

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전행복신용협동조합장

건명 : 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 소재 토지, 건물

번호 : 삼창 제 R20245-03006 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

대전광역시 중구 계룡로825

5층 (용두동, 회영빌딩)

TEL. (042)223-1400 / FAX. (042)252-1400

대전.세종지사장 임진



[주]삼창감정평가법인

## 물건개요

소재지	세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 소재 부동산[토지,건물]
감정평가액	1,034,742,720

## 대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 임진혁

임진혁



(주)삼창감정평가법인 대전세종지사장 임진혁



(서명 또는 인)

감정평가액	일십억삼천사백칠십사만이천칠백이십원정 (₩1,034,742,720)			
의뢰인	대전행복신용협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)	
제출처	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사에스케이케이에프씨 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 03. 26	2024.03.26	2024. 03. 26

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	219.0	토지	219.0	1,340,000	293,460,000
건물	446.61	건물	446.61	-	741,282,720	
합계						₩1,034,742,720
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 감정평가사

고리현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 세종특별자치시 부강면 부강리 소재 '부강역' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전행복신용협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 금융기관 담보 등 다른 감정평가시에는 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

나. 대상물건의 전입세대열람은 귀 조합과 협의하여 생략하였으니, 공매진행시 재확인하시기 바람.

다. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인해 건물의 내부이용상황을 일반건축물대장 및 건축물현황도를 기준하여 기재하였는바, 공매진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
1)	부강리 401-91	219	219	대	2종 일주	주거용	세로 (가)	사다리 평 지	660,000	-
합계	-	219	219	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 건물

일련 번호	소재지	세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 (세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택(다중주택), 사무소	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		130.95	59.79	446.61	203.93	-/4	2021.12.07

### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2024년 03월 26일로 함.

나. 실지조사(2024년 03월 26일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	부강리 402-7	172	대	2중 일주	주거 나지	소로 한면	사다리 평 지	731,500

위 치 도





## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	세종특별자치시 '주거지역'	2024.01.01~2024.03.26	0.354	1.00354	2024년 02월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	가로의 폭 등에서 대상물건이 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.970	

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	부강리 483-25	대	68	2종 일주	주거 기타	법원 경매	2023.11.10	1,270,000	448,400	2.83
②	부강리 1016-5	대	277	2종 일주	주거 나지	담보	2022.10.19	1,450,000	777,100	1.87
③	부강리 936-2외	답	529	2종 일주	주거 나지	시가 참고	2021.05.24	1,390,000	542,400	2.56
④	부강리 429-4	대	641	2종 일주	상업용	담보	2023.02.03	1,600,000	1,089,000	1.47

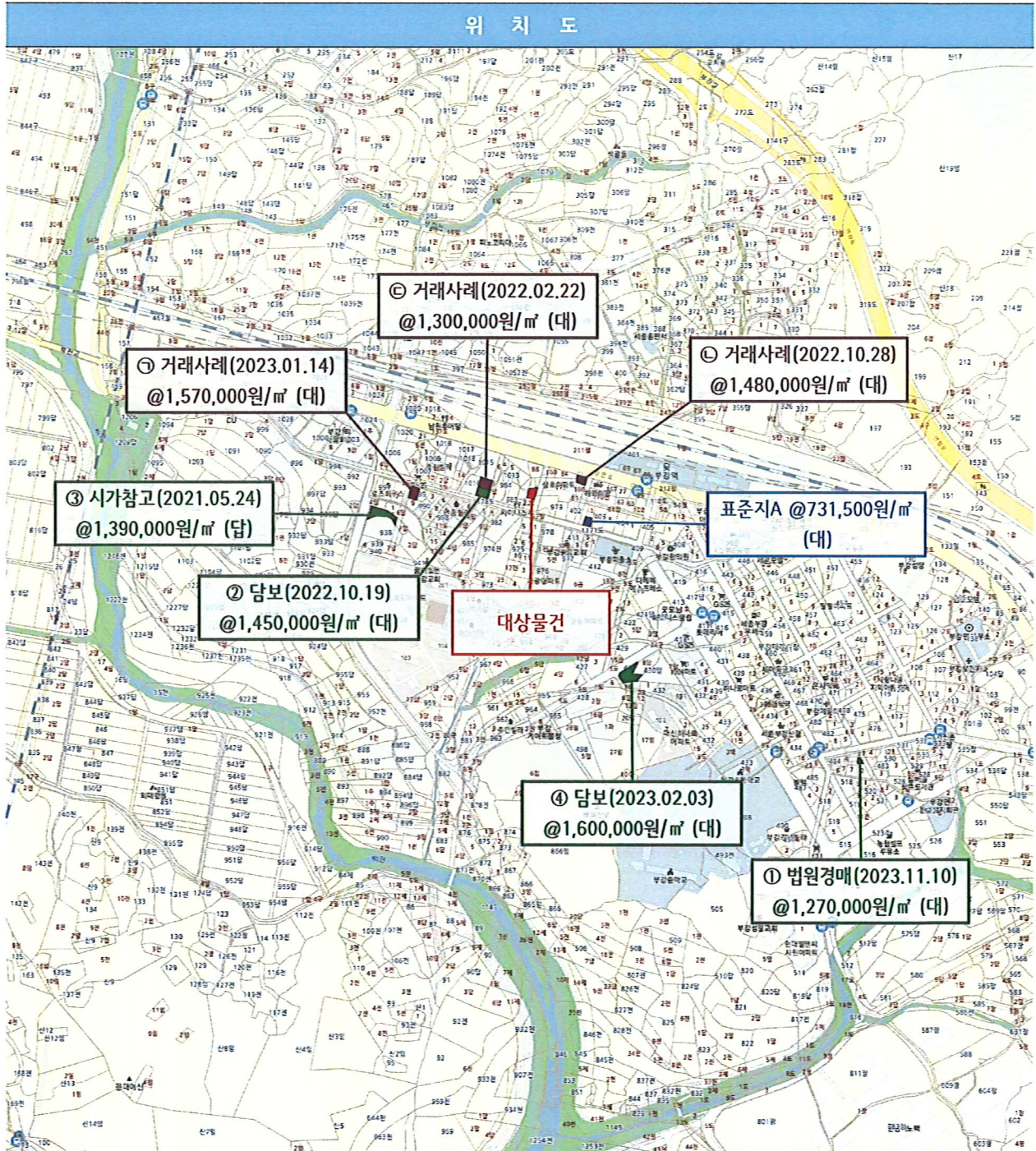
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	부강리 989-1	대	2종 일주	281	단독 주택	1,100,000,000 (건물포함)	약 1,570,000	2023.01.14	688,200
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2013.09.10), 면적 : 519.29㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{1,100,000,000\text{원} - (1,550,000\text{원}/\text{㎡} \times 41/50 \times 519.29\text{㎡})\} / 281\text{㎡} \approx 1,570,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	부강리 401-79	대	2종 일주	195	주상용	460,000,000 (건물포함)	약 1,480,000	2022.10.28	890,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2012.10.19), 면적 : 303.37㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{460,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 30/40 \times 303.37\text{㎡})\} / 195\text{㎡} \approx 1,480,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉢	부강리 1016-2	대	2종 일주	345	주거 나지	450,000,000 (토지만거래)	약 1,300,000	2022.02.22	662,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

