

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
건명	김진아 소유물건 (2025타경 1399)
감정서번호	DSAC-2503-001

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.

다성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	구억오천칠백만원정 (₩957,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가목적	법원경매(임의경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	김진아 (2025타경 1399)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.10 ~ 2025.03.13	2025. 03. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	957,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩957,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동에 소재하는 “대전유성경찰서 유성지구대” 북서측 인근에 위치하는 ‘라운팰리스’ 건물 내 구분건물(제2층 제201호 및 제202호)로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 640-6			
건물명, 동, 층, 호수	“라운팰리스” 제2층 제201호 및 제202호			
용도	제1종 근린생활시설			
사용승인일	2019.10.25			
면적	기호	전유부분(m ²)	공용부분(m ²)	대지권면적(m ²)
	1(201호)	69.92	57.3616	20.0039
	2(202호)	100.28	82.2688	28.6897

*공용부분의 면적은 집합건축물대장상 공용부분의 면적을 그대로 기재함.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획확인서 기재사항)

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> 중점경관관리구역(유성)에 지정되어 있음.

다. 주위환경

본건 주변은 상업시설, 주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 13일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2025년 03월 13일자 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본 건의 감정평가액은 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 귀제시사항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 및 시장상황상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 감정평가방법에 따른 합리성검토는 적용하지 아니하되 인근 유사부동산의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.
- 다. 상기 'Ⅲ-3-나'의 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하여 배분후 각각의 귀속가격을 기재하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 대상물건은 물건특성 및 시장거래특성, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)등에 따라 일괄감정평가를 시행하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록 등에 의하였고, 해당호수의 위치는 외부표시 등에 의하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호 1과 기호 2는 동일한 상호의 점유자가 벽체의 일부가 제거된 상태로 하나의 호수로 연결하여 사용중인 상태이나, 귀원 제시사항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상의 구분소유의 대상이 되는 물건 요건을 갖출 것을 전제로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍.

① 최초 공부에 부합하는 경계벽이 있었는지 여부

현장조사당시 점유자는 '임대개시시점당시 철거된 현재상태로 계속 이용중이다.' 라고 진술하였으나, 과거 사건 등 자료에는 경계벽이 있었던 것으로 추정됨.

② 경계벽 제거가 일시적인지 여부, 그 복원이 가능하고 용이한지 여부

경계벽 제거가 일시적인지 여부 및 복원이 가능하고 용이한지 여부는 명확히 알 수는 없으나, 호수의 벽체가 제거되어 제거된 부분에는 인테리어 구조물이 소재하나 콘크리트 등의 견고한 구조물은 없는 것으로 사료됨.

과거에는 기호 1, 2의 출입구가 외부로 노출되어 육안으로 확인할 수 있었던 것으로 조사되나, 현장조사시에는 기호 2의 출입구만 사용하는 상황이었으며, 기호 1의 출입구는 인테리어 구조물이 내외부로 설치되어 확인할 수 없는 상태임.

③ 도면상 위치 등 특징이 가능한지

기호 1, 2 호수가 속한 건물의 2층 도면상 기둥, 각각 외벽으로 부터의 거리를 기준으로 도면상 경계벽 위치 등을 대략적으로 구분할 수 있어 각 호수의 대략적인 위치 등은 추정 가능한 상태로 사료됨.

④ 운영주체와 소유자와의 관계

현장조사당시 본건호수(기호 1, 2)의 점유자(상호 'FIZFI HAIR')는 임대차하여 사용하고 있다고 진술하였음.

