

감정평가서

건명	주식회사 인사이트플러스 (변경전:(주)비오케이랜드)소유물건 (2025타경503108)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	SA25-0803

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.

수성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
하 종 성

감정평가액	오십이억팔천구백만원정(₩5,289,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)인사이트플러스(변경전:(주)비오 케이랜드) (2025타경503108)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.15	2025.08.12 ~ 2025.08.15	2025.08.18

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	7개호 이	구분건물	7개호 하 여	-	5,289,000,000 백
합 계					₩5,289,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

페이지: 2

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 제5층 제503호	231.0911	231.0911	1,162,000,000	비준가액 공용부분포함 적정대자권 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 464,800,000 697,200,000	
4				철근콘크리트구조 제5층 제504호	117.6000	117.6	591,000,000	비준가액 공용부분포함 적정대자권
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 236,400,000 354,600,000	
5				철근콘크리트구조 제5층 제505호	156.2824	156.2824	804,000,000	비준가액 공용부분포함 적정대자권
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 321,600,000 482,400,000	
6				철근콘크리트구조 제5층 제506호	172.55	172.55	878,000,000	비준가액 공용부분포함 적정대자권
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 351,200,000 526,800,000	

구분건물감정평가명세표

페이지: 3

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 제5층 제507호	137.9300	137.93	702,000,000	비준가액 공용부분포함 적정대자권
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 280,800,000 421,200,000	
	합 계						₩5,289,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 반곡동 소재 "한국조세재정연구원 " 동측 인근에 위치하는 구분건물 (7개호)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 현황

소재지	세종특별자치시 반곡동 848			
건물명, 층, 호수	비오케이아트센터 주건축물제1동 제501호 ~ 507호			
사용승인일	2019.03.06			
구 분	공부상 용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
기호1 (501호)	교육연구시설 (학원)	149.3084	176.65	적정대지권
기호2 (502호)	교육연구시설 (학원)	84.96	100.52	적정대지권
기호3 (503호)	교육연구시설 (학원)	231.0911	273.40	적정대지권
기호4 (504호)	교육연구시설 (학원)	117.6	139.13	적정대지권
기호5 (505호)	교육연구시설 (학원)	156.2824	185.21	적정대지권
기호6 (506호)	교육연구시설 (학원)	172.55	204.14	적정대지권
기호7 (507호)	교육연구시설 (학원)	137.93	163.18	적정대지권

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 종로2류(접합), 가축사육제한구역
예정지역(행복도시특별법), 중점경관관리구역(금강주변)

(3) 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공공시설이 주를 이루며, 공동주택 등이
혼재되어 있는 행정중심복합도시내 상업지역으로 제반환경은 보통시됨.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가
에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 08월 15일을 본건의
“기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를
통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 대지권이 등재되어 있지 않은 구분건물이나, 건물부분과 대지사용권이 일체
로 거래되는 관행에 따라 적정대지지분이 이전될 것을 전제로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식 개관

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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

가. 규정검토

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 관계법령에 명시된 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근·유사지역에 소재하고, 가격형성요인 상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처:등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
소담동 5**	코끼리타워 코끼리타워동	2층/ 2**호	76.275	21.63	455.000	2025.05.08

2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3. 시점수정

본건의 시점수정은 한국감정원에서 제공하는 “상업용부동산임대동향조사” 중 세종특별자치시의 집합상가의 자본수익율을 활용하여 매매시점에서 기준시점까지 일할계산하여 시점수정치를 산정하였음.

분기	25년 02분기	비고
수익율	-0.87	$(1-0.0087*54/91)*(1-0.0087*46/91) \approx 0.99046$

- 시점수정치 : 0.99046 (2025.05.08. ~ 2025.08.15.)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

가. 비교항목

요인구분	세부항목
건물 외부 요인	고객유동성과의 적합성
	배후지 여건, 대중교통의 편의성
	상업, 업무시설중심과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드
	건물내 층호수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	건물내 면적구성
	건물내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 구조
	간선도로 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인치 산정

