

감정평가서

건명	주식회사 다운주택건설 소유물건(2024타경123735)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정서번호	sh24120602-118

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.

임승후감정평가사사무소

TEL. 042-826-5084 FAX. 0505-182-4348

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임승후

감정평가액	일억이백만원정 (₩102,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 다운주택건설 (2024타경123735)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.11	2024.12.06 ~ 2024.12.11	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	102,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩102,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 유천동 소재 "유천1동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 집합건물(통칭 "어반센트럴" 2층 202호)로서, 대전지방법원의 경매(강제) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 11일을 기준시점으로 정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.06.~2024.12.11.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 기타

본건 공부의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법

1. 평가방식

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

2. 감정평가방법 적용 규정

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 적용 감정평가방법

가. 거래사례비교법

대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상부동산의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 시산가액 조정

본건은 구분건물로서 주된 방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지와 건물의 가격을 산정하는 원가방식, 수익자료 등의 조사를 통한 수익방식의 적용이 곤란하여 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 사용자재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였습니다.

다. 그 밖의 사항

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현황 표기에 의하였습니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물로의 가격배분은 곤란하나 귀 요청에 따라 집합건물의 평가금액을 토지가격 및 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물은 2필지(301-49, 301-16번지)에 소재하나 귀의뢰목록상 대지권은 301-49번지상에 등재되어 있는 바, 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지	대전광역시 중구 유천동 301-49, 301-16 [도로명주소]대전광역시 중구 유천로47번길 70				
건물명, 동, 호수	통칭 “어반센트럴” 2층 202호				
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 지상6층				
규모	총 1개동 근린생활시설 2개호, 공동주택 16개호				
용도	제2종근린생활시설	사용승인일		2021.08.11	
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	202호	50.8725	13.1274	63.9999	17.6552

※공용면적:집합건축물대장상 공용부분면적

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	유천동 272-29	하나빌리지	10*	50.77	25.434	220,000	4,333,267	2024.08.26
								2024.09.12
#2	유천동 187-16	백산빌딩	40*	193.521	55.047	236,250	1,220,797	2024.10.31
								1994.07.22

※거래단가 = 거래금액/전유면적 [자료출처:감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 유사건물 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <거래사

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

례 #1>를 선정하였습니다.

3. 사정보정치 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단됩니다.

4. 시점수정치의 산정

가. 시점수정치의 결정방법

전국 상업용 부동산 자본수익률(출처:한국부동산원 부동산통계정보) 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 상업용부동산(소규모상가) 자본수익률”을 활용하여 산정하였습니다.

나. 시점수정치 산출

구분	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기
자본 수익률	0.09	0.12	0.14	0.21	0.35	0.21	0.11

※2024년 4분기는 미발표로 직전분기를 추정하여 일수 안분하여 연장 적용하였음.

기 간	변동률	누계
2024.08.26.~ 2024.12.11	소규모상가 지역 : 대전 (24.08.26~24.12.10) 2024년 03분기 : 0.11 2024년 04분기 : 0.11 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0011*36/92)*(1+0.0011*71/92) \approx 1.00129$	1.00129

5. 개별요인 비교치의 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호(1)>: 거래사례#1 대비>

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.10	본건이 고객의 유동성과의 적합성, 인근 배후지와의 거리, 상가의 성숙도 등에서 우세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.93	본건이 주차의 편의성 및 건물의 노후도 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.45	본건이 위치별 효용 및 향별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.460		$1.10 \times 0.93 \times 0.45 \times 1.00$

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적	산출가격	비준가액	비고
1	4,333,267	1.000	1.00129	0.460	50.8725	101,535,109	102,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 유사부동산의 가격수준은 전유면적당 1,300,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외임.
------	--

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	건물명	동/호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가가격 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#a	유천동 329-20	우리빌딩	20*	176.66	87.16	500,000	담보	2024.11.07
								2017.05.04
#b	유천동 10-12	벽산프라자	20*	371.22	113.84	524,000	담보	2023.09.11
								1994
#c	유천동 322-1	현암에버드림 주상복합	20*	56.70	22.61	99,000	공매	2024.06.05
								2008.06.09

3. 인근지역 기간별 낙찰가율

[대전광역시 중구]

기 간	용 도	낙찰건수	낙찰건율	낙찰가율
2023.12 ~ 2024.11	상가	1	10	54.1
	근린시설	6	8.4	45.8

[자료:법원경매정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 102,000,000원

기호	소재지	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 (㎡)당 단가
1	대전광역시 중 구 유천동	어반센트럴	2층 202호	50.8725	17.6552	102,000,000	2,005,012

