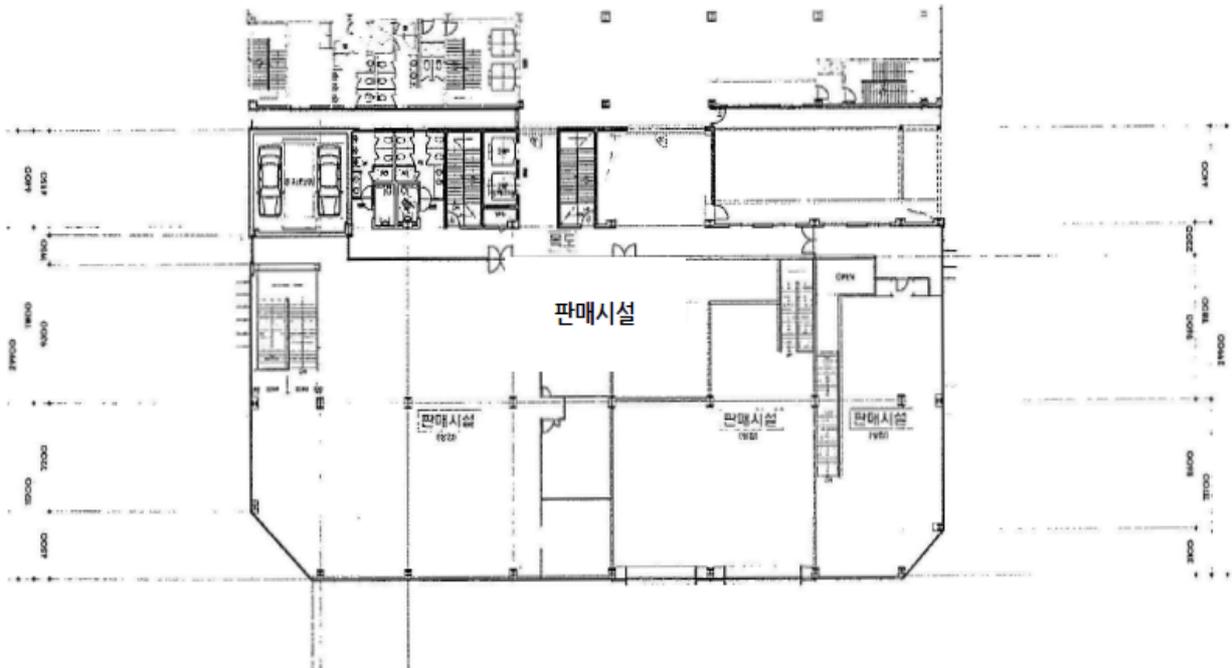
NO SCALE
N
4
S



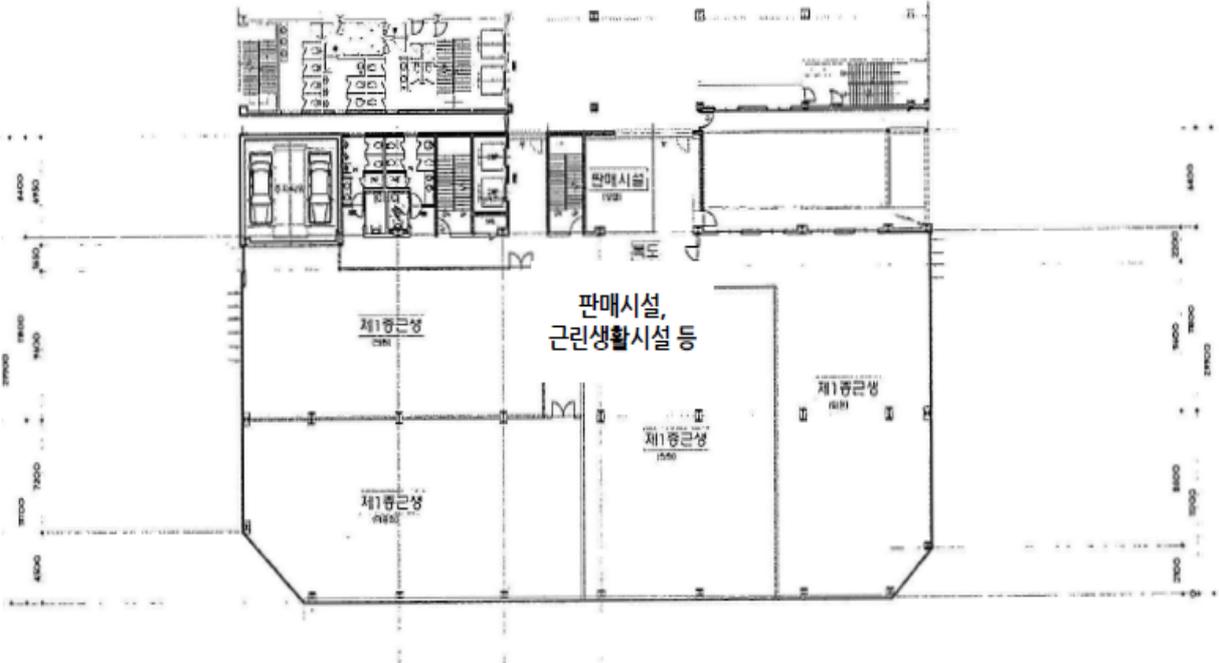
배치도



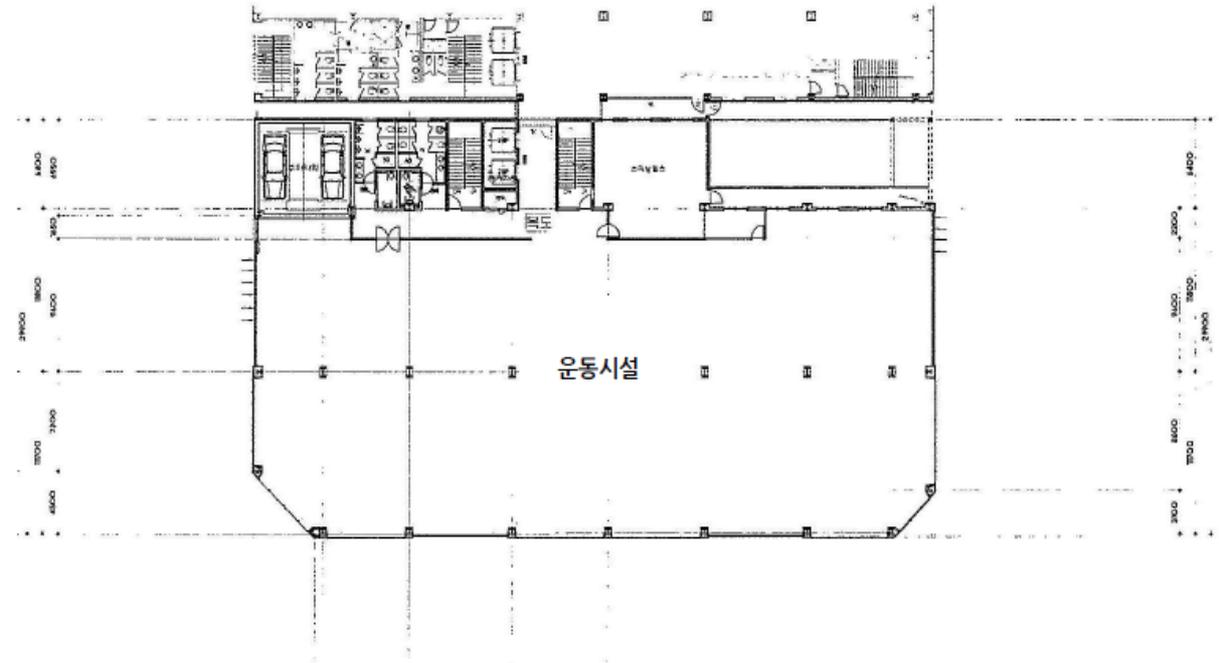
[가) 1층 공부면적 : 1,442.87㎡]



