

감정평가서

건명	주식회사 비전오알드림 소유물건(2024타경125205)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	jh25010301

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.

감정평가사
권진희

(인)

감정평가액	오억삼천이백만원정 (₩532,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 비전오알드림 (2024타경125205)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.10	2025.01.10 ~ 2025.01.10	2025.01.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	13개호 이	구분건물	13개호 하 여	- 백	532,000,000
	합계					₩532,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 탄방동 소재 “용문역” 북측 인근에 위치하는 집합건물(둔산쇼핑전자타운 제 6층 제601호 외)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 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 2025.01.10.을 기준시점으로 정함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.01.10.~2025.01.10.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 탄방동 80-1 [도로명 주소]대전광역시 서구 도산로403번길 21		
건물명·동·호수		둔산쇼핑전자타운 제6층 제601호 외 12개호		
구조 및 층수		철근콘크리트조 슬래브지붕 지하3층 지상6층		
용 도		판매시설, 근린생활시설, 관람시설(예식장)	사용승인일	1994.06.30
구 분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
기호	호수			
1	601	55.535	19.6729	판매및영업시설
2	602	45.56	16.1394	판매및영업시설
3	606	44.20	15.6575	판매및영업시설
4	607	49.64	17.5846	판매및영업시설

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5	609	29.25	10.3616	판매및영업시설
6	611	31.77	11.2543	판매및영업시설
7	612	18.91	6.6987	판매및영업시설
8	613	37.21	13.1814	판매및영업시설
9	616	37.21	13.1814	판매및영업시설
10	618	55.51	19.664	판매및영업시설
11	621	34.4	12.186	판매및영업시설
12	630	34.185	12.1098	판매및영업시설
13	632	34.4	12.186	판매및영업시설

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사거래사례

기 호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
A	서구 탄방동 80-1	둔산쇼핑 전자타운	54*호	19.14 (㎡)	1,044,932	20,000,000	2024.04.16	매매
B	서구 탄방동 80-1	둔산쇼핑 전자타운	44*호	14.85 (㎡)	1,346,801	20,000,000	2023.7.01	매매

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(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.

(2) 시점수정치

1)시점수정치(2024.04.16.~2025.01.10)

기간	자본수익률(%) (대전, 집합상가)	비고
2024년 2분기	0.19	$(1+0.0019*76/91)*(1+0.0007)*(1+0.0007*102/92) \approx 1.00307$
2024년 3분기	0.07	

※ 2024년 4분기 이후의 상업용부동산 자본수익률은 기준시점 현재 미고시 상태인바, 2024년 3분기의 자본수익률을 기준으로 기준시점까지 일수 안분하여 추정 적용하였음.

6. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

(2) 가치형성요인의 비교치산정

기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	동일단지내에 소재하여 단지외부요인, 단지내부요인 동일하며 호별요인은 대체로 유사함.
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
8	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
9	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
10	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
11	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
12	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
13	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가격

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가격 (원)
1	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	55.535	58,208,452
2	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	45.56	47,753,256
3	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	44.2	46,327,785
4	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	49.64	52,029,667
5	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	29.25	30,658,093
6	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	31.77	33,299,406
7	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	18.91	19,820,326
8	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	37.21	39,001,287
9	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	37.21	39,001,287
10	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	55.51	58,182,248
11	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	34.4	36,056,014
12	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	34.185	35,830,664
13	1,044,932	1.00	1.00307	1.00	34.4	36,056,014

8. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (천원)	가격시점	평가 목적
가	서구 탄방동 80-1	둔산쇼핑 전자타운	비2*호	6.77 (㎡)	1,166,913	7,900	2024.06.26	공매
나	서구 탄방동 80-1	둔산쇼핑 전자타운	20*호	25.34 (㎡)	1,783,741	45,200	2023.04.26	경매
다	서구 탄방동 80-1	둔산쇼핑 전자타운	40*호	19.17 (㎡)	1,564,945	30,000	2024.10.25	공매

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 평가액 결정에 관한 의견

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

(단위 : 원)

기호	감정평가액 (원)
1	58,000,000
2	48,000,000
3	46,000,000
4	52,000,000
5	31,000,000
6	33,000,000
7	20,000,000
8	39,000,000
9	39,000,000
10	58,000,000
11	36,000,000
12	36,000,000
13	36,000,000
합 계	532,000,000

