

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 이푸른새마을금고

건명 : 주식회사 에스에이치플러스 담보물

감정평가서 번호 : 하나 200518-00-032



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전제(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20200525-00-026	심 의 일	2020-05-25
감정서번호	하나 200518-00-032	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	이푸른새마을금고		
건 명	주식회사 에스에이치플러스 담보물		
물건소재지	세종특별자치시 어진동 510 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호		
감정평가액	₩200,665,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당
하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인

대 표 이 사 양 길 수



감정평가심사의견서

당 감정평가 심사자는 "주식회사 에스에이치플러스 담보물" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "주식회사 에스에이치플러스 담보물"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

평 가 물 건 총 괄 표

1. 감정평가 물건내역

소재지	서울특별시 서초구 서초동 510 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호		
평가목적	담보	물건의 종류	구분건물
소유자	주식회사코람코자산신탁	채무자	주식회사 에스에이치플러스

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	구분건물	172개호	172개호	200,665,000,000	-
	합계			₩200,665,000,000,-	

3. 권리내역

권리내용	금액 (원)	비고
근저당권	-	-
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
일부	1,607,056,891	61,760,600 외	후첨 '임대차조사보고서' 참조

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양길수



감정평가사

석진호

석진호



감정평가액

이천육억육천오백만원정 (₩200,665,000,000.-)

의뢰인

이푸른새마을금고

감정평가 목적

담보

채무자

주식회사 에스에이치플러스

제출처

이푸른새마을금고

소유자
(대상업체명)

주식회사코람코자산신탁

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

물건목록
표시근거

등기사항전부증명서

기준시점

조사기간

작성일

2020. 05. 14

2020. 05. 13 ~
2020. 05. 14

2020. 05. 21

감
정
평
가
내
용

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종별

면적 또는 수량(m²)

종별

면적 또는 수량(m²)

단가

금액

구분건물

172개호

구분건물

172개호

-

200,665,000,000

이

하

여

백

합계

₩200,665,000,000.-

심
사
확
인

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

심사자
감정평가사

정진호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 '정부세종청사' 남서측 인근에 위치하는 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호에 대한 이푸른새마을금고의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2020년 05월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 05월 13일 - 2020년 05월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

가.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 기준시점 현재 본건의 임대차 현황은 다음과 같음.

임대부분	임차인	건물면적(m ²)		비고
		임차보증금	월 임대료	
(1) ~ (3)	메가박스주식회사	1,000,000,000	23,850,000	고정임대료 외 인센티브
(1) ~ (50), (110) ~ (113), (137) ~ (147), (149), (169), (170)	주식회사 원신더블유물	위탁운영계약		세종엠브릿지1(1~3층, 11층) 세종엠브릿지2(지하1~3층, 10,11층)
(51), (52)	김용태	50,000,000	5,000,000	최소보장임대료 매출수수료 11%
(84) ~ (86)	환경부	-	11,850,000	
(91) ~ (93)	국무조정실	-	9,800,000	
(114)	손대원	80,000,000	3,800,000	
(148)	㈜스테이지나인	26,000,000	매출 대비 임대료	매출액 5~12%
(150)	오국봉	50,000,000	5,000,000	최소보장임대료 매출수수료 11%
(151)	이은선	27,340,000	2,460,600	
(153) ~ (160)	㈜스테이지나인	373,716,891	매출 대비 임대료	매출액 18~42%
합계		1,607,056,891	61,760,600	

② 본건 임대 사항의 확인은 이해관계인의 부재 등으로 귀 금고 측과 협의하여 임대차계약서 사본에 의거 임대사항을 확인하였는바, 추후 업무 진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 현장 조사 당시 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는바, 본건의 위치는 소유자측 제시 건축물 평면도로서 확인하였으니 추후 담보 취득시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ③ 등기사항전부증명서상 본건의 소유자는 '주식회사코람코자산신탁'으로 표기되어 있으나, 귀 요청에 의거 채무자는 '주식회사 에스에이치플러스'로 표기하였음.
- ④ 본건 일련번호 (1) ~ (3)은 '영화관' 용도로 설계되어, 준공 후 일괄 '영화관'으로 사용 예정인바 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어, 일괄하여 감정평가하였음.
- ⑤ 본건 일련번호 (4) ~ (49), (113) ~ (147)는 각 호별 벽체의 구분이 없는 뜬상가의 형태로서, 뜬상가에 대한 감정평가 요건을 검토하였으며, 다음과 같은 기준 요건을 충족하고 있다고 판단되어 구분건물로 평가하였음.
 - 본건은 소유자가 제시한 건축물 평면도에 따라 위치와 면적이 특정 가능할 것.
 - 경계벽 복원이 용이하며, 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것.
 - 현황 각 호별로 도면 등에 의한 통로가 확보되어 있을 것.
 - 형태, 규모 등으로 보아 개별 호수의 단독 효용가치가 있을 것.

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 1

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	세종특별자치시 어진동 [도로영주소] 세종특별자치시 도움3로 19	510 세종 엠브릿지1	문화 및 집회시설 근린생활 시설 업무시설 판매시설	철골철근콘크리트 구조				
				철골철근콘크리트 구조지붕				
				11층				
				지6층	3,994.1552			
				지5층	4,497.5108			
				지4층	4,497.5184			
				지3층	4,646.4663			
				지2층	4,630.2148			
				지1층	2,108.5611			
				1층	3,290.8701			
				2층	3,213.039			
				3층	1,557.9074			
				4층	1,551.7495			
				5층	1,565.1416			
				6층	1,573.6468			
				7층	1,575.9709			
				8층	1,574.6729			
				9층	1,370.5557			
				10층	1,215.906			
				11층	2,196.237			
	상동	510	대	중심상업지역	5,416.3			
				내)				
				철골철근콘크리트 구조				
				제지2층 제비2-101호	1,639.6081	1,639.6081	12,200,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	690.4831			9,528.8272㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 2

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	690.4831		용도상불가분 일괄평가
				내) 철골철근콘크리트 구조 제지1층 제비1-101호	62.5026	62.5026		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 355.0473㎡
				소유권 1. ---- 대지권	26.3215 5,416.3x--- 5,416.3	26.3215		
(3)				내) 철골철근콘크리트 구조 제지1층 제비1-102호	86.8577	86.8577		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 493.3969㎡
				소유권 1. ---- 대지권	36.5781 5,416.3x--- 5,416.3	36.5781		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제105호	21.7298	21.7298		
소유권 1. ---- 대지권	9.151 5,416.3x--- 5,416.3	9.151						
(4)				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 3

건 물 명 세 증 엠 브 릿 지 1 제 지하 2 층 제 비 2-101 호 외 171 개 호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제106호	20.5027	20.5027	522,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.7834㎡
				소유권	8.6342			
				1. -----	5,416.3x---	8.6342		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(6)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제110호	20.3953	20.3953	519,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.4597㎡
				소유권	8.589			
				1. -----	5,416.3x---	8.589		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(7)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제115호	16.0961	16.0961	410,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 48.5044㎡
				소유권	6.7785			
				1. -----	5,416.3x---	6.7785		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(8)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제117호	26.3918	26.3918	753,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.5298㎡
				소유권	11.1143			
				1. -----	5,416.3x---	11.1143		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 4

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제118호	24.6781	24.6781	704,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 74.3657㎡
				소유권	10.3926			
				1. ----	5,416.3x---	10.3926		
				대지권	5,416.3			
(10)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제119호	21.7561	21.7561	620,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 65.5605㎡
				소유권	9.1621			
				1. ----	5,416.3x---	9.1621		
				대지권	5,416.3			
(11)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제123호	26.9528	26.9528	769,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				소유권	11.3505			
				1. ----	5,416.3x---	11.3505		
				대지권	5,416.3			
(12)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제125호	26.9528	26.9528	769,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 5

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				소유권	11.3505			대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				1. ----	5,416.3x---	11.3505		
				대지권	5,416.3			
(14)				내) 철골철근콘크리트 구조			769,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				제1층 제127호	26.9528	26.9528		
				소유권	11.3505			
(15)				1. ----	5,416.3x---	11.3505	769,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(16)				제1층 제129호	26.9528	26.9528	1,000,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 106.1211㎡
				소유권	11.3505			
				1. ----	5,416.3x---	11.3505		
(17)				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제131호	35.2161	35.2161		
(18)				소유권	14.8304			
				1. ----	5,416.3x---	14.8304		
				대지권	5,416.3			
(19)				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 6

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제132호	21.2961	21.2961	607,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.1743㎡
				소유권	8.9684			
				1. ----	5,416.3x---	8.9684		
				대지권	5,416.3			
(17)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제134호	26.9528	26.9528	769,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				소유권	11.3505			
				1. ----	5,416.3x---	11.3505		
				대지권	5,416.3			
(18)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제135호	17.6175	17.6175	448,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 53.0891㎡
				소유권	7.4192			
				1. ----	5,416.3x---	7.4192		
				대지권	5,416.3			
(19)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제136호	26.9528	26.9528	769,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.2203㎡
				소유권	11.3505			
				1. ----	5,416.3x---	11.3505		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 7

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				대지권	5,416.3		448,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 53.0891㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제137호	17.6175	17.6175		
				소유권	7.4192			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	7.4192		
(21)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제138호	30.5465	30.5465	871,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 92.0497㎡
				소유권	12.8640			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	12.8640		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제139호	19.9665	19.9665		
(22)				소유권	8.4084		508,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.1676㎡
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	8.4084		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제142호	20.8828	20.8828		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 8

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				소유권	8.7943		791,000,000	대장상 공용 부분 포함 62.9288㎡
				1. --- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	8.7943		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제143호	26.71	26.71		
(25)				소유권	11.2482		802,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 80.4886㎡
				1. --- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	11.2482		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제144호	27.0608	27.0608		
(26)				소유권	11.396		2,110,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.5458㎡
				1. --- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	11.396		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제145호	71.3273	71.3273		
				소유권	30.0378			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 214.9396㎡
				1. --- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	30.0378		
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 9

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제146호	48.4967	48.4967	1,440,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 146.1412㎡
				소유권	20.4232			
				1. ----	5,416.3x---	20.4232		
				대지권	5,416.3			
(28)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제147호	37.5504	37.5504	1,030,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 113.1554㎡
				소유권	15.8135			
				1. ----	5,416.3x---	15.8135		
				대지권	5,416.3			
(29)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제149호	16.7705	16.7705	427,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 50.5366㎡
				소유권	7.0625			
				1. ----	5,416.3x---	7.0625		
				대지권	5,416.3			
(30)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제162호	13.1313	13.1313	334,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 39.5702㎡
				소유권	5.5299			
				1. ----	5,416.3x---	5.5299		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 10

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(31)				대지권	5,416.3		383,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 45.305㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제168호	15.0344	15.0344		
				소유권	6.3314			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	6.3314		
(32)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제173호	29.2534	29.2534	744,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 88.153㎡
				소유권	12.3194			
				1. ----	5,416.3x---	12.3194		
				대지권	5,416.3			
(33)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제201호	139.0826	139.0826	1,690,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 419.1152㎡
				소유권	58.5714			
				1. ----	5,416.3x---	58.5714		
				대지권	5,416.3			
(34)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제202호	59.7335	59.7335	681,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 12

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제219호	26.9887	26.9887	307,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.3284㎡
				소유권	11.3657			
				1. ----	5,416.3x---	11.3657		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(39)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제220호	49.1486	49.1486	634,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 148.1058㎡
				소유권	20.6978			
				1. ----	5,416.3x---	20.6978		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(40)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제221호	53.2733	53.2733	688,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 160.5351㎡
				소유권	22.4348			
				1. ----	5,416.3x---	22.4348		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(41)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제222호	51.1383	51.1383	660,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.1015㎡
				소유권	21.5357			
				1. ----	5,416.3x---	21.5357		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 13

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(42)				대지권	5,416.3		544,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 126.9972㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제2층 제223호	42.1438	42.1438		
				소유권	17.7478			
(43)				1. --- 대지권	5,416.3x---	17.7478	607,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 141.632㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제2층 제225호	47.0003	47.0003		
				소유권	19.7931			
(44)				1. --- 대지권	5,416.3x---	19.7931	607,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 141.632㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제2층 제226호	47.0003	47.0003		
				소유권	19.7931			
(45)				1. ---- 대지권	5,416.3x---	19.7931	605,000,000	집합건축물
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제2층 제227호	46.8749	46.8749		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 14

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				소유권	19.7403			대장상 공용 부분 포함 141.254㎡
				1. ----	5,416.3x---	19.7403		
				대지권	5,416.3			
(47)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제234호	61.6309	61.6309	796,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 185.7202㎡
				소유권	25.9544			
				1. ----	5,416.3x---	25.9544		
(48)				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제238호	28.7347	28.7347	350,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.5899㎡
				소유권	12.1010			
(48)				1. ----	5,416.3x---	12.1010		
				대지권	5,416.3			
(48)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제239호	27.0641	27.0641	329,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.5557㎡
				소유권	11.3974			
				1. ----	5,416.3x---	11.3974		
(48)				대지권	5,416.3			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 15

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(49)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제240호	23.7229	23.7229	306,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 71.4872㎡
				소유권	9.9903			
				1. ----	5,416.3x---	9.9903		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(50)				철골철근콘크리트 구조 제3층 제301호	288.0492	288.0492	5,580,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,609.0887㎡
				소유권	121.3052			
				1. ----	5,416.3x---	121.3052		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(51)				철골철근콘크리트 구조 제3층 제302호	217.9816	217.9816	3,730,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,217.68㎡
				소유권	91.7979			
				1. ----	5,416.3x---	91.7979		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(52)				철골철근콘크리트 구조 제3층 제304호	57.5036	57.5036	1,180,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 321.2242㎡
				소유권	24.2163			
				1. ----	5,416.3x---	24.2163		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 16

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				대지권	5,416.3		540,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 223.8594㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제4층 제401호	80.7743	80.7743		
				소유권	34.0162			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	34.0162		
(54)				내) 철골철근콘크리트 구조			1,270,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 543.5373㎡
				제4층 제402호	196.1224	196.1224		
				소유권	82.5924			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	82.5924		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(55)				제4층 제403호	66.5004	66.5004	445,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 184.3005㎡
				소유권	28.0051			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	28.0051		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제4층 제404호	39.4747	39.4747		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 17

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(57)				소유권	16.6239			대장상 공용 부분 포함 109.401㎡
				1. ----	5,416.3x---	16.6239		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제405호	40.1282	40.1282		
(58)				소유권	16.8991		268,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.2121㎡
				1. ----	5,416.3x---	16.8991		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제406호	40.1282	40.1282		
(59)				소유권	16.8991		268,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.2121㎡
				1. ----	5,416.3x---	16.8991		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제407호	34.6562	34.6562		
(59)				소유권	14.5947		232,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.0468㎡
				1. ----	5,416.3x---	14.5947		
				대지권	5,416.3			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 18

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(60)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제408호	34.6562	34.6562	232,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.0468㎡
				소유권	14.5947			
				1. ----	5,416.3x---	14.5947		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(61)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제409호	34.6562	34.6562	232,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.0468㎡
				소유권	14.5947			
				1. ----	5,416.3x---	14.5947		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(62)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제410호	34.6562	34.6562	232,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.0468㎡
				소유권	14.5947			
				1. ----	5,416.3x---	14.5947		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(63)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제411호	36.2212	36.2212	242,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 100.3841㎡
				소유권	15.2537			
				1. ----	5,416.3x---	15.2537		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 19

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(64)				대지권 내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제412호	5,416.3 99.8604		668,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 276.755㎡
				소유권 1. ---- 대지권	42.0539 5,416.3x--- 5,416.3	42.0539		
(65)				내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제501호	147.7622	147.7622	988,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 409.511㎡
				소유권 1. ---- 대지권	62.2266 5,416.3x--- 5,416.3	62.2266		
(66)				내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제502호	201.9398	201.9398	1,310,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 559.6598㎡
				소유권 1. ---- 대지권	85.0423 5,416.3x--- 5,416.3	85.0423		
(67)				내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제503호	99.3604	99.3604	664,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 20

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(68)				소유권	41.8433			대장상 공용 부분 포함 275.3692㎡
				1, ----	5,416.3x---	41.8433		
				대지권	5,416.3			
(69)				내) 철골철근콘크리트 구조			381,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.1045㎡
				제5층 제504호	57.0482	57.0482		
				소유권	24.0245			
(70)				1, ----	5,416.3x---	24.0245		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.401㎡
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(70)				제5층 제505호	39.4747	39.4747	264,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 109.401㎡
				소유권	16.6239			
				1, ----	5,416.3x---	16.6239		
(70)				대지권	5,416.3			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.2123㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제5층 제506호	40.1283	40.1283		
(70)				소유권	16.8991			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.2123㎡
				1, ----	5,416.3x---	16.8991		
				대지권	5,416.3			
(70)				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 21

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(71)				철골철근콘크리트 구조 제5층 제507호	40.1283	40.1283	268,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 111.2123㎡
				소유권	16.8991			
				1. ----	5,416.3x---	16.8991		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(72)				철골철근콘크리트 구조 제5층 제508호	32.8322	32.8322	220,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 90.9918㎡
				소유권	13.8265			
				1. ----	5,416.3x---	13.8265		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(73)				철골철근콘크리트 구조 제5층 제509호	65.6644	65.6644	439,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 181.9836㎡
				소유권	27.653			
				1. ----	5,416.3x---	27.653		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(74)				철골철근콘크리트 구조 제5층 제510호	32.8322	32.8322	220,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 90.9918㎡
				소유권	13.8265			
				1. ----	5,416.3x---	13.8265		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 22

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(75)				대지권	5,416.3		400,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 165.6579㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제511호	59.7737	59.7737		
				소유권	25.1723			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	25.1723		
(76)				내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제512호	99.8317	99.8317	667,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 276.6755㎡
				소유권	42.0419			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	42.0419		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제601호	152.4968	152.4968		
(77)				소유권	64.2205		988,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 422.6325㎡
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	64.2205		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제602호	204.0424	204.0424		
(78)							1,320,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 23

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 청 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(79)				소유권	85.9277	85.9277		대장상 공용 부분 포함 565.487㎡
				1. ----	5,416.3x---			
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제603호	164.1095			
(80)				소유권	69.1109	69.1109		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 297.9871㎡
				1. ----	5,416.3x---			
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제604호	107.5215			
(81)				소유권	45.2802	45.2802		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 231.0601㎡
				1. ----	5,416.3x---			
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제606호	83.3725			
				소유권	35.1104	35.1104		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 231.0601㎡
				1. ----	5,416.3x---			
				대지권	5,416.3			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 24

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(82)				철골철근콘크리트 구조 제6층 제607호	191.1025	191.1025	1,240,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 529.6251㎡
				소유권	80.4784			
				1. ----	5,416.3x---	80.4784		
				대지권	5,416.3			
(83)				내) 철골철근콘크리트 구조 제6층 제609호	34.828	34.828	233,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.523㎡
				소유권	14.667			
				1. ----	5,416.3x---	14.667		
				대지권	5,416.3			
(84)				내) 철골철근콘크리트 구조 제7층 제701호	154.1756	154.1756	999,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 427.2852㎡
				소유권	64.9275			
				1. ----	5,416.3x---	64.9275		
				대지권	5,416.3			
(85)				내) 철골철근콘크리트 구조 제7층 제702호	205.0386	205.0386	1,330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 568.2478㎡
				소유권	86.3473			
				1. ----	5,416.3x---	86.3473		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 25

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(86)				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제7층 제703호	164.1095	164.1095	1,060,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 454.8162㎡
				소유권	69.1109			
				1. ----	5,416.3x---	69.1109		
				대지권	5,416.3			
(87)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제7층 제704호	107.5214	107.5214	719,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 297.9869㎡
				소유권	45.2801			
				1. ----	5,416.3x---	45.2801		
				대지권	5,416.3			
(88)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제7층 제705호	80.819	80.819	540,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 223.9833㎡
				소유권	34.035			
				1. ----	5,416.3x---	34.035		
				대지권	5,416.3			
(89)				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제7층 제709호	128.6126	128.6126	860,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 26

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(90)				소유권	54.1622		237,000,000	대장상 공용 부분 포함 356.4394㎡
				1. ----	5,416.3x---	54.1622		
				대지권	5,416.3			
(91)				내) 철골철근콘크리트 구조 제7층 제711호	35.4198	35.4198	1,200,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 98.1631㎡
				소유권	14.9162			
				1. ----	5,416.3x---	14.9162		
(92)				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제801호	185.3425	185.3425	890,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 513.6617㎡
				소유권	78.0527			
				1. ----	5,416.3x---	78.0527		
(92)				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제802호	133.1665	133.1665		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 369.0602㎡
				소유권	56.0800			
				1. ----	5,416.3x---	56.0800		
(92)				대지권	5,416.3			
				내)				
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 27

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(93)				철골철근콘크리트 구조 제8층 제803호	67.882	67.882	454,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 188.1294㎡
				소유권	28.5869			
				1. ----	5,416.3x---	28.5869		
				대지권	5,416.3			
(94)				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제804호	57.0482	57.0482	381,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.1045㎡
				소유권	24.0245			
				1. ----	5,416.3x---	24.0245		
				대지권	5,416.3			
(95)				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제807호	44.5667	44.5667	298,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 123.513㎡
				소유권	18.7682			
				1. ----	5,416.3x---	18.7682		
				대지권	5,416.3			
(96)				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제811호	35.5682	35.5682	238,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 98.5743㎡
				소유권	14.9787			
				1. ----	5,416.3x---	14.9787		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 28

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(97)				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제814호	35.4198	35.4198	237,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 98.1631㎡
				소유권	14.9162			
				1. ----	5,416.3x---	14.9162		
				대지권	5,416.3			
(98)				내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제901호	452.9707	452.9707	2,940,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,255.3716㎡
				소유권	190.7581			
				1. ----	5,416.3x---	190.7581		
				대지권	5,416.3			
(99)				내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제902호	57.0481	57.0481	381,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.1042㎡
				소유권	24.0245			
				1. ----	5,416.3x---	24.0245		
				대지권	5,416.3			
(100)				내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제903호	119.7311	119.7311	800,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 29

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(101)				소유권	50.4220		232,000,000	대장상 공용 부분 포함 331.825㎡
				1. ----	5,416.3x---	50.4220		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제905호	34.717	34.717		
(102)				소유권	14.6203		667,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 96.2154㎡
				1. ----	5,416.3x---	14.6203		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제9층 제909호	99.8315	99.8315		
(103)				소유권	42.0417		805,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 276.6749㎡
				1. ----	5,416.3x---	42.0417		
				대지권	5,416.3			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제10층 제1001호	120.4152	120.4152		
(103)				소유권	50.7101		805,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 333.721㎡
				1. ----	5,416.3x---	50.7101		
				대지권	5,416.3			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 30

건 물 명 세 종 엠 브 릿 지 1 제 지하 2 층 제 비 2-101 호 외 171 개 호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(104)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1002호	69.1756	69.1756	462,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 191.7145㎡
				소유권	29.1317			
				1. ----	5,416.3x---	29.1317		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(105)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1003호	52.2444	52.2444	349,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 144.7911㎡
				소유권	22.0015			
				1. ----	5,416.3x---	22.0015		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(106)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1004호	52.0715	52.0715	348,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 144.312㎡
				소유권	21.9287			
				1. ----	5,416.3x---	21.9287		
				대지권	5,416.3			
				내)				
(107)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1005호	82.9925	82.9925	555,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 230.007㎡
				소유권	34.9504			
				1. ----	5,416.3x---	34.9504		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 31

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(108)				대지권	5,416.3		1,250,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 533.0547㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조 제10층 제1006호	192.34	192.34		
				소유권	80.9995			
				1. ---- 대지권	5,416.3x--- 5,416.3	80.9995		
(109)				내) 철골철근콘크리트 구조 제10층 제1007호	99.8316	99.8316	667,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 276.6751㎡
				소유권	42.0419			
				1. ----	5,416.3x---	42.0419		
				대지권	5,416.3			
(110)				내) 철골철근콘크리트 구조 제11층 제1101호	266.2388	266.2388	3,640,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,487.2523㎡
				소유권	112.1203			
				1. ----	5,416.3x---	112.1203		
				대지권	5,416.3			
(111)				내) 철골철근콘크리트 구조 제11층 제1102호	202.5034	202.5034	2,770,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 32

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	세종특별자치시 어진동 [도로명주소] 세종특별자치시 다솜1로 36	513 세종 엠브릿지2	근린생활 시설 업무시설 판매시설	소유권 1. ---- 대지권 철골철근콘크리트 구조 철골철근콘크리트 구조지붕 11층 지하6층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층	85.2796 5,416.3x--- 5,416.3 3,170.9025 3,388.9869 3,388.9869 3,512.1331 3,571.9433 3,355.7051 2,680.3971 2,609.5947 1,780.3448 1,202.9406 1,202.2507 1,193.3073 1,200.2039 1,200.1055 1,193.903 1,180.1622 1,317.8856	85.2796	대장상 공용 부분 포함 1,131.2164㎡	
2	상동	513	대	중심상업지역 내) 철골철근콘크리트	4,262.9			

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 33

건 물 명 세 증 엠 브 리 지 1 제 지하 2 층 제 비 2-101 호 외 171 개 호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(113)				구조 제지1층 제비1-101호	1,580.9167	1,580.9167	13,800,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 5,101.0833㎡
				소유권	586.5157			
				1. ----	4,262.9x---	586.5157		
				대지권	4,262.9			
(114)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제107호	26.5386	26.5386	706,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 85.6311㎡
				소유권	9.8457			
				1. ----	4,262.9x---	9.8457		
				대지권	4,262.9			
(115)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제111호	39.42	39.42	1,050,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 127.1951㎡
				소유권	14.6247			
				1. ----	4,262.9x---	14.6247		
				대지권	4,262.9			
(115)				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제112호	37.8509	37.8509	1,010,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 122.132㎡
				소유권	14.0426			
				1. ----	4,262.9x---	14.0426		
				대지권	4,262.9			

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 34

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
입련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(116)				대지권	4,262.9		1,420,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 172.7828㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제113호	53.5485	53.5485		
				소유권	19.8663			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	19.8663		
(117)				내) 철골철근콘크리트 구조			1,120,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 136.1986㎡
				제1층 제114호	42.2104	42.2104		
				소유권	15.6599			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	15.6599		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(118)				제1층 제115호	42.315	42.315	1,130,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 136.5362㎡
				소유권	15.6987			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	15.6987		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제116호	42.315	42.315		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 35

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(120)				소유권	15.6987	15.6987		대장상 공용 부분 포함 136.5362㎡
				1. ----	4,262.9x---			
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제117호	46.895	46.895	1,340,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 151.3143㎡
(121)				소유권	17.3979	17.3979		대장상 공용 부분 포함 151.3143㎡
				1. ----	4,262.9x---			
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제118호	46.895	46.895	1,340,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 151.3143㎡
(122)				소유권	17.3979	17.3979		대장상 공용 부분 포함 151.3143㎡
				1. ----	4,262.9x---			
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제119호	48.7987	48.7987	1,390,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 157.4569㎡
				소유권	18.1042	18.1042		대장상 공용 부분 포함 157.4569㎡
				1. ----	4,262.9x---			
				대지권	4,262.9			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 36

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(123)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제120호	44.7562	44.7562	1,280,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 144.4132㎡
				소유권	16.6044			
				1. ----	4,262.9x---	16.6044		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(124)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제121호	26.73	26.73	762,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.2486㎡
				소유권	9.9168			
				1. ----	4,262.9x---	9.9168		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(125)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제122호	20.0475	20.0475	510,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.6865㎡
				소유권	7.4376			
				1. ----	4,262.9x---	7.4376		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(126)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제124호	21.36	21.36	544,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 68.9215㎡
				소유권	7.9245			
				1. ----	4,262.9x---	7.9245		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 37

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(127)				대지권	4,262.9		777,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.9308㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제125호	27.2513	27.2513		
				소유권 1. ---- 대지권	10.1102 4,262.9x--- 4,262.9	10.1102		
(128)				내) 철골철근콘크리트 구조			795,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 89.9754㎡
				제1층 제127호	27.885	27.885		
				소유권 1. ---- 대지권	10.3453 4,262.9x--- 4,262.9	10.3453		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(129)				제1층 제128호	20.2162	20.2162	514,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 65.2308㎡
				소유권 1. ---- 대지권	7.5002 4,262.9x--- 4,262.9	7.5002		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제1층 제129호	43.0125	43.0125		
(130)				내) 철골철근콘크리트 구조			1,230,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 38

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(131)				소유권	15.9575		1,340,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 138.7868㎡
				1. ----	4,262.9x---	15.9575		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제130호	46.8975	46.8975		
(132)				소유권	17.3988		1,230,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 151.3224㎡
				1. ----	4,262.9x---	17.3988		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제131호	43.0125	43.0125		
(133)				소유권	15.9575		1,340,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 138.7868㎡
				1. ----	4,262.9x---	15.9575		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제132호	46.8975	46.8975		
				소유권	17.3988			집합건축물 대장상 공용 부분 포함 151.3224㎡
				1. ----	4,262.9x---	17.3988		
				대지권	4,262.9			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 39

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(134)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제133호	48.51	48.51	1,380,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 156.5253㎡
				소유권	17.9971			
				1. ----	4,262.9x---	17.9971		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(135)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제135호	28.0128	28.0128	777,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 90.3878㎡
				소유권	10.3927			
				1. ----	4,262.9x---	10.3927		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(136)				철골철근콘크리트 구조 제1층 제136호	25.9554	25.9554	671,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.7493㎡
				소유권	9.6294			
				1. ----	4,262.9x---	9.6294		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(137)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제214호	129.0455	129.0455	1,570,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 416.3862㎡
				소유권	47.8755			
				1. ----	4,262.9x---	47.8755		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 40

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(138)				대지권	4,262.9		506,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 134.2291㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제215호	41.6	41.6		
				소유권	15.4335			
				1. --- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	15.4335		
(139)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제216호	71.8125	71.8125	901,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 231.7146㎡
				소유권	26.6422			
				1. --- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	26.6422		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제217호	54.3701	54.3701		
(140)				소유권	20.1712		682,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 175.4339㎡
				1. --- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	20.1712		
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제218호	54.3712	54.3712		
(141)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제218호	54.3712	54.3712	682,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 41

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(142)				소유권	20.1716		589,000,000	대장상 공용 부분 포함 175.4376㎡
				1. ----	4,262.9x---	20.1716		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제220호	46.9449	46.9449		
(143)				소유권	17.4164		673,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 151.4754㎡
				1. ----	4,262.9x---	17.4164		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제223호	53.7	53.7		
(144)				소유권	19.9226		673,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 173.2717㎡
				1. ----	4,262.9x---	19.9226		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제224호	53.7	53.7		
(144)				소유권	19.9226		673,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 173.2717㎡
				1. ----	4,262.9x---	19.9226		
				대지권	4,262.9			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 42

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(145)				철골철근콘크리트 구조 제2층 제226호	43.9875	43.9875	552,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 141.9328㎡
				소유권	16.3192			
				1. ----	4,262.9x---	16.3192		
				대지권	4,262.9			
(146)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제227호	53.5994	53.5994	591,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 172.9472㎡
				소유권	19.8852			
				1. ----	4,262.9x---	19.8852		
				대지권	4,262.9			
(147)				내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제228호	46.0842	46.0842	491,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 148.6982㎡
				소유권	17.0971			
				1. ----	4,262.9x---	17.0971		
				대지권	4,262.9			
(148)				내) 철골철근콘크리트 구조 제3층 제301호	285.7478	285.7478	5,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,124.5212㎡
				소유권	106.0116			
				1. ----	4,262.9x---	106.0116		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 43

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(149)				대지권 내) 철골철근콘크리트 구조 제3층 제302호	4,262.9 205.9781	 205.9781	3,920,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 810.5985㎡
				소유권 1. ---- 대지권	76.4173 4,262.9x--- 4,262.9	 76.4173		
(150)				내) 철골철근콘크리트 구조 제3층 제303호	 159.1186	 159.1186	3,030,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 626.1894㎡
				소유권 1. ---- 대지권	59.0326 4,262.9x--- 4,262.9	 59.0326		
(151)				내) 철골철근콘크리트 구조 제3층 제304호	 90.2301	 90.2301	1,750,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 355.0881㎡
				소유권 1. ---- 대지권	33.4751 4,262.9x--- 4,262.9	 33.4751		
(152)				내) 철골철근콘크리트 구조 제3층 제305호	 81.9222	 81.9222	1,590,000,000	집합건축물

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 44

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(153)				소유권	30.3929			대장상 공용 부분 포함 322.3935㎡
				1. ----	4,262.9x---	30.3929		
				대지권	4,262.9			
(154)				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제401호	66.1304	66.1304	442,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 195.0027㎡
				소유권	24.5342			
				1. ----	4,262.9x---	24.5342		
(155)				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제403호	50.1205	50.1205	335,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 147.7934㎡
				소유권	18.5946			
				1. ----	4,262.9x---	18.5946		
(155)				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제404호	42.6356	42.6356	285,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 125.7222㎡
				소유권	15.8177			
				1. ----	4,262.9x---	15.8177		
(155)				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제404호	42.6356	42.6356	285,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 125.7222㎡
				소유권	15.8177			
				1. ----	4,262.9x---	15.8177		
(155)				내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제404호	42.6356	42.6356	285,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 125.7222㎡
				소유권	15.8177			
				1. ----	4,262.9x---	15.8177		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 45