2. 결정의견

본건은 구분건물로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 부동산의 특징으로 인하여 원가법은 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 것이 곤란하고, 수익방식은 주거용 부동산으로 수익가격의 산정이 곤란하여 상기 가격자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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	[1동의 건물 대전광역시 중구 유천동 [도로명주소] 대전광역시 중구 유천로47번길 70 [전유부분의 건물의 표시] [대지권의 토지의 1.대전광역시 중구 유천동 대지권의 종류 대지권의 비율	의 표시] 301-49, 301-16	공동주택, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 6층 1층 2층 3~6층			102,000,000	통칭 "어반센트럴" 비준가격 공용면적 포함 (13.1274㎡)
					50.8725	50.8725		
					140.2			
	목적인 표시: 301-49	토지의 대	표시] 일반상업지역 1. 소유권 1.					
					17.6552			
					-----	17.6552		
					140.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,600,000 71,400,000	
합 계							₩102,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 중구 유천동 소재 "유천1동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 어반 센트럴 2층 202호로서, 주위는 단독주택, 다가구주택, 노변 점포, 아파트 예정지 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근 도로변에 시내버스승강장이 소재하며 차량의 운행빈도 및 인근 편의시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

▷철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 6층 건물중 2층 202호로서,
(2021.08.11 사용승인)
외벽:스톤코트 등 마감
내벽:시멘트몰탈위 페인트 및 일부 타일 등 마감
창호:샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 제2종근린생활시설(인터넷게임시설제공업소:복PC)임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단으로 사다리형의 평탄하게 조성된 주상용(어반센트럴) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 소로에 접함

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

301-49번지: 일반상업지역, 방화지구(2018-05-10), 소로1류(폭 10m~12m)(2023-03-30)(소로 1-유천8호선)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 301-16번지: 일반상업지역, 방화지구(2018-05-10), 소로1류(폭 10m~12m)(2023-03-30)(소로 1-유천8호선)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 임대관계는 미상임.
- 2) 기타:
 - 본건 건물은 2필지(301-49, 301-16번지)에 소재하나 귀의뢰목록상 대지권은 301-49번지 상에 등재되어 있는 바, 경매진행시 참고바람.

광역 위치도



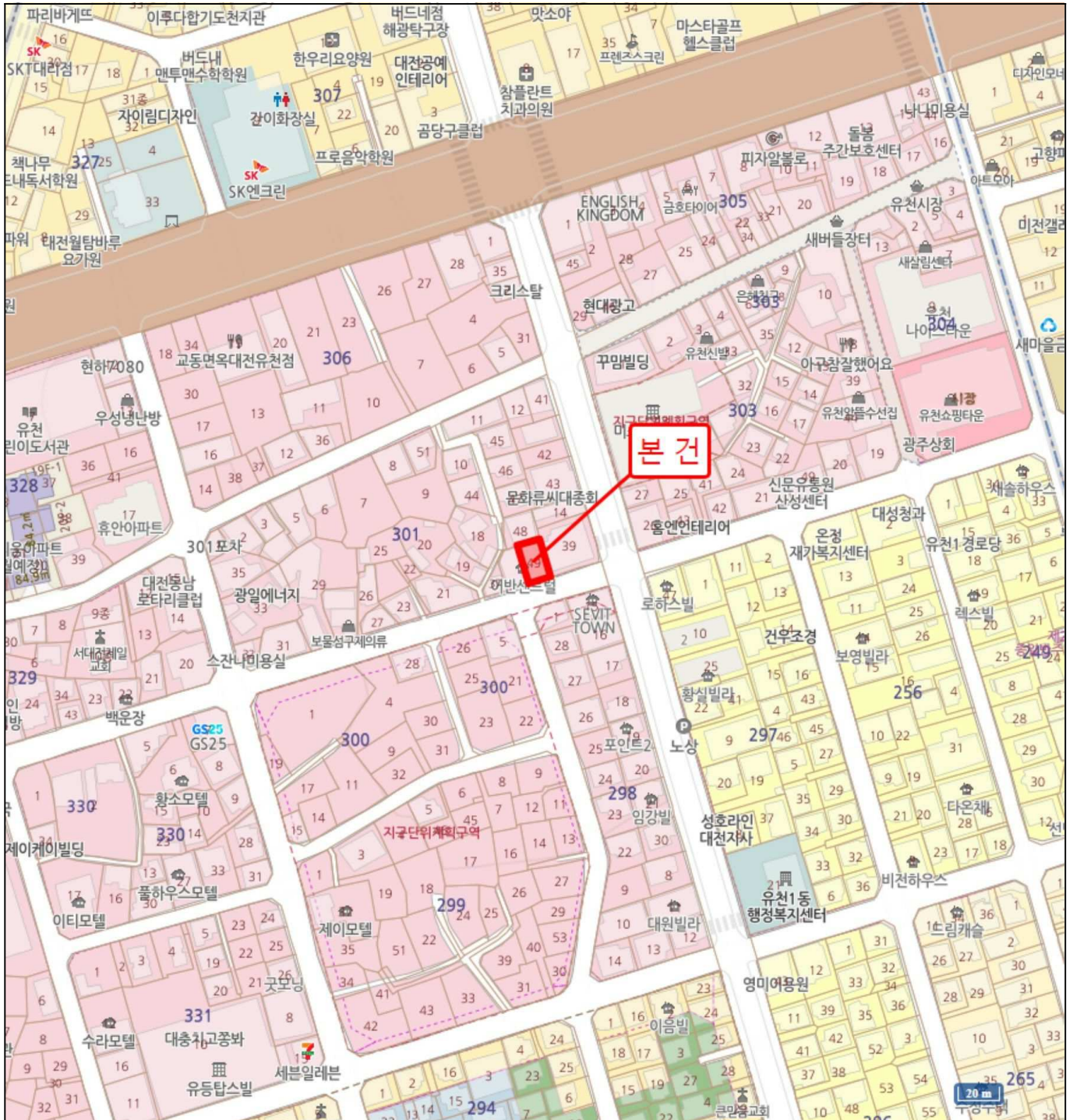
소재지	대전광역시 중구 유천동 301-49 2층 202호
-----	-----------------------------