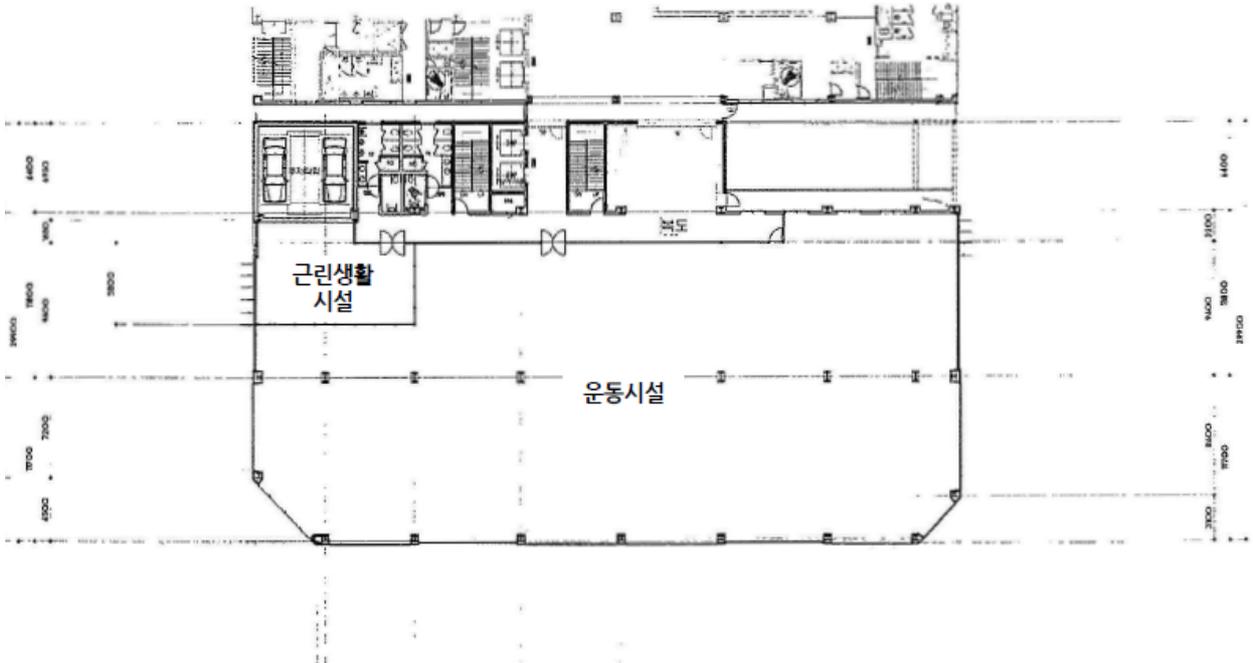
[가) 2층 공부면적 : 1,375.12㎡]



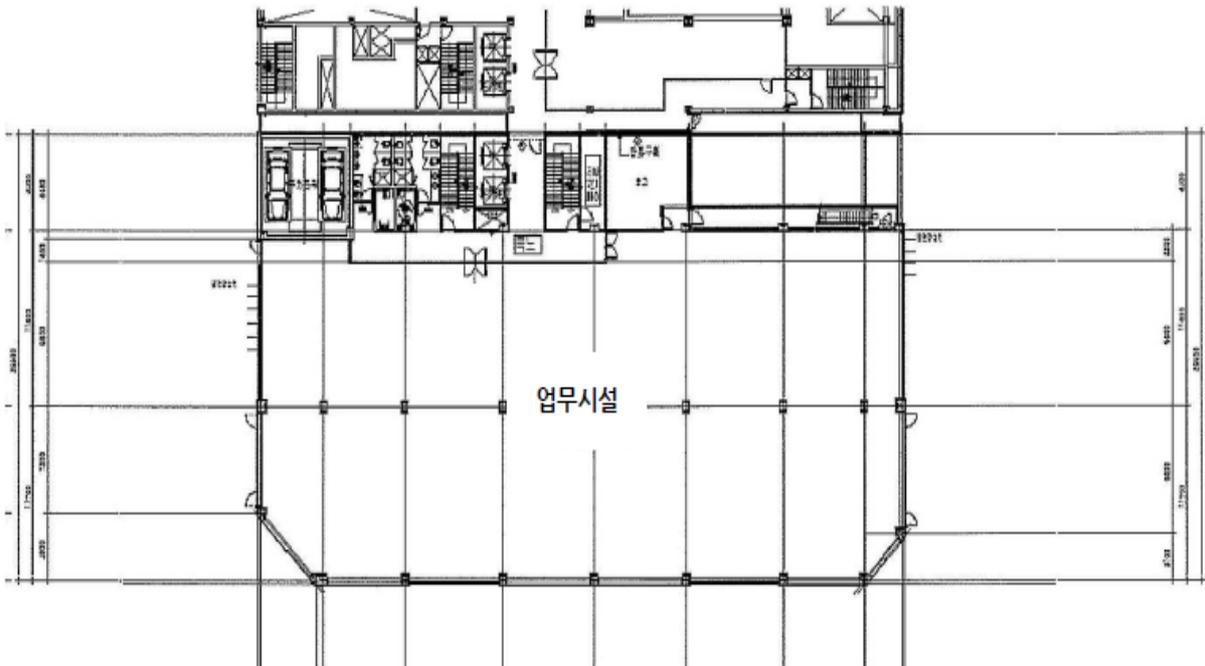
[(가) 3층 공부면적 : 1,394.95㎡]



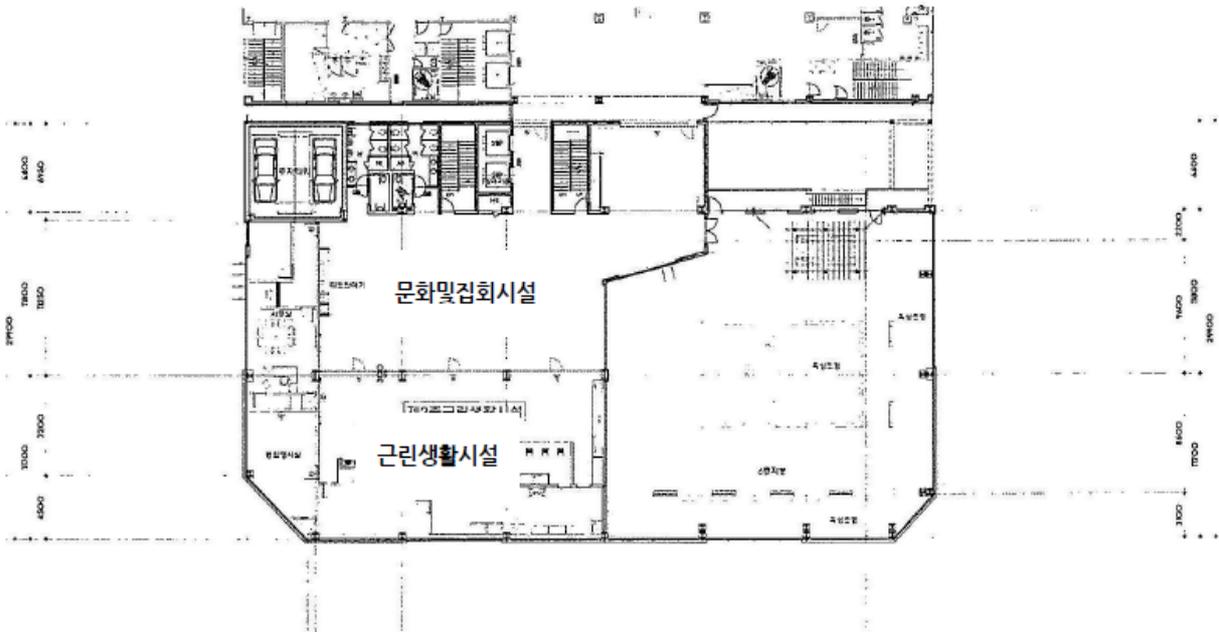
[(가) 4층 공부면적 : 1,406.26㎡]



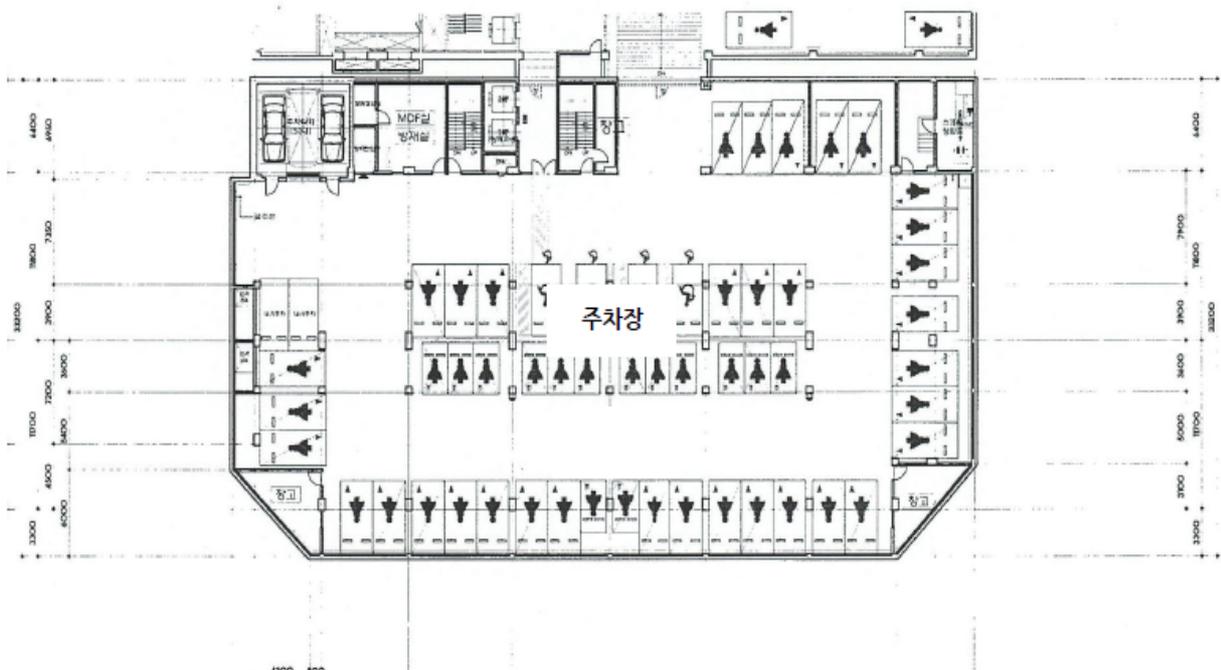
[(가) 5층 공부면적 : 1,406.26㎡]