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(156)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제409호	20.1616	20.1616	135,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.4518㎡
				소유권	7.4799			
				1. ----	4,262.9x---	7.4799		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(157)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제411호	273.3704	273.3704	1,770,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 806.1039㎡
				소유권	101.4197			
				1. ----	4,262.9x---	101.4197		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(158)				철골철근콘크리트 구조 제4층 제412호	22.0242	22.0242	147,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.9441㎡
				소유권	8.1709			
				1. ----	4,262.9x---	8.1709		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(159)				철골철근콘크리트 구조 제5층 제501호	394.7041	394.7041	2,480,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,163.888㎡
				소유권	146.4341			
				1. ----	4,262.9x---	146.4341		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 46

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(160)				대지권	4,262.9		2,810,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,318.322㎡
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제5층 제502호	447.0766	447.0766		
				소유권	165.8642			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	165.8642		
(161)				내) 철골철근콘크리트 구조			2,480,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,163.8877㎡
				제6층 제601호	394.704	394.704		
				소유권	146.4341			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	146.4341		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
(162)				제6층 제602호	478.7477	478.7477	3,000,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,411.7125㎡
				소유권	177.6141			
				1. ---- 대지권	4,262.9x--- 4,262.9	177.6141		
				내) 철골철근콘크리트 구조				
				제7층 제701호	394.7024	394.7024		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 47

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(164)				소유권	146.4335			대장상 공용 부분 포함 1,163.8831㎡
				1, ----	4,262.9x---	146.4335		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제7층 제702호	485.2198	485.2198		
(165)				소유권	180.0152		3,040,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,430.7972㎡
				1, ----	4,262.9x---	180.0152		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제801호	394.7024	394.7024		
(166)				소유권	146.4335		2,480,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,163.8831㎡
				1, ----	4,262.9x---	146.4335		
				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제802호	447.0707	447.0707		
(166)				소유권	165.862		2,810,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,318.3046㎡
				1, ----	4,262.9x---	165.862		
				대지권	4,262.9			
				내)				

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 48

건 물 명		세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(167)				철골철근콘크리트 구조 제9층 제901호	394.7032	394.7032	2,480,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,163.8854㎡
				소유권	146.4338			
				1. ----	4,262.9x---	146.4338		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(168)				철골철근콘크리트 구조 제9층 제902호	311.1807	311.1807	1,950,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 917.5976㎡
				소유권	115.4472			
				1. ----	4,262.9x---	115.4472		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(169)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1001호	428.213	428.213	4,070,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,685.1734㎡
				소유권	158.8658			
				1. ----	4,262.9x---	158.8658		
				대지권	4,262.9			
				내)				
(170)				철골철근콘크리트 구조 제10층 제1002호	409.9628	409.9628	3,900,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,613.3524㎡
				소유권	152.0951			
				1. ----	4,262.9x---	152.0951		

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 49

건 물 명 세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(171)				대지권	4,262.9			
				내) 철골철근콘크리트 구조 제11층 제1101호	292.5664	292.5664	4,110,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,151.3549㎡
				소유권	108.5413			
				1. ----	4,262.9x---	108.5413		
				대지권	4,262.9			
(172)				내) 철골철근콘크리트 구조 제11층 제1102호	50.8522	50.8522	696,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 200.1218㎡
				소유권	18.866			
				1. ----	4,262.9x---	18.866		
				대지권	4,262.9			
합 계							₩200,665,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

(1) 세종엠브릿지1 (일련번호 (1) ~ (111))

소재지·건물명	세종특별자치시 어진동 510 세종엠브릿지1		
도로명주소	세종특별자치시 도움3로 19		
	주용도	문화 및 집회시설, 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등	
	주구조	철골철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조지붕	
	사용승인	2020.04.07	
	건물규모	층수	지하6층/지상11층
		연면적	45,060.12㎡
	비고	-	

(2) 세종엠브릿지2 (일련번호 (112) ~ (172))

소재지·건물명	세종특별자치시 어진동 513 세종엠브릿지2		
도로명주소	세종특별자치시 다솜1로 36		
	주용도	근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등	
	주구조	철골철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조지붕	
	사용승인	2020.04.07	
	건물규모	층수	지하6층/지상11층
		연면적	37,149.75㎡
	비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

(1) 세종엠브릿지1 (일련번호 (1) ~ (111))

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	제22층 제비2-101호	문화 및 집회시설	1,639.6081	7,889.2191	9,528.8272	690.4831	17.2%
(2)	제21층 제비1-101호	문화 및 집회시설	62.5026	292.5447	355.0473	26.3215	17.6%
(3)	제21층 제비1-102호	근린 생활시설	86.8577	406.5392	493.3969	36.5781	17.6%
(4)	제1층 제105호	판매시설	21.7298	43.7513	65.4811	9.1510	33.2%
(5)	제1층 제106호	판매시설	20.5027	41.2807	61.7834	8.6342	33.2%
(6)	제1층 제110호	판매시설	20.3953	41.0644	61.4597	8.5890	33.2%
(7)	제1층 제115호	판매시설	16.0961	32.4083	48.5044	6.7785	33.2%
(8)	제1층 제117호	판매시설	26.3918	53.138	79.5298	11.1143	33.2%
(9)	제1층 제118호	판매시설	24.6781	49.6876	74.3657	10.3926	33.2%
(10)	제1층 제119호	판매시설	21.7561	43.8044	65.5605	9.1621	33.2%
(11)	제1층 제123호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(12)	제1층 제125호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(13)	제1층 제127호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(14)	제1층 제129호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(15)	제1층 제131호	판매시설	35.2161	70.905	106.1211	14.8304	33.2%
(16)	제1층 제132호	판매시설	21.2961	42.8782	64.1743	8.9684	33.2%
(17)	제1층 제134호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(18)	제1층 제135호	판매시설	17.6175	35.4716	53.0891	7.4192	33.2%
(19)	제1층 제136호	판매시설	26.9528	54.2675	81.2203	11.3505	33.2%
(20)	제1층 제137호	판매시설	17.6175	35.4716	53.0891	7.4192	33.2%
(21)	제1층 제138호	판매시설	30.5465	61.5032	92.0497	12.8640	33.2%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(22)	제1층 제139호	판매시설	19.9665	40.2011	60.1676	8.4084	33.2%
(23)	제1층 제142호	판매시설	20.8828	42.046	62.9288	8.7943	33.2%
(24)	제1층 제143호	판매시설	26.71	53.7786	80.4886	11.2483	33.2%
(25)	제1층 제144호	판매시설	27.0608	54.485	81.5458	11.3960	33.2%
(26)	제1층 제145호	판매시설	71.3273	143.6123	214.9396	30.0378	33.2%
(27)	제1층 제146호	판매시설	48.4967	97.6445	146.1412	20.4233	33.2%
(28)	제1층 제147호	판매시설	37.5504	75.605	113.1554	15.8135	33.2%
(29)	제1층 제149호	판매시설	16.7705	33.7661	50.5366	7.0625	33.2%
(30)	제1층 제162호	판매시설	13.1313	26.4389	39.5702	5.5299	33.2%
(31)	제1층 제168호	판매시설	15.0344	30.2706	45.305	6.3314	33.2%
(32)	제1층 제173호	판매시설	29.2534	58.8996	88.153	12.3194	33.2%
(33)	제2층 제201호	판매시설	139.0826	280.0326	419.1152	58.5714	33.2%
(34)	제2층 제202호	판매시설	59.7335	120.269	180.0025	25.1554	33.2%
(35)	제2층 제203호	판매시설	54.7132	110.161	164.8742	23.0412	33.2%
(36)	제2층 제216호	판매시설	43.8948	88.3789	132.2737	18.4853	33.2%
(37)	제2층 제218호	판매시설	25.6502	51.6449	77.2951	10.8020	33.2%
(38)	제2층 제219호	판매시설	26.9887	54.3397	81.3284	11.3657	33.2%
(39)	제2층 제220호	판매시설	49.1486	98.9572	148.1058	20.6978	33.2%
(40)	제2층 제221호	판매시설	53.2733	107.2618	160.5351	22.4348	33.2%
(41)	제2층 제222호	판매시설	51.1383	102.9632	154.1015	21.5357	33.2%
(42)	제2층 제223호	판매시설	42.1438	84.8534	126.9972	17.7479	33.2%
(43)	제2층 제225호	판매시설	47.0003	94.6317	141.632	19.7931	33.2%
(44)	제2층 제226호	판매시설	47.0003	94.6317	141.632	19.7931	33.2%
(45)	제2층 제227호	판매시설	46.8749	94.3791	141.254	19.7403	33.2%
(46)	제2층 제234호	판매시설	61.6309	124.0893	185.7202	25.9544	33.2%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(47)	제2층 제238호	판매시설	28.7347	57.8552	86.5899	12.1010	33.2%
(48)	제2층 제239호	판매시설	27.0641	54.4916	81.5557	11.3974	33.2%
(49)	제2층 제240호	판매시설	23.7229	47.7643	71.4872	9.9903	33.2%
(50)	제3층 제301호	근린 생활시설	288.0492	1,3210.395	1,609.0887	121.3052	17.9%
(51)	제3층 제302호	근린 생활시설	217.9816	999.6984	1,217.68	91.7979	17.9%
(52)	제3층 제304호	근린 생활시설	57.5036	263.7206	321.2242	24.2163	17.9%
(53)	제4층 제401호	업무시설	80.7743	143.0851	223.8594	34.0162	36.1%
(54)	제4층 제402호	업무시설	196.1224	347.4149	543.5373	82.5924	36.1%
(55)	제4층 제403호	업무시설	66.5004	117.8001	184.3005	28.0051	36.1%
(56)	제4층 제404호	업무시설	39.4747	69.9263	109.401	16.6239	36.1%
(57)	제4층 제405호	업무시설	40.1282	71.0839	111.2121	16.8991	36.1%
(58)	제4층 제406호	업무시설	40.1282	71.0839	111.2121	16.8991	36.1%
(59)	제4층 제407호	업무시설	34.6562	61.3906	96.0468	14.5947	36.1%
(60)	제4층 제408호	업무시설	34.6562	61.3906	96.0468	14.5947	36.1%
(61)	제4층 제409호	업무시설	34.6562	61.3906	96.0468	14.5947	36.1%
(62)	제4층 제410호	업무시설	34.6562	61.3906	96.0468	14.5947	36.1%
(63)	제4층 제411호	업무시설	36.2212	64.1629	100.3841	15.2537	36.1%
(64)	제4층 제412호	업무시설	99.8604	176.8946	276.755	42.0539	36.1%
(65)	제5층 제501호	업무시설	147.7622	261.7488	409.511	62.2266	36.1%
(66)	제5층 제502호	업무시설	201.9398	357.72	559.6598	85.0423	36.1%
(67)	제5층 제503호	업무시설	99.3604	176.0088	275.3692	41.8433	36.1%
(68)	제5층 제504호	업무시설	57.0482	101.0563	158.1045	24.0245	36.1%
(69)	제5층 제505호	업무시설	39.4747	69.9263	109.401	16.6239	36.1%
(70)	제5층 제506호	업무시설	40.1283	71.084	111.2123	16.8991	36.1%
(71)	제5층 제507호	업무시설	40.1283	71.084	111.2123	16.8991	36.1%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(72)	제5층 제508호	업무시설	32.8322	58.1596	90.9918	13.8265	36.1%
(73)	제5층 제509호	업무시설	65.6644	116.3192	181.9836	27.6530	36.1%
(74)	제5층 제510호	업무시설	32.8322	58.1596	90.9918	13.8265	36.1%
(75)	제5층 제511호	업무시설	59.7737	105.8842	165.6579	25.1723	36.1%
(76)	제5층 제512호	업무시설	99.8317	176.8438	276.6755	42.0419	36.1%
(77)	제6층 제601호	업무시설	152.4968	270.1357	422.6325	64.2205	36.1%
(78)	제6층 제602호	업무시설	204.0424	361.4446	565.487	85.9277	36.1%
(79)	제6층 제603호	업무시설	164.1095	290.7067	454.8162	69.1109	36.1%
(80)	제6층 제604호	업무시설	107.5215	190.4656	297.9871	45.2802	36.1%
(81)	제6층 제606호	업무시설	83.3725	147.6876	231.0601	35.1104	36.1%
(82)	제6층 제607호	업무시설	191.1025	338.5226	529.6251	80.4784	36.1%
(83)	제6층 제609호	업무시설	34.828	61.695	96.523	14.6670	36.1%
(84)	제7층 제701호	업무시설	154.1756	273.1096	427.2852	64.9275	36.1%
(85)	제7층 제702호	업무시설	205.0386	363.2092	568.2478	86.3473	36.1%
(86)	제7층 제703호	업무시설	164.1095	290.7067	454.8162	69.1109	36.1%
(87)	제7층 제704호	업무시설	107.5214	190.4655	297.9869	45.2801	36.1%
(88)	제7층 제705호	업무시설	80.819	143.1643	223.9833	34.0350	36.1%
(89)	제7층 제709호	업무시설	128.6126	227.8268	356.4394	54.1622	36.1%
(90)	제7층 제711호	업무시설	35.4198	62.7433	98.1631	14.9162	36.1%
(91)	제8층 제801호	업무시설	185.3425	328.3192	513.6617	78.0527	36.1%
(92)	제8층 제802호	업무시설	133.1665	235.8937	369.0602	56.0800	36.1%
(93)	제8층 제803호	업무시설	67.882	120.2474	188.1294	28.5869	36.1%
(94)	제8층 제804호	업무시설	57.0482	101.0563	158.1045	24.0245	36.1%
(95)	제8층 제807호	업무시설	44.5667	78.9463	123.513	18.7682	36.1%
(96)	제8층 제811호	업무시설	35.5682	63.0061	98.5743	14.9787	36.1%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(97)	제8층 제814호	업무시설	35.4198	62.7433	98.1631	14.9162	36.1%
(98)	제9층 제901호	업무시설	452.9707	802.4009	1,255.3716	190.7581	36.1%
(99)	제9층 제902호	업무시설	57.0481	101.0561	158.1042	24.0245	36.1%
(100)	제9층 제903호	업무시설	119.7311	212.0939	331.825	50.4220	36.1%
(101)	제9층 제905호	업무시설	34.717	61.4984	96.2154	14.6203	36.1%
(102)	제9층 제909호	업무시설	99.8315	176.8434	276.6749	42.0417	36.1%
(103)	제10층 제1001호	업무시설	120.4152	213.3058	333.721	50.7101	36.1%
(104)	제10층 제1002호	업무시설	69.1756	122.5389	191.7145	29.1317	36.1%
(105)	제10층 제1003호	업무시설	52.2444	92.5467	144.7911	22.0015	36.1%
(106)	제10층 제1004호	업무시설	52.0715	92.2405	144.312	21.9287	36.1%
(107)	제10층 제1005호	업무시설	82.9925	147.0145	230.007	34.9504	36.1%
(108)	제10층 제1006호	업무시설	192.34	340.7147	533.0547	80.9995	36.1%
(109)	제10층 제1007호	업무시설	99.8316	176.8435	276.6751	42.0418	36.1%
(110)	제11층 제1101호	근린 생활시설	266.2388	1,221.0135	1,487.2523	112.1203	17.9%
(111)	제11층 제1102호	근린 생활시설	202.5034	928.713	1,131.2164	85.2796	17.9%
합계 (총111개호)			9,870.9281	26,195.1111	36,066.0392	4,156.9126	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 세종엠브릿지2 (일련번호 (112) ~ (172))

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(112)	제지1층 제비1-101호	판매시설	1,580.9167	3,520.1666	5,101.0833	586.5157	31.0%
(113)	제1층 제107호	판매시설	26.5386	59.0925	85.6311	9.8457	31.0%
(114)	제1층 제111호	판매시설	39.42	87.7751	127.1951	14.6247	31.0%
(115)	제1층 제112호	판매시설	37.8509	84.2811	122.132	14.0426	31.0%
(116)	제1층 제113호	판매시설	53.5485	119.2343	172.7828	19.8663	31.0%
(117)	제1층 제114호	판매시설	42.2104	93.9882	136.1986	15.6599	31.0%
(118)	제1층 제115호	판매시설	42.315	94.2212	136.5362	15.6987	31.0%
(119)	제1층 제116호	판매시설	42.315	94.2212	136.5362	15.6987	31.0%
(120)	제1층 제117호	판매시설	46.895	104.4193	151.3143	17.3979	31.0%
(121)	제1층 제118호	판매시설	46.895	104.4193	151.3143	17.3979	31.0%
(122)	제1층 제119호	판매시설	48.7987	108.6582	157.4569	18.1042	31.0%
(123)	제1층 제120호	판매시설	44.7562	99.657	144.4132	16.6044	31.0%
(124)	제1층 제121호	판매시설	26.73	59.5186	86.2486	9.9168	31.0%
(125)	제1층 제122호	판매시설	20.0475	44.639	64.6865	7.4376	31.0%
(126)	제1층 제124호	판매시설	21.36	47.5615	68.9215	7.9245	31.0%
(127)	제1층 제125호	판매시설	27.2513	60.6795	87.9308	10.1102	31.0%
(128)	제1층 제127호	판매시설	27.885	62.0904	89.9754	10.3453	31.0%
(129)	제1층 제128호	판매시설	20.2162	45.0146	65.2308	7.5002	31.0%
(130)	제1층 제129호	판매시설	43.0125	95.7743	138.7868	15.9575	31.0%
(131)	제1층 제130호	판매시설	46.8975	104.4249	151.3224	17.3988	31.0%
(132)	제1층 제131호	판매시설	43.0125	95.7743	138.7868	15.9575	31.0%
(133)	제1층 제132호	판매시설	46.8975	104.4249	151.3224	17.3988	31.0%
(134)	제1층 제133호	판매시설	48.51	108.0153	156.5253	17.9971	31.0%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(135)	제1층 제135호	판매시설	28.0128	62.375	90.3878	10.3927	31.0%
(136)	제1층 제136호	판매시설	25.9554	57.7939	83.7493	9.6294	31.0%
(137)	제2층 제214호	판매시설	129.0455	287.3407	416.3862	47.8755	31.0%
(138)	제2층 제215호	판매시설	41.6	92.6291	134.2291	15.4335	31.0%
(139)	제2층 제216호	판매시설	71.8125	159.9021	231.7146	26.6422	31.0%
(140)	제2층 제217호	판매시설	54.3701	121.0638	175.4339	20.1712	31.0%
(141)	제2층 제218호	판매시설	54.3712	121.0664	175.4376	20.1716	31.0%
(142)	제2층 제220호	판매시설	46.9449	104.5305	151.4754	17.4164	31.0%
(143)	제2층 제223호	판매시설	53.7	119.5717	173.2717	19.9226	31.0%
(144)	제2층 제224호	판매시설	53.7	119.5717	173.2717	19.9226	31.0%
(145)	제2층 제226호	판매시설	43.9875	97.9453	141.9328	16.3192	31.0%
(146)	제2층 제227호	판매시설	53.5994	119.3478	172.9472	19.8852	31.0%
(147)	제2층 제228호	판매시설	46.0842	102.614	148.6982	17.0971	31.0%
(148)	제3층 제301호	근린 생활시설	285.7478	838.7734	1,124.5212	106.0116	25.4%
(149)	제3층 제302호	근린 생활시설	205.9781	604.6204	810.5985	76.4173	25.4%
(150)	제3층 제303호	근린 생활시설	159.1186	467.0708	626.1894	59.0326	25.4%
(151)	제3층 제304호	근린 생활시설	90.2301	264.858	355.0881	33.4751	25.4%
(152)	제3층 제305호	근린 생활시설	81.9222	240.4713	322.3935	30.3929	25.4%
(153)	제4층 제401호	업무시설	66.1304	128.8723	195.0027	24.5342	33.9%
(154)	제4층 제403호	업무시설	50.1205	97.6729	147.7934	18.5946	33.9%
(155)	제4층 제404호	업무시설	42.6356	83.0866	125.7222	15.8177	33.9%
(156)	제4층 제409호	업무시설	20.1616	39.2902	59.4518	7.4799	33.9%
(157)	제4층 제411호	업무시설	273.3704	532.7335	806.1039	101.4197	33.9%
(158)	제4층 제412호	업무시설	22.0242	42.9199	64.9441	8.1709	33.9%
(159)	제5층 제501호	업무시설	394.7041	769.1839	1,163.888	146.4341	33.9%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(160)	제5층 제502호	업무시설	447.0766	871.2454	1,318.322	165.8642	33.9%
(161)	제6층 제601호	업무시설	394.704	769.1837	1,163.8877	146.4341	33.9%
(162)	제6층 제602호	업무시설	478.7477	932.9648	1,411.7125	177.6141	33.9%
(163)	제7층 제701호	업무시설	394.7024	769.1807	1,163.8831	146.4335	33.9%
(164)	제7층 제702호	업무시설	485.2198	945.5774	1,430.7972	180.0152	33.9%
(165)	제8층 제801호	업무시설	394.7024	769.1807	1,163.8831	146.4335	33.9%
(166)	제8층 제802호	업무시설	447.0707	871.2339	1,318.3046	165.8620	33.9%
(167)	제9층 제901호	업무시설	394.7032	769.1822	1,163.8854	146.4338	33.9%
(168)	제9층 제902호	업무시설	311.1807	606.4169	917.5976	115.4472	33.9%
(169)	제10층 제1001호	근린 생활시설	428.213	1,256.9604	1,685.1734	158.8658	25.4%
(170)	제10층 제1002호	근린 생활시설	409.9628	1,203.3896	1,613.3524	152.0951	25.4%
(171)	제11층 제1101호	근린 생활시설	292.5664	858.7885	1,151.3549	108.5413	25.4%
(172)	제11층 제1102호	근린 생활시설	50.8522	149.2696	200.1218	18.8660	25.4%
합계 (총62개호)			9,749.3090	21,845.9303	31,595.2393	3,616.9666	-

(3) 합계

구분	일련번호	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)
		전유	공용	분양	
세종엠브릿지1	(1) ~ (111)	9,870.9281	26,195.1111	36,066.0392	4,156.9126
세종엠브릿지2	(112) ~ (172)	9,749.3090	21,845.9303	31,595.2393	3,616.9666
합계 (총172개호)		19,620.2371	48,041.0414	67,661.2785	7,773.8792

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

5.

3. 문화 및 집회시설(영화관)의 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 평가대상 개요

구분	내용
영화관 브랜드 및 영화관명	메가박스 세종청사점(예정)
스크린수	6관
좌석수	843석
운영방식	직영 운영방식
건물 내 위치	지하1, 지하2층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			전용률
			전유	공용	계약	
(1)	제지2층 제비2-101호	문화 및 집회시설	1,639.6081	7,889.2191	9,528.8272	17.2%
(2)	제지1층 제비1-101호	문화 및 집회시설	62.5026	292.5447	355.0473	17.6%
(3)	제지1층 제비1-102호	근린 생활시설	86.8577	406.5392	493.3969	17.6%
합계			1,788.9684	8,588.303	10,377.2714	17.2%

(2) 유사 부동산(영화관)의 거래사례

구분	거래사례 #1	거래사례 #2	거래사례 #3
영화관 브랜드 및 영화관명	CGV군산	CGV전주고사	CGV북수원
소재지	전라북도 군산시 나운동 114-34	전라북도 전주시 완산구 고사동 355-1	경기도 수원시 장안구 조원동 893
전유면적(m ²)	4,361.9	5,700.88	3,850.15
계약면적(m ²)	5,329.81	9,224	6,355.77
층수	3~5층	1층 일부 및 2층	3~5층
주구조	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철근콘크리트
사용승인일자	2006.12.14	2016.01.21	2003.05.12
소유구분	구분건물	구분건물	구분건물
전용률	81.8%	61.8%	60.58%
스크린수(관)	7	8	8
좌석수(개)	1,100	1,271	1,268
거래시점	2017.05.24	2016.10.10	2013.05.31
거래금액(원)	12,305,000,000	22,300,000,000	15,000,000,000
좌석수 기준(원/석)	11,200,000	17,500,000	11,800,000
계약면적 기준(원/m ²)	2,310,000	2,420,000	2,360,000
전유면적 기준(원/m ²)	2,820,000	3,910,000	3,900,000

※ 영화관은 거래관행 상 좌석수에 따라 가격수준이 형성되는 점, 본건의 전용률이 17.2%로 사례와 전용면적, 계약면적을 통한 비교가능성이 떨어지는바, 좌석당 단가를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 비교거래사례의 선정

비교적 최근 거래사례이며, 본건의 규모 등이 비교적 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례#1 > : 일련번호 (1) ~ (3)

* < 사례#1 > 의 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1,000

(5) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국감정원이 조사발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
전북 군산 (집합상가)	-2.510% (0.97490)	거래시점 / 기준시점	2017.05.24/ 2020.05.14
		분기별 자본수익률	2017년 2분기 : 0.150 %, 2017년 3분기 : -0.090 % 2017년 4분기 : -0.130 %, 2018년 1분기 : -0.210 % 2018년 2분기 : -0.020 %, 2018년 3분기 : -0.120 % 2018년 4분기 : -0.740 %, 2019년 1분기 : -0.120 % 2019년 2분기 : 0.100 %, 2019년 3분기 : -0.080 % 2019년 4분기 : -0.480 % 2020년 1분기 : 2019년 4분기 자료 2020년 2분기 : 2019년 4분기 자료
		산식	$(1+0.00150 \times 38/91) \times (1-0.00090)$ $\times (1-0.00130) \times (1-0.00210)$ $\times (1-0.00020) \times (1-0.00120)$ $\times (1-0.00740) \times (1-0.00120)$ $\times (1+0.00100) \times (1-0.00080)$ $\times (1-0.00480 \times 227/92) \approx 0.97490$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인비교

(가) 영화관

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	건물전체의 공실률, 임차자의 혼잡도, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	영화관의 인지도, 구조 및 공간(tenant mix 등), 주차의 편리성, 수익성 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
(1) ~ (3)	#1	0.99	1.20	1.17	0.95	1.320	상업용

- 단지의외부요인

: 본건은 동측으로 세종정부청사, 서측으로 대규모 주거단지가 위치하여 배후지의 크기 등에서 사례 대비 우세하나, 접면도로의 폭 및 차량의 접근성 등이 사례 대비 열세하여, 전반적으로 다소 열세함.

- 단지내부요인

: 본건은 신축 영화관으로서, 사례 대비 건물의 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하며, 판매시설 및 업무시설이 혼합되어 임차인의 구성 측면에서 우세하며, 3층 공용정원, 11층 연결브릿지 등 공용시설의 규모 및 구성 등에서 우세함.

- 개별요인

: 본건은 사례 대비 신규시설의 쾌적성 등에서 우세하며, 주차시설에 따른 주차 편리성 등에서 우세함.

- 기타요인

: 평가 목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

가. 좌석수 기준 단가 및 시산가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	좌석수(개)	거래사례 일련 번호	단가 {원/좌석}	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/천유㎡)		
(1)	지2/비2-101	843	#1	11,200,000	1.000	0.97490	1.320	14,412,921	12,150,092,403	12,200,000,000
(2)	지1/비1-101									
(3)	지1/비1-102									

나. 계약면적 및 전용면적 기준 단가

시산가액	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	계약면적(㎡)	계약면적당 단가(원/㎡)
12,200,000,000원	1,788.9684	6,820,000	10,377.2714	1,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 판매시설·근린생활시설 및 업무시설의 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 건물 내 분양사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#4	어진동 510	1/140	판매시설	28.6831	86.4344	967,517,000 (@ 33,700,000)	2020.01.22 (2020.04.07)	부가세 제외
#5	어진동 510	1/154	판매시설	17.3411	52.2560	494,292,370 (@ 28,500,000)	2018.04.08 (2020.04.07)	부가세 제외
#6	어진동 510	1/171	판매시설	22.3906	67.4724	603,820,000 (@ 27,000,000)	2020.01.28 (2020.04.07)	부가세 제외
#7	어진동 510	2/229	판매시설	39.01	117.52	544,327,000 (@ 14,000,000)	2020.01.28 (2020.04.07)	부가세 제외
#8	어진동 510	2/217	판매시설	22.36	67.34	287,814,300 (@ 12,900,000)	2018.09.19 (2020.04.07)	-

(출처: KAIS 등)

(2) 인근 유사 부동산(판매·근린생활시설)의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#9	나성동 361-50	1/118	근린생활 시설	39.75	-	1,203,600,000 (@ 30,300,000)	2018.05.02 (-)	준공 전 분양
#10	나성동 361-50	1/141	근린생활 시설	34.64	-	1,065,000,000 (@ 30,700,000)	2019.10.01 (-)	준공 전 분양
#11	나성동 384	1/165	근린생활 시설	20.34	48.3513	750,000,000 (@ 36,900,000)	2020.02.22 (2018.10.31)	-
#12	나성동 800	1/111	근린생활 시설	32.91	66.2029	1,012,330,800 (@ 30,800,000)	2019.05.24 (2016.08.22)	준공 후 분양
#13	어진동 667	1/112	판매시설	25.35	64.59	854,950,000 (@ 33,700,000)	2018.08.02 (2018.08.01)	준공 후 분양

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 인근 유사 부동산(업무시설)의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#14	어진동 669	3/304-2	업무시설	63.7	147.12	435,000,000 (@ 6,830,000)	2020.04.15 (2017.03.14)	-
#15	어진동 669	3/309-1	업무시설	65.52	151.33	445,000,000 (@ 6,790,000)	2019.11.08 (2017.03.14)	-
#16	어진동 666	5/557	업무시설	82.17	183.55	585,488,000 (@ 7,130,000)	2018.01.22 (2018.02.21)	준공 전 분양
#17	어진동 666	4/427	업무시설	55.38	123.71	384,040,000 (@ 6,930,000)	2018.04.06 (2018.02.21)	준공 후 분양

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(4) 비교거래사례의 선정

비교적 최근 거래이며, 분양 후 재거래가 된 집합건축물 내의 사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

<사례 #11> : 일련번호 (4) ~ (52), (110) ~ (152), (169) ~ (172)

<사례 #14> : 일련번호 (53) ~ (109), (153) ~ (168)

(5) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 시점수정

■ 비교 거래사례#11

한국감정원이 조사발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
세종 (집합상가)	0.244% (1.00244)	거래시점 / 기준시점	2020.02.22/ 2020.05.14
		분기별 자본수익률	2020년 1분기 : 2019년 4분기 자료 2020년 2분기 : 2019년 4분기 자료
		산식	$(1 + 0.00270 \times 83/92)$ ≈ 1.00244

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안
분하여 연장 적용함.

