감정평가서

감정의뢰인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사
건 명	대전광역시 서구 만년동 316번지 소재 구분건물 [만년스퀘어 제1동 제1층 제112호 외 14개호
감정서번호	D2411-8-2505

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

PAC
프라임감정평가법인㈜ 대구지사
대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층
TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

D2411-8-2505

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金육십칠억구천칠백만원정(₩6,797,000,000.-)			
의 뢰 인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 11. 29	2024. 11. 29	2024. 12. 03

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(원)
상가	15개호	상가	15개호	-	6,797,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩6,797,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 만년동 소재 "KBS대전방송총국" 남동측 인근에 위치하는 "만년스퀘어 제1동 제1층 제112호 외 14개호[기호(가)~(거)]" 각 단위구분상가에 대한 "공매(NPL)" 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지		대전광역시 서구 만년동 316번지			용도	제2종 근린생활시설
건물명		"만년스퀘어" 제1동 제1층 제112호 외 14개호			사용승인일	2019.01.02.
기호	동/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1/112	28.98	26.2883	55.2683	24.3582	52.4
나	1/113	28.98	26.2883	55.2683	24.3582	52.4
다	1/114	28.98	26.2883	55.2683	24.3582	52.4
라	1/201	74.4	80.894	155.294	62.5346	47.9
마	1/202	67.2	73.0655	140.2655	56.4828	47.9
바	1/203	67.2	73.0655	140.2655	56.4828	47.9
사	1/204	67.2	73.0655	140.2655	56.4828	47.9
아	1/205	84.84	92.2452	177.0852	71.3096	47.9
자	1/206	64.17	69.771	133.941	53.9361	47.9
차	1/207	57.96	63.019	120.979	48.7164	47.9
카	1/208	86.94	94.5285	181.4685	73.0746	47.9
타	2/102	49.28	42.5168	91.7968	41.4208	53.7
파	2/103	44.8	38.6517	83.4517	37.6552	53.7
하	2/104	47.04	40.5843	87.6243	39.5380	53.7
거	2/105	47.04	40.5843	87.6243	39.5380	53.7

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 29일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 29일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

1) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 건물현황도 및 점유사용부분에 의거 위치확인 하였음.

2) 본건 기호(라)~(카) 및 기호(타)~(거)는 기준시점일 현재 임대를 위하여 일시적으로 일부 호별간 구분 벽체가 철거된 상태이나, 차후 복구가 용이한 점 등을 고려하여 이에 구애됨이 없이 평가하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

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

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 본건 및 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점 / 사용승인일
ⓐ	둔산동 980	플로채	제1층/제102호	25.8375	450,000,000 (@ 17,416,545)	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2022.04.27 / 2011.10.27
ⓑ	둔산동 980	플로채	제1층/제105호	18.7456	330,000,000 (@ 17,604,131)	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2022.03.16 / 2011.10.27
ⓒ	둔산동 908	샘머리 아파트	제분산상가동/제1층/제103호	25.54	560,000,000 (@ 21,926,389)	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2023.03.31 / 1998.09.30
ⓓ	둔산동 967	둔산라이프 종합상가	제1층/제153호	20.65	350,000,000 (@ 16,949,152)	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2023.06.02 / 2003.09.01
ⓔ	둔산동 1019	둔산동 에스티타워	제1동/제2층/제207호	30.7886	250,000,000 (@ 8,119,888)	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2023.12.06 / 2022.07.28
ⓕ	만년동 316	만년스퀘어	본건 가)~거)	28.98 등	전체: 7,645,668,000	집합건물 등기사항 전부증명서 등	2023.06.23 / 2019.01.02

PAC 프라임감정평가법인(주)

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례ⓐ,ⓔ)를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 비주거용 매장(중대형상가)을 적용하였음.

· 상업용 부동산 자본수익률 지수 적용 시점수정치 산출(대상지역: 대전광역시)

* 거래사례(기호ⓐ) : 2022.04.27. ~ 2024.11.29.

