

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 금오
소유물건(2025타경503195)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: CH2025-0821-001



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

창천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 의 전

감정평가액	오억일천사백만원정 (₩514,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 금오 (2025타경503195)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.21 ~ 2025.08.29	2025.08.29		
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	1	구분건물	1	-	514,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩514,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	(1동의 세종특별자치시 세종시 종촌동	건물의 672 메가시티	표시) 교육연구 시설 (학원)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상8층				
	[도로명주소] 세종특별자치시 세종시 도움1로 106			지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3-6층 7층 8층	3,388.77 3,988.13 4,000.515 2,799.9424 3,165.53 3,149.76 3,143.64 1,910.715			
	세종특별자치시 세종시 종촌동	672	대	근린상업지역	4,529.8			
	1			(내) 철근콘크리트구조 5층 515호	132.355	132.355	514,000,000	비준가격 공용면적포함
				소유권대지권	34.0723 ----- 4,529.8	34.0723		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,200,000 359,800,000	
							₩514,000,000.-	
		합 계						
				이 하		여 백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 중촌동 소재 “중촌중학교” 동측 인근에 위치하는 “메가시티” 제5층 제515호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 29일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 21일 ~ 2025년 08월 29일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 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 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 **집합건물(근린생활시설)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지,지번,면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물물의 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. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 이행관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	세종특별자치시 중촌동 672 [세종특별자치시 도움1로 106]		
건물명	메가시티	사용승인일	2015.12.21
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 지상8층,지하3층		
주용도	교육연구시설(학원)제1,2종근린생활시설,판매시설		

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	5층 515호	교육연구시설 (학원)	132.355	130.8801	34.0723	
합계	-	-	132.355	130.88.01	34.0723	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「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. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	다정동 932 다정메디프라자 04/4**	122.91	41.13	750,000,000	6,102,025	2024.10.08
							2017.10.02
②	경매	중촌동 672 메가시티 05/515	132.355	34.0723	530,000,000	4,004,382	2024.09.19
							2015.12.21

나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
인근 유사 부동산의 세평가격	2,500,000 ~ 4,000,000원/㎡ 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	세종특별자치시 중촌동 2024년 08월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린생활	2,212,000,000	981,130,670	44.35	20	5	25.00

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례①기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “자본수익률(세종시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2024년 4분기	-0.033
2025년 1분기	-0.88
2025년 2분기	-0.87
시점수정치 (2024.10.08 ~ 2025.08.29)	$(1-0.0033*85/92)*(1-0.0088)*(1-0.0087)*(1-0.0087*60/91) \approx 0.97396$

※ 미발표된 분기의 자본수익율은 발표된 자본수익율 중 기준시점에 가장 가까운 2025년 2분기의 자본수익율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성,도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	0.85	본건은 사례대비 배후지의 크기 및 상가의 성숙도등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)		
	배후지의 크기,상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭,구조등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성,노후도,전용율	0.96	본건은 사례대비 노후도등에서 열세함
	건물전체의 공실율,건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.80	본건은 사례대비 위치별,대지권의 크기등 요인에서 열세함.
	주출입구와의 거리,에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.65280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	6,102,025	1.00	0.97396	0.653	3,880,862	132.355	513,651,490	514,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	514,000,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	5층 515호	132.355	514,000,000	-
합 계			514,000,000	

2. 결정의견

본건은 **집합건물(근린생활시설)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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

본건은 세종특별자치시 종촌동 소재 "종촌중학교" 동측 인근에 위치하는 메가시티 제5층 제515호로서 주위는 근린생활시설 및 공동주택단지 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

남측으로 도움1로에 접하고 이를 통해 세종로(국도 1호선) 등과 연계되며, 남서측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 중 제5층 제515호로서,
사용승인 : 2015.12.21
외벽 : 메탈판넬붙임등 마감
내벽 : 인테리어 등 마감임.

(4) 이용상태

본건은 교육연구시설(학원)으로 미술로생각하기로 이용중임.