[(가) 6층 공부면적 : 1,406.26㎡]



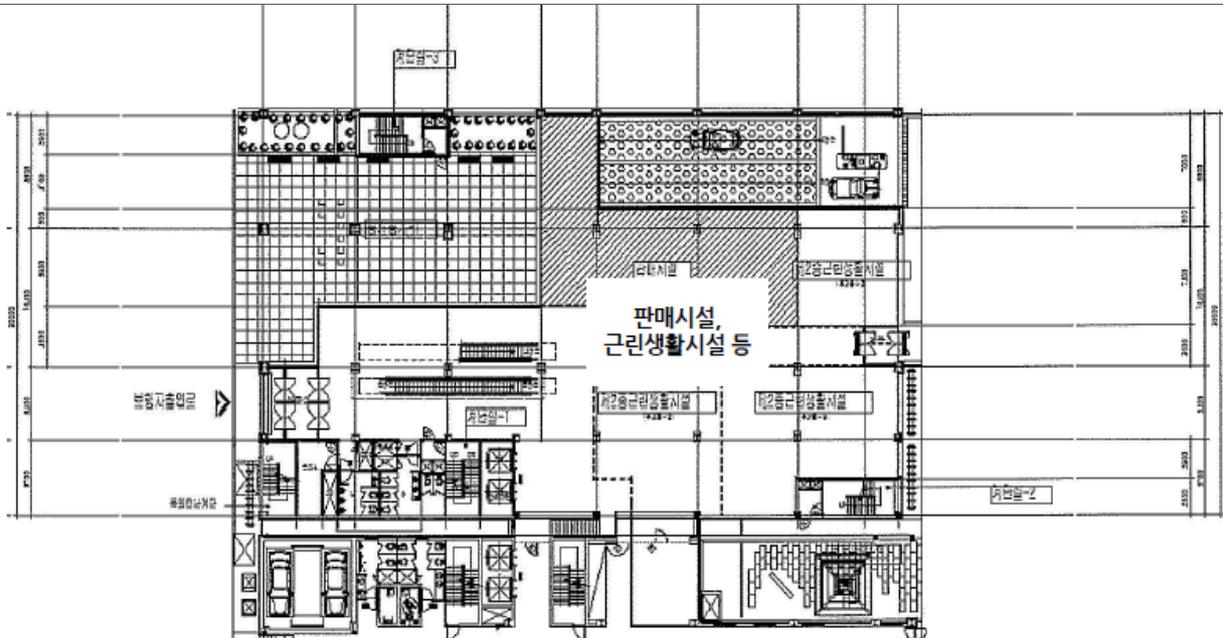
[(가) 7층 공부면적 : 838.6㎡]



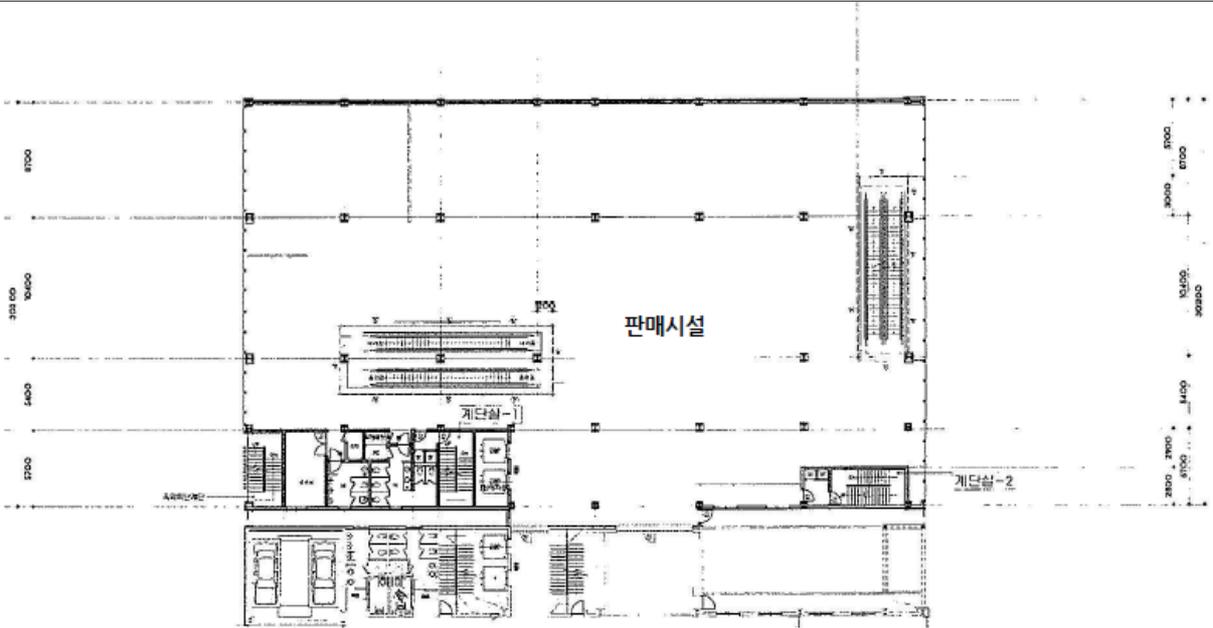
[(가) 지하1층 공부면적 : 1,763.515㎡]



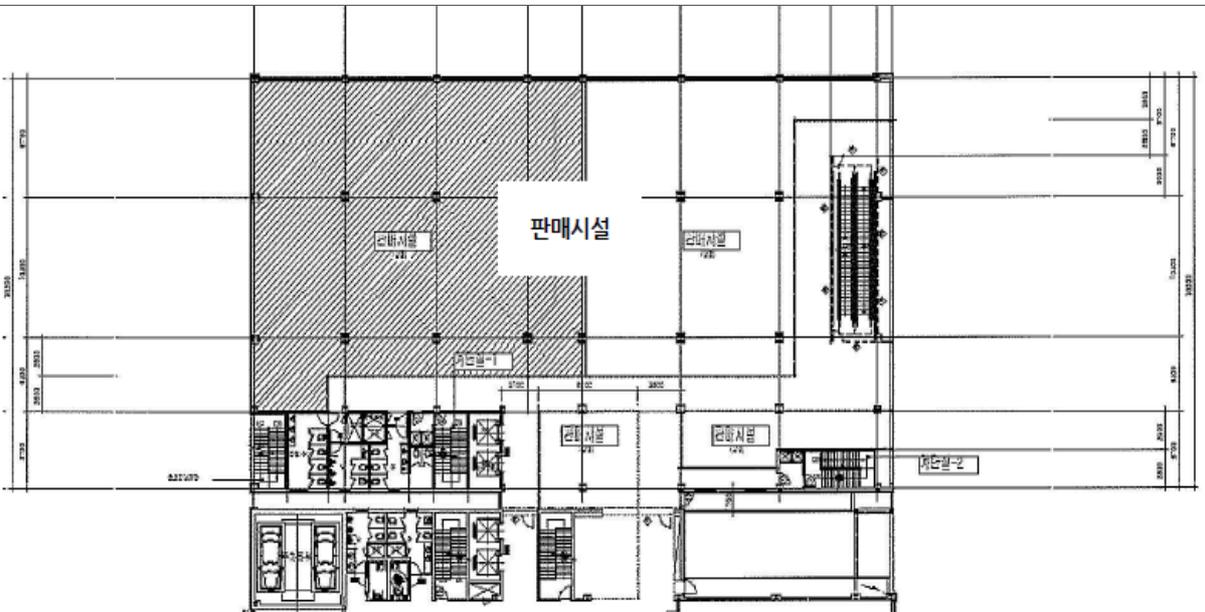
[(가) 지하2층 공부면적 : 416.535㎡]