2022년 02분기 : 0.77
2022년 03분기 : 0.71
2022년 04분기 : 0.25
2023년 01분기 : 0.11
2023년 02분기 : 0.21
2023년 03분기 : 0.12
2023년 04분기 : 0.02
2024년 01분기 : 0.31
2024년 02분기 : 0.13
2024년 03분기 : 0.09
2024년 04분기 : 0.09 (2024년 03분기 자료)

: 1.02586

(1+0.0077*65/91)*(1+0.0071)*(1+0.0025)*(1+0.0011)*(1+0.0021)*(1+0.0012)*
(1+0.0002)*(1+0.0031)*(1+0.0013)*(1+0.0009)*(1+0.0009*60/92) ≒ 1.02586

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

* 거래사례(기호ⓔ) : 2023.12.06. ~ 2024.11.29.

2023년 04분기 : 0.02

2024년 01분기 : 0.31

2024년 02분기 : 0.13

2024년 03분기 : 0.09

2024년 04분기 : 0.09 (2024년 03분기 자료)

: 1.00595

(1+0.0002*26/92)*(1+0.0031)*(1+0.0013)*(1+0.0009)*(1+0.0009*60/92)

≒ 1.00595

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

[기호(가)~(다)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.10	본건이 거래사례 대비 고객 유동성 및 상업 · 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.04	본건이 거래사례 대비 신축년도에서 우세함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	0.72	본건은 거래사례 대비 위치별 효용에서 호별요인 열세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		0.824	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호(라)~(카)/거래사례ⓔ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	0.95	본건이 거래사례 대비 고객의 유동성에서 다소 우세하나, 대중교통의 편의성 및 가로의 폭, 구조 등에서 열세하여 전반적인 요인 열세함
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	0.80	본건이 거래사례 대비 단지 내 주차의 편리성, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 신축년도, 건물의 규모 등에서 열세함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	0.91	본건은 거래사례 대비 위치별 효용에서 호별요인 열세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		0.692	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호(타)~(거)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.10	본건이 거래사례 대비 고객 유동성 및 상업 · 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.04	본건이 거래사례 대비 신축년도에서 우세함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	0.60	본건은 거래사례 대비 층별 효용(복층구조) 및 위치별 효용등에서 호별요인 열세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		0.686	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

가. 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래 사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원)	결정 전유단가 (원)
가~다	ⓐ	17,416,545	1.00	1.02586	0.824	14,722,356	14,720,000
라~카	ⓔ	8,119,888	1.00	1.00595	0.692	5,652,395	5,650,000
타~거	ⓐ	17,416,545	1.00	1.02586	0.686	12,256,719	12,250,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 절사하여 유효숫자 네자리(만원단위)까지 산정하였음.

나. 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	28.98	14,720,000	426,585,600	426,000,000
나	28.98	14,720,000	426,585,600	426,000,000
다	28.98	14,720,000	426,585,600	426,000,000
라	74.4	5,650,000	420,360,000	420,000,000
마	67.2	5,650,000	379,680,000	379,000,000
바	67.2	5,650,000	379,680,000	379,000,000
사	67.2	5,650,000	379,680,000	379,000,000
아	84.84	5,650,000	479,346,000	479,000,000
자	64.17	5,650,000	362,560,500	362,000,000
차	57.96	5,650,000	327,474,000	327,000,000
카	86.94	5,650,000	491,211,000	491,000,000
타	49.28	12,250,000	603,680,000	603,000,000
파	44.8	12,250,000	548,800,000	548,000,000
하	47.04	12,250,000	576,240,000	576,000,000
거	47.04	12,250,000	576,240,000	576,000,000

※ 시산가액(원)은 십만단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 인근 유사 구분상가의 경우 위치, 층별, 향별, 평형, 형상 등에 따라 전유면적 기준으로 1층의 경우 @ 14,500,000원 ~ @ 17,000,000원/㎡ 내·외수준, 2층의 경우 @ 5,500,000원 ~ @ 5,700,000원/㎡ 내·외수준으로 조사됨.

