

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	에스지디앤씨주식회사 소유물건(2025타경502867)
감정서번호	DSAC-2507-003

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

다성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	이십일억오천이백만원정(₩2,152,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매(임의경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	에스지디앤씨주식회사 (2025타경502867)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.17	2025.07.11 ~ 2025.07.17	2025. 07. 24	
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	4개호	구분건물	4개호	-	2,152,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,152,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 아람동에 소재하는 “아람고등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(“동행주차타워 주건축물제1동” 제1층 104호 외 3개호)로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	세종특별자치시 아람동 1309				
건물명, 동, 층, 호수	“동행주차타워 주건축물제1동” 제1층 104호 외				
공부상 용도	제1, 2종 근린생활시설				
사용승인일	2018.10.23				
면 적	기호	공부상용도	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	1(104호)	일반음식점	29.4563	4.0955	35.02
	2(112호)	소매점	30.4	4.2269	30.79
	3(113호)	소매점	30.4	4.2269	30.79
	4(203호)	휴게음식점	110.6462	15.384	58.47

*공용부분의 면적은 집합건축물대장상 공용부분의 면적을 기준으로 기재함.

귀 의뢰목록상 기호 2의 ‘대지권의 목적인 토지의 표시상 면적’은 1437.1㎡로 기재되어 있고, ‘대지권비율’은 「1437.1분의 58.47」로 기재되어 있어 대지권의 면적은 「1437.1(58.47/1437.1) = 58.47㎡」로 산출되나, 기호 2(112호)의 등기사항전부증명서상의 대지권비율(1437.1분의 30.79)과 상이하여 등기사항증명서상 대지권비율을 기준으로 산출된 대지권 면적(30.79㎡)을 기재하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획확인서 기재사항)

일반상업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 주차장, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>에 지정되어 있음.

다. 주위환경

본건 주변은 상업시설, 공공시설, 주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 17일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2025년 07월 17일자 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본 건의 감정평가액은 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 귀제시사항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 및 시장상황상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.
- 다. 상기 'Ⅲ-3-나'의 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하여 배분후 각각의 귀속가격을 기재하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 대상물건은 물건특성 및 시장거래특성, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)등에 따라 일괄감정평가를 시행하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록 등에 의하였고, 해당호수의 위치는 집합건축물대장상 도면 등에 의하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 일부내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물 대장 등의 공부 및 외견측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	대평동 6**	ㅁ**** /-	1/1**	61.86	20.7	900,000,000	2022.10.15
							2018.03.09

나. 비교사례의 선정

비교사례로 이용상황 등 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/분기별 상업용부동산 임대동향조사 수익률 중 사례와 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “세종특별시 집합상가(집합매장용) 자본수익률”를 활용하여 산정하였음.

가. 자본수익률

구분 (분기)	'22.01	'22.02	'22.03	'22.04
자본수익률				-0.35
구분 (분기)	'23.01	'23.02	'23.03	'23.04
자본수익률	-0.18	0.08	-0.12	-0.07
구분 (분기)	'24.01	'24.02	'24.03	'24.04
자본수익률	-0.13	-0.23	-0.17	-0.33
구분 (분기)	'25.01	'25.02	'25.03	'25.04
자본수익률	-0.88			

나. 시점 수정치 산출 (2022.10.15~2025.07.17)

$(1-0.0035*78/92)*(1-0.0018)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0088)*(1-0.0088*108/90) \approx 0.96663$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.000)

5. 개별요인비교

[개별요인 비교항목]

구분	
조건	세항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

[개별요인 비교항목 및 개별요인 비교치 산정]

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타	산출치
1	1.20	1.05	0.97	1.00	1.222
	<p>본건이 사례대비 전유부분의 형상 등의 호별요인은 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성, 상업업무시설과의 접근성 등의 외부요인, 단지내 주차의 편리성 등의 내부요인은 우세함.</p> <p>본건과 사례는 행정중심복합도시 지구단위계획상 세부적인 허용용도 등에 있어서 차이가 있으나, 주위환경 및 시장상황 등을 고려할 때 경제적 가치에 영향을 미치는 기타요인은 대체로 유사하다고 사료됨.</p>				
2, 3	1.20	1.05	0.80	1.00	1.008
	<p>본건이 사례대비 위치별 효용 등의 호별요인은 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성, 상업업무시설과의 접근성 등의 외부요인, 단지내 주차의 편리성 등의 내부요인은 우세함.</p> <p>본건과 사례는 행정중심복합도시 지구단위계획상 세부적인 허용용도 등에 있어서 차이가 있으나, 주위환경 및 시장상황 등을 고려할 때 경제적 가치에 영향을 미치는 기타요인은 대체로 유사하다고 사료됨.</p>				
4	1.20	1.05	0.40	1.00	0.504
	<p>본건이 사례대비 층별 효용 등의 호별요인은 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성, 상업업무시설과의 접근성 등의 외부요인, 단지내 주차의 편리성 등의 내부요인은 우세함.</p> <p>본건과 사례는 행정중심복합도시 지구단위계획상 세부적인 허용용도 등에 있어서 차이가 있으나, 주위환경 및 시장상황 등을 고려할 때 경제적 가치에 영향을 미치는 기타요인은 대체로 유사하다고 사료됨.</p>				

