

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤미순 소유물건
(2025타경502329)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: J2025-0428-001

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

감정평가사사무소 정

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은철

조은철



감정평가액	육백사십만원정 (₩6,400,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매(강제경매)	
제출처	대전지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤미순 (2025타경502329)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.04.28 ~ 2025.05.02	2025.05.02

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	구분건물	1개호	-	6,400,000
	이	하	여	백		
합 계					₩6,400,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 서구 둔산동에 소재하는 그린코아상가 체비2층 제11호(대장상
근린생활시설)로서 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하
였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.02
을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는
2025.04.28. ~ 2025.05.02.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수
집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 평가방법

(가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 시산가액 조정 : 대상물건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건은 상업용이나 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 대상물건은 등기사항전부증명서상 제비2층으로 등기되어 있으나, 집합건축물대장 (전유부, 갑)상 지1층에 소재하는 것으로 등재되어 있고, 현황 지하 1층에 소재하는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 대상물건은 벽체 등의 구분없는 오픈상가 형태의 근린생활시설이나 현재는 공실인 것으로 탐문조사되고, 기준시점 현재 경계표지 및 건물번호표지를 갖추지 못하여, 구분소유권의 객체가 되기 위한 이용상 및 구조상 독립성 여부에 대한 추가판단이 필요한 바, 경매 진행시 이해관계인은 주의바람.

라. 대상물건은 오픈상가로서 현장 조사시 경계표지 및 건물번호표지를 갖추지 못하여, 건축물대장 현황도면, 외부관찰 및 주변탐문 등을 통해 위치를 확정하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

마. 대상물건은 건축물대장 건축물현황도상 철근콘크리트 기둥의 위치로 경계가 확정되지 않고, 각 벽면의 길이가 특정되지 않은 바, 물리적 복원을 위해서는 측량 등 별도의 실사 또는 각 벽면의 길이가 특정된 명확한 도면의 존재 등이 필요하다고 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 주의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

사. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 물건 개요

소재지	대전광역시 서구 둔산동 1082(둔산로 14)					
건물명	그린코아상가					
용도	근린생활시설			사용승인일	1995.09.14	
기호	층,호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제비2층 제11호	8.4	16.0303	24.4303	2.491	34.4

※ 집합건축물대장상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역내 유사 부동산 사례자료

(1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	둔산동 1082 그린코아상가 비1호	245.9	72.885	75,000	305	2024.02.12
							1995.09.14
	의견	대상물건이 호별요인에서 우세함.					
2	매매	둔산동 1082 그린코아상가 2층 203호	173.56	51.443	395,000	2,276	2024.11.19
							1995.09.14
	의견	대상물건이 호별요인에서 열세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

(2) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	담보	둔산동 1082 그린코아상가 비1호	245.9	72.885	95,000	386	2024.02.26
							1995.09.14
	의견	대상물건이 호별요인에서 우세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

5. 시점수정

대상물건 구분건물(근린생활시설)의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 집합상가 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하였음.

[대전광역시]

구분	자본수익률	변동률 (시점수정치)	비 고 (산정기간 : 2024.02.12 ~ 2025.05.02)
2024년 1분기	0.03%	0.425% (1.00425)	$\begin{aligned} & (1 + 0.0003 \times 49/91) \times (1 + 0.0019) \\ & \times (1 + 0.0007) \times (1 + 0.0004) \\ & \times (1 + 0.0008) \\ & \times (1 + 0.0008 \times 32/90) \approx 1.00425 \end{aligned}$
2024년 2분기	0.19%		
2024년 3분기	0.07%		
2024년 4분기	0.04%		
2025년 1분기	0.08%		

※ 기준시점 현재 2025년 2분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2025년 1분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건이 소재하는 건물의 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건이 소재하는 건물의 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	2.50	대상물건이 전용율(대상물건(34.4%), 사례(78.5%)) 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		2.500		1.00 × 1.00 × 2.50 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	거래사례가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위:원)	적용가격 (단위:원)
1	75,000,000	1.000	1.00425	2.500	8.4 /245.9	6,432,264	6,400,000

Ⅲ. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	감정평가액(원)	비 고
1	제비2층 제11호	6,400,000	-
합 계		6,400,000	-