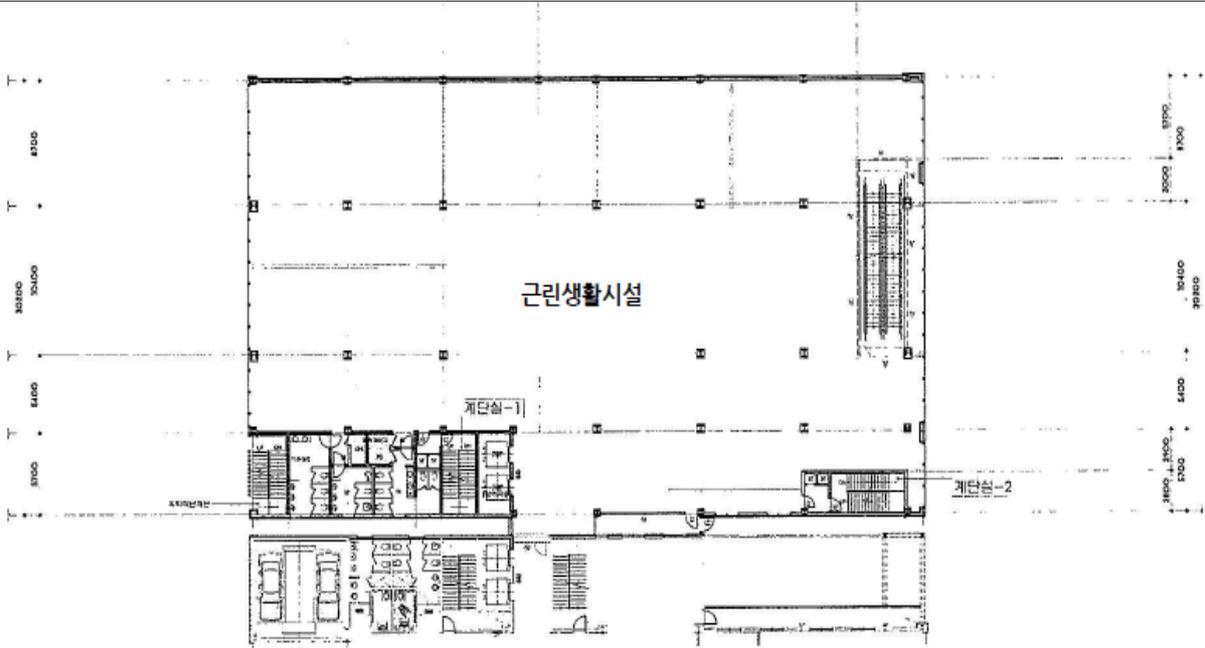
[(나) 1층 공부면적 : 1,070.08㎡]



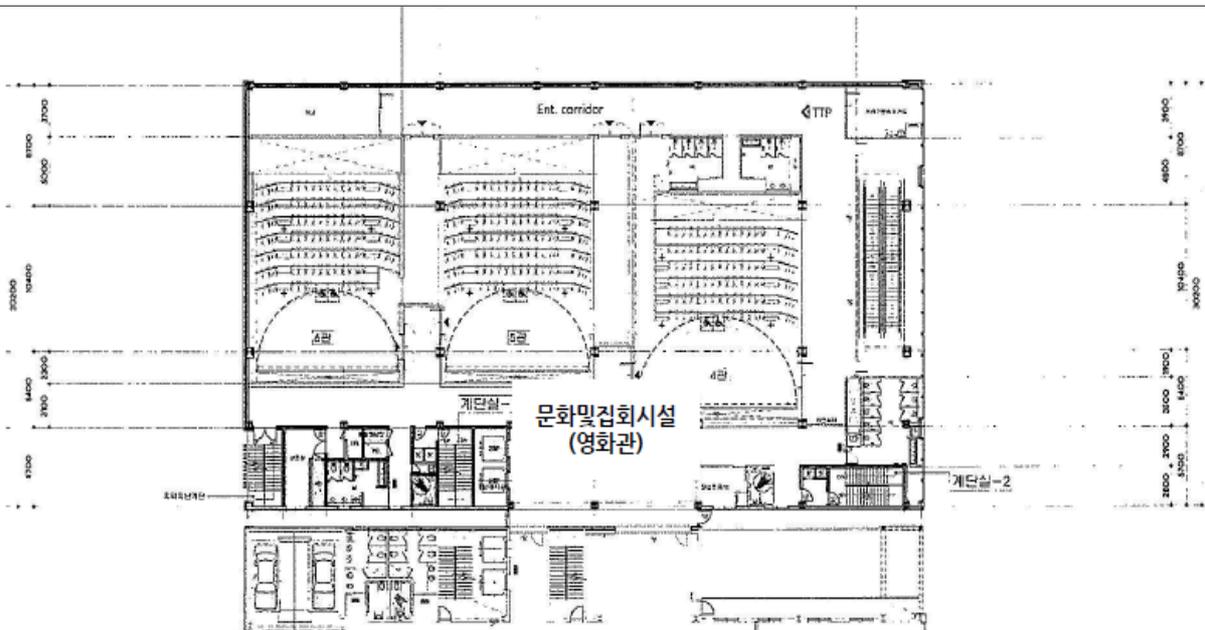
[(나) 2층 공부면적 : 1,612.02㎡]



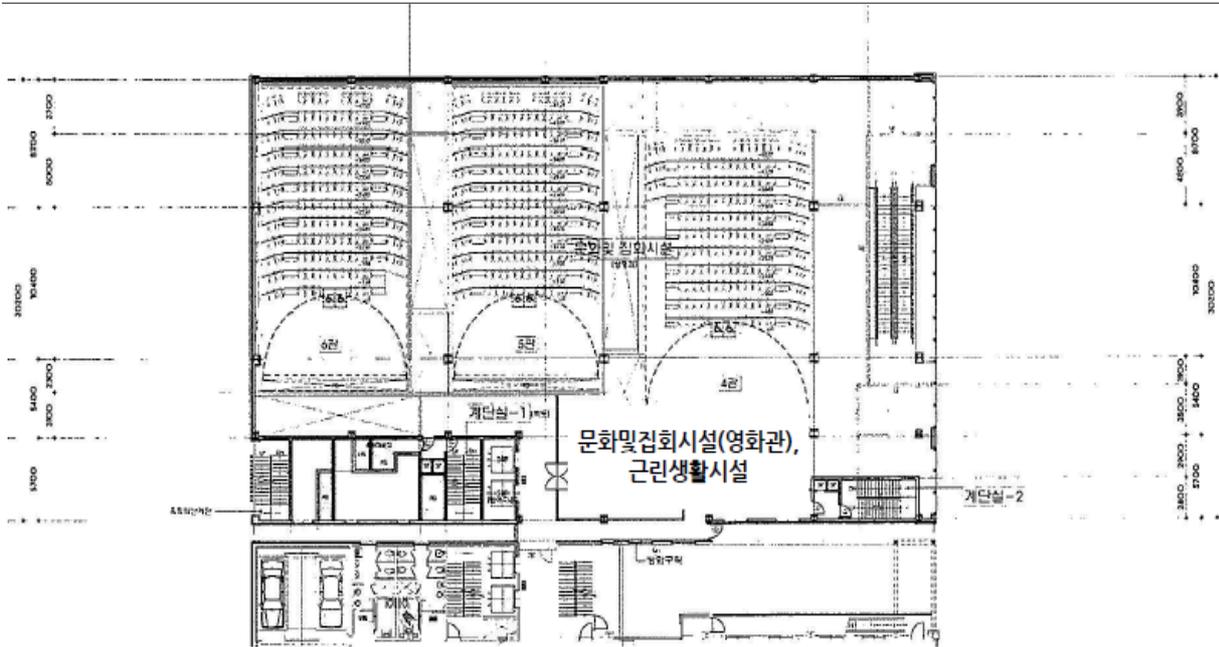
[(나) 3층 공부면적 : 1,612.02㎡]



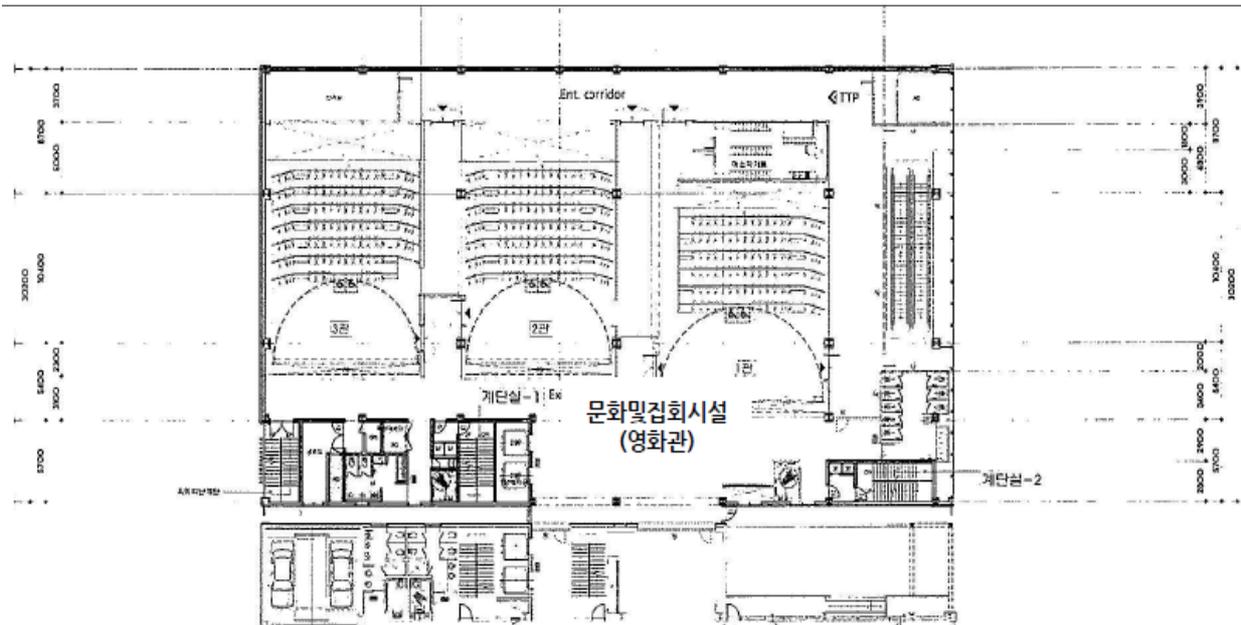
[(나) 4층 공부면적 : 1,612.02㎡]



