

감정평가서

건명	주식회사신도종합건설 소유물건
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
감정서번호	2022-06542-A08

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.

지후감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 진 희

권진희



감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제 출 처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사신도종합건설		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.20	2025.06.20 ~ 2025.06.20	2025.06.25	
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	5개호	구분건물	5개호	-	54,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩54,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 월평동 소재 “둔산선사유적지” 북측 인근에 위치하는 집합건물(스타게이트 씨네몰 제5층 제70호 외)에 대한 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 구매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점, 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.06.20.을 기준시점으로 정함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.06.20.~2025.06.20.까지 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 기준 및 방식

1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

3) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		대전광역시 서구 월평동 243 [도로명 주소]대전광역시 서구 대덕대로 325		
건물명·동·호수		스타게이트씨네몰 제5층 제70호 외 4개호		
구조 및 층수		철골철근콘크리트조 (철골)콘크리트스라브지붕 지하5층 지상17층		
용 도		판매시설, 근린생활시설 , 관람시설(예식장)	사용승인일	2004
구 분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
물건번호	층·호수			
36	제5층 제70호	6	1.18	판매및영업시설(상점)
37	제5층 제83호	6	1.18	판매및영업시설(상점)
38	제5층 제86호	6.24	1.23	판매및영업시설(상점)
39	제5층 제85호	6.72	1.32	판매및영업시설(상점)
40	제5층 제87호	6.24	1.23	판매및영업시설(상점)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사거래사례

기 호	소재지	건물명	층 · 호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
A	서구 월평동 243	스타게이트 씨네몰	7층 06*호	50.4 (㎡)	1,646,825	83,000,000	2024.08.29	매매
B	서구 월평동 243	스타게이트 씨네몰	3층 *호	6 (㎡)	7,500,000	45,000,000	2022.09.28	매매

[자료출처:감정평가정보체계]

(2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일한 건물내 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어 유사성을 고려하고 최근 거래사례인 사례(A)를 비교사례를 선정함.

4. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치 결정방법

한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 내 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지역별 자본수익률(집합매장용)(출처:한국부동산원 부동산통계정보시스템)를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정치(2024.08.29.~2025.06.20)

기간	자본수익률(%) (대전, 집합상가)	비고
2024년 3분기	0.07	$(1+0.0007*33/92)*(1+0.0004)*(1+0.0008)*(1+0.0008*84/90)$ ≈ 1.0022
2024년 4분기	0.04	
2025년 1분기	0.08	

※ 2025년 2분기 이후의 상업용부동산 자본수익률은 기준시점 현재 미고시 상태인바, 2025년 1분기의 자본수익률을 기준으로 기준시점까지 일수 안분하여 추정 적용하였음.

6. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

요 인 구 분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객유동성과의 적합성 도심지 및 상업업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 배후지의 크기, 상가의 성숙도 차량이용의 편의성
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 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, 향별효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 가치형성요인의 비교치산정

물건 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계	비고
36	A	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	대상은 사례와 동일건물로 단지외부요인, 단지내부요인에서 대등하며, 층별 효용, 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
37	A	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070	
38	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	
39	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	
40	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	

7. 시산가액

물건 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)
36	1,646,825	1.00	1.0022	1.030	6	10,199,769
37	1,646,825	1.00	1.0022	1.070	6	10,595,876
38	1,646,825	1.00	1.0022	1.050	6.24	10,813,735
39	1,646,825	1.00	1.0022	1.050	6.72	11,645,561
40	1,646,825	1.00	1.0022	1.050	6.24	10,813,735

8. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층·호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (천원)	가격시점	평가 목적
가	서구 월평동 243	스타게이트 씨네몰	5층 5*호	6 (㎡)	2,300,000	13,800	2024.04.09	공매
나	서구 월평동 243	스타게이트 씨네몰	5층 11*호	6 (㎡)	2,366,667	14,200	2024.03.06	경매
다	서구 월평동 243	스타게이트 씨네몰	5층 3*호	6 (㎡)	2,600,000	15,600	2023.01.03	공매

[자료출처: 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산정한 시산가액을 을 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 물건의 특성 상 타 방식을 적용하는 것이 용이하지 아니한 바, 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

(단위 : 원)

