

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 파인드미의
파산관재인 원철희
소유물건(2025타경1047)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: 소만1-250203

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.

소만감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 은

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|
| 감정평가액 | 삼억일천사백만원정 (₩314,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김정환 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매11계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 파산사 주식회사 파인드미의 파산관재인 원철희 (2025타경1047) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.02.19 | 2025.02.17 ~ 2025.02.19 | 2025.02.19 | | |
| 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 | - | 314,000,000 백 |
| | 합 계 | | | | | ₩314,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 대화동 소재 “대화동행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 펜타플렉스 대전 5층 510호에 대한 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.19.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 적정대지권을 포함하여 감정평가하되, 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건의 호별위치, 내부구조 및 이용상태는 이해관계인 등 거주자의 부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장, 평가전례 및 표준적이용 등을 고려하여 개략적으로 작성하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

| | | | | |
|-----------|---------|--------------------------|---------|------------|
| 소재지 | | 대전광역시 대덕구 대화동 40-37 | | |
| 건물명/층/호수 | | 펜타플렉스 대전 5층 510호 | | |
| 용도지역 | | 일반공업지역 | | |
| 건물구조 및 규모 | | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 11층 | | |
| 용도 | | 공장(지식산업센터), 근린 생활시설및업무시설 | 사용승인일자 | 2021.07.08 |
| 구분 | | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 기호1 | 5층 510호 | 81.27 | 80.94 | 25.06 |

3. 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

| 사 례 | 소재지 | 건물명/ 유형 | 층/ 호 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 전유면적 기준단가 (천원) | 거래시점 |
|--------|--------------|-------------|----------|-----------------|------------|-------------|----------------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 대화동 40-37 | 펜타플렉스 대전 | 2/ 00 | 157.23 | 48.5 | 505,000,000 | 3,211 | 2024.12.19 |
| | | | | | | | | 2021.07.08 |
| 2 | 대화동 40-37 | 펜타플렉스 대전 | 4/ 00 | 157.23 | 48.5 | 589,000,000 | 3,746 | 2022.05.17 |
| | | | | | | | | 2021.07.08 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사례의 선정

거래사례는 대상물건과 동일한 건물내에 위치하고 대상물건과 물적유사성이 높은 사례들로서 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높으므로 상기의 사례2를 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사례2는 주변시세, 평가전례 등과 비교하여 정상적인 거래로 사료됨.(1.000)

5. 시점수정

본건은 공부상 근린생활시설로서 한국감정원에서 조사 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료의 대전광역시 자본수익률 (오피스)를 활용하여 시점수정함.

| 구 분 | 1분기 | 2분기 | 3분기 | 4분기 |
|-------|-------|-------|-------|--------|
| 2022년 | 0.80% | 0.84% | 0.75% | 0.21% |
| 2023년 | 0.11% | 0.18% | 0.47% | 0.17% |
| 2024년 | 0.41% | 0.27% | 0.07% | -0.03% |

| 구분 | 기준시점 거래시점 | 시점수정치 | 시점수정치산정 |
|-----|--------------|---------|---|
| 본건 | 2025.02.19 | 1.03048 | $(1+0.0084*45/91)*(1+0.0075)*(1+0.0021)*(1+0.0011)*(1+0.0018)*(1+0.0047)*(1+0.0017)*(1+0.0041)*(1+0.0027)*(1+0.0007)*(1-0.0003)*(1-0.0003*50/92) \approx 1.03048$ |
| 사례1 | 2022.05.17 | | |

※2025년 1분기 이후의 자본수익률이 미고시 된 바, 직전 분기를 기준으로 추정함.