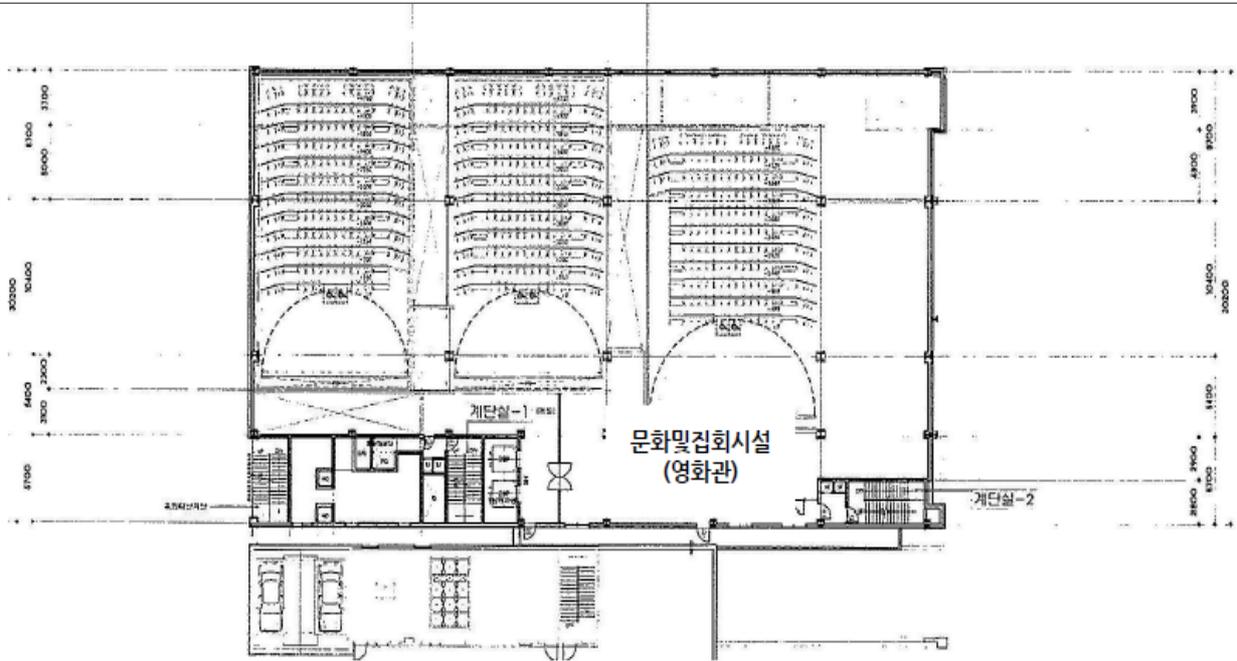
[(나) 5층 공부면적 : 1,612.02㎡]



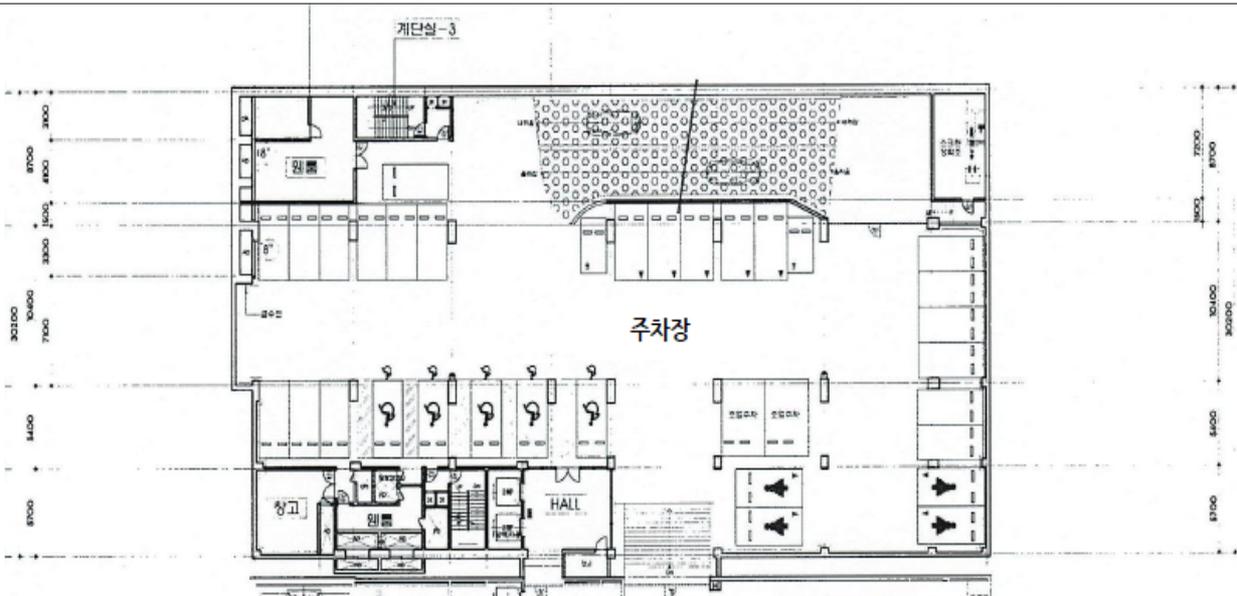
[(나) 6층 공부면적 : 369.67㎡]



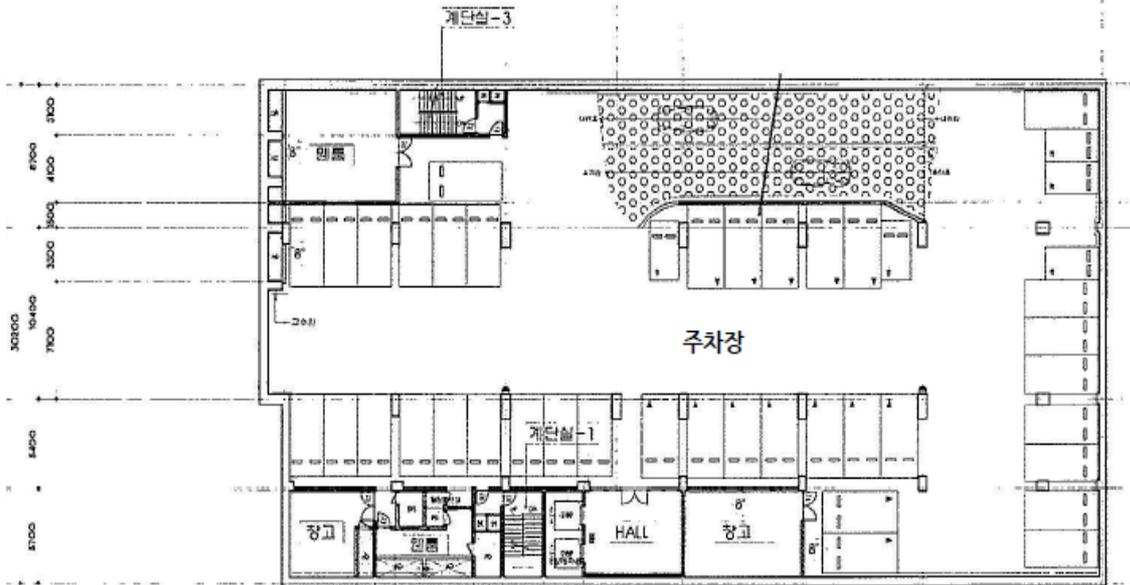
[(나) 7층 공부면적 : 1,612.02㎡]



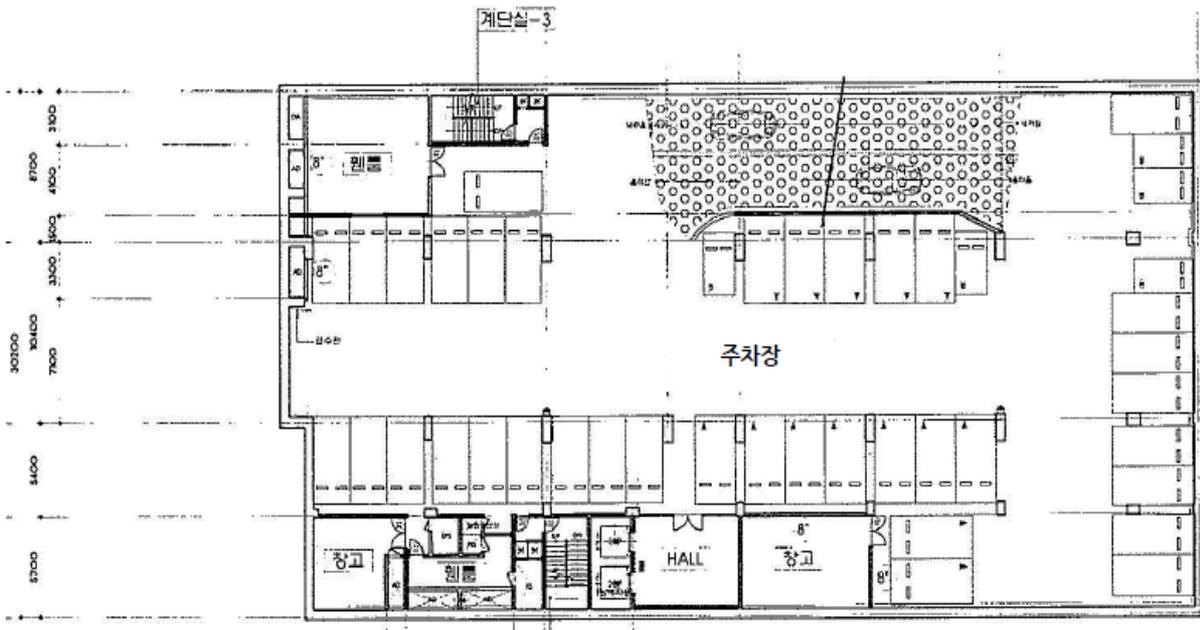
[(나) 8층 공부면적 : 282.46㎡]



