

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 쏫프린트커먼즈 주식회사 (변경선:  
쏫프린트 주식회사)  
소유물건(2024타경117067)  
의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
전인권  
감정평가서번호: N24120901

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.

남경흥감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
남 경 흥

감정평가액	팔억구천칠백만원정 (₩897,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 전인권		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	롯데푸드커머스 주식회사 (변경전: 롯데푸드 주식회사) (2024타경117067)		감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.01	2025.03.26 ~ 2025.04.01	2025.04.01	
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	897,000,000
	합 계					₩897,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 "청당초등학교" 서측 인근에 위치하고 있는 "천안시 동남구 청당동 396-12번지 코르지아 제1층 제127호"인 구분건물로서, 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거

본건은 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 관련 규정과 감정평가의 일반이론에 따라 평가하였음.

### 3. 기준가치

감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.01.임.

### 5. 평가방법

가. 본 건은 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 가격수준, 실거래가, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건은 가격시점일 현재 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있으므로 본 평가서는 토지에 대한 소유권 대지와 건물을 일체로 평가하였으며, 배분기준에 따라 토지, 건물의 가격을 별도로 산출하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건은 “사진용지”와 같이 가격시점 현재 건축물현황도에 표시되지 않은 경계벽을 세워 분할(상호명 ‘백억농장’ (약 37.1㎡), 상호명 ‘NAIL JUJU’ (약 24.09㎡), 그 외 공실상태)하여 이용 중인 바, 경매 응찰 시 참조하시기 바랍니다.

나. 본건 공실 부분과 상호명 ‘백억농장’ 부분에는 일부 다락이 관찰되는 바, 경매 응찰 시 참조하시기 바랍니다.

다. 본건의 면적 및 수량은 귀 의뢰목록 및 공부서류에 의거하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 본건개요

소재지	충청남도 천안시 청당동 396-12번지 [도로명 주소: 충청남도 천안시 동남구 풍세로 798]							
대지면적	4,933㎡	용도지역	제2종일반주거지역					
건물명	코르시아	구조/용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층, 지상 6층					
용도	근린생활시설, 교육연구시설, 판매시설			사용승인일	2007.12.11.			
구분	층	호수	공부상 용도	현황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
본건	1층	127호	일반 음식점	상호명 ‘백억농장’, 상호명 ‘NAIL JUJU’, 일부 공실	222.54	(주)141.44	104.98	분할 이용 중

### 2. 감정평가방법의 적용

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 비교 거래사례 및 사례선정

### 가. 비교 거래사례

사례 번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래가격(원) (면적당단가)	거래시점
1	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	17.7333	8.3633	86,700,000 (4,890,000)	2022.05.30.

### 나. 비교사례선정

비교 거래사례 선정은 인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적유사성이 가장 높고, 위치, 구조, 면적 등 제반요인에 있어서 유사성을 가지고 있는 비교 거래사례를 선정하여야 하는바, 비교적 적정성 높다고 판단되는 <사례 번호 1>을 선정하였음.

## 4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우를 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 보임에 따라 사정보정 요인 없음(1.00).

## 5. 시점수정(상업용)

가. 한국감정원 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “충청남도 분기별 자본수익률(집합상가)” 을 활용하여 산정함.

[충청남도 분기별 자본수익률]

구분	자본 수익률	기간	비 고
충청남도	0.99316	2022.05.30. ~ 2025.04.01.	2022년 02분기 : 0.41      2022년 03분기 : 0.3 2022년 04분기 : -0.15    2023년 01분기 : -0.31 2023년 02분기 : 0.23      2023년 03분기 : 0.02 2023년 04분기 : -0.32    2024년 01분기 : -0.12 2024년 02분기 : 0          2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.19 2025년 01분기 이후 : -0.19 (2024년 04분기 자료)  $(1+0.0041*32/91)*(1+0.003)*(1-0.0015)*(1-0.0031)*(1+0.0023)$ $* (1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001)*(1-0.0019)$ $* (1-0.0019*91/92) \approx 0.99316$

