

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 황섭규
소유물건(2024타경119309)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 박웅중

감정평가서번호: CH2024-1011-002



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.

창천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정익전

(인)

감정평가액	일천칠백구십육만원정(₩17,960,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 황섭규 (2024타경119309)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.28	2024.10.11 ~ 2024.10.28	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2	구분건물	2	-	17,960,000
		이	하	여	백	
합계					₩17,960,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 대전광역시 동구 가양동	건물의 434 가양시장	표시) 시장 변전실 보이라실 당구장 회의실 다방 관리사무실 아파트	철근콘크리트조 스라브층 지하1층 지상5층				
	[도로명주소] 대전광역시 동구 매봉로 18			1층	2,193.25			
				2층	2,187.0			
				3층	1,225.0			
				4층	1,225.0			
				5층	1,225.0			
				지하1층	2,975.62			
		대전광역시 동구 가양동	434	잡종지	2종일반주거	3,679.7		
	1			(내) 철근콘크리트조 1층 81호	28.38		토지·건물 토 지 : 건 물 : 12,600,000 배분내역 10,080,000 2,520,000	토지별도등기 비준가격 적정소유권 대지권포함
	2			(내) 철근콘크리트조 지하제54호	13.07	13.07	토지·건물 토 지 : 건 물 : 5,360,000 배분내역 4,288,000 1,072,000	토지별도등기 비준가격 적정소유권 대지권포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 동구 가양동 소재 “가양1동 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 “가양시장아파트” 제1층 제81호 및 지하제54호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 28일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 11일 ~ 2024년 10월 28일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 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 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 **구분건물(판매시설(시장))**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 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 참고하시기 바람.
- 다. 본건 구분건물은 토지별도등기가 되어 있는 상태로 소유권대지권이 등기상 정리되지 아니한 상태인바, 본 평가는 구분건물이 통상 소유권대지권을 포함하여 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지등기사항전부증명서 상의 소유자별 토지지분을 고려하여 적정대지권을 포함하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 라. 대상물건은 인접한 구분건물과 경계벽이 없는 오픈형 상가 구조로 호별위치를 확인하기가 곤란하여 관리사무소에 비치된 배치도(별첨‘층별위치도’참조) 확인 및 탐문조사, 가설벽체의 경계등으로 위치를 확인하여 감정평가하였으니, 정확한 위치 및 경계확인등의 측량을 요함.
- 마. 본건 구분건물은 기준시점 현재 인접호수와 함께 경계벽을 구획하여 봉제공장등으로 이용되고 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 기호 2은 공부상 지하층으로 되어 있으나, 기준시점 현재 남측도로에서 직접 출입이 가능한 상태로 서측도로 기준 지하층으로 인 것으로 판단되니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 사. 본건 관리사무실에서 제시한 도면상에는 전용면적과 공용부분(복도, 계단실등)이 구분되어 있으나, 집합건축물대장상에는 별도의 공용면적이 구분되어 있지 않아 집합건축물 대장상 전용면적은 실질적으로 공용면적이 포함되어 있는 상태인 것으로 판단되니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 동구 가양동 434 [대전광역시 동구 매봉로 18]		
건물명	가양시장아파트	사용승인일	1981.08.06
구조	철근콘크리트조 스톱브룸 지상 5층 지하1층		
주용도	아파트,시장		

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	1층 81호	시장	28.38	대지권미정리 (토지별도등기)	
2	지하제54호	시장	13.07	대지권미정리 (토지별도등기)	
합계	-	-	41.45		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「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. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	가양동 434 가양시장아파트 지하층 163	16.09	대지권미정리 (토지별도등기)	2,000,000	124,300	2022.03.02
							1981.08.06
②	매매	가양동 170-27 동아종합시장 1층 5호	10.14	5.00	7,000,000	690,335	2024.03.06
							1989.11.06
③	매매	가양동 170-27 동아종합시장 1층 5호	8.16	4.02	6,000,000	735,294	2023.10.28
							1989.11.06
④	담보	가양동 434 가양시장아파트 1층 82호	17.79	대지권미정리 (토지별도 등기)	8,000,000	449,690	2022.01.05
							1981.08.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
인근 유사 부동산의 세평가격	6,000,000원 내외	

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	대전광역시 동구 가양동 2023년 10월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
-	-	-	-	-	-	-

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례②기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “자본수익율(대전광역시 동구청)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