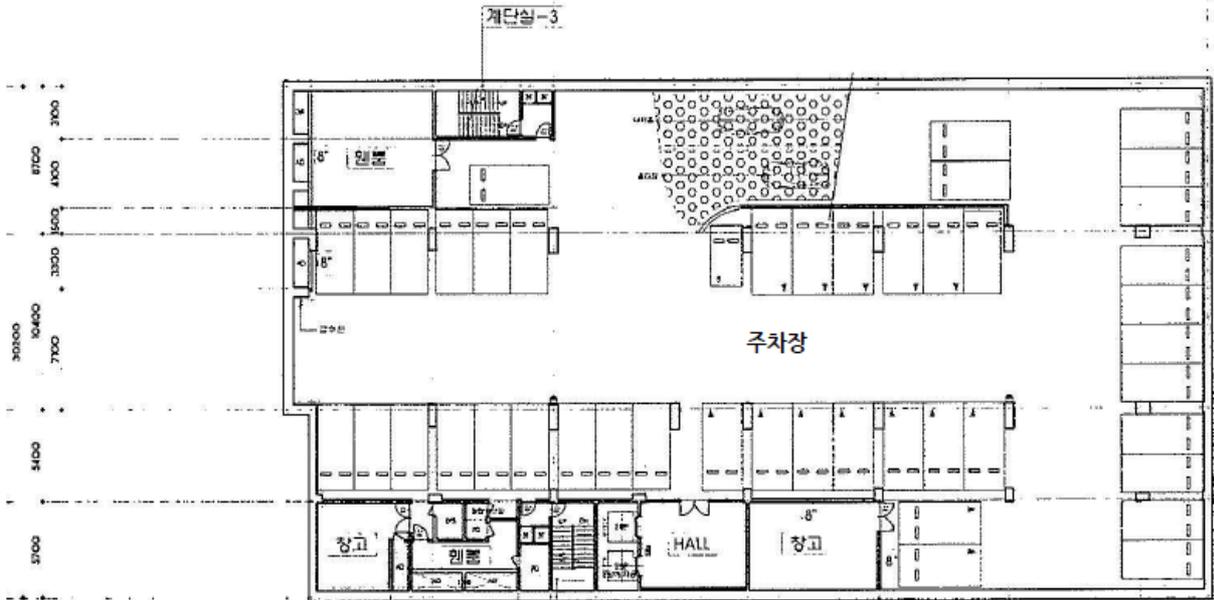
[(나) 지하1층 공부면적 : 1,698.19㎡]



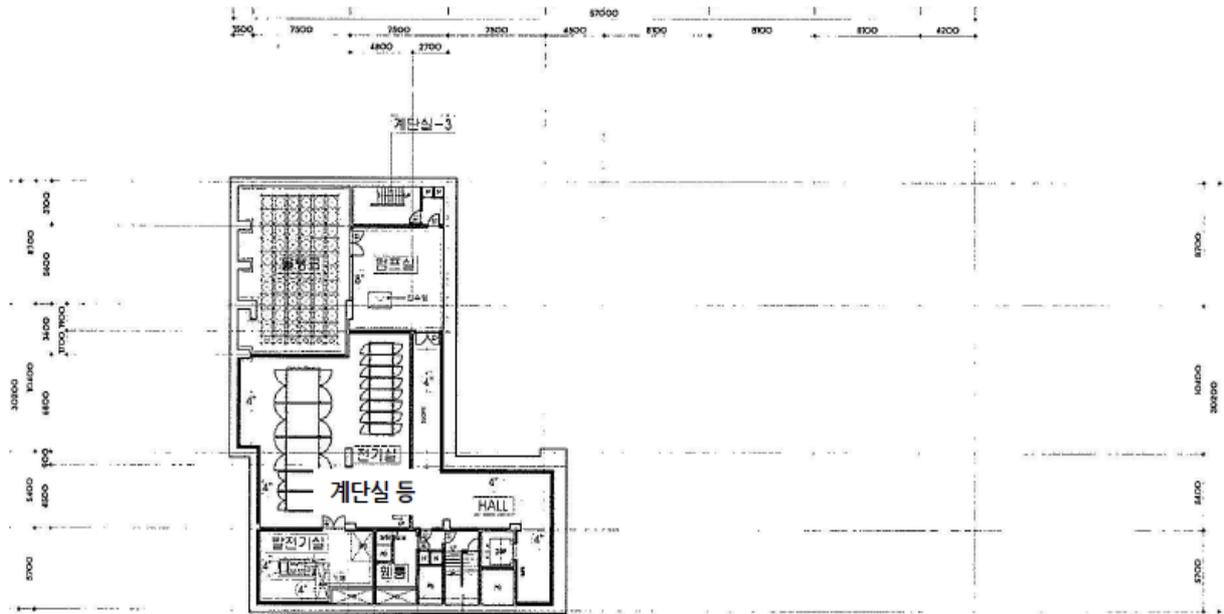
[(나) 지하2층 공부면적 : 1,704.75㎡]



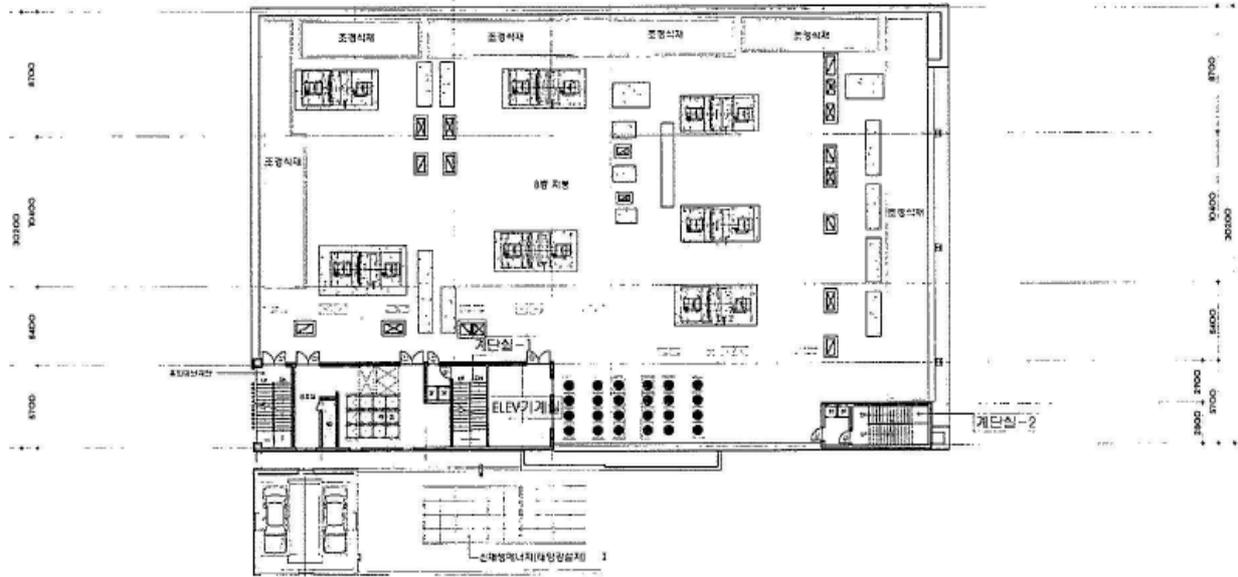
[(나) 지하3층 공부면적 : 1,704.75㎡]



[(나) 지하4층 공부면적 : 1,704.75㎡]



[(나) 지하5층 공부면적 : 455.61㎡]



[(나) 옥탑층]

4. 현장 사진



주위환경-본건 북측 촬영



주위환경-본건 서측 촬영



본건 전경



본건 1층 내부 전경

라. 관리상태

건축물대장상 사용승인일은 [기호(가) 2013.12.12.(증축: 2016.04.21.)] [기호(나) 2016.04.21.]로 현상 및 관리상태 무난함.

마. 부합물 및 종물과의 관계

없 음.

바. 공부와의 차이 및 기타

없 음.