■ 비교 거래사례#14

한국감정원이 조사발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
세종 (집합상가)	0.088% (1.00088)	거래시점 / 기준시점	2020.04.15/ 2020.05.14
		분기별 자본수익률	2019년 4분기 : 0.270 % 2020년 2분기 : 2019년 4분기 자료
		산식	$(1 + 0.00270 \times 30/92)$ ≈ 1.00088

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안
분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(7) 가치형성요인 비교

① 상업용(판매·근린생활시설) : 일련번호 (4) ~ (52), (110) ~ (152), (169) ~ (172)

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
사례#11과의 비교	본건은 동측으로 세종정부청사·방축전 산책로가 위치하고 있으며, 서측으로 대규모 주거단지가 위치하여 사례 대비 업무시설과의 접근성 및 고객의 유동성 등에서 사례 대비 우세함. (1.05)
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
사례#11과의 비교	본건은 2020.04에 준공되어, 총 11개층 2개동 규모로 사례(18년 준공, 지상12/지하3층 규모) 대비 건물의 규모 및 노후도, 3층 공용정원 및 11층 연결브릿지 등의 공용시설의 설치 등에서 사례 대비 우세함. (1.03)
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
사례#11과의 비교	각 호별로 상가의 층별효용, 위치별 효용(전면·측면·방축전면·내부), 전유부분의 면적, 전용률 및 용도상의 차이(판매시설/근린생활시설) 등을 고려하였음.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인
사례#11과의 비교	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려하였음. (0.95)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

* 호별요인 요약표

구분	1층	2층	3층	10,11층	지하1층
층별효용	1.00	0.50	0.47	0.35	0.30

구분	1층				2층	3층	10층	11층	지하1층
	북측 도로변	서측 도로변	동측 천변	내부					
위치별효용	0.78	0.75	0.70	0.67	0.60 ~ 0.68	1.00 ~ 1.13	0.75 ~ 0.76	1.04 ~ 1.10	0.78
비고	-	-	-	-		공용정원 소재		연결브릿지 및 발코니	

구분	1 ~ 100㎡	101 ~ 200㎡	201㎡ ~
면적효용	1.00	0.97	0.95

② 가치형성요인 비교치의 결정 : 일련번호 (4) ~ (52), (110) ~ (152), (169) ~ (172)

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	위치별	면적	소계		
(4)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(5)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(6)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(7)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(8)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(9)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(10)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(11)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(12)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(13)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(14)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(15)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(16)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(17)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(18)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	위치별	면적	소계		
(19)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(20)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(21)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(22)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(23)	#11	1.05	1.03	1.00	0.78	1.00	0.78	0.95	0.801
(24)	#11	1.05	1.03	1.00	0.78	1.00	0.78	0.95	0.801
(25)	#11	1.05	1.03	1.00	0.78	1.00	0.78	0.95	0.801
(26)	#11	1.05	1.03	1.00	0.78	1.00	0.78	0.95	0.801
(27)	#11	1.05	1.03	1.00	0.78	1.00	0.78	0.95	0.801
(28)	#11	1.05	1.03	1.00	0.72	1.00	0.72	0.95	0.740
(29)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(30)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(31)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(32)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(33)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	0.97	0.32	0.95	0.329
(34)	#11	1.05	1.03	0.50	0.60	1.00	0.30	0.95	0.308
(35)	#11	1.05	1.03	0.50	0.60	1.00	0.30	0.95	0.308
(36)	#11	1.05	1.03	0.50	0.69	1.00	0.35	0.95	0.360
(37)	#11	1.05	1.03	0.50	0.60	1.00	0.30	0.95	0.308
(38)	#11	1.05	1.03	0.50	0.60	1.00	0.30	0.95	0.308
(39)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(40)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(41)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(42)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(43)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(44)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(45)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(46)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(47)	#11	1.05	1.03	0.50	0.64	1.00	0.32	0.95	0.329
(48)	#11	1.05	1.03	0.50	0.65	1.00	0.32	0.95	0.329
(49)	#11	1.05	1.03	0.50	0.68	1.00	0.34	0.95	0.349
(50)	#11	1.05	1.03	0.47	1.13	0.95	0.51	0.95	0.524
(51)	#11	1.05	1.03	0.47	1.00	0.95	0.45	0.95	0.462
(52)	#11	1.05	1.03	0.47	1.14	1.00	0.54	0.95	0.555
(110)	#11	1.05	1.03	0.35	1.07	0.95	0.36	0.95	0.370
(111)	#11	1.05	1.03	0.35	1.07	0.95	0.36	0.95	0.370
(112)	#11	1.05	1.03	0.30	1.00	0.78	0.23	0.95	0.236
(113)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	위치별	면적	소계		
(114)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(115)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(116)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(117)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(118)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(119)	#11	1.05	1.03	1.00	0.70	1.00	0.70	0.95	0.719
(120)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(121)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(122)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(123)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(124)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(125)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(126)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(127)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(128)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(129)	#11	1.05	1.03	1.00	0.67	1.00	0.67	0.95	0.688
(130)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(131)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(132)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(133)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(134)	#11	1.05	1.03	1.00	0.75	1.00	0.75	0.95	0.771
(135)	#11	1.05	1.03	1.00	0.73	1.00	0.73	0.95	0.750
(136)	#11	1.05	1.03	1.00	0.68	1.00	0.68	0.95	0.699
(137)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	0.95	0.32	0.95	0.329
(138)	#11	1.05	1.03	0.50	0.63	1.00	0.32	0.95	0.329
(139)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(140)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(141)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(142)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(143)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(144)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(145)	#11	1.05	1.03	0.50	0.67	1.00	0.33	0.95	0.339
(146)	#11	1.05	1.03	0.50	0.59	1.00	0.29	0.95	0.298
(147)	#11	1.05	1.03	0.50	0.56	1.00	0.28	0.95	0.288
(148)	#11	1.05	1.03	0.47	1.09	0.95	0.49	0.95	0.503
(149)	#11	1.05	1.03	0.47	1.13	0.95	0.50	0.95	0.514
(150)	#11	1.05	1.03	0.47	1.13	0.95	0.50	0.95	0.514
(151)	#11	1.05	1.03	0.47	1.09	1.00	0.51	0.95	0.524

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	위치별	면적	소계		
(152)	#11	1.05	1.03	0.47	1.08	1.00	0.51	0.95	0.524
(169)	#11	1.05	1.03	0.35	0.75	0.95	0.25	0.95	0.257
(170)	#11	1.05	1.03	0.35	0.75	0.95	0.25	0.95	0.257
(171)	#11	1.05	1.03	0.35	1.10	0.95	0.37	0.95	0.380
(172)	#11	1.05	1.03	0.35	1.04	1.00	0.36	0.95	0.370

③ 업무용(업무시설) : 일련번호 (53) ~ (109), (153) ~ (168)

요인구분	세부항목
단지의외 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
사례#14와의 비교	본건은 동측으로 세종정부청사 방축천 산책로가 위치하고 있으며, 서측으로 대규모 주거단지가 위치하여, 세종정부청사와 근접한 사례와 업무시설과의 접근성 등에서 대체로 대등함. (1.00)
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
사례#14와의 비교	본건은 2020.04에 준공되어, 총 11개층 2개동 규모로 사례(17년 준공, 지상6/지하4층 규모) 대비 건물의 규모 및 노후도, 3층 공용정원 및 11층 연결브릿지 등의 공용시설의 설치 등에서 사례 대비 우세함. (1.05)
호별요인	층별 효용, 항별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
사례#14와의 비교	각 호별로 층고, 전유부분의 면적 등을 고려하였음.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인
사례#14와의 비교	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려하였음. (0.95)

* 호별요인 요약표

구분	1 ~ 150㎡	151 ~ 300㎡	301㎡ ~
면적효용	1.00	0.97	0.94

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

④ 가치형성요인비교치의 결정 : 일련번호 (53) ~ (109), (153) ~ (168)

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	층고	면적	소계		
(53)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(54)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(55)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(56)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(57)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(58)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(59)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(60)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(61)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(62)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(63)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(64)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(65)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(66)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(67)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(68)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(69)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(70)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(71)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(72)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(73)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(74)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(75)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(76)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(77)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(78)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(79)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(80)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(81)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(82)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(83)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(84)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(85)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(86)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(87)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인				기타요인	비교치
				층별	층고	면적	소계		
(88)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(89)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(90)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(91)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(92)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.96	0.95	0.978
(93)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(94)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(95)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(96)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(97)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(98)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(99)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(100)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(101)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(102)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(103)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(104)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(105)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(106)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(107)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(108)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(109)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(153)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(154)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(155)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(156)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(157)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.97	0.95	0.95	0.948
(158)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	0.98	0.95	0.978
(159)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(160)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(161)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(162)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(163)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(164)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(165)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(166)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(167)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918
(168)	#14	1.00	1.05	1.00	0.98	0.94	0.92	0.95	0.918

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

① 상업용(판매·근린생활시설) : 일련번호 (4) ~ (52), (110) ~ (152), (169) ~ (172)

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(4)	제1층 제105호	21.7298	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	553,004,809	553,000,000
(5)	제1층 제106호	20.5027	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	521,776,164	522,000,000
(6)	제1층 제110호	20.3953	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	519,042,926	519,000,000
(7)	제1층 제115호	16.0961	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	409,631,966	410,000,000
(8)	제1층 제117호	26.3918	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	752,676,110	753,000,000
(9)	제1층 제118호	24.6781	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	703,802,556	704,000,000
(10)	제1층 제119호	21.7561	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	620,469,112	620,000,000
(11)	제1층 제123호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(12)	제1층 제125호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(13)	제1층 제127호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(14)	제1층 제129호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(15)	제1층 제131호	35.2161	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,004,339,119	1,000,000,000
(16)	제1층 제132호	21.2961	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	607,350,226	607,000,000
(17)	제1층 제134호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(18)	제1층 제135호	17.6175	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	448,350,294	448,000,000
(19)	제1층 제136호	26.9528	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	768,675,447	769,000,000
(20)	제1층 제137호	17.6175	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	448,350,294	448,000,000
(21)	제1층 제138호	30.5465	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	871,165,316	871,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)	
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)					
(22)	제1층 제139호	19.9665	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	508,130,333
(23)	제1층 제142호	20.8828	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.801	29,629,018	618,736,857
(24)	제1층 제143호	26.71	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.801	29,629,018	791,391,070
(25)	제1층 제144호	27.0608	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.801	29,629,018	801,784,930
(26)	제1층 제145호	71.3273	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.801	29,629,018	2,113,357,855
(27)	제1층 제146호	48.4967	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.801	29,629,018	1,436,909,597
(28)	제1층 제147호	37.5504	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.740	27,372,627	1,027,853,079
(29)	제1층 제149호	16.7705	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	426,794,869
(30)	제1층 제162호	13.1313	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	334,180,344
(31)	제1층 제168호	15.0344	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	382,612,610
(32)	제1층 제173호	29.2534	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	744,473,989
(33)	제2층 제201호	139.083	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.329	12,169,721	1,692,596,437
(34)	제2층 제202호	59.7335	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.308	11,392,931	680,539,643
(35)	제2층 제203호	54.7132	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.308	11,392,931	623,343,712
(36)	제2층 제216호	43.8948	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.360	13,316,412	584,521,241
(37)	제2층 제218호	25.6502	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.308	11,392,931	292,230,958
(38)	제2층 제219호	26.9887	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.308	11,392,931	307,480,396
(39)	제2층 제220호	49.1486	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	634,484,932
(40)	제2층 제221호	53.2733	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	687,732,838
(41)	제2층 제222호	51.1383	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	660,171,008
(42)	제2층 제223호	42.1438	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	544,056,313

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(43)	제2층 제225호	47.0003	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	606,751,406	607,000,000
(44)	제2층 제226호	47.0003	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	606,751,406	607,000,000
(45)	제2층 제227호	46.8749	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	605,132,552	605,000,000
(46)	제2층 제234호	61.6309	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	795,625,459	796,000,000
(47)	제2층 제238호	28.7347	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.329	12,169,721	349,693,282	350,000,000
(48)	제2층 제239호	27.0641	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.329	12,169,721	329,362,546	329,000,000
(49)	제2층 제240호	23.7229	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.349	12,909,522	306,251,299	306,000,000
(50)	제3층 제301호	288.049	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.524	19,382,778	5,583,193,696	5,580,000,000
(51)	제3층 제302호	217.982	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.462	17,089,396	3,725,173,883	3,730,000,000
(52)	제3층 제304호	57.5036	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.555	20,529,469	1,180,518,373	1,180,000,000
(110)	제11층 제1101호	266.239	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.370	13,686,313	3,643,827,549	3,640,000,000
(111)	제11층 제1102호	202.503	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.370	13,686,313	2,771,524,915	2,770,000,000
(112)	제지1층 제비1-101호	1,580.92	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.236	8,729,648	13,800,846,308	13,800,000,000
(113)	제1층 제107호	26.5386	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	705,816,226	706,000,000
(114)	제1층 제111호	39.42	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,048,407,815	1,050,000,000
(115)	제1층 제112호	37.8509	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,006,676,291	1,010,000,000
(116)	제1층 제113호	53.5485	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,424,167,070	1,420,000,000
(117)	제1층 제114호	42.2104	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,122,620,833	1,120,000,000
(118)	제1층 제115호	42.315	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,125,402,758	1,130,000,000
(119)	제1층 제116호	42.315	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.719	26,595,835	1,125,402,758	1,130,000,000
(120)	제1층 제117호	46.895	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,337,413,370	1,340,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)	
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)					
(121)	제1층 제118호	46.895	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,337,413,370
(122)	제1층 제119호	48.7987	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,391,705,594
(123)	제1층 제120호	44.7562	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,276,416,255
(124)	제1층 제121호	26.73	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	762,321,343
(125)	제1층 제122호	20.0475	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	510,191,714
(126)	제1층 제124호	21.36	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	543,593,715
(127)	제1층 제125호	27.2513	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	777,188,463
(128)	제1층 제127호	27.885	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	795,261,154
(129)	제1층 제128호	20.2162	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.688	25,449,144	514,484,984
(130)	제1층 제129호	43.0125	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,226,687,122
(131)	제1층 제130호	46.8975	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,337,484,669
(132)	제1층 제131호	43.0125	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,226,687,122
(133)	제1층 제132호	46.8975	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,337,484,669
(134)	제1층 제133호	48.51	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.771	28,519,317	1,383,472,067
(135)	제1층 제135호	28.0128	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.750	27,742,527	777,145,860
(136)	제1층 제136호	25.9554	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.699	25,856,035	671,103,735
(137)	제2층 제214호	129.046	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.329	12,169,721	1,570,447,731
(138)	제2층 제215호	41.6	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.329	12,169,721	506,260,393
(139)	제2층 제216호	71.8125	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	900,501,604
(140)	제2층 제217호	54.3701	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	681,780,502
(141)	제2층 제218호	54.3712	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	681,794,295

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(142)	제2층 제220호	46.9449	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	588,671,300	589,000,000
(143)	제2층 제223호	53.7	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	673,377,701	673,000,000
(144)	제2층 제224호	53.7	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	673,377,701	673,000,000
(145)	제2층 제226호	43.9875	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.339	12,539,622	551,586,622	552,000,000
(146)	제2층 제227호	53.5994	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.298	11,023,030	590,827,794	591,000,000
(147)	제2층 제228호	46.0842	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.288	10,653,130	490,940,973	491,000,000
(148)	제3층 제301호	285.748	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.503	18,605,988	5,316,620,137	5,320,000,000
(149)	제3층 제302호	205.978	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.514	19,012,878	3,916,236,485	3,920,000,000
(150)	제3층 제303호	159.119	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.514	19,012,878	3,025,302,529	3,030,000,000
(151)	제3층 제304호	90.2301	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.524	19,382,778	1,748,909,997	1,750,000,000
(152)	제3층 제305호	81.9222	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.524	19,382,778	1,587,879,815	1,590,000,000
(169)	제10층 제1001호	428.213	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.257	9,506,439	4,070,780,763	4,070,000,000
(170)	제10층 제1002호	409.963	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.257	9,506,439	3,897,286,350	3,900,000,000
(171)	제11층 제1101호	292.566	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.380	14,056,214	4,112,375,834	4,110,000,000
(172)	제11층 제1102호	50.8522	#11	36,900,000	1.000	1.00244	0.370	13,686,313	695,979,125	696,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 업무용(업무시설) : 일련번호 (53) ~ (109), (153) ~ (168)

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(53)	제4층 제401호	80.7743	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	540,026,114	540,000,000
(54)	제4층 제402호	196.122	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,270,978,469	1,270,000,000
(55)	제4층 제403호	66.5004	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	444,596,271	445,000,000
(56)	제4층 제404호	39.4747	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	263,912,764	264,000,000
(57)	제4층 제405호	40.1282	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	268,281,816	268,000,000
(58)	제4층 제406호	40.1282	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	268,281,816	268,000,000
(59)	제4층 제407호	34.6562	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	231,698,114	232,000,000
(60)	제4층 제408호	34.6562	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	231,698,114	232,000,000
(61)	제4층 제409호	34.6562	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	231,698,114	232,000,000
(62)	제4층 제410호	34.6562	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	231,698,114	232,000,000
(63)	제4층 제411호	36.2212	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	242,161,106	242,000,000
(64)	제4층 제412호	99.8604	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	667,628,487	668,000,000
(65)	제5층 제501호	147.762	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	987,881,624	988,000,000
(66)	제5층 제502호	201.94	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,308,678,345	1,310,000,000
(67)	제5층 제503호	99.3604	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	664,285,678	664,000,000
(68)	제5층 제504호	57.0482	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	381,402,472	381,000,000
(69)	제5층 제505호	39.4747	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	263,912,764	264,000,000
(70)	제5층 제506호	40.1283	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	268,282,484	268,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(71)	제5층 제507호	40.1283	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	268,282,484	268,000,000
(72)	제5층 제508호	32.8322	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	219,503,547	220,000,000
(73)	제5층 제509호	65.6644	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	439,007,094	439,000,000
(74)	제5층 제510호	32.8322	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	219,503,547	220,000,000
(75)	제5층 제511호	59.7737	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	399,624,124	400,000,000
(76)	제5층 제512호	99.8317	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	667,436,610	667,000,000
(77)	제6층 제601호	152.497	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	988,261,154	988,000,000
(78)	제6층 제602호	204.042	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,322,304,322	1,320,000,000
(79)	제6층 제603호	164.11	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,063,517,686	1,060,000,000
(80)	제6층 제604호	107.522	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	718,847,675	719,000,000
(81)	제6층 제606호	83.3725	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	557,396,686	557,000,000
(82)	제6층 제607호	191.102	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,238,446,822	1,240,000,000
(83)	제6층 제609호	34.828	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	232,846,703	233,000,000
(84)	제7층 제701호	154.176	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	999,140,680	999,000,000
(85)	제7층 제702호	205.039	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,328,760,233	1,330,000,000
(86)	제7층 제703호	164.11	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,063,517,686	1,060,000,000
(87)	제7층 제704호	107.521	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	718,847,007	719,000,000
(88)	제7층 제705호	80.819	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	540,324,961	540,000,000
(89)	제7층 제709호	128.613	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	859,854,713	860,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(90)	제7층 제711호	35.4198	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	236,803,252	237,000,000
(91)	제8층 제801호	185.343	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,201,118,928	1,200,000,000
(92)	제8층 제802호	133.167	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	890,300,349	890,000,000
(93)	제8층 제803호	67.882	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	453,833,121	454,000,000
(94)	제8층 제804호	57.0482	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	381,402,472	381,000,000
(95)	제8층 제807호	44.5667	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	297,955,931	298,000,000
(96)	제8층 제811호	35.5682	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	237,795,398	238,000,000
(97)	제8층 제814호	35.4198	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	236,803,252	237,000,000
(98)	제9층 제901호	452.971	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	2,935,493,381	2,940,000,000
(99)	제9층 제902호	57.0481	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	381,401,804	381,000,000
(100)	제9층 제903호	119.731	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	800,476,397	800,000,000
(101)	제9층 제905호	34.717	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	232,104,600	232,000,000
(102)	제9층 제909호	99.8315	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	667,435,273	667,000,000
(103)	제10층 제1001호	120.415	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	805,050,028	805,000,000
(104)	제10층 제1002호	69.1756	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	462,481,636	462,000,000
(105)	제10층 제1003호	52.2444	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	349,286,101	349,000,000
(106)	제10층 제1004호	52.0715	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	348,130,157	348,000,000
(107)	제10층 제1005호	82.9925	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	554,856,151	555,000,000
(108)	제10층 제1006호	192.34	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,246,466,486	1,250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(109)	제10층 제1007호	99.8316	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	667,435,941	667,000,000
(153)	제4층 제401호	66.1304	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	442,122,592	442,000,000
(154)	제4층 제403호	50.1205	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	335,086,516	335,000,000
(155)	제4층 제404호	42.6356	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	285,045,334	285,000,000
(156)	제4층 제409호	20.1616	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	134,792,755	135,000,000
(157)	제4층 제411호	273.37	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.948	6,480,537	1,771,586,991	1,770,000,000
(158)	제4층 제412호	22.0242	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.978	6,685,618	147,245,387	147,000,000
(159)	제5층 제501호	394.704	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,476,948,607	2,480,000,000
(160)	제5층 제502호	447.077	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,805,609,979	2,810,000,000
(161)	제6층 제601호	394.704	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,476,947,979	2,480,000,000
(162)	제6층 제602호	478.748	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	3,004,360,605	3,000,000,000
(163)	제7층 제701호	394.702	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,476,937,938	2,480,000,000
(164)	제7층 제702호	485.22	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	3,044,975,990	3,040,000,000
(165)	제8층 제801호	394.702	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,476,937,938	2,480,000,000
(166)	제8층 제802호	447.071	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,805,572,953	2,810,000,000
(167)	제9층 제901호	394.703	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	2,476,942,959	2,480,000,000
(168)	제9층 제902호	311.181	#14	6,830,000	1.000	1.00088	0.918	6,275,457	1,952,801,102	1,950,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 내 부동산의 분양가격수준

구분		가격수준(원/전유㎡)	비고
판매시설 및 근린생활시설	지하1층	@9,500,000 ~ @10,000,000	
	1층	@33,000,000 ~ @34,000,000	북측 도로변
		@31,000,000 ~ @33,000,000	서측 도로변
		@29,000,000 ~ @31,000,000	방축천변
		@27,000,000 ~ @29,000,000	내부
	2층	@14,000,000 내외	
	3층	@20,000,000 ~ @22,000,000	공용정원 부근
		@18,000,000 ~ @20,000,000	내부
	10층	@11,000,000 ~ @12,000,000	
	11층	@14,000,000 ~ @15,000,000	
업무시설	4 ~ 10층	@6,700,000 ~ @7,000,000	

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

(1) 유사 영화관의 평가사례

구분	평가사례 (1)	평가사례 (2)	평가사례 (3)
영화관 브랜드 및 영화관명	CGV군산	CGV 서산	CGV홍성점
소재지	전라북도 군산시 나운동 114-34	충청남도 서산시 동문동 1029-1	충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 1042
전유면적(m ²)	4,361.9	2,075.06	5,280.16
계약면적(m ²)	5,329.81	4,150.12	9,441.53
층수	3~5층	3층	5층
주구조	철골철근콘크리트	철골철근콘크리트	철근콘크리트
사용승인일자	2006.12.14	2015.07.21	2000.08.22
소유구분	구분건물	구분건물	구분건물
전용률	81.8%	50%	55%
스크린수(관)	7	8	6
좌석수(개)	1,100	983	869
기준시점	2017.05.24	2018.05	2018.11.16
감정평가액(원)	12,305,000,000	15,255,000,000	18,150,000,000
좌석수 기준(원/석)	11,200,000	15,520,000	20,900,000
계약면적 기준(원/m ²)	2,310,000	3,680,000	1,920,000
전유면적 기준(원/m ²)	2,820,000	7,350,000	3,440,000

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 판매·근린생활시설의 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(4)	나성동 384 더 센트럴/1/165	근린생활 시설	20.34	48.3513	628,000,000 (@ 30,900,000)	2019.04.29	담보
(5)	나성동 384 더 센트럴/1/164	근린생활 시설	30.09	71.5286	884,000,000 (@ 29,400,000)	2018.12.21	담보
(6)	어진동 667 세종파이낸스센터2/ 1/111	판매시설	25.35	64.59	800,000,000 (@ 31,600,000)	2018.08.13	담보
(7)	어진동 667 세종파이낸스센터2/ 1/102	판매시설	25.35	64.59	687,000,000 (@ 27,100,000)	2019.07.18	담보
(8)	어진동 667 세종파이낸스센터2/ 2/211	판매시설	25.35	64.59	411,000,000 (@ 16,200,000)	2019.01.08	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

(3) 업무시설의 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(9)	어진동 667 세종파이낸스센터2/ 4/443	업무시설	33.425	84.765	237,000,000 (@ 7,090,000)	2018.08.21	담보
(10)	어진동 667 세종파이낸스센터2/ 3/334	업무시설	40.462	102.612	277,000,000 (@ 6,850,000)	2019.03.25	담보
(11)	어진동 669 세종파이낸스센터1/ 3/304-1	업무시설	42.9	99.08	287,000,000 (@ 6,690,000)	2018.03.20	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	세종 세종시 2019년 05월 ~ 2020년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	9,947,000,000	9,096,129,089	91.4	96	40	41.7
상가	21,843,000,000	11,452,489,010	52.4	136	31	22.8
근린상가	19,020,000,000	9,743,661,010	51.2	128	28	21.9

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m²)		대지권(m²)	감정평가액(원)
(1)	세종엠브릿지1	제지하2층 제비2-101호	1,639.6081	690.4831	12,200,000,000
(2)		제지하1층 제비1-101호	62.5026	26.3215	
(3)		제지하1층 제비1-102호	86.8577	36.5781	
(4)		제1층 제105호	21.7298	9.1510	553,000,000
(5)		제1층 제106호	20.5027	8.6342	522,000,000
(6)		제1층 제110호	20.3953	8.5890	519,000,000
(7)		제1층 제115호	16.0961	6.7785	410,000,000
(8)		제1층 제117호	26.3918	11.1143	753,000,000
(9)		제1층 제118호	24.6781	10.3926	704,000,000
(10)		제1층 제119호	21.7561	9.1621	620,000,000
(11)		제1층 제123호	26.9528	11.3505	769,000,000
(12)		제1층 제125호	26.9528	11.3505	769,000,000
(13)		제1층 제127호	26.9528	11.3505	769,000,000
(14)		제1층 제129호	26.9528	11.3505	769,000,000
(15)		제1층 제131호	35.2161	14.8304	1,000,000,000
(16)		제1층 제132호	21.2961	8.9684	607,000,000
(17)		제1층 제134호	26.9528	11.3505	769,000,000
(18)		제1층 제135호	17.6175	7.4192	448,000,000
(19)		제1층 제136호	26.9528	11.3505	769,000,000
(20)		제1층 제137호	17.6175	7.4192	448,000,000
(21)		제1층 제138호	30.5465	12.8640	871,000,000
(22)		제1층 제139호	19.9665	8.4084	508,000,000
(23)		제1층 제142호	20.8828	8.7943	619,000,000
(24)		제1층 제143호	26.71	11.2483	791,000,000
(25)		제1층 제144호	27.0608	11.3960	802,000,000
(26)		제1층 제145호	71.3273	30.0378	2,110,000,000
(27)		제1층 제146호	48.4967	20.4233	1,440,000,000
(28)		제1층 제147호	37.5504	15.8135	1,030,000,000
(29)		제1층 제149호	16.7705	7.0625	427,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상			전유면적(m²)	대지권(m²)	감정평가액(원)
(30)	세종엠브릿지1	제1층 제162호	13.1313	5.5299	334,000,000
(31)		제1층 제168호	15.0344	6.3314	383,000,000
(32)		제1층 제173호	29.2534	12.3194	744,000,000
(33)		제2층 제201호	139.0826	58.5714	1,690,000,000
(34)		제2층 제202호	59.7335	25.1554	681,000,000
(35)		제2층 제203호	54.7132	23.0412	623,000,000
(36)		제2층 제216호	43.8948	18.4853	585,000,000
(37)		제2층 제218호	25.6502	10.8020	292,000,000
(38)		제2층 제219호	26.9887	11.3657	307,000,000
(39)		제2층 제220호	49.1486	20.6978	634,000,000
(40)		제2층 제221호	53.2733	22.4348	688,000,000
(41)		제2층 제222호	51.1383	21.5357	660,000,000
(42)		제2층 제223호	42.1438	17.7479	544,000,000
(43)		제2층 제225호	47.0003	19.7931	607,000,000
(44)		제2층 제226호	47.0003	19.7931	607,000,000
(45)		제2층 제227호	46.8749	19.7403	605,000,000
(46)		제2층 제234호	61.6309	25.9544	796,000,000
(47)		제2층 제238호	28.7347	12.1010	350,000,000
(48)		제2층 제239호	27.0641	11.3974	329,000,000
(49)		제2층 제240호	23.7229	9.9903	306,000,000
(50)		제3층 제301호	288.0492	121.3052	5,580,000,000
(51)		제3층 제302호	217.9816	91.7979	3,730,000,000
(52)		제3층 제304호	57.5036	24.2163	1,180,000,000
(53)		제4층 제401호	80.7743	34.0162	540,000,000
(54)		제4층 제402호	196.1224	82.5924	1,270,000,000
(55)		제4층 제403호	66.5004	28.0051	445,000,000
(56)		제4층 제404호	39.4747	16.6239	264,000,000
(57)		제4층 제405호	40.1282	16.8991	268,000,000
(58)		제4층 제406호	40.1282	16.8991	268,000,000
(59)		제4층 제407호	34.6562	14.5947	232,000,000
(60)		제4층 제408호	34.6562	14.5947	232,000,000
(61)		제4층 제409호	34.6562	14.5947	232,000,000
(62)		제4층 제410호	34.6562	14.5947	232,000,000
(63)		제4층 제411호	36.2212	15.2537	242,000,000
(64)		제4층 제412호	99.8604	42.0539	668,000,000
(65)		제5층 제501호	147.7622	62.2266	988,000,000
(66)		제5층 제502호	201.9398	85.0423	1,310,000,000
(67)		제5층 제503호	99.3604	41.8433	664,000,000
(68)	제5층 제504호	57.0482	24.0245	381,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상			전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(69)		제5층 제505호	39.4747	16.6239	264,000,000
(70)		제5층 제506호	40.1283	16.8991	268,000,000
(71)		제5층 제507호	40.1283	16.8991	268,000,000
(72)		제5층 제508호	32.8322	13.8265	220,000,000
(73)		제5층 제509호	65.6644	27.6530	439,000,000
(74)		제5층 제510호	32.8322	13.8265	220,000,000
(75)		제5층 제511호	59.7737	25.1723	400,000,000
(76)		제5층 제512호	99.8317	42.0419	667,000,000
(77)		제6층 제601호	152.4968	64.2205	988,000,000
(78)		제6층 제602호	204.0424	85.9277	1,320,000,000
(79)		제6층 제603호	164.1095	69.1109	1,060,000,000
(80)		제6층 제604호	107.5215	45.2802	719,000,000
(81)		제6층 제606호	83.3725	35.1104	557,000,000
(82)		제6층 제607호	191.1025	80.4784	1,240,000,000
(83)		제6층 제609호	34.828	14.6670	233,000,000
(84)	세종엠브릿지1	제7층 제701호	154.1756	64.9275	999,000,000
(85)		제7층 제702호	205.0386	86.3473	1,330,000,000
(86)		제7층 제703호	164.1095	69.1109	1,060,000,000
(87)		제7층 제704호	107.5214	45.2801	719,000,000
(88)		제7층 제705호	80.819	34.0350	540,000,000
(89)		제7층 제709호	128.6126	54.1622	860,000,000
(90)		제7층 제711호	35.4198	14.9162	237,000,000
(91)		제8층 제801호	185.3425	78.0527	1,200,000,000
(92)		제8층 제802호	133.1665	56.0800	890,000,000
(93)		제8층 제803호	67.882	28.5869	454,000,000
(94)		제8층 제804호	57.0482	24.0245	381,000,000
(95)		제8층 제807호	44.5667	18.7682	298,000,000
(96)		제8층 제811호	35.5682	14.9787	238,000,000
(97)		제8층 제814호	35.4198	14.9162	237,000,000
(98)		제9층 제901호	452.9707	190.7581	2,940,000,000
(99)		제9층 제902호	57.0481	24.0245	381,000,000
(100)		제9층 제903호	119.7311	50.4220	800,000,000
(101)		제9층 제905호	34.717	14.6203	232,000,000
(102)		제9층 제909호	99.8315	42.0417	667,000,000
(103)		제10층 제1001호	120.4152	50.7101	805,000,000
(104)		제10층 제1002호	69.1756	29.1317	462,000,000
(105)		제10층 제1003호	52.2444	22.0015	349,000,000
(106)		제10층 제1004호	52.0715	21.9287	348,000,000
(107)		제10층 제1005호	82.9925	34.9504	555,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

		평가대상	면적		감정평가액(원)
			전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(108)		제10층 제1006호	192.34	80.9995	1,250,000,000
(109)		제10층 제1007호	99.8316	42.0418	667,000,000
(110)		제11층 제1101호	266.2388	112.1203	3,640,000,000
(111)		제11층 제1102호	202.5034	85.2796	2,770,000,000
(112)	세종엠브릿지2	제지1층 제비1-101호	1,580.9167	586.5157	13,800,000,000
(113)		제1층 제107호	26.5386	9.8457	706,000,000
(114)		제1층 제111호	39.42	14.6247	1,050,000,000
(115)		제1층 제112호	37.8509	14.0426	1,010,000,000
(116)		제1층 제113호	53.5485	19.8663	1,420,000,000
(117)		제1층 제114호	42.2104	15.6599	1,120,000,000
(118)		제1층 제115호	42.315	15.6987	1,130,000,000
(119)		제1층 제116호	42.315	15.6987	1,130,000,000
(120)		제1층 제117호	46.895	17.3979	1,340,000,000
(121)		제1층 제118호	46.895	17.3979	1,340,000,000
(122)		제1층 제119호	48.7987	18.1042	1,390,000,000
(123)		제1층 제120호	44.7562	16.6044	1,280,000,000
(124)		제1층 제121호	26.73	9.9168	762,000,000
(125)		제1층 제122호	20.0475	7.4376	510,000,000
(126)		제1층 제124호	21.36	7.9245	544,000,000
(127)		제1층 제125호	27.2513	10.1102	777,000,000
(128)		제1층 제127호	27.885	10.3453	795,000,000
(129)		제1층 제128호	20.2162	7.5002	514,000,000
(130)		제1층 제129호	43.0125	15.9575	1,230,000,000
(131)		제1층 제130호	46.8975	17.3988	1,340,000,000
(132)	세종엠브릿지2	제1층 제131호	43.0125	15.9575	1,230,000,000
(133)		제1층 제132호	46.8975	17.3988	1,340,000,000
(134)		제1층 제133호	48.51	17.9971	1,380,000,000
(135)		제1층 제135호	28.0128	10.3927	777,000,000
(136)		제1층 제136호	25.9554	9.6294	671,000,000
(137)		제2층 제214호	129.0455	47.8755	1,570,000,000
(138)		제2층 제215호	41.6	15.4335	506,000,000
(139)		제2층 제216호	71.8125	26.6422	901,000,000
(140)		제2층 제217호	54.3701	20.1712	682,000,000
(141)		제2층 제218호	54.3712	20.1716	682,000,000
(142)		제2층 제220호	46.9449	17.4164	589,000,000
(143)		제2층 제223호	53.7	19.9226	673,000,000
(144)		제2층 제224호	53.7	19.9226	673,000,000
(145)		제2층 제226호	43.9875	16.3192	552,000,000
(146)		제2층 제227호	53.5994	19.8852	591,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상			전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(147)		제2층 제228호	46.0842	17.0971	491,000,000
(148)		제3층 제301호	285.7478	106.0116	5,320,000,000
(149)		제3층 제302호	205.9781	76.4173	3,920,000,000
(150)		제3층 제303호	159.1186	59.0326	3,030,000,000
(151)		제3층 제304호	90.2301	33.4751	1,750,000,000
(152)		제3층 제305호	81.9222	30.3929	1,590,000,000
(153)		제4층 제401호	66.1304	24.5342	442,000,000
(154)		제4층 제403호	50.1205	18.5946	335,000,000
(155)		제4층 제404호	42.6356	15.8177	285,000,000
(156)		제4층 제409호	20.1616	7.4799	135,000,000
(157)		제4층 제411호	273.3704	101.4197	1,770,000,000
(158)		제4층 제412호	22.0242	8.1709	147,000,000
(159)		제5층 제501호	394.7041	146.4341	2,480,000,000
(160)		제5층 제502호	447.0766	165.8642	2,810,000,000
(161)		제6층 제601호	394.704	146.4341	2,480,000,000
(162)		제6층 제602호	478.7477	177.6141	3,000,000,000
(163)		제7층 제701호	394.7024	146.4335	2,480,000,000
(164)		제7층 제702호	485.2198	180.0152	3,040,000,000
(165)		제8층 제801호	394.7024	146.4335	2,480,000,000
(166)		제8층 제802호	447.0707	165.8620	2,810,000,000
(167)		제9층 제901호	394.7032	146.4338	2,480,000,000
(168)		제9층 제902호	311.1807	115.4472	1,950,000,000
(169)		제10층 제1001호	428.213	158.8658	4,070,000,000
(170)		제10층 제1002호	409.9628	152.0951	3,900,000,000
(171)		제11층 제1101호	292.5664	108.5413	4,110,000,000
(172)		제11층 제1102호	50.8522	18.8660	696,000,000
합계			19,620.2371	7,773.8792	200,665,000,000