위치도



소재지 대전광역시 중구 유천동 301-49 2층 202호

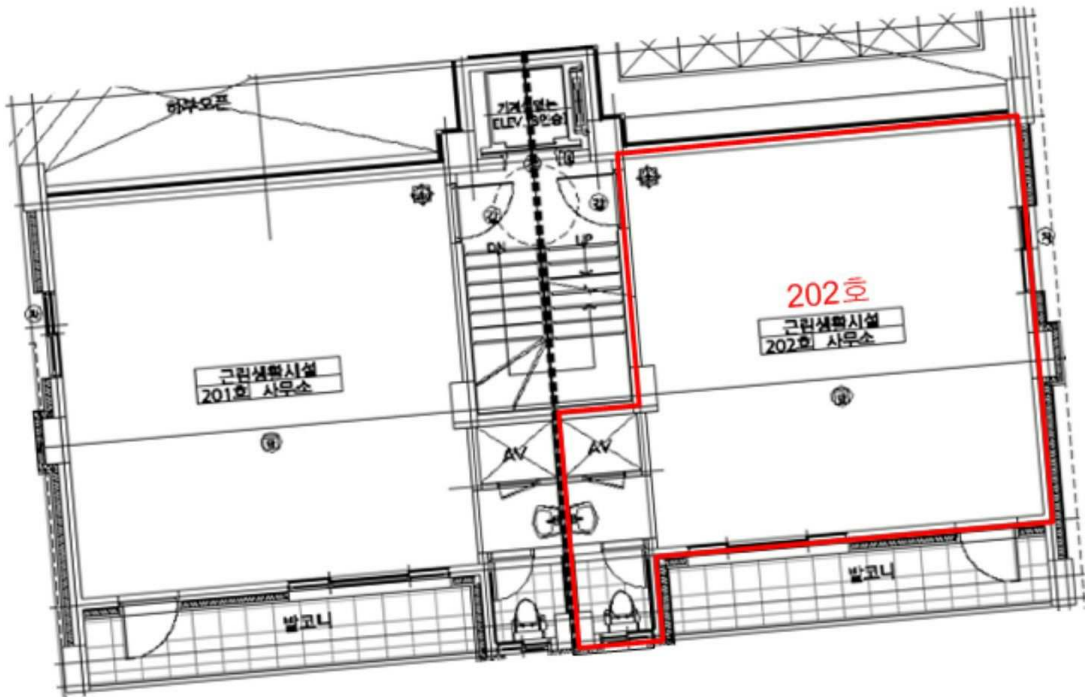


호 별 배 치 도



소재지 대전광역시 중구 유천동 301-49 2층 202호

