

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강하울 외 3명
소유물건(2024타경109647)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: GB2407-1-0701

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.

금빛감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양애희

감정평가액	구억구천구백만원정 (₩999,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강하을 외 3명 (2024타경109647)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.15	2024.07.08 ~ 2024.07.15	2024.07.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	999,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩999,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 “유성온천역” 북서측 인근에 위치하는 “유성자이” 제1층 제112호, 제133호로서 강하을 외3명 소유물(2024타경109647)에 대한 『대전지방법원』의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 469-46 유성자이 제1층 제112호, 제133호 (계룡로 55)				
이용상황	판매시설				
용도지역	일반상업지역				
사용승인	2010.10.28				
대상물건	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	112호	73.59	70.16	143.75	10.6554
	133호	36.88	35.16	72.04	5.3396

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 07월 15일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 07월 08일부터 2024년 07월 15일 이며, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로 경매진행시 참고바람.

다. 본건의 내부조사는 현장조사 시 폐문부재로 인해 외부관찰 및 탐문조사에 의한 표준설비 및 표준적인 이용상황 등을 참작하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라. 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구 분		내 용				
소재지 (도로명주소)		대전광역시 유성구 봉명동 469-46 (계룡로 55)				
건물명, 층		유성자이, 제1층				
사용승인일		2010.10.28				
면 적	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	112호	판매시설	73.59	70.16	143.75	10.6554
	133호	판매시설	36.88	35.16	72.04	5.3396

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB), 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점/ 기준시점
							사용승인일자
#a	매매	봉명동 469-46 유성자이 제1층 제1**호	63.98 중1/2	9.2633 중1/2	294,000,000	9,190,371	2023.09.12
							2010.10.28
#b	매매	봉명동 469-46 유성자이 제1층 제1**호	37.18	5.3838	240,000,000	6,455,083	2022.04.27
							2010.10.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

대상과 면적 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 기호 <#a>을 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국감정원 상업용부동산 임대동향(출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템)을 이용하여 상업용부동산(집합상가, 대전 유성온천역)의 자본수익률을 적용함.

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	0.17	0.34	0.39	0.44
2024	0.58	-	-	-

(나) 시점수정치 산출

기 간	변동률	비 고
2023.09.12.~ 2024.07.15.	1.787%	$(1+0.0039*19/92)*(1+0.0044)*(1+0.0058)*(1+0.0058*106/91) \approx 1.01787$

※ 2024년 2분기 이후 자본수익률이 고시되지 않아 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

[대상물건1/ 거래사례#a]

요인	세항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업 무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하 철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성 숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전 체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베 이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.05	대상물건은 거래사례대비 주출입구와의 거리 등 호별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건2/ 거래사례#a]

요인	세항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업 무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하 철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성 숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전 체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베 이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80	대상물건은 거래사례대비 위치별 효용 등 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계		0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

대상 물건 기호	사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	294,000,000	1.000	1.01787	1.050	73.59 /31.99	722,825,569	723,000,000
2	294,000,000	1.000	1.01787	0.800	36.88 /31.99	275,998,234	276,000,000
합 계							999,000,000

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사레비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

- 유사 물건의 방매가격수준 :

전유면적당 7,000,000원/m² ~10,000,000원/m²수준(전면상가)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인일자
가	시가 참고	유성구 봉명동 469-46 유성자이 제1층 제1**호	101.93	14.76	848,000,000	8,319,435	2023.07.21
							2010.10.28

IV. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하고 불합리한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

대상물건 기호	감정평가액(원)	비고
1	723,000,000	
2	276,000,000	
합계	999,000,000	

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 계룡로 55	469-46 유성자이	공동주택 (아파트)및 업무시설 및 판매시설 및 제1종 및 제2종 근린생활 시설 지하6층 지하5층 ~지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층~30층 31층 32층 33층 34층 35층 36층 37층 38층 39층 40층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 40층 기계 및 전기 및 발전시설 주차장 주차장 주차장 판매시설 등 업무시설 등 판매시설 등 제2종근린생활시설 계단실, 승강기 등 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트 아파트		1,542.75 각층6405.8 6,326.97 6,174.79 4,085.31 5,214.81 5,214.81 5,185.05 337.03 각층1771.56 1,768.75 1,516.37 1,389.73 938.01 871.67 596.98 588.05 527.75 350.72 274.69			
	1) 대전광역시 유성구 봉명동	469-46	대	일반상업지역 (내)	8,113.2	8,113.2			

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				철근콘크리트조 제1층 제112호	73.59	73.59	723,000,000	비준가격, 공용면적 포함
				1). 소유권 -----	10.6554	10.6554		
				대지권	8113.2			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		289,200,000	
					건 물 :		433,800,000	
2				철근콘크리트조 제1층 제133호	36.88	36.88	276,000,000	비준가격, 공용면적 포함
				1). 소유권 -----	5.3396	5.3396		
				대지권	8113.2			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		110,400,000	
					건 물 :		165,600,000	
합 계							₩999,000,000.-	
				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 봉명동 소재 "유성온천역" 북서측 인근에 위치하는 "유성자이" 제1층 제112호, 제133호로서 주위는 상가, 상업 및 업무용빌딩, 숙박시설, 오피스텔 및 도시형생활주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 전철역(유성온천역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상40층 건물 중 제1층 제112호, 제133호로서,
 (사용승인일 : 2010.10.28)
 - 외벽 : 강화유리, 대리석 등 마감,
 - 내벽 : 인테리어 마감,
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1,2) 공히, 판매시설로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 에스컬레이터, 소화전설비 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

부정형 평지로서 주상용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 주위로 대로 및 소로 등과 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 고도지구, 방화지구, 시가지경관지구(2014-12-31), 지구단위계획구역(유성시장 재정비촉진지구 존치관리구역_봉명E), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-12-31)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 재정비촉진지구(유성시장 재정비촉진지구 봉명E구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 온천원보호지구<온천법> 중점경관관리구역(유성)등임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

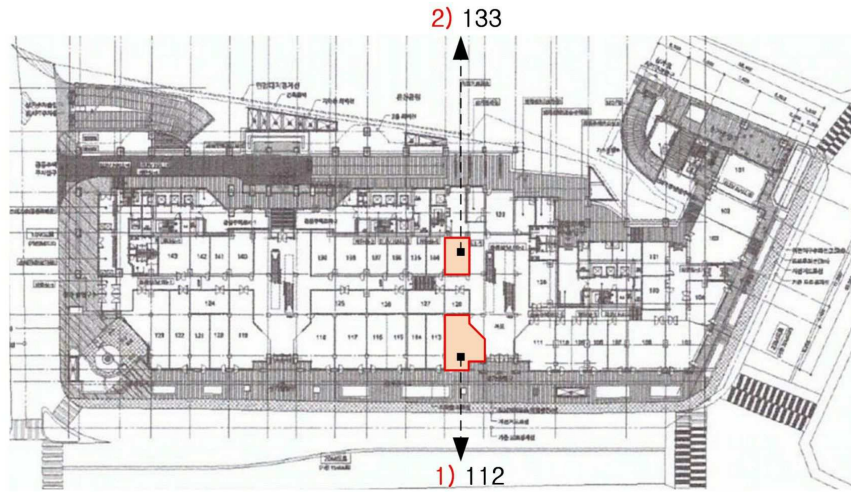


소재지	대전광역시 유성구 봉명동 469-46 유성자이 1층 112호의
-----	------------------------------------



건물개황도

No Scale



本件 : 유성자이 제1층 제112호, 제133호

사진용지



외부전경



기호(1) 전경



기호(1) 전경



기호(2) 전경