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 서구 탄방동 [도로명 주소] 대전광역시 서구 도산로 403번길 21	80-1 둔산쇼핑 전자타운	판매시설, 근린생활 시설, 관람시설 (예식장)	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				1동의 건물의 표시
				판매시설	1층	1,519.61		
				판매시설	2층	1,596.44		
				판매시설	3층	1,605.3		
				판매시설	4층	1,605.3		
				근린시설, 판매시설	5층	1,605.3		
				판매시설, 관람시설	6층	1,444.04		
				판매시설, 주차장	지하1층	2,430.88		
				주차장	지하2층	2,334.38		
				주차장, 기계실, 전기실	지하3층	2,306.0		
	동소	80-1	대	제3종일반주거지역	2,743.6			
			(내)	제6층 제601호 철근콘크리트조	55.535	55.535	58,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
			소유권	1.-----	19.6729	19.6729		
			대지권		2,743.6			
					토지 · 건물		배분내역	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 제6층 제602호 철근콘크리트조			토 지 : 17,400,000	비준가액 공용면적 포함평가
							건 물 : 40,600,000	
					45.56	45.56	48,000,000	
				소유권	16.1394			
				1.-----	-----	16.1394		
				대지권	2,743.6			
							배분내역	
							토 지 : 14,400,000	
							건 물 : 33,600,000	
(3)				(내) 제6층 제606호 철근콘크리트조			토 지 : 46,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					44.20	44.20		
				소유권	15.6575			
				1.-----	-----	15.6575		
				대지권	2,743.6			
							배분내역	
							토 지 : 13,800,000	
							건 물 : 32,200,000	
(4)				(내) 제6층 제607호 철근콘크리트조			토 지 : 52,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					49.64	49.64		
				소유권	17.5846			
				1.-----	-----	17.5846		
				대지권	2,743.6			
							배분내역	
							토 지 : 15,600,000	
							건 물 : 36,400,000	
(5)				(내) 제6층 제609호 철근콘크리트조			31,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					29.25	29.25		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(6)				소유권	10.3616	10.3616	배분내역 토 지 : 9,300,000 건 물 : 21,700,000		
				1.-----	-----				
				대지권	2,743.6				
				(내) 제6층 제611호 철근콘크리트조	31.77	31.77			33,000,000
(7)				소유권	11.2543	11.2543	배분내역 토 지 : 9,900,000 건 물 : 23,100,000		
				1.-----	-----				
				대지권	2,743.6				
				(내) 제6층 제612호 철근콘크리트조	18.91	18.91			20,000,000
(8)				소유권	6.6987	6.6987	배분내역 토 지 : 6,000,000 건 물 : 14,000,000		
				1.-----	-----				
				대지권	2,743.6				
				(내) 제6층 제613호 철근콘크리트조	37.21	37.21			39,000,000
(8)				소유권	13.1814	13.1814	배분내역 토 지 : 11,700,000 건 물 : 27,300,000		
				1.-----	-----				
				대지권	2,743.6				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 제6층 제616호 철근콘크리트조	37.21	37.21	39,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				소유권	13.1814			
				1.-----	-----	13.1814		
				대지권	2,743.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		11,700,000	
					건 물 :		27,300,000	
(10)				(내) 제6층 제618호 철근콘크리트조	55.51	55.51	58,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				소유권	19.664			
				1.-----	-----	19.664		
				대지권	2,743.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		17,400,000	
					건 물 :		40,600,000	
(11)				(내) 제6층 제621호 철근콘크리트조	34.4	34.4	36,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				소유권	12.186			
				1.-----	-----	12.186		
				대지권	2,743.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		10,800,000	
					건 물 :		25,200,000	
(12)				(내) 제6층 제630호 철근콘크리트조	34.185	34.185	36,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				소유권	12.1098			
				1.-----	-----	12.1098		
				대지권	2,743.6			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 제6층 제632호 철근콘크리트조		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 10,800,000 25,200,000	비준가액 공용면적 포함평가
					34.4	34.4	36,000,000	
					12.186	12.186		
					2,743.6		배분내역 10,800,000 25,200,000	
합 계							₩532,000,000.-	
			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

본건은 대전광역시 서구 탄방동 소재 "용문역" 북측 인근에 위치하는 둔산쇼핑전자타운 제6층 제601호외 12개호로 주위는 본건 전자타운을 중심으로 각종 컴퓨터 관련 소형점포, 전자제품 대리점 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 용이하고 인근에 시내버스승강장 및 지하철역(대전지하철1호선-용문역)이 소재하는바, 제반 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층 건물중 제6층 제601호외 12개호로서,
 - 외벽 : 복합판넬마감 등.
 - 내벽 : 세멘물탈위 페인팅, 타일 마감등.
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 "판매시설"임.

