감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	우리자산신탁 우리자산신탁(주)
건 명	대전광역시 서구 도안동 2350 강산빌딩2 제1층 제101에이호 외
감정평가서번호	DA264-062503

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.

감정평가법인 Daeil Appraisal Board 대일감정원

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	대전광역시 서구 도안동 2350 강산빌딩2 제1층 제101에이호 외		
감 정 평 가 액	₩19,184,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	서구(대전광역시)	2026-05-07	일련번호(가)~(거)
	- 이 하 여 백 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2026.06.26.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 조 동 현 (인)

감 정 평 가 액	일백구십일억팔천사백만원정(₩19,184,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2026.06.30.	2026.06.29. ~2026.06.30.	2026.07.02.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	15개	구분건물	15개	-	19,184,000,000
	합 계					₩19,184,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 장 윤 택 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 도안동에 소재하는 집합건물(강산빌딩2 제1층 제101에이호 외)로서 "대전호수 초등학교" 북측 근거리에 위치하며, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)**
>
> ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

> **감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)**
>
> 1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 대상물건의 가액을 말한다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.06.30.임.

> **감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적사항의 확정)**
>
> ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.06.29.~2026.06.30.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)**
>
> ① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

> **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**
>
> 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
>
> 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
>
> 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
>
> 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

> **감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 참조**
>
> ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
>
> ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
>
> ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
>
> ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

> **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**
>
> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

> **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**
>
> 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 물적 동일성 여부

(1) 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

(2) 본건 일련번호(가)~(마)은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.

2. 기타 참고사항

가. 집합건물관련 참고사항

(1) 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2024년)를 참고하고, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.
※ 배분비율(토지 : 건물 = 4 : 6)

(2) 본건 일련번호(차), (카)은 벽체 구분없이 일괄 사용중(상호명 : 시그니처 폅)인바, 업무 진행시 참고바람.

(3) 본건 일련번호(타) ~ (하)은 각각 공부상 1개호수이나 현황 2개호수로 구분되어 있는 것으로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

