

감정평가서

건명	조태영 소유물건(2025타경3522)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	jh25052201

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.

감 정 평 가 사 (인)
권 진 희

감정평가액	구억칠천만원정 (₩970,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조태영 (2025타경3522)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.06.02 ~ 2025.06.02	2025.06.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호 이	구분건물	5개호 하 여	-	970,000,000 백
	합계					₩970,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 복용동 소재 “대전오토월드” 남동측 인근에 위치하는 집합건물(대전도안 더리브시그니처 제2층 제에프204호 외 4개호)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 2025.06.02.을 기준시점으로 정함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.06.02.~2025.06.02.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 구분건물 평가명세표상에 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 유성구 복용동 236-3 [도로명 주소]대전광역시 유성구 복용동로 43			
건물명·동·호수	대전도안더리브시그니처 제2층 제에프204호			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 16층			
용 도	공장(지식산업센터) 및 공동주택(기숙사) 및 근린생활시설	사용승인일	2022.11.10	
구 분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호			호수	
1	에프204호	49.7700	17.1021	공장(지식산업센터)
2	에프205호	49.7700	17.1021	공장(지식산업센터)
3	에프206호	61.1900	21.0263	공장(지식산업센터)
4	에프207호	53.5500	18.401	공장(지식산업센터)
5	에프208호	53.5500	18.401	공장(지식산업센터)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사거래사례

기 호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
A	북용동 236-3	대전도안더리브시그 니처	F7**호	59.745 (㎡)	3,514,938	210,000	2024.11.15	매매
B	북용동 236-3	대전도안더리브시그 니처	F7**호	211.52 (㎡)	3,748,818	792,950	2024.09.27	매매

[자료출처:감정평가정보체계]

(2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일한 건물 내 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어 유사성을 가지며 최근 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치 결정방법

한국감정원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 내 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「지역별 자본수익률(집합상가, 세종 세종정부청사)」(출처:한국감정원 부동산통계정보시스템)를 적용함.

(2) 시점수정치(2023.12.07.~ 2025.06.02.)

기간	자본수익률(%)	비고
2024년 4분기	0.04	$(1+0.0004*47/92)*(1+0.0008)*(1+0.0008*63/90) \approx 1.00157$
2025년 1분기	0.08	

※ 2025년 2분기 이후의 상업용부동산 자본수익률은 기준시점 현재 미고시 상태인바, 2025년 1분기의 자본수익률을 기준으로 기준시점까지 일수 안분하여 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세부항목(상업용)	격차율 (대상/사례)	비고
단지외부요인	고객유동성과의 적합성 도심지 및 상업업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 배후지의 크기,상가의 성숙도 차량이용의 편의성	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.03	층별 효용 등 호별요인에서 대상이 사례대비 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
총 계		1.030	

7. 시산가액

기호	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1	210,000,000	1.00	1.00157	1.030	0.833	180,460,779
2	210,000,000	1.00	1.00157	1.030	0.833	180,460,779
3	210,000,000	1.00	1.00157	1.030	1.024	221,838,941
4	210,000,000	1.00	1.00157	1.030	0.896	194,109,074
5	210,000,000	1.00	1.00157	1.030	0.896	194,109,074

※면적비교: 1,2)49.77/59.745≒0.833 3)61.19/59.745≒1.024

4,5)53.55/59.745≒0.896

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	호수	전유면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (천원)	가격시점	평가목적
가	북용동 236-3	대전도안더리브시그 니처	40*호	58.50 (㎡)	2,512,821	147,000	2024.07.17	담보
나	북용동 236-3	대전도안더리브시그 니처	70*호	49.77 (㎡)	3,072,308	297,000	2021.04.05	담보

[자료출처:감정평가정보센터]

IV. 평가액 결정에 관한 의견

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

(단위 : 원)

기 호	감정평가금액
1	180,000,000
2	180,000,000
3	222,000,000
4	194,000,000
5	194,000,000
합 계	970,000,000