2024.01.01 ~ 2024.03.31	-0.65%	2024.1Q 자본수익율
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.53%	2024.2Q 자본수익율
2024.07.01 ~ 2024.09.30	미발표	2024.3Q 자본수익율
시점수정치 (2024.03.06 ~ 24.10.28)	1.045%(1.01045)	$\begin{aligned} & (1+(-0.00650)*26/91)* \\ & (1+0.00530)* \\ & (1+0.00530*120/91) \\ & \approx 1.01045 \end{aligned}$

※ 미발표된 분기의 자본수익율은 발표된 자본수익율 중 기준시점에 가장 가까운 2024년 2Q의 자본수익율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.84	본건은 사례대비 상가의 수 및 경과연수에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.75	본건은 사례대비 층별, 위치별 효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.630	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.84	본건은 사례대비 상가의 수 및 경과연수에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.70	본건은 사례대비 층별,위치별효용에서 열세함.(본건은 공부상 지하층이나, 남측의 복개도로를 기준으로 1층과 유사한 형태임)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.588	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	690,335	1.00	1.01045	0.630	439,455	28.38	12,610,312	12,600,000
2	690,335	1.00	1.01045	0.588	410,158	13.07	5,360,765	5,360,000
합계		-	-	-	-	-	-	17,960,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1층 81호	28.38	12,600,000	-
2	지하제54호	13.07	5,360,000	
합계			17,960,000	

2. 결정의견

본건은 구분건물(시장)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 동구 가양동 소재 '가양1동 행정복지센터' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설등이 혼재하는 기존주택지대내 판매시설로서, 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스텝층 지상5층 지하1층 판매시설(시장) 및 아파트로서
사용승인일자 : 1981.08.06

외벽 : 시멘물탈위 페인팅마감.

내벽 : 시멘물탈위 페인트마감 및 일부 판넬(구획경계)마감 등

창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 기호 1,2는 판매시설(시장)으로 기준시점 현재 인접호수와 함께 봉제공장으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본위생설비, 급배수설비 등이 되어 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

사다리형의 토지로서 주상용건물로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북,서,동측을 세로가 포장도로, 남측은 소로의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(가양63)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(가양16)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(가양17)(접합), 시장(소매시장), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-651)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)본건 기호 1,2는 오픈형 상가로서 경계벽 및 집합건축물대장상 도면등이 없는 상태로, 정확한 위치의 파악이 어려우나 관리사무실에 비치된 도면을 참조하여 위치를 구분하였으니,정확한 위치 및 경계는 재확인하시기 바람.
- 3)본건 기호 1,2는 인접호수와 함께 경계벽으로 구획하여 기준시점 현재 봉제공장으로 이용중에 있으니, 정확한 위치등은 경매 진행시 재확인하시기 바람.