기호	건물외부	건물내부	호별요인	기타요인	누계
1	0.95	1.03	0.85	1.00	0.832
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
2	0.95	1.03	0.85	1.00	0.832
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
3	0.95	1.03	0.87	1.00	0.851
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
4	0.95	1.03	0.87	1.00	0.851
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
5	0.95	1.03	0.89	1.00	0.871
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
6	0.95	1.03	0.88	1.00	0.861
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				
7	0.95	1.03	0.88	1.00	0.861
	본건은 사례대비 건물내부요인(경과년수 등)에서는 우세하나, 건물외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(층별효용 등)에서는 열세임.				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 비준가액

기호	거래사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	주1)면적 비교	산출가액	비준가액 결정
1	455,000,000	1.00	0.99046	0.832	1.95750	733,961,762	734,000,000
2	455,000,000	1.00	0.99046	0.832	1.11386	417,640,178	418,000,000
3	455,000,000	1.00	0.99046	0.851	3.02971	1,161,927,307	1,162,000,000
4	455,000,000	1.00	0.99046	0.851	1.54179	591,293,524	591,000,000
5	455,000,000	1.00	0.99046	0.871	2.04893	804,254,712	804,000,000
6	455,000,000	1.00	0.99046	0.861	2.26221	877,777,425	878,000,000
7	455,000,000	1.00	0.99046	0.861	1.80833	701,663,970	702,000,000
계							5,289,000,000

주1) 면적비교는 본건전용면적/사례전용면적임

V. 가격 참고자료

1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 구분건물 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적(㎡)당 4,500,000원 ~ 5,200,000원 수준으로 조사됨.
------	--

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
반곡동848	비오케이 아트센터 제1동	5층/501호	149.31	시가참고	748,000,000	2024.02.08
반곡동848	비오케이 아트센터 제1동	2층/217호	35.2	경매	211,000,000	2024.11.11
반곡동848	비오케이 아트센터 제1동	1층/120호	50.72	경매	930,000,000	2024.11.21

VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적 (㎡)	결정금액(원)
1	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제501호	149.3084	734,000,000
2	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제502호	84.96	418,000,000
3	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제503호	231.0911	1,162,000,000
4	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제504호	117.6	591,000,000
5	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제505호	156.2824	804,000,000
6	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제506호	172.55	878,000,000
7	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 제507호	137.93	702,000,000
계			5,289,000,000

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 반곡동 소재 "한국조세재정연구원" 동측 인근에 위치하는 구분건물 (7개호)로서, 본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공공시설이 주를 이루며, 공동주택 등이 혼재되어 있는 행정중심복합도시내 상업지역으로 제반환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지하3층, 지상6층건내 5층 7개호(501~507)로서
(사용승인일: 2019.03.06)
외벽 : 자연석 및 판넬 등 마감
내부 : 인테리어 등 마감

(4) 이용상태

공히 공부상 "교육연구시설(학원)"로 "글로벌선진학교(대안학교)"로 이용중임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 소화전, 공용승강기 등 설비 되어있음.

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 가장형, 평지의 토지로 상업용건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 중로에 2면이 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(접함),가축사육제한구역(전부) 예정지역(행복도시특별법), 중점경관관리구역(금강주변)

(9) 공부와의 차이

없 음.

