

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조인숙 소유물건(2025타경3542)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: 20250528-05-27

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

다정감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김속자

감정평가액	육억이천만원정 (₩620,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조인숙 (2025타경3542)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.19	2025.06.06 ~ 2025.06.19	2025.06.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	상가	1개호  이	상가  하	1개호  여	일괄  백	620,000,000
	<b>합계</b>					₩620,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	1동의 건물의 표시 대전광역시 서구 관저동 [도로명주소] 대전광역시 서구 봉우로 8번길 23	1735	대전관저 디벨리체	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 문화 및 집회시 설, 운동시설, 제1,2 종근린생활시설 지2층 4,372.1683㎡ 지1층 4,201.1652㎡ 1층 3,233.8899㎡ 2층 3,327.625㎡ 3층 3,327.625㎡ 4층 3,288.7313㎡ 5층 1,870.4203㎡ 6층 2,984.745㎡ 7층 728.4955㎡				
	전유부분의 건물의 표시				1층 112호	철근콘크리트구조	50.7825	50.7825
	대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시:  대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 대전	광역시	서구 관저동 1735 대 5010.4㎡  21.58	21.58			
		1.소유권 1.5,010.4	분의	21.58	----- 5,010.4	21.58		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 155,000,000 465,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩620,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 관저동 소재 "관저네거리" 북서측 인근에 소재한 대전관저디펠리체 1층 112호 상가에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.6.19.자임.

### 4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 각 호별 위치확인은 건축물현황도를 기준으로 확인하였음.

### Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등 일련의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	대전광역시 서구 관저동 1735 [도로명주소] 대전광역시 서구 봉우로8번길 23				
<b>건물명/층/호</b>	대전관저디펠리체 1층 112호				
<b>용도</b>	상가	<b>사용승인일</b>	2019.11.15		
<b>호</b>	<b>면적</b>	<b>전유면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>공용면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>대지권면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률(%)</b>
112호		50.7825	66.9647	21.58	-

#### 3. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 '감정평가정보체계']

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
가	관저동 1735	대전관저디펠리체	1/1**B	27.92	332,678,950 (@11,914,880원/m <sup>2</sup> )	2018.12.17
나	관저동 1735	대전관저디펠리체	1/1**B	28.51	339,736,500 (@11,915,561원/m <sup>2</sup> )	2018.12.31

\* 거래사례의 호수 일부는 개인정보보호 관계로 비공개 처리하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례의 선택

거래사례는 개별요인의 유사성, 시점수정의 가능성, 거래가격의 합리성 등 제반 요인을 종합적으로 참작하여 거래사례 기호(가)를 선택함.

### 5. 사정보정치의 산정

#### 1) 사정보정의 의의

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여 주는 것을 말함.

#### 2) 사정보정치의 산정

상기 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 내 유사부동산의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

### 6. 시점수정치의 산정

- ① 거래시점부터 본건 기준시점까지의 시점수정은 한국부동산원이 주요지역별 상업용 부동산의 임대동향조사에 의거 조사·공표한 대전광역시 서구 집합상가 자본수익률을 적용함.

#### ② 거래시점 및 기준시점

사례 기호	거래사례의 거래시점	본건 기준시점
가	2018. 12. 17	2025. 6. 19.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### ③ 대전광역시 서구 가수원권역 자본수익률(분기)

분 기	자본수익률(%)	분기	자본수익률(%)	분기	자본수익률(%)
2018.4	-0.62	2019.1	-0.04	2019.2	-0.10
2019.3	-0.47	2019.4	0.16	2020.1	-0.35
2020.2	-0.20	2020.3	0.47	2020.4	0.94
2021.1	1.64	2021.2	1.44	2021.3	0.06
2021.4	0.11	2022.1	0.12	2022.2	0.05
2022.3	0.21	2022.4	0.04	2023.1	-0.02
2023.2	-0.09	2023.3	-0.20	2023.4	-0.12
2024.1	-0.10	2024.2	-0.12	2024.3	-0.34
2024.4	-0.14	2025.1	-0.10		