광역위치도

N



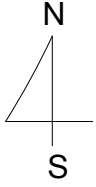
S

소재지

대전광역시 동구 가양동 434 가양시장아파트 1층 81호 및 지하층 54호



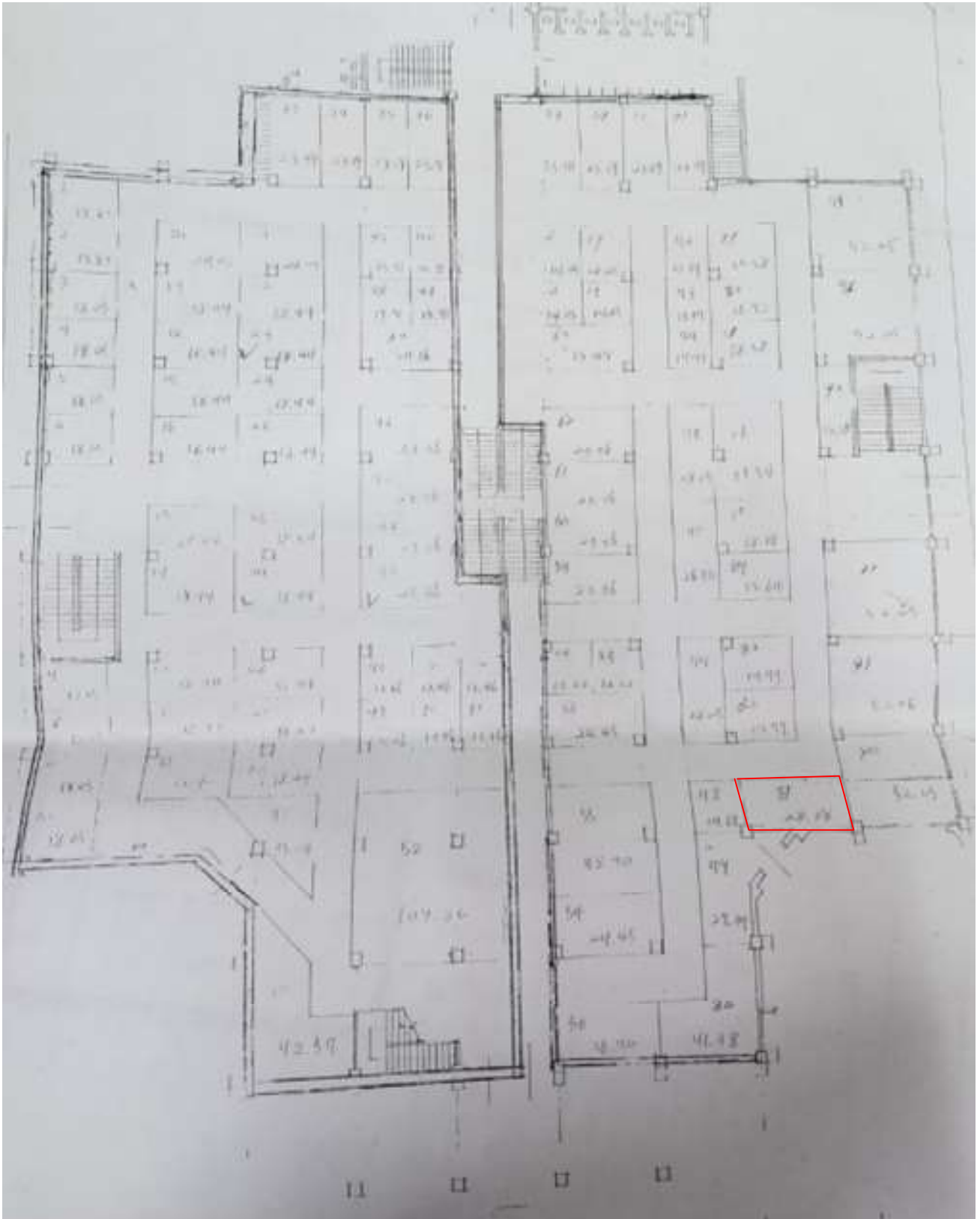
상세 위치도



소재지 대전광역시 동구 가양동 434 가양시장아파트 1층 81호 및 지하층 54호



1층 별 평면도



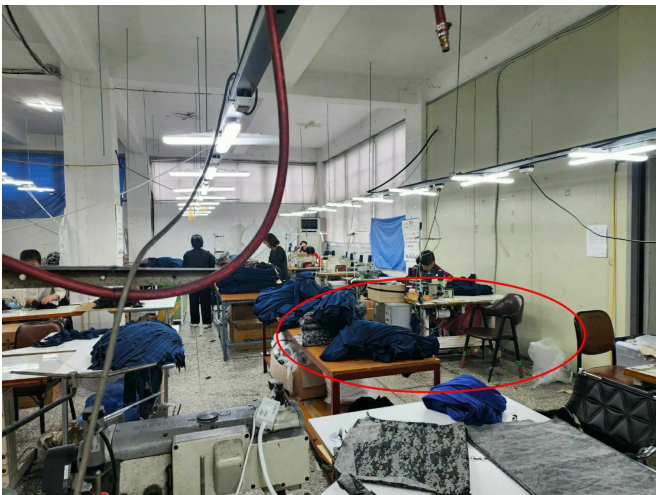
사 진 용 지



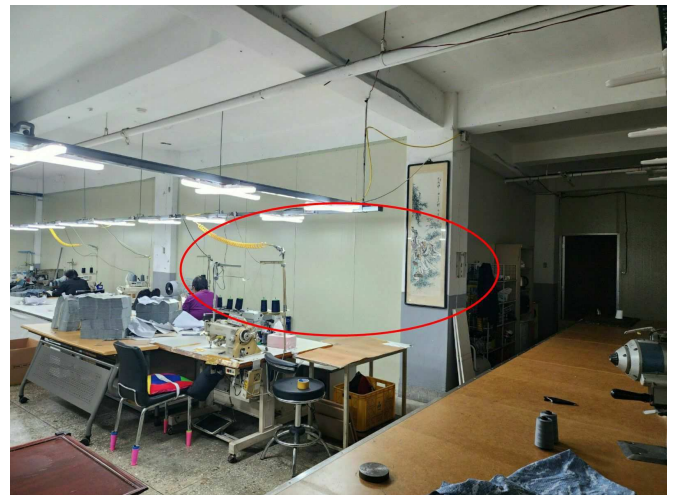
전경(남측 촬영)