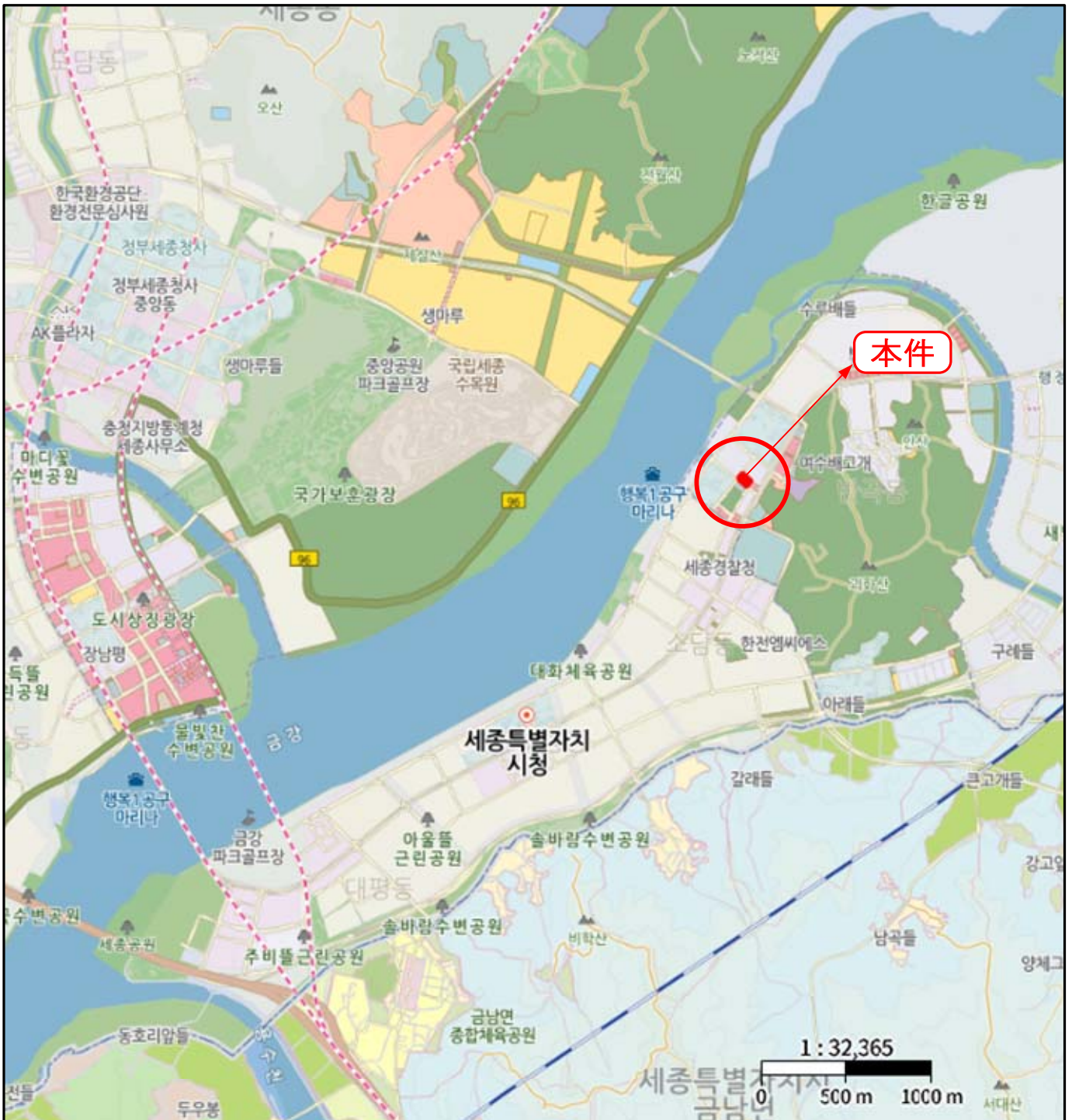
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건기호3~6(503호 ~506호)은 건축물현황도상 호별경계에 있는 벽체가 없는 상태이며, 사용자가 임의 구획하여 가벽을 설치하여 학교관련시설로 이용중이니 경매참여시 이점 참고하시기 바람.