### ④ 시점수정치 산출

사례 기호	기간	시점수정치
가	2018.12.17 ~ 2025.6.19	$(1-0.62 \times 15/92) \times 0.9996 \times 0.9990 \times 0.9953 \times 1.0016$ $\times 0.9965 \times 0.9980 \times 1.0047 \times 1.0094 \times 1.0164$ $\times 1.0144 \times 1.0006 \times 1.0011 \times 1.0012 \times 1.0005 \times 1.0012$ $\times 1.0004 \times 0.9998 \times 0.9991 \times 0.9980 \times 0.9990 \times 0.9988$ $\times 0.9966 \times 0.9986 \times 0.9990 \times [1 - (0.10 \times 80/90)] \approx 1.0269$

※ 미고시된 기간의 시점수정은 기준시점 당시 최종 발표된 자본수익률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 거래사례 기호(가) 대비 본건 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내에 소재하여 제반 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내에 소재하여 제반 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	층별, 위치별 효용성 등 제반 요인 유사함
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 제반 요인 유사함
비교치계		1.00	1.00	

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가격 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (m <sup>2</sup> )	시산가액
11,914,880	1.00	1.0269	1.00	50.7825	621,344,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사부동산 가격수준 : 9,000,000 ~ 13,000,000원/㎡

#### 2. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 평가정보]

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액	기준시점
관저동 1735	대전관저디펠리체	1/1**	60.39	813,000,000 (@13,462,494원/㎡)	2024.5.7
관저동 1735	대전관저디펠리체	1/1**에이	28.57	385,000,000 (@13,475,674원/㎡)	2024.5.7

### Ⅳ. 감정평가액의 결정

#### 1. 가격결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격 및 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액

순번	소재지	건물명	층·호	전유면적 (㎡)	감정평가액
1	대전 서구 관저동 1735	대전관저디펠리체	1/112	50.7825	620,000,000

# 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 관저동 소재 "관저네거리" 북서측 인근에 소재한 대전관저디펠리체 1층 112호이며, 주위는 각종 근린생활시설, 영화관, 오피스텔, 상업나지 등으로 이루어진 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 중 1층 112호이며,  
(사용승인일자: 2019.11.15)  
외벽: 페인팅 및 강화유리, 알미늄복합판넬 등 마감.  
내벽: 새시 및 강화유리 마감.

## (4) 이용상태

근린생활시설임.

## (5) 설비내역

공동위생설비 및 급배수설비, 각종 소방설비, 승강기설비, 지하주차장, 에스컬레이터 설비 등 되어 있음.

## (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) |

가장형의 토지로 평지이며, 상업용 건물의 부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 주위로 중로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안택지개발사업지구/1단계), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