(5) 설비내역

공용 급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 옥내 소화전 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로 상업용 건물의 부지로 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) | |

(7) 인접 도로상태등

남측의 아스콘포장도로를 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 종로1류(폭 20m~25m) (접함) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>

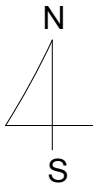
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

상세 위치도



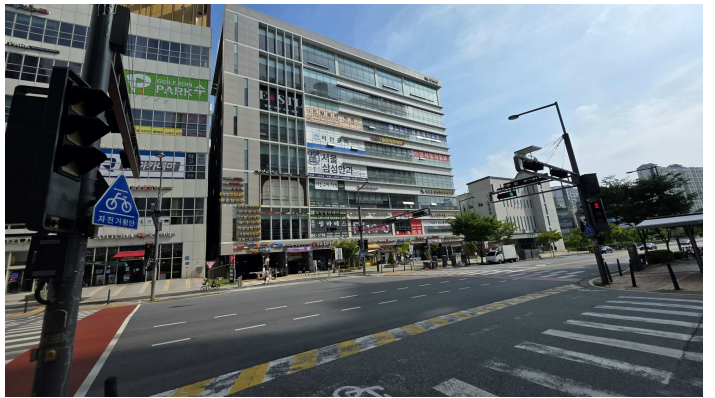
소재지	세종특별자치시 종촌동 672 메가시티 제5층 제515호
-----	-----------------------------------



사진용지



주위 환경



메가시티전경

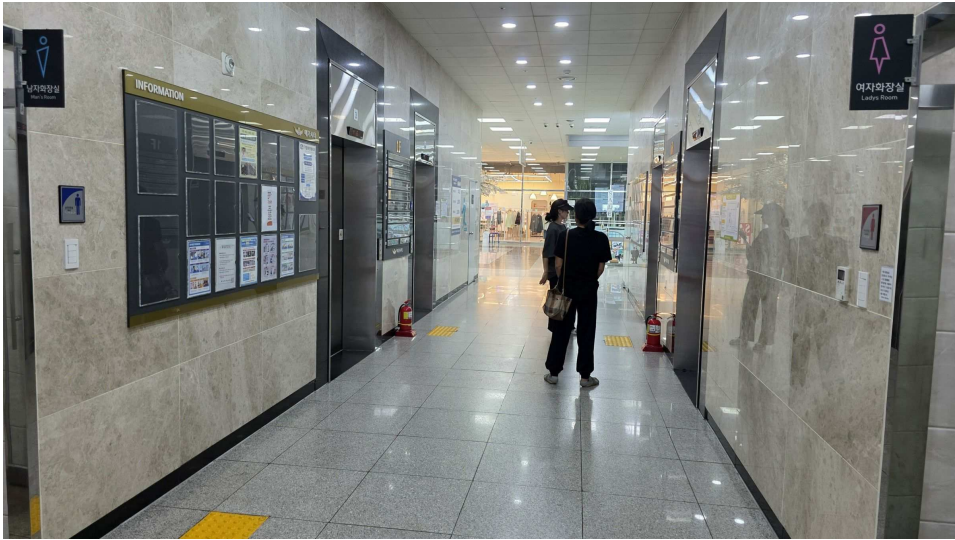


본건

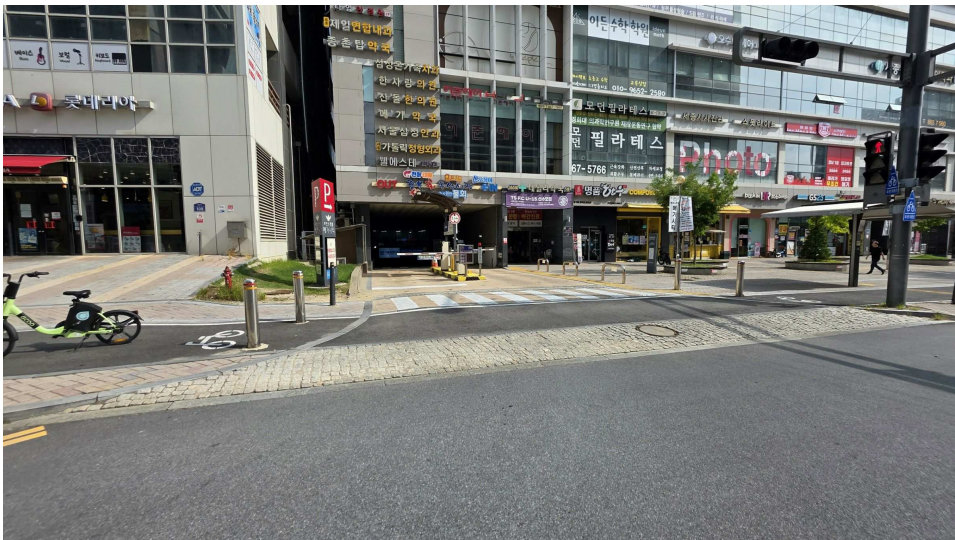


본건

사 진 용 지



승강기설비



1층 지하주차장 출입구