

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김진성 외 1명 소유물건(2025타경3592)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정서번호: A250619-39

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

TEL. 042-716-4090 FAX. 042-716-4091

(부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사
 지사장 임용구
 감정평가사 조성용



趙 成 容 (Handwritten signature and red circular seal of the appraiser, 조성용)

감정평가액	칠억육천육백만원정 (₩766,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김진성 외 1명 (2025타경3592)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항		2025. 06. 24	2025. 06. 23 ~ 2025. 06. 24	2025. 06. 24		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	766,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩766,000,000.-

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
 심사자 임용구
 감정평가사 임용구
 임용구 (Handwritten signature and red circular seal of the reviewer, 임용구)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 문화동 소재 '서대전역네거리' 남동측 인근에 위치하는 '문화동 하우스토리 2차' 제201동 제27층 제2704호에 대한 대전지방법원 경매3계의 경매 진행 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 23일 ~ 2025년 6월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분 건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 중구 문화동 1-31 문화동 하우스토리 2차 제201동 제27층 제2704호		
도로명주소	대전광역시 중구 계룡로 922 (문화동, 하우스토리2차)		
	주용도	아파트, 근린생활시설 282개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2010.10.22	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 30층
		연면적	73,390.45 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	201/ 27/2704	아파트	146.98	124.66	271.64	23.81	54.11
합계 (1개호)			146.98	124.66	271.64	23.81	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	문화동 1-31	202/ 19/1902	아파트	107.55	199.31	555,000,000 (@5,160,000)	2024.05.24 (2010.10.22)	-
#2	문화동 1-31	201/ 28/2805	아파트	146.16	268.87	875,000,000 (@5,990,000)	2022.05.09 (2010.10.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.05.24/ 2025.06.24	
대전 중구 아파트	-3.880% (0.96120)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	103.1
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.1
		산식		$1 + (99.1 - 103.1) / 103.1$ $= 0.9612$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	201/ 27/ 2704	146.98	#1	5,160,000	1.000	0.96120	1.050	5,210,000	765,765,800	766,000,000
합계		146.98	-	-	-	-	-	-	-	766,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	5,000,000-5,400,000	주거용

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	문화동1-31 201/22/2203	아파트	146.16 balcony초 과면적0.1	268.97	795,000,000	2024.05.13 (2010.10.22)	담보
					(@5,440,000)		
(4)	문화동1-31 201/27/2701	아파트	166.29 balcony초 과면적1.2	306.46	958,000,000	2024.02.05 (2010.10.22)	담보
					(@5,720,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대전 중구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	34,962,655,400	24,861,015,607	71.1	427	156	36.5
아파트	23,204,000,000	17,912,518,896	77.2	184	66	35.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	201동 제27층 제2704호	146.98 23.81	766,000,000
합계		146.98 23.81	766,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		문화동하우스토리2차 201동 제27층 제2704호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(1)	대전광역시 중구 문화동 [도로명주소] 대전광역시 중구 계룡로 922	1-31 문화동 하우 스토리 2차	아파트. 근린생활 시설	철근콘크리트조						
				콘크리트지붕						
				30층						
				1층	3,251.09					
				2층	3,096.9					
				3층	1,815.55					
				4층 ~ 25층 각	1,745.9					
				26층	1,558.11					
				27층	1,336.85					
				28층	872.95					
				29층	685.16					
				30층	463.9					
				지1층	5,674.45					
				지2층	5,673.39					
				지3층	5,319.45					
				지4층	5,232.85					
				1	상동	1-31	대	일반상업지역	6,457	
(내)										
철근콘크리트구조										
제27층 제2704호	146.98	146.98	766,000,000					집합건축물 대장상 공용 부분 포함 271.64㎡		
(1)소유권	23.81									
-----	6,457x-----	23.81								
	대지권	6457								
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	306,400,000			
						건 물 :	459,600,000			
합 계							₩766,000,000.-			
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 문화동 소재 '서대전역네거리' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 주상용건물 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 주위에 버스정류장 및 지하철역 소재 등 배차간격을 고려시 대중교통을 이용한 접근조건은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층건 중
문화동 하우스토리 2차 제201동 제27층 제2704호로서,
외벽 : 석타일 및 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생및급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리 평지로서, 아파트로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 왕복 8차선, 북서측, 남서측, 및 동측으로 왕복 2차선 도로를 통하여 각각