

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연숙 외 1명 소유물건
(2025타경3794)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 김수경

감정평가서번호: J2025-0915-001

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

감정평가사사무소 정

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은철

조은철



감정평가액	육억칠천오백만원정 (₩675,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매(공유물분할을위한경매)
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김연숙 외 1명 (2025타경3794)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.15 ~ 2025.09.16
			작성일
			2025.09.16

감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	675,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩675,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 중구 부사동에 소재하는 남대전종합시장아이비 체지하층 제비 101호(대장상 상점)로서 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.16을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.09.15. ~ 2025.09.16.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

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

나. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 평가방법

(가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 시산가액 조정 : 대상물건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건은 상업용이나 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 대상물건의 집합건축물대장(전유부, 갑)상 구조가 철근콘크리트구조(경계벽없음)이나, 현황 판넬로 경계벽이 대부분 설치되어 있고, 내부의 남서측 일부를 판넬로 구획하고 별도의 출입문을 설치한 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 대상물건이 소재하는 지하층으로 연결되는 두 개의 계단 중 한 개와 에스컬레이터는 폐쇄되어 있는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

라. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

마. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상 물건 개요

소재지	대전광역시 중구 부사동 101-1, 101-3, 101-10, 101-12(대중로316번길 19)					
건물명	남대전종합시장아이비					
용도	상점			사용승인일	2005.10.26	
기호	층,호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제지하층 제비101호	402.2662	426.9396	829.2058	141.9885	48.5

※ 집합건축물대상상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역내 유사 부동산 사례자료

(1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	부사동 101-1외 남대전종합시장아이비 1층 143호	13.02 중 2분의 1	4.5957 중 2분의 1	20,000	3,072	2022.12.21
							2005.10.26
	의견	대상물건이 호별요인에서 열세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

(2) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	경매	부사동 101-1외 남대전종합시장아이비 2층 203호	36.66	12.9399	74,000	2,019	2024.05.27
							2005.10.26
	의견	대상물건이 호별요인에서 열세함.					
2	경매	부사동 101-1외 남대전종합시장아이비 1층 123호	12.8	4.518	69,000	5,391	2024.01.15
							2005.10.26
	의견	대상물건이 호별요인에서 열세함.					
3	경매	부사동 101-1외 남대전종합시장아이비 지하층 비101호	402.2662	141.9885	764,000	1,899	2021.05.24
							2005.10.26
	의견	대상물건의 평가선례임.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

5. 시점수정

대상물건 구분건물(대장상 상점)의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 집합상가 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하였음.

[대전광역시]

구분	자본수익률	변동률 (시점수정치)	비 고 (산정기간 : 2022.12.21 ~ 2025.09.16)
2022년 4분기	0.40%	1.128% (1.01128)	$\begin{aligned} & (1 + 0.004 \times 11/92) \times (1 + 0.0016) \\ & \times (1 + 0.0019) \times (1 + 0.0019) \\ & \times (1 + 0.0018) \times (1 + 0.0003) \\ & \times (1 + 0.0019) \times (1 + 0.0007) \\ & \times (1 + 0.0004) \times (1 + 0.0008) \\ & \times (1 - 0.0003) \\ & \times (1 - 0.0003 \times 78/91) \approx 1.01128 \end{aligned}$
2023년 1분기	0.16%		
2023년 2분기	0.19%		
2023년 3분기	0.19%		
2023년 4분기	0.18%		
2024년 1분기	0.03%		
2024년 2분기	0.19%		
2024년 3분기	0.07%		
2024년 4분기	0.04%		
2025년 1분기	0.08%		
2025년 2분기	-0.03%		

※ 기준시점 현재 2025년 3분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2025년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상물건이 소재하는 건물 내 사례로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건이 소재하는 건물 내 사례로 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.54	대상물건이 위치별 효용에서 우세하나, 층별 효용에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		0.540		1.00 × 1.00 × 0.54 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	거래사례가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위:원)	적용가격 (단위:원)
1	20,000,000	1.000	1.01128	0.540	402.2662 / 6.51	674,881,818	675,000,000

Ⅲ. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	총, 호수	감정평가액(원)	비 고
1	제지하층 제비101호	675,000,000	-
합 계		675,000,000	-

