

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 선양 소유물건
(2023타경4257)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 김수경

감정평가서번호: J2023-1004-001

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

감정평가사사무소 정

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 은 철

감정평가액	일백이십구억이천구백만원정(₩12,929,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목 적	법원경매(강제경매)		
제출처	대전지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 선양 (2023타경4257)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2023.10.18	2023.10.04 ~ 2023.10.18	2023.10.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	34개호 이	구분건물	34개호 하 여	- 백	12,929,000,000
	합 계					₩12,929,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 양 애 희					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 중구 태평동에 소재하는 뉴삼부프라자 제2층 제214호 외 33개호 (대장상 상점, 의원, 서점 및 사무소)로서 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.10.18을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.10.04. ~ 2023.10.18.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 평가방법

(가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 시산가액 조정 : 대상물건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건은 상업용이나 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 별지 "사진용지"와 같이 대상물건 중 상당수에 유치권을 행사하고 있다는 안내문이 부착되어 있고, 3층은 출입문이 폐문상태이며, 일부 호수는 유치권 침탈에 대한 법적분쟁이 있는 것으로 조사된 바, 경매 진행시 이해관계인은 유치권의 범위, 존부 등에 주의하시기 바람.

라. 기호(1) ~ 기호(3)은 집합건축물대장 상 용도가 상점이고, 별지 "사진용지"와 같이 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지가 설치되어 있으며, 구분점포별로 부여된 건물번호표지가 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

마. 별지 "사진용지"와 같이 기호(24) ~ 기호(26)은 벽체를 제거하고 일체로 이용 중이나, 건축물현황도상 철근콘크리트 기둥의 위치 및 각 벽면의 길이 등으로 물리적 복원은 가능하다고 판단되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

바. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상 물건 개요

소재지	대전광역시 중구 태평동 395-1(태평로 71)					
건물명	뉴삼부프라자					
용도	대장상 상점, 의원, 서점 및 사무소			사용승인일	1986.10.08. (증축 등 리모델링 : 2016.10.24. 및 2016.12.16.)	
기호	층,호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제2층 제214호	17.4361	7.471	24.9071	11.0530	70.0
2	제2층 제215호	13.95	5.9774	19.9274	8.8431	70.0
3	제2층 제224호	15.1875	6.5077	21.6952	9.6276	70.0
4	제3층 제301호	103.09	36.3285	139.4185	61.8697	73.9

※ 집합건축물대장상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
5	제3층 제302호	98.4	34.6759	133.0759	59.0550	73.9
6	제3층 제303호	94.5	33.3015	127.8015	56.7144	73.9
7	제3층 제304호	87.74	30.9193	118.6593	52.6573	73.9
8	제3층 제305호	95.54	33.668	129.208	57.3385	73.9
9	제3층 제306호	100.04	35.2537	135.2937	60.0392	73.9
10	제3층 제307호	92.0254	32.4295	124.4549	55.2292	73.9
11	제3층 제308호	95.3854	33.6134	128.9988	57.2457	73.9
12	제3층 제309호	98.4	34.6759	133.0759	59.0550	73.9
13	제3층 제310호	83.055	29.2684	112.3234	49.8456	73.9
14	제3층 제311호	57.81	20.3721	78.1821	34.6948	73.9
15	제3층 제312호	84.59	29.8092	114.3992	50.7669	73.9
16	제3층 제313호	100.04	35.2537	135.2937	60.0392	73.9
17	제3층 제314호	95.1514	33.5311	128.6825	57.1053	73.9
18	제3층 제315호	549.32	193.5785	742.8985	329.6754	73.9

※ 집합건축물대장상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
19	제4층 제401호	204.2	62.3136	266.5136	118.2706	76.6
20	제4층 제405호	188.8654	57.6342	246.4996	109.3889	76.6
21	제4층 제406호	191.88	58.5541	250.4341	111.1349	76.6
22	제4층 제407호	95.94	29.277	125.217	55.5675	76.6
23	제5층 제501호	204.2	62.1605	266.3605	118.2026	76.7
24	제5층 제502호	100.04	30.4531	130.4931	57.9089	76.7
25	제5층 제503호	100.04	30.4531	130.4931	57.9089	76.7
26	제5층 제504호	292.1054	88.9199	381.0253	169.0872	76.7
27	제5층 제507호	95.94	29.2051	125.1451	55.5356	76.7
28	제5층 제508호	188.3414	57.3331	245.6745	109.0228	76.7
28	제5층 제509호	549.32	167.2186	716.5386	317.9777	76.7
30	제지하1층 제비101호	45.9	22.9823	68.8823	30.5679	66.6
31	제지하1층 제비113호	35.91	17.9803	53.8903	23.9149	66.6
32	제지하1층 제비118호	37.903	18.9783	56.8813	25.2421	66.6

※ 집합건축물대장상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
33	제지하1층 제비119호	142.26	71.2303	213.4903	94.7403	66.6
34	제지하1층 제비120호	39.6	19.828	59.428	26.3723	66.6