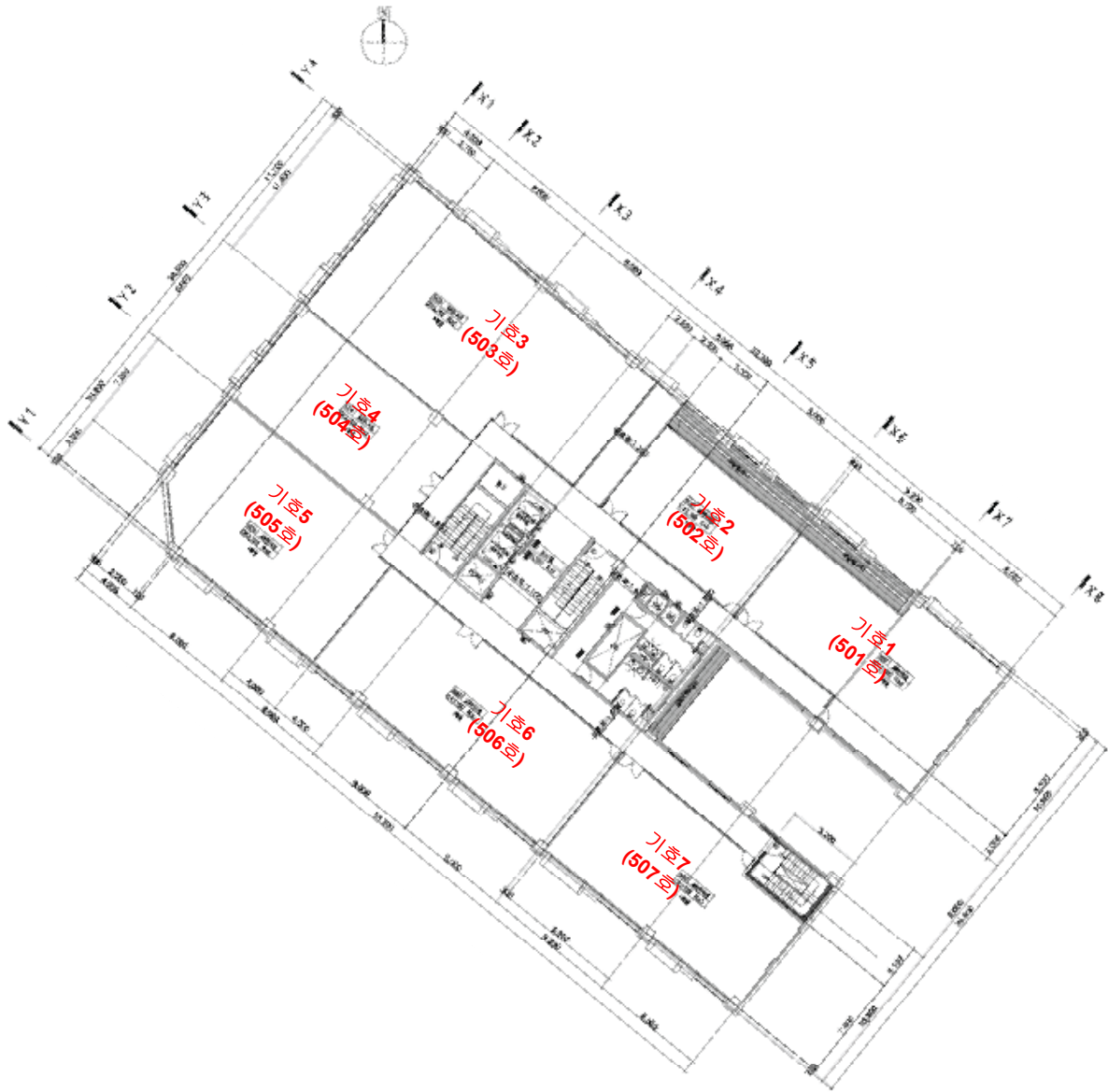
광역 위치도



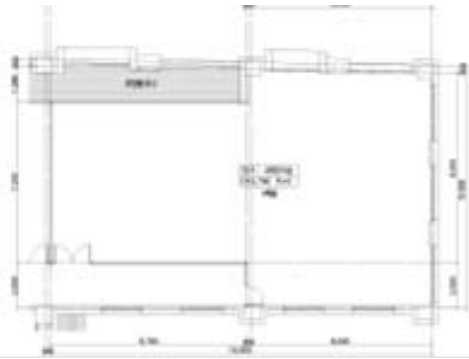
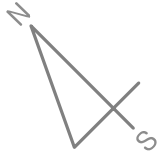
소재지	세종특별자치시 반곡동 848 비오케이아트센터 주건축물제1동 제5층 501호외 6개호
-----	---