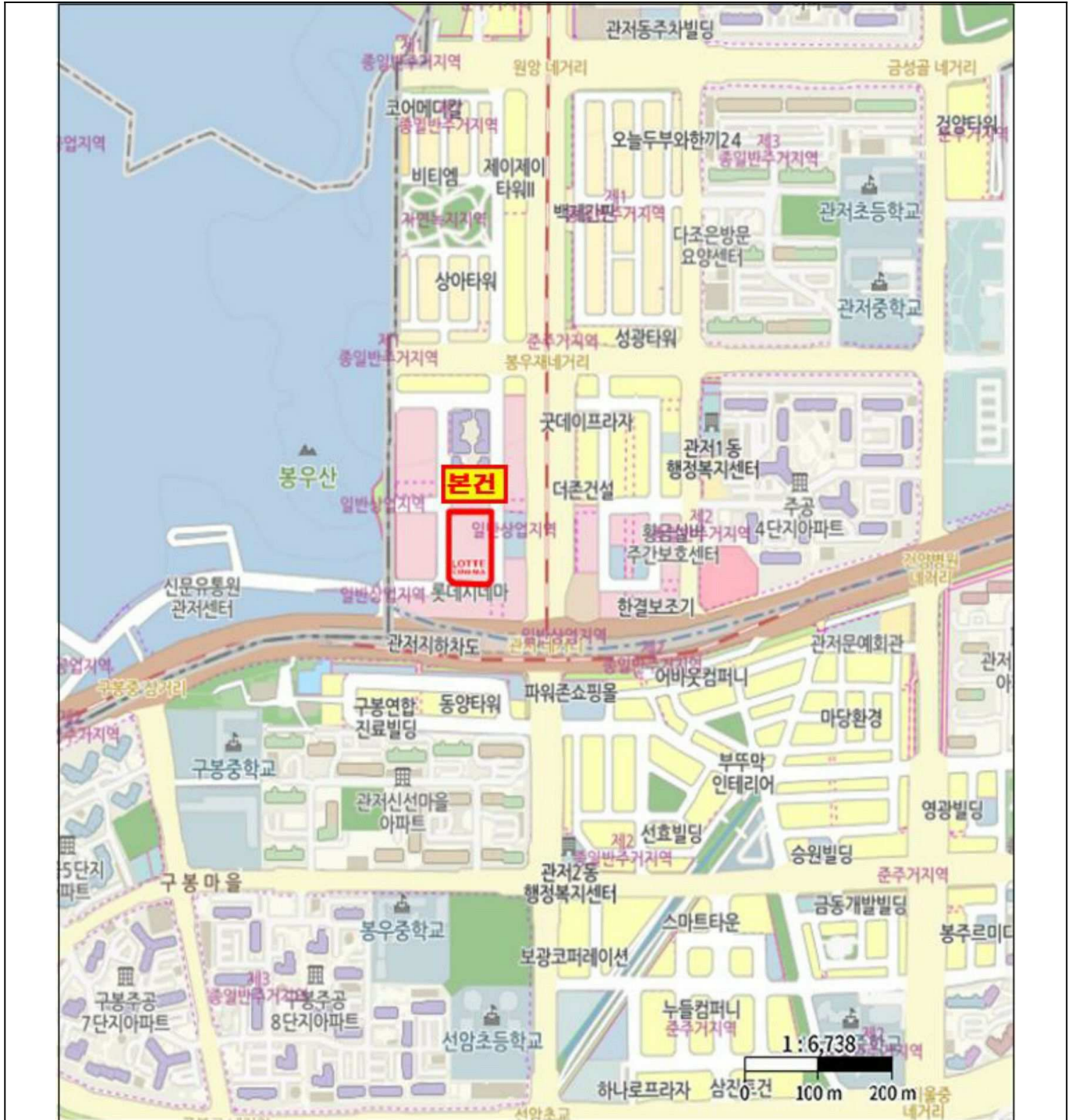
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