※ 집합건축물대상상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역내 유사 부동산 사례자료

(1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 2층 210호	37.72	23.9114	135,000	3,579	2020.08.22 1986.10.08
	의견	기호(1)이 호별 요인에서 열세함.					
2	매매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 4층 408호	188.3414	109.0854	500,000	2,655	2023.08.16 1986.10.08
	의견	기호(20)과 대체로 대등함.					
3	매매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 지하1층 비114호~비117호	1,344.2544	897.2285	3,950,000	2,938	2021.03.15 1986.10.08
	의견	기호(31)이 호별 요인에서 다소 우세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	경매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 2층 235호	28.7	18.1934	108,000	3,763	2023.08.04 1986.10.08
	의견	기호(1)이 호별 요인에서 다소 열세함.					
2	경매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 지하1층 비114호	1,032.92	687.8903	3,180,000	3,079	2022.11.08 1986.10.08
	의견	기호(31)이 호별 요인에서 다소 우세함.					
3	경매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 지하1층 비115호	123.7094	82.3863	405,000	3,274	2022.11.08 1986.10.08
	의견	기호(31)과 대체로 대등함.					
4	경매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 지하1층 비116호	89.225	59.4209	292,000	3,273	2022.11.08 1986.10.08
	의견	기호(31)과 대체로 대등함.					
5	경매	태평동 395-1 뉴삼부프라자 지하1층 비117호	98.4	65.531	283,000	2,876	2022.11.08 1986.10.08
	의견	기호(31)이 호별 요인에서 우세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 기호(1)~기호(18)의 비교거래사례로, <사례 #2>를 기호(19)~기호(29)의 비교거래사례로, <사례 #3>을 기호(30)~기호(34)의 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

5. 시점수정

대상물건 구분건물(대장상 상점, 의원, 서점 및 사무소)의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 집합상가 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 거래사례 1

[대전광역시]

구분	자본수익률	변동률 (시점수정치)	비 고 (산정기간 : 2020.08.22 ~ 2023.10.18)
2020년 3분기	0.35%	5.725% (1.05725)	$\begin{aligned} & (1 + 0.0035 \times 40/92) \\ & \times (1 + 0.0074) \times (1 + 0.0055) \\ & \times (1 + 0.0086) \times (1 + 0.006) \\ & \times (1 + 0.0038) \times (1 + 0.0042) \\ & \times (1 + 0.0037) \times (1 + 0.0053) \\ & \times (1 + 0.004) \times (1 + 0.0016) \\ & \times (1 + 0.0019) \\ & \times (1 + 0.0019 \times 110/91) \approx 1.05725 \end{aligned}$
2020년 4분기	0.74%		
2021년 1분기	0.55%		
2021년 2분기	0.86%		
2021년 3분기	0.60%		
2021년 4분기	0.38%		
2022년 1분기	0.42%		
2022년 2분기	0.37%		
2022년 3분기	0.53%		
2022년 4분기	0.40%		
2023년 1분기	0.16%		
2023년 2분기	0.19%		

※ 기준시점 현재 2023년 3분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2023년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

나. 거래사례 2

[대전광역시]

구분	자본수익률	변동률 (시점수정치)	비 고 (산정기간 : 2023.08.16 ~ 2023.10.18)
2023년 2분기	0.19%	0.134% (1.00134)	$(1 + 0.0019 \times 64/91) \approx 1.00134$

※ 기준시점 현재 2023년 3분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2023년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례 3

[대전광역시]

구분	자본수익률	변동률 (시점수정치)	비 고 (산정기간 : 2021.03.15 ~ 2023.10.18)
2021년 1분기	0.55%	4.324% (1.04324)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.0055 \times 17/90) \times (1 + 0.0086) \\ & \times (1 + 0.006) \times (1 + 0.0038) \\ & \times (1 + 0.0042) \times (1 + 0.0037) \\ & \times (1 + 0.0053) \times (1 + 0.004) \\ & \times (1 + 0.0016) \times (1 + 0.0019) \\ & \times (1 + 0.0019 \times 110/91) \approx 1.04324 \end{aligned} $
2021년 2분기	0.86%		
2021년 3분기	0.60%		
2021년 4분기	0.38%		
2022년 1분기	0.42%		
2022년 2분기	0.37%		
2022년 3분기	0.53%		
2022년 4분기	0.40%		
2023년 1분기	0.16%		
2023년 2분기	0.19%		

※ 기준시점 현재 2023년 3분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2023년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

가. 기호(1) ~ 기호(3) / 사례(1)