2. 결정의견

대상물건은 대장상 용도가 상점인 부동산으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 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 중구 부사동	101-1, 101-3, 101-10, 101-12 남대전 종합시장 아이비	판매 및 영업시설 (상점) 및 아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 13층				
	[도로명주소] 대전광역시 중구 대중로316번길 19		판매 및 영업시설 (상점)	1층	1,550.05			
			판매 및 영업시설 (상점)	2층	1,518.15			
			아파트 (16세대)	3층	766.10			
			아파트 (16세대)	4층	766.10			
			아파트 (15세대)	5층	721.56			
			아파트 (15세대)	6층	721.56			
			아파트 (13세대)	7층	632.48			
			아파트 (13세대)	8층	632.48			
			아파트 (9세대)	9층	523.05			
			아파트 (8세대)	10층	463.69			
			아파트 (5세대)	11층	276.16			

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)	대전광역시 중구 부사동	101-1	아파트 (5세대)	12층	276.16			
			아파트 (5세대)	13층	276.16			
			판매 및 영업시설 (상점)	지하1층	1,691.97			
			주차장	지하2층	1,849.015			
			주차장	지하3층	1,809.975			
(2)	"	101-3	대	제2종일반주거지역	1,171.7			
(3)	"	101-10	대	제2종일반주거지역	1,104.5			
(4)	"	101-12	대	제2종일반주거지역	150.4			
1			(내)				675,000,000	비준가격, 공용면적 포함평가
			철근콘크리트조 제지하층 제비101호		402.2662	402.2662		
			(1), (2), (3), (4) 소유권		141.9885	141.9885		
			----- 대지권		2,592	2,592		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 270,000,000 405,000,000	
합 계						₩675,000,000.-		
		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

대상물건은 대전광역시 중구 부사동 소재 "부사119 안전센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 시장, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상13층 중 제지하층 제비101호로서,

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 내부인테리어 등 마감임.

(4) 이용상태

대장상 용도는 상점임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 에스컬레이터 설비 등이 되어 있고, 에스컬레이터 설비는 현황 폐쇄되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 부정형 토지로서 판매 및 영업시설(상점) 및 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

4필 일단으로 남동측, 북동측, 북서측 및 남서측으로 폭 약 8미터, 6미터, 6미터 및 8미터 내외의 포장도로에 각각 접하며, 남동측 도로는 시장임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 기호(1)

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(부사30)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(부사6)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-31)(대전보운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법> 임.

2) 기호(2)

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(부사15)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(부사30)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-31)(대전보운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법> 임.

3) 기호(3)

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(부사14)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(부사6)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-31)(대전보운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법> 임.

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)

4) 기호(4)

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(부사14)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-31)(대전보운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법> 임.

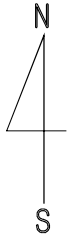
(9) 공부와의 차이

집합건축물대장(전유부,갑)상 구조가 철근콘크리트구조(경계벽없음)이나, 현황 경계벽이 있는 상태임.