2. 본건 및 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점 / 사용승인일
Ⓐ	만년동 316	만년스퀘어	본건 가)~거)	28.98 등	담보	424,000,000 (@ 14,630,780) 등 계:6,810,000,000	2023.08.21 / 2019.01.02
Ⓑ	만년동 316	만년스퀘어	제1동/제1층/제106호	33.6	담보	560,000,000 (@ 16,666,667)	2023.04.04 / 2019.01.02
Ⓒ	둔산동 1019	둔산동 에스티타워	제1동/제2층/제203호	111.9175	담보	1,110,000,000 (@ 9,918,019)	2022.08.16 / 2022.07.28

3. 대전광역시 서구 만년동 "상가/근린상가" 경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	상가/근린상가	49.17	49.17	1

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	동/층/호수	단가	감정평가액(원)
구분건물 (상가)	가	제1동/제1층/제112호	-	426,000,000
	나	제1동/제1층/제113호	-	426,000,000
	다	제1동/제1층/제114호	-	426,000,000
	라	제1동/제2층/제201호	-	420,000,000
	마	제1동/제2층/제202호	-	379,000,000
	바	제1동/제2층/제203호	-	379,000,000
	사	제1동/제2층/제204호	-	379,000,000
	아	제1동/제2층/제205호	-	479,000,000
	자	제1동/제2층/제206호	-	362,000,000
	차	제1동/제2층/제207호	-	327,000,000
	카	제1동/제2층/제208호	-	491,000,000
	타	제2동/제1층/제102호	-	603,000,000
	파	제2동/제1층/제103호	-	548,000,000
	하	제2동/제1층/제104호	-	576,000,000
	거	제2동/제1층/제105호	-	576,000,000
감정평가액(합계)				₩6,797,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

PAC 프라임감정평가법인(주)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	대전광역시 서구 만년동 [도로명주소] 대전광역시 서구 만년로67번길 34-26	316 만년스퀘어 제1동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층				
				지1층	1,222.02			
				1층	755.6			
				2층	755.6			
				3층	557.54			
1	대전광역시 서구 만년동	316	대	준주거지역	1,458.9			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제112호	28.98	28.98	426,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	24.3582 ------- 1,458.9	24.3582		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	127,800,000 298,200,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제113호	28.98	28.98	426,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	24.3582 ------- 1,458.9	24.3582		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	127,800,000 298,200,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제114호	28.98	28.98	426,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
				소유권 24.3582	24.3582			
				1. ------ -------		24.3582		
				대지권 1,458.9	1,458.9			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	127,800,000	
						건 물	298,200,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	74.4	74.4	420,000,000	비준가액
				소유권 62.5346	62.5346			
				1. ------ -------		62.5346		
				대지권 1,458.9	1,458.9			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	126,000,000	
						건 물	294,000,000	
마				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	67.2	67.2	379,000,000	비준가액
				소유권 56.4828	56.4828			
				1. ------ -------		56.4828		
				대지권 1,458.9	1,458.9			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	113,700,000	
						건 물	265,300,000	
바				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	67.2	67.2	379,000,000	비준가액
				소유권 56.4828	56.4828			
				1. ------ -------		56.4828		
				대지권 1,458.9	1,458.9			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	113,700,000	
						건 물	265,300,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
사				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호	67.2	67.2	379,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	56.4828 -------- 1,458.9	56.4828		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	113,700,000 265,300,000	
아				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제205호	84.84	84.84	479,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	71.3096 -------- 1,458.9	71.3096		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	143,700,000 335,300,000	
자				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제206호	64.17	64.17	362,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	53.9361 -------- 1,458.9	53.9361		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	108,600,000 253,400,000	
차				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제207호	57.96	57.96	327,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	48.7164 -------- 1,458.9	48.7164		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
							토지.건물 배분가격	
							토 지 98,100,000	
							건 물 228,900,000	
카				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제208호	86.94	86.94	491,000,000	비준가액
				소유권 1. ------ 대지권	73.0746 ------ 1,458.9	73.0746		
							토지.건물 배분가격	
							토 지 147,300,000	
							건 물 343,700,000	
	대전광역시 서구 만년동	316 만년스퀘어 제2동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 만년로67번길 34-26			1층	117.6			
				2층	117.6			
1	대전광역시 서구 만년동	316	대	준주거지역	1,458.9			
타				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호				
				1층	24.64	49.28	603,000,000	비준가액
				2층	24.64			
				소유권 1. ------ 대지권	41.4208 ------ 1,458.9	41.4208		
							토지.건물 배분가격	
							토 지 180,900,000	
							건 물 422,100,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
파				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호				
				1층	22.4	44.8	548,000,000	비준가액
				2층	22.4			
				소유권 1. ------ 대지권	37.6552 ------- 1,458.9	37.6552		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	164,400,000	
						건 물	383,600,000	
하				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호				
				1층	23.52	47.04	576,000,000	비준가액
				2층	23.52			
				소유권 1. ------ 대지권	39.5380 ------- 1,458.9	39.5380		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	172,800,000	
						건 물	403,200,000	
거				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제105호				
				1층	23.52	47.04	576,000,000	비준가액
				2층	23.52			
				소유권 1. ------ 대지권	39.5380 ------- 1,458.9	39.5380		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	172,800,000	
						건 물	403,200,000	
	합 계						₩6,797,000,000.-	
				< 이 하	여 백	>		