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)	대전광역시 유성구 복용동	236-3 대전도안 더리브 시그니처	공장 (지식산업 센터) 및 공동주택 (기숙사)및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 16층				1동의 건물의 표시
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 복용동로 43							
	대전광역시 유성구	236-3	대	준공업지역 자연녹지지역	17,490			대지권의 목적인 토지의표시
1				(내) 제2층 제에프204호 철근콘크리트구조	49.7700	49.77	180,000,000	비준가액
				소유권 (1).-----	17.1021			
				대지권	17,490			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :
							배분내역 36,000,000 144,000,000	
2				(내) 제2층 제에프205호 철근콘크리트구조	49.7700	49.77	180,000,000	비준가액
				소유권 (1).-----	17.1021			
				대지권	17,490			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :
							배분내역 36,000,000 144,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 제2층 제에프206호 철근콘크리트구조	61.1900	61.19	222,000,000	비준가액
				소유권	21.0263			
				(1).----- 대지권	17,490	21.0263		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 :	44,400,000
							건 물 :	177,600,000
4				(내) 제2층 제에프207호 철근콘크리트구조	53.5500	53.55	194,000,000	비준가액
				소유권	18.401			
				(1).----- 대지권	17,490	18.401		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 :	38,800,000
							건 물 :	155,200,000
5				(내) 제2층 제에프208호 철근콘크리트구조	53.5500	53.55	194,000,000	비준가액
				소유권	18.401			
				(1).----- 대지권	17,490	18.401		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 :	38,800,000
							건 물 :	155,200,000
합 계							₩970,000,000.-	
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 유성구 복용동 소재 "대전오토월드" 남동측 인근에 위치하며, 주위일원은 상업 및 업무지대로 중고자동차 매매상사, 정비업소, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 주를 이루는 바, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 각종 차량접근 및 주정차가 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬라브지붕 16층 건물 중 제2층 제에프204호 외 4개호로서

- 외벽 : 석재 붙임 및 강화유리 마감 등
- 내벽 : 페인팅, 인테리어 마감 등

(4) 이용상태

기호(1~5)는 공부상 용도는 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기, 에스컬레이터, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 '대전도안더리브시그니처' 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 2차선 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(대전도안지구2단계), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(일부제한구역 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

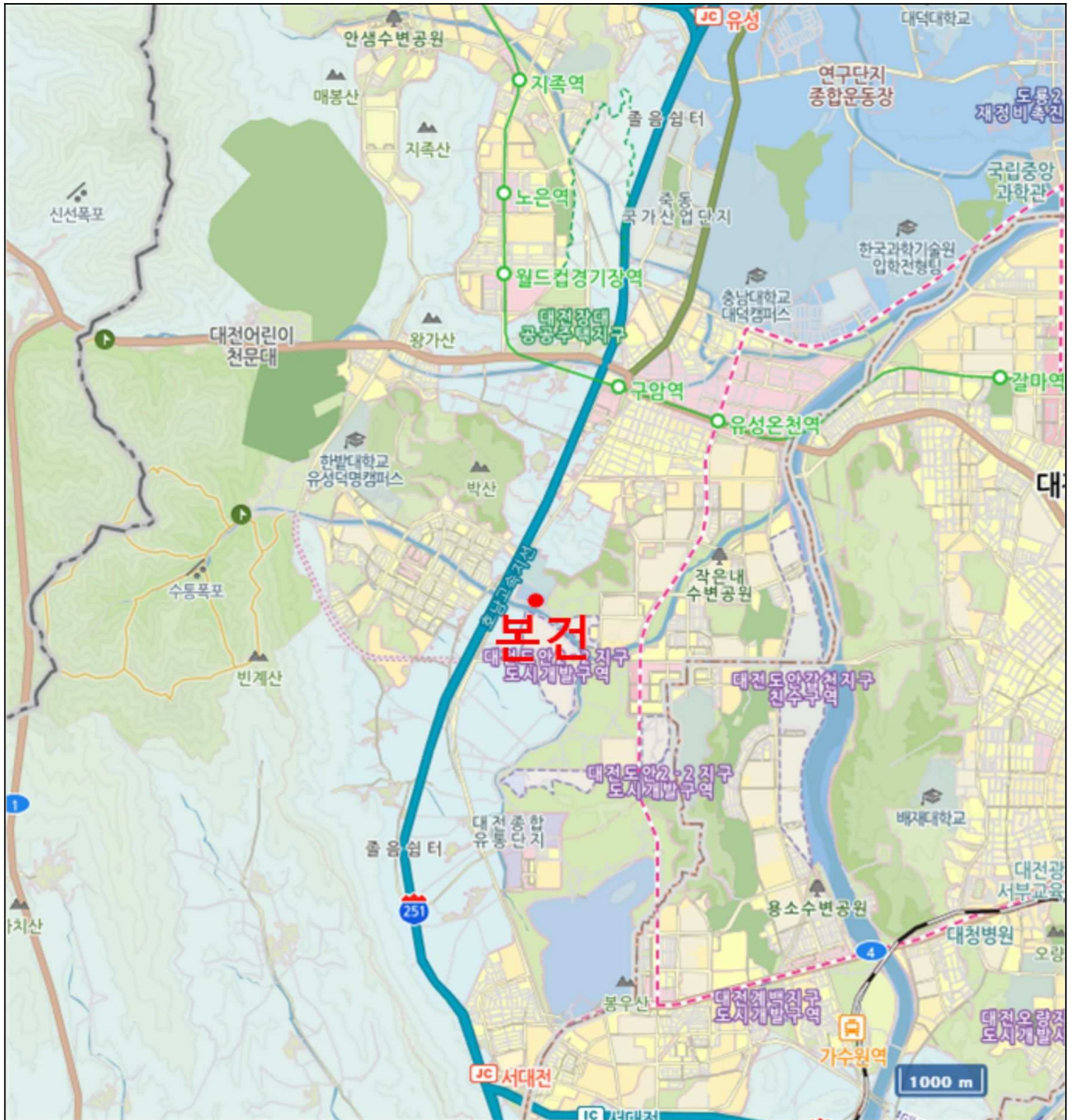
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역위치도