결정의견

담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

~

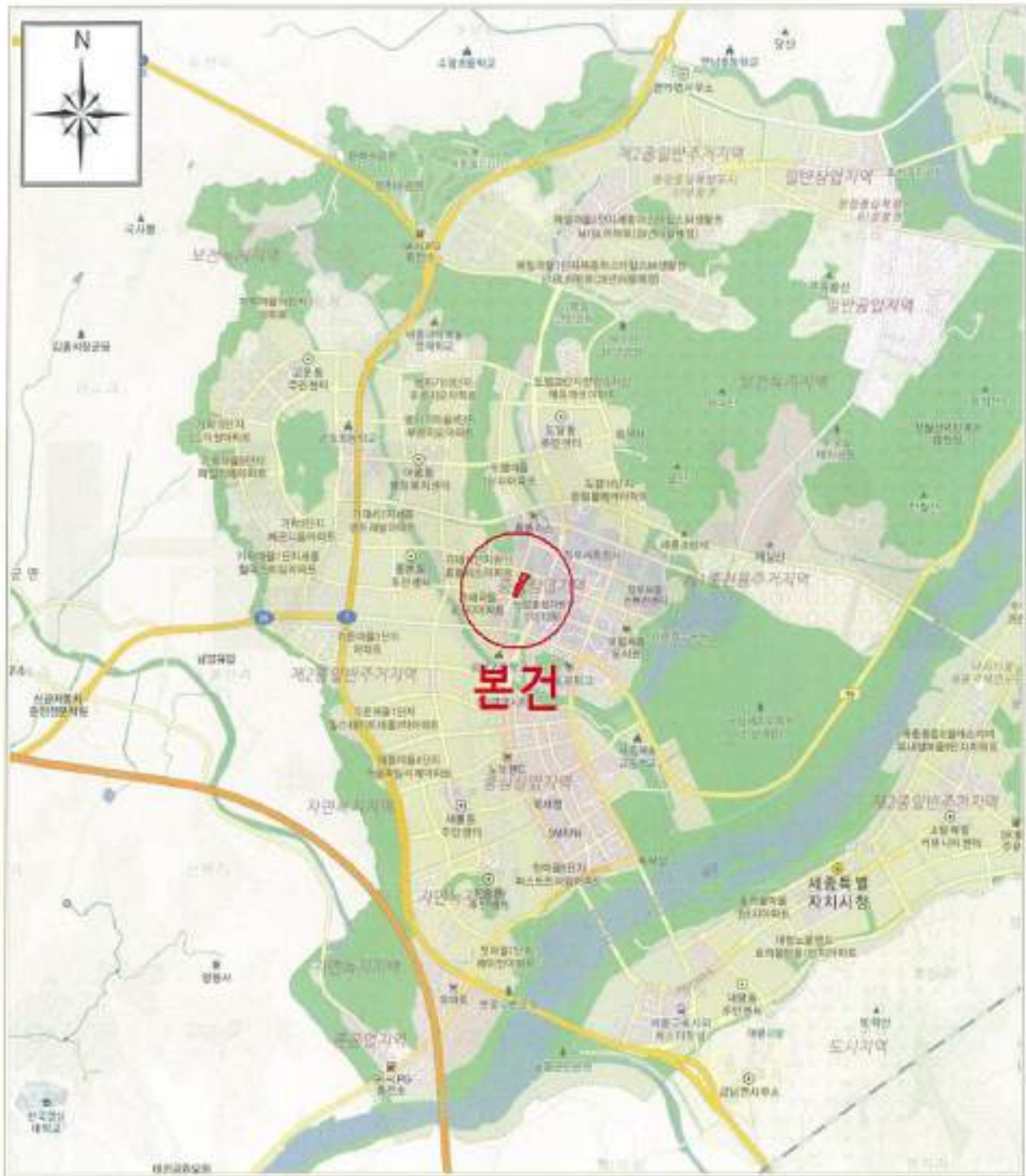
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 세종특별자치시 어진동 소재 '정부세종청사' 남서측 인근에 위치하며, 주위 는 공공청사, 각종 근린생활시설, 업무시설, 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주 위 환경은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교 통 상황은 무난한 편임.
인접도로상태	본건 북측남측으로 폭 약 24m~26m 내외, 서측으로 폭 약 20m 내외의 포장도로 와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1) 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 특화경관지구, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정 수도 후속대책을 위한 연기-공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>. 일련번호 2) 자연녹지지역, 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 특화경관지구, 지 구단위계획구역, 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축 사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구 역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기-공주 지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>.
건 물 구 조	철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트구조지붕 11층건 중 세종엠브릿지1 제1 하2층 제비2-101호 외 171개호로서, 외벽 : GFRC, 골드프릿글라스, 로이복층유리 마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감, 일부 대리석 마감 등, 바닥 : 타일 및 일부 카펫타일 마감 등,
이 용 상 황	일련번호 (1) ~ (111) : 세종엠브릿지1 건물 내 문화 및 집회시설, 판매시설, 근린 생활시설, 업무시설 등 일련번호 (112) ~ (172) : 세종엠브릿지2 건물 내 판매시설, 근린생활시설, 업무시 설 등
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 에스컬레이터, 스프링 클러 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	후첨 '임대차조사보고서' 참조
기타사항	-.

광역위치도

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외 1필지



가 격 참 고 도(본건 건물 내 분양사례)

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외 1필지



[범 례]

■ 본 건

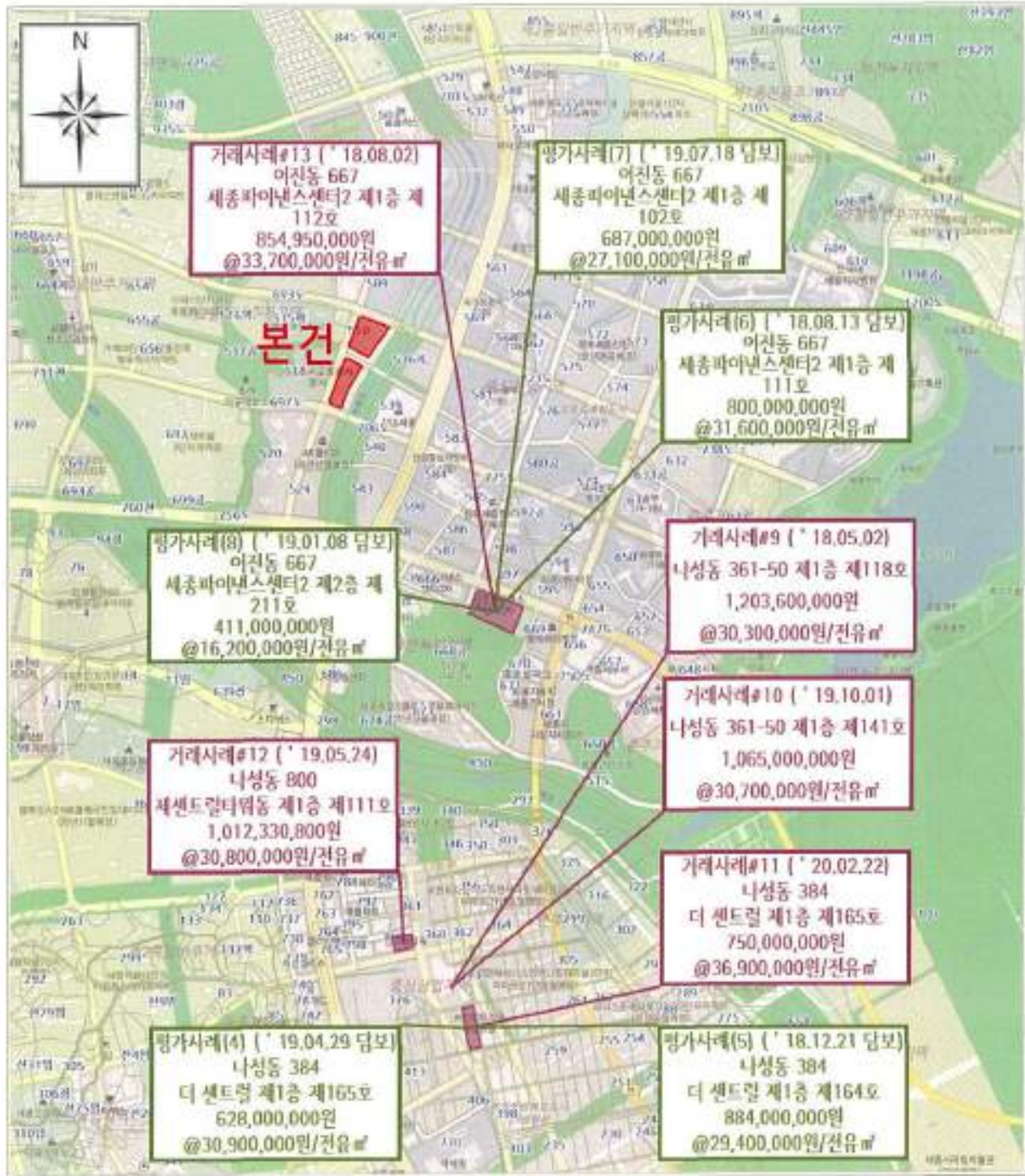
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도(판매시설, 근린생활시설)

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외 1필지



[범 례]

■ 본 건

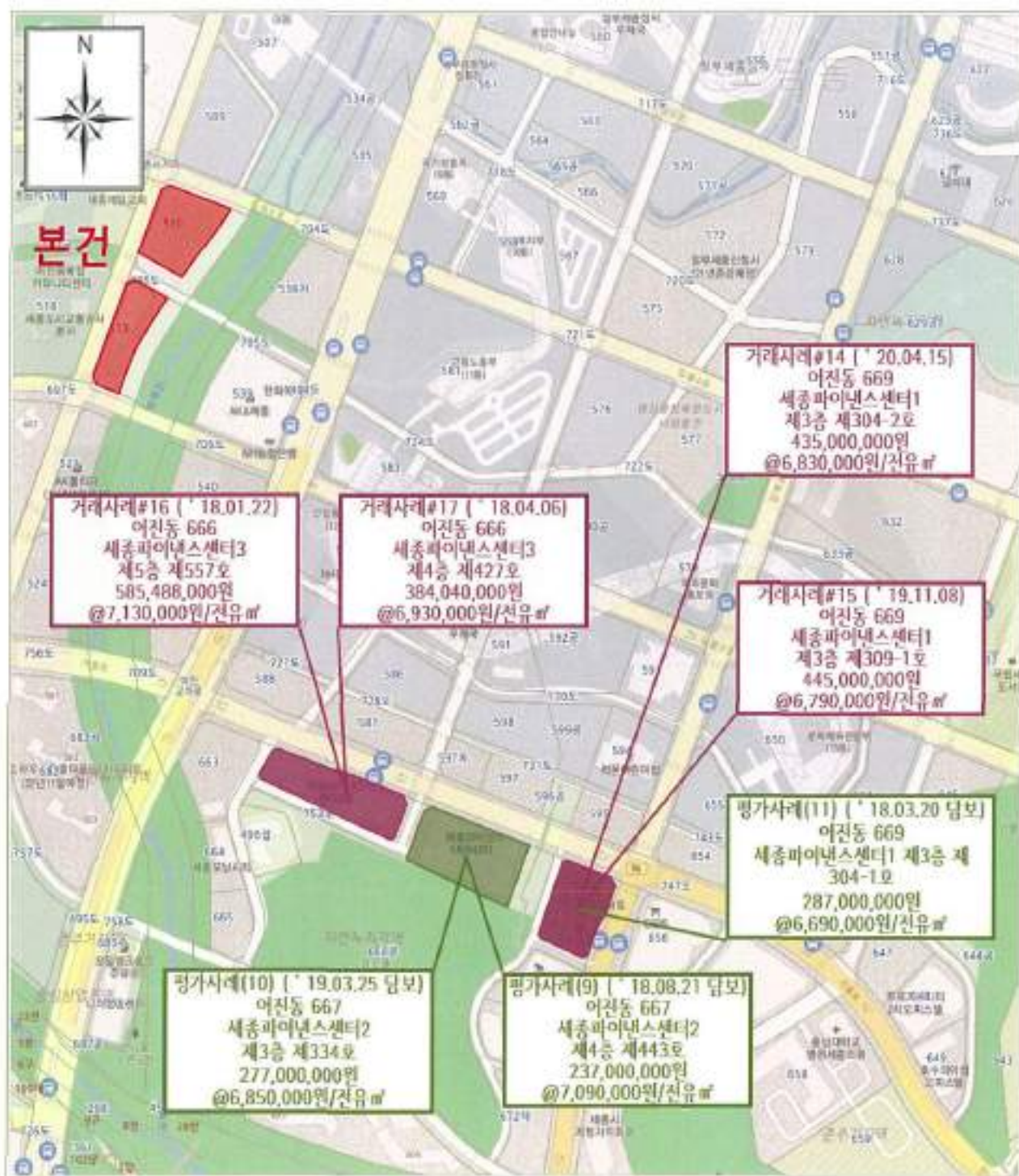
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도(업무시설)

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외 1필지



[별 례]

■ 본 건

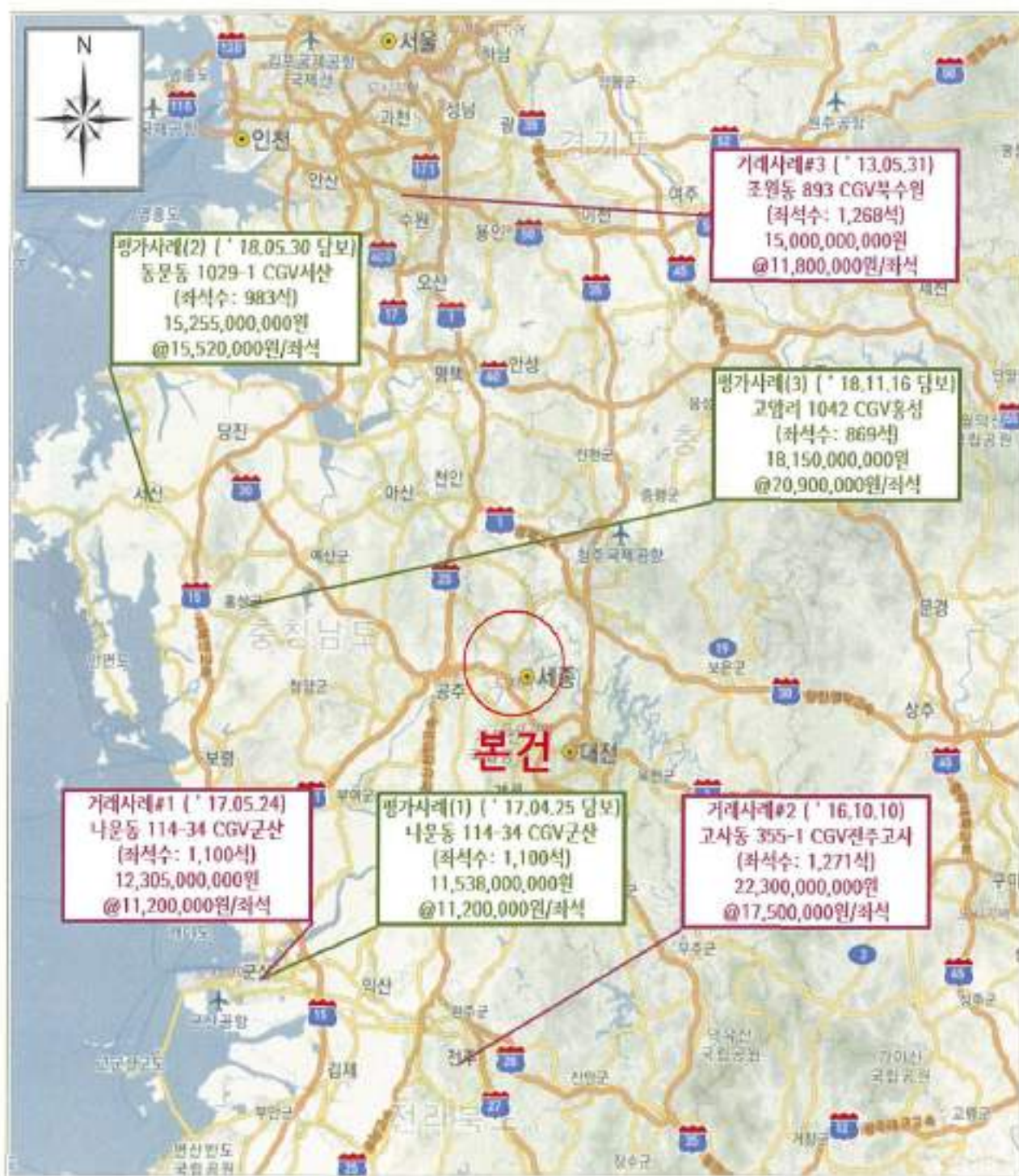
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도(영화관)

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외 1필지



[별 례]

■ 본 건

■ 평가사례

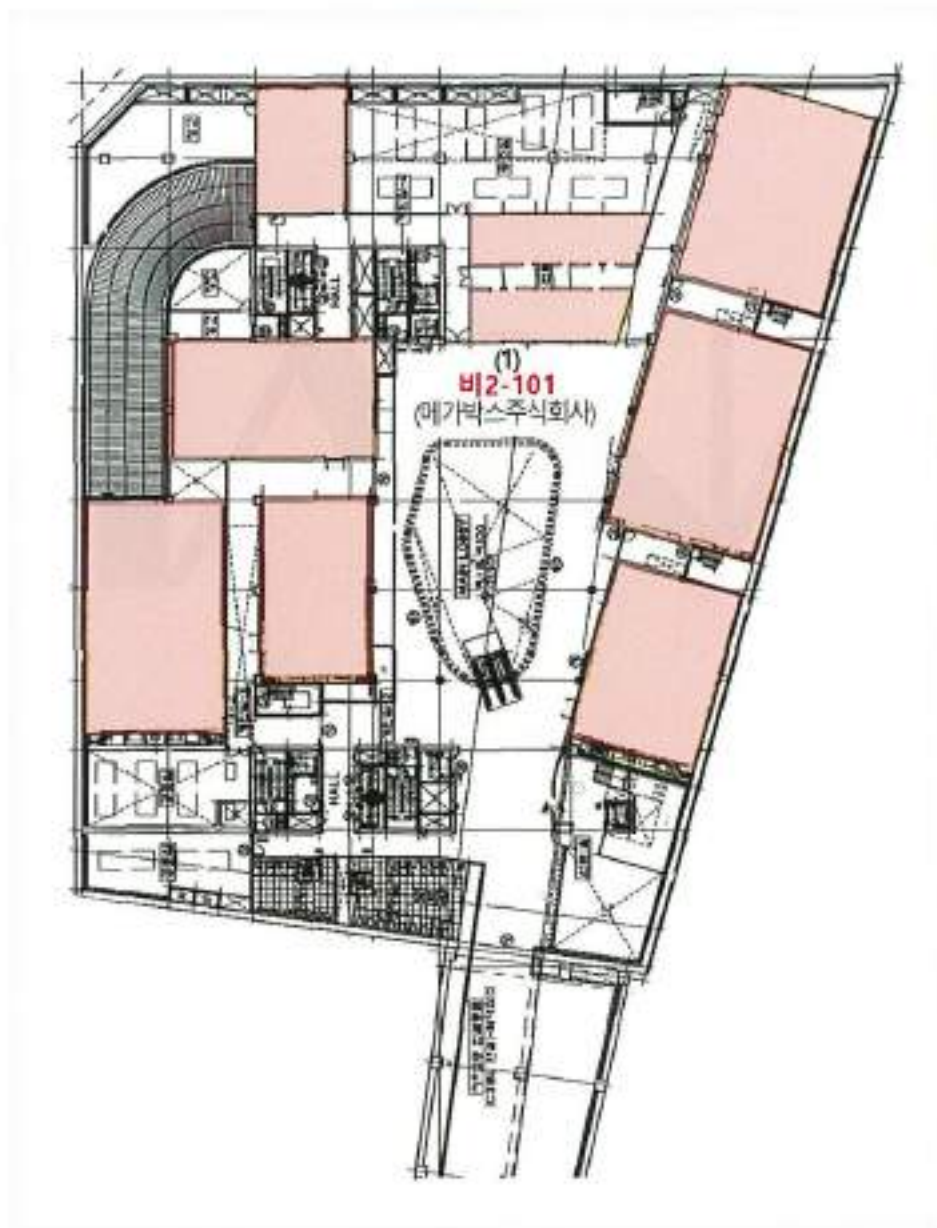
■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



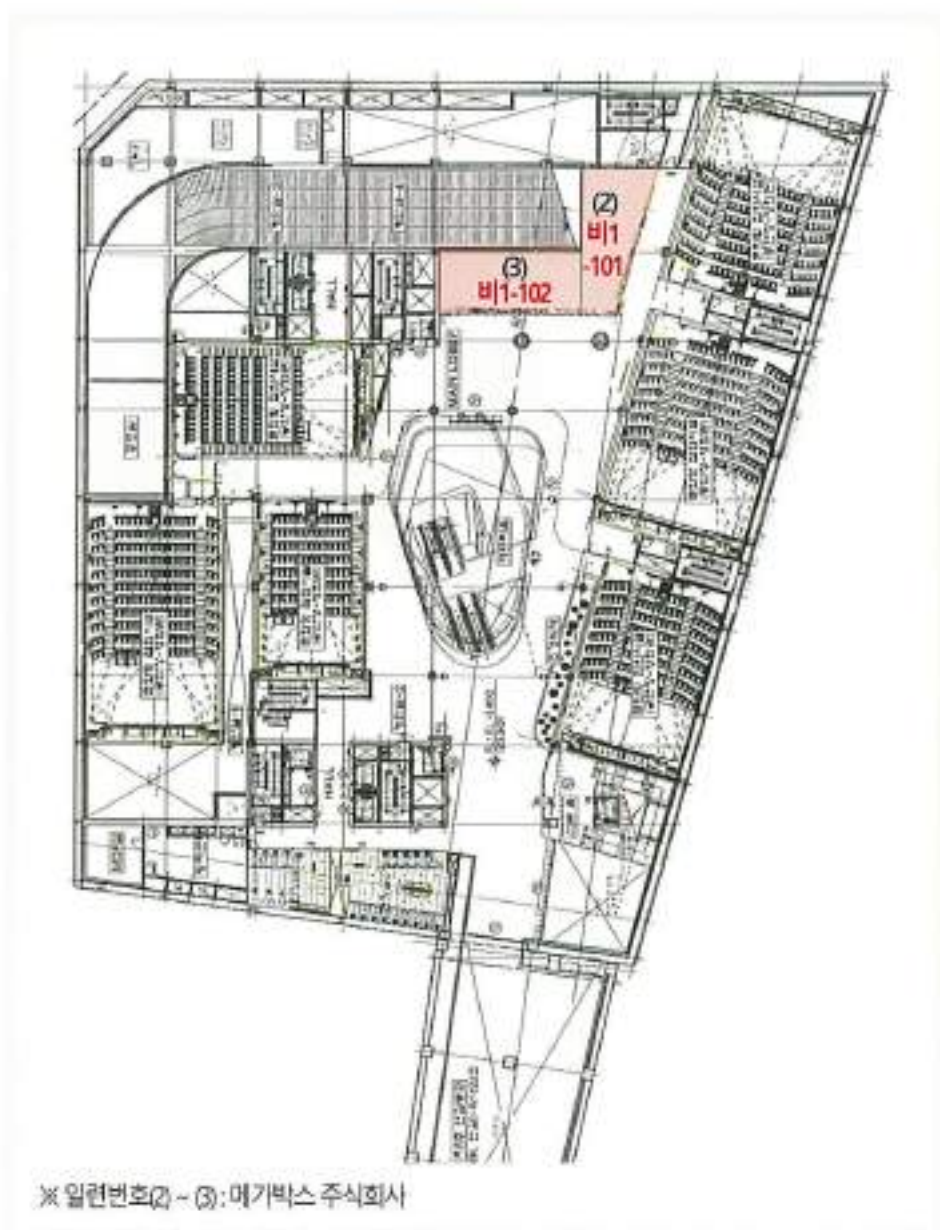
[제지하2층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



[제지하1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



[제1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



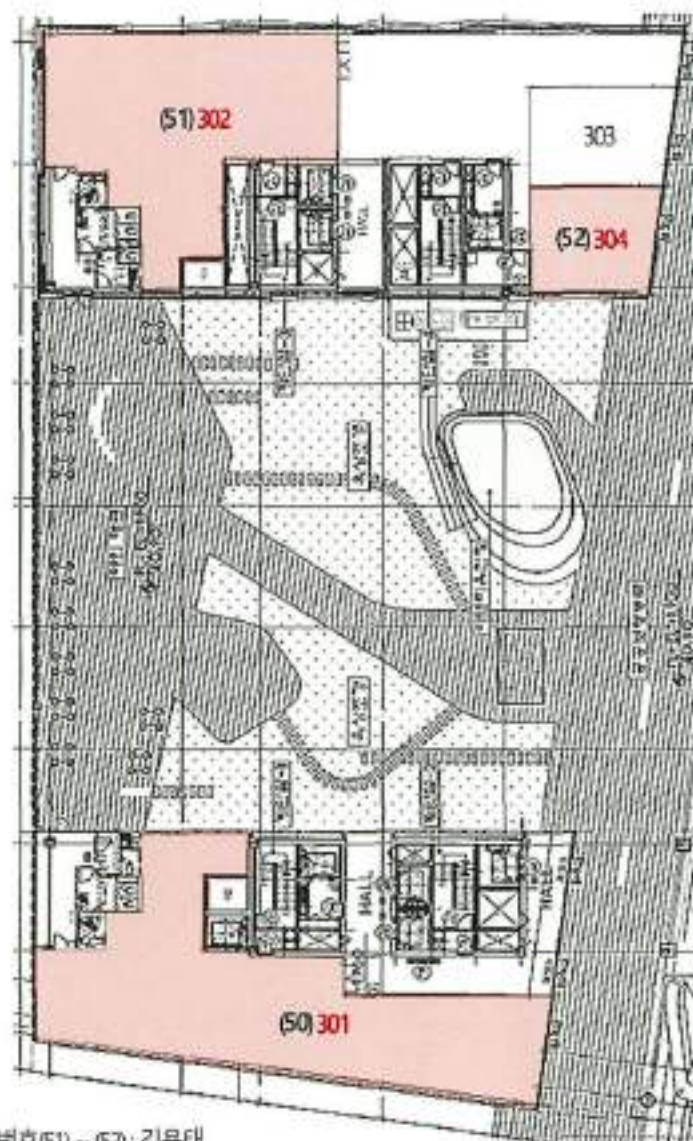
[제2층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



※ 일련번호(51) ~ (52): 김용태

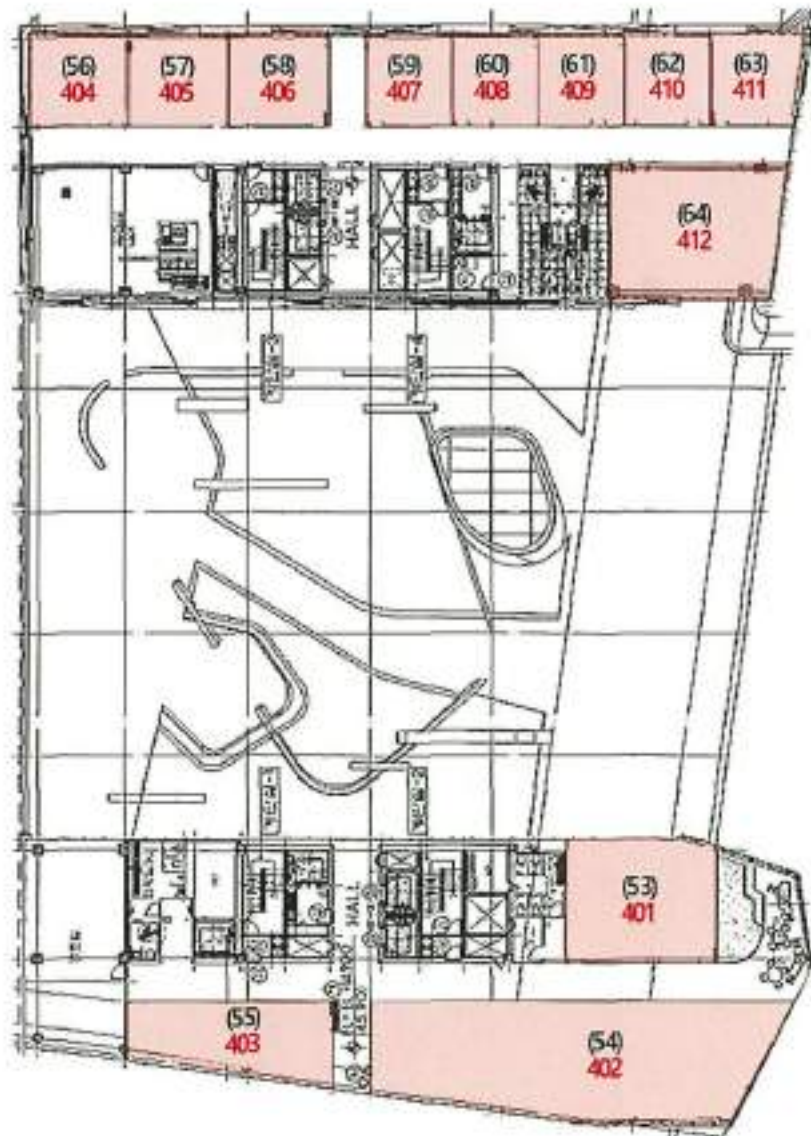
[제3층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