#### 가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
2종일주	주거용	세로(가)	1,450,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

#### 나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	세종			세종시			부강면		
	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
구분									
주택/다가구	0	0	0	0	0	0	0	0	0
주택/단독주택	64.42	64.29	16	64.42	64.29	16	81.81	87.17	2

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

#### (2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	세종특별자치시 '주거지역'	2023.11.10~2024.03.26	0.865	1.00865	2024년 02월 연장적용

#### (3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### ■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 표준지가 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.03	형상 등에서 표준지가 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.082	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	1,270,000	1.00865	1.000	1.082	1,386,026

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{1,386,026}{731,500 \times 1.00354} = \frac{1,386,026}{734,090} \approx 1.888$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.88

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	731,500	1.00354	1.000	0.970	1.88	1,338,685	1,340,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉔
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉔	부강리 1016-2	대	2종일주	345	주거나지	450,000,000 (토지만거래)	약 1,300,000	2022.02.22	662,500

#### 나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉔	세종특별자치시 '주거지역'	2022.02.22~2024.03.26	2.731	1.02731	2024년 02월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉔]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 폭 등에서 대상물건이 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.050	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉔	1,300,000	1.000	1.02731	1.000	1.050	1,402,278	1,400,000	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	1,340,000	1,400,000	1,340,000

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

##### 1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

##### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	세종특별자치시 부강면 부강리 401-91	219	219	1,340,000	293,460,000	-
합 계		219	219	-	293,460,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

#### 1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	단독주택	철근콘크리트구조	446.61	-/4층

#### 2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

##### 가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)

##### 나. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층~3층	다중주택	1,750,000	중	-
	4층	사무소	1,650,000	중	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층~3층	1,750,000	48	50	1,680,000	1,680,000	2021.12.07
	4층	1,650,000	48	50	1,584,000	1,584,000	

### 4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층	90.73	352.63	1,680,000	592,418,400	-
	2층	130.95				
	3층	130.95				
	4층	93.98	93.98	1,584,000	148,864,320	-
합 계		446.61	446.61	-	741,282,720	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	293,460,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	741,282,720	
합 계	1,034,742,720	-

끝.

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
1	세종특별자치시 부강면 부강리	401-91	대	제2종일반주거지역	219	219	1,340,000	293,460,000		
가	동소 [도로명주소] 세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	401-91 위지상 에스 케이케이 에프씨 주건축물 제1동	단독주택 (다중주택), 사무소	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층						
					1층	90.73	352.63	1,680,000	592,418,400	1,750,000 x 48/50
					2층	130.95				
					3층	130.95				
					4층	93.98	93.98	1,584,000	148,864,320	1,650,000 x 48/50
<b>합계</b>								<b>₩1,034,742,720</b>		
					<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>		



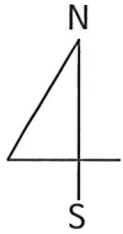
## 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 세종특별자치시 부강면 부강리 소재 '부강역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 부강면 중심지 내 단독, 다가구주택 및 소규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량의 진입이 가능하고, 인근 버스정류장 및 기차역(부강역)과의 거리 등을 고려할 때, 제반 교통상황은 보통임.
도로상태	대상물건 서측으로 노폭 8M 내외의 아스콘 포장도로와 접함.
형태 및 이용상황	사다리형의 평지로서, 현황 "단독주택 건부지"로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(문화재보호법).
제시목록외의 물건	--.
공부약의 차이	--.
임대관계 및 기타	--.

## 건물 감정평가요항표

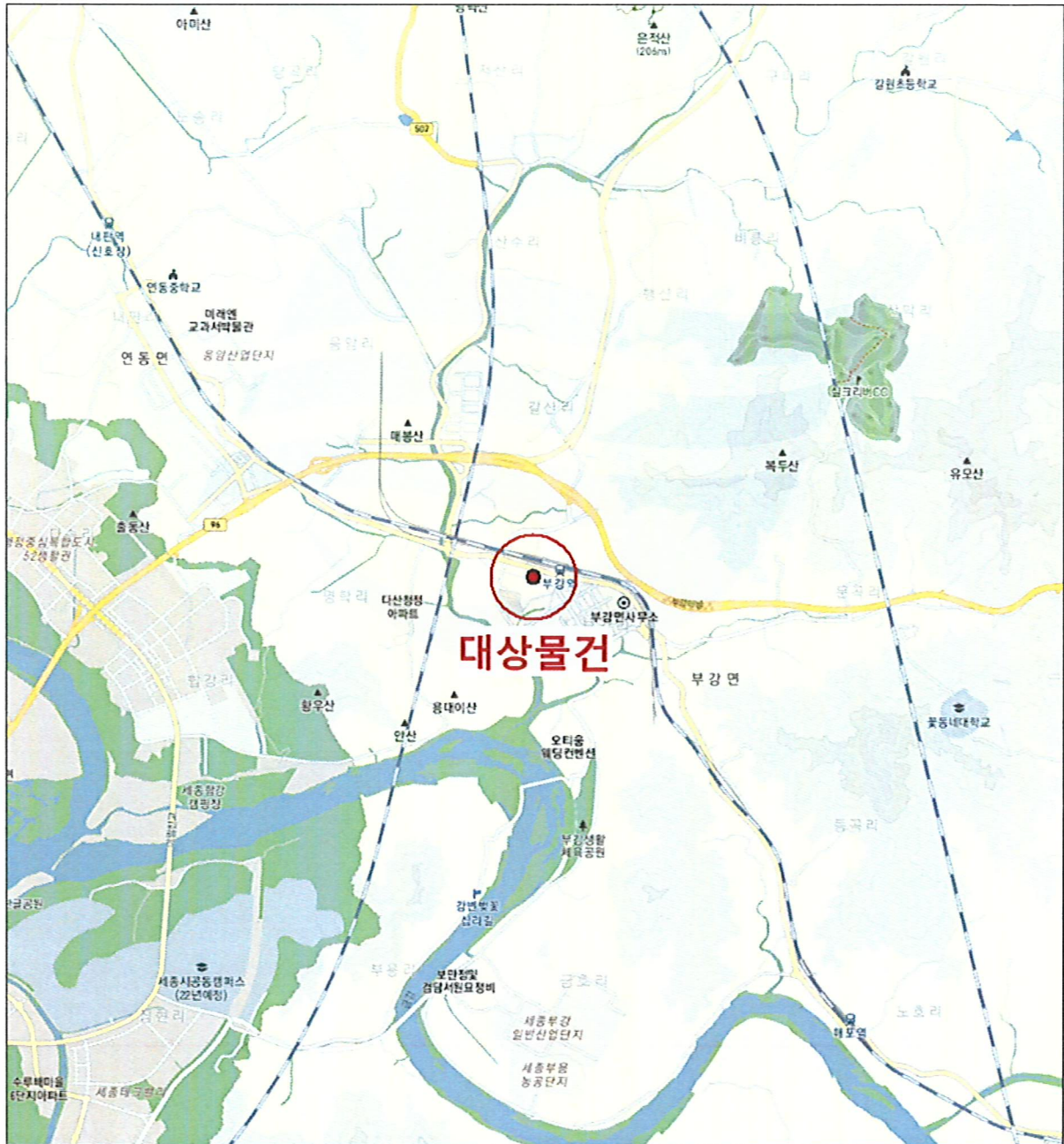
건물의 구조	<p>■일련번호 가) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,  외 벽 : 대리석붙임 및 드라이비트 마감 등  내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등  창 호 : 하이샤시 창호 마감 등임.</p>
위생 및 냉난방설비 등	<p>통상적인 위생설비 및 급·배수설비를 갖추고 있으며, 가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 및 화재탐지설비 등을 갖추고 있음.</p>
기 타 설 비	--.
이 용 상 태	<p>■일련번호 가)  1~3층 : “다중주택”으로 이용중임.  4층 : 공부상 “사무소”로 이용중임.</p>
부합물 및 종물관계	--.
공부와의 차이	--.
임대관계 및 기타	--.