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.95	대상물건이 위치별 효용(대상물건은 건물 내부의 오픈상가임) 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.950		1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호(4) ~ 기호(9) / 사례(1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.90	대상물건이 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.900		1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기호(10) / 사례(1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.88	대상물건이 층별 효용 및 형상 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.880		1.00 × 1.00 × 0.88 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기호(11) ~ 기호(17) / 사례(1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.87	대상물건이 층별 효용 및 위치별 효용(거래사례 대로변기준 전면, 대상물건 후면 위치 등) 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.870		1.00 × 1.00 × 0.87 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 기호(18) / 사례(1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.93	대상물건이 위치별 효용(대상물건 4면에서 노출가능 등)에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.930		1.00 × 1.00 × 0.93 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기호(19) / 사례(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.03	대상물건이 위치별 효용(거래사례 대조변기준 후면, 대상물건 전면 위치 등) 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.030		1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 기호(20) ~ 기호(22) / 사례(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 기호(23) ~ 기호(26) / 사례(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.93	대상물건이 위치별 효용(거래사례 대로변기준 후면, 대상물건 전면 위치 등)에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.930		1.00 × 1.00 × 0.93 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자. 기호(27), 기호(28) / 사례(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.90	대상물건이 층별효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.900		1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

차. 기호(29) / 사례(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.95	대상물건이 위치별 효용(대상물건 4면에서 노출가능 등)에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.950		1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

카. 기호(30), 기호(31) / 사례(3)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.05	대상물건이 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.050		1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

타. 기호(32), 기호(33) / 사례(3)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	대상물건이 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

파. 기호(34) / 사례(3)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.80	대상물건이 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.800		1.00 × 1.00 × 0.80 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	거래사례가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위:원)	적용가격 (단위:원)
1	135,000,000	1.000	1.05725	0.950	17.4361	62,677,654	63,000,000
					/ 37.72		
2	135,000,000	1.000	1.05725	0.950	13.95	50,146,150	50,000,000
					/ 37.72		
3	135,000,000	1.000	1.05725	0.950	15.1875	54,594,598	55,000,000
					/ 37.72		
4	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	103.09	351,074,129	351,000,000
					/ 37.72		
5	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	98.4	335,102,283	335,000,000
					/ 37.72		
6	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	94.5	321,820,790	322,000,000
					/ 37.72		
7	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	87.74	298,799,535	299,000,000
					/ 37.72		
8	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	95.54	325,362,521	325,000,000
					/ 37.72		
9	135,000,000	1.000	1.05725	0.900	100.04	340,687,321	341,000,000
					/ 37.72		
10	135,000,000	1.000	1.05725	0.880	92.0254	306,429,212	306,000,000
					/ 37.72		
11	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	95.3854	314,008,162	314,000,000
					/ 37.72		
12	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	98.4	323,932,207	324,000,000
					/ 37.72		
13	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	83.055	273,416,559	273,000,000
					/ 37.72		
14	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	57.81	190,310,171	190,000,000
					/ 37.72		
15	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	84.59	278,469,770	278,000,000
					/ 37.72		
16	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	100.04	329,331,077	329,000,000
					/ 37.72		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사레가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위:원)	적용가격 (단위:원)
17	135,000,000	1.000	1.05725	0.870	95.1514	313,237,835	313,000,000
					/ 37.72		
18	135,000,000	1.000	1.05725	0.930	549.32	1,933,072,480	1,933,000,000
					/ 37.72		
19	500,000,000	1.000	1.00134	1.030	204.2	559,111,902	559,000,000
					/ 188.3414		
20	500,000,000	1.000	1.00134	1.000	188.8654	502,062,955	502,000,000
					/ 188.3414		
21	500,000,000	1.000	1.00134	1.000	191.88	510,076,699	510,000,000
					/ 188.3414		
22	500,000,000	1.000	1.00134	1.000	95.94	255,038,350	255,000,000
					/ 188.3414		
23	500,000,000	1.000	1.00134	0.930	204.2	504,829,193	505,000,000
					/ 188.3414		
24	500,000,000	1.000	1.00134	0.930	100.04	247,321,805	247,000,000
					/ 188.3414		
25	500,000,000	1.000	1.00134	0.930	100.04	247,321,805	247,000,000
					/ 188.3414		
26	500,000,000	1.000	1.00134	0.930	292.1054	722,151,486	722,000,000
					/ 188.3414		
27	500,000,000	1.000	1.00134	0.900	95.94	229,534,515	230,000,000
					/ 188.3414		
28	500,000,000	1.000	1.00134	0.900	188.3414	450,603,000	451,000,000
					/ 188.3414		
29	500,000,000	1.000	1.00134	0.950	549.32	1,387,250,186	1,387,000,000
					/ 188.3414		
30	3,950,000,000	1.000	1.04324	1.050	45.9	147,741,275	148,000,000
					/ 1,344.2544		
31	3,950,000,000	1.000	1.04324	1.050	35.91	115,585,821	116,000,000
					/ 1,344.2544		
32	3,950,000,000	1.000	1.04324	1.000	37.903	116,191,256	116,000,000
					/ 1,344.2544		
33	3,950,000,000	1.000	1.04324	1.000	142.26	436,096,563	436,000,000
					/ 1,344.2544		
34	3,950,000,000	1.000	1.04324	0.800	39.6	97,114,713	97,000,000
					/ 1,344.2544		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	감정평가액(원)	비 고
1	제2층 제214호	63,000,000	-
2	제2층 제215호	50,000,000	-
3	제2층 제224호	55,000,000	-
4	제3층 제301호	351,000,000	-
5	제3층 제302호	335,000,000	-
6	제3층 제303호	322,000,000	-
7	제3층 제304호	299,000,000	-
8	제3층 제305호	325,000,000	-
9	제3층 제306호	341,000,000	-
10	제3층 제307호	306,000,000	-
11	제3층 제308호	314,000,000	-
12	제3층 제309호	324,000,000	-
13	제3층 제310호	273,000,000	-
14	제3층 제311호	190,000,000	-
15	제3층 제312호	278,000,000	-
16	제3층 제313호	329,000,000	-
17	제3층 제314호	313,000,000	-
18	제3층 제315호	1,933,000,000	-
19	제4층 제401호	559,000,000	-
20	제4층 제405호	502,000,000	-
21	제4층 제406호	510,000,000	-
22	제4층 제407호	255,000,000	-
23	제5층 제501호	505,000,000	-
24	제5층 제502호	247,000,000	-
25	제5층 제503호	247,000,000	-
26	제5층 제504호	722,000,000	-
27	제5층 제507호	230,000,000	-
28	제5층 제508호	451,000,000	-
29	제5층 제509호	1,387,000,000	-
30	제지하1층 제비101호	148,000,000	-
31	제지하1층 제비113호	116,000,000	-
32	제지하1층 제비118호	116,000,000	-
33	제지하1층 제비119호	436,000,000	-
34	제지하1층 제비120호	97,000,000	-
합 계		12,929,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