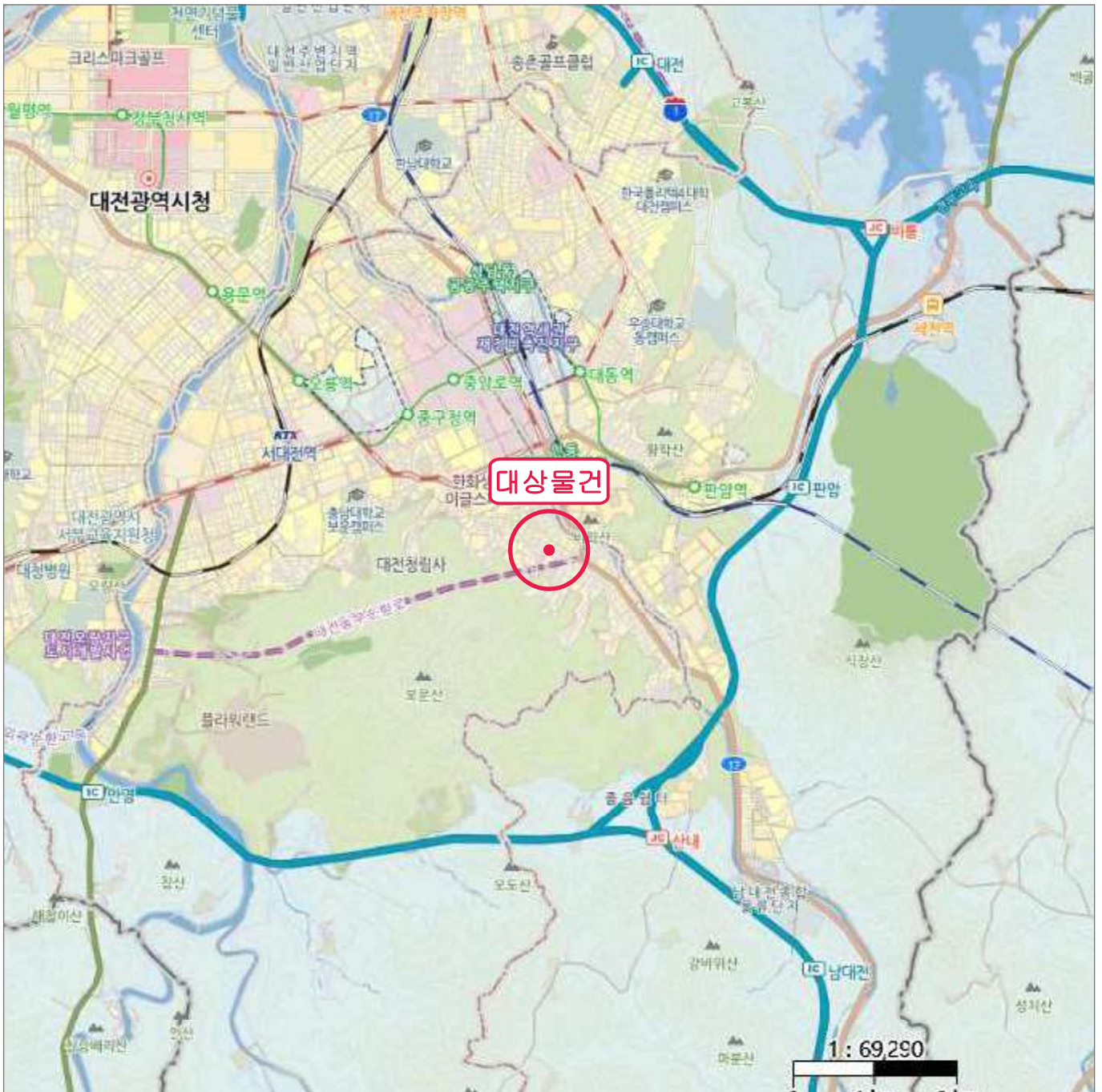
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 대상물건은 현황 판넬로 경계벽이 대부분 설치되어 있고, 내부의 남서측 일부를 판넬로 구획하고 별도의 출입문을 설치하였음.
- 3) 대상물건이 소재하는 지하층으로 연결되는 두 개의 계단 중 한 개와 에스컬레이터는 폐쇄되어 있음.