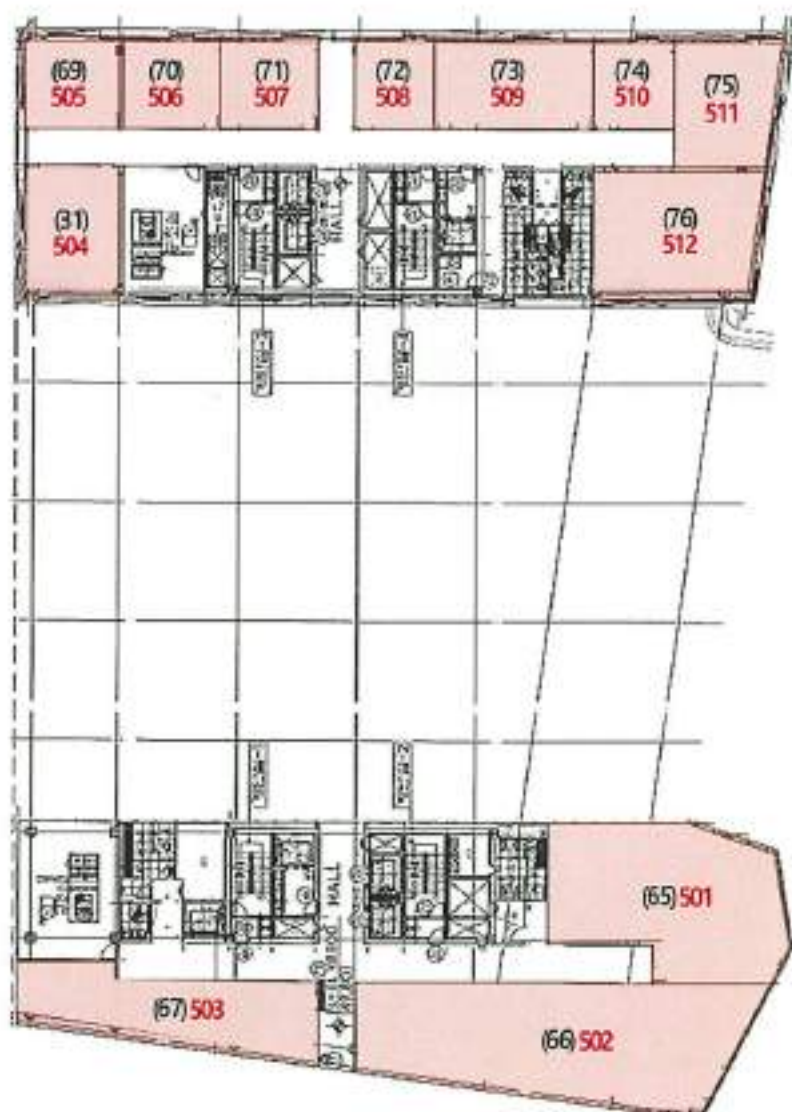
[제4층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



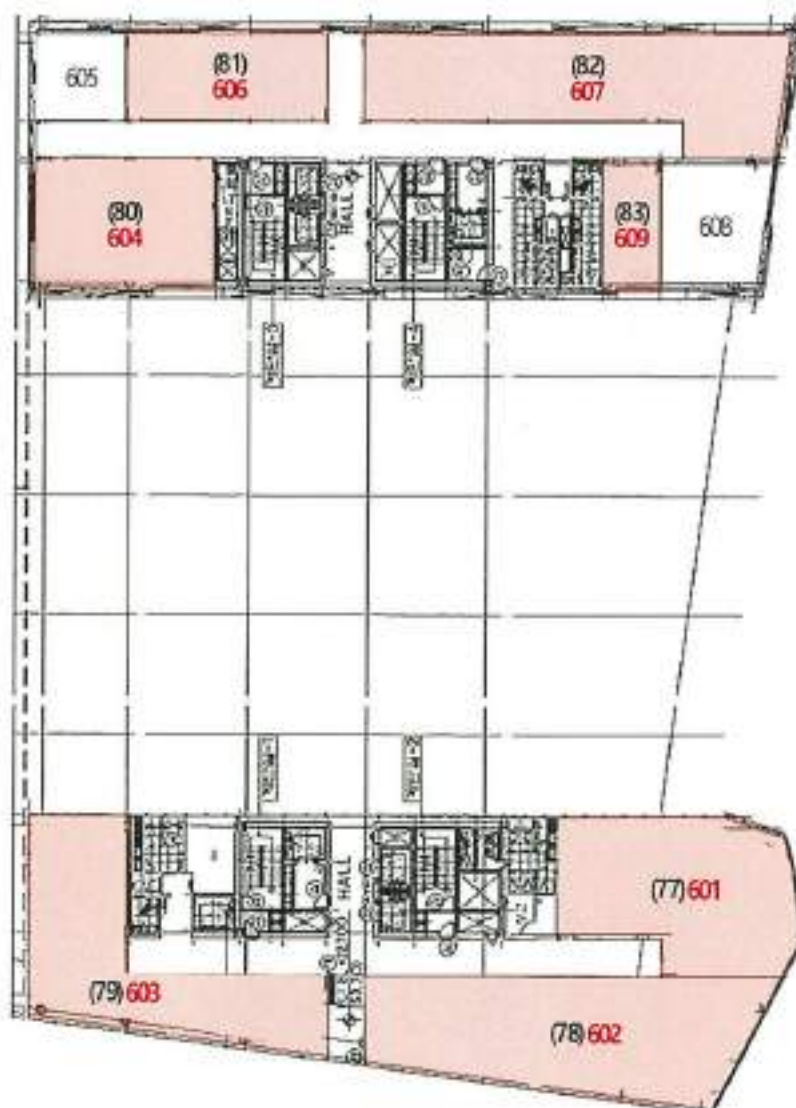
[제5층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



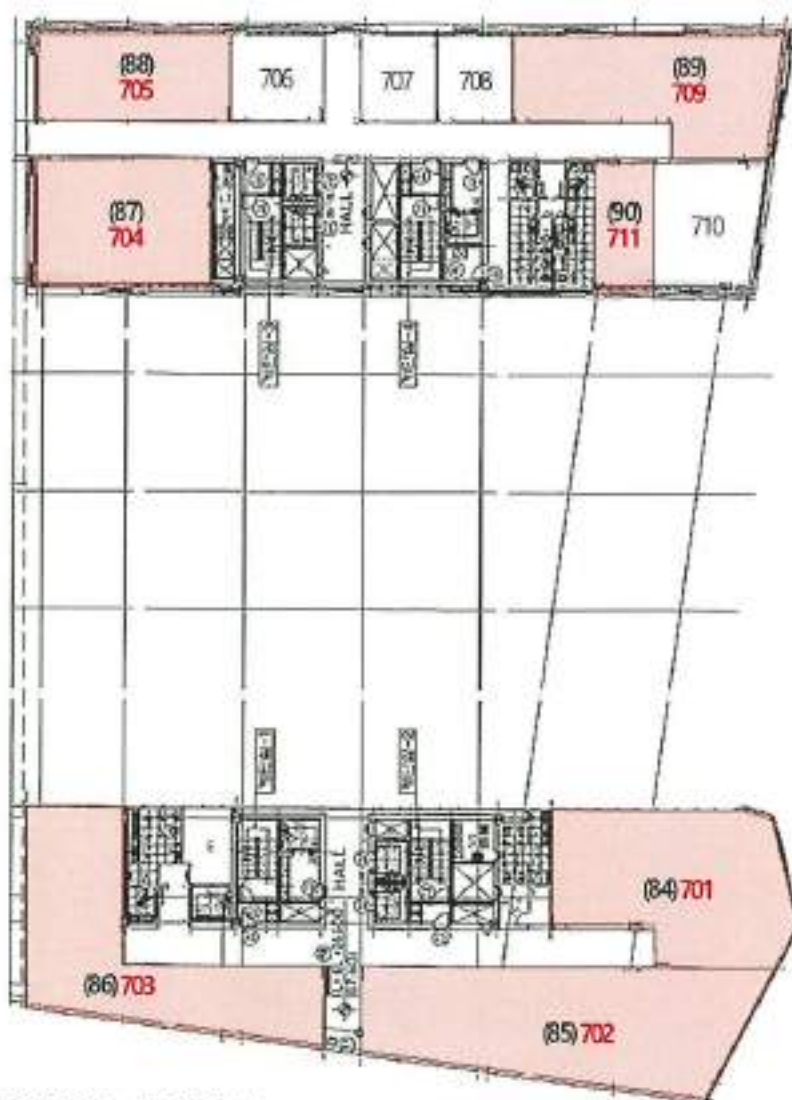
[제6층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



※ 일련번호(84) - (86) : 환경부

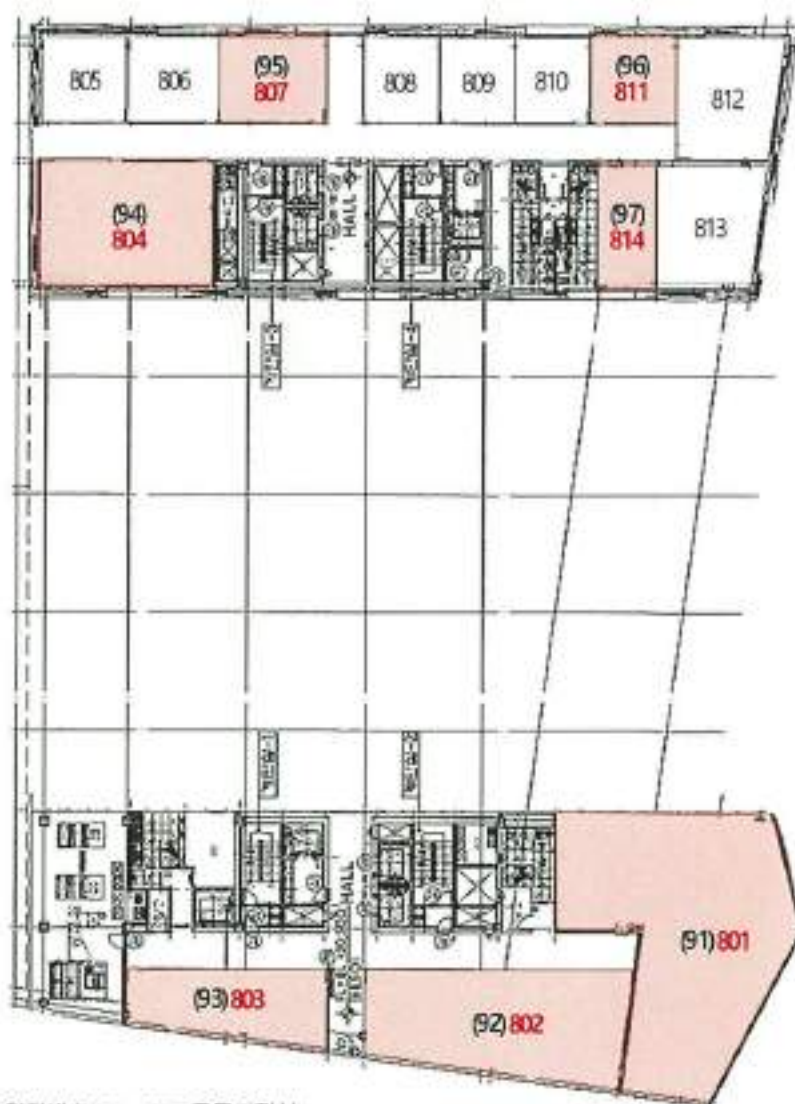
[제7층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



※ 일련번호(91) - (93) : 국무조정실

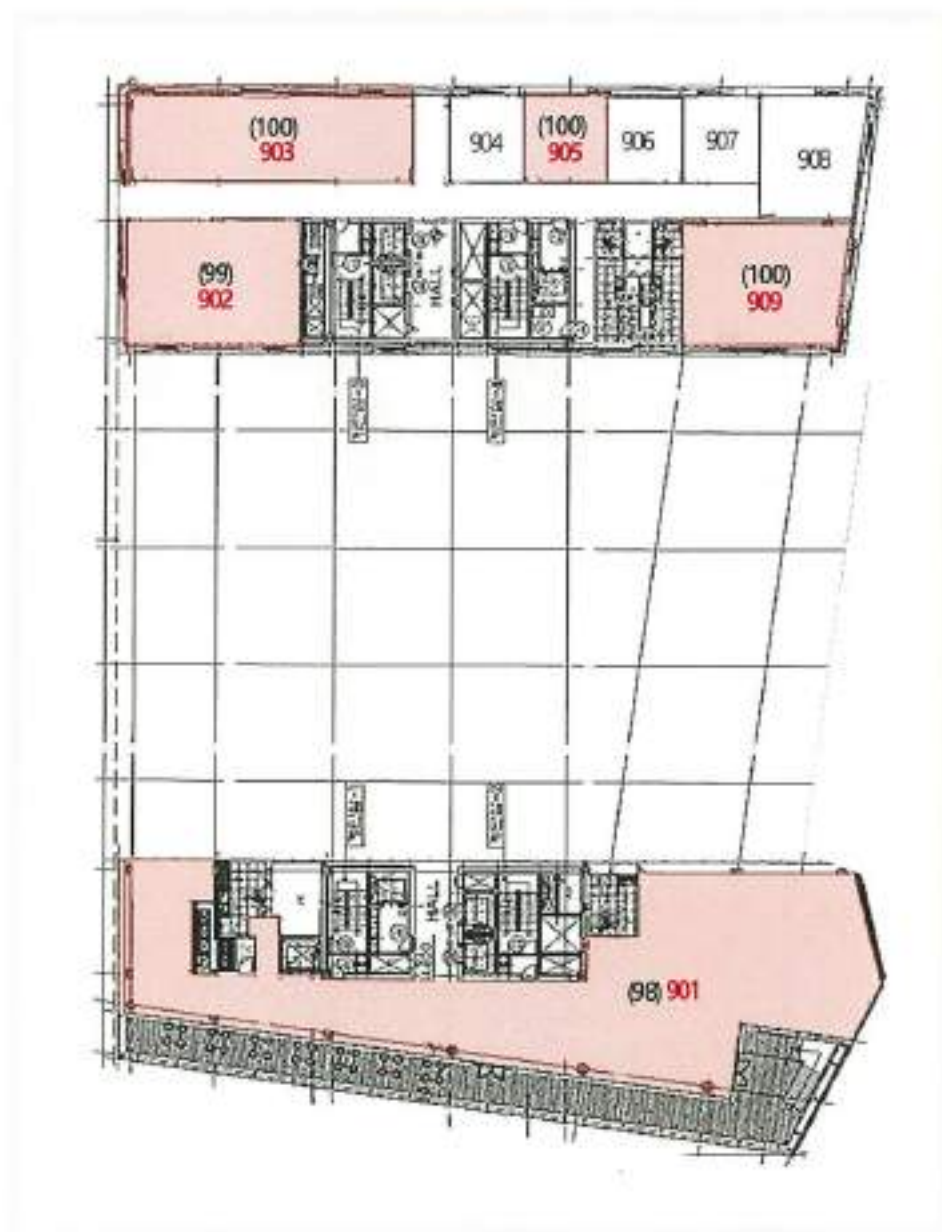
[제8층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



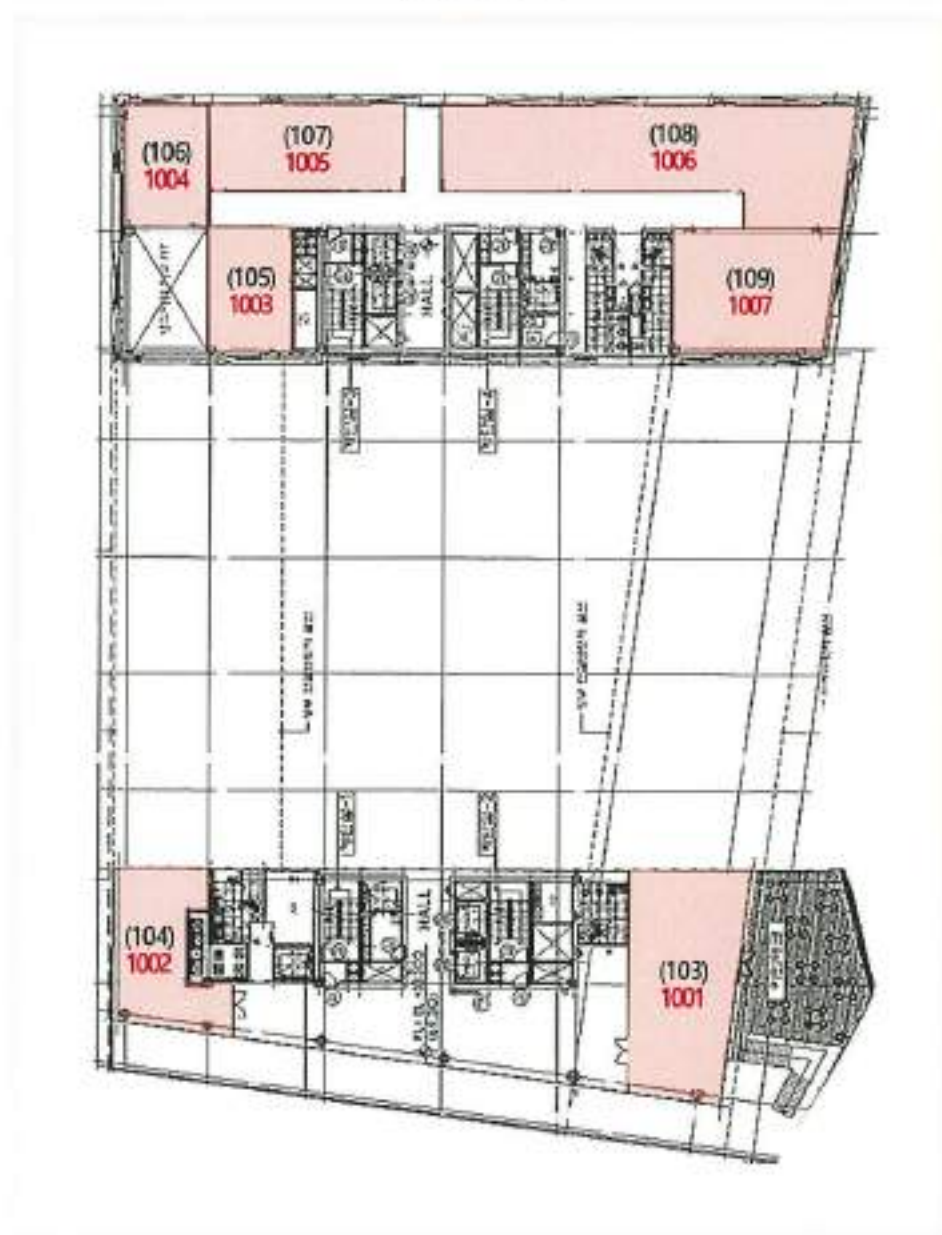
[제9층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



[제10층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지1>



[제11층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



[제지하1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



※ 일련번호(114): 손대원

[제1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제2하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



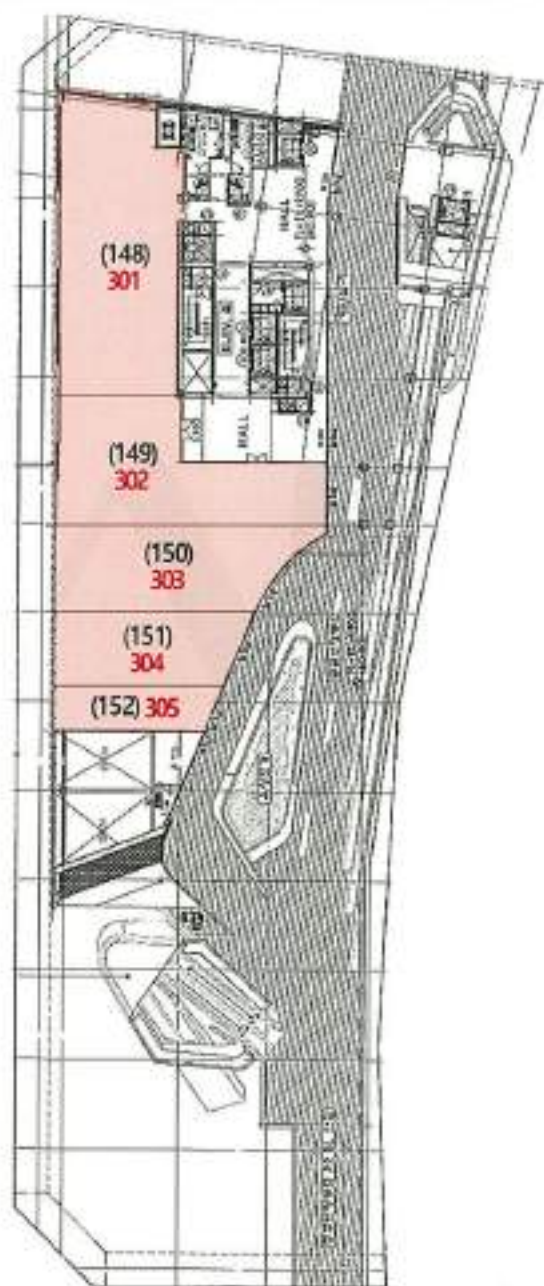
[제2층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



※ 일련번호(148): 주스테이지나인
※ 일련번호(150): 오국봉
※ 일련번호(151): 이은선

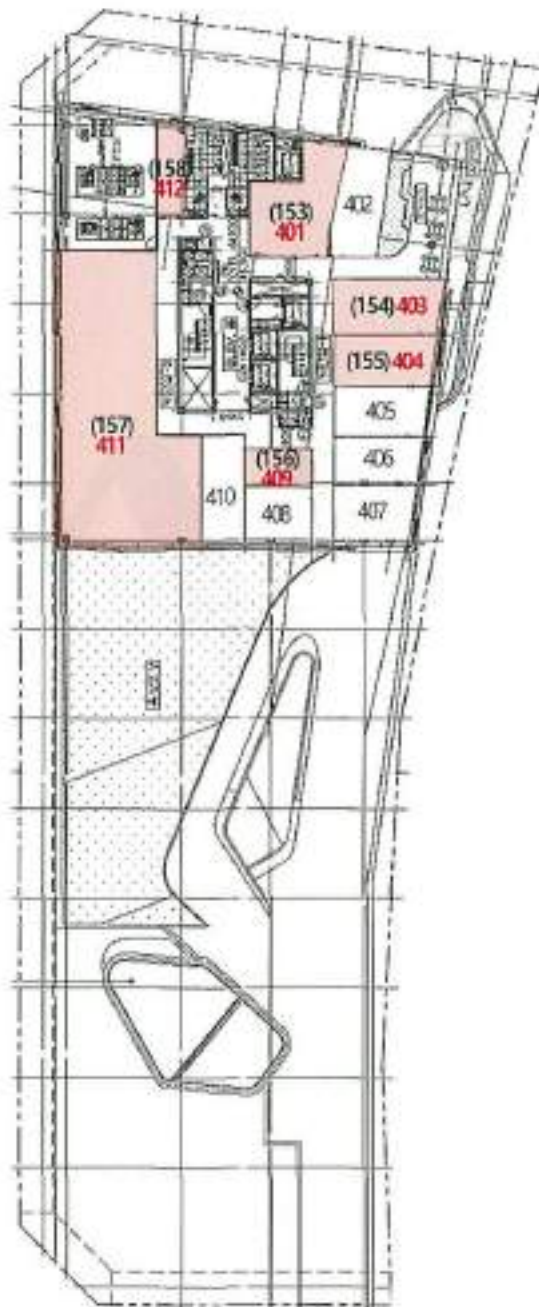
[제3층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



※ 일련번호(153) ~ (160): 위스테인지나인

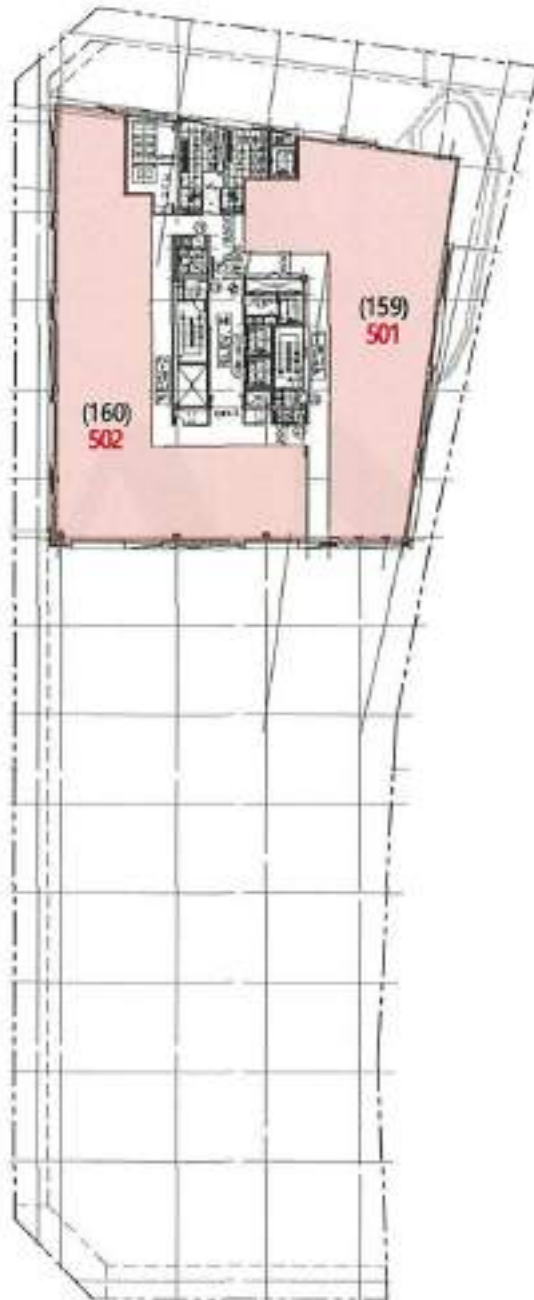
[제4층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



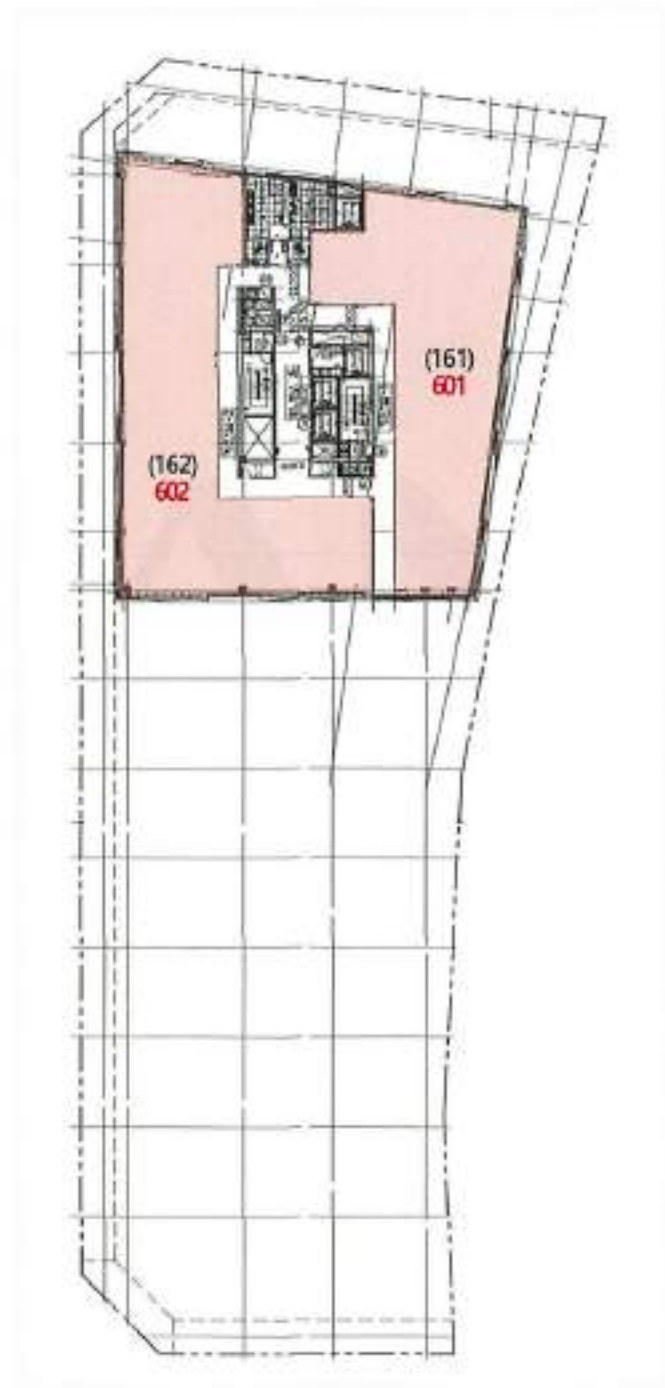
[제5층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



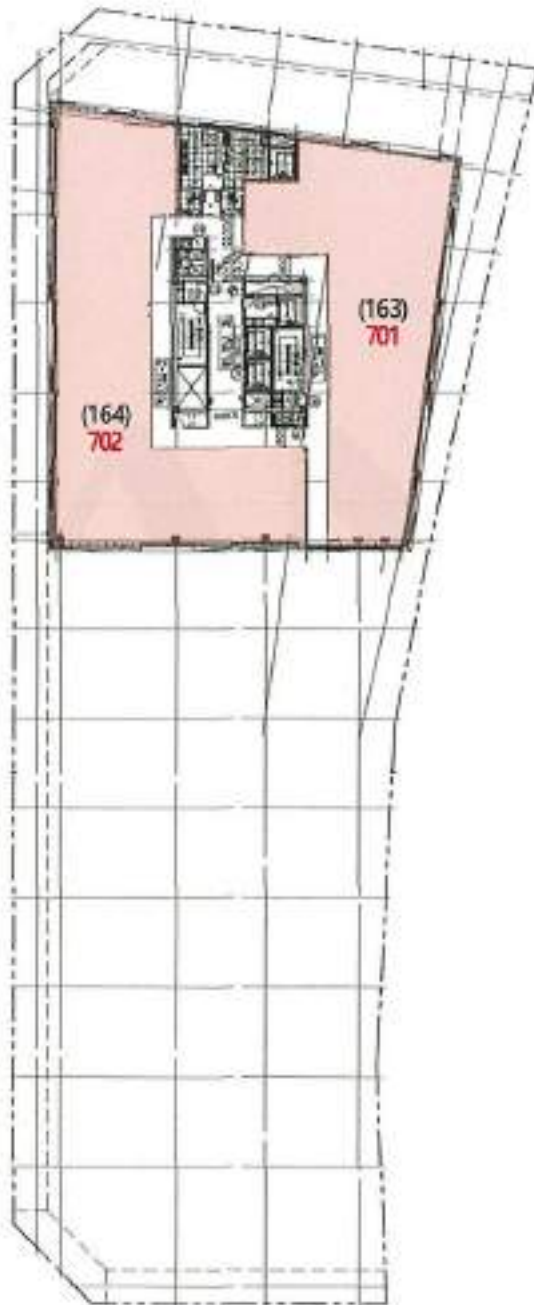
[제6층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



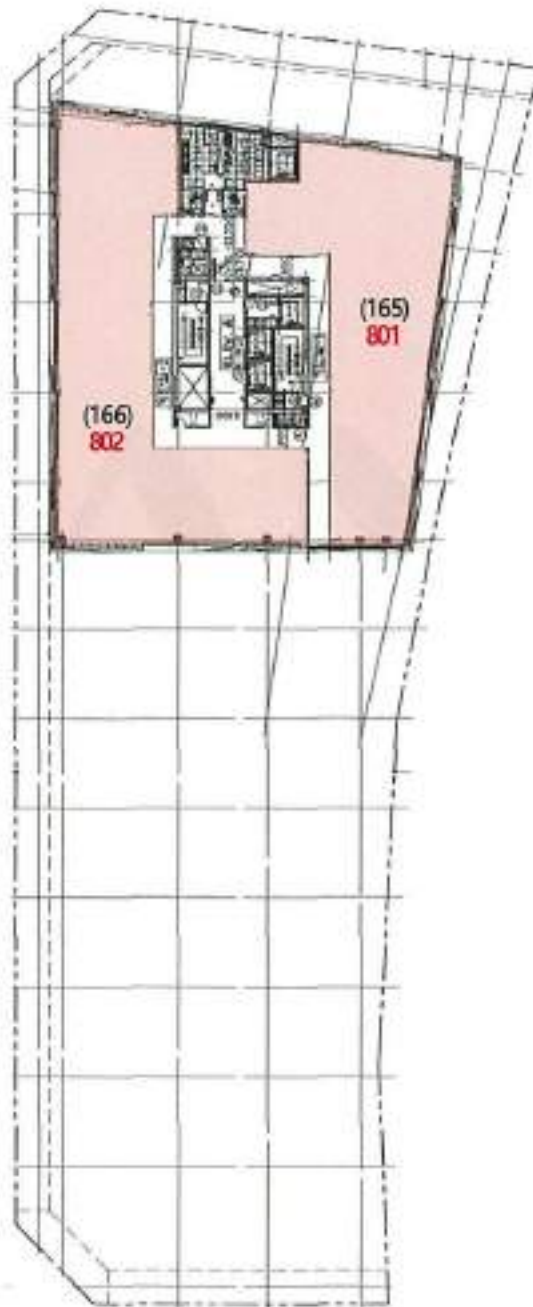
[제7층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