\* 2025년 1분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2024년 4분기 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

가. 본건 기호(1)과 사례1과의 비교

개 별 요 인(상업용)			
요인구분	세 부 항 목	비교	격차율 (대상/사례)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	유사함	1.00
단지내부요인	단지내의 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	유사함	1.00
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	거래사례 대비 본건은 전용면적이 대면적이고, 주출입구와의 거리, 상가의 가시성 등 호별요인 열세함	0.83
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함	1.00
누 계	$1.00 \times 1.00 \times 0.83 \times 1.00$		0.830

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격 결정

본건 기호	사례 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	면적 비교치	시산가격(원) (전유면적당 단가)	비고
1	1	86,700,000	1.00	0.99316	0.830	(본건) 222.54 /(사례) 17.7333	12.549	896,861,805 (4,030,115)	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 본건 및 동일 건물 내 평가전례

번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (면적당단가)	기준시점	목적
1	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	198.88	86.03	490,000,000 (2,460,000)	2024.04.23.	담보
2	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	60.89	28.72	250,000,000 (4,110,000)	2023.06.21.	담보
3	청당동 396-12	코르시아	1층 127호	222.54	104.98	890,000,000 (4,000,000)	2023.03.10.	경매 (본건)
4	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	53.2	25.09	256,000,000 (4,810,000)	2021.02.19.	담보
5	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	46.44	21.91	162,000,000 (3,520,000)	2020.10.20.	담보

### 2. 본건 동일 건물 실거래 사례

번호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (면적당단가)	거래시점	비고
1	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	17.7333	8.3633	86,700,000 (4,890,000)	2022.05.30.	일반 음식점
2	청당동 396-12	코르시아	1층 1**-*호	109.29	51.55	405,000,000 (3,710,000)	2021.06.21.	상점
3	청당동 396-12	코르시아	1층 1**호	21.8	10.285	105,000,000 (4,820,000)	2021.03.02.	상점

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 가격수준

본건과 유사한 물건의 전유면적당(원/㎡) 가격수준은 3,500,000 ~ 5,000,000원/㎡ 선으로 탐문조사 됨.

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가격 검토의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법 및 참고 가격자료(가격수준, 실거래가, 평가전례) 등을 종합참작하여 아래와 같이 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

- 본건 기호(1) 감정평가액: 897,000,000원(전유면적당 약 4,030,000원/㎡).

# 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 건물의 표시  충청남도 천안시 동남구 청당동  [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세로 798	396-12	코르시아	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 근린생활시설, 교육연구시설, 판매시설			897,000,000	비준가격		
					1층	2,777.34				
					2층	2,779.51				
					3층 ~ 5층	각 1728.25				
					6층	1,570.21				
					지1층	4,237.39				
					지2층	560.28				
					[전유부분의 건물의 표시]					
					1층 127호 철근콘크리트구조	222.54			222.54	
					[대지권의 목적인 토지의 표시]					
* 토지의 표시: 1. 충청남도 천안시 동남구 청당동	396-12	대	제2종일반주거지역		4,933					
*대지권의 종류:				1. 소유권						
*대지권의 비율:				1.	104.98					
					----- 4,933	104.98				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 197,340,000 699,660,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩897,000,000.-</b>	
			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

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 "청당초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 주상용건물, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제1층 제127호로서, (사용승인일: 2007.12.11.)  
외벽: 외장석재붙임 마감 등, 내벽: 인테리어 마감 등,  
바닥: 장판깔기 및 일부 타일 마감 등, 창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 용도 "일반음식점"이나, 현황 "상호명 '백억농장' (약 37.1㎡), 상호명 'NAIL JUJU' (약 24.09㎡), 그 외 공실"로 이용 중임.

## (5) 설비내역

본건은 위생 및 급.배수설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장시설 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**

본건은 사다리형의 토지로서, 가격시점 현재 "상업용건부지"로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건은 서측으로 약 25m, 북측으로 약 10m, 동측으로 약 8m, 남측으로 약 12m의 포장도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

본건은 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-170)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-621)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안청룡초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 중점경관관리구역임.