(5) 설비내역

공용 위생설비, 승강기설비, 지하주차장 설비, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

장방형 평지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 북서측으로 노폭 약8M내외, 남동측으로 약6M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 시장
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

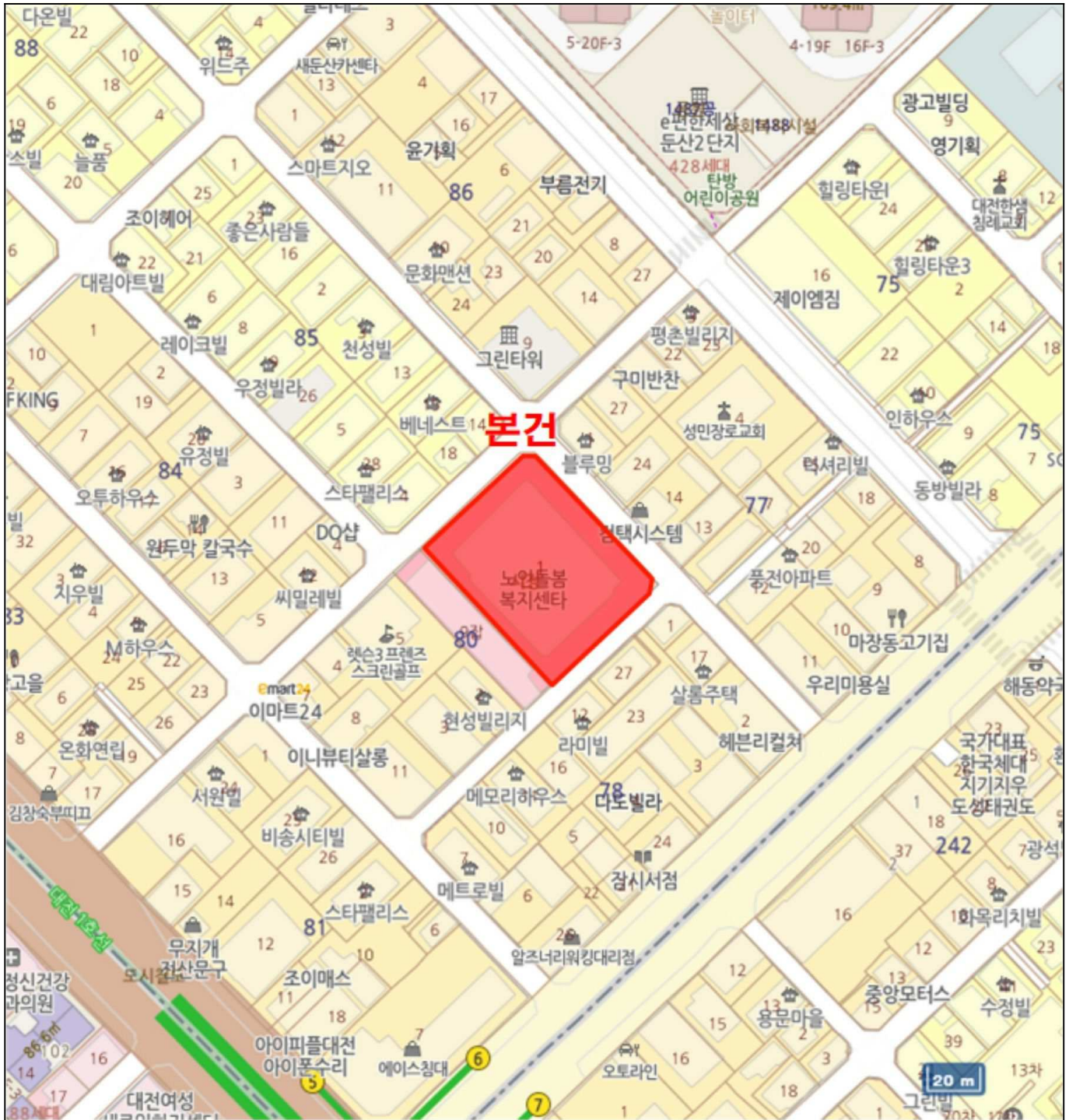
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 구분건물의 각 호별 위치확인은 건축물현황도에 의거하였음.