03

감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출과정
2. 건물 감정평가액 산출과정
3. 감정평가액 결정의견

1 토지 감정평가액 산출과정

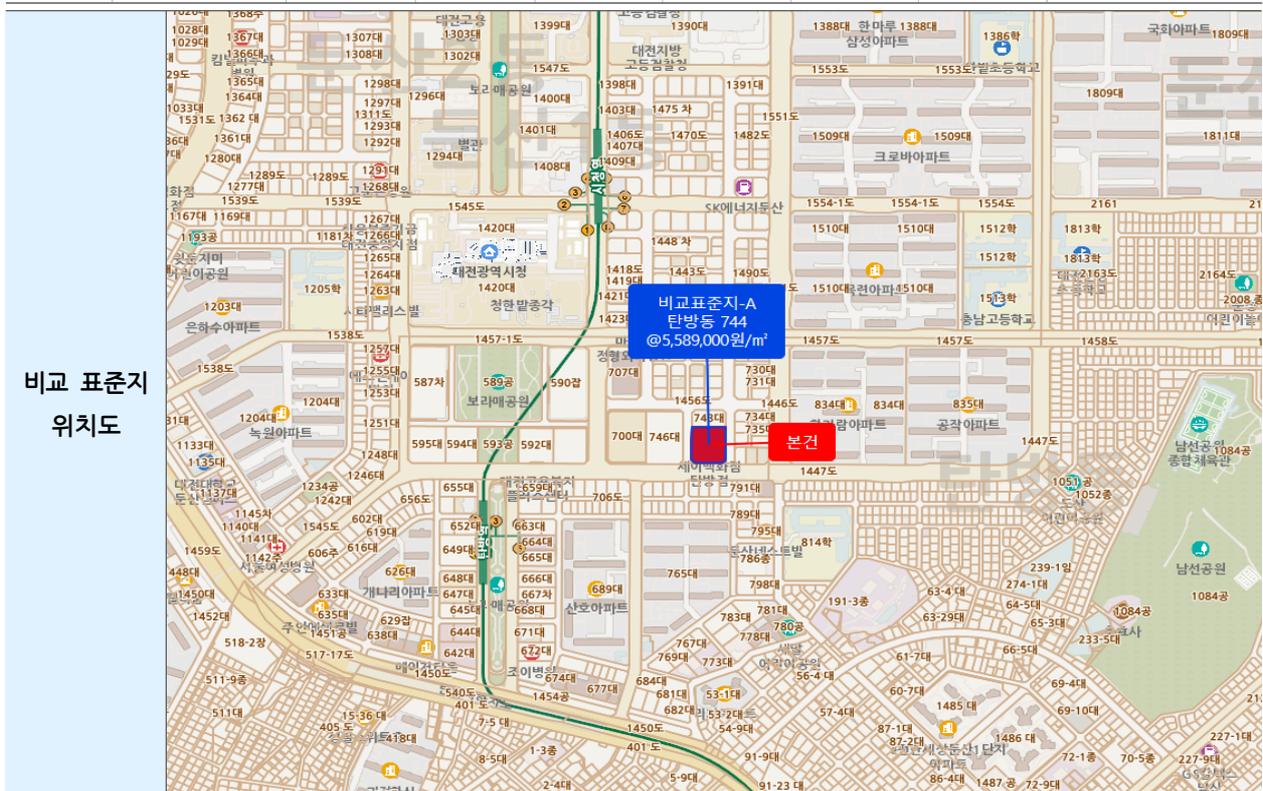
1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	탄방동 744	3,890.2	대	상업용	중심상업	광대소각	세장형 평지	5,589,000



비교 표준지 위치도

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	대전광역시 서구 (2024.01.01~2024.05.21)	상업지역	0.761% (1.00761)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.605 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.094 $(1 + 0.00605) * (1 + 0.00094 * 51/31)$ ≒ 1.00761

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	본건이 비교표준지로 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건이 비교표준지로 가로조건 동일함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건이 비교표준지로 접근조건 동일함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건이 비교표준지로 환경조건 동일함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	본건이 비교표준지로 획지조건 동일함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건이 비교표준지이나 2024.01.16.(대전광역시 고시 제2024-47호) 기준 도시계획시설 도로에 저축(약 6%)되는바 행정적조건 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 비교표준지로 기타조건 동일함.
격차율				0.990

바. 그 밖의 요인 비교

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 가격참고자료

■ 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	둔산동 1307	대	1,000	중심상업	정방형	2023.01.02	21,000,000,000	12,300,000
			8,279.81	상업용	중로각지	2003.12.26		4,029,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2003.12.26), 면적: 8,279.81㎡ ■ 토지 추정단가: $[(21,000,000,000\text{원} - (1,700,000\text{원}/\text{㎡} \times 31/50 \times 8,279.81\text{㎡})) / 1,000\text{㎡}] \approx 12,300,000\text{원}/\text{㎡}$							
#2	둔산동 1380-2 외	대	15,106.5	중심상업	세장형	2020.09.18	384,000,000,000	25,400,000
			57,959.9	상업용	광대소각	2003.05.30		3,720,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 건물 포함하여 거래되었으나 매매후 멸실 및 신축 등의 사유로 건물가치는 고려치 아니함. ■ 토지 추정단가: $[384,000,000,000\text{원} / 15,106.5\text{㎡}] \approx 25,400,000\text{원}/\text{㎡}$							

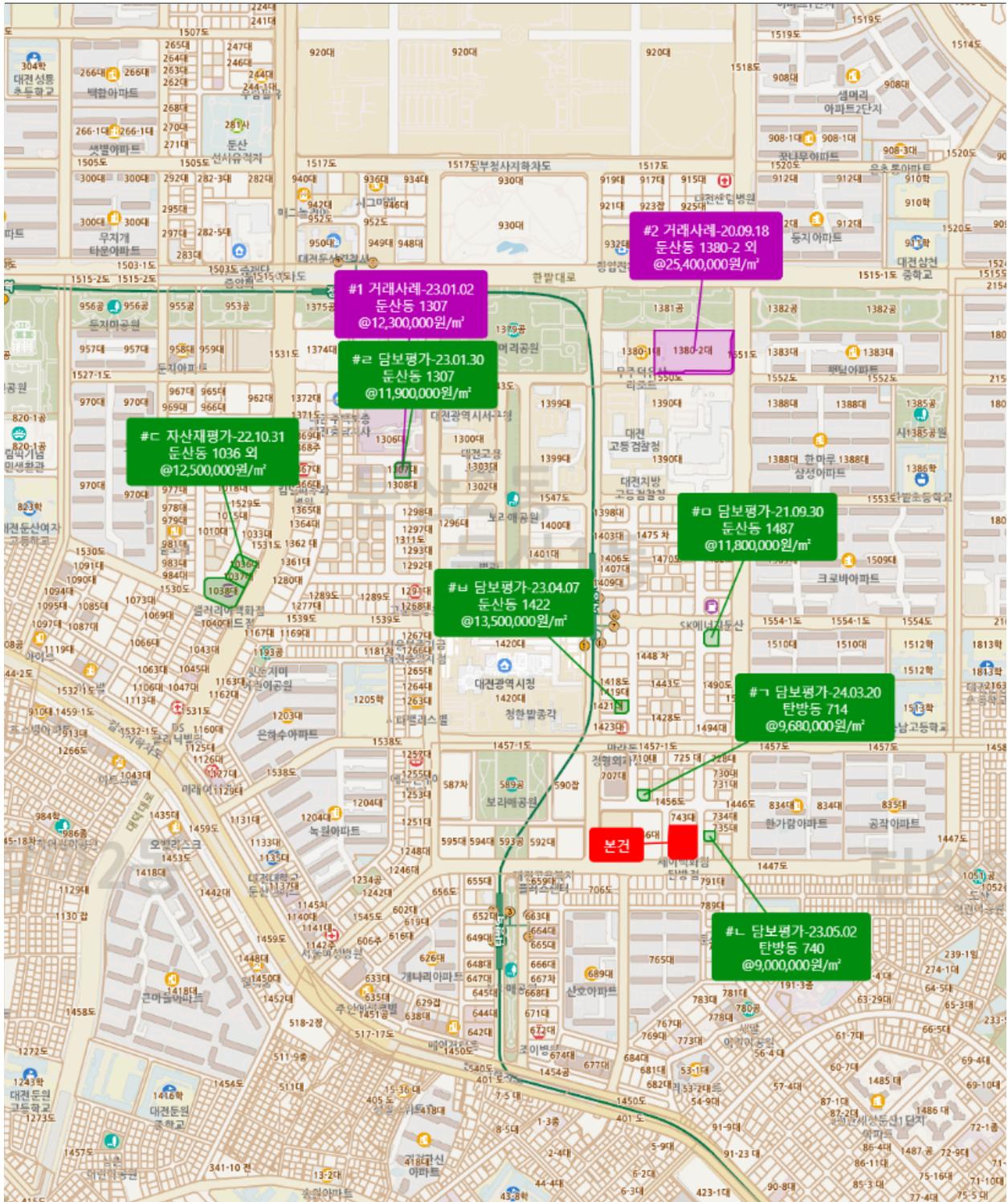
※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

■ 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	탄방동 714	대	506.3	중심상업 상업용	중로 각지	9,680,000	2024.03.20	담보	4,170,000
#ㄴ	탄방동 740	대	476.7	중심상업 상업용	중로 각지	9,000,000	2023.05.02	담보	4,010,000
#ㄷ	둔산동 1036 외	대	6,294	중심상업 상업용	광대 소각	12,500,000	2022.10.31	자산 재평가	6,190,000
#ㄹ	둔산동 1307	대	1,000	중심상업 상업용	중로 각지	11,900,000	2023.01.30	담보	4,029,000
#ㅁ	둔산동 1487	대	991.5	중심상업 업무용	광대 소각	11,800,000	2021.09.30	담보	5,933,000
#ㅂ	둔산동 1422	대	711.7	중심상업 상업용	중로 각지	13,500,000	2023.04.07	담보	5,021,000