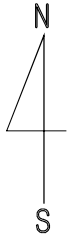
광역 위치도



소재지	대전광역시 중구 부사동 101-1외 3필지 남대전종합시장아이비 체지하층 제비101호
-----	---



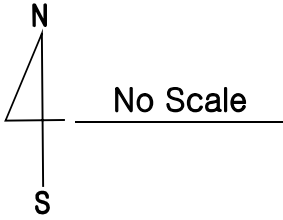
상 세 위 치 도



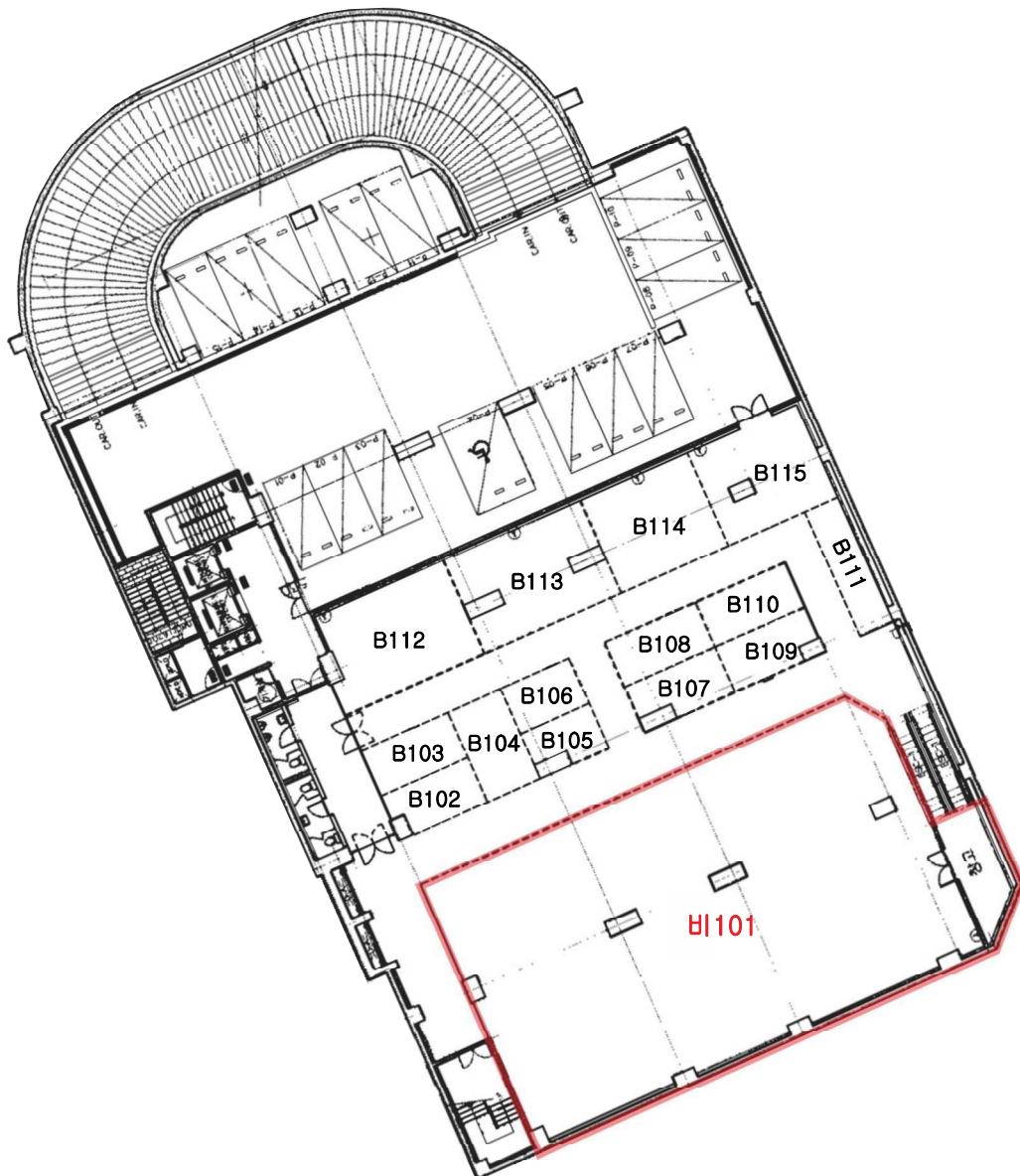
소재지	대전광역시 중구 부사동 101-1외 3필지 남대전종합시장아이비 제지하층 제비101호
-----	---



호 별 배 치 도



대상물건 : 남대전종합시장아이비 제지하층 제비101호



사 진 용 지



대상물건 소재 건물 전경(남동측에서 촬영)



대상물건 소재 건물 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



대상물건 소재 건물 전경(북서측에서 촬영)