전경(남서측촬영)

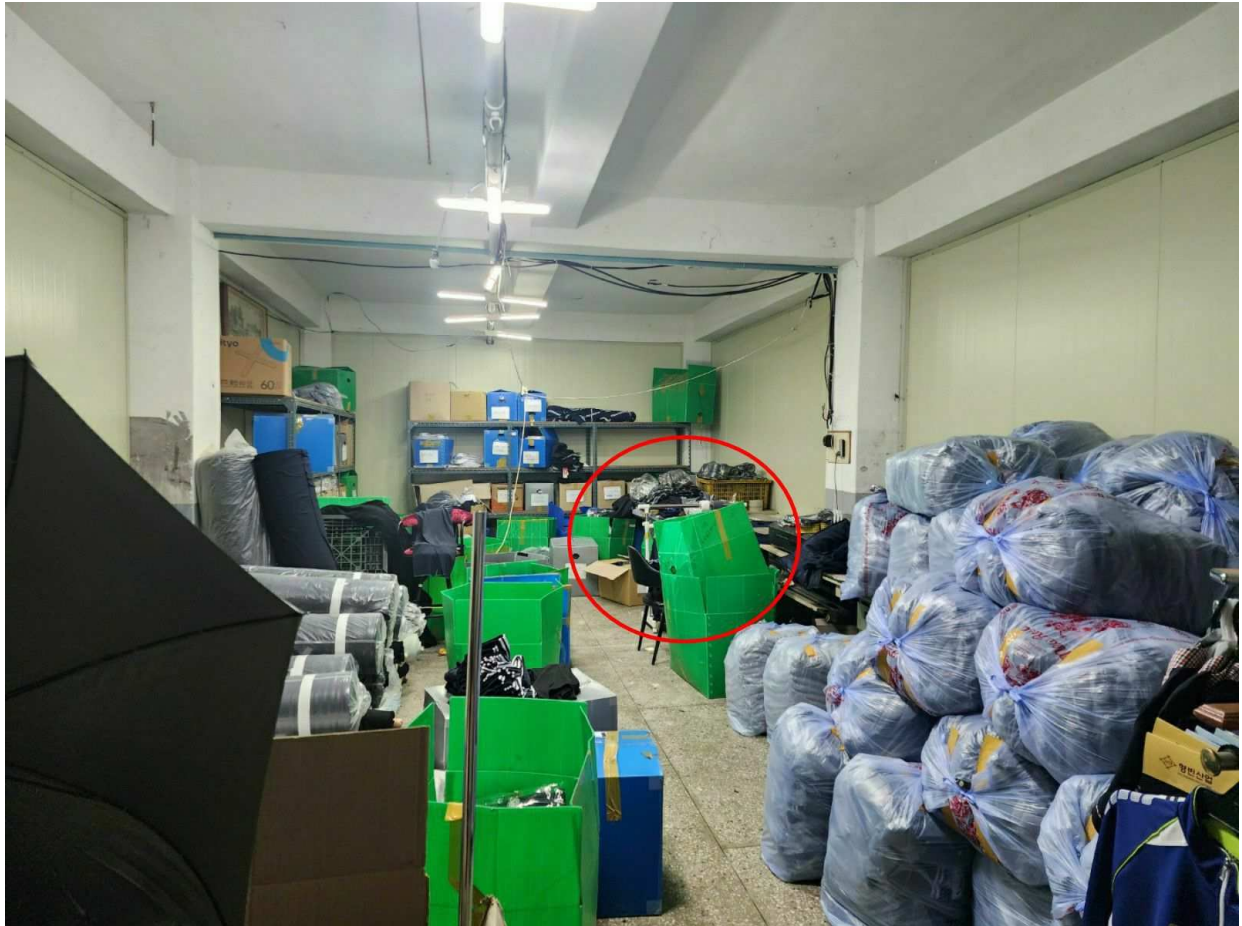


본건 기호 1



본건 기호 2 구획벽체

사 진 용 지



본건 기호 2