**(9) 공부와의 차이**

- 본건은 "사진용지"와 같이 가격시점 현재 건축물현황도에 표시되지 않은 경계벽을 세워 분할(상호명 '백억농장' (약 37.1㎡), 상호명 'NAIL JUJU' (약 24.09㎡), 그 외 공실상태)하여 이용 중임.
- 본건 공실 부분과 상호명 '백억농장' 부분에는 일부 다락이 관찰되는 바, 경매 응찰 시 참조하시기 바랍니다.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12번지 코르시아 제1층 제127호
-----	--

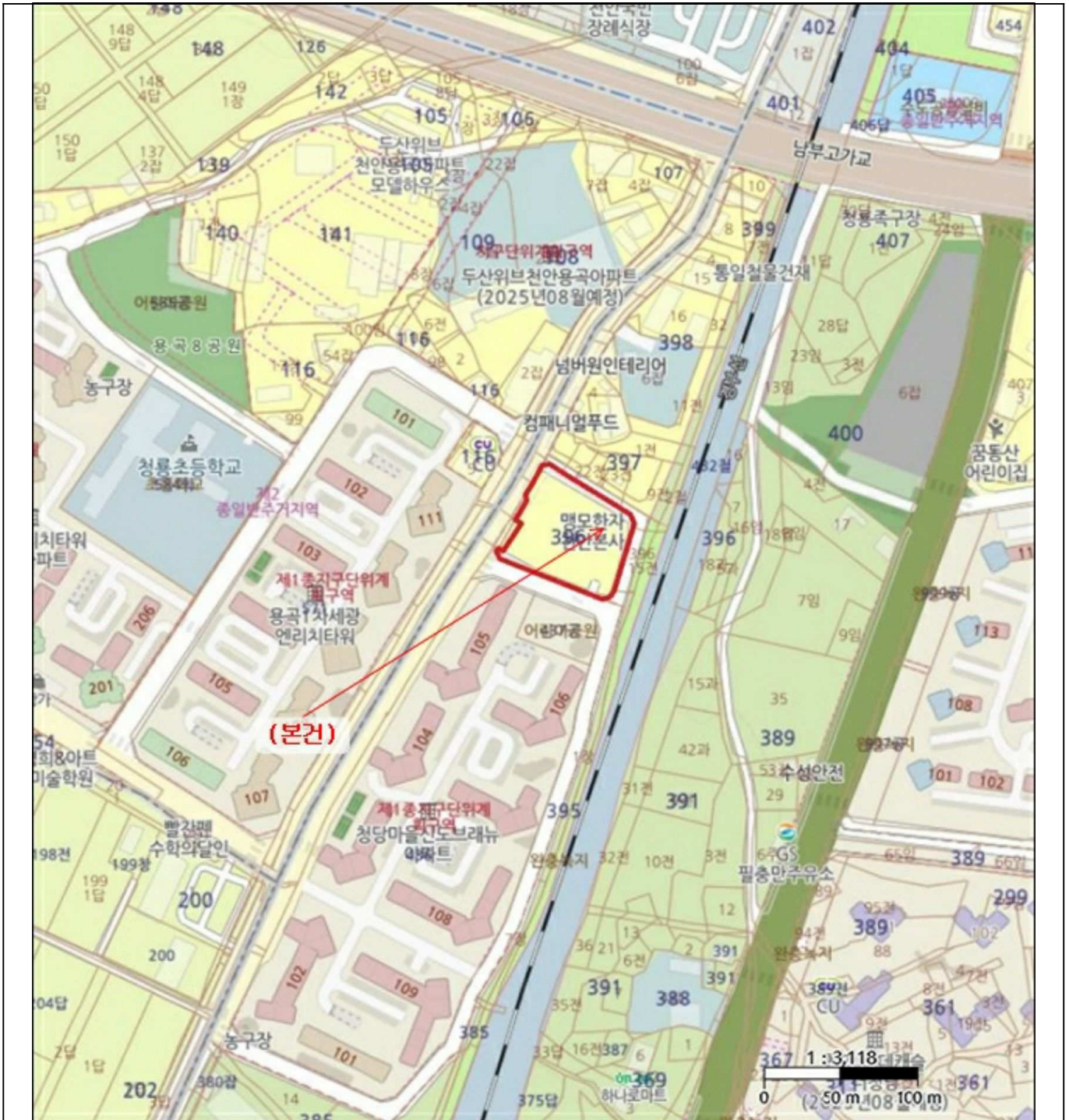


# 상세위치도



소재지

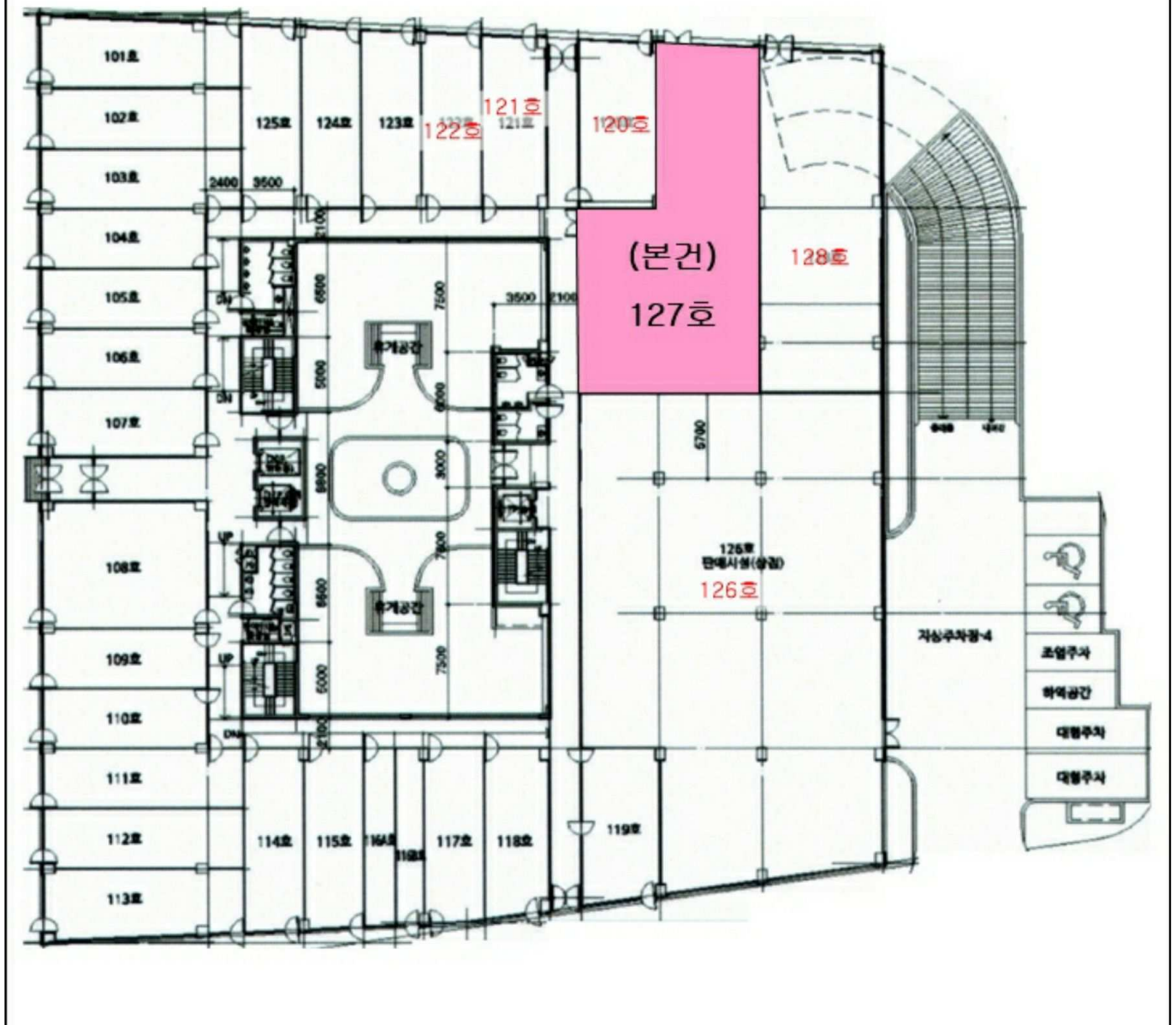
충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12번지 코르시아 제1층 제127호