물건번호	감정평가액 (원)
36	10,200,000
37	10,600,000
38	10,800,000
39	11,600,000
40	10,800,000
합 계	54,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 서구 월평동 [도로명주소] 대전광역시 서구 대덕대로 325	243, 243-1 스타게이 트씨네몰		철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리 스라브지붕 17층				1동의 건물의 표시
(1)	대전광역시 서구 월평동	243	대	중심상업지역	2,453.4			대지권의 목적인 토지의표시
(2)	" "	243-1	도로	중심상업지역	58.5			
36				(내) 제5층 제70호 철골철근 콘크리트구조	6	6	10,200,000	비준가액
				소유권 (1,2).-----	1.18	1.18		
				대지권	2,511.9			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,060,000 7,140,000	
37				(내) 제5층 제83호 철골철근 콘크리트구조	6	6	10,600,000	비준가액
				소유권 (1,2).-----	1.18	1.18		
				대지권	2,511.9			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,180,000 7,420,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
38				(내) 제5층 제86호 철골철근 콘크리트구조	6.24	6.24	10,800,000	비준가액
				소유권 (1,2).-----	1.23	1.23		
				대지권	2,511.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	3,240,000	
						건 물 :	7,560,000	
39				(내) 제5층 제85호 철골철근 콘크리트구조	6.72	6.72	11,600,000	비준가액
				소유권 (1,2).-----	1.32	1.32		
				대지권	2,511.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	3,480,000	
						건 물 :	8,120,000	
40				(내) 제5층 제87호 철골철근 콘크리트구조	6.24	6.24	10,800,000	비준가액
				소유권 (1,2).-----	1.23	1.23		
				대지권	2,511.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	3,240,000	
						건 물 :	7,560,000	
합 계								₩54,000,000.-
이 하								여 백

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 월평동 소재 “둔산선사유적지” 북측 인근에 위치하며, 부근은 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 중심상업 및 업무지대로, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 대전도시철도1호선 “정부청사역” 이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철골철근콘크리트조 철근콘크리트슬래브지붕 지하5층 지상17층 건물중 제5층 제70호외 4개호로서,

- 외벽 : 알루미늄복합판넬, 강화유리 등 마감.
- 내벽 : 인테리어 마감 등(본건은 오픈형 상가로 벽체없이 바닥구획되어있음)
- 창호 : 샷시창호임.
- 이용상태: 물건번호(36) 제70호는 실내풋살장 일부 편입되어 이용중이며, 물건번호(37~40) 제83, 85~87호는 한밭비즈니스센터 소호사무실로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

각각정리된 장방형의 토지로서 인접필지와 등고평탄하며 제1,2종 근린생활시설등의 복합용도의 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 동측으로 광대로, 북측으로 종로와 각각 접하고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

중심상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 보행자전용도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(둔산선사유적지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2021-12-01)

8. 공부와의 차이

공부상 판매및영업시설(상점)으로 되어있으나, 실내풋살장(물건번호(36) 제70호), 한발비즈니스센터 소호사무실(물건번호(37~40) 제83호, 85~87호)로 이용중임.