# 광역위치도

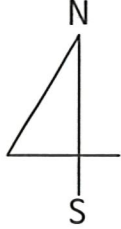


소재지

세종특별자치시 부강면 부강리 401-91  
[도로명주소:세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2]

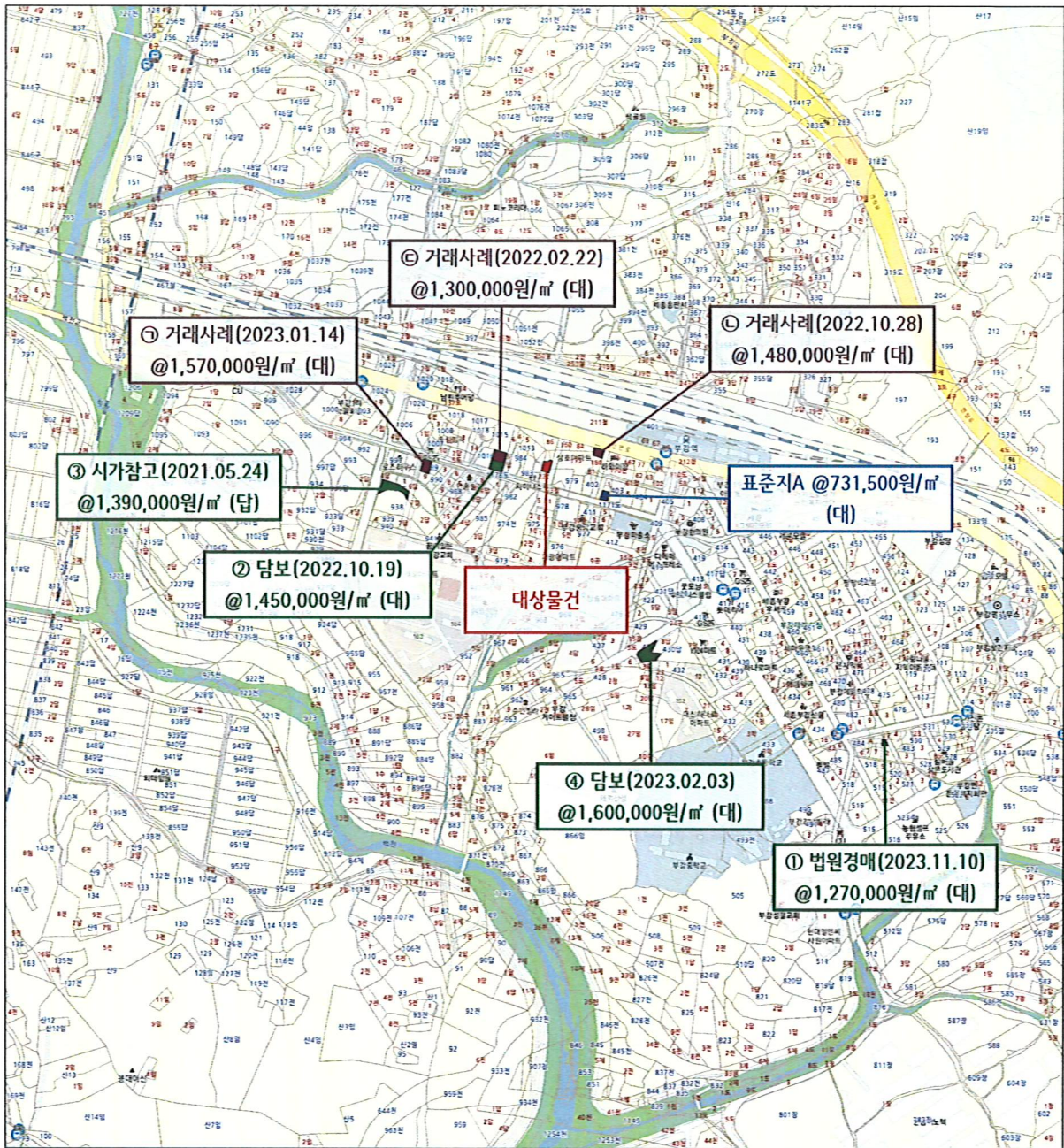


# 상세위치도

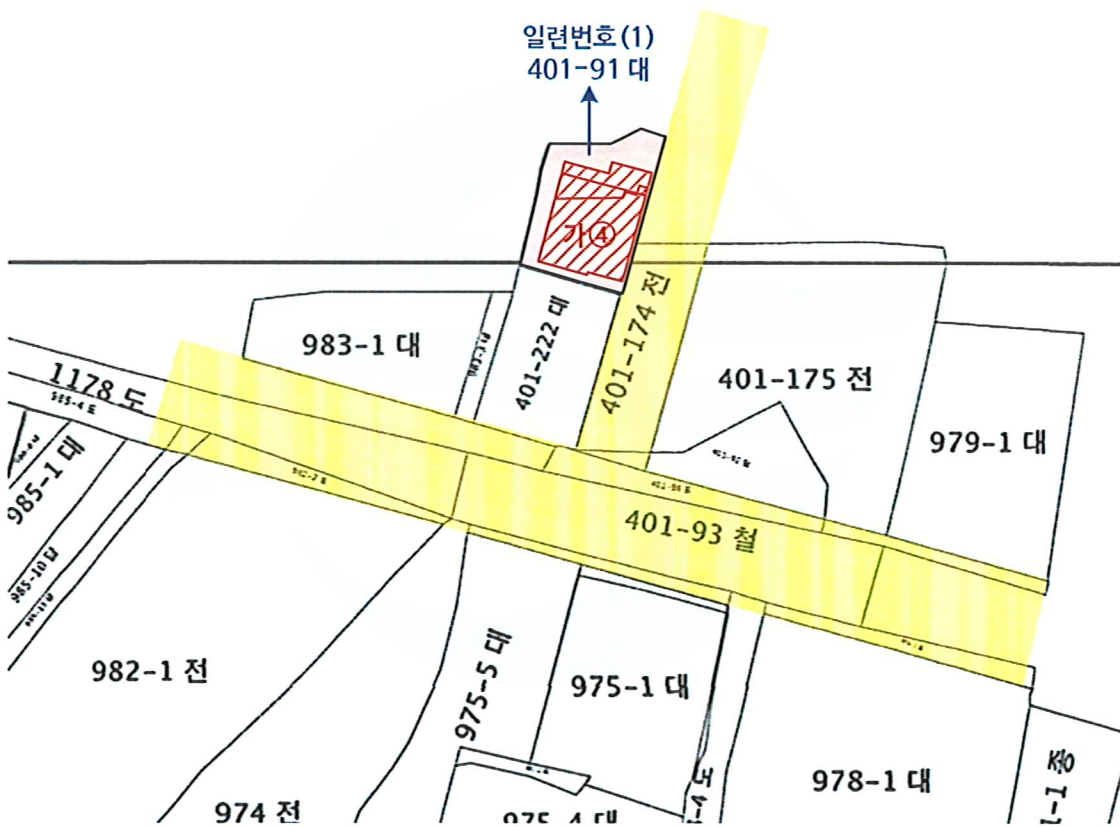
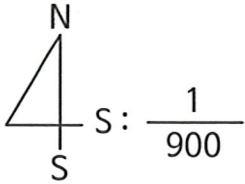