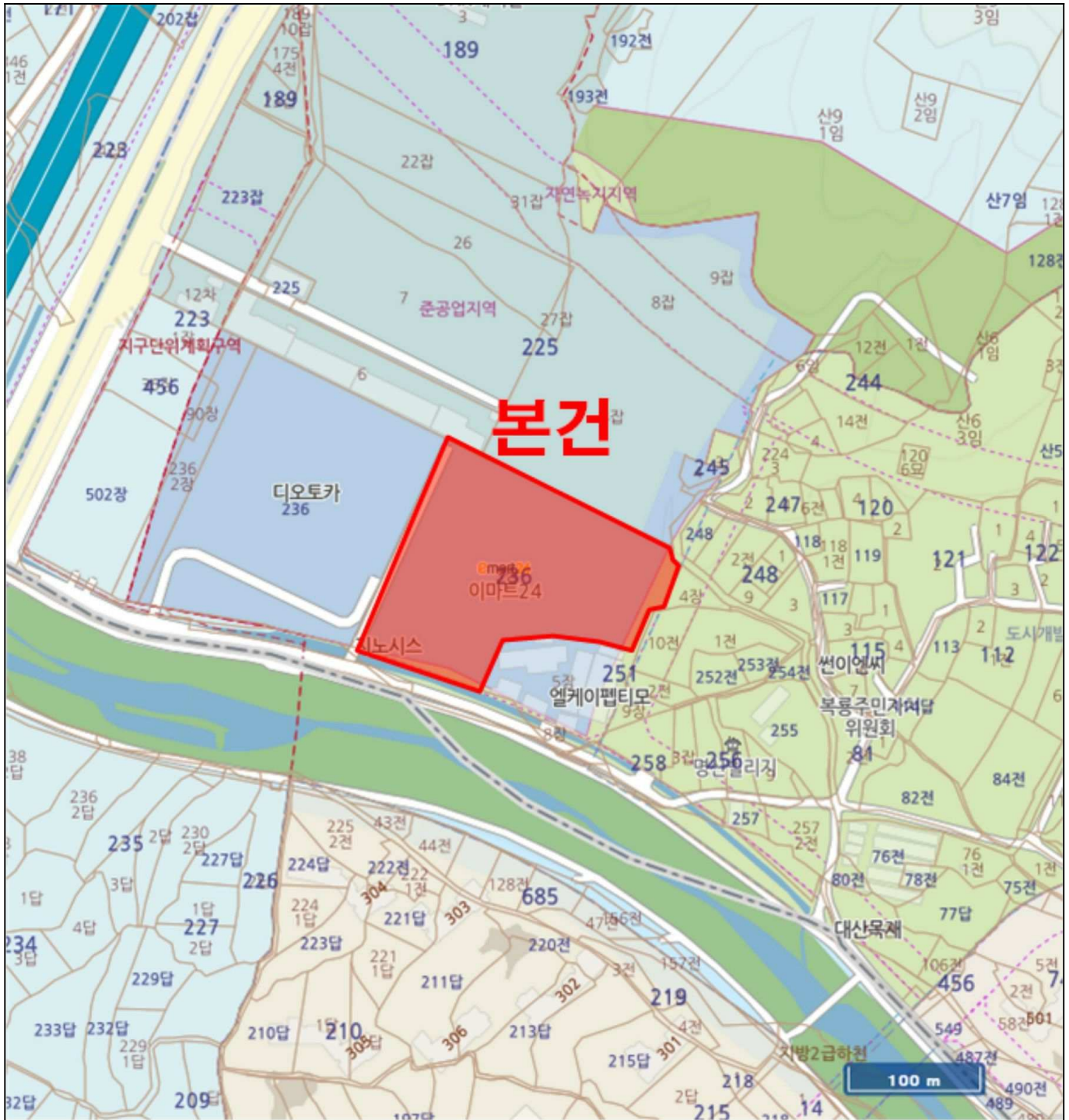
소재지	대전광역시 유성구 복용동 236-3 대전도안더리브시그니처 2층 에프204호
-----	---