(4) 본건 일련번호(가) ~ (거)은 등기사항전부증명서(집합건물)상 신탁주의사항(이 부동산에 관하여 임대차 등의법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음)이 2025년 08월 07일자 부기되어있는바, 업무 진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 서구 도안동	2350 강산빌딩2	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 도안동로 234-35			지하2층	557.11			
				지하1층	541.7			
				1층	404.20			
				2층	402.83			
				3층	404.44			
				4층	404.44			
				5층	397.18			
				6층	397.18			
				7층	397.18			
				8층	298.36			
1	대전광역시 서구 도안동	2350	대	일반상업지역	722.5			
				(내)				
가				철근콘크리트조구조 제1층 제101에이호	38.3	38.3	808,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	10.967 /722.5	10.967	배분내역 토지가액 : 323,200,000 건물가액 : 484,800,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트조구조				
				제1층 제101비호	38.31	38.31	808,000,000	비준가액
				1 소유권	10.97	10.97	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 323,200,000	
							건물가액 : 484,800,000	
다				철근콘크리트조구조				
				제1층 제102호	74.61	74.61	1,570,000,000	비준가액
				1 소유권	21.364	21.364	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 628,000,000	
							건물가액 : 942,000,000	
라				철근콘크리트조구조				
				제1층 제103호	67.27	67.27	1,350,000,000	비준가액
				1 소유권	19.262	19.262	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 540,000,000	
							건물가액 : 810,000,000	
마				철근콘크리트조구조				
				제1층 제104호	69.28	69.28	1,390,000,000	비준가액
				1 소유권	19.838	19.838	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 556,000,000	
							건물가액 : 834,000,000	
바				철근콘크리트조구조				
				제2층 제201호	158.35	158.35	1,240,000,000	비준가액
				1 소유권	45.342	45.342	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 496,000,000	
							건물가액 : 744,000,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
사				철근콘크리트조구조				
				제2층 제202호	157.90	157.9	1,200,000,000	비준가액
				1 소유권	45.214	45.214	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 480,000,000	
							건물가액 : 720,000,000	
아				철근콘크리트조구조				
				제3층 제301호	169.09	169.09	1,070,000,000	비준가액
				1 소유권	48.418	48.418	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 428,000,000	
							건물가액 : 642,000,000	
자				철근콘크리트조구조				
				제3층 제302호	154.35	154.35	942,000,000	비준가액
				1 소유권	44.197	44.197	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 376,800,000	
							건물가액 : 565,200,000	
차				철근콘크리트조구조				
				제4층 제401호	169.09	169.09	964,000,000	비준가액
				1 소유권	48.418	48.418	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 385,600,000	
							건물가액 : 578,400,000	
카				철근콘크리트조구조				
				제4층 제402호	154.35	154.35	872,000,000	비준가액
				1 소유권	44.197	44.197	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 348,800,000	
							건물가액 : 523,200,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
타				철근콘크리트조구조				
				제5층 제501호	339.14	339.14	1,800,000,000	비준가액
				1 소유권	97.11	97.11	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 720,000,000	
							건물가액 : 1,080,000,000	
파				철근콘크리트조구조				
				제6층 제601호	339.14	339.14	1,790,000,000	비준가액
				1 소유권	97.11	97.11	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 716,000,000	
							건물가액 : 1,074,000,000	
하				철근콘크리트조구조				
				제7층 제701호	339.14	339.14	1,770,000,000	비준가액
				1 소유권	97.11	97.11	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 708,000,000	
							건물가액 : 1,062,000,000	
거				철근콘크리트조구조				
				제8층 제801호	254.88	254.88	1,610,000,000	비준가액
				1 소유권	72.983	72.983	배분내역	
				/대지권	/722.5		토지가액 : 644,000,000	
							건물가액 : 966,000,000	
	합 계						₩19,184,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	대전광역시 서구 도안동 2350				건 물 명		강산빌딩2		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하2층/지상8층		
용 도	제2종근린생활시설				사용승인일		2023.11.01		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제101에이호	38.3	21.491	59.791	10.967	64.1
나	제1층/제101비호	38.31	21.498	59.808	10.97	64.1
다	제1층/제102호	74.61	41.865	116.475	21.364	64.1
라	제1층/제103호	67.27	37.746	105.016	19.262	64.1
마	제1층/제104호	69.28	38.873	108.153	19.838	64.1
바	제2층/제201호	158.35	122.611	280.961	45.342	56.4
사	제2층/제202호	157.9	122.261	280.161	45.214	56.4
아	제3층/제301호	169.09	125.486	294.576	48.418	57.4
자	제3층/제302호	154.35	114.546	268.896	44.197	57.4
차	제4층/제401호	169.09	125.486	294.576	48.418	57.4
카	제4층/제402호	154.35	114.546	268.896	44.197	57.4
타	제5층/제501호	339.14	213.738	552.878	97.11	61.3
파	제6층/제601호	339.14	213.738	552.878	97.11	61.3
하	제7층/제701호	339.14	213.738	552.878	97.11	61.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
거	제8층/제801호	254.88	153.797	408.677	72.983	62.4