소재지









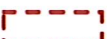
세종특별자치시 부강면 부강리 401-91  
[도로명주소:세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2]



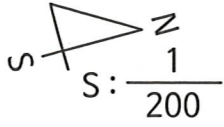
# 지적 및 건물개황도



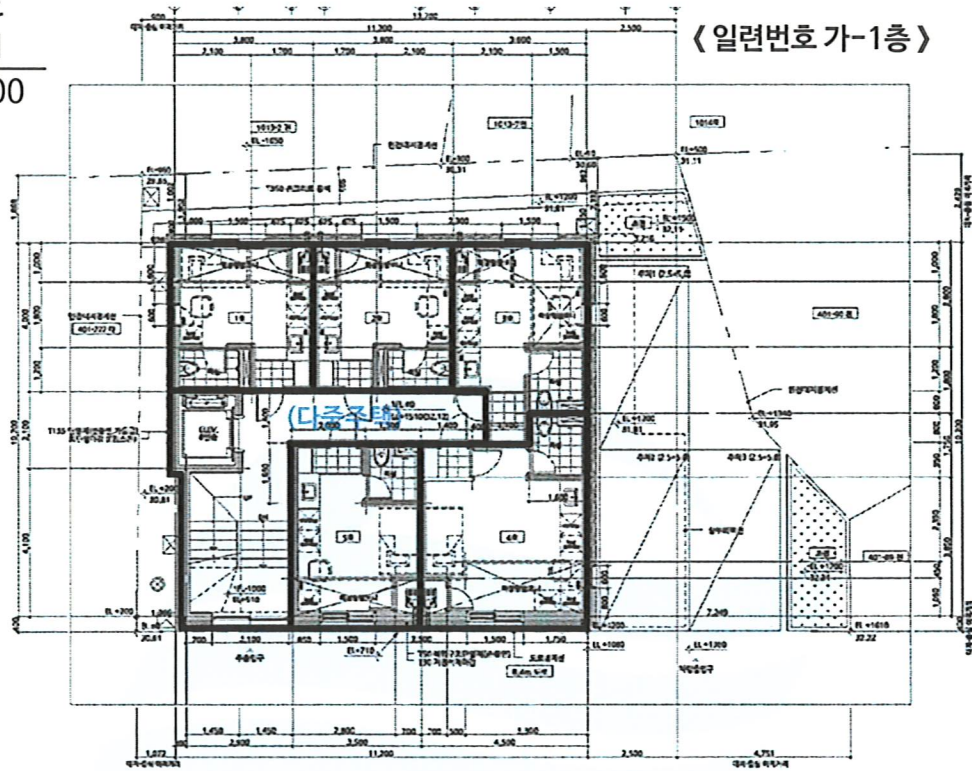
## 범례

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물 3층이상    |
|  도로     |  평가건물 1층 |  평가제외건물       |
|  계획도로선  |  평가건물 2층 |  제시외건물,부합물및종물 |

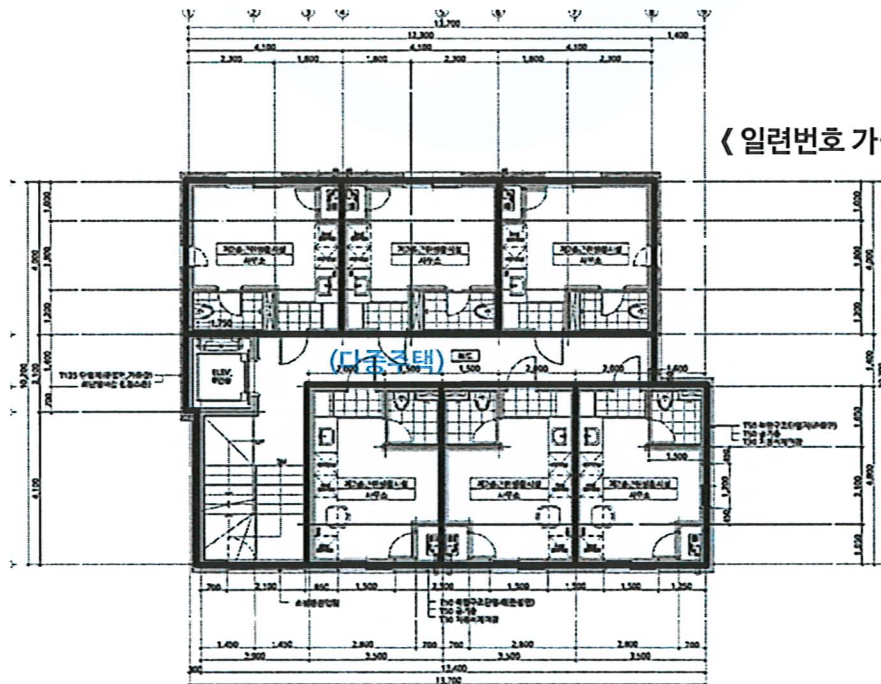
# 건물이용상황 및 임대상황



〈일련번호 가-1층〉



〈일련번호 가-2층〉





사 진 용 지



[대상물건 전경]



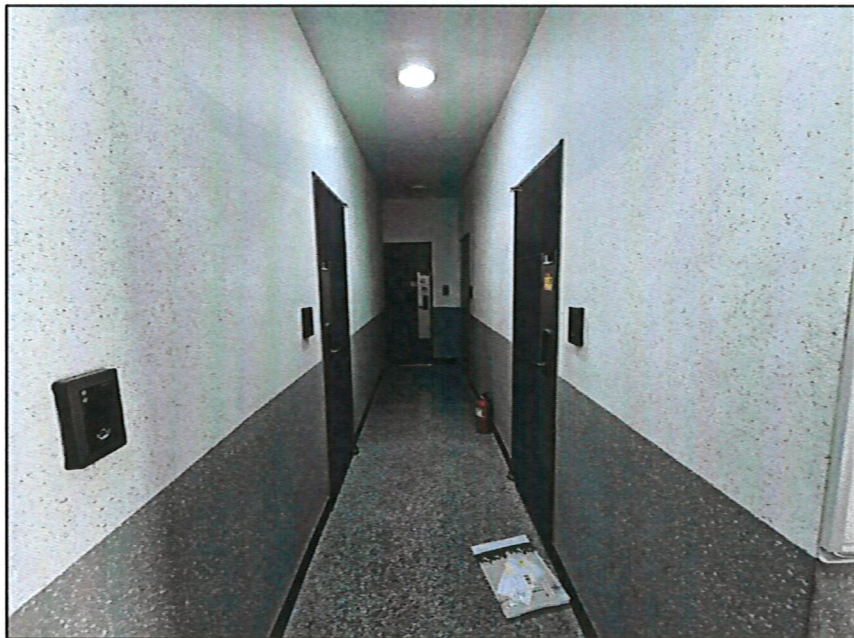
[출입구 전경]