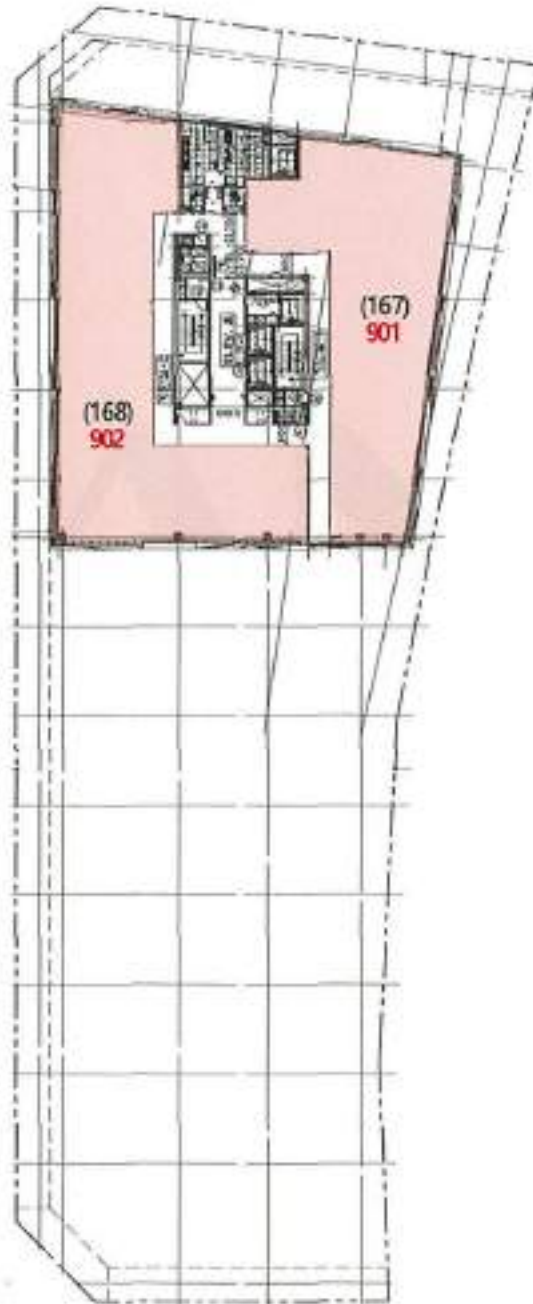
[제8층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



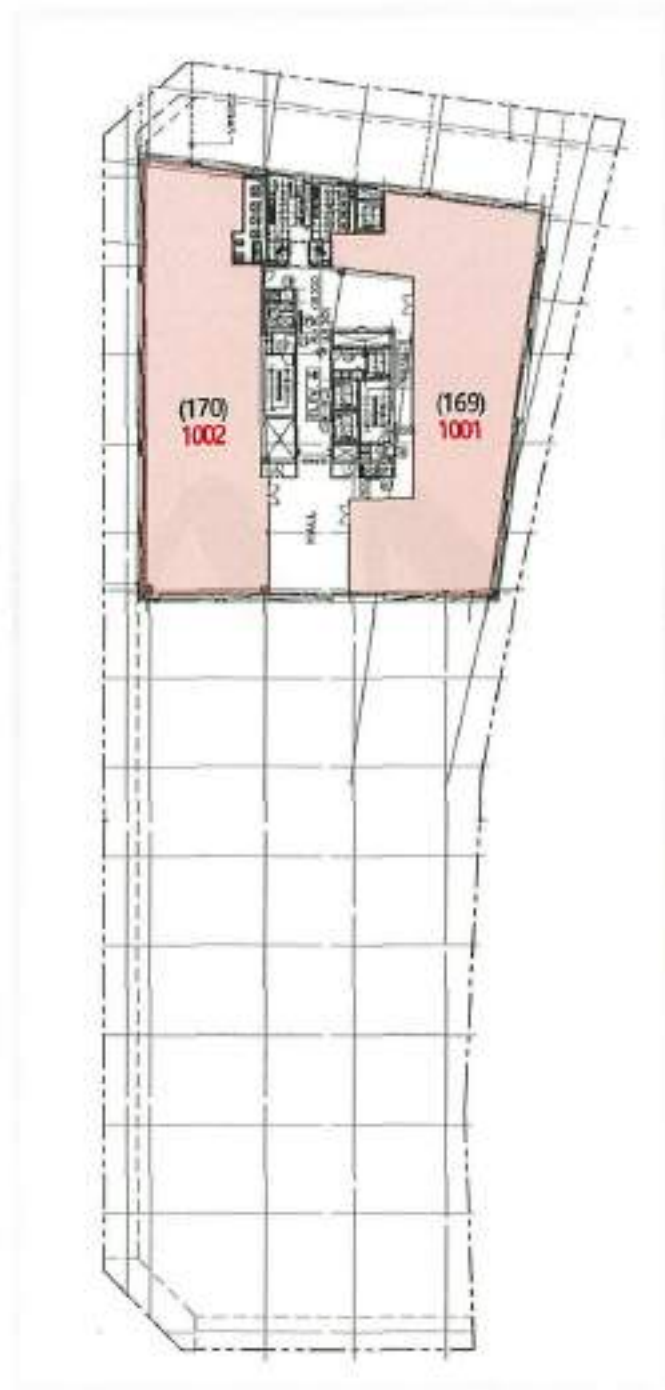
[제9층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



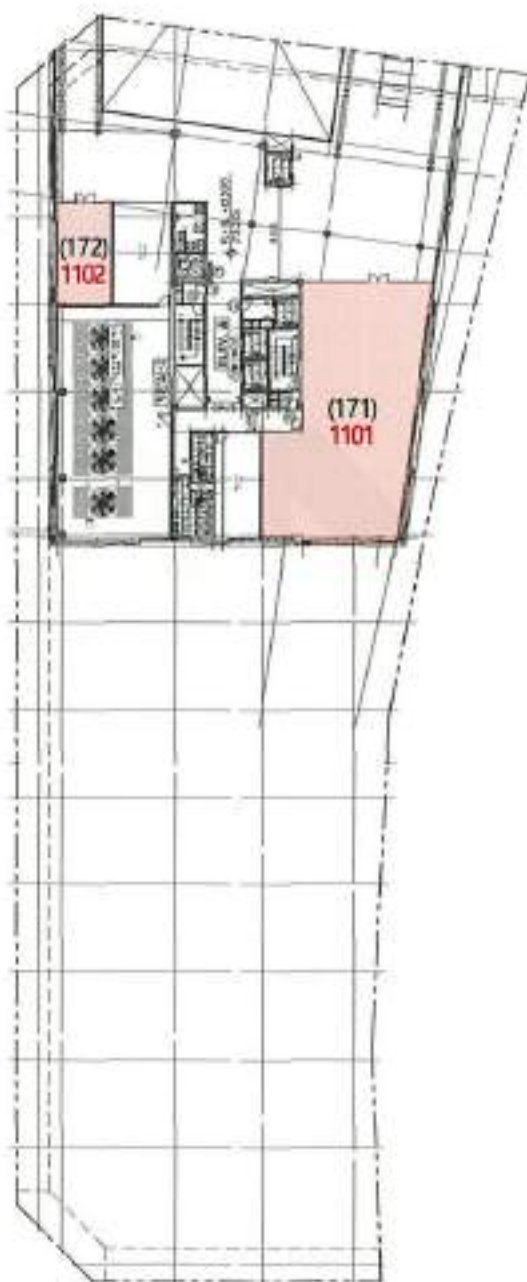
[제10층]

건물내부구조도 및 임대개황도



세종엠브릿지1 제지하2층 제비2-101호 외 171개호
(호별배치도 및 내부구조도)

<세종엠브릿지2>



[제11층]

전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2020년 05월 14일

조사자 직위: 감정평가사 성명 : 황찬석

200

1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
-	(1) ~ (3)	-	-	여가박스주식회사	-	-	₩1,000,000,000	₩23,850,000	-
	위탁운영계약	세종엠브릿지1 일부 세종엠브릿지2 일부							-
-	(51), (52)	-	-	김용태	-	-	₩50,000,000	₩5,000,000	-
-	(84) ~ (86)	-	-	환경부	-	-	-	₩11,850,000	-
-	(91) ~ (93)	-	-	국무조정실	-	-	-	₩9,800,000	-
-	(114)	-	-	손대원	-	-	₩80,000,000	₩3,800,000	-
-	(148)	-	-	(주)스테이지나인	-	-	₩26,000,000	매출임대료	-
-	(150)	-	-	오국봉	-	-	₩50,000,000	₩5,000,000	-
	(151)	-	-	이은선	-	-	₩27,340,000	₩2,460,600	-
-	(153) ~ (160)	-	-	(주)스테이지나인	-	-	₩373,716,891	매출임대료	-
	합계						₩1,607,056,891	₩61,760,600	
		- 이 하 여 백 -							

2. 주민등록 현황

세대주 성명	임차계약자 성명	세대주와 관계	주민등록번호	전입일자	비고
			해당 없음		

일련번호

호

[엠 브 릿 지-세종] 오피스 임대차 계약서

계약자 확인

본인은 아래 사항 등 본 계약서의 계약내용을 충분히 숙지하고 계약을 체결합니다.

- 임대인(겸 수탁자)과 임차인은 본 건 임대차목적물이 위탁자와 수탁자사이에 체결된 신탁 계약에 따른 신탁재산이라는 특수성을 인지하고, 본 건 임대차 계약을 체결합니다.
- 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.
- 본 건 임대차 계약과 관련하여 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 여하한 사유를 불문하고 공급자에 대한 관계에서 효력이 없으며, 향후 위 구두약정을 근거로 공급자에게 민·형사 소송 등 이의를 제기하지 않겠습니다.

계약체결일 : 2020 년 01월 16일

계약자 한 경 부 인



코리코자산신탁

영화관 임대차계약서

주식회사 에스에이치플러스

-임대인-



메가박스 주식회사

-임차인-



2016 년 4 월 8 일

MEGABOX

임대차계약서

본 임대차계약(이하 '본 계약'이라 한다)은 2016년 4월 8일에 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

‘갑’: 대전광역시 서구 도산로 161, 202호(빈동, 포도힐6차)에 본점을 두고 있는 주식회사 에스에이치플러스

‘을’: 경기도 성남시 분당구 탄천로 215(아람동, 탄천종합운동장 내)에 본점을 두고 있는 메가박스 주식회사

‘임대차목적물’의 표시

소재지 : 세종특별자치시 어진동 510(1-5 생활권 P1 블록 C30)(이하 ‘본건 건물’이라 한다. ‘본건 건물’의 명칭이 변경되는 경우에도 ‘본 계약’은 유효함)

위치 : ‘본건 건물’ 지하 1~2층 일부(별첨 도면 참조, 이하 ‘임대차목적물’이라 함)

용도 : 영화관, 매점, 기타 근린생활시설 등

계약면적 : 10,717.08㎡ (약 3,231.91평; 계약면적은 전용면적, 공용면적의 합)

• 전용 면적 : 5,595.82㎡ (약 1,692.74평)

• 공용 면적 : 5,121.26㎡ (약 1,549.17평)

*상기 계약면적은 면적확정 후 최종 정산하기로 하되, 면적의 사소한 증감은 보증금이나 임대료에 영향을 미치지 아니한다. 단, 면적의 증감이 영화관 수익에 현저한 영향을 미칠 정도일 경우 ‘갑’과 ‘을’은 보증금이나 임대료를 재조정하기로 한다.

다 음

제1조 [계약관계 및 영화관규모]

1. ‘본 계약’이 정하는 바에 따라 ‘갑’은 ‘을’에게 상기 표시 ‘임대차목적물’을 임대하고 ‘을’은 이를 임차한다.
2. ‘갑’은 ‘본 계약’의 계약기간 중 ‘임대차목적물’을 ‘을’의 사용·수익에 적합한 상태로 유지해야 한다.
3. 영화관의 규모는 상영관 7 개관, 총 좌석수 1,061 석으로 한다. 단, ‘을’은 영화관 경쟁력 강화를 위해 ‘을’의 판단으로 별첨의 영화관 및 부대시설 배치도를 변경



할 수 있으며, 상영편수 및 좌석수를 가감할 수 있다. 이 때 소요되는 비용은 '을'이 부담한다.

제2조 [업종]

1. '을'은 '임대차목적물' 내에서 영화상영업(영화제, 공연, 기타 각종 이벤트를 위한 상영관의 사용 등 포함, 이하 같음)을 주목적으로 '임대차목적물'을 '갑'으로부터 임차한다.
2. '을'은 제1항의 영화상영업 외에도 '임대차목적물' 내에 매점을 설치하여 운영할 수 있다.
3. '을'은 '임대차목적물' 내에 상업용 부스, 광고물, 각종 자판기(음료 자판기 포함) 등을 유치 및 설치할 수 있으며, 제3자에게 '임대차목적물'의 일부 또는 전부를 전대할 수 있다.

제3조 [설계 및 인허가]

1. '임대차목적물'에 대한 건축 설계, 기계설비 설계, 전기설비 설계, 인테리어 설계는 건축법 및 영화진흥법 등 관련법규에 부합하도록 '을'이 수행하여 이를 '갑'에게 제출하며, '갑'은 '을'이 제출한 설계를 수용하여 '본건 건물' 전체에 대한 설계를 수행한다. 한편 '본건 건물' 전체 설계 수행 시 '갑'에 의해 '을'이 제출한 설계에 변동사항이 있을 경우, '갑'은 이를 '을'에게 통보하여 '을'과 '합의'하여 변경하여야 하며 '을'과의 '합의' 없이 일방으로 설계를 변경하여서는 아니 된다.
2. '갑'은 '을'이 '임대차목적물'을 사용·수익(영업개시) 하는데 지장이 없도록 '본건 건물'의 설계, 공사 및 사용승인(준공)과 건축물 용도 등과 관련한 관련법(소방법 포함)상의 모든 인허가를 '갑'의 책임과 비용으로 독한다.
3. '을'은 '임대차목적물'의 영업 개시전까지 '임대차목적물' 운영과 관련된 제반 인허가(영화업신고, 영화상영관 등록, 매점영업신고 등)를 '을'의 책임과 비용으로 독한다. 단, '을'의 제반 인허가 취득을 위하여 '갑'은 '을'과 합의하여 '임대차목적물'의 영업을 위한 관련법규상의 세부용도 등을 반영해야 한다.
4. '갑'이 사용승인을 독한 후에라도 관련법령에 따라 수정이 필요한 부분이 발견될 경우, '갑'은 이를 수정하되 '을'의 영업에 지장을 주어서는 아니 된다.

제4조 [공사의 범위 및 비용 부담]

1. '갑'은 '을'이 '임대차목적물' 내의 인테리어 공사를 할 수 있도록 천장, 벽체, 객



석 하지철물 등이 시공된 건축물을 '갑'의 비용으로 시공하되 본조 3 항의 공사업
부분장표에 따라 시공한 임대차목적물을 '을'에게 제공하기로 한다.

2. '을'은 '을'의 비용으로 '임대차목적물'의 인테리어 공사 및 영화관기자재 설치를
수행한다.
3. 공사의 범위에 관한 세부사항은 별첨의 공사업부분장표에 따른다.

제5조 [임대차기간]

1. 임대차기간은 영화관 영업개시일(2018년 12월 예정, 건물 사용승인은 2018년 12월
까지 '갑'이 득하기로 한다.)로부터 만 15년까지로 한다. 단, '본 계약'의 효력은 계
약체결일로부터 유효하다.
2. 일방 당사자가 계약기간 만료 3개월 전까지 상대방에게 계약갱신의 거절 또는 계
약조건의 변경 의사를 서면으로 통지하지 아니한 경우, 본 계약은 동일한 조건의
로 5년간 자동으로 연장된다.

제6조 [임대차보증금]

임대차보증금은 금일십억원(W1,000,000,000)으로 하고, '을'은 임대차보증금을 아래와
같이 '갑'에게 현금으로 지급한다.

구분	금액	지급시기
계약금(10%)	금일억원 (W100,000,000)	'본 계약' 체결 후 7일 이내
중도금(40%)	금사억원 (W400,000,000)	영화관 인테리어 공사 개시 후, 7일 이내
잔 금(50%)	금오억원 (W500,000,000)	영화관 영업개시 후 7일 이내
계(100%)	금일십억원 (W1,000,000,000)	-

1. 제 22 조에 따라 '본 계약'이 종료되는 경우, '을'이 '본 계약'이 정하는 바에 따라
'임대차목적물'을 '갑'에게 명도하는 것과 동시에 '갑'은 임대차보증금을 '을'에게
반환하여야 한다.
2. 임대차보증금의 간주 임대료에 대한 부가가치세는 '갑'이 부담한다.

제7조 [채권 및 영업권보전]

1. '갑'은 '을'이 '갑'에게 지급하는 제 6 조의 임대차보증금의 반환 및 영업권을 담
보하기 위하여 아래와 같이 채권보전장치를 마련한다.

구분	채권보전장치
계약금	계약금에 대한 예금질권설정, 보증보험증권 등
중도금	계약금 및 중도금에 대한 예금질권설정, 보증보험증권 등

잔금	'을'의 전용면적에 대하여 선순위의 담보물권 및 제한물권이 없는 최선순위 임차권 동기(임대보증금:금일십억원(W1,000,000,000))설정 및 그 직후 순위의 제1순위 근저당권(채권최고액:금일십억원(W1,000,000,000))설정 / 제약금에 대한 담보설정 해제
* 임차권 및 근저당권 설정에 소요되는 비용은 '을'이 부담한다.	

2. '갑'이 제공하는 채권보전장치가 제1항의 조건 등 '을'이 만족할만한 수준에 비할 경우, '을'은 '갑'의 채권보전장치가 확보될 때까지 임대차보증금의 지급을 보류할 수 있다.
3. '갑'에게 제19조 제3항 제2호 내지 제6호의 사유가 발생하거나 기타 이와 유사한 상황이 발생함으로써 '본 계약' 종료시 '갑'의 '을'에 대한 임대차보증금반환 의무 이행을 기대하기 어려운 경우, '을'은 제19조 제3항에 따른 '본 계약' 해제·해지권 행사를 유보한 채, 제8조에 의한 '임대료' 지급을 보류할 수 있고, '갑'은 '을'의 이러한 임대료 지급 보류에 대하여 이의를 제기하지 않는다.

제8조 [임대료]

1. '을'은 매월 15일에 '임대차목적물'에 대한 적전일 임대료로 금삼천만원(W30,000,000 ; 부가가치세 별도)을 '갑'이 지정한 '갑'명의의 은행계좌로 현금 지급하기로 한다.
2. 임대차기간 내 임대료는 영업개시일로부터 만 5년 단위로 3%씩 인상하기로 한다.
3. 제5조의 영화관 영업개시일이 될 중에 개시되는 경우 및 '본 계약'이 될 중에 종료되는 경우, 해당월에 대한 임대료는 일한 계산 한다.
4. '을'은 영화관 영업개시일을 기준으로 매년 만 1년이 경과하는 시점에 연간 유료관람객수가 50 만명을 초과하는 경우, 아래의 방식으로 연간 유료관람객수 해당 구간에 기재된 인센티브를 정산하여 연간 유료 유료관람객수 산정자료와 함께 익월 임대료 지급시 함께 지급하기로 한다. 예를 들어, 연간 유료관람객수가 75 만명일 경우 인센티브로 금삼억육천만원(W360,000,000)을 지급 한다.

<인센티브 산정 기준>

연간 유료관람객수	인센티브
50 만명 초과 ~ 60 만명 이하	금일억이천만원(W120,000,000)
60 만명 초과 ~ 70 만명 이하	금이억사천만원(W240,000,000)
70 만명 초과 ~ 80 만명 이하	금삼억육천만원(W360,000,000)
80 만명 초과 ~ 90 만명 이하	금사억팔천만원(W480,000,000)
90 만명 초과 ~ 100 만명 이하	금육억원(W600,000,000)



100 만명 초과	금칠억이천만원(₩720,000,000)
-----------	-----------------------

5. '갑'과 '을'은 '본계약'이 제 22 조에 의해 종료되는 경우, '임대차목적물'의 영업종료 후 15 일 이내에 임대료를 정산한다.

제9조 [건물관리비, 제세공과금 등]

1. '을'은 공용면적 내에서 발생하는 전기료, 수도료, 공동청소비, 경비용역비, 공조기 및 열원사용과 관련된 비용(열원용 전기료, 가스료 등), '을'의 전용공조기 소모품(필터, 오일 등), '을'로부터 발생한 쓰레기처리비용, 주차장 관리비용 등을 포함하는 공용관리비를 부담한다. 단, '갑'은 '갑'이 시공하여 제공한 건축물 및 시설물이 불량, 노후화 등으로 수선하거나 교체하여야 하는 사항이 발생하는 경우 '갑'의 비용으로 그에 대한 수선 또는 교체할 의무를 부담하고, 수선 또는 교체비용을 '을'에게 공용관리비로 청구하지 않는다.
2. '을'이 부담하는 공용관리비는 '본건 건물'의 공용면적 전체의 관리에 실제로 소요되는 비용 중 '을'의 전용면적 비율에 따라 부담하기로 하고, '갑'은 관리비를 통하여 이익을 취하지 않도록 한다.
3. '을'은 '을'의 전용면적 내에 '을'이 설치한 시설물의 관리, 유지 보수를 직접 담당하고, '을'의 건물관리비 내에서 발생하는 전기료, 수도료, 화장료, 지역난방비 등 일체의 관리비용을 부담한다.
4. '을'은 '갑'이 산정한 건물관리비 및 그에 대한 부가가치세를 매월 '갑'이 정기적으로 정하는 시기에 '갑'에게 납부하여야 한다. 단, '갑'은 '을'의 업무편의를 위하여 납부 마감일을 가늠하여 적어도 시중은행의 10(십)영업일 이전에 '을'에게 관리비 세부 내역과 함께 관리비를 청구한다.
5. '임대차목적물'의 소유에 대하여 부과되는 제세공과금(교통유발부담금 등)은 '갑'이, '임대차목적물'의 사용·수익에 대하여 부과되는 제세공과금(환경개선부담금 등)은 '을'이 각각 부담한다.

제10조 [지급의 연체]

임대차보증금 및 기타 '갑'과 '을' 중 어느 일방이 상대방에게 지급하여야 할 금액을 '갑' 또는 '을'이 정해진 지급기일까지 지급하지 아니하는 경우, 그 일방은 상대방에게 그 지체된 금액에 대하여 연 18(십팔)%의 이율에 의한 지연손해금을 원금과 별도로 지급하여야 한다. 만일 지급기일이 시중은행의 휴무일일 때에는 지급기일은 휴무일 이후 최초로 도래하는 시중은행의 영업일로 자동 연기된다.



세종 엠브릿지 복합상업시설
운영 위탁 계약서

2018년 5월 28일

갑 [위탁자] 주식회사 에스에이치플러스
을 [수탁자] 주식회사 원신더블유물

세종 엠브릿지 복합상업시설 운영위탁 계약서

주식회사 에스에이치플러스(이하 "갑"이라 한다)는 세종특별자치시 어진동 510, 513번지 (이하 "소재지"라 한다)에 개발 중인 "업무 및 상업 복합시설 세종 엠브릿지(이하 "엠브릿지"라 한다)"의 경영주체로서 엠브릿지를 운영하는데 있어 주식회사 원신더블유물(이하 "을"이라 한다)을 위탁 운영과 관련된 용역 제공자로 지정하고 다음과 같은 운영위탁계약 (이하 "본 계약"이라 한다)을 체결한다.

- 다 음 -

제 1 조 (목 적)

본 계약은 2016년 8월 30일, 주식회사 에스에이치플러스(이하 "갑"이라 한다)와 주식회사 원신더블유물(이하 "을"이라 한다)이 체결한 "세종 엠브릿지 복합상업시설 경영위탁계약(이하 "경영위탁계약"이라 한다)"을 "세종 엠브릿지 복합상업시설 운영위탁계약서(이하 "운영위탁계약서"라 한다)로 변경하여 승계하는데 그 목적이 있으며, 본 운영위탁 계약서를 체결함과 동시에 경영위탁계약서는 그 효력을 상실한다.

제 2 조 (용어의 정의)

- ① "충매출"이라 함은 현금, 신용카드, 계좌이체 등 위탁부동산 운영으로 창출되는 일체의 수입을 말한다.
- ② "입점계약"이라 함은 특정매입계약, 임대계약(A형), 임대계약(B형)을 포함한 모든 계약형태를 말한다. (특정매입계약: 수수료매장, 임대계약(A형): 보증금+고정 월임대료, 임대계약(B형): 보증금+변동 월임대료(수수료))
- ③ "그랜드 오픈일"이라 함은 제3조 ④항 위탁대상 시설의 전체를 오픈하는 날을 지칭하며 준공일로부터 3개월 이내에 100% 오픈을 하기로 한다.

제 3 조 (위탁부동산의 표시)

- ① 소 재 지 : 세종특별자치시 어진동 510, 513
- ② 명 칭 : 세종 엠브릿지 복합상업시설
- ③ 면 적 : 건축 연면적 82,105.68㎡ (주후 설계변경 등의 사유로 변경 가능)

- ④ 대 상 : 본 조 ①항 및 본 조 ②항의 복합건축물 내,
 - C30 지상 1층 ~ 지상 3층, 11층
 - C31 지하 1층 ~ 지상 3층, 10층 ~ 11층
 (별지목록1. "목적물" 세부 면적표, 별지목록2. 층별 평면도 참조)
- ⑤ 본 조 ④항의 용역대상 면적 중 C30 지상 3층, 11층 및 C31 지상 3층, 10층, 11층
 은 "갑"과 "을"이 별도 협의를 통하여 위탁면적에 포함 여부를 결정한다.

제 4 조 (사업계획 수립)

- ① "을"은 2017년 12월 31일 "갑"에게 제출한 운영위탁 사업계획서(이하 "사업계획서"
 라 한다)(안)에 이어, 사업계획서(최종안)를 2019년 6월 30일까지 "갑"에게 제출하기
 로 한다.
- ② "갑"과 "을"은 ①항의 사업계획서(최종안)를 2019년 10월 31일까지 상호 합의하에
 확정한다.
- ③ ②항의 사업계획서에는 년차별 매출계획, 이익계획, 예상 레이아웃, 예상 입점브랜
 드 리스트, 조직도, 마케팅 계획, 운영비용, 그랜드 오픈을 위한 비용 등이 포함되어
 야 하며, "갑"과 "을"은 동 사업계획서를 기초로 예산 및 비용 등을 확정한다.
- ④ "갑" 또는 "을"은 사업계획과 관련하여 건축 및 그랜드 오픈을 진행하며 전반적인
 사업 방향의 변경이 필요할 경우 지체 없이 상대방에게 통보하여야 하고, "갑"과
 "을"은 상호 합의 하에 새로운 사업계획을 수립하기로 한다.

제 5 조 (운영위탁업무 범위)

운영위탁업무는 "위탁부동산"에 대해 효율적인 입점계약과 영업 관리를 위한 운영위탁
 으로써 그 업무 범위는 다음과 같다.

- ① 위탁부동산의 영업관리업무(MD브랜드 입/퇴점 업무, 매출관리, 서비스관리, 마케팅,
 VMD 디자인 컨셉 관리업무, 이벤트 등 영업과 관련된 전반적인 업무)
- ② 위탁부동산의 운영관리업무(인사, 총무, 회계 등 일반적인 관리 업무) 단, 자금관리
 업무는 "갑"과 "을"의 공동 관리계좌로 처리하며, "갑"과 "을"은 입점브랜드에 대한
 판매대금 결제의 신뢰성에 대하여 입점브랜드의 필요 여부에 따라 이행보증, 담보
 제공 중 하나 또는 이에 준하는 방법을 협의할 수 있다.
- ③ ①항 내지 ②항의 구체적 세부사항(인원, 비용 등)은 "갑"과 "을"이 합의하여 별도의
 계약으로 정한다.
- ④ 위탁부동산의 시설관리업무(환경, 미화, 보안, 일반적 시설 관리업무, 건물전체에서
 공동으로 진행되는 부문 포함)는 "갑"의 비용 및 책임으로 운영하되, 이 경우 "갑"
 및 "을"은 각각의 운영/관리업무에 충돌 또는 혼선 등이 생기지 않도록 상호 협조
 하기로 한다.

제 6 조 시행사의 분양광고 및 설계

- ① "갑" 또는 시행사는 본건 물건(운영면적)을 분양하기 위한 광고를 진행함에 있어, 분양일정, 분양시안(문구), 분양매체, 분양광고 방법 등 분양에 관련된 일체의 사항에 대하여 "을"에게 사전 통보하여야 하며, "을"과 관련된 일체의 광고문구에 대해서는 "을"의 사전확인 및 합의 후 진행하기로 한다. 단, "을"과 무관한 엠브릿지 내 위탁부동산 외의 부분에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ② "을"은 "갑" 또는 시행사의 성공적인 분양을 위하여 적극 협조하기로 한다.

제 7 조 (당사자의 지위 등)

- ① 위탁부동산의 매출의 발생 및 관리주체는 "갑"이며, "을"은 운영위탁을 통한 대행회사로서의 지위와 권한 및 의무를 갖는다.
- ② 위탁부동산에 대한 동선 결정, MD 및 LAYOUT, 매장면적 조정 등에 대한 의사결정은 "을"이 계획하고 진행한다. 단, 제4조 ②항의 사업계획서의 주요 내용과 다른 변경사항이 발생하였을 때에는 "갑"과 합의하여야 한다.
- ③ "을"은 "갑"의 이익을 위하여 최선의 기술과 능력을 발휘, 용역을 수행하여야 하고, 용역을 수행하는데 있어서 선량한 관리자로서의 노력과 주의를 기울여야 하며, 시의적절한 방법으로 용역을 수행하여야 한다.
- ④ 본 계약에서 정하지 아니한 운영위탁을 위한 세부적인 사항, 이에 따른 "갑"과 "을"의 권리 의무에 대한 사항에 대해서는 별도의 계약으로 정한다.

제 8 조 (계약기간)

- ① 본 계약의 계약기간은 체결일로부터 유효하되 그랜드 오픈일(2020년 1월 예정)을 기준으로 만 5년이 되는 날까지로 한다.
- ② "갑"과 "을"은 상호 합의하여 계약기간 만료 전에 계약을 해지할 수 있다.
- ③ "갑"과 "을"은 운영위탁 계약기간 만료 6개월 전에 쌍방이 위탁운업을 계속 원할 경우, 제반 조건을 합의하여 운영위탁계약을 연장 하도록 한다.
- ④ 단, 어느 한 쪽이 운영위탁계약 연장을 원하지 않을 경우 계약기간 만료 6개월 전에 서면으로 그 의사를 통보하기로 한다.

제 9 조 (운영위탁수수료)

본 계약 제5조에 따른 운영위탁업무로 인하여 "갑"이 "을"에게 매월 지급하여야 하는 운영위탁수수료의 지급금액 및 지급시기는 아래와 같다.

- ① 운영위탁수수료는 아래표의 산출방식에 의거 산출된 금액으로 한다.

구 분	금 액 (VAT 별도, 월단위 기준)
운영 위탁수수료 (가+나+다)	가. 특정매입 / 임대계약(B형) : 총 매출액의 2% 나. 임대계약(A형) : 고정 월세의 10% 다. 인센티브 조항 : 매출액 달성 기준에 따라 적용(별도 계약으로 정함)

- ② "갑"은 매월 운영위탁수수료를 익월 15일까지 "을"에게 지급하며, "을"은 ①항의 운영위탁수수료 지급방안에 따라 매월 1일부터 말일까지 정산하여 익월 10일까지 세금계산서를 "갑"에게 발행하기로 한다. 단, "갑"은 "을"이 운영위탁수수료를 산출할 수 있도록 관련 자료를 제공하여야 한다.
- ③ 위탁관리비(인건비 및 기타 비용)의 지급 시점도 ②항의 운영위탁수수료 지급시기를 준용한다.
- ④ "위탁관리비"란 본 조의 운영위탁수수료 이외에 "을"이 위탁부동산의 그랜드 오픈 후 제5조의 운영위탁업무를 수행하기 위하여 투입된 인건비 및 기타 비용 등 "갑"과 "을"이 사전에 약정한 비용을 말하며, "갑"과 "을"이 별도의 계약으로 정한다.

제 10 조 (운영의 원칙)

본 계약과 관련하여 위탁운영에 소요되는 비용은 "갑"의 비용으로 하되, 운영기준은 "을"이 마련하여 "갑"과 협의하여 결정하기로 하며 운영비 산정 및 집행방법은 아래와 같다.

- ① 매월 발생하는 모든 위탁운영에 소요되는 비용의 사용 기준은 매년 초에 상호 협의하여 산정하기로 하며, 년 중에 발생한 증감분에 대하여는 년 말에 산정하여 익년도 고정비용 산정에 반영하기로 한다.
- ② 년 초 예산에 포함되지 못하였지만 위탁운영의 효율적인 운영을 위하여 비용이 필요한 항목에 대해서는 "갑" 과 "을"의 상호합의에 의하여 결정하기로 한다.
- ③ 기타 위탁운영에 소요되는 비용 및 투자는 매출로 인하여 발생하는 "갑"의 매출분("갑"의 수수료)에서 사용하는 것을 원칙으로 하되, "갑"의 매출분으로 충당할 수 없는 경우에는 "갑"의 비용으로 충당하여야 한다.
- ④ 매출 증대를 위해 마케팅 관련 예산의 추가편성 시 추가분은 "갑"과 "을"의 합의로, "을"의 제안에 대해 "갑"이 승인한 건에 한한다.
- ⑤ 위탁운영에 투입되는 인원에 대한 소속은 업무, 직급 등을 고려하여 "갑" 또는 "을"로 한다. 단, 인원에 대한 각종 인건비와 비용은 소속에 관계없이 "갑"이 부담한다.
- ⑥ "을"은 제4조에서 정한 사업계획서에 따라 운영 인원을 관리하여야 하며, 인원의 조정이 필요할 시에는 "갑"과 협의하여야 한다. 또한 "갑"의 요청에 따라 운영 인원을 교체할 수 있다.
- ⑦ 그랜드 오픈 이후 "을"의 진행 업무 중 특정매입(수수료)매장의 입점 브랜드 결정과

MD개편(청기 및 수시), 임대차 계약의 체결, 임대료(임대계약(A형), 임대계약(B형)) 결정, 임대차 계약 갱신 및 중도 해지, 기타 운영 상 중요하다고 판단되어지는 사항은 "갑"과 사전 협의를 하여야 하며 MD 개편으로 인한 비용(등선 변경, 공용 인테리어 비용) 등은 "갑"의 승인을 얻어 진행하기로 한다.