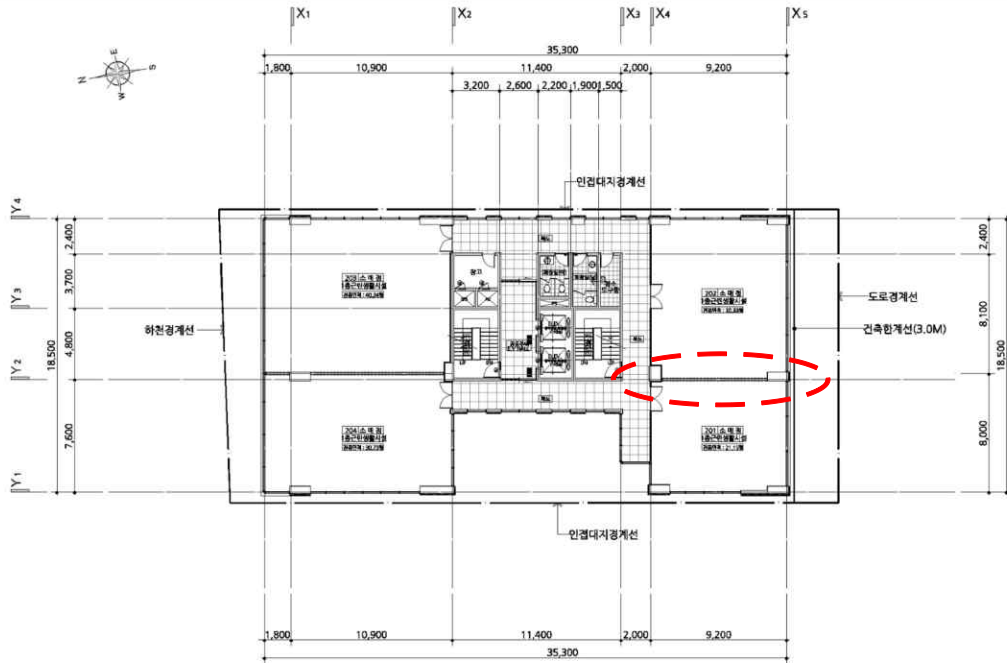
본건 기호 1, 2 벽체 일부 제거(기둥 201호측 라인 추정)



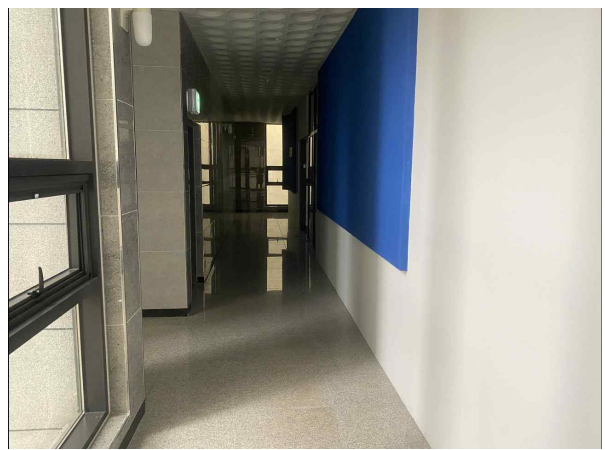
본건 기호 1, 2 벽체 일부 제거(기둥 201호측 라인 추정)



본건 2층 도면(적색표시-경계벽철거부분)



본건(기호 1 및 기호 2) 건물 내부 출입구 사진-현황 기호 2 출입구만 사용



다. 본건평가시 점유자(임차자)가 설치한 인테리어 등의 시설물은 제외하고 평가하였는
바, 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 현장조사시 점유자(임차자)가 스스로의 비용으로 일부 에어컨을 교체하였다고 주장
하고 있어, 낙찰 이후 협의 등의 과정이 필요할 수 있으며 추가적인 비용의 발생
가능성이 있다고 사료되는바, 경매참여시 재확인 및 관련사항에 유의하시기 바람.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	봉명동 6**-*	스***/ -동	3/3**	54.99	18.9004	291,200,000	2023.05.17
							2022.03.24

나. 비교사례의 선정

비교사례로 이용상황 등 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/분기별 상업용부동산 임대동향조사 수익률 중 사례 및 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 유성온천역 상권 집합상가(집합매장용) 자본수익률”를 활용하여 산정하였음.