사 진 용 지



[ 1층 계단실 전경 ]



[ 1층 복도전경 ]

사 진 용 지



[2층 복도 전경]



[3층 복도 전경]

사 진 용 지



[4층 전경]



[주위 전경]



# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 대전행복신용협동조합장  
(경 유)  
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 03. 25자로 귀하께서 제 -호로 의뢰하신 『세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 소재 토지,건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인  
대전세종지사장



시 행 삼창 제 R20245-03006 호 (2024. 03. 26)

우)34856 대전광역시중구 계룡로825 5층 (용두동, 희영빌딩) 전화 (042)223-1400 FAX (042)252-1400

(세금계산서) 전화(042)223-1400 FAX (042)252-1400~1 E-mail : samchang21@kapaland.co.kr http://www.isamchang.com



# 수수료 청구서

대전행복신용협동조합장 귀하

삼창 제 R20245-03006 호

금일백사십이만이천삼백원정

₩1,422,300

의뢰문서번호 : -

의뢰일자 : 2024.03.25

건명 : 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 소재 토지, 건물

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	1,172,794	1,145,000+(34,742,720x8/10,000) ≒1,172,794
나. 여 비	100,000	(세종 1일)
물건조사비	10,000	물건조사비: 1동 x 10,000원
공부발급비	3,000	【공부발급비】
기타 실비	8,000	토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:2,000원
특별용역비		사진 4장x2,000원
소 계	121,000	
공 급 가 액	1,293,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	129,300	
합 계	1,422,300	
기납부 착수금		
정 산 청구액	1,422,300	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "R20245-03006호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 2038535503

한빛신용협동조합

131-020-397340

(주)삼창감정평가법인 대전세종지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인  
대전세종지사장



발급번호 : 202436110006227682

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 25

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	권선진	주소	대전광역시 중구 계룡로 825,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)
	세종특별자치시 부강면 부강리		401-91	대	219.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 역사문화환경보존지역 <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 20m~30m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 25</p> <p style="text-align: center;">세 중 특 별 자 치 시 장</p>					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료 전 자 결 제 민 원</p> </div>





문서확인번호 : 1711-3520-1301-0209

### 지적도 등본

발급번호	202436110006227602	처리시각	16시 33분 31초	발급자	정부24
토지소재	세종특별자치시 부강면 부강리	지번	401-91번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 03월 25일  
세종특별자치시 **시장인**



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 [제출용] -

고유번호 1501-1996-520309



[토지] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91

## 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
4	2021년12월14일	세종특별자치시 부강면 부강리 401-91	대	219m <sup>2</sup>	지목변경

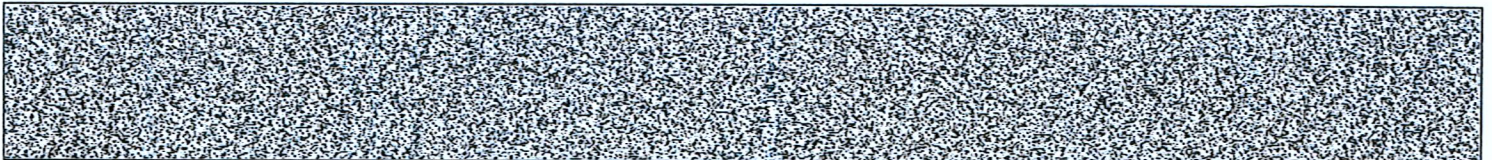
## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2022년2월21일 제14494호	2022년2월21일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-414호
11	압류	2023년12월29일 제83606호	2023년12월29일 압류(세원관리과-11342)	권리자 세종특별자치시 428

## 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음
---------

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 15020216401194037010965251JL0203606EEC10921PA1111

발급확인번호 AAMW-CBSE-3092

발행일 2024/03/25



[토지] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91

【 매 매 목 목 】

목록번호	2022-203			
거래가액	금1,150,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물제1동	2	2022년1월24일 매매	
2	[토지] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91	7	2022년1월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 세종등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 3월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

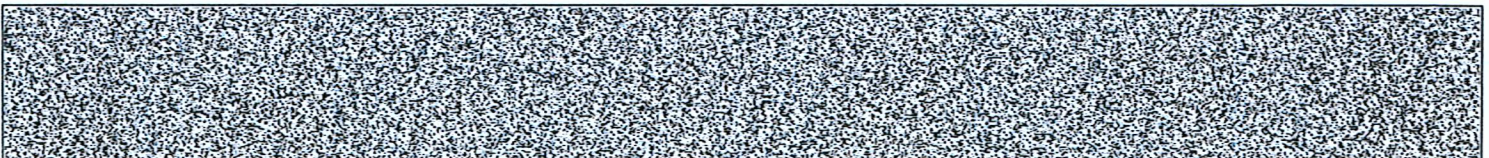
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 압구, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 15020216401194037010965251JJL0203606EEC20921PA1111

발급확인번호 AAMW-CBSE-3092

발행일 2024/03/25

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1501-1996-520309

[토지] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 대 219㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	8

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2023년12월29일 제83606호	권리자 세종특별자치시	신영부동산 신탁주식회 사

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	3611033021-10401-0091		
토지소재	세종특별자치시 부강면 부강리		
지번	401-91	축척	1:1200

## 토지 대장

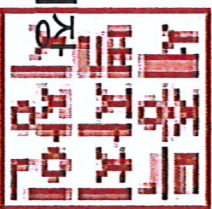
도면번호	24	발급번호	202436110-00622-7481
장번호	3-1	처리시각	16시 05분 46초
비고	소유자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		주 소		등록번호
			연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정	
(01) 전	*1329*	분할되어 본번에 -96, -97을 부합	1972년 02월 14일		1965년 06월 04일	1031	박창림	401-91	251201-1*****
					(03) 소유권이전				
					1985년 04월 17일				
(01) 전	*391*	분할되어 본번에 -174, -175을 부합			(03) 소유권이전		박원갑	411103-1*****	
					1990년 09월 13일				
(01) 전	*461*	401-177번과 합병			(04) 주소변경		박원갑	411103-1*****	
					1990년 09월 13일				
(01) 전	*219*	(20) 2011년 09월 08일 분할되어 본번에 -222을 부합	2011년 09월 08일		2002년 03월 26일	청주시 흥덕구 복대동 992 형석아파트 4동 407호	김정화 외 1인	581120-1*****	
					(03) 소유권이전				
					1991. 01. 01. 수정				
토지등급 (기준수확량등급)	51		1981. 09. 01. 수정		1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 20. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	
					1984. 07. 01. 수정				
					1985. 08. 01. 수정				
개별공시지가(원/㎡)	396200	443200	469100	527800	609200	714300	660000	용도지역 등	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 25일