대상물건은 대장상 용도가 상점, 의원, 서점 및 사무소인 부동산으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	대전광역시 중구 태평동	395-1 뉴삼부 프라자	판매시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소]			지하1층	3,209.5113			
	대전광역시 중구 태평로 71			1층	2,515.3407			
				2층	2,355.0691			
				3층	2,369.7129			
				4층	2,369.7579			
			5층	2,368.4579				
	"	395-1	대	제3종일반주거지역	6,739.9			
	1			(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제214호	17.4361	17.4361	63,000,000	비준가격
			(1) 소유권	11.0530	11.0530			
			----- 대지권	6,739.90	6,739.90			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	22,050,000		
					건 물 :	40,950,000		
2				철근콘크리트구조 제2층 제215호	13.95	13.95	50,000,000	비준가격
			(1) 소유권	8.8431	8.8431			
			----- 대지권	6,739.90	6,739.90			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	17,500,000		
					건 물 :	32,500,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				철근콘크리트구조 제2층 제224호	15.1875	15.1875	55,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	9.6276	9.6276		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		19,250,000	
					건 물 :		35,750,000	
4				철근콘크리트구조 제3층 제301호	103.09	103.09	351,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	61.8697	61.8697		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		122,850,000	
					건 물 :		228,150,000	
5				철근콘크리트구조 제3층 제302호	98.4	98.4	335,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	59.0550	59.0550		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		117,250,000	
					건 물 :		217,750,000	
6				철근콘크리트구조 제3층 제303호	94.5	94.5	322,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	56.7144	56.7144		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		112,700,000	
					건 물 :		209,300,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				철근콘크리트구조 제3층 제304호	87.74	87.74	299,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	52.6573	52.6573		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		104,650,000	
					건 물 :		194,350,000	
8				철근콘크리트구조 제3층 제305호	95.54	95.54	325,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	57.3385	57.3385		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		113,750,000	
					건 물 :		211,250,000	
9				철근콘크리트구조 제3층 제306호	100.04	100.04	341,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	60.0392	60.0392		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		119,350,000	
					건 물 :		221,650,000	
10				철근콘크리트구조 제3층 제307호	92.0254	92.0254	306,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	55.2292	55.2292		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		107,100,000	
					건 물 :		198,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
11				철근콘크리트구조 제3층 제308호	95.3854	95.3854	314,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	57.2457	57.2457		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		109,900,000	
					건 물 :		204,100,000	
12				철근콘크리트구조 제3층 제309호	98.4	98.4	324,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	59.0550	59.0550		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		113,400,000	
					건 물 :		210,600,000	
13				철근콘크리트구조 제3층 제310호	83.055	83.055	273,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	49.8456	49.8456		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		95,550,000	
					건 물 :		177,450,000	
14				철근콘크리트구조 제3층 제311호	57.81	57.81	190,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	34.6948	34.6948		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		66,500,000	
					건 물 :		123,500,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
15				철근콘크리트구조 제3층 제312호	84.59	84.59	278,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	50.7669	50.7669		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
				토지·건물				
							토 지 :	97,300,000
							건 물 :	180,700,000
16				철근콘크리트구조 제3층 제313호	100.04	100.04	329,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	60.0392	60.0392		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
				토지·건물				
							토 지 :	115,150,000
							건 물 :	213,850,000
17				철근콘크리트구조 제3층 제314호	95.1514	95.1514	313,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	57.1053	57.1053		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
				토지·건물				
							토 지 :	109,550,000
							건 물 :	203,450,000
18				철근콘크리트구조 제3층 제315호	549.32	549.32	1,933,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	329.6754	329.6754		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
				토지·건물				
							토 지 :	676,550,000
							건 물 :	1,256,450,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
19				철근콘크리트구조 제4층 제401호	204.2	204.2	559,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	118.2706	118.2706		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		223,600,000	
					건 물 :		335,400,000	
20				철근콘크리트구조 제4층 제405호	188.8654	188.8654	502,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	109.3889	109.3889		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		200,800,000	
					건 물 :		301,200,000	
21				철근콘크리트구조 제4층 제406호	191.88	191.88	510,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	111.1349	111.1349		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		204,000,000	
					건 물 :		306,000,000	
22				철근콘크리트구조 제4층 제407호	95.94	95.94	255,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	55.5675	55.5675		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		102,000,000	
					건 물 :		153,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
23				철근콘크리트구조 제5층 제501호	204.2	204.2	505,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	118.2026	118.2026		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		202,000,000	
					건 물 :		303,000,000	
24				철근콘크리트구조 제5층 제502호	100.04	100.04	247,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	57.9089	57.9089		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,800,000	
					건 물 :		148,200,000	
25				철근콘크리트구조 제5층 제503호	100.04	100.04	247,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	57.9089	57.9089		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,800,000	
					건 물 :		148,200,000	
26				철근콘크리트구조 제5층 제504호	292.1054	292.1054	722,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	169.0872	169.0872		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		288,800,000	
					건 물 :		433,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
27				철근콘크리트구조 제5층 제507호	95.94	95.94	230,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	55.5356	55.5356		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		92,000,000	
					건 물 :		138,000,000	
28				철근콘크리트구조 제5층 제508호	188.3414	188.3414	451,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	109.0228	109.0228		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		180,400,000	
					건 물 :		270,600,000	
29				철근콘크리트구조 제5층 제509호	549.32	549.32	1,387,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	317.9777	317.9777		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		554,800,000	
					건 물 :		832,200,000	
30				철근콘크리트구조 제지하1층 제비101호	45.9	45.9	148,000,000	비준가격
				(1) 소유권 -----	30.5679	30.5679		
				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		59,200,000	
					건 물 :		88,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
31				철근콘크리트구조 제지하1층 제비113호	35.91	35.91	116,000,000	비준가격
				(1) 소유권	23.9149	23.9149		