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
1	900,000,000	1.000	0.96663	1.000	1.222	$\frac{29.4563}{61.86}$	506,223,455	506,000,000
2	900,000,000	1.000	0.96663	1.000	1.008	$\frac{30.4}{61.86}$	430,950,093	431,000,000
3	900,000,000	1.000	0.96663	1.000	1.008	$\frac{30.4}{61.86}$	430,950,093	431,000,000
4	900,000,000	1.000	0.96663	1.000	0.504	$\frac{110.6462}{61.86}$	784,259,708	784,000,000

V. 참고가격 자료

[인근 또는 본건 평가전례]

[출처:협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
아름동 1***	동*****	1/1**	69.92	80.06	경매	1,236,000,000	2023.03.23
							2018.10.23
아름동 1***	동*****	1/1**	29.4563	35.02	경매	512,000,000	2021.04.26
							2018.10.23

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적(m ²)	결정금액(원)
1	세종특별자치시 아름동 1309 동행주차타워주건축물제1동 1층 104호	29.4563	₩506,000,000
2	세종특별자치시 아름동 1309 동행주차타워주건축물제1동 1층 112호	30.4	₩431,000,000
3	세종특별자치시 아름동 1309 동행주차타워주건축물제1동 1층 113호	30.4	₩431,000,000
4	세종특별자치시 아름동 1309 동행주차타워주건축물제1동 2층 203호	110.6462	₩784,000,000
총 액			₩2,152,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성 및 시장상황상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(인근평가전례)등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 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		
	세종 특별자치시 아름동	1309 동행 주차타워 주건축물	주차장 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 6층				
	[도로명주소] 세종 특별자치시 세종로 1234-16	제1동		1층	358.451			
				1층	311.5499			
				1층	275.371			
				1층	157.85			
				2층	335.0363			
				2층	287.2637			
				2층	273.3162			
				2층	169.575			
				3층	1,007.0728			
				3층	43.595			
				3층	14.5234			
				4층	1,021.5962			
				4층	43.595			
				5층	1,021.5962			
				5층	43.595			
				6층	1,021.5962			
				6층	43.595			
				옥탑1층	58.54			



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	①세종 특별자치시 아름동	1309	주차장	일반상업지역	1,437.1		506,000,000	일체비준 가액
				(내) 1층 104호 철근콘크리트구조	29.4563	29.4563		
				①소유권대지권	35.02 1,437.1x---- 1,437.1	35.02		공용부분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 101,200,000 404,800,000	
2				1층 112호 철근콘크리트구조	30.4		431,000,000	일체비준 가액
				①소유권대지권	30.79 1,437.1x---- 1,437.1	30.79		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,200,000 344,800,000	대지권의 면적(비율) 은 등기사항 전부증명서 기준기재



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				1층 113호 철근콘크리트구조	30.4	30.4	431,000,000	일체비준 가액
				①소유권대지권	30.79 1,437.1x---- 1,437.1	30.79		
4				2층 203호 철근콘크리트구조	110.6462	110.6462	784,000,000	일체비준 가액
				①소유권대지권	58.47 1,437.1x----- 1,437.1	58.47		
합 계							₩2,152,000,000.-	
이 하					여	백		



구분건물 감정평가 요항표

- (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

본건은 세종특별자치시 아름동에 소재하는 "아름고등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물("동행주차타워 주건축물제1동" 제1층 104호 외 3개호)로서, 본건 주변은 상업시설, 공공시설, 주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조평지붕 6층 건물내 1층 또는 2층으로서,

외벽: 치장벽돌, 석재붙임 및 패널 마감 등임.
내벽: 페인팅마감 또는 인테리어 마감 등임.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 공히 근린생활시설이나, 현황은 기호 3은 공실상태이며, 기호 1,2,4는 근린생활시설 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비 공용승강기 설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 대체로 사다리형의 토지로서 주차장 및 근린생활시설 건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지 주변으로 중로에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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) | | | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 주차장, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>에 지정되어 있음.