세종특별자치시



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으면 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	3611033021-10401-0091		
토지소재	세종특별자치시 부강면 부강리		
지번	401-91	축척	1:1200

## 토지 대장

도면번호	24	발급번호	202436110-00622-7481
장번호	3-2	처리시각	16시 05분 46초
비고	소유자 인턴넷민원		

### 토지 표시

### 소유자

#### 변동일자

#### 주소

#### 변동원인

#### 성명 또는 명칭

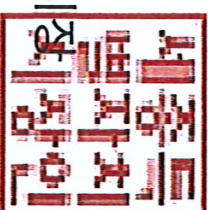
#### 등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
(01) 전	*219*	(51) 2012년 07월 01일 충청북도 청원군에서 행정관할구역변경	2011년 05월 27일	대전광역시 유성구 죽동 126-10	531115-2*****		
			(03) 소유권이전	한경숙			
			2014년 01월 08일	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-1, 301호			
			(04) 주소변경	한경숙			
(08) 대	*219*	(40) 2021년 12월 13일 지목변경	2020년 09월 29일	대전광역시 중구 계룡로771번길 19, 401호(용두동, 퍼스트빌)	780716-1*****		
			(03) 소유권이전	정효진			
			2021년 04월 14일	세종특별자치시 나성로 133-9, 709호(나성동, 엔에스타위1차)			
		---- 이하 여백 ----	(03) 소유권이전	지안건설주식회사	194311-0*****		
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 25일

세종특별자치시



◆ 증명서는 인턴넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인턴넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 건물 [제출용] -

고유번호 1647-2022-000034



[건물] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물제1동

## 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년1월6일	세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물 제1동 [도로명주소] 세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(다중주택),사무소 1층 90.73㎡ 2층 130.95㎡ 3층 130.95㎡ 4층 93.98㎡	

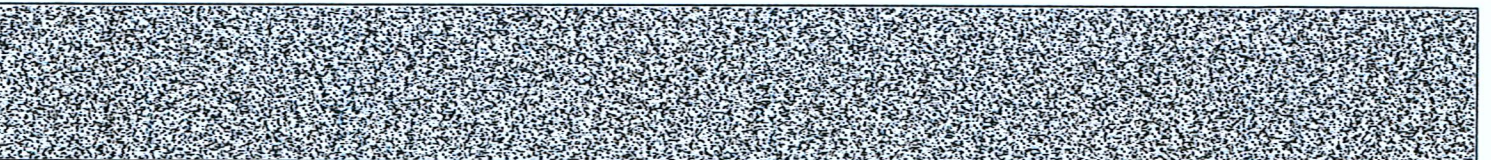
## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2022년2월21일 제14494호	2022년2월21일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-415호
6	압류	2023년12월29일 제83606호	2023년12월29일 압류(세원관리 과-11342)	권리자 세종특별자치시 428

## 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164072040370102202510G10000606SUU13429UU1111

발급확인번호 AAMW-CBSX-0348

발행일 2024/03/25

[건물] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물제1동

【 매 매 목 록 】

목록번호	2022-203			
거래가액	금1,150,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물제1동	2	2022년1월24일 매매	
2	[토지] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91	7	2022년1월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 세종등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 3월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

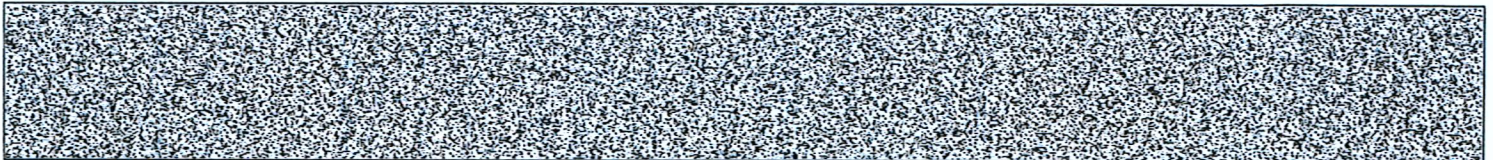
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164072040370102202510G10000606SUU23429UU1111

발급확인번호 AAMW-CBSX-0348

발행일 2024/03/25

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1647-2022-000034

[건물] 세종특별자치시 부강면 부강리 401-91 에스케이케이에프씨주건축물제1동

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2023년12월29일 제83606호	권리자 세종특별자치시	신영부동산 신탁주식회 사

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1. >

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213900001379		고유번호	3611033021-1-04010091		명칭	SKK FC 주건축물제1동		호수가구수/세대수	5호/0가구/0세대	
대지위치	세종특별자치시 부강면 부강리			지번	401-91	도로명주소	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2				
*대지면적	219 m <sup>2</sup>	연면적	446.61 m <sup>2</sup>	*지역	가축사육제한구역 외 2	*지구	주용도	*구역	현상변경허가 대상구역		
건축면적	130.95 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	446.61 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택(다중주택)사무소	층수	지하: 층, 지상: 4층		
*건폐율	59.79 %	*용적률	203.93 %	높이	13.45 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동		
*조경면적	m <sup>2</sup>		*공개 공지·공간 면적	m <sup>2</sup>		*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>		*건축선 후퇴 거리		

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산거래공시번호)	주인(법인)등록번호 (부동산거래공시번호)			변동원인	변동일
주1	1층	철근콘크리트구조	다중주택(5호)	90.73	신영부동산신탁주식회사		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도영신영증권별임)	1/1	소유권이전	2022.2.21.
주1	2층	철근콘크리트구조	다중주택(6호)	130.95	110111-7*****					
주1	3층	철근콘크리트구조	다중주택(6호)	130.95						
주1	4층	철근콘크리트구조	사무소	93.98						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 세종특별자치시장



발급일: 2024년 3월 25일  
 담당자: 전 화:  
 전 화:

\* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

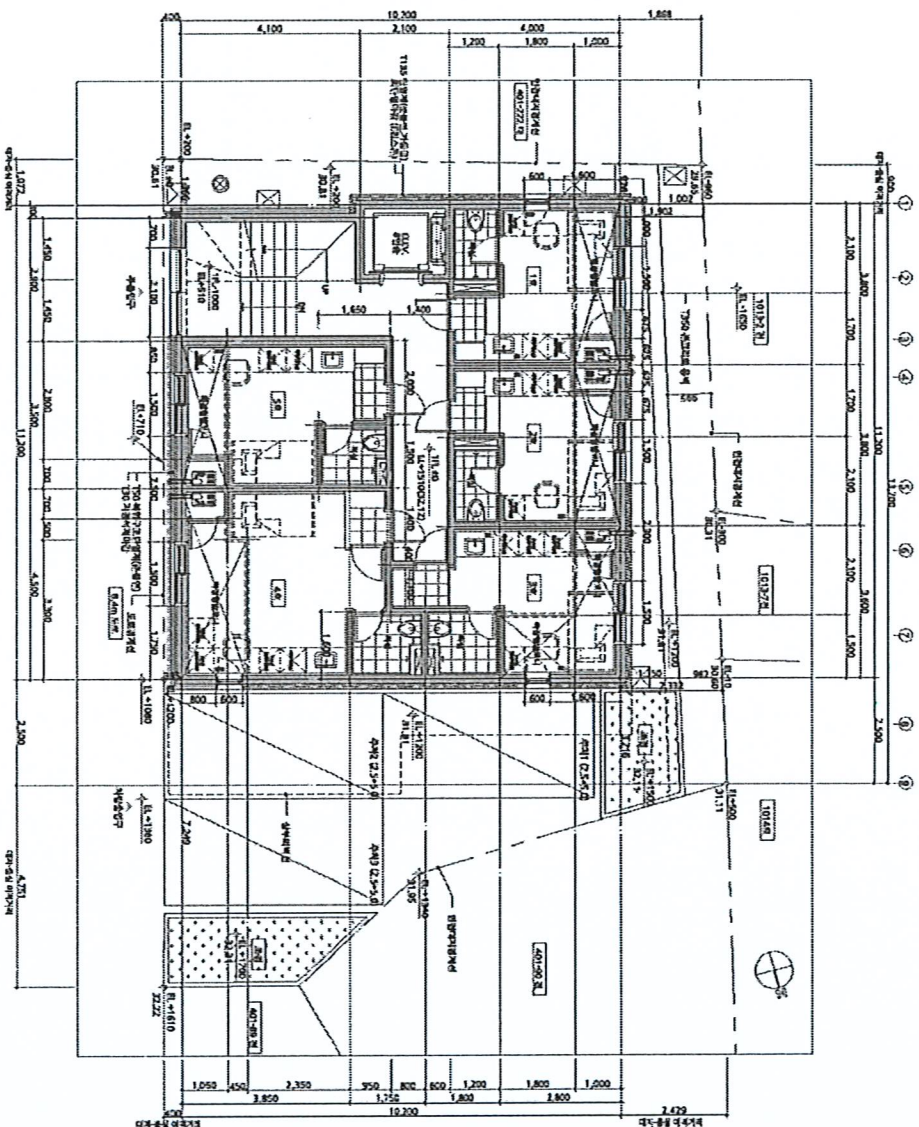




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	영칭	호수기구속/세대수
2120213900001379	3611033021-1-04010091	SKK FC 주건축물제1동	5호/0기구/0세대
대지위치	지번	도로명주소	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2
세종특별자치시 부강면 부강리	401-91	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	

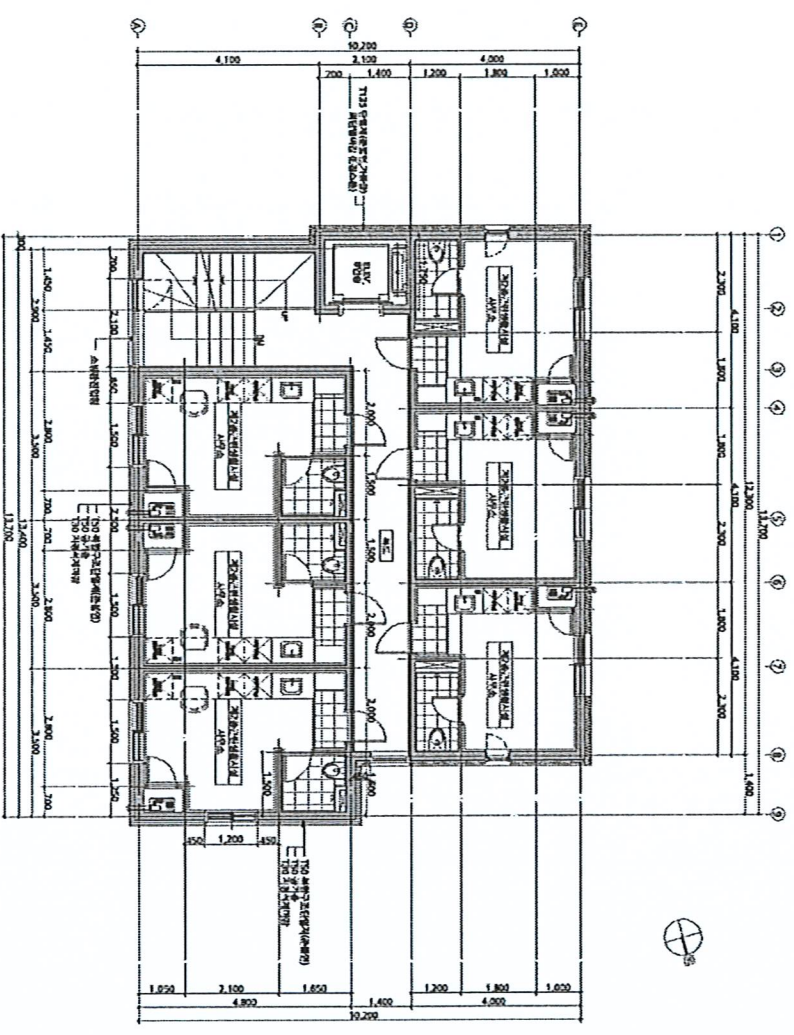


도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(1층)	1 : 200	세성건축사사무소 건축사 이세영 (서명 또는 인)

# 건축물현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	2120213900001379	고유번호	3611033021-1-04010091	명칭	SKK FC 주건축물제1동	호수/기구수/세대수	5호/0기구/0세대
대기위치	세종특별자치시 부강면 부강리		지번	401-91	도로명주소	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	