- ⑧ "갑"은 "을"의 위탁운영의 효율이 극대화 될 수 있도록 "을"이 운영하는 운영위탁 영업면적 외 공간의 입점 및 운영, MD에 관하여 사전 협의, 조정 등을 통하여 적극 협조하기로 한다.

제 11 조 (인테리어 공사와 감리)

- ① "갑"은 "갑"의 비용으로 "을"의 운영위탁에 적합한 도면에 따라 인테리어 공사를 시공한다.
- ② "을"은 인테리어 공사에 필요한 도면 등의 자료 및 제안을 제공하기로 하며 "갑"과 "을"은 원활한 공사 진행을 위해 인테리어 및 시설에 대한 감리 및 담당자를 선임하기로 하고 감리 및 담당자 비용은 "갑"이 부담하기로 한다.
- ③ "갑"과 "을"은 인테리어 및 시설을 설치 시, 사전 상호 긴밀한 협의로 중복 투자되는 비용을 차단하고 효율적인 공사가 진행될 수 있도록 상호 적극 협조한다.
- ④ 인테리어 공사와 관련된 자재 공급처의 결정, 시공 외주업체의 결정 및 공사방법의 결정은 "갑"이 한다.

제 12 조 (위탁운영 자금관리 및 집행)

- ① "갑"과 "을"은 공동계좌개설을 통하여 자금집행의 투명성과 신뢰를 확보한다.
- ② "갑"과 "을"은 위탁운영에 소요되는 제반 비용을 공동 관리하는 계좌에서 집행한다. 단, 공동관리계좌에서 집행 자금이 부족할 시 "갑"의 자금으로 집행한다.
- ③ "갑"과 "을"은 위탁부동산에서 진행하는 카드할인, 보너스 포인트 사용 등에 대해서는 사전 협의를 통하여 진행 여부를 결정하도록 한다.

제 13 조 (초기투자비)

- ① 그랜드오픈 전에 투입되는 초기투자비의 항목별 금액 및 지급 방법은 다음과 같다.

구 분	금 액 (VAT 별도)	지급방법
그랜드 오픈 광고비 및 행사비, FC카드 모집등...	3억원	예산범위 내 해당업체 정산하여 지급
전산 비용(전산프로그램, POS, PDA등..)	3억원	예산범위 내 해당업체 정산하여 지급
오픈관련 소모품 및 비용(매대, 피오피대, 쇼핑백, 몽글텐트 등)	2억원	고정비용

공동시설 및 동선 VMD비용, 공동 인테리어, 편의시설 설치	50억원	예산범위 내 해당업체 정산하여 지급
그랜드 오픈을 위한 업무 추진비	10억원	예산범위 내 해당업체 정산하여 지급
기타비용	2억원	예산범위 내 해당업체 정산하여 지급
합 계	70억원	

- ② "갑"은 2018년 1월 29일 ①항의 초기투자비 중 "그랜드 오픈을 위한 업무추진비"의 일부인 3억원(10억원의 30%)을 "을"에게 지급한 바 있으며, 이를 제외한 나머지 초기투자비(67억)에 대한 지급시기, 정산방법 등은 "을"과 협의하여 본 계약 제4조 ③항의 경영위탁 사업 계획의 확정에 따라서 별도의 계약으로 정한다.

제 14 조 (계약의 해제, 해지 등)

- ① 다음 각 호의 사항 중 하나에 해당될 시 "갑"은 별도의 위약금 지급 없이 계약을 해지할 수 있다.
- 가. "을"의 부도, 파산, 해산, 회생절차 신청 시
 - 나. 채무 미지급에 따른 확정판결, 제3자의 "을"에 대한 가압류, 압류 등으로 정상적인 업무수행이 불가능하다고 판단되는 경우
 - 다. "을" 또는 "을"의 종업원이 "갑"에게 고의적인 부정행위로 본 계약을 유지하기 힘든 중대한 손해를 입혀 이에 대한 시정 요구가 있더라도 시정하지 못하였을 경우
 - 라. "을"이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하여 계약유지가 곤란한 경우
- ② 다음 각 호의 사항 중 하나에 해당될 시 "을"은 별도의 위약금 지급 없이 계약을 해지할 수 있다.
- 가. "갑"이 제9조의 운영위탁수수료, 위탁관리비 및 제10조의 위탁운영비용 지급을 3개월 이상 연체한 경우
 - 나. "갑"의 부도, 파산, 해산, 회생절차 신청 시
 - 다. "갑"이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하여 계약유지가 곤란한 경우

제 15 조 (계약 해지 및 해제에 따른 위약금)

- ① 그랜드 오픈 전 본 계약의 불이행으로 계약의 해제, 해지 시 귀책사유를 야기한 당사자가 상대방에게 위약금을 지급하여야 한다.
- ② 그랜드 오픈 전 "갑"이 위탁부동산의 권리양도 및 매각에 따른 계약 해제, 해지 시 "갑"은 "을"에게 위약금을 지급하여야 한다. 단 권리양도 및 매각에 "을"이 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 위 ①항 및 ②항의 위약금은 일금 일십억원(₩ 1,000,000,000)이며, 계약해지 시점부

터 30일 이내 지급하기로 한다.

- ④ 그랜드 오픈 전 “갑”과 “을”의 합의로 계약이 해지된 경우에는 별도의 위약금 지급 의무가 없다.
- ⑤ 그랜드 오픈 이후 본 계약의 불이행으로 인하여 상대방에게 지급하여야 할 계약의 해제, 해지 사유별 위약금에 대한 산출기준은 아래 표와 같으며, 지급하여야 할 위약금 총액은 산출기준에 의거 도출된 금액에 잔여계약기간의 월수를 곱해 지급하기로 한다.

구 분		위약금 산출기준 (VAT 별도)
계약 상대방의 귀책사유로 인하여 일방적으로 계약을 해지하는 경우		“해지시점 이전 평균 위탁수수료” × 50%
“갑”의 위탁부동산의 양도 및 매각에 따른 계약해지의 경우	3년 미경과 시	“해지시점 이전 평균 위탁수수료” × 50%
	3년 경과 시	“해지시점 이전 평균 위탁수수료” × 30%

※ “해지시점 이전 평균 위탁경영수수료”란 그랜드 오픈 이후 1년 미만 영업 시 직전 3개월 동안의 월 평균 금액을 적용하며, 1년 이상 영업 시 1년 월 평균금액을 적용함을 말한다.

- ⑥ ⑤항의 위약금은 상대방에게 계약 해지 시점부터 30일 이내 지급하기로 한다.

제 16 조 (기록, 보전, 유지관리, 보고)

- ① “을”은 점포의 관리업무가 항상 완벽한 관리체계로서 유지되게 위한 모든 필요 조치를 취하여야 하며, 관리업무 내용을 담은 서류 등으로 기록하여 작성, 보관토록 한다.
- ② “갑”의 요청이 있을 경우, “을”은 본 계약의 위탁 업무 수행과 관련된 제반 자료를 “갑”에게 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 “갑”에게 연간 사업계획서를 서면으로 제출하고, 필요할 경우 상호 협의하여 추가적인 자료를 제출하기로 한다.

제 17 조 (비밀유지의 의무)

“갑” 또는 “을”은 본 계약사항 및 위탁업무수행 중에 취득한 모든 자료 및 결과물 등에 대한 일체의 서류는 물론, 취득한 영업상 비밀을 상대방의 사전 동의 없이 외부에 유출시켜서는 아니 된다.

제 18 조 (문서 등의 귀속)

“을”이 본 계약업무를 수행하기 위해서 준비한 자료, 교본, 문서 및 계약업무 수행 과정에서 생성된 일체의 문서, 서류는 “갑”에게 귀속되며, 계약기간이 만료되거나 본 계약

이 해지되는 경우 "을"은 이를 "갑"에게 즉시 인계하여야 한다.

제 19 조 (손해배상책임)

- ① "갑" 또는 "을"과 그 종업원 및 대리인이 본 계약내용을 위반하여 이로 인해 상대방 또는 그 이해관계인에게 피해가 발생할 경우, "갑" 또는 "을"은 상대방 또는 그 이해관계인이 입은 피해에 대하여 배상하여야 한다.
- ② "갑"이 입점 계약된 매장의 상품판매대금 지급을 예정 지급일에 지급하지 않거나 연체됨으로 인하여 입점업체로부터 "을"의 신뢰와 영업력 등 정신적, 물적 피해가 발생할 경우, 갑"은 "을"에게 그 피해에 대하여 배상하여야 한다.

제 20 조 (업무지시)

- ① "갑"은 본 계약에 관한 업무 지시사항이 있을 경우 문서로 함을 원칙으로 한다.
- ② "갑"은 "을"에 속한 종업원의 업무에 대하여 개별적인 지시를 할 수 없다.

제 21 조 (종업원 투입)

"을"은 동일한 업무수행 경험과 능력이 있는 전문 인력을 본 계약 업무에 투입하여야 하며, 투입인원의 수와 직급, 급여수준 등은 "갑"과 합의하여 적시에 투입하도록 한다.

제 22 조 (분쟁해결)

본 계약에 관한 분쟁이 발생할 시 대전지방법원을 제1심 합의관할로 한다.

제 23 조 (권리, 의무의 양도)

"갑"과 "을"은 본 계약으로부터 발생하는 권리 또는 의무를 제3자에게 양도하거나 승계할 수 없다. 다만 상호 합의하여 사전 서면 승낙을 얻었을 때에는 제3자에게 양도하거나 승계 할 수 있다.

제 24 조 (기타 사항)

- ① 본 계약은 계약 체결일로부터 유효하다.
- ② 본 계약은 본 계약과 관련된 과거의 모든 구두 및 서면에 의한 협상(본 계약 당시의 모든 구두 협상 포함), 약정, 합의 및 양해를 대체한다.
- ③ "갑"은 "을"의 싸인을 설치(내/외부 간판 포함)에 적극 협조하며 "을"의 전산시스템을 사용하기로 한다. 전산 설비에 발생하는 비용은 "갑"의 비용으로 한다.
- ④ "갑"은 위탁부동산의 용도가 "유통산업발전법"에서 정한 "대규모 점포"로 사용을 위한 일체의 법률 상의 요건을 충족시켜야 하며, "갑"은 이를 위하여 필요한 동의서 확보, 대관청업무, 관리규약 신설 등을 이행하여야 한다.

- ⑤ "갑"은 "을"의 운영위탁에 필요한 "을"의 컨셉(플라티션 설치, 등선변경 등) 확보에 필요한 인테리어 공사를 위하여 일체의 법률상 요건이 충족 되어야 하며 "갑"은 이를 위해 필요한 동의서 확보, 관리규약 신설 등을 이행하여야한다.
- ⑥ 운영위탁 계약 후 이를 위하여 "갑"과 "을"은 의사소통 담당자 또는 대리인을 선임하여 긴밀한 업무 협조를 하기로 한다.
- ⑦ "갑"과 "을"은 관계 법령이나 정부, 지방자치단체, 공공기관 등 행정당국의 조치, 지도, 지침에 따라 본 계약의 조항을 준수하지 못하는 경우가 발생할 경우, 상호 간에 그 책임을 물어 원상복구나 배상을 청구할 수 없다.
- ⑧ "갑"과 "을"은 위탁부동산의 운영과정에서 금융권 대주단이 합리적으로 요구하는 사항에 대해 수용하기로 한다. 다만, 본 계약의 조항을 합리적으로 준수하지 못하도록 강제하는 경우가 발생할 때에는 "갑"과 "을"이 합의하여 조정하기로 한다.
- ⑨ 본 계약에서 합의하지 못한 사항은 "갑"과 "을"이 별도로 합의한 바에 따른다.

2018년 5월 28일

"갑" 상 호 : 주식회사 에스에이치플러스
 주 소 : 세종특별자치시 한누리대로 583, 508호(도담동, 도담센트럴프라자)
 대표이사 : 김 광 호

"을" 상 호 : 주식회사 원신더블유물
 주 소 : 서울특별시 금천구 디지털로 188(가산동 60-27)
 대표이사 : 이 윤 신

[별지목록1] "목적물" 세부 면적표

구 분		C30 블록	C31 블록	합 계
대지위치		세종시 어진동 510 (1-5생활권 P1블록)	세종시 어진동 513 (1-5생활권 P1블록)	-
지역지구		중심상업지역, 경관지구, 중심미관지구, 지구단위계획구역 가축사육제한구역, 도로구역, 예정지역, 상대정화구역		-
도로현황		24.5m, 20m 도로에 151.1m 접합	24.5m, 20m 도로에 190.2m 접합	-
대지면적		5,416.30m ² (1,638.43평)	4,262.90m ² (1,289.53평)	9,679.20m ² (2,927.96평)
건축면적		3,717.47m ² (1,124.53평)	2,897.84m ² (876.60평)	6,615.31m ² (2,001.13평)
연면적	지하층	24,356.49m ² (7,367.84평)	20,482.49m ² (6,195.95평)	44,838.98m ² (13,563.79평)
	지상층	20,676.83m ² (6,254.74평)	16,589.87m ² (5,018.43평)	37,266.70m ² (11,273.18평)
	합 계	45,033.32m ² (13,622.58평)	37,072.36m ² (11,214.39평)	82,105.68m ² (24,836.97평)
건 폐 율		68.63% (법정 70%)	67.98% (법정 70%)	
용 적 륜		378.52% (법정 400%)	386.15% (법정 400%)	
규 모		지하6층 / 지상11층	지하6층 / 지상11층	
위 탁 대 상	지하2층	-	-	-
	지하1층	-	5,381.79m ² (1,627.99평)	5,381.79m ² (1,627.99평)
	지상1층	5,041.55m ² (1,525.07평)	4,179.12m ² (1,264.18평)	9,220.67m ² (2,789.26평)
	지상2층	6,893.69m ² (2,085.34평)	5,466.39m ² (1,653.58평)	12,360.08m ² (3,738.92평)
	지상3층	903.88m ² (273.43평)	2,654.79m ² (803.07평)	3,558.68m ² (1,076.50평)
	지상10층	-	2,695.31m ² (815.33평)	2,695.31m ² (815.33평)
	지상11층	1,548.68m ² (468.47평)	1,102.19m ² (333.41평)	2,650.87m ² (801.88평)
	합 계	14,387.81m ² 4,352.31평	21,479.61m ² (6,697.58평)	35,867.42m ² (10,849.9평)

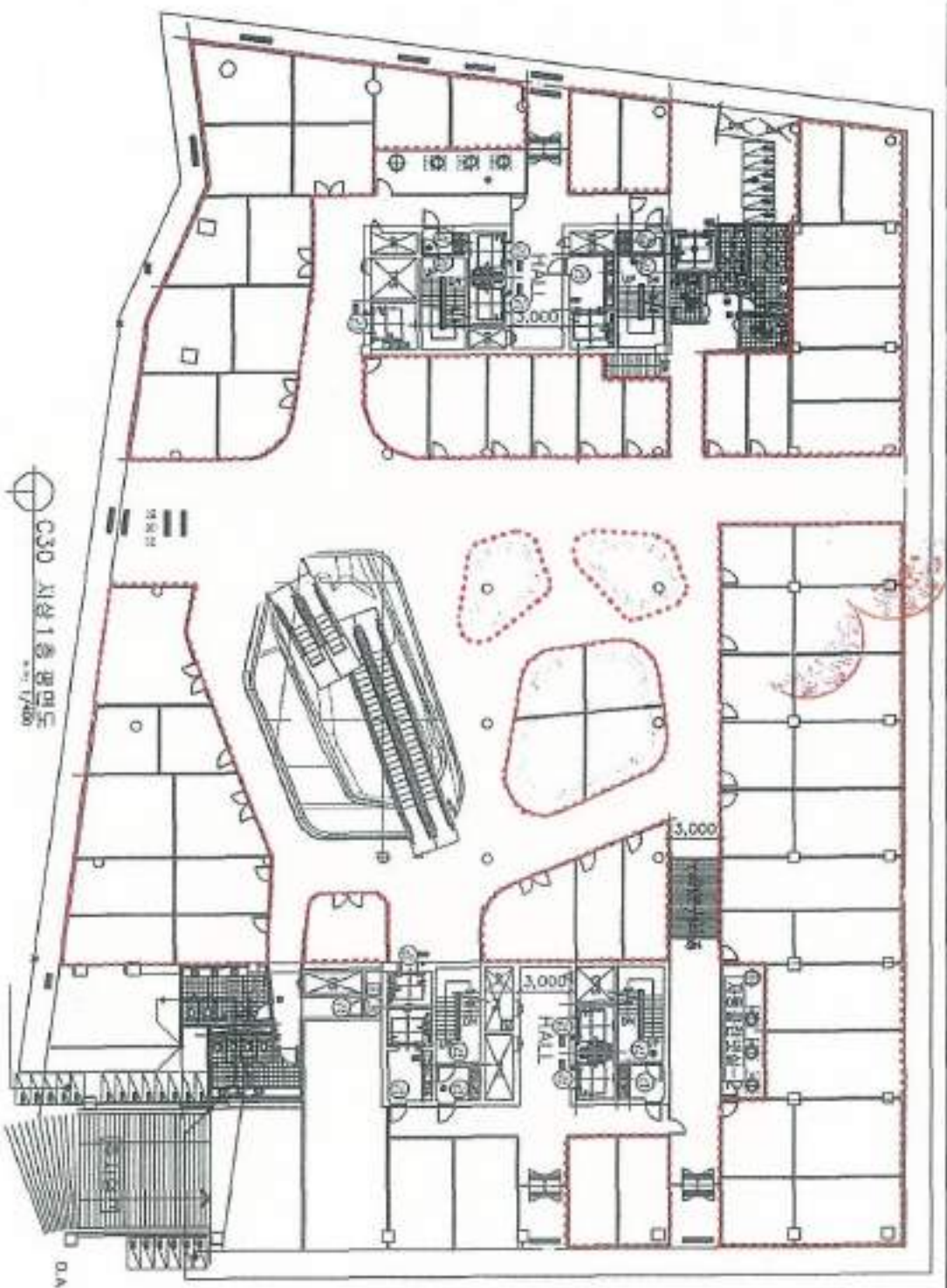
※ 조 건

1. 2018년 1월 기준, 설계 변경 예정면적으로 사업진행 및 인허가 등의 결과에 따라 상기면적이 변동 될 수 있음.
2. 지상 3층 이상 부분에 대해서는 추후 협의를 통해 반영 여부를 결정할 예정 임.
3. "목적물"의 시험사는, 본 계약서에서는 주식회사 에스에이치플러스(대표이사 김광호)로 함.

별지 목록 2. 차별평면도

■ W면 안영반

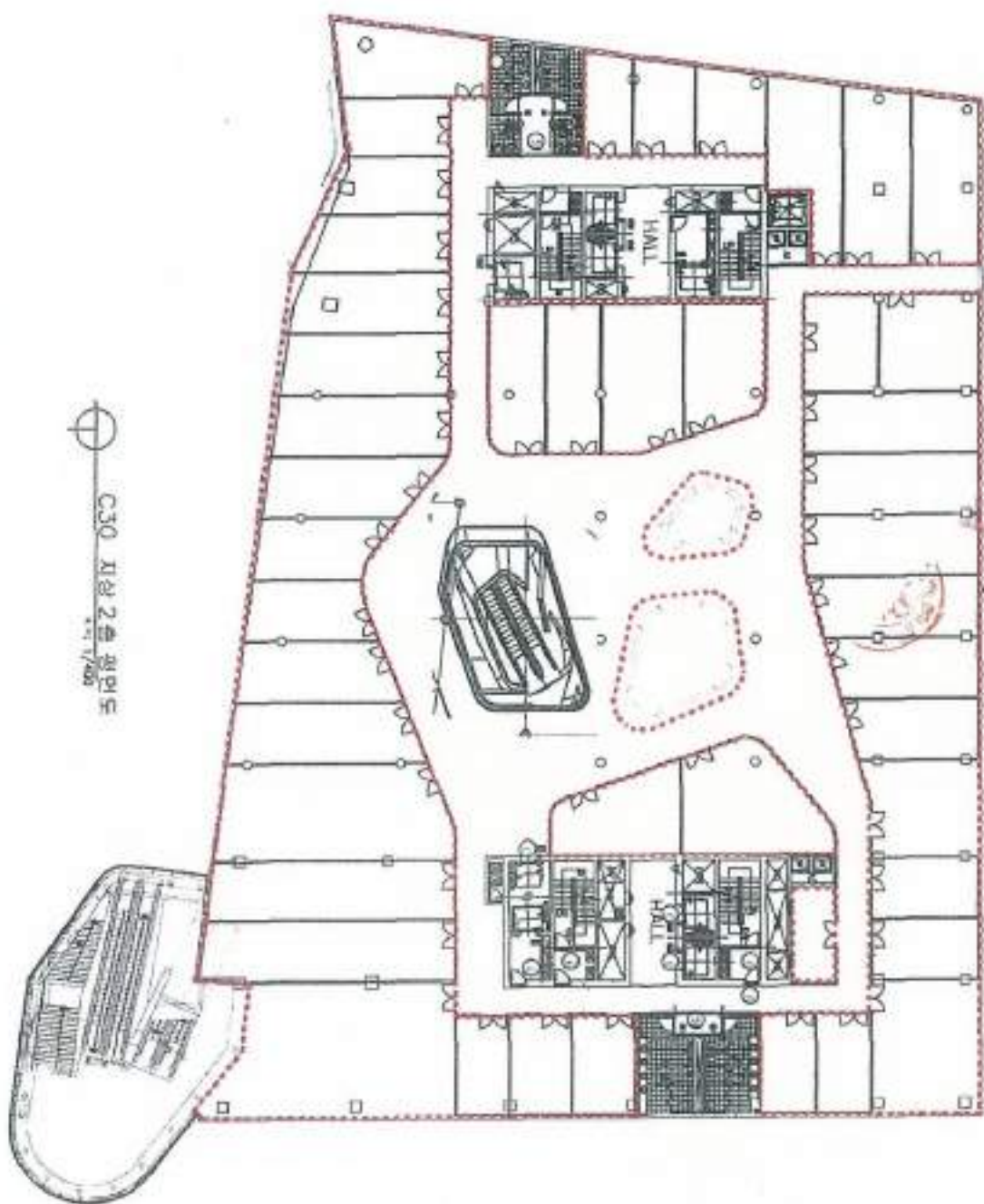
[운영반 점선으로 표시]



⊙ C30 시상1층 평면도
1:1,000

■ W물안영부

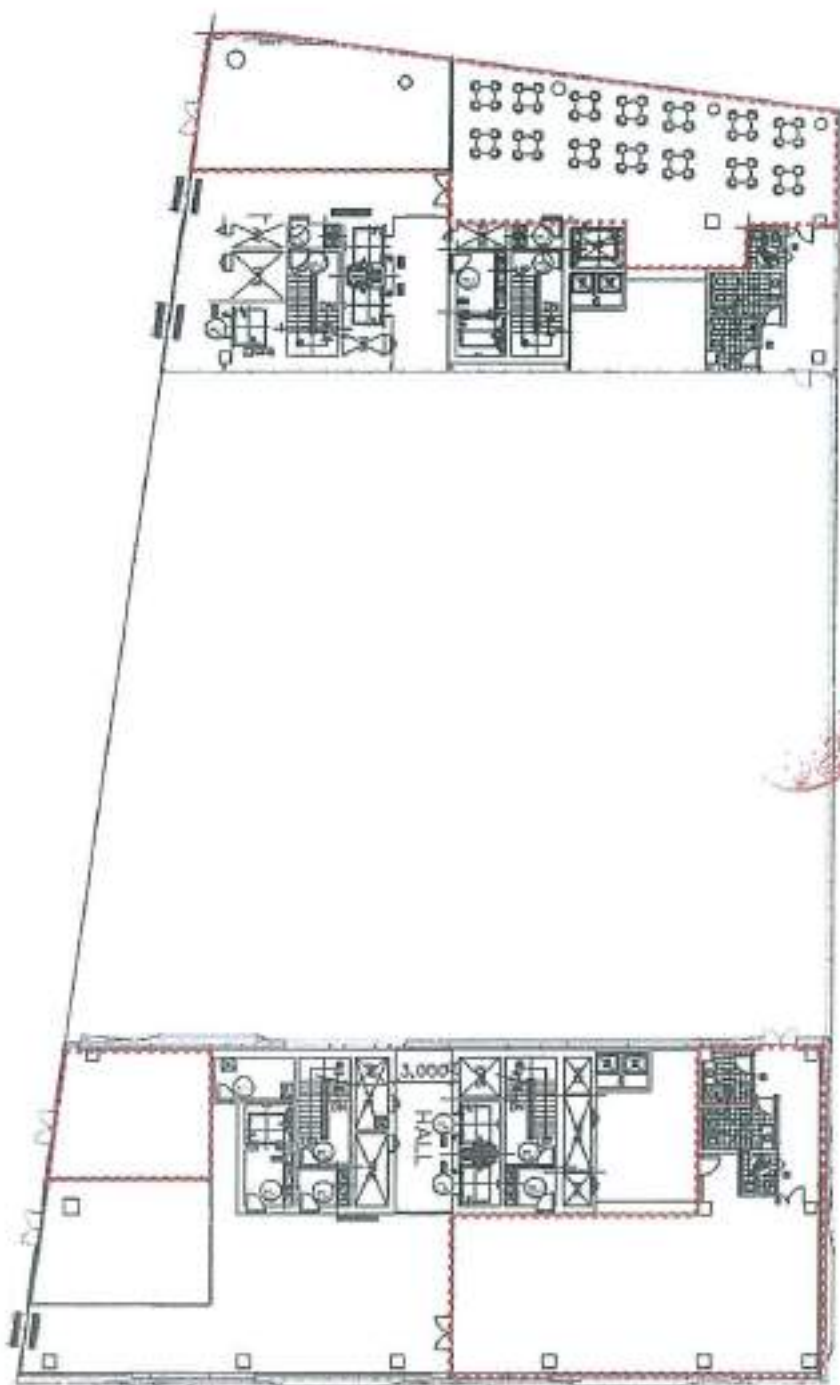
[운영분 점선으로 표시]



C30 차상 2층 평면도
1:1,000

■ W를 운영분

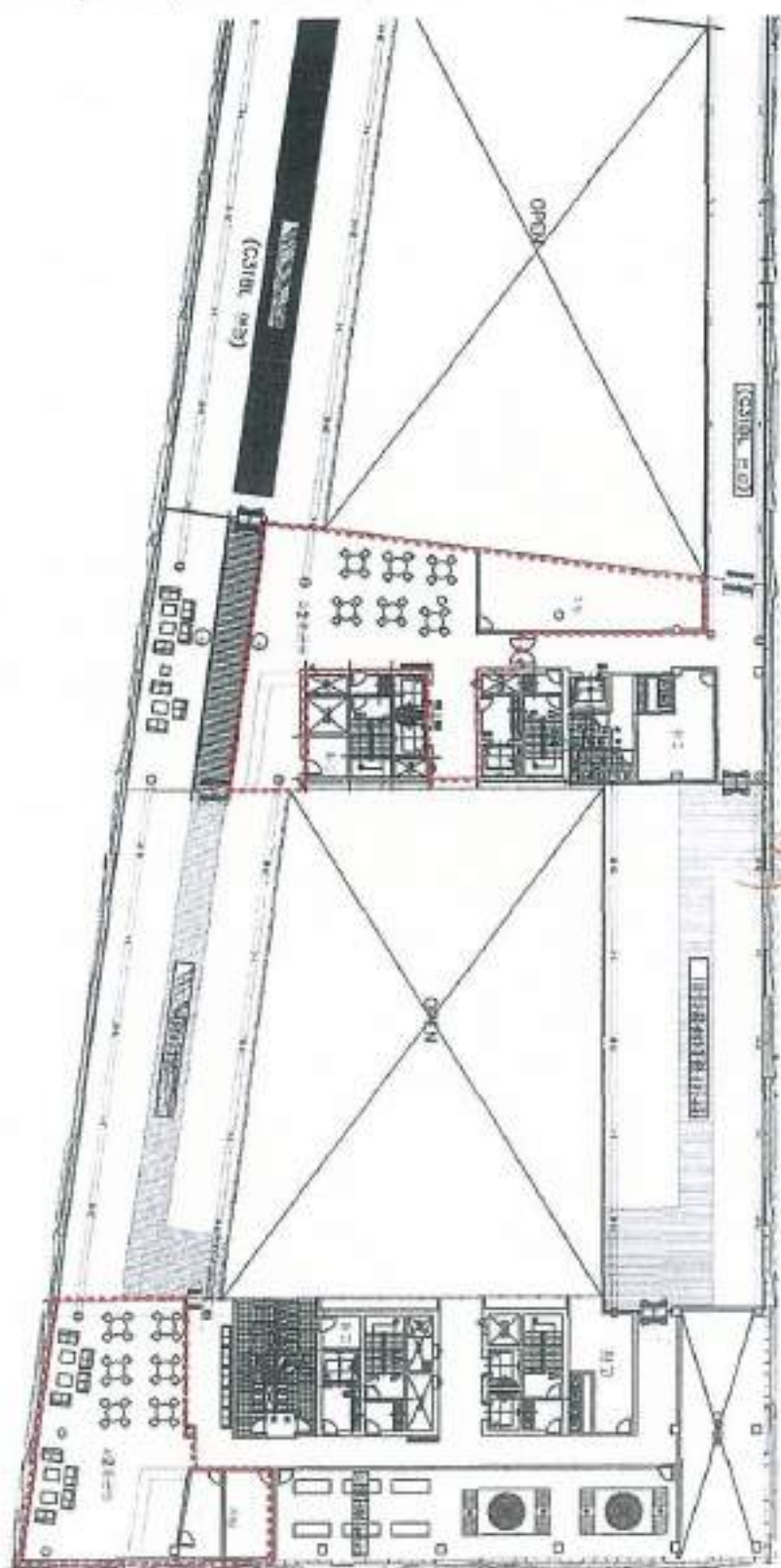
[운영분 정선으로 표시]



C30 지상 3층 평면도
단위: V400

■ W물 운영반

[운영반 점선으로 표시]



⊕ C30 시트 11층 원면도
2011. 7. 20

■ W물 운영반

[운영반 점선으로 표시]



■ W물 안영분

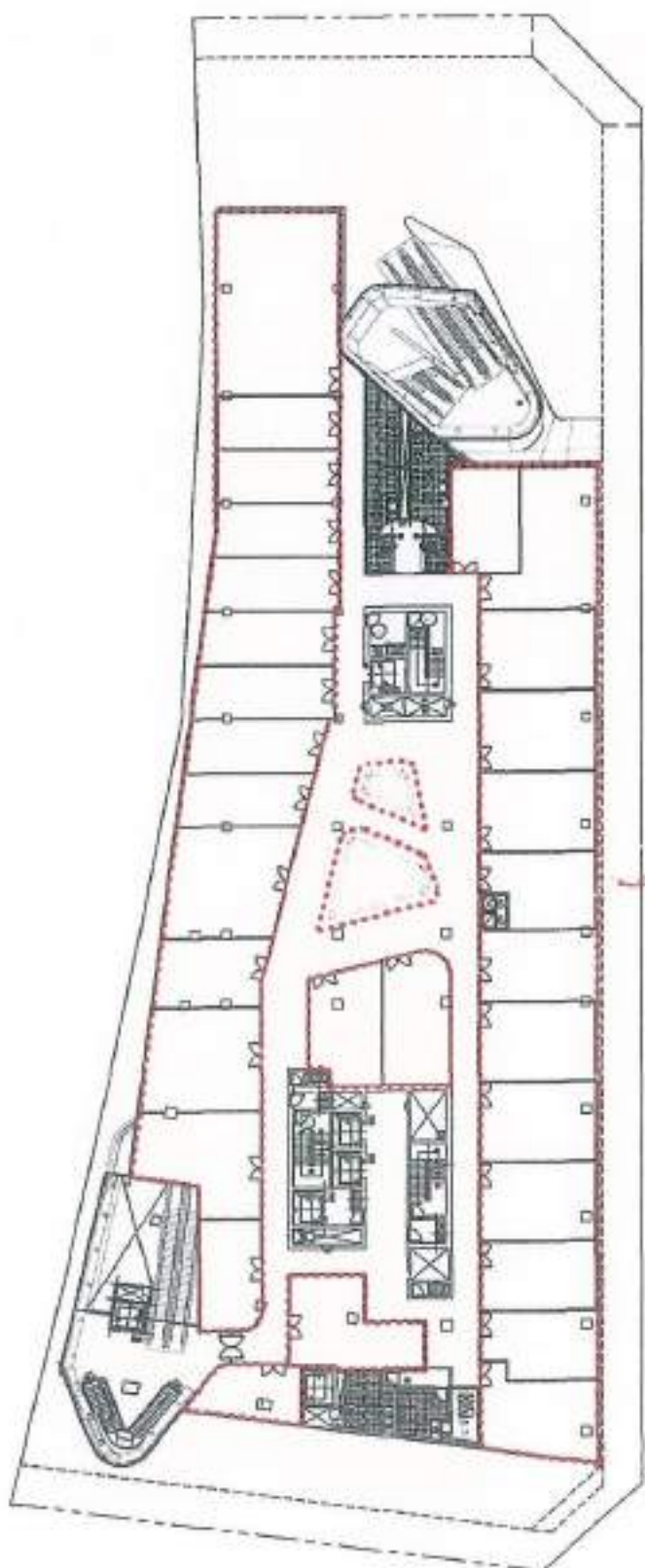
[운영분 점선으로 표시]