위치도

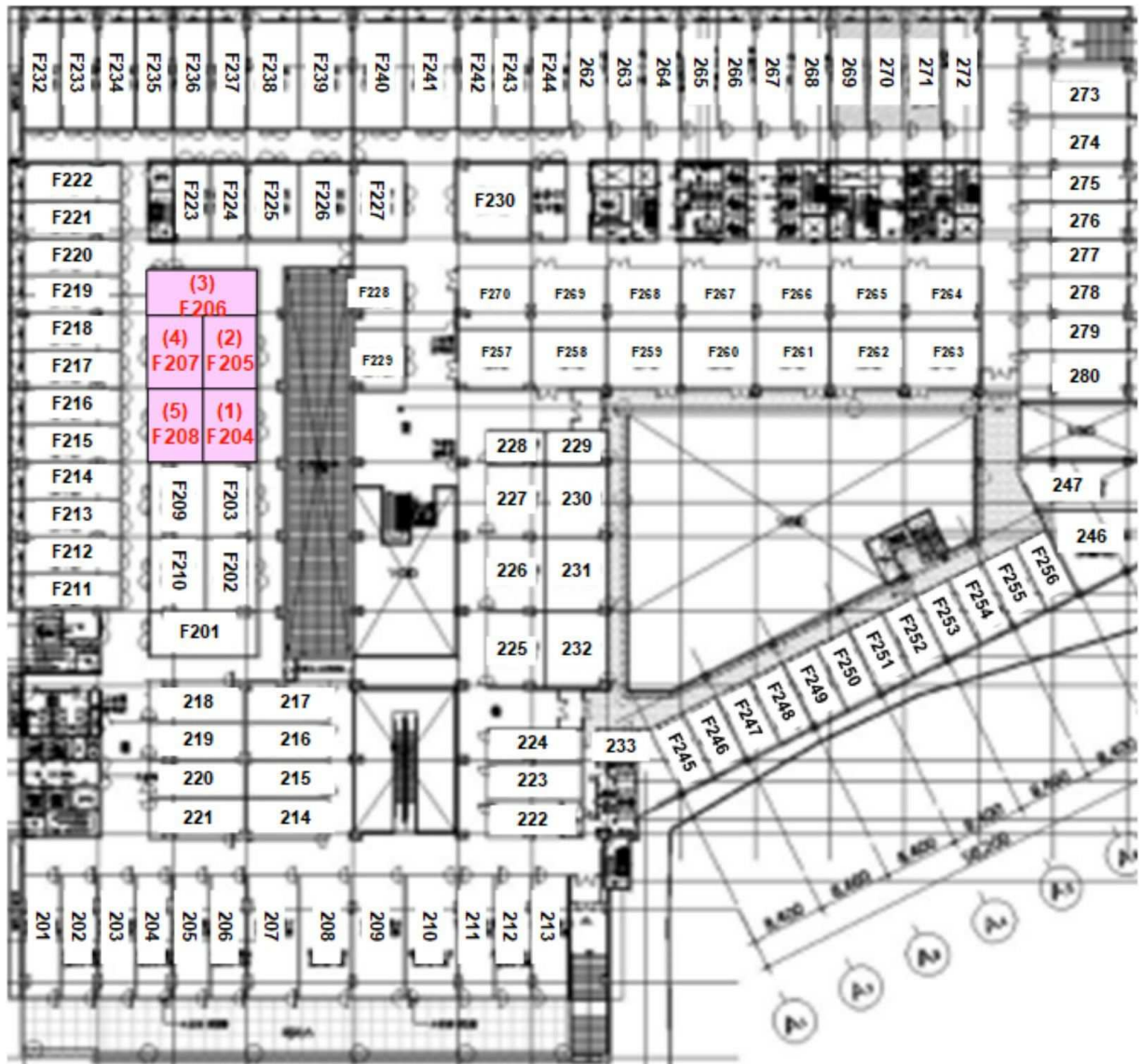


소재지	대전광역시 유성구 복용동 236-3 대전도안더리브시그니처 2층 에프204호
-----	---



호별 배치도

NO SCALE



**[본건: 대전광역시 유성구 복용동 236-3
대전도안더리브시그니터 제2층 제에프204호 외]**

사 진 용 지