2. 결정의견

대상물건은 대장상 용도가 근린생활시설인 부동산으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 둔산동	1082 그린코아 상가	상가	철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 둔산로 14		근린생활 시설(점포 및 부동산 사무소, 사진관)	1층	712.94			
			근린생활 시설(금융 업소 및 한의원, 소아과, 내과)	2층	712.08			
			근린생활 시설(일반 음식점 및 에너지 학원, 세탁소, 미용실)	3층	712.08			
			근린생활 시설(에너지 학원 및 기술계 학원)	4층	712.08			
			근린생활 시설(일반 목욕탕)	5층	713.36			
			근린생활 시설(일반 목욕탕)	6층	420.78			

구분건물 감정평가명세표

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 서구 둔산동	1082	근린생활 시설(슈퍼 마켓 및 휴게 음식점)	지하1층	712.94		6,400,000	비준가격, 공용면적 포함평가
			기계실 및 전기실	지하2층	268.26			
			대	준주거지역	1,031.8			
				(내)				
			(근린생활 시설)	철근콘크리트라멘조 제비2층 제11호	8.4	8.4		
				(1) 소유권	2.491	2.491		
	대지권	1,031.8	1,031.8					
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 2,560,000 3,840,000	
합 계							₩6,400,000.-	
					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

대상물건은 대전광역시 서구 둔산동 소재 "갤러리아백화점 타임월드점" 서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 상업지대로서 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 슬래브지붕 6층 중 제비2층 제11호로서,

외벽 : 석재붙임 및 타일붙임 등 마감
내벽 : 타일붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감임.

(4) 이용상태

대장상 용도는 근린생활시설임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 차량용 승강기설비, 기계식 주차설비, 소방설비 등이 되어 있음.

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

가장형 평지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측 및 북서측으로 폭 약 25미터 및 10미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(둔산여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

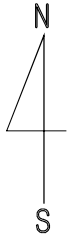
- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 대상물건은 등기사항전부증명서상 제비2층으로 등기되어 있으나, 집합건축물대장(전유부, 갑)상 지1층에 소재하는 것으로 등재되어 있고, 현황 지하 1층에 소재함.
- 3) 대상물건은 벽체 등의 구분없는 오픈상가 형태의 근린생활시설이나 현재는 공실인 것으로 탐문조사되고, 기준시점 현재 경계표지 및 건물번호표지를 갖추지 못하여, 구분소유권의 객체가 되기 위한 이용상 및 구조상 독립성 여부에 대한 추가판단이 필요함.

구분건물 감정평가요항표

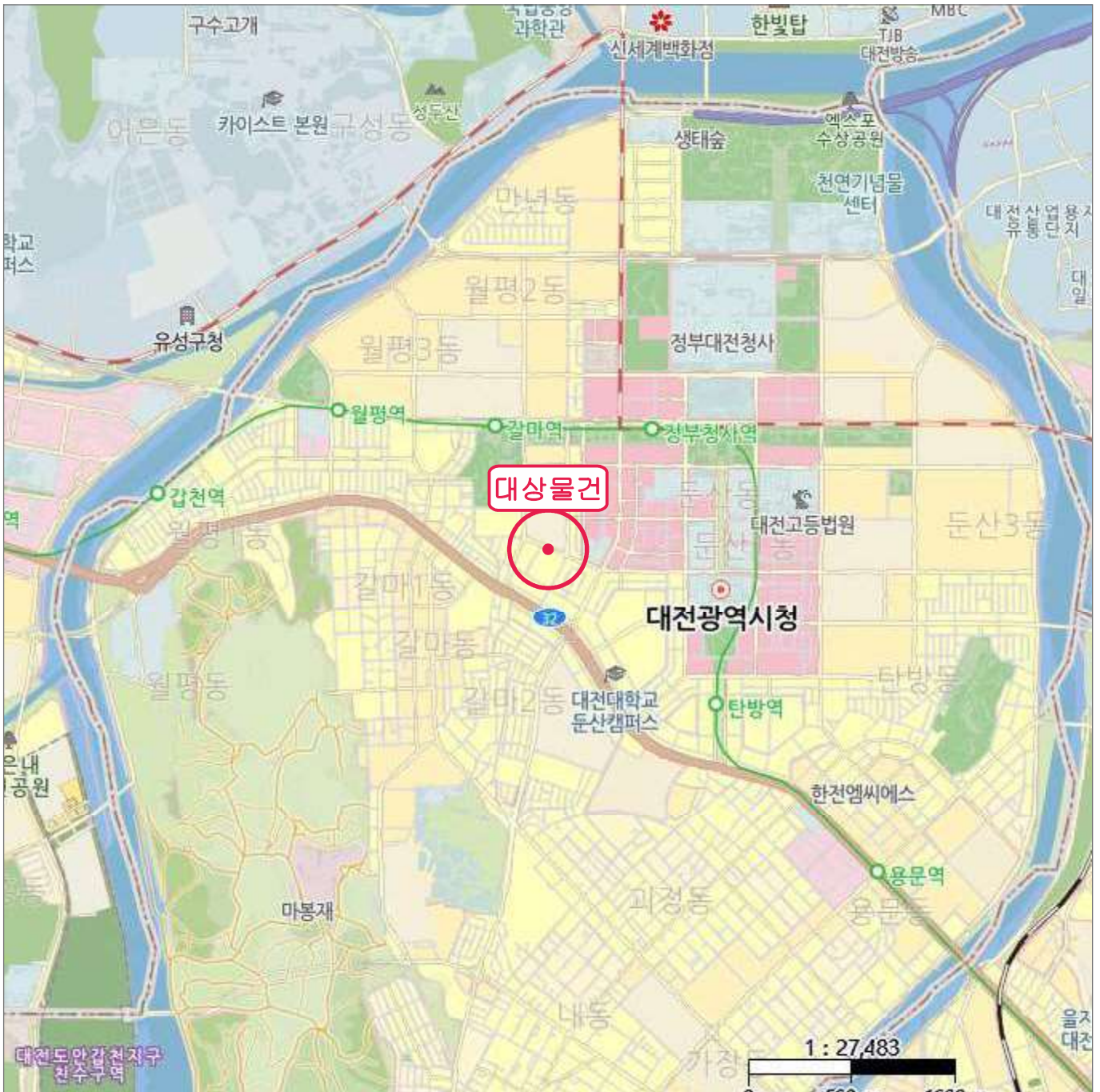
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