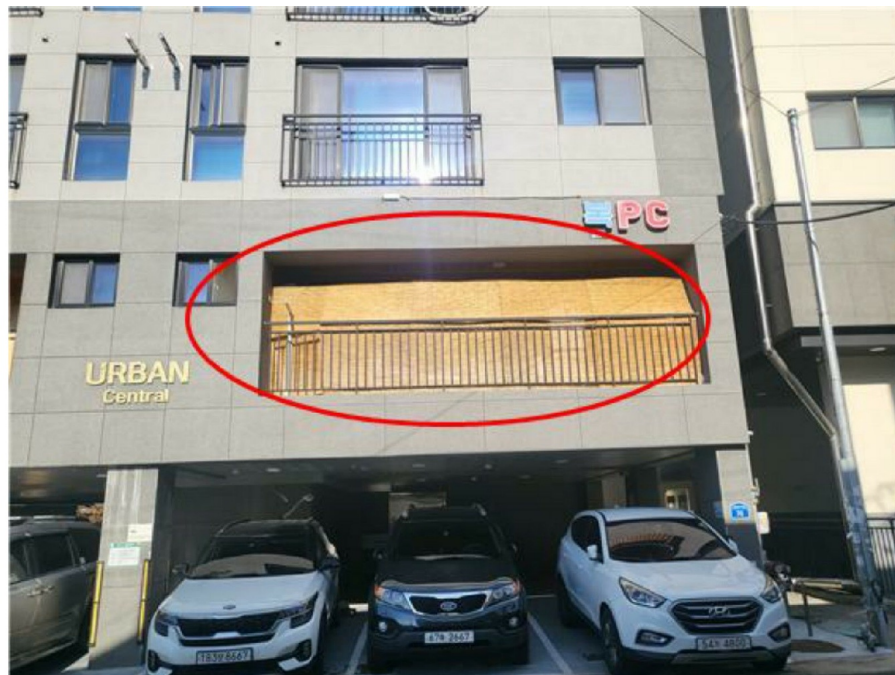
호별배치도



통칭 “어반센트럴”
2층 202호



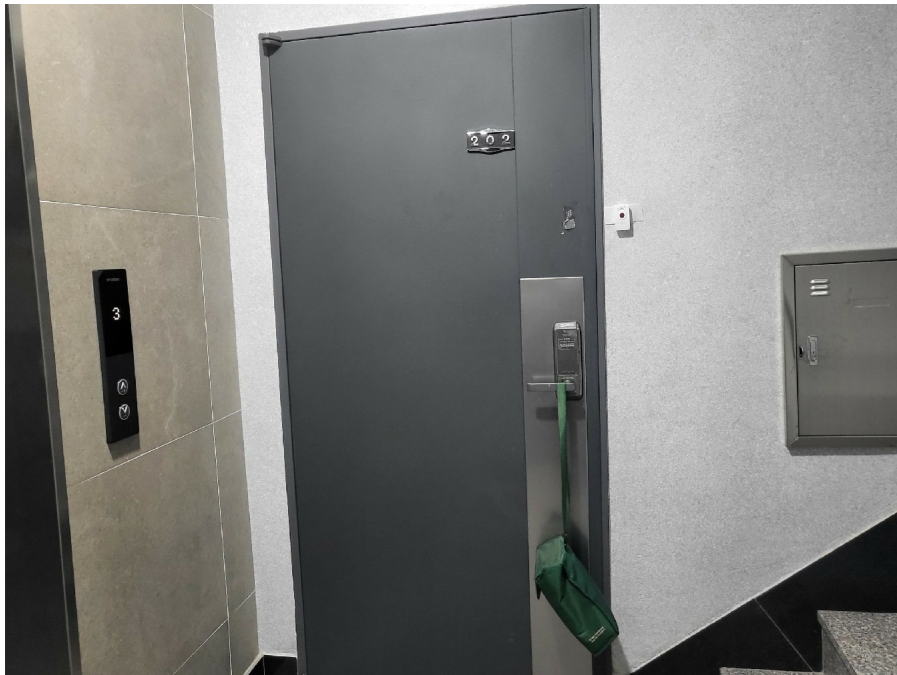
[()]



[]



[1]



[(2 202)]



[]