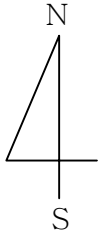
(9) 공부와의 차이

귀 의뢰목록상 기호 2의 ‘대지권의 목적인 토지의 표시상 면적’은 1437.1㎡로 기재되어 있고, ‘대지권비율’은 「1437.1분의 58.47」로 기재되어 있어 대지권의 면적은 「1437.1*(58.47/1437.1) = 58.47㎡」로 산출되나, 기호 2(112호)의 등기사항전부증명서상의 대지권비율(1437.1분의 30.79)과 상이하야 등기사항증명서상 대지권비율을 기준으로 산출된 대지권 면적(30.79㎡)을 기재하였음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

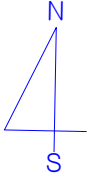
광역위치도



소재지	세종특별자치시 아람동 1309 1층 104호 외
-----	----------------------------

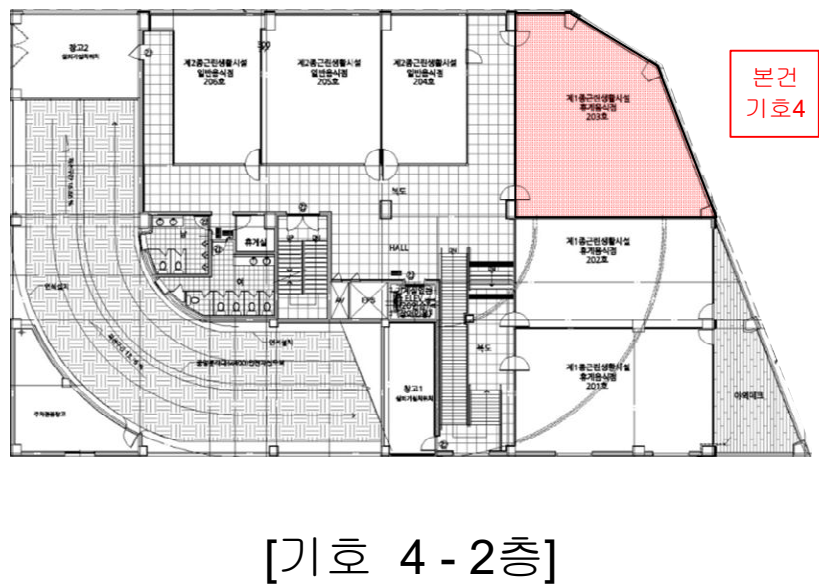
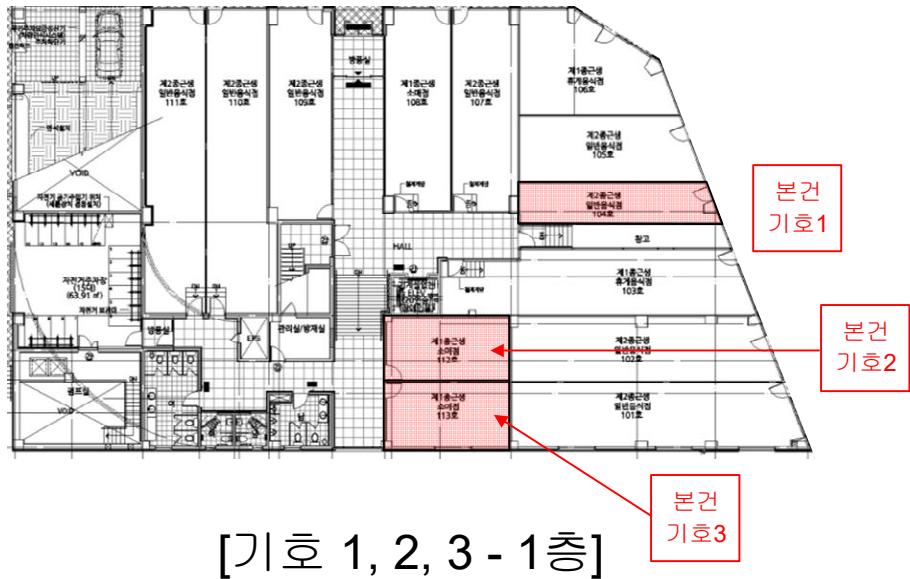