가. 자본수익률

구분 (분기)	'23.02	'23.03	'23.04	'24.01	'24.02	'24.03	'24.04
자본수익률	0.34	0.39	0.44	0.58	0.29	0.19	0.22

나. 시점 수정치 산출 (2023.05.17~2025.03.13)

$$(1+0.0034*45/91)*(1+0.0039)*(1+0.0044)*(1+0.0058)*(1+0.0029)*(1+0.0019)*(1+0.0022)*(1+0.0022*72/92) \approx 1.02476$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.000)

5. 개별요인비교

[개별요인 비교항목 및 개별요인 비교치 산정]

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례(#1)	대상(1, 2)	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.96	경과년수 및 내용년수 등의 단지내부요인이 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.08	층별 효용 등의 호별요인이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000	1.037	

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
1	291,200,000	1.000	1.02476	1.000	1.037	$\frac{69.92}{54.99}$	393,468,520	393,000,000
2	291,200,000	1.000	1.02476	1.000	1.037	$\frac{100.28}{54.99}$	564,316,693	564,000,000

V. 참고가격 자료

[인근 평가전례]

[출처:협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
봉명동 6***-	라***	2/2**	69.92	20.0039	담보	366,000,000	2023.06.07
							2019.10.25
봉명동 6***-	라***	1/1**	47.6	13.6182	경매	797,000,000	2022.02.22
							2019.10.25

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적(m ²)	결정금액(원)
1	대전광역시 유성구 봉명동 640-6 라운팰리스 2층 201호	69.92	₩393,000,000
2	대전광역시 유성구 봉명동 640-6 라운팰리스 2층 202호	100.28	₩564,000,000
총 액			₩957,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성 및 시장상황상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(인근평가전례)등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 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 유성구 봉명동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 117	640-6 라온 팰리스 1동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층. 지상12층 지하2층 주차장 지하1층 주차장전기실 1층 제1종 근린생활시설 (소매점) 2층 제1종 근린생활시설 (소매점) 3층 공동주택 (도시형생활주택 원룸형) 4층 ~ 12층 각층 공동주택 (도시형생활주택 원룸형)				
	①대전광역시 유성구 봉명동	640-6	대	일반상업지역		825.3		



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				(내) 2층 201호 철근콘크리트구조	69.92	69.92	393,000,000	일체비준 가액
				①소유권대지권	20.0039 825.3x----- 825.3	20.0039		
2				2층 202호 철근콘크리트구조	100.28	100.28	564,000,000	일체비준 가액
				①소유권대지권	28.6897 825.3x----- 825.3	28.6897		
합 계							₩957,000,000.-	
			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 유성구 봉명동에 소재하는 "대전유성경찰서 유성지구대" 북서측 인근에 위치하는 '라운팰리스' 건물 내 구분건물(제2층 제201호 및 제202호)로서, 본건 주변은 상업시설, 주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건물내 2층 201호 및 202호로서,

외벽: 치장타일마감 및 몰탈위 페인팅마감 등임.

내벽: 인테리어 마감 등임.

창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임. (공부상 소매점, 현황 미용실)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 공용승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 주상용 건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지 남측으로 왕복 3차선 내외의 포장도로에 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

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> 중점경관관리구역(유성)에 지정되어 있음.

(9) 공부와의 차이

가. 이용상황상의 차이는 상기 '(4) 이용상태' 참고.

나. 본건 기호 1과 기호 2는 동일한 상호의 점유자가 벽체의 일부가 제거된 상태로 하나의 호수로 연결하여 사용중인 상태이나, 귀원 제시사항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상의 구분소유의 대상이 되는 물건 요건을 갖출 것을 전제로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

① 최초 공부에 부합하는 경계벽이 있었는지 여부

현장조사당시 점유자는 '임대개시시점당시 철거된 현재상태로 계속 이용중이다.' 라고 진술하였으나, 과거 사건 등 자료에는 경계벽이 있었던 것으로 추정됨.