본건 건물전경(남서측에서 촬영)



본건 건물전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 건물전경(북서측에서 촬영)

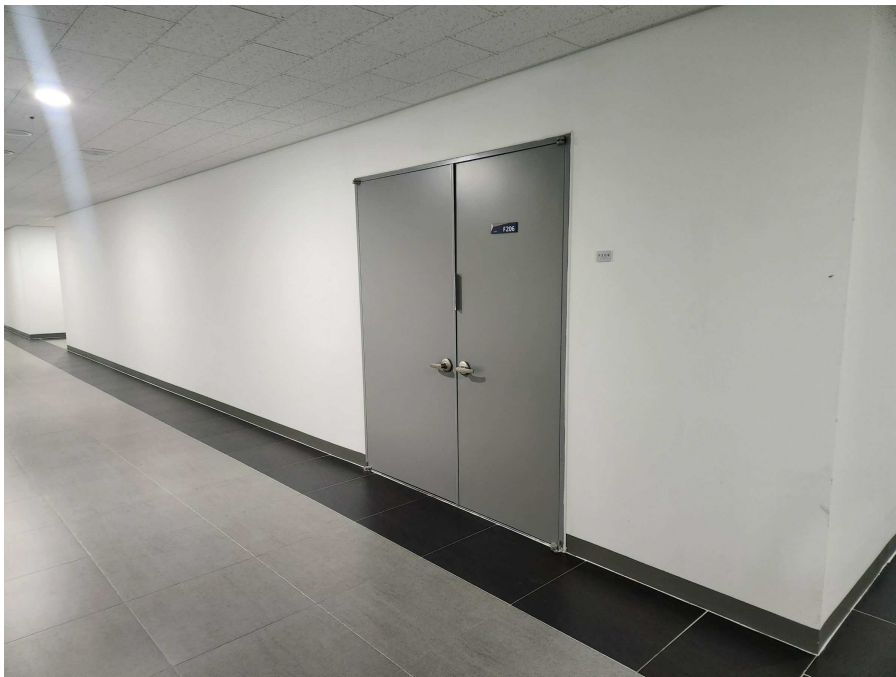


본건 동출입구

사 진 용 지



기호(1~2)



기호(3)

사 진 용 지



기호(4)



기호(5)