				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		46,400,000	
					건 물 :		69,600,000	
32				철근콘크리트구조 제지하1층 제비118호	37.903	37.903	116,000,000	비준가격
				(1) 소유권	25.2421	25.2421		

				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		46,400,000	
					건 물 :		69,600,000	
33				철근콘크리트구조 제지하1층 제비119호	142.26	142.26	436,000,000	비준가격
				(1) 소유권	94.7403	94.7403		

				대지권	6,739.90	6,739.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		174,400,000	
					건 물 :		261,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
34				철근콘크리트구조 제지하1층 제비120호	39.6	39.6	97,000,000	비준가격
				(1) 소유권	26.3723	26.3723		
				----- 대지권	6,739.90	6,739.90		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,800,000 58,200,000	
	합 계						₩12,929,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 중구 태평동 소재 "태평초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 중 제2층 제214호 외 33개호로서,

- 외벽 : 복합판넬 및 강화유리 등 마감
- 내벽 : 내부 인테리어 및 노출 콘크리트 등 마감임.

(4) 이용상태

- 1) 기호(1), 기호(3), 기호(5), 기호(7) ~ 기호(9), 기호(12), 기호(14)
대장상 용도는 상점임.
- 2) 기호(2)
대장상 용도는 상점으로, 현황 집기류가 보관되어 있음.
- 3) 기호(4), 기호(6), 기호(10), 기호(11), 기호(13), 기호(15) ~ 기호(18), 기호(28), 기호(29)
대장상 용도는 의원임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

4) 기호(19) ~ 기호(22)
대장상 용도는 서점임.

5) 기호(23)
대장상 용도는 의원으로, 현황 기구 필라테스 전문 스튜디오(상호 : 지움바디)로 이용 중임.

6) 기호(24) ~ 기호(26)
대장상 용도는 의원으로, 현황 3개호 일괄하여 임의로 경계벽을 설치하여 헬스장(상호 : 웰니스지 휘트니스)로 이용 중임.

7) 기호(27)
대장상 용도는 의원으로, 현황 학원(상호 : 아리엘 피아노학원)으로 이용 중임.

8) 기호(30)
대장상 용도는 서점으로, 현황 사무소로 이용 중임.

9) 기호(31)
대장상 용도는 서점으로, 현황 식당 집기류가 구비되어 있으나 영업은 안하는 상태임.

10) 기호(32), 기호(33)
대장상 용도는 사무실임.

11) 기호(34)
대장상 용도는 사무소로, 현황 식당 집기류가 구비되어 있으나 영업은 안하는 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 평지로서 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 25미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-10-08)(대전태평초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

1) 기호(23)

대장상 용도는 의원으로, 현황 기구 필라테스 전문 스튜디오(상호 : 지움바디)로 이용 중임.

2) 기호(24) ~ 기호(26)

대장상 용도는 의원으로, 현황 3개호 일괄하여 임의로 경계벽을 설치하여 헬스장(상호 : 웰니스지 휘트니스)로 이용 중임.