호 별 배치도



S = NO SCALE

< '동행주차타워주건축물제1동' 1층 104호 외 >



사 진 용 지



본건이 속한 건물동



본건이 속한 건물동

사 진 용 지



본건이 속한 건물동



본건 건물 출입구

사 진 용 지



본건 건물 출입구



기호 1

사 진 용 지



기호 1



기호 2

사 진 용 지

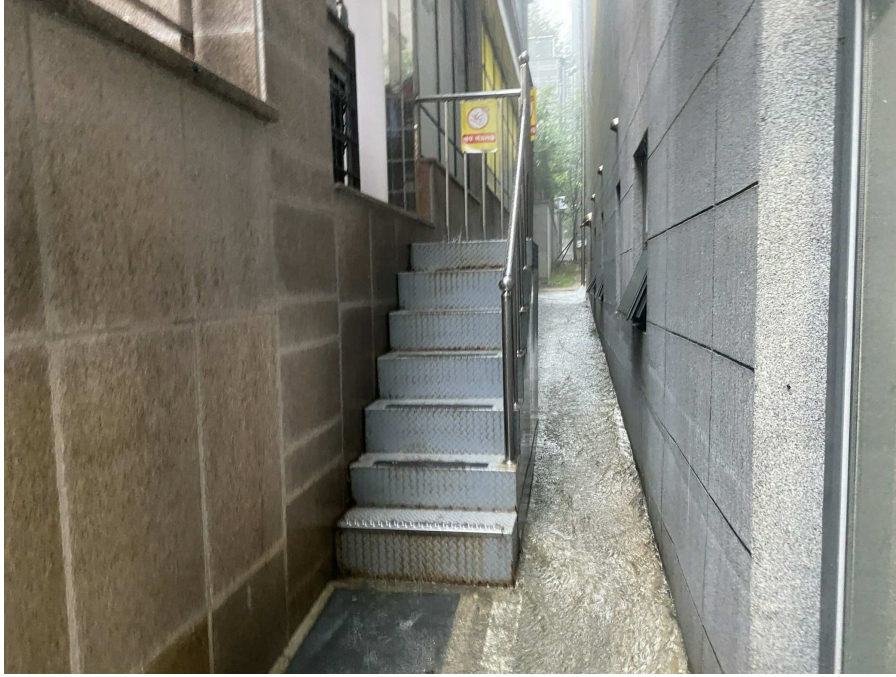


기호 3

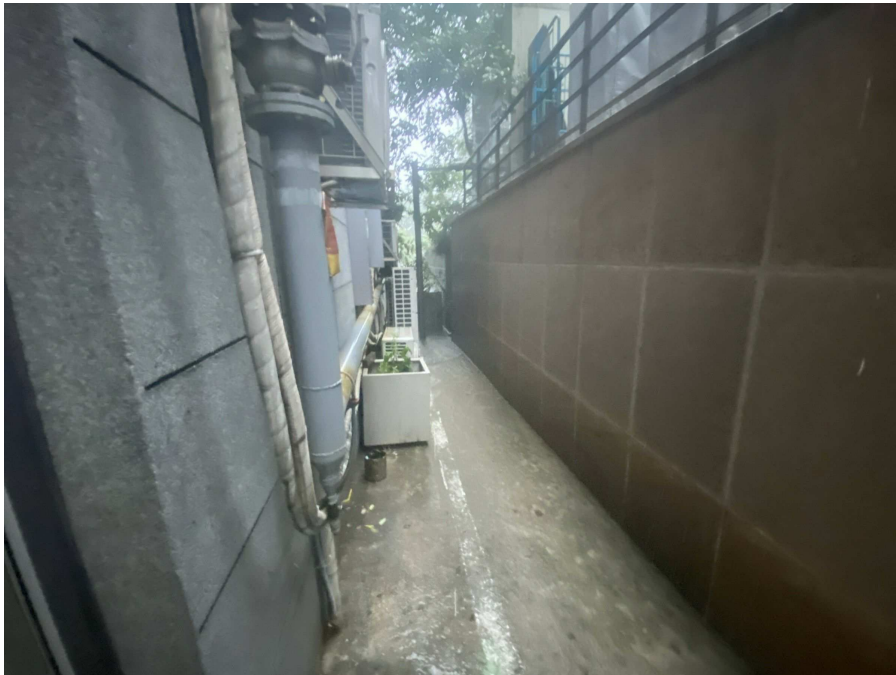


기호 2, 3 복도

사 진 용 지



기호 2, 3층 후면출입구 상황



기호 2, 3층 후면출입구 상황

사 진 용 지



기호 4



기호 4

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경