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	도안동 2330	도안레이크타워 1층/116호	44.46	1,095,328,500	24,600,000	2024.12.27 2024.03.07
2	도안동 2330	도안레이크타워 7층/712호	77.41	490,000,000	6,330,000	2025.11.02 2024.03.07
3	도마동 175-14	크로바메디컬 4층/401호 외	173.81	950,000,000	5,470,000	2024.06.29 2018.12.03
	상기 거래사례는 401호 402호 두개호수 일괄 거래된 거래사례임.					
4	원신흥동 645	레이크빌딩Ⅱ 2층/203호	123.96	803,548,000	6,480,000	2023.12.26 2024.04.02
5	원신흥동 643	레이크빌딩Ⅰ 1층/102호	45.36	800,000,000	17,600,000	2024.02.02 2023.11.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.12.27	44.46	24,600,000
2	2025.11.02	77.41	6,330,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #1	2024년 4Q 신표본(2024년~:대전)	0.04	(1+0.00040×5/92)×(1+0.00080)×(1-0.00030)×(1-0.00090)×(1-0.00180)×(1-0.00060)×(1-0.00060×91/90)	-0.338% (0.99662)
	2026년 1Q 신표본(2024년~:대전)	-0.06		
거래사례 #2	2025년 4Q 신표본(2024년~:대전)	-0.18	(1-0.00180×60/92)×(1-0.00060)×(1-0.00060×91/90)	-0.238% (0.99762)
	2026년 1Q 신표본(2024년~:대전)	-0.06		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 대전지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	1.00	1.00	0.860
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					
나	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	1.00	1.00	0.860
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
다	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	1.00	1.00	0.860
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					
라	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.95	1.00	0.817
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
마	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.95	1.00	0.817
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.					
바	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.37	1.00	0.318
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
사	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.36	1.00	0.310
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(층별효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
아	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.30	1.00	0.258
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
자	(1)도안동 2330 도안레이크타워 1층/116호	0.86	1.00	0.29	1.00	0.249
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(위치별 효용, 층별 효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
차	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	1.05	1.00	0.903
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적에서는 열세하나 위치별 효용 및 층별 효용에서 우세하여 종합적으로 우세함)에서 우세하고, (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					
카	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	1.04	1.00	0.894
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적에서는 열세하나 층별 효용에서 우세하여 종합적으로 우세함)에서 우세하고, (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
타	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	0.98	1.00	0.843
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(층별 효용에서는 우세하나 전유부분의 면적에서 열세하여 종합적으로 열세함)에서 열세함.					
파	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	0.97	1.00	0.834
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(층별 효용에서는 우세하나 전유부분의 면적에서 열세하여 종합적으로 열세함)에서 열세함.					
하	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	0.96	1.00	0.826
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.					
거	(2)도안동 2330 도안레이크타워 7층/712호	0.86	1.00	1.16	1.00	0.998
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적에서는 열세하나 테라스 소재에서 우세하여 종합적으로 우세함)에서 우세하고, (단지)외부요인(고객의 유동성 및 접근성 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	근린생활시설 1층	19,500,000 ~ 21,500,000	일련번호 (가)~(마) 유사
	근린생활시설 2층	7,400,000 ~ 7,900,000	일련번호 (바)~(사) 유사
	근린생활시설 3층	5,900,000 ~ 6,400,000	일련번호 (아)~(자) 유사
	근린생활시설 4층~7층	5,000,000 ~ 5,800,000	일련번호 (차)~(하) 유사
	근린생활시설 8층 (테라스소재)	6,000,000 ~ 6,500,000	일련번호 (거) 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	봉명동 611-11	스타원Ⅱ 2층/201호	171.65	경매	1,169,000,000	6,810,000	2026.05.14 2022.02.25
2	봉명동 611-11	스타원Ⅱ 6층/601호	124.75	경매	688,000,000	5,520,000	2026.05.07 2022.02.25
3	원신흥동 557-5	조이하우스 1층/101호	48.05	담보	819,000,000	17,000,000	2024.05.28 2024.03.18
4	원신흥동 643	레이크빌딩 I 2층/204호	68.46	담보	458,000,000	6,690,000	2023.12.06 2023.11.20
5	도안동 2330	도안레이크 타워 1층/117호	44.46	담보	890,000,000	20,000,000	2024.05.21 2024.03.07
6 (본건)	도안동 2350	강산빌딩2 1층/101에이호	38.3	시가 참고	801,000,000	20,900,000	2025.09.25 2023.11.01
7 (본건)	도안동 2350	강산빌딩2 3층/301호	169.09	시가 참고	1,040,000,000	6,150,000	2025.09.25 2023.11.01
8 (본건)	도안동 2350	강산빌딩2 7층/701호	339.14	시가 참고	1,710,000,000	5,040,000	2025.09.25 2023.11.01
9 (본건)	도안동 2350	강산빌딩2 8층/801호	254.88	시가 참고	1,600,000,000	6,280,000	2025.09.25 2023.11.01
	상기 평가사례는 테라스가 소재함.						
10	관저동 1735	대전 관저 디 퀠리체 5층/501호	224.8225	공매	1,160,000,000	5,160,000	2024.11.29 2019.11.15

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대전 서구	최근1년	상가	46.77	41	총 193건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.860	21,100,000
나	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.860	21,100,000
다	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.860	21,100,000
라	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.817	20,000,000
마	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.817	20,000,000
바	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.318	7,800,000
사	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.310	7,600,000
아	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.258	6,330,000
자	(1)24,600,000	1.00	0.99662	1.00	0.249	6,100,000
차	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.903	5,700,000
카	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.894	5,650,000
타	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.843	5,320,000
파	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.834	5,270,000
하	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.826	5,220,000
거	(2)6,330,000	1.00	0.99762	1.00	0.998	6,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제101에이호	38.3	21,100,000	808,000,000
나	제1층/제101비호	38.31	21,100,000	808,000,000
다	제1층/제102호	74.61	21,100,000	1,570,000,000
라	제1층/제103호	67.27	20,000,000	1,350,000,000
마	제1층/제104호	69.28	20,000,000	1,390,000,000
바	제2층/제201호	158.35	7,800,000	1,240,000,000
사	제2층/제202호	157.9	7,600,000	1,200,000,000
아	제3층/제301호	169.09	6,330,000	1,070,000,000
자	제3층/제302호	154.35	6,100,000	942,000,000
차	제4층/제401호	169.09	5,700,000	964,000,000
카	제4층/제402호	154.35	5,650,000	872,000,000
타	제5층/제501호	339.14	5,320,000	1,800,000,000
파	제6층/제601호	339.14	5,270,000	1,790,000,000
하	제7층/제701호	339.14	5,220,000	1,770,000,000
거	제8층/제801호	254.88	6,300,000	1,610,000,000
합계		2,523.2		19,184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년]