② 경계벽 제거가 일시적인지 여부, 그 복원이 가능하고 용이한지 여부

경계벽 제거가 일시적인지 여부 및 복원이 가능하고 용이한지 여부는 명확히 알 수는 없으나, 호수의 벽체가 제거되어 제거된 부분에는 인테리어 구조물이 소재하나 콘크리트 등의 견고한 구조물은 없는 것으로 사료됨.

과거에는 기호 1, 2의 출입구가 외부로 노출되어 육안으로 확인할 수 있었던 것으로 조사되나, 현장조사시에는 기호 2의 출입구만 사용하는 상황이었으며, 기호 1의 출입구는 인테리어 구조물이 내외부로 설치되어 확인할 수 없는 상태임.

③ 도면상 위치 등 특정이 가능한지

기호 1, 2 호수가 속한 건물의 2층 도면상 기둥, 각각 외벽으로 부터의 거리를 기준으로 도면상 경계벽 위치 등을 대략적으로 구분할 수 있어 각 호수의 대략적인 위치 등은 추정 가능한 상태로 사료됨.

④ 운영주체와 소유자와의 관계

현장조사당시 본건호수(기호 1, 2)의 점유자(상호 'FIZFI HAIR')는 임대차하여 사용하고 있다고 진술하였음.

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) | |

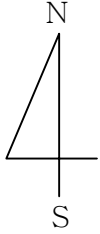
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 현장조사당시 본건호수의 점유자(상호 'FIZFI HAIR')는 임대차하여 사용하고 있다고 진술하였으나, 자세한 임대상황 및 임대서류 등은 확인할 수 없었음.

나. 본건평가시 점유자(임차자)가 설치한 인테리어 등의 시설물은 제외하고 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 현장조사시 점유자(임차자)가 스스로의 비용으로 일부 에어컨을 교체하였다고 주장하고 있어, 낙찰 이후 협의 등의 과정이 필요할 수 있으며 추가적인 비용의 발생 가능성이 있다고 사료되는바, 경매참여시 재확인 및 관련사항에 유의하시기 바람.