6. 가치형성요인비교

| 요 인 | 항 목 | 격차율 | | 비 고 |
|----------|--|-------|------|-----------------------------|
| | | 비교 사례 | 본 건 | |
| 단지 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) | 1.00 | 1.00 | 동일 건물내에 위치하는 바, 단지외부요인 유사함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | | | | |
|----------|---|------|------|--|
| 단지 내부 요인 | 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등 | 1.00 | 1.00 | 동일 건물내에 위치하는 바, 내부요인 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등 | 1.00 | 1.00 | 층별 위치별 효용, 전유면적 등 차이는 미미한 바, 호별요인 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | - |
| 누 계 치 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

7. 시산가액(비준가격)

| 기호 | 거래사례 가격(원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교(㎡) | | 산출가격 (천원) | 비준가격 (원) |
|----|-------------|-------|---------|-----------|---------|--------|-----------|-------------|
| | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 1 | 589,000,000 | 1.000 | 1.03048 | 1.000 | 81.27 | 157.23 | 313,725 | 314,000,000 |

(산출가격 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치 × 본건면적/사례면적)

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례(적정 사례없음)

| 기호 | 소재지 | 건물명/유형 | 층 | 전유면적 (㎡) | 목적 | 평가액 (천원) | 기준시점 |
|----|-----------|----------|---|----------|----|-------------|------------|
| 1 | 대화동 40-37 | 펜타플렉스 대전 | 8 | 88.2 | 경매 | 341,000,000 | 2024.12.13 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 부동산 가격수준

본건 인근의 오피스의 일반적인 가격수준은 층별·위치별 차이 등에 따라 차이가 있고, 전유 면적 기준 약 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외로 조사되었음.

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가목적에 고려하여 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

| 기 호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|--------|--------------|-------------|---------|-------------|------------|-------------|----|
| 1 | 대화동 40-37 | 펜타플렉스 대전 | 5층 510호 | 81.27 | 25.06 | 314,000,000 | - |

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 | 1. 대전광역시 대덕구 대화동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 대화로106번길 66(대화동) | 40-37 | 대 | 공장(지식 산업센터) 근린생활 시설, 업무 시설 | 일반공업지역 | 10,261 | | | |
| | | | | | | 450.37 | | | |
| | | | | | | 7,747.64 | | | |
| | | | | | | 6,852.71 | | | |
| | | | | | | 6,841.12 | | | |
| | | | | | | 2,568.75 | | | |
| | | | | | | 2,577.18 | | | |
| | | | | | | (내) | | | |
| | | | | | | 철근콘크리트구조 | | | |
| | | | | | | 5층 510호 | 81.27 | 81.27 | 314,000,000 |
| | | | | | | 25.06 | | | |
| | | | | | | 1. 소유권대지권 | 10,261x---- | 25.06 | |
| | | | | | | 10,261 | | | |
| | | | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 62,800,000 건 물 : 251,200,000 |
| | | | | | | 합 계 | | | |
| | | | 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 대전광역시 대덕구 대화동 소재 "대화동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 근린생활시설 등이 혼재한 공업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 11층 건물(2021년 07월 08일 사용승인) 내 5층 510호로서

외벽 : 판넬, 강화유리 등 마감.

내벽 : 인테리어 등 마감.

창호 : 강화유리문, 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 공실 상태(폐문) 인 바 , 경매 참여시 확인 및 주의 하시기 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사되어 있는 바, 확인 및 주의 하시기 바람.

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 장방형이며, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측, 서측 도로변에서 건물내로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역(2021-06-11), 지구단위계획구역(대전산업단지 재생사업지구), 종로3류(폭 12m~15m)(2016-08-17)(종로3-39)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2016-08-17)(종로3-40)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2016-08-17)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지(2016-08-17)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(대전산업단지 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

위치도



| | |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 대전광역시 대덕구 대화동 40-37 펜타플렉스 대전 5층 510호 |
|-----|--------------------------------------|



지 번 약 도



| | |
|-------|--------------------------------------|
| 소 재 지 | 대전광역시 대덕구 대화동 40-37 펜타플렉스 대전 5층 510호 |
|-------|--------------------------------------|



내부 구조도



소재지

대전광역시 대덕구 대화동 40-37 펜타플렉스 대전 5층 510호

<호별 배치도>







()