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대전광역시 서구 만년동 소재 "KBS대전방송총국" 남동측 인근에 위치하는 "만년스퀘어 제1동 제1층 제112호 외 14개호 [기호(가)~(거)] " 각 단위구분상가로서, 부근일대는 각종 근린생활시설 및 업무시설 등으로 형성되어 있으며, 각종 생활편의시설 등과의 접근성 및 상권의 형성 등으로 보아 상가로서의 제반입지조건은 대체로 무난시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반차량접근 가능하며, 간선도로 및 시내버스승강장 등이 인근에 위치하여 대중교통수단이용 등 제반교통사정은 대체로 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

가)~카)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕 지하 1층/지상 3층건 근린생활시설 제1동 중 제1층 제112호 외 10개호 각 단위구분상가로서,

타)~거)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕 지상 2층건 근린생활시설 제2동 중 제1층 제102호 외 3개호 각 단위구분상가로서,

외벽: 외장석 및 적오지타일 치장 마감 등.

내벽: 인테리어재 치창, 보드위 페인트, 콘크리트 노출 마감 등.

바닥: 바닥재깔기, 콘크리트 노출 마감 등.

창호: 페어그라스, 샷시 유리창호 시공임.

천정: 인테리어재 치장, 보드위 페인트, 콘크리트 노출 마감 등.

2) 이용상태

가)근린생활시설 [만년PC방] 로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

나)근린생활시설 [C&L컬설팅] 로 이용중임.
다)근린생활시설 [금암타일] 로 이용중임.
라)~카)근린생활시설 [신세계 스크린골프] 로 이용중임.
타),파)근린생활시설 [공실] 로 이용중임.
하),거)근린생활시설 [Hay COFFEE] 로 이용중임.

4. 냉·난방설비등 주요설비 및 기타설비

공동 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비 등이 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

전체 토지는 사다리형에 가까운 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성되어 있으며, 건부지(근린생활시설 등)로 이용중임.

2) 인접도로

북측으로 폭 약 15미터의 포장도로, 서측 및 남측으로 폭 약 8미터의 인도블록 보행자도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

토지이용계획확인서상

준주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 보행자전용도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역) 임.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

-.