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권(서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~45	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시(인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권(서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시(인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권(서울제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시(인천제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주1: 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함.
주2: 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.
주3: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)
주4: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.
주5: 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제1층/제101에이호	808,000,000	323,200,000	484,800,000
나	제1층/제101비호	808,000,000	323,200,000	484,800,000
다	제1층/제102호	1,570,000,000	628,000,000	942,000,000
라	제1층/제103호	1,350,000,000	540,000,000	810,000,000
마	제1층/제104호	1,390,000,000	556,000,000	834,000,000
바	제2층/제201호	1,240,000,000	496,000,000	744,000,000
사	제2층/제202호	1,200,000,000	480,000,000	720,000,000
아	제3층/제301호	1,070,000,000	428,000,000	642,000,000
자	제3층/제302호	942,000,000	376,800,000	565,200,000
차	제4층/제401호	964,000,000	385,600,000	578,400,000
카	제4층/제402호	872,000,000	348,800,000	523,200,000
타	제5층/제501호	1,800,000,000	720,000,000	1,080,000,000
파	제6층/제601호	1,790,000,000	716,000,000	1,074,000,000
하	제7층/제701호	1,770,000,000	708,000,000	1,062,000,000
거	제8층/제801호	1,610,000,000	644,000,000	966,000,000
합계		19,184,000,000	7,673,600,000	11,510,400,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "대전호수 초등학교"에서 북측으로 직선거리 약 550m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 다가구주택, 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 서측 인근 "도안동로"를 따라 노선버스 정류장이 소재함.

4. 접면도로 상황

남측, 동측 및 북측으로 각각 노폭 약 20m, 12m, 12m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역,지구단위계획구역(2020-04-21)(도안 갑천지구 친수구역),중로1류(폭 20m~25m)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,친수구역(2018-06-14)<친수구역활용에관한특별법>,중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역)

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상8층 중 제1층 제101에이호외로서,
(사용승인일 : 2023.11.01.)

외벽 : 석재붙임 등 마감.
내벽 : 모르타르위페인트 및 인테리어 등 마감.
바닥 : 타일깔기 등 마감.
창호 : 알루미늄새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제101에이호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점) 임.
일련번호(나) 제1층 제101비호 : 공부상 제1종근린생활시설(소매점) 임.
일련번호(다) 제1층 제102호 : 공부상 제1종근린생활시설(휴게음식점) 임.
일련번호(라) 제1층 제103호 : 공부상 제1종근린생활시설(휴게음식점) 임.
일련번호(마) 제1층 제104호 : 공부상 제1종근린생활시설(휴게음식점) 임.
일련번호(바) 제2층 제201호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점) 임.
일련번호(사) 제2층 제202호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점) 임.
일련번호(아) 제3층 제301호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
일련번호(자) 제3층 제302호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
일련번호(차) 제4층 제401호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
(상호명 : 시그니처 펍)
일련번호(카) 제4층 제402호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
(상호명 : 시그니처 펍)
일련번호(타) 제5층 제501호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(파) 제6층 제601호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
일련번호(하) 제7층 제701호 : 공부상 제1종근린생활시설(의원) 임.
일련번호(거) 제8층 제801호 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점) 임.

※ 본건 일련번호(가)~(마)은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비(급배수 · 급탕), 냉난방설비(시스템에어컨), 승강기설비, 소방설비, 방송설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대관계 미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

- 본건 일련번호(차), (카)은 도림동 2350번지를 소재지로 한 세무서 상가건물임대차 현황 내역은 아래의 표와 같은것으로 세무서에서 2026.07.02자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

일련번호	호수	보증금	월입대료	임대차기간
(차), (카)	401호, 402호	60,000,000	4,800,000	2025.12.26. ~ 2027.12.26.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

- 본건 일련번호(가) ~ (자), (타) ~ (거)은 도안동 2350번지를 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 세무서에서 2026.07.02.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026.06.29.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.