- 4) 대상물건은 오픈상가로서 현장 조사시 경계표지 및 건물번호표지를 갖추지 못하여, 건축물대장 현황도면, 외부관찰 및 주변탐문 등을 통해 위치를 확정함.
- 5) 대상물건은 건축물대장 건축물현황도상 철근콘크리트 기둥의 위치로 경계가 확정되지 않고, 각 벽면의 길이가 특정되지 않은 바, 물리적 복원을 위해서는 측량 등 별도의 실사 또는 각 벽면의 길이가 특정된 명확한 도면의 존재 등이 필요하다고 판단됨.

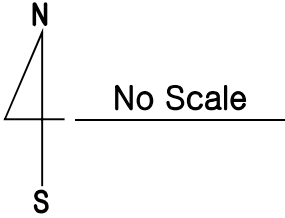
광역위치도



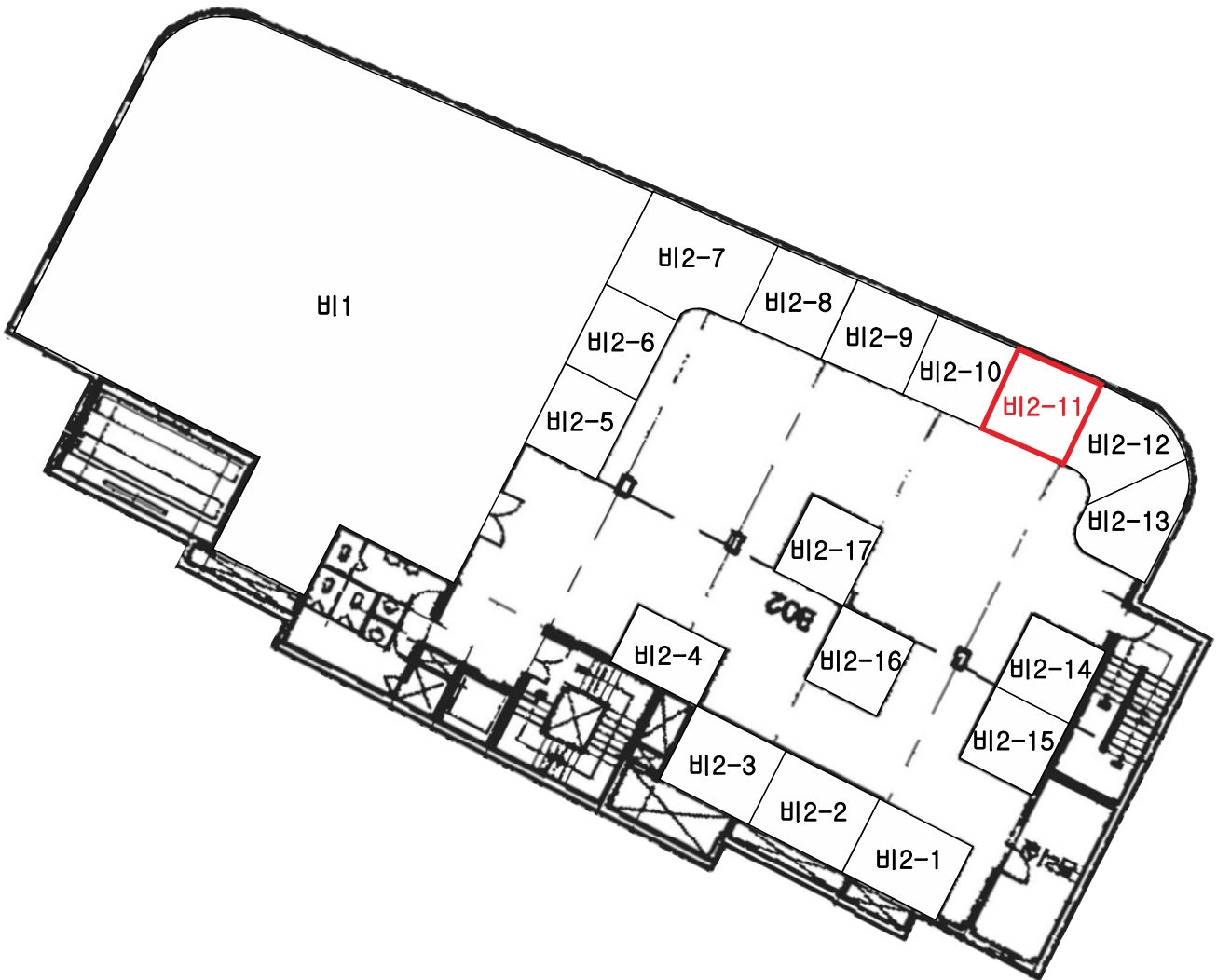