대상물건

사 진 용 지



대상물건 내부

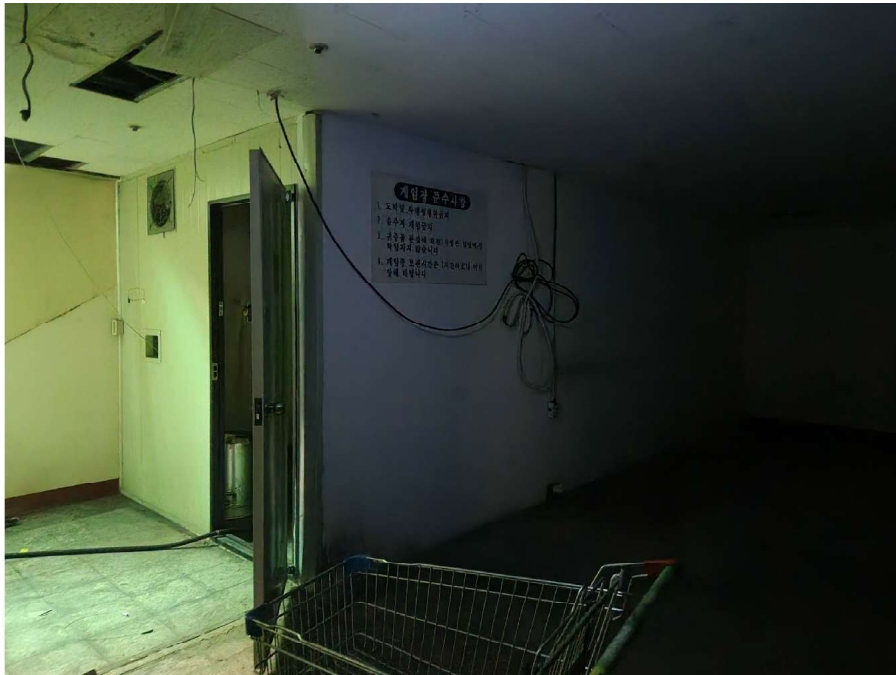


구획된 남서측 일부 출입문

사 진 용 지



구획된 남서측 일부 내부



대상물건 내 창고부분

사 진 용 지

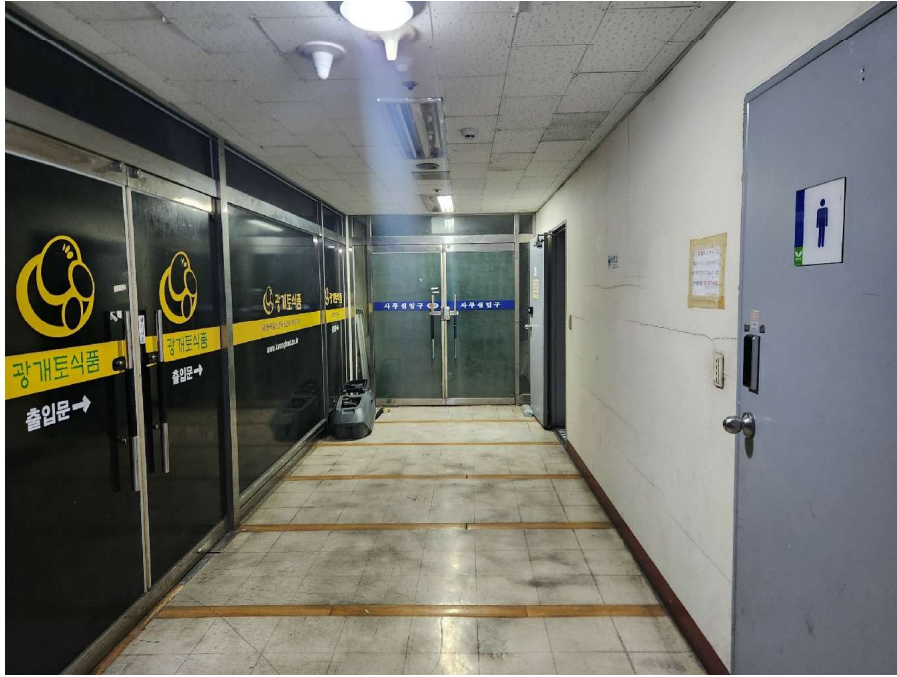


폐쇄된 계단

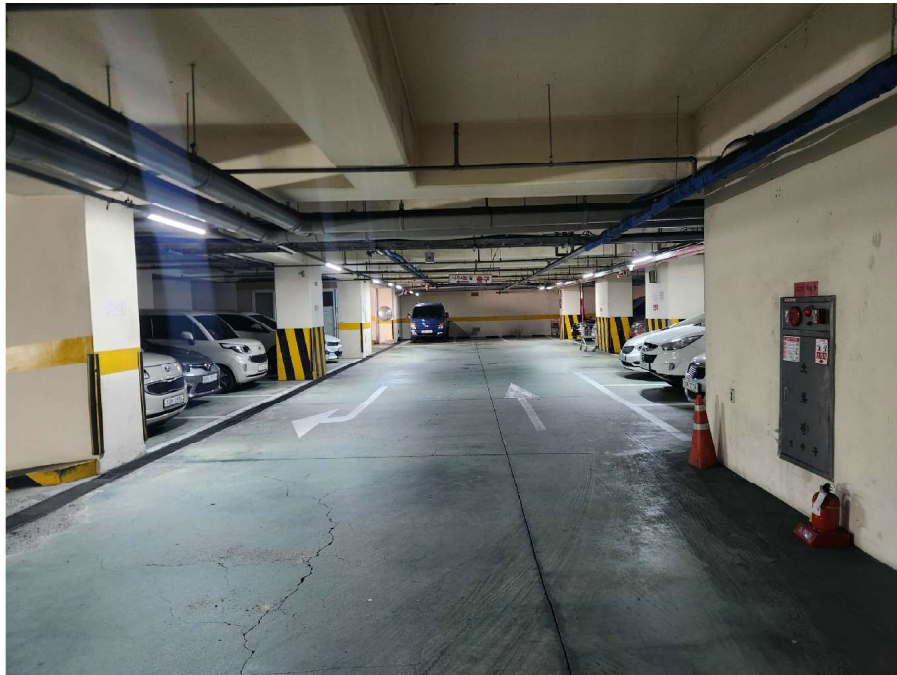


폐쇄된 에스컬레이터 입구

사 진 용 지



지하층 공용부분 중문



지하주차장

사진용지



주변환경(남동측 도로)



주변환경(북동측 도로)

사 진 용 지



주변환경(북서측 도로)



주변환경(남서측 도로)