광역 위 치 도

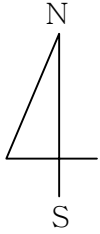


소재지

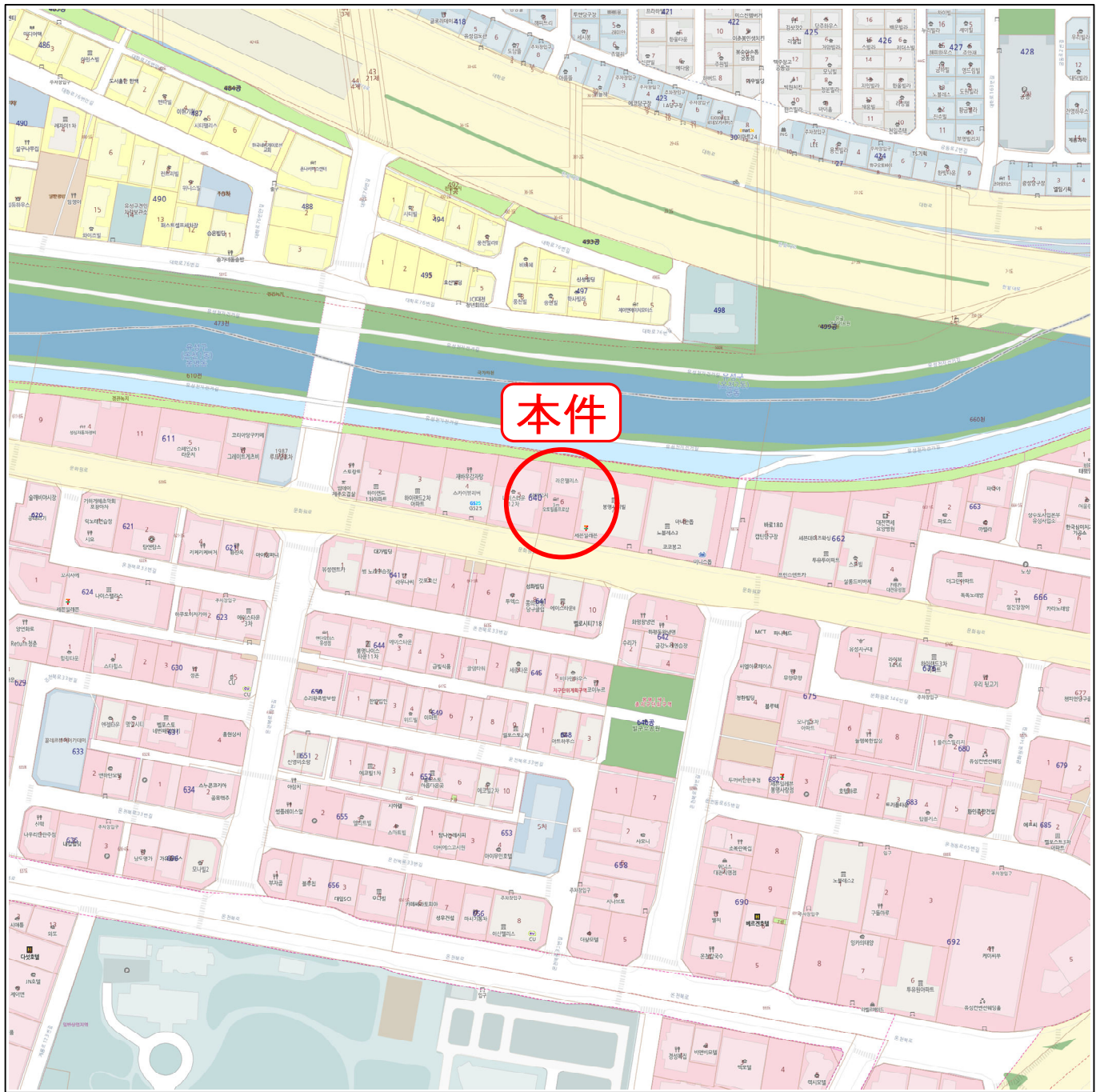
대전광역시 유성구 봉명동 640-6 201호 외



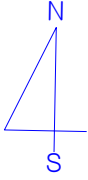
상 세 위 치 도



소재지 대전광역시 유성구 봉명동 640-6 201호 외

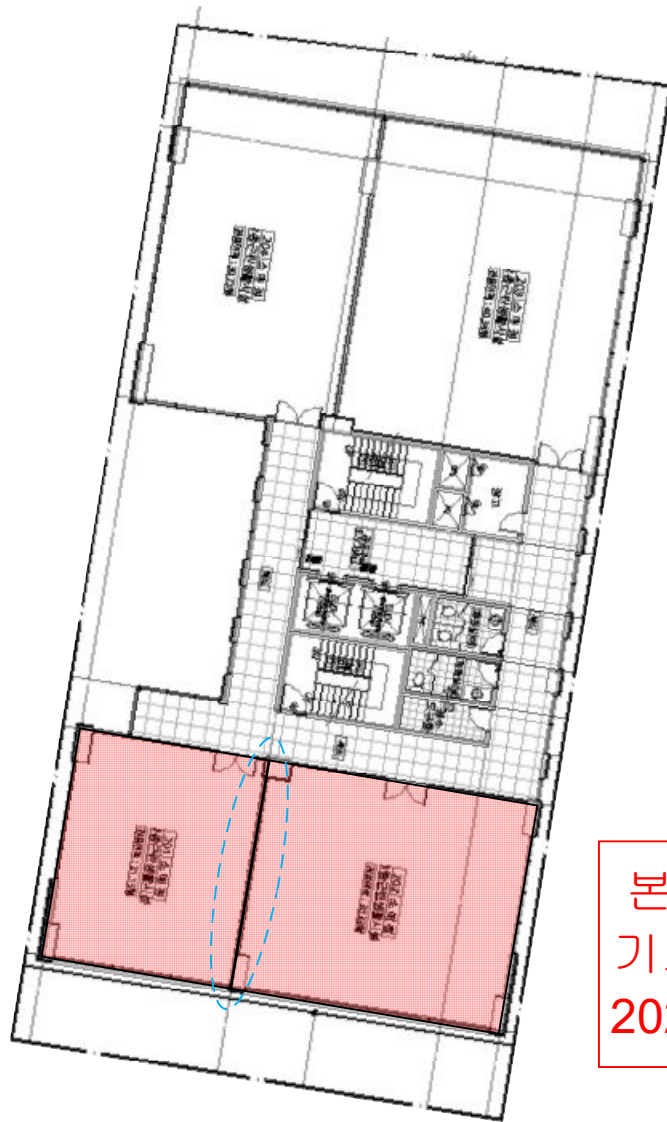


호 별 배 치 도



S = NO SCALE

< 라온팰리스 1동 2층 201호, 202호 >



본건
기호1
201호

본건