■ 거래사례 및 평가전례 위치도



3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄷ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄷ	둔산동 1036 외	대	6,294	중심상업 상업용	광대 소각	12,500,000	2022.10.31	자산 재평가	6,190,000

② 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호 1

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율(①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
#ㄹ	① 비교사례 기준가액	12,500,000	1.01419	1.000	1.167	14,794,497	2.654
A	② 비교표준지 기준가액	5,589,000	1.00761	1.000	0.990	5,575,217	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	대전광역시 서구(2022.10.31 ~ 2024.05.21) 상업지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본건은 비교사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(접면너비에서 열세하나 형상, 면적에서 우세하여 전체적으로 우세 등)에서 우세하나, 행정적조건(본건이 도시계획시설 도로에 저촉(약 6%)등)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.03	1.10	1.04	0.99	1.00	1.167

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	5,589,000	1.00761	1.000	0.990	2.65	14,774,325	14,800,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	둔산동 1307	대	1,000	중심상업 상업용	정방형 중로각지	2023.01.02	21,000,000,000	12,300,000
			8,279.81			2003.12.26		4,029,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2003.12.26), 면적: 8,279.81㎡ ■ 토지 추정단가: $\{21,000,000,000\text{원} - (1,700,000\text{원}/\text{㎡} \times 31/50 \times 8,279.81\text{㎡})\} / 1,000\text{㎡} = 12,300,000\text{원}/\text{㎡}$							

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.07	본건은 비교사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	본건은 비교사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	본건은 비교사례 대비 3면 각지 등 획지조건 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	본건은 비교사례 대비 도시계획시설 도로 저축(약 6%) 등 행정적조건 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.200	

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

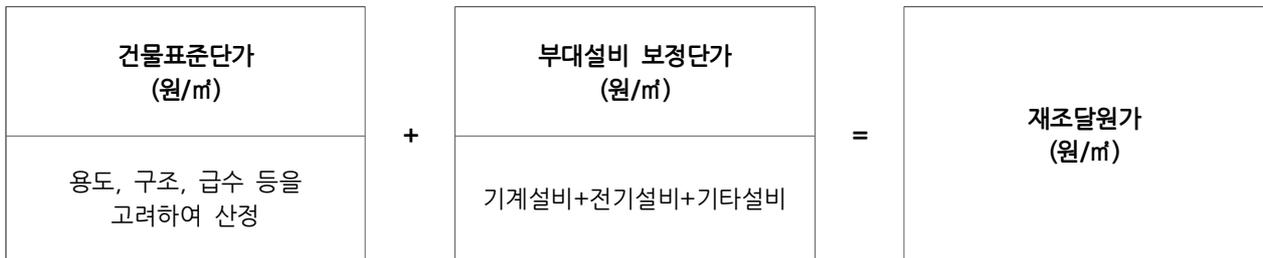
$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	12,300,000	1.000	1.01627	1.000	1.200	15,000,145	15,000,000

2 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
9-1-5-1	백화점	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,494,000	55(50~60)
9-1-5-1	백화점	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,226,000	55(50~60)
9-1-7-2	백화점	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,145,000	55(50~60)

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
가	1층	판매시설, 근린생활시설 등	철골철근콘크리트구조	2,300,000
	2층~7층	판매시설, 운동시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	일반철골구조	2,100,000
	지1층~지2층	주차장, 기계실, 전기실 등	철근콘크리트구조	1,800,000
나	1층~8층	판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	철골철근콘크리트구조	2,300,000
	지1층~지5층	주차장, 창고, 발전기실, 전기실 등	철근콘크리트구조	1,800,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 승강기설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가,나	1~8층	판매시설, 운동시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	300,000	위생급·배수설비, 냉난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 공조설비, 수변전설비 등

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	1층	판매시설, 근린생활시설 등	2,300,000	300,000	2,600,000
	2층~7층	판매시설, 운동시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	2,100,000	300,000	2,400,000
	지1층~지2층	주차장, 기계실, 전기실 등	1,800,000	-	1,800,000
나	1층~8층	판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	2,300,000	300,000	2,600,000
	지1층~지5층	주차장, 창고, 발전기실, 전기실 등	1,800,000	-	1,800,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 2016.04.21 증축 부분은 면적이 미미하여 별도로 구분하지 않고 최초 사용승인일을 기준하였으며, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	1층	2,600,000	55	10	10	45/55	2,127,273	2,127,000
	2층~7층	2,400,000	55	10	10	45/55	1,963,636	1,963,000
	지1층~지2층	1,800,000	55	10	10	45/55	1,472,727	1,472,000

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
나	1층~8층	2,600,000	55	8	8	47/55	2,221,818	2,221,000
	지1층~지5층	1,800,000	55	8	8	47/55	1,538,182	1,538,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층	판매시설, 근린생활시설 등	1,442.87	1,442.8	2,127,000	3,068,835,600
	2층~7층	판매시설, 운동시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	7,827.45	7,827.4	1,963,000	15,365,186,200
	지1층~지2층	주차장, 기계실, 전기실 등	2,180.05	2,180	1,472,000	3,208,960,000
나	1층~8층	판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	9,782.31	9,782.3	2,221,000	21,726,488,300
	지1층~지5층	주차장, 창고, 발전기실, 전기실 등	7,268.05	7,268.0	1,538,000	11,178,184,000
합계			28,500.73	28,500.5	-	54,547,654,100

3 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	3,890.2	14,800,000	15,000,000	14,800,000	57,574,960,000
합계	3,890.2	-	-	-	57,574,960,000

나. 건물

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층	판매시설, 근린생활시설 등	1,442.87	1,442.8	2,127,000	3,068,835,600
	2층~7층	판매시설, 운동시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	7,827.45	7,827.4	1,963,000	15,365,186,200
	지1층~지2층	주차장, 기계실, 전기실 등	2,180.05	2,180	1,472,000	3,208,960,000
나	1층~8층	판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등	9,782.31	9,782.3	2,221,000	21,726,488,300

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
나	지1층~지5층	주차장, 창고, 발전기실, 전기실 등	7,268.05	7,268.0	1,538,000	11,178,184,000
합계			28,500.73	28,500.5	-	54,547,654,100

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	57,574,960,000	공시지가기준법
건물	54,547,654,100	원가법
합계	112,122,614,100	-

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	대전광역시 서구 탄방동	744	대	중심상업지역	3,890.2	3,890.2	14,800,000	57,574,960,000		
가	동 소 [도로명주소] 대전광역시 서구 문정로 85	744 위지상 세이탄방점 에이동	판매,운동, 문화및집회, 제1종근린생활 시설, 제2종 근린생활시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 -2/7층						
					1층	1,442.87	1,442.8	2,127,000	3,068,835,600	2,600,000 X 45/55
					1층	112.18				
					2층	1,375.12	7,827.4	1,963,000	15,365,186,200	2,400,000 X 45/55
					3층	996.96				
					3층	356.8				
					3층	41.19				
					4층	1,406.26				
					5층	1,307.57				
					5층	98.69				
					6층	1,406.26				
					7층	673.32				
					7층	165.28				
						지1	1,763.515	2,180	1,472,000	3,208,960,000
	지2	416.535								

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
나	동소	744 위지상 세이탄방점 비등	문화 및 집회시설 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철골철근 콘크리트구조 평지붕						
					1층	1,070.08	9,782.3	2,221,000	21,726,488,300	2,600,000 X 47/55
					2층	1,612.02				
					3층	1,612.02				
					4층	1,612.02				
					5층	1,612.02				
					6층	369.67				
					7층	1,612.02				
					8층	282.46				
					지1	1,698.19	7,268.0	1,538,000	11,178,184,000	1,800,000 X 47/55
					지2	1,704.75				
					지3	1,704.75				
					지4	1,704.75				
					지5	455.61				
					합 계					₩12,122,614,100
이 하					여 백					

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048
FAX: 02)553-8998

문서번호 0124-05-00377
시행일자 2024.06.25
수신 서서울농업협동조합 망원지점장
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.05.20 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『대전광역시 서구 탄방동 744 소재 "부동산"』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 세금계산서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

감정서번호: 가람 0124-05-00377

2024.06.25

서서울농업협동조합 망원지점장 귀하

오천사백육십육만육천칠백원정(₩54,666,700.-)

2024.05.20일자 우리 법인에 의뢰하신『대전광역시 서구 탄방동 744 소재 "부동산"』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩49,395,236	$45,516,000 + (12,122,614,100 \times 4/10,000 \times 0.8) \approx 49,395,236$
실비		
여비	284,600	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
기타실비	4,000	
비		
자료수집비	-	
소계	302,600	
특별용역비	-	
공급가액	49,697,000	1,000원 미만 절사
부가세	4,969,700	
합계	54,666,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩54,666,700	

■ 송금처

내수농협(351-1144-9677-33) 예금주: (주)가람감정평가법인

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0124-05-00377로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124