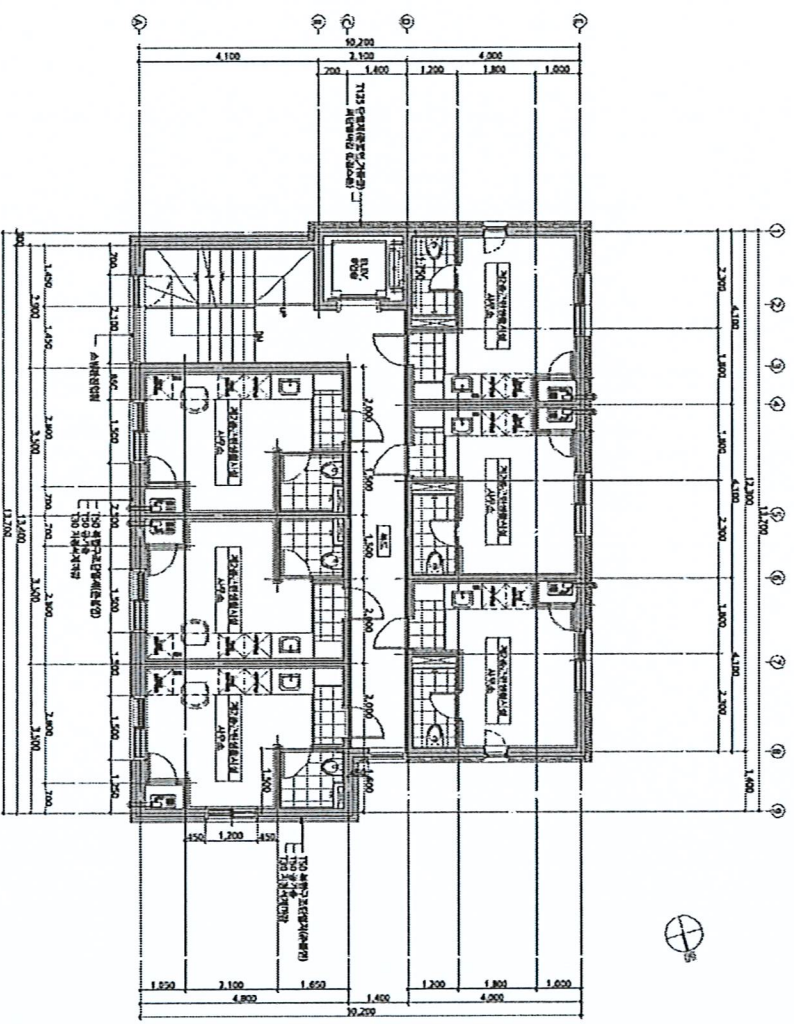


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	세성건축사사무소 건축사 이세영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213900001379	고유번호	3611033021-1-04010091	명칭	SKK FC주건축물제1동	호수/기구수/세대수	5호/0기구/0세대
대지위치	세종특별자치시 부강면 부강리		지번	401-91	도로명주소	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	

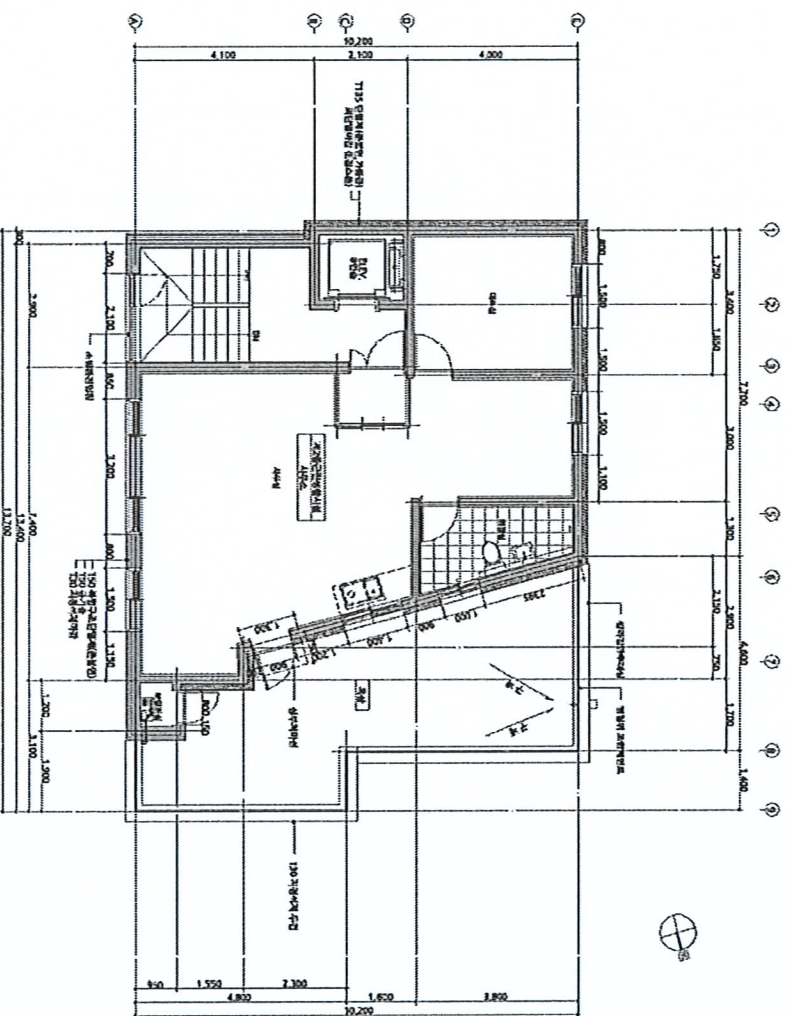


도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	세성건축사사무소 건축사이세영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

# 건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213900001379	고유번호	3611033021-1-04010091	명칭	호수/가구수/세대수
대기위치	세종특별자치시 부강면 부강리	지번	401-91	도로명주소	호수/가구/0세대
					5호/0가구/0세대
					세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2

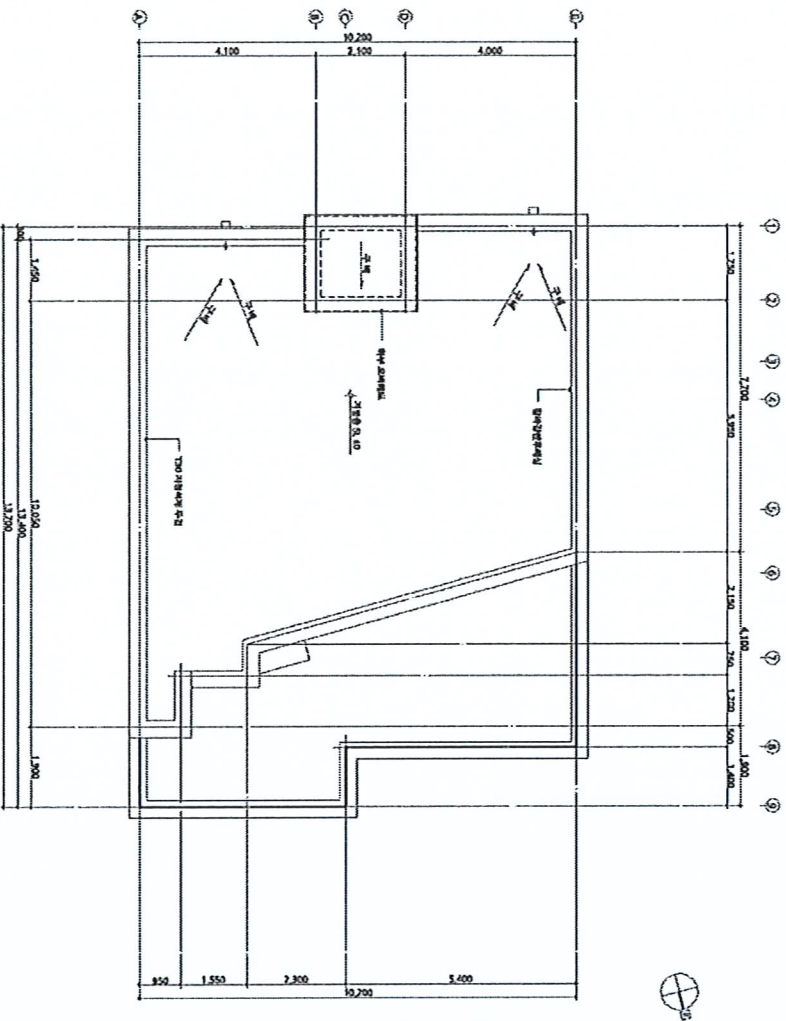


도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	세성건축사사무소 건축사 이세영 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213900001379	고유번호	3611033021-1-04010091	명칭	SKK FC 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	5호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 부강면 부강리		지번	401-91	도로명주소	세종특별자치시 부강면 부강신대길 51-2	



도면의 종류	평면도(0)	축척	1 : 150	도면 작성자	세성건축사사무소 건축사 이세영 (서명 또는 인)
--------	--------	----	---------	--------	----------------------------