○ C3T 지상 1층 평면도
1:100

■ W물 운영본

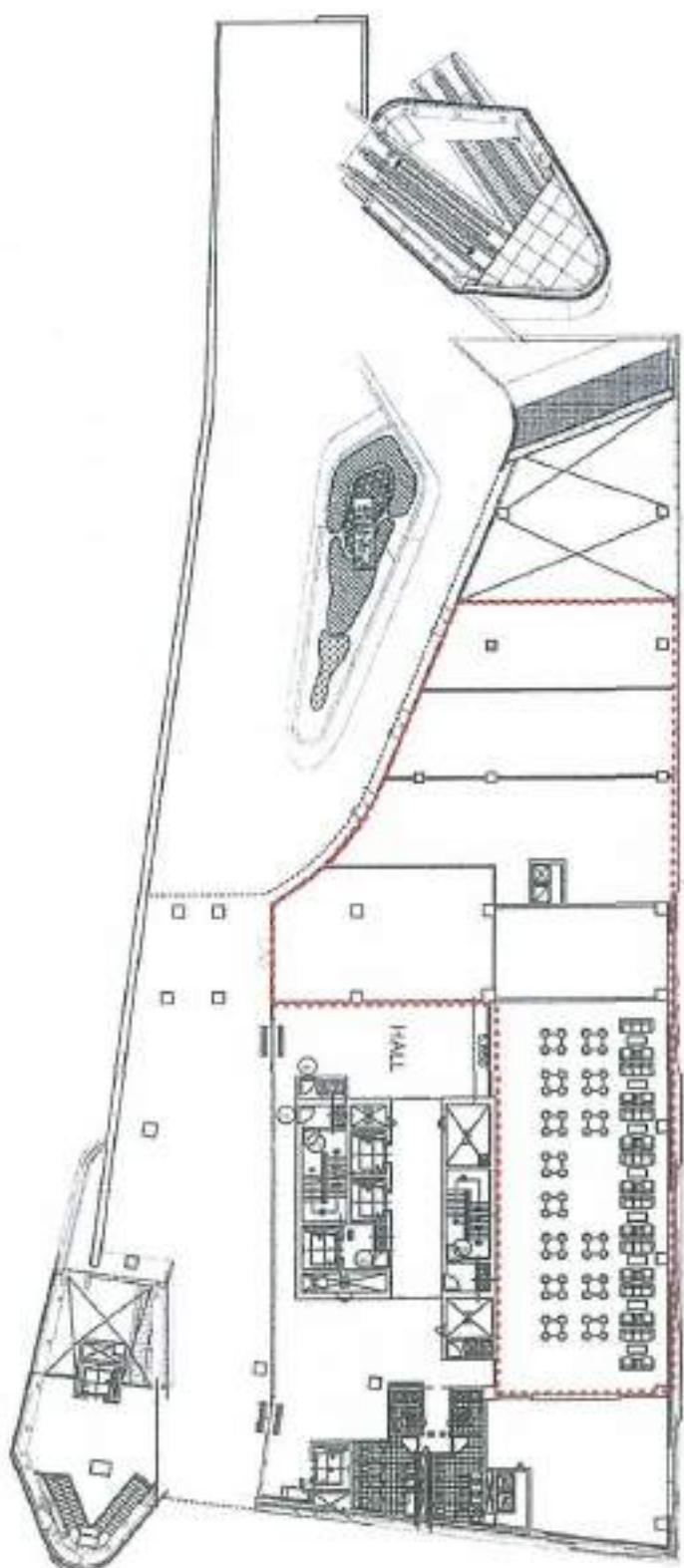
[운영본 점선으로 표시]



⊕ C31 지상 2층 평면도
*단위: 1/600

■ W물안영부

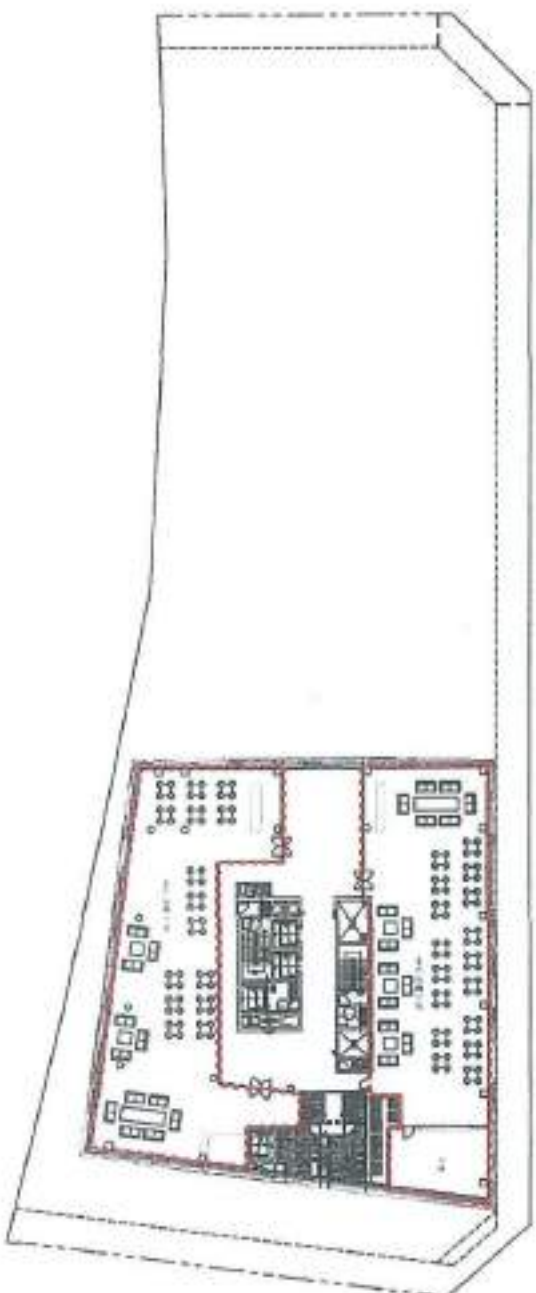
[운영부 정선으로 표시]



○ C31 차선 3층 평면도
1/400

■ W물 안영분

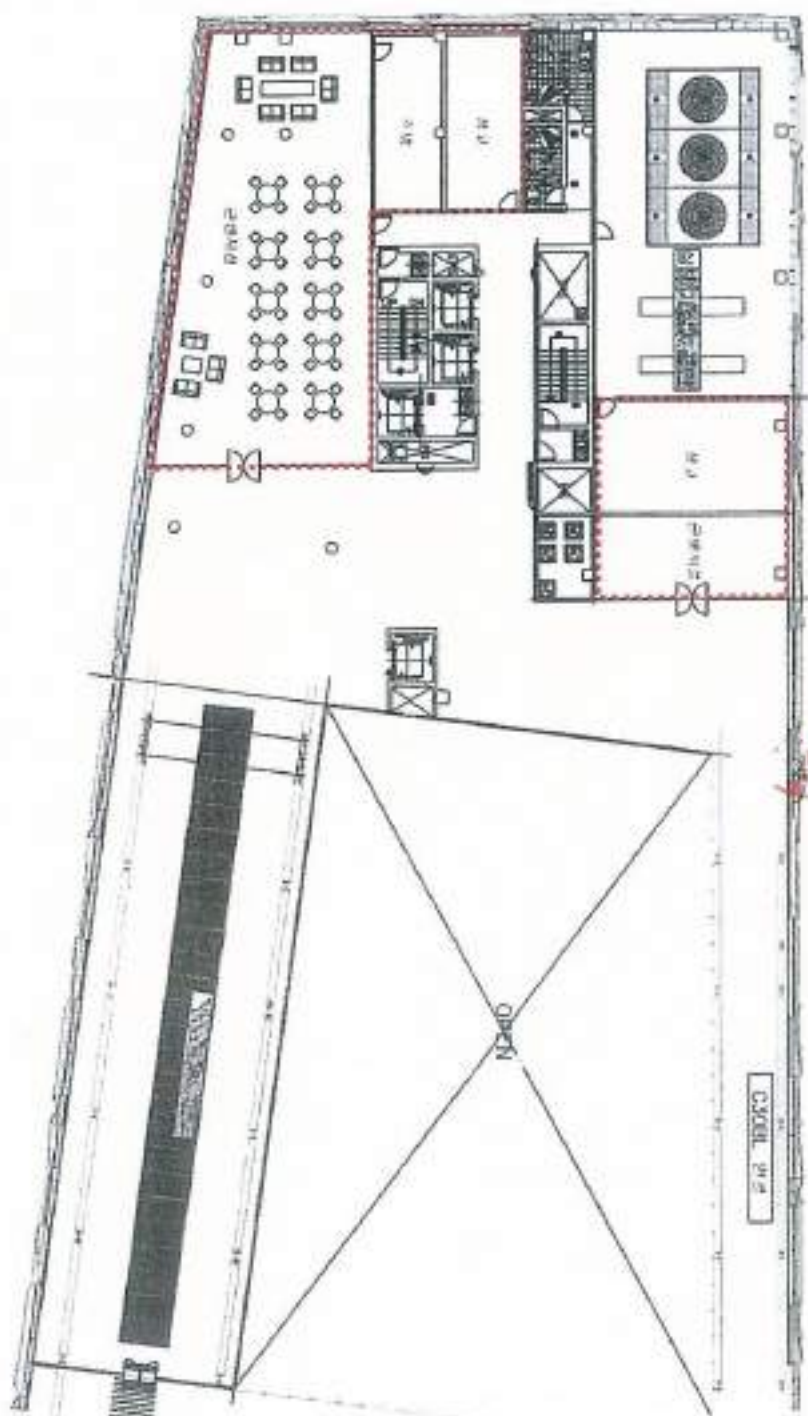
[운영분 점선으로 표시]



⊕ C31 지상 10층 평면도
* 1/400

■ W물 운영본

[운영본 정선으로 표시]



C31 지형 11층 평면도
4월 7일

부동산상가 임대차계약서

□ 전세 □ 월세

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	세종특별자치시 다솜1로 36 세종연브릿지 1층 111호						
토지	지	목	대	대지권비율	14.6174㎡	면적	14.6174㎡
건물	구조·용도	철근콘크리트		용도	판매시설	면적	39.4200㎡
임대할 부분	1층 111호 전체			면적		계약면적	127.0981㎡

2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금팔천만원정 (₩80,000,000)					
계약금	금삼천만원정 (₩30,000,000) -----	계약시 지급함	영수증(주)에스메이치플러스 (주)			
중도금	금-----	원정은	년	월	일에 지불한다	
잔금	금오천만원정 (₩50,000,000) -----				2019년 2월 28일 지불한다.	
차임	금삼백팔십만원정 (₩3,800,000) -----				매월말일(수요일) 후불로)에 지불한다.	

제 2 조 (종속기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 2020년 3월 01일부터 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2022년 02월 28일(24개월)까지로 한다.

제 3 조 (용도변경 및 전대 등) 임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제 4 조 (계약의 해지) 임차인이 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제 5 조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제 6 조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 7 조 (채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용과 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 지에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

특약사항 1. 신축상태의 건물로 현 시점물 상태의 계약이며, 부가가치세 및 관리비는 월차임과 별도로 함(관리비는 관리 규약에 의거함)

2. 현 분양계약자는 주식회사 토미주주이며, 향후 임대인이 코광고자산신략으로 변경 될 수 있음

3. 현재 분양권 상태이며, 소유권이전시 당해 부동산에 담보대출을 실행 할 예정임(임차인은 대출업무에 협조하여야함)

4. 임차인은 계약 종료와 동시에 부동산 매매 계약으로 변경되며, 분양금액은 일금₩990,000,000(부가세별도)으로 한다.

5. 임차인은 당해 물권에 대하여 매매계약 체결시 임대보증금 일금팔천만원(₩80,000,000)은 환불하지 않는다.

6. 임대차 계약은 2년으로 소멸하고, 매매계약으로 전환되며, 시설물등은 현 상태로 매매계약을 진행한다.(상가임대차보호법적용)

7. 임대료미납, 관리비등의 미납으로 해지 될 수 없으며, 매매계약 이 이행시 임대보증금 외 미수 차액은 별도로 청구 한다

8. 이 계약을 유효로 하기 위하여 임대인과 임차인은 공증을 받기로 한다.(비용은 임대인이 부담함)

9. 기타사항은 상가임대차보호법 및 부동산관계에 따르기로 함* 계좌:우리은행 1005-402-688065 ㈜에스메이치플러스

10. 임대료 무상기간은 5개월(점유시부터, 인테리어 기간은 잔금 납부권 1개월부터 가능함)로 하고 더불어유를 입증80%이상 입증하는 조건이며, 80%이하일 경우 임대료 조정 협의 한다.

11. 업종은 주얼리 판매로 제한하며, 110호와의 경계벽은 석고보드 2.1M 이상부터 더불어유물과 협의하여 유리벽을 진행에 협조 한다

12. 상가계약과 관련 계약당사자는 개인정보수집 및 이용활용에 동의함을 설명 듣고 확인함.

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 여의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인 매장마다 간인하여야 하며, 각각 1통씩 보관한다.

2019년 12월 11일

임 대 인	주 소	세종특별자치시 한누리대로 350, 1층 105호 108-1,109호(어진동 병크빌딩)								
	법인등록번호	160111-0391162		전 화	044)860-8500		성 명		에스메이치플러스	
	대 리 인	주 소			전 화	010-8844-2122			성 명	
임 차 인	주 소	세종특별자치시 철계로 154 지하 1층 제니스								
	주민등록번호	740717-1448633		전 화	010-4270-6880		성 명	손 대 문		
	대 리 인	주 소			주민등록번호			성 명		

알림번호	
	호

(주)에스에이치플러스

임대차 계약서

계약자 확인

본인은 아래 사항 등 본 계약서의 계약내용을 충분히 숙지하고 계약을 체결합니다.

- 임대인(겸 수탁자)과 임차인은 본건 임대차목적물이 위탁자와 수탁자사이에 체결된 신탁계약에 따른 신탁재산이라는 특수성을 인지하고, 본건 임대차계약을 체결합니다.
- 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.
- 본건 임대차계약과 관련하여 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 여하한 사유를 불문하고 임대인에 대한 관계에서 효력이 없으며, 향후 위 구두약정을 근거로 임대인에게 민·형사 소송 등 이익을 제기하지 않겠습니다.

계약체결일 : 2020년 02월 17일

계약자 김 용 태



코림코자산신탁

임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소 재 지	세종특별자치시 어진동 510,		
건 물 명	엠브릿지	위 치	3 층 302~304 호
호실	영업브랜드	계약면적	전용면적
302	매란방(중식)	1,217.67㎡	217.98㎡
303	반포식스(아시안푸드)	340.14㎡	60.89㎡
303	반포식스(아시안푸드)	321.22㎡	57.50㎡
합계		1,879.03㎡	336.37㎡

■ 임대차기간 : 2020년 03월 27일부터 2022년 03월 26일까지 (2년+1년)

■ 임대보증금 및 임대료

구 분		금 액	납 부 일
임대보증금	계 약 금	5,000,000원	계 약 시
	잔 금	45,000,000원	2020년 03월 27일
월임대료		순매출X수수료율(11%) / 최저임대료 5,000,000원	매월 10일(후불)

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대보증금 및 임대료 납부 계좌 : 신용협동조합 135-000-045467 예금주 : ㈜코람코자산신탁

※ 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

위 표시 목적물은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 토지신탁을 원인으로 수탁받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거하기 위하여 임대인과 임차인이 날인 후 각 1부씩 보관합니다.

임대인 결 수 탁 자	주 소	서울특별시 강남구 삼성로 511 풀튼타워 4층	법인등록번호	110111-2359837
	상호 및 대표자	주식회사 코람코자산신탁 대표이사 정 준 호		
임차인	주 소	세종시 가림로253 호수의아침 1610호	전화번호	010-5518-4562
	성 명	김용태(유한책임회사 테이스티앤코충정 대표)	생년월일	810506-146239

임/전대차계약서

본 임대차계약(이하 "본 계약"이라 한다)은 2019년 [10]월 [31]일 [주]에스에이치플러스 (이하 "임대인"이라 한다)와 [㈜ 스테이지나인] (이하 "임차인"이라 한다)간에 본 계약서 제1조에 기재된 임대차목적물에 대하여 다음과 같이 체결되었다.

제1조 【임대차목적물의 표시 등】

- ① 임대인은 아래에 기술된 임대차목적물을 본 계약의 조건에 따라 임차인에게 임대하고, 임차인은 이를 임대인으로부터 임차하기로 하며, 임대인은 본 계약 제3조 제1항에 따라 임대차보증금을 모두 지급받는 것을 조건으로 임대차계약기간 개시일에 임차인에게 임대차목적물을 인도한다(※ 본 계약은 준공 전 계약이므로 준공 후 약간의 계약/전용면적의 증감이 발생할 수 있음).

소재지	세종특별자치시 어진동 510, 513 엠브릿지 타워3 (3층)		
건물명	엠브릿지		
위치	타워3		
임대차면적 (공용면적 포함)	층	전용(㎡)	계약면적(㎡)
	3층	[382.02]	[1254.75]
	서비스 면적	21.47 ㎡	
사용용도	[근린생활시설]		

- ② 임차인은 임대차목적물을 본 조 제1항의 사용 용도로만 사용할 수 있고, 임대인의 사전 서면 동의 없이 타용도로 사용할 수 없다.
- ③ 임차인은 본 계약에 따라 임대차목적물을 사용하는 권리 이외에는 일체의 권리를 보유하지 않으며, 임차인의 필요에 의하여 용도변경 등 관할 행정청의 승인 및 제반 시설용량의 변경이 필요한 경우에는 반드시 임대인의 사전서면 동의를 받아야 하며, 이에 따른 비용(세금 및 부과금 포함)과 책임은 임차인이 부담한다.

제2조 【임대차계약기간】

- ① 임대차계약기간은 [2020]년 [2]월 [1]일(이하 "임대차계약기간 개시일"이라 한다)부터 [2025]년 [1]월 [31]일(이하 "임대차계약기간 종료일"이라 한다)까지로 [5]년으로 한다.
- ② 임대차계약기간 만료 90일 전까지 당사자 중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료 통지가 없는 한 임대차계약기간은 1년간 자동 연장되며, 자동연장의 경우 임대차기간을 제외한 나머지 조건은 본 계약과 동일하게 적용한다.
- ③ 임대차 건에 대한 임대차 기간은 임대차 물건의 카페 인테리어 완료일에 맞추어 시작하는 것으로 한다.
- ④ 카페 인테리어 완료일정이 지연될 경우, 완료일정 만큼 지연된 기간을 계약기간에 반영한다.

제3조 【임대차보증금】

- ① 임차인은 임대인에게 임대차보증금으로 금 이천육백만원 (₩26,000,000)을 임대차계약기간 동안 무이자로 예탁하기로 하며, 아래와 같이 납부하기로 한다.

구분	금 액	비 고	납부기한
계약금	금 이백육십만원 (₩2,600,000)	10%	본 계약서 체결일
잔금	금 이천삼백사십만원 (₩23,400,000)	90%	임대차계약기간 개시일 (카페 인테리어 완료일 이후 5일내)
합계	금 이천육백만원 (₩26,000,000)	100%	

- ② 임차인이 본 계약, 관리규정, 기타 제반 법령 등에 따라 임대인에게 납입해야 할 임대료, 관리비, 기타 제비용(이하 "임대료 등"이라 한다)을 납입기한 내에 임대인에게 납부하지

입면번호	
	호

[엠브릿지_세종]

임 대 차 계 약 서

계약자 확인

본인은 아래 사항 등 본 계약서의 계약내용을 충분히 숙지하고 계약을 체결합니다.

- 임대인(점 수탁자)과 임차인은 본건 임대차목적물이 위탁자와 수탁자사이에 체결된 신탁계약에 따른 신탁계산이라는 특수성을 인지하고, 본건 임대차계약을 체결합니다.
- 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.
- 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 임대인에 대한 관계에서 효력이 없습니다.

계약자 오 국 봉 ①

임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소 재 지	세종특별자치시 어진동 510,513		
건 물 명	엠브릿지	위 치	타워3 3층 302-2호
임대차면적	159.37㎡ (48.21평)	업 종	일반음식업(마라공방)

※ 미준공 건물의 경우 사용승인시 임대차면적이 다소 증감될 수 있음.

■ 임대차기간 : 2020년 03월 01일부터 2022년 02월 28일 까지 (2년+1년)

■ 임대보증금 및 임대료

구 분		금 액	납부일
임대 보증금	계약금	금 이천오백만원정(W25,000,000)	계 약 시
	잔 금	금 이천오백만원정(W25,000,000)	입 점 시
	합 계	금 오천만원정 (W50,000,000)	.
선수 관리비		W2,458,710(전용평당 W17,000 X 3개월)	입 점 시
월임대료 (부가가치세 별도)		매출수수료 11% 미니멈개런티:W5,000,000(전용평당 W103,712)	매 익월 10일
※특약		렌트프리 12개월(임주일 지정 기준)	기간중 임대료 면제

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대보증금 및 임대료 납부 계좌 : 신한 135-000-045467 예금주 : ㈜코람코자산신탁

※ 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

■ 계약체결일 : 2020년 01 월 22일

위 표시 목적물은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 [토지]신탁을 원인으로 수탁받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거하기 위하여 임대인, 임차인 및 위탁자가 날인후 임대인과 임차인이 각 1부씩 보관합니다.

(서명란 다음 쪽에)

위탁자 주소 : 세종특별자치시 도움1로 55, 상가동 211호(종촌동, 가재마을9단지)
상호 및 대표자 : 주식회사 에스에이치플러스 대표이사 김 광 호
법인등록번호 : 160111-0391162

임차인 주소 : 인천시 부평 창휘로15 루스튼 701호
상호 및 대표자 : WU GUOFENG(오 국 봉)
법인등록번호(개인은 생년월일) : 870608-5920033 (거소신고번호)
전화번호(회사) : (휴대폰) : 010-9844-1766
전자메일주소 :

임대인 주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)
상호 및 대표자 : ㈜코람코자산신탁 대표이사 정 준 호
법인등록번호 : 110111-2359837

일련번호	
	호

[엠브릿지_세종]

임 대 차 계 약 서

계약자 확인

본인은 아래 사항 등 본 계약서의 계약내용을 충분히 숙지하고 계약을 체결합니다.

- 임대인(점 수탁자)과 임차인은 본건 임대차목적물이 위탁자와 수탁자사이에 체결된 신탁계약에 따른 신탁재산이라는 특수성을 인지하고, 본건 임대차계약을 체결합니다.
- 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.
- 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 임대인에 대한 관계에서 효력이 없습니다.

계약자 이 은 선



임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소 재 지	세종특별자치시 어진동 510,513		
건 물 영	엠브릿지	위 치	타워3 3층 302-3호
임대차면적	90.38㎡ (27.34평)	업 종	일반음식업(직화한상)

※ 미준공 건물의 경우 사용승인시 임대차면적이 다소 증감될 수 있음.

■ 임대차기간 : 2020년 03월 01일부터 2022년 02월 28일 까지 (2년간)

■ 임대보증금 및 임대료

구 분		금 액	납부일
임대 보증금	계약금	금 일천삼백육십칠만원정(W13,670,000)	계 약 시
	잔 금	금 일천삼백육십칠만원정(W13,670,000)	입 정 시
	합 계	금 이천칠백삼십사만원정 (W27,340,000)	. . .
선수 관리비		W1,394,340(전용평당 W17,000 X 3개월)	입 정 시
월임대료 (부가가치세 별도)		매출수수료 11% 미니멈개런티 : W2,460,000(전용평당 W90,000)	매 익월 10일

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대보증금 및 임대료 납부 계좌 : 신한 135-000-045467 예금주 : ㈜코랑코자산신탁

※ 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

■ 계약체결일 : 2019년 11 월 28일

위 표시 목적물은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 [토지]신탁을 원인으로 수탁받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거하기 위하여 임대인, 임차인 및 위탁자가 날인후 임대인과 임차인이 각 1부씩 보관합니다.

(서명란 다음 쪽에)

위탁자 주소 : 세종특별자치시 한누리대로 350 (어진동, 뱅크빌딩)
상호 및 대표자 : 주식회사 에스에이치물류스 대표이사 김 광 호
법인등록번호 : 160111-0391162



임차인 주소 : 대전광역시 유성구 죽동로 321, 107동 702호
상호 및 대표자 : 이 은 선
법인등록번호(개인은 생년월일) : 1981.02.04
전화번호(회사) : (휴대폰) : 010-2575-1040
전자메일주소 : ygs2512@naver.com



임대인 주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)
상호 및 대표자 : ㈜코람코자산신탁 대표이사 정 준 호
법인등록번호 : 110111-2359837



임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소재지	세종특별자치시 어진동 510,513		
건물명	임브릿지	위치	타워3 3층 302-3호
임대차면적	90.38㎡ (27.34평)	업종	일반음식점(직화한상)

※ 미준공 건물의 경우 사용승인시 임대차면적이 다소 증감될 수 있음.

■ 임대차기간 : 2020년 03월 01일부터 2022년 02월 28일 까지 (2년간)

■ 임대보증금 및 임대료

구분		금액	납부일
임대보증금	계약금	금 일천삼백육십칠만원정(W13,670,000)	계약시
	잔금	금 일천삼백육십칠만원정(W13,670,000)	입점시
	합계	금 이천칠백삼십사만원정 (W27,340,000)	.
선수 관리비		W1,394,340(전용면당 W17,000 X 3개월)	입점시
월임대료 (부가가치세 별도)		매출수수료 11% 미니영개런티 : W2,460,600(전용면당 W90,000)	매월 10일

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대보증금 및 임대료 납부 계좌 : 신한 135-000-045467 예금주 : (주)코랑코자산신탁

※ 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

■ 계약체결일 : 2019년 11월 28일

위 표시 목적물은 「신탁법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 [토지]신탁을 원인으로 수탁받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거하기 위하여 임대인, 임차인 및 위탁자가 날인후 임대인과 임차인이 각 1부씩 보관합니다.

(서명란 다음 쪽에)

임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소재지	세종특별자치시 도움3로 19, 엠브릿지 701호, 702호, 703호				
건물명	엠브릿지	위치	타워2	7층	701 702 703호
계약면적	1,450.3492㎡	전용면적	523.3237㎡		

■ 임대차기간 : 2020년 01월 31일부터 2022년 01월 30일까지(24개월)

■ 임대보증금 및 임대료

(단위:원/부가세별도)

구분	금액	납부일
임대보증금	없음	-
월 임대료	금일천일백팔십오만원정(W11,850,000)	매월 10일 (선납)

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대료 납부 계좌 : 신한 135-000-045467 예금주 : ㈜코람코자산신탁

※ 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

■ 계약체결일: 2020년 01월 16일

위 표시 목적물은 「신박법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 차입형 개발신탁을 원인으로 수탁 받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거 하기 위하여 임대인과 임차인이 날인 후 각 1부씩 보관합니다.

위탁자 주소: 세종특별자치시 도움1로 55, 상가동 211호(충촌동, 거재마을9단지)
 상호 및 대표자: 주식회사 에스에이치플러스 대표이사 김광호
 법인등록번호: 160111-0391162

임차인 주소: 세종특별자치시 도움6로 11(이전동)
 상호 및 대표자: 환경부 조영래
 사업자등록번호: 138-83-00477



임대인 주소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동,골든타워)
 상호 및 대표자: ㈜코람코자산신탁 대표이사 정 준 호
 법인등록번호: 110111-2359837

일련번호	
	호

[엠 브 릿 지-세종]

오피스 임대차 계약서

계약자 확인

본인은 아래 사항 등 본 계약서의 계약내용을 충분히 숙지하고 계약을 체결합니다.

- 임대인(겸 수탁자)과 임차인은 본 건 임대차목적물이 위탁자와 수탁자사이에 체결된 신탁계약에 따른 신탁재산이라는 특수성을 인지하고, 본건 임대차계약을 체결합니다.
- 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.
- 본건 임대차계약과 관련하여 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 여하한 사유를 불문하고 임대인에 대한 관계에서 효력이 없으며, 향후 위 구두약정을 근거로 임대인에게 민·형사 소송 등 이의를 제기하지 않겠습니다.

계약체결일 : 2020년 04월 02일

계약자 국 무 조 정 실



임대차계약서

■ 임대차 목적물의 표시

소재지	서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)				
건물명	엠브릿지	위치	8층	801 802 803	호
계약면적	1,070.8513 m ²	전용면적 사용 비율	386.39m ²		

■ 임대차기간 : 2020년 04월 20일부터 2020년 12월 31일까지

■ 임대보증금 및 임대료

[부가세별도]

구 분		금 액	납 부 일
임대보증금	계 약 금	0	계 약 시
	잔 금	0	년 월 일
월 임대료		9,800,000원	매월 말일

■ 관리비 등 경비의 납부 : 건물관리자가 정한 날 또는 공과금고지서상 납부기한에 관리자가 정한 방법으로 납부

■ 임대보증금 및 임대료 납부 계좌 : 신용협동조합 135-000-045467 예금주   (주)코람코자산신탁

* 임대보증금 및 임대료는 본 계약서에 명시된 금융기관 계좌에 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 지급한 경우 임대인에게 효력을 주장할 수 없습니다.

위 표시 목적물은 「신박법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의하여 임대인이 위탁자로부터 토지신탁을 원인으로 수탁받은 신탁재산으로서, 표시 목적물의 임대를 위하여 임대인과 임차인이 임대차계약서(임대차계약 일반조항 및 특약사항 포함)와 같이 계약을 체결하며, 이 계약체결을 증거하기 위하여 임대인과 임차인이 날인 후 각 1부씩 보관 합니다.

임대인 주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 19층(삼성동, 골든타워)

상호 및 대표자: (주)코람코자산신탁 대표이사 정 준 호

법인등록번호: 110111-2359837

임차인 주 소: 서울특별시 강남구 대峙로 261(이진동)

상호 및 대표자: 국무조정실 노 형 옥

고유번호: 101-83-03434



위탁자 주 소: 서울특별시 강남구 도곡로 55, 상가동 211호(삼성동, 가재마을9단지)

상호 및 대표자: 주식회사 에스에이치물류스 대표이사 김광호

법인등록번호: 160111-0391162



권리내역조사표

1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급(열람)일자 : 2020-05-19

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

2. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

4. 기타 제한사항

순위	청구금액(원)	권리자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외



본건 전경



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지

세종특별자치시 어진동 510 외



일련번호(1) ~ (3) 영화관 내부



일련번호(1) ~ (3) 영화관 내부



일련번호(1) ~ (3) 영화관 내부



일련번호(1) ~ (3) 영화관 내부

사 진 용 지

소 재 지

세종특별자치시 어진동 510 외



1층(판매시설) 내부



3층 연결브릿지 및 근린생활시설



3층(근린생활시설) 내부



8층(업무시설) 내부

사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 어진동 510 외



9층(업무시설) 내부



10층(업무시설) 내부



11층(근린생활시설) 내부



11층(연결브릿지) 내부

수 수 료 청 구 서

이푸른새마을금고 귀하

감정평가서번호 : 200518-00-032

팔천육백사십칠만육천오백원정 (₩86,476,500.-)

2020-05-18 일자로 의뢰하신『세종특별자치시 어진동 510 외 172개호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가업자의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	77,728,800.-	
나. 여 비	240,400	
토지조사비	—	45,516,000+(100,665,000,000x4/10,000x0.8) ₩77,728,800
물건조사비	516,000	【물건조사비】172동 x 3,000원
공부발급비	122,400	【공부발급비】
임대차조사비	—	토지이용계획확인서:2,000원
기타 실비	8,000	등기사항전부증명서:120,400원
특별용역비	—	【기타 실비】
소 계	886,800	사진 4Pagex2,000원
수수료합계(공급가액)	78,615,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	7,861,500	
총 계	86,476,500.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩86,476,500.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (200518-00-032)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 본사 사업자등록번호 : 120-86-05531 (세금계산서문의:TEL 02-2182-8080)

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 새마을금고

: 4144-09-008641-4

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인

대 표 이 사 양 길 수

(Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440)