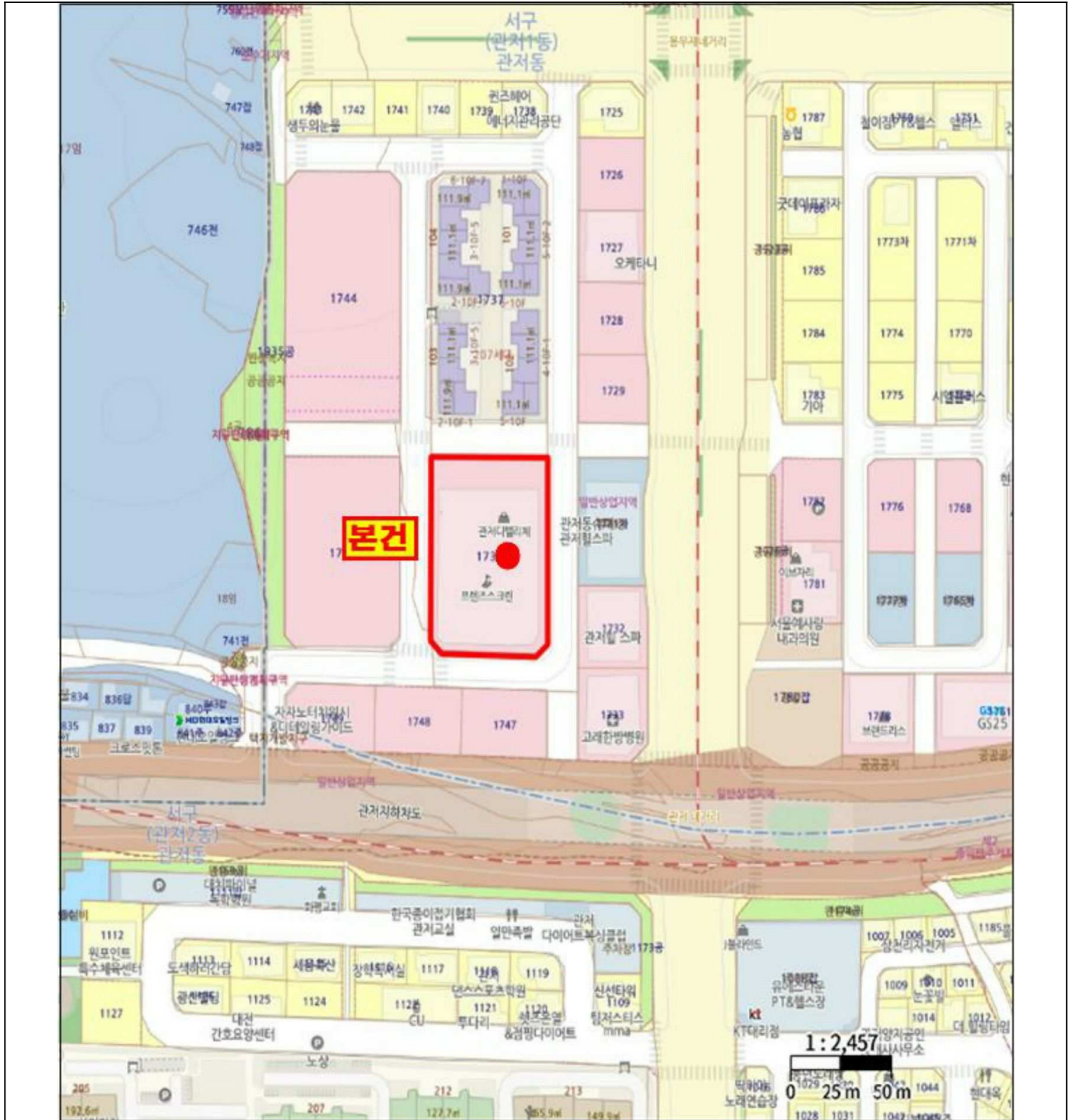
소재지	대전광역시 서구 관저동 1735 대전관저디펠리체 1층 112호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	대전광역시 서구 관저동 1735 대전관저디펠리체 1층 112호
-----	------------------------------------

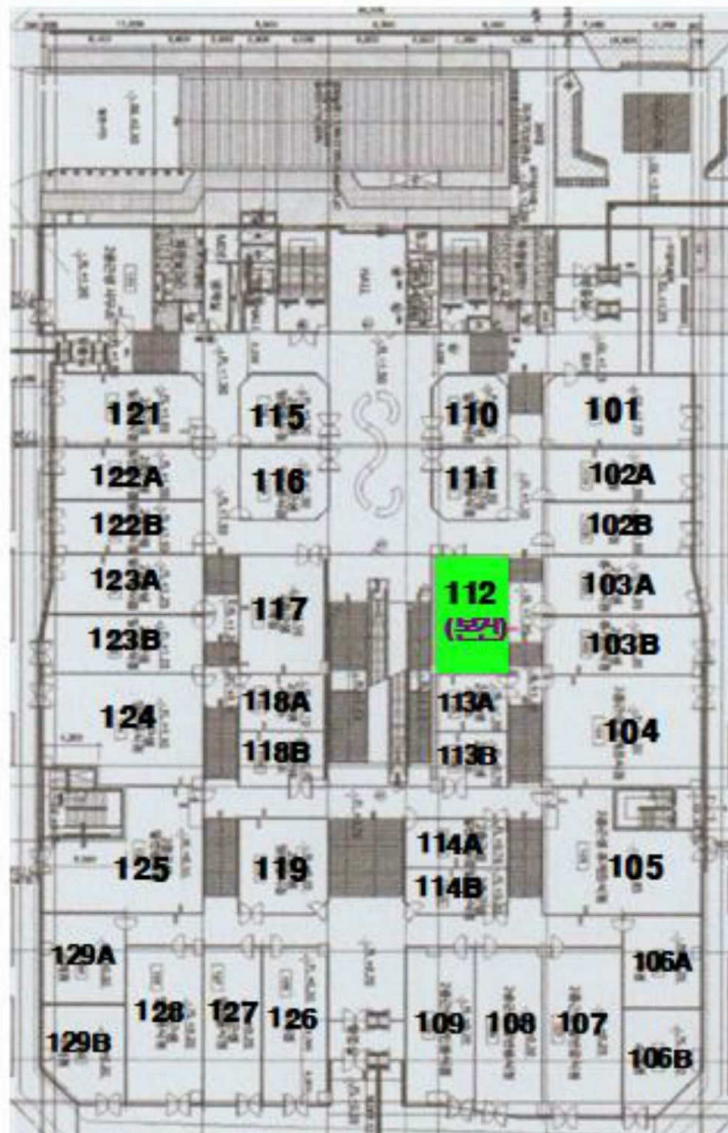
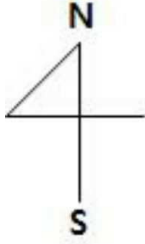