기호2
202호

현황
경계벽 없이 일체사용

사 진 용 지



본건이 속한 건물동

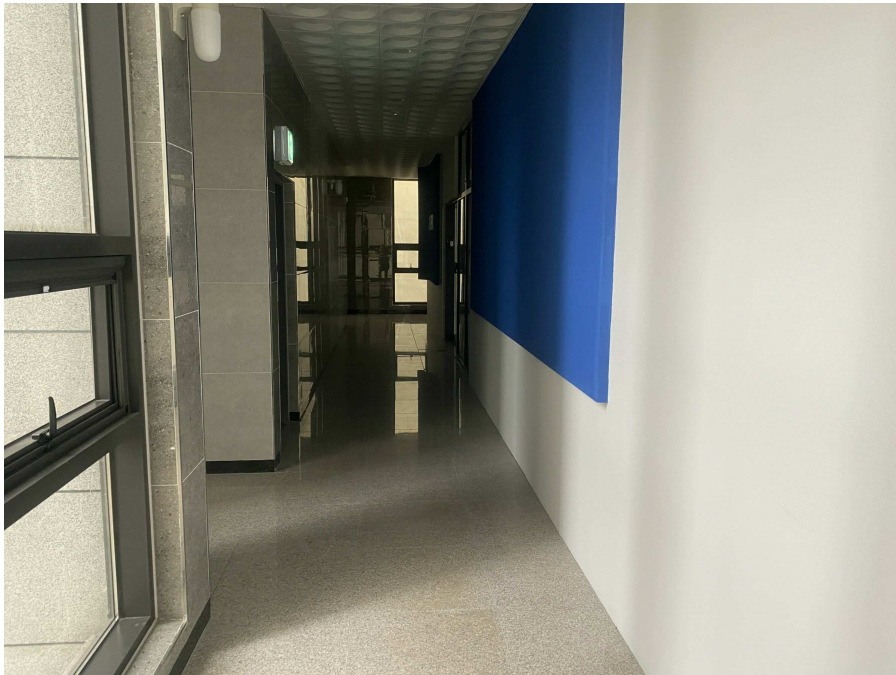


본건라인 출입구

사 진 용 지



본건 기호 1, 2 및 공용복도



본건 기호 1, 2 및 공용복도

사 진 용 지



기호 2 및 기호 2 출입문



본건 기호 1, 2 (경계벽 철거후 일체이용)

사 진 용 지



본건 기호 1, 2 (경계벽 철거후 일체이용)



본건 기호 1, 2 (경계벽 철거후 일체이용)

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경