9. 기타 참고사항

없 음.

광 역 위 치 도

N

S

대전광역시 서구 만년동 316번지
["만년스퀘어" 제1동 제1층 제112호 외 14개호(기호 가~거)]



PAC 프라임감정평가법인(주)

위 치 도

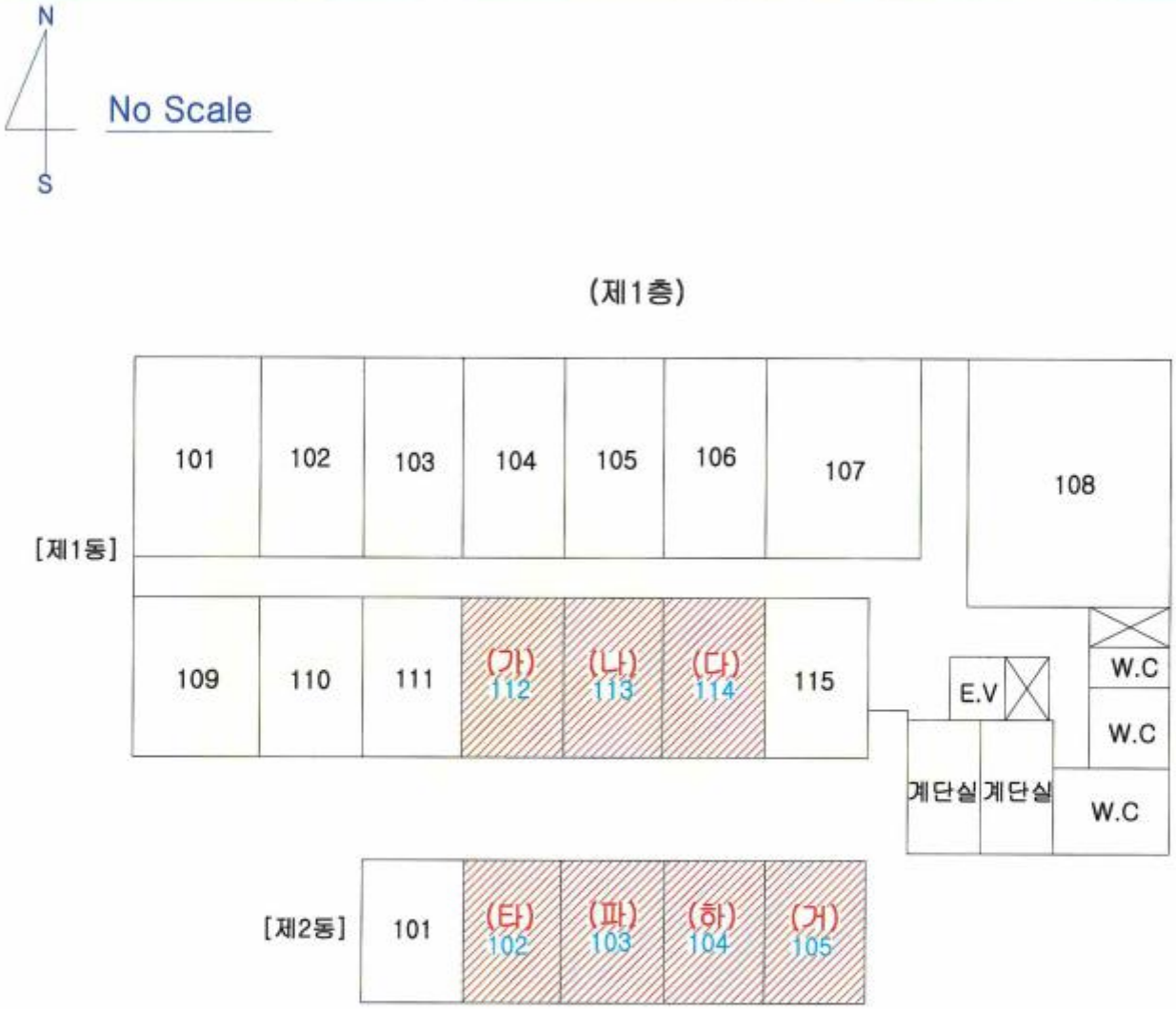
N

S

대전광역시 서구 만년동 316번지
["만년스퀘어" 제1동 제1층 제112호 외 14개호(기호 가~거)]