소재지	대전광역시 서구 둔산동 1082 그린코아상가 제비2층 제11호
-----	------------------------------------



호 별 배 치 도



대상물건 : 그린코아상가 제비2층 제11호



사진용지



대상물건 소재 건물 전경(북동측에서 촬영)



대상물건 소재 건물 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



비2 출입문



대상물건

사 진 용 지

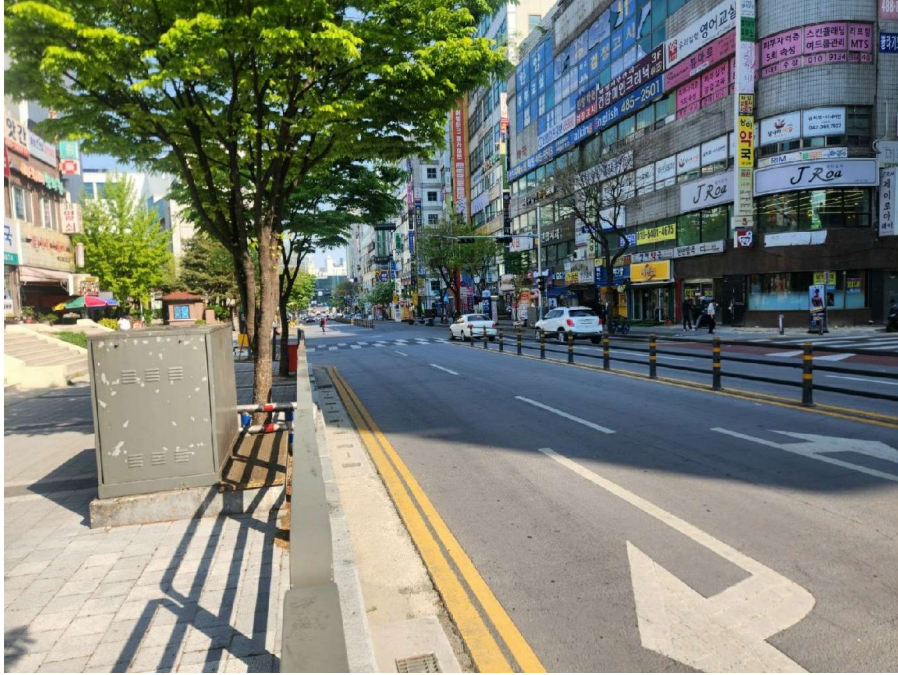


차량용 엘리베이터설비



기계식 주차장(옥상)

사 진 용 지



주변환경(북동측 도로)