3) 기호(27)

대장상 용도는 의원으로, 현황 학원(상호 : 아리엘 피아노학원)으로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

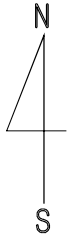
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

4) 기호(30)
대장상 용도는 서점으로, 현황 사무소로 이용 중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 별지 "사진용지"와 같이 대상물건 중 상당수에 유치권을 행사하고 있다는 안내문이 부착되어 있고, 3층은 출입문이 폐문상태이며, 일부 호수는 유치권 침탈에 대한 법적분쟁이 있는 것으로 조사됨.
- 3) 별지 "사진용지"와 같이 기호(1) ~ 기호(3)은 집합건축물대장 상 용도가 상점이고, 별지 "사진용지"와 같이 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지가 설치되어 있으며, 구분 점포별로 부여된 건물번호표지가 있음.
- 4) 별지 "사진용지"와 같이 기호(24) ~ 기호(26)은 벽체를 제거하고 일체로 이용 중이나, 건축물현황도상 철근콘크리트 기둥의 위치 및 각 벽면의 길이 등으로 물리적 복원은 가능하다고 판단됨.

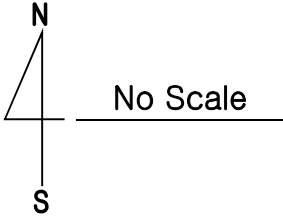
상 세 위 치 도



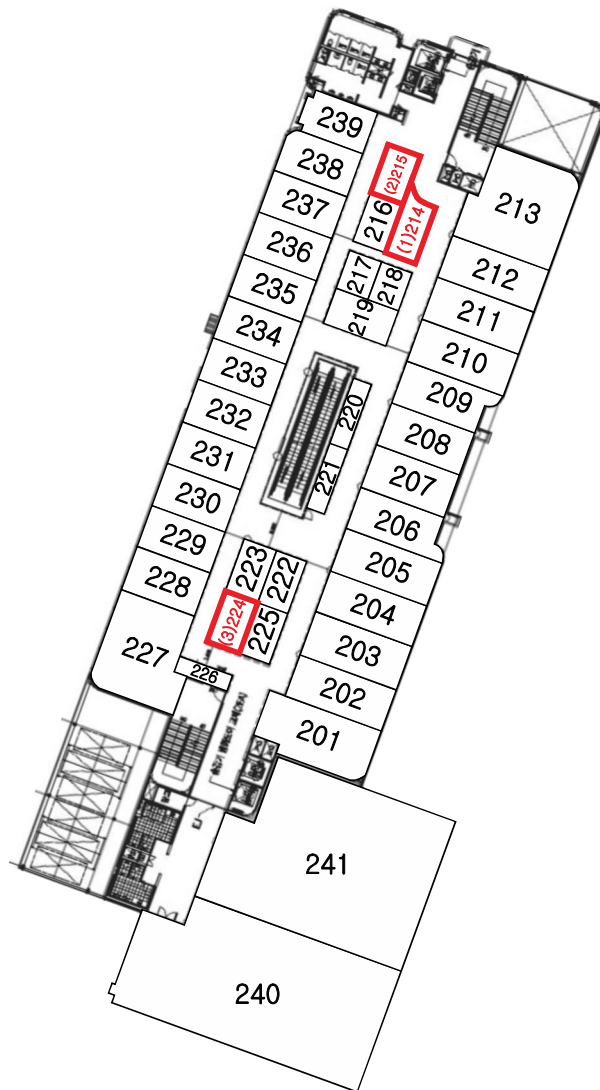
소재지 대전광역시 중구 태평동 395-1 뉴삼부프라자 제2층 제214호 외 33개호