호 별 배 치 도



본건["만년스퀘어" 제1동 제1층 제112호 외 14개호[기호(가)~(거)]

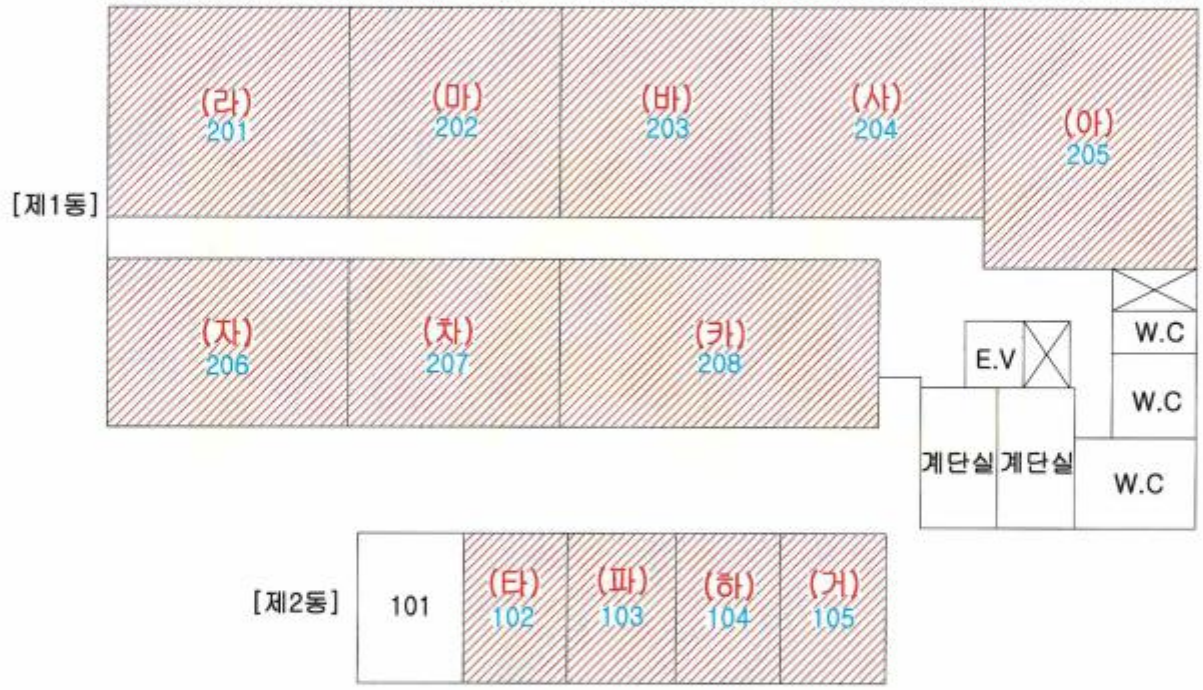
호 별 배 치 도

N

No Scale

S

(제2층)



본건["만년스퀘어" 제1동 제1층 제112호 외 14개호[기호(가)~(거)]

사 진 용 지



[본건상가 1동전경]



[본건상가 1동전경]

사 진 용 지



[가)전경]



[나)전경]

사 진 용 지



[다)전경]



[라)~카)전경]

사 진 용 지



[본건상가 2동전경]



[본건상가 2동전경]

사 진 용 지



[타),파)전경]



[하),거)전경]