# 호 별 배치도

SCALE = NO SCALE

본건 기호(1) 충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12번지  
코르시아 제1층 제127호



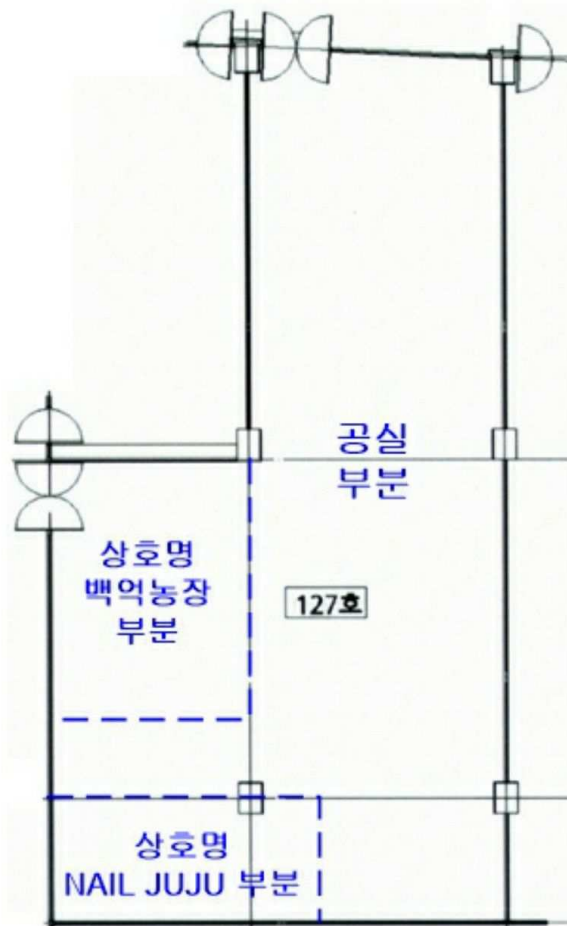
# 내부구조도



소재지 충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12번지 코르시아 제1층 제127호

SCALE = NO SCALE

본건 기호(1) 충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12번지  
코르시아 제1층 제127호



내부구조도



< ( ) >

< ( ) >



< 1 >

< >



<

>



<

>



<

>



<

>



< ' ' ' ' >



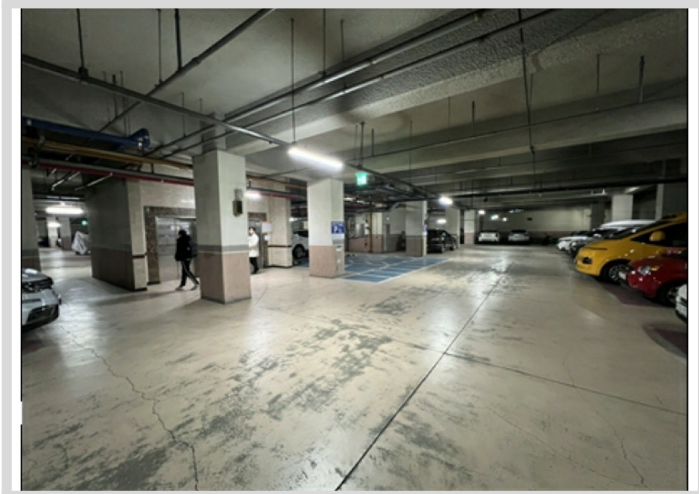
< ' ' ' ' >



< ' NAIL JWU >



< ' NAIL JWU >



<

>