위치도



소재지	대전광역시 서구 탄방동 80-1
-----	-------------------



호 별 배 치 도

NO SCALE



【문산쇼핑전자타운 제6층】

사 진 용 지



본건 건물전경(본건 동측에서 촬영)

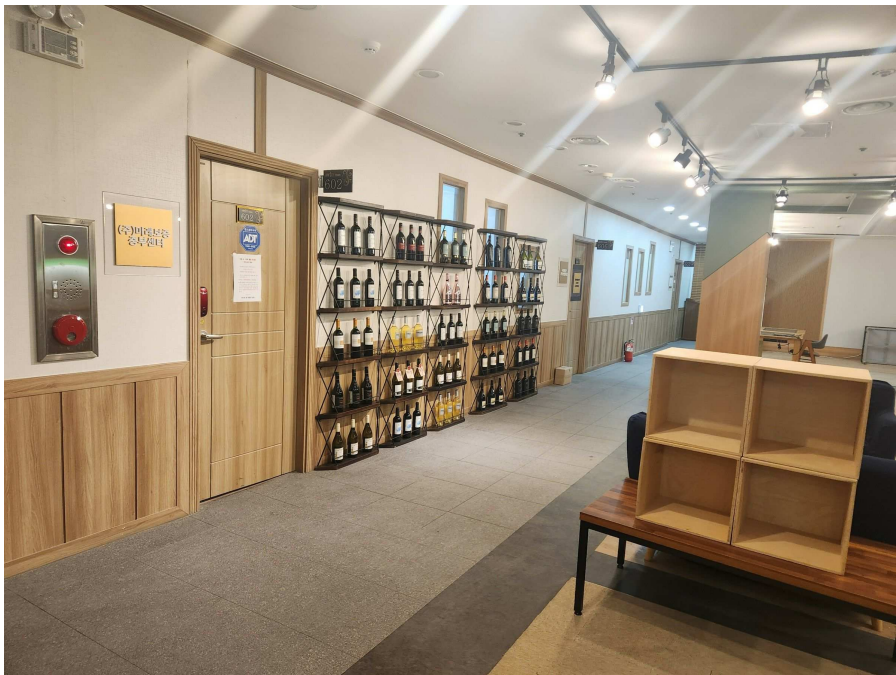


본건 건물전경(본건 서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1)



기호(2,3,4)

사 진 용 지



기호(5)



기호(6~9)

사 진 용 지



기호(6~9)



기호(10)

사 진 용 지



기호(10,11)

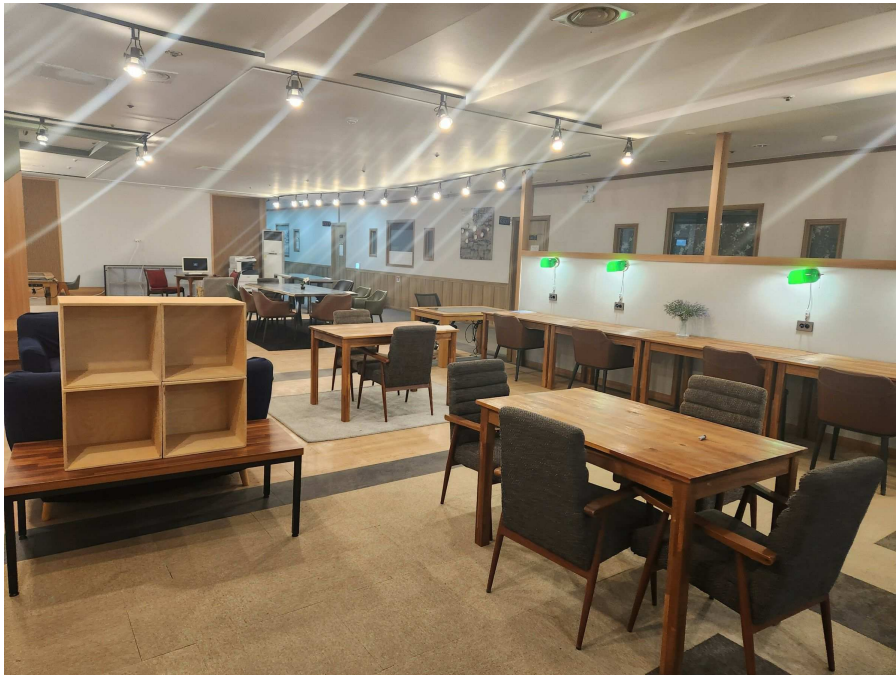


기호(12)

사 진 용 지



기호(13)



기호(1~9)