# 내부 구조도



소재지

대전광역시 서구 관저동 1735 대전관저디펠리체 1층 112호





[본 건물 모습]



[본 건물 모습]



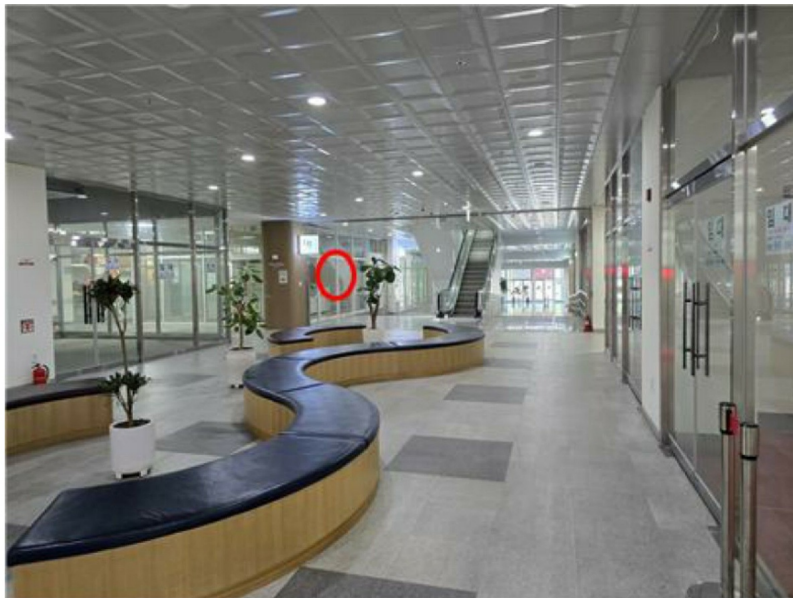
[본 건 모습]



[본 건 모습]



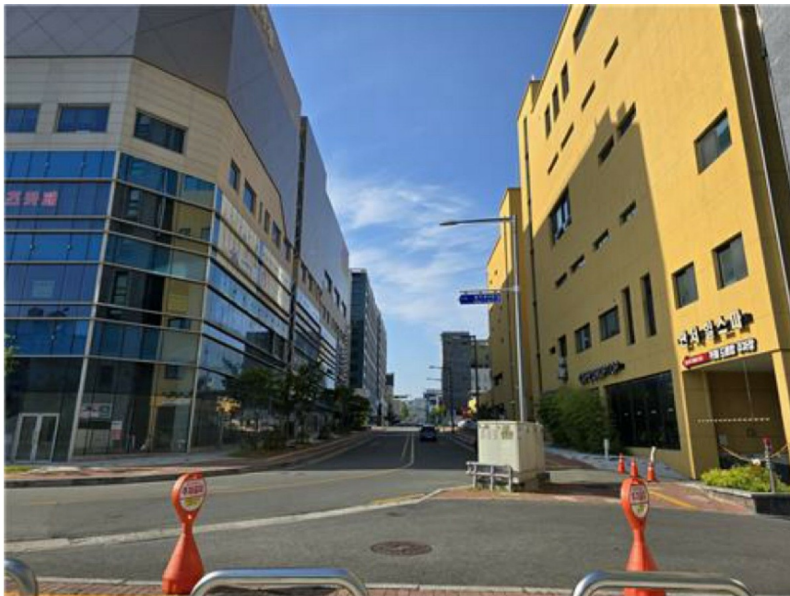
**[본건 내부 모습]**



**[1층 모습]**



**[주위환경(서측)]**



**[주위환경(동측)]**