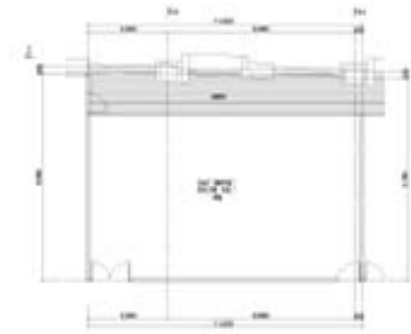
5층 배치도



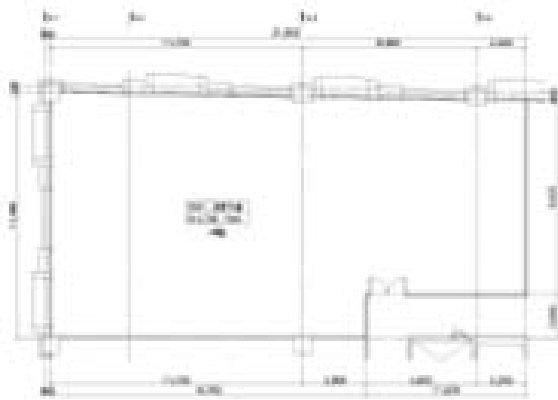
외면 평면도



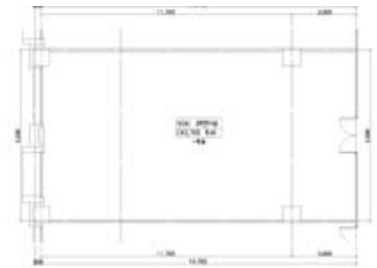
기호1
(501호)



기호2
(502호)

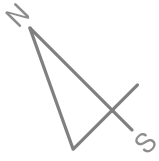


기호3
(503호)



기호4
(504호)

이동 평면도



**기호5
(505호)**



**기호6
(506호)**



**기호7
(507호)**



501 (1)



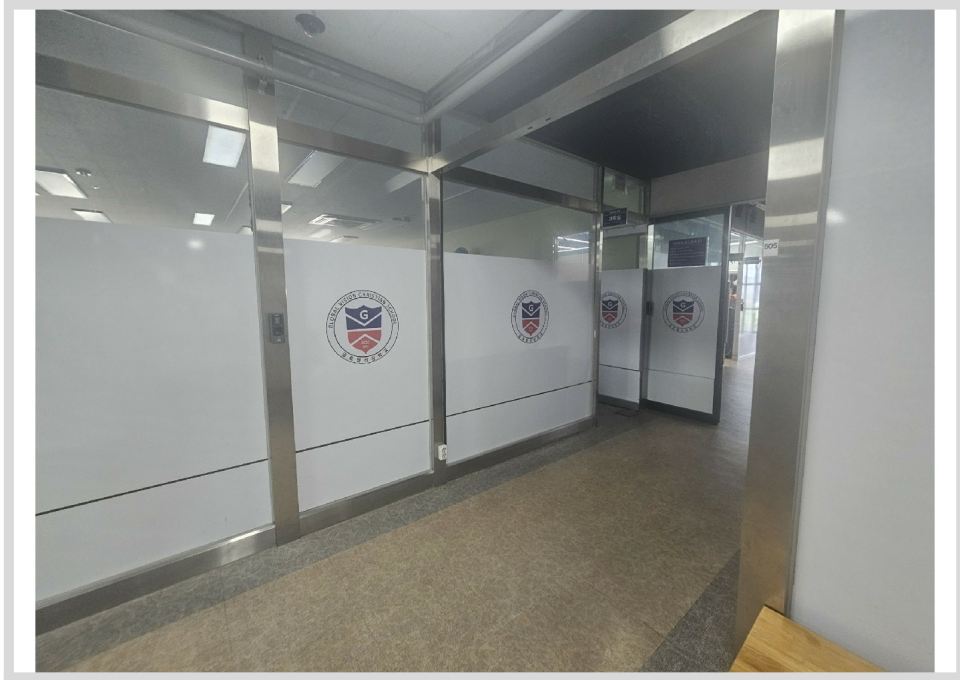
502 (2)



503 (3)



504 (4)



505 (5)



506 , 507 (6, 7)



(1)



(2)