9. 임대관계 및 기타

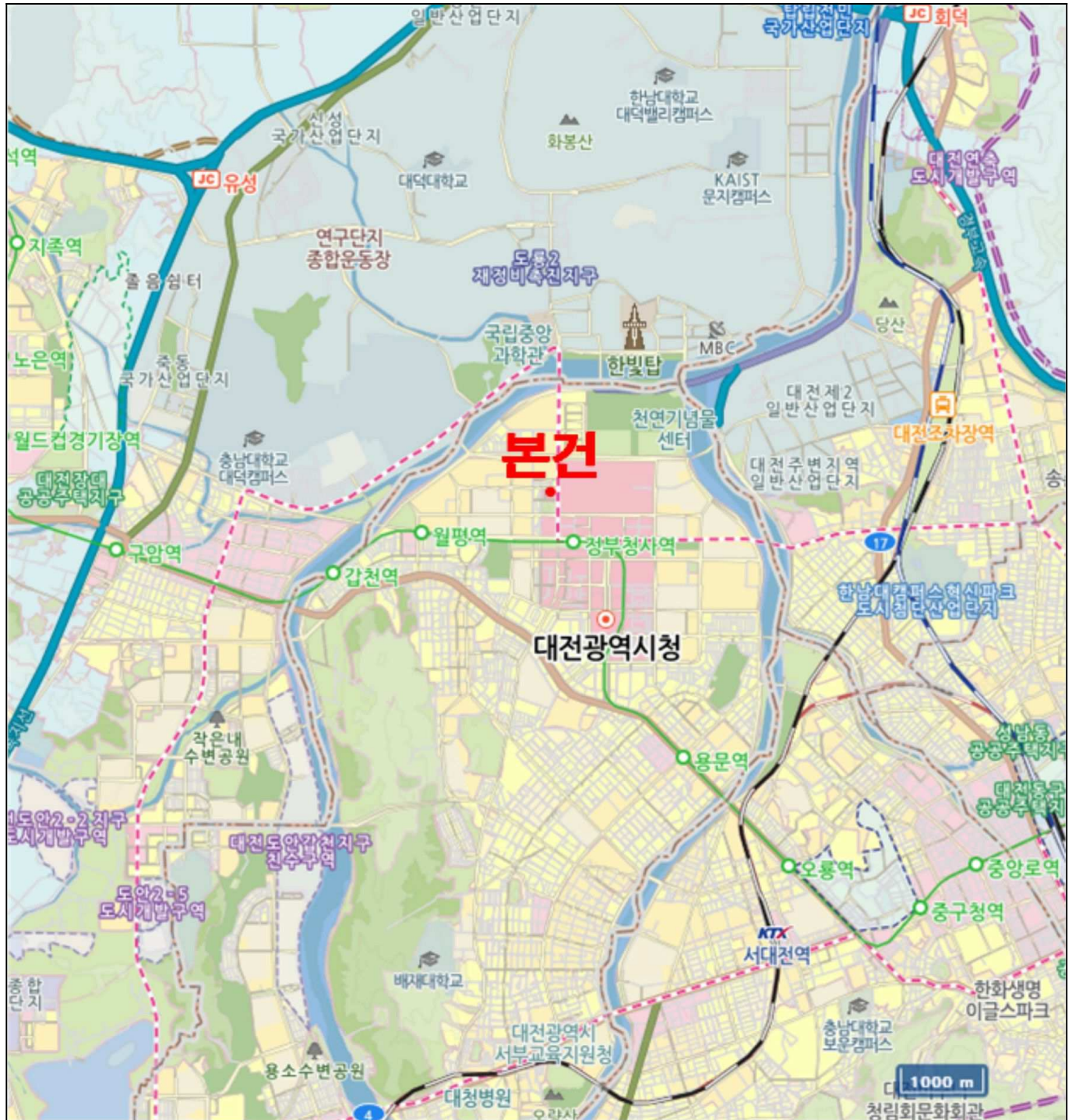
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