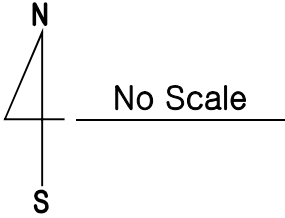
호 별 배 치 도



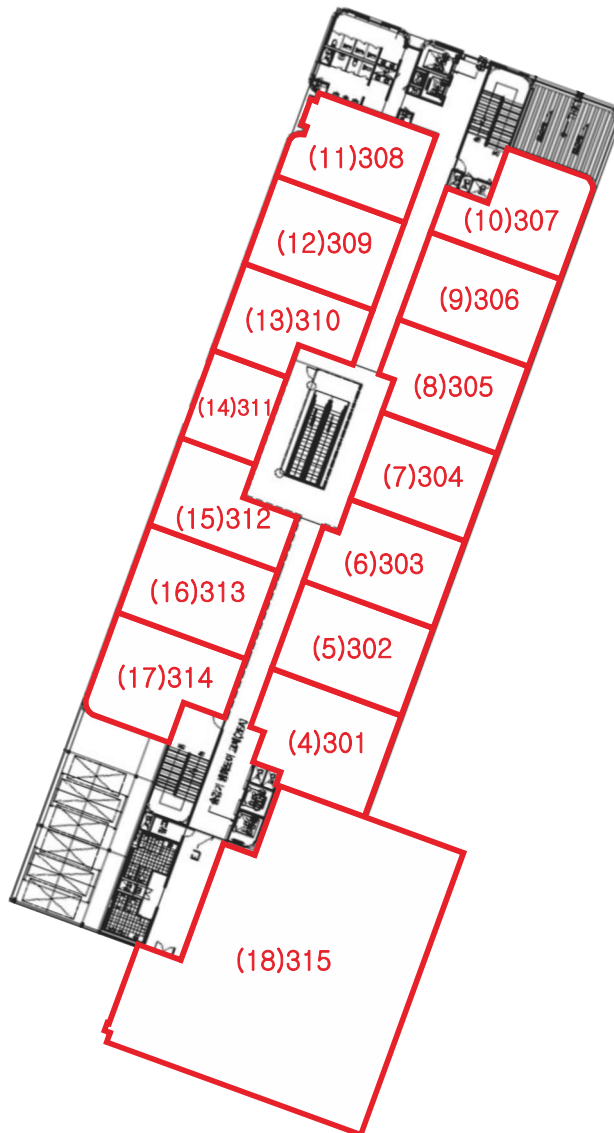
대상물건 : 뉴삼부프라자 제2층 제214호, 제215호, 제224호



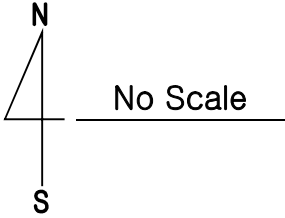
호 별 배 치 도



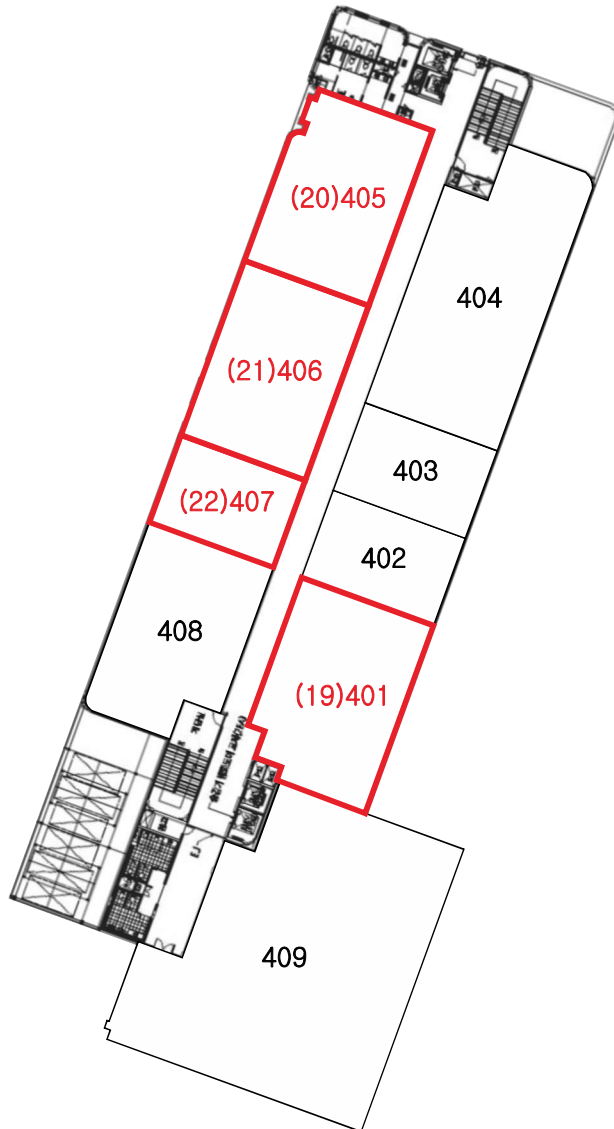
대상물건 : 뉴삼부프라자 제3층 제301호 ~ 제315호



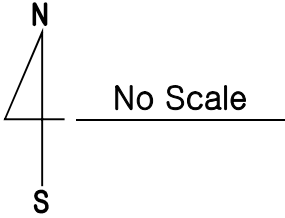
호 별 배 치 도



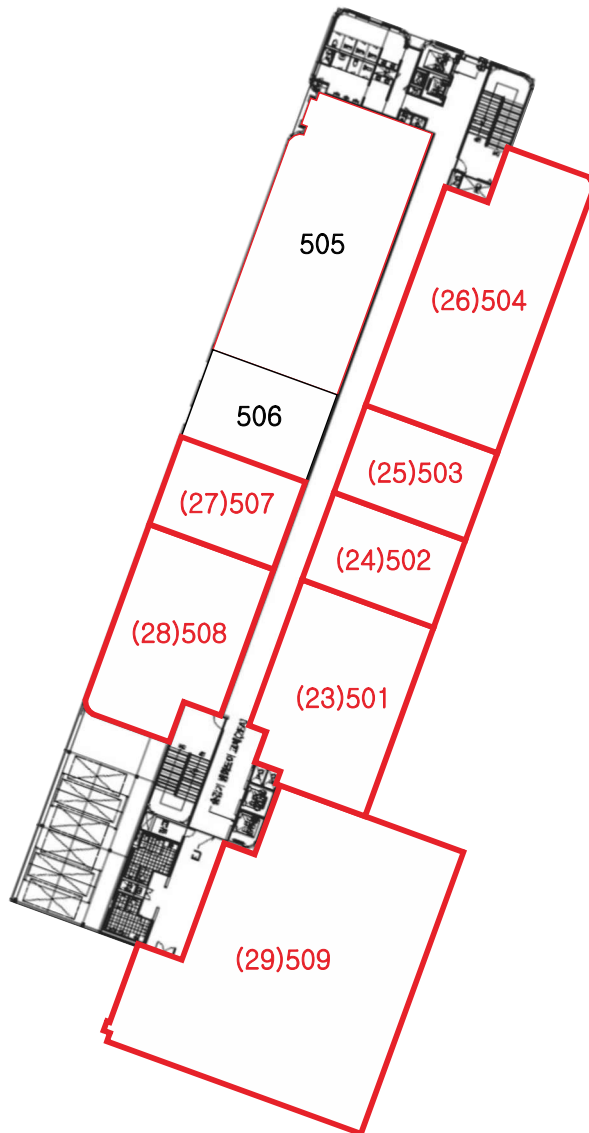
대상물건 : 뉴삼부프라자 제4층 제401호, 제405호 ~ 제407호



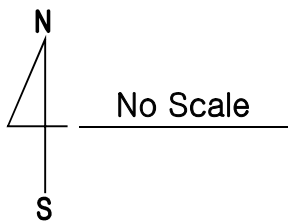
호 별 배 치 도



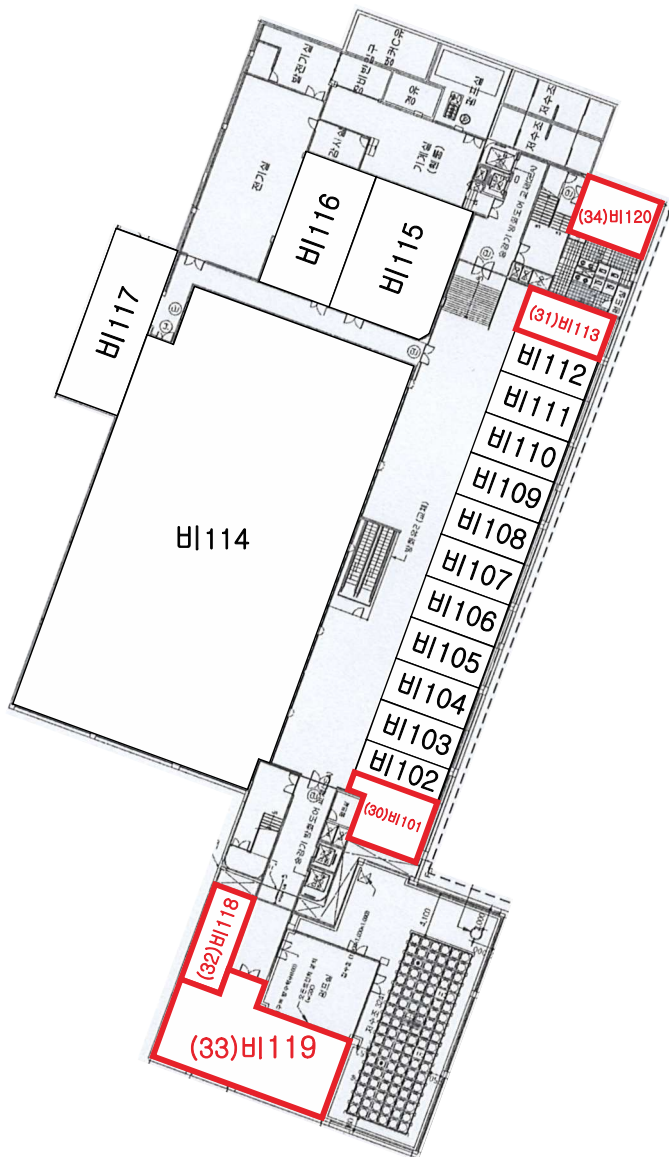
대상물건 : 뉴삼부프라자 제5층 제501호 ~ 제504호, 제507호 ~ 제509호



호 별 배 치 도



대상물건 : 뉴삼부프라자 제지하1층 제비101호, 제비113호, 제비118호 ~ 제비120호





()



()



()



()



(1) 214



(2) 215



(3) 224



(4) 301



(5) 302



(6) 303



(7) 304



(8) 305



(9) 306



(10) 307



(11) 308



(12) 309



(13) 310



(14) 311



(15) 312



(16) 313



(17) 314



(18) 315



(19) 401



(20) 405



(21) 406



(22) 407



(23) 501



(24) 502



(25) 503



(26) 504



(27) 507



(28) 508



(29) 509



(30) 101



(31) 113



(32) 118



(33) 119



(34) 120