대전광역시 서구 월평동 243외

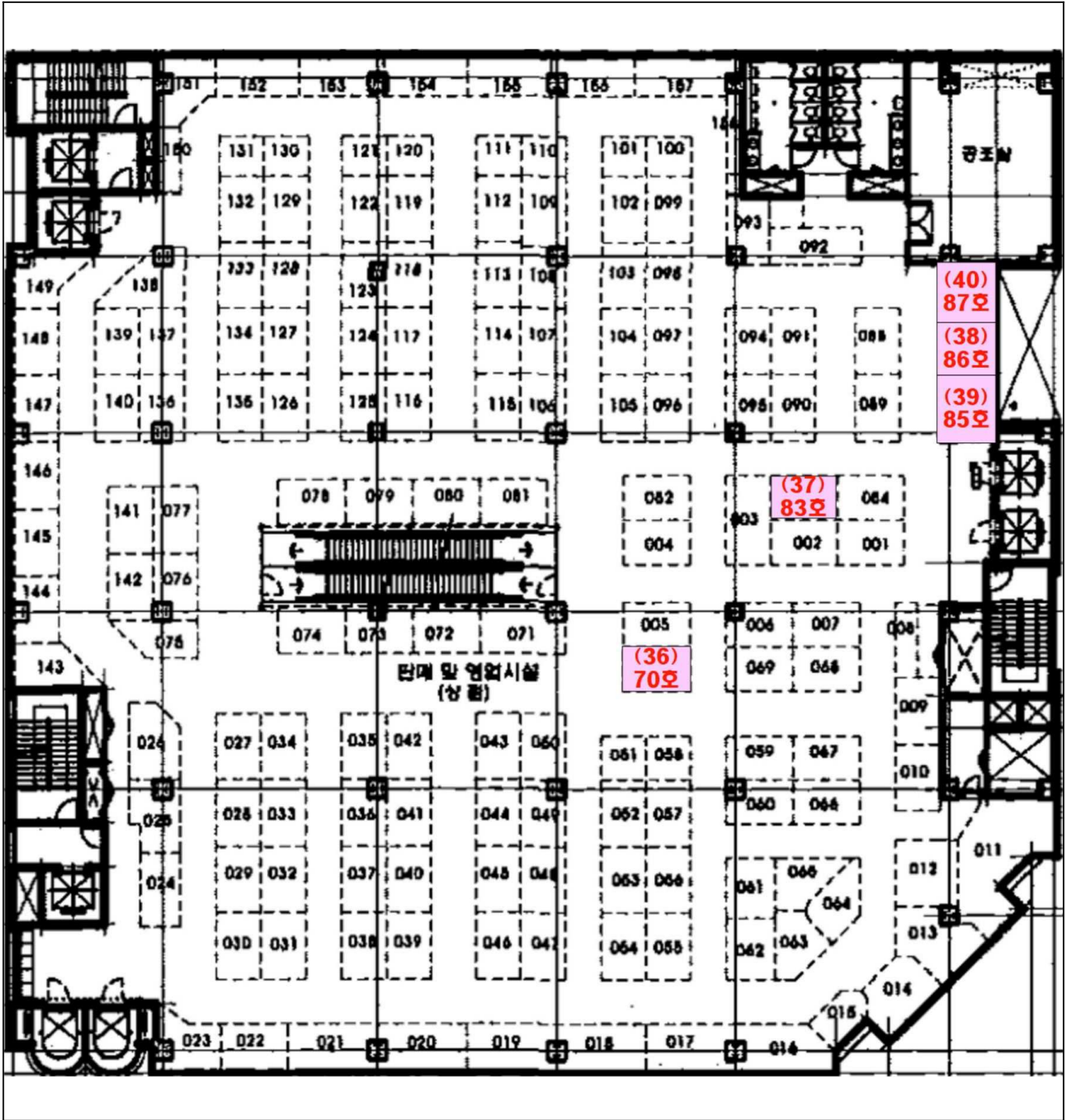


서구 월평2동

본건

20 m

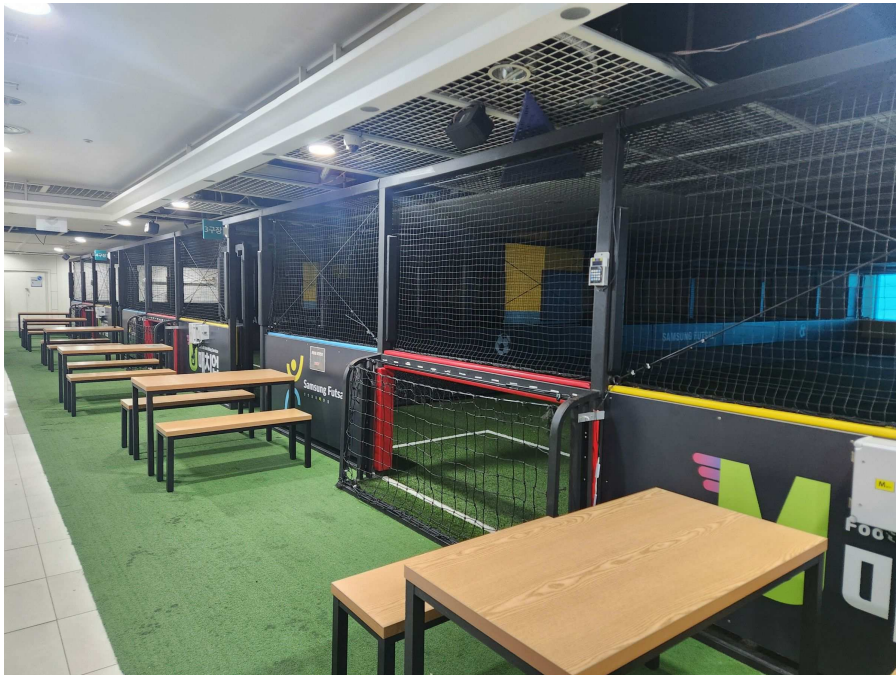
호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건 건물전경



물건번호(36) 제70호 이용현황

사 진 용 지



물건번호(36) 제70호 이용현황



물건번호(37) 제83호 이용현황

사 진 용 지



물건번호(38~40) 87호, 86호, 85호 이용현황



물건번호(38~40) 85~87호 이용현황

사 진 용 지



물건번호(37~40) 및 이용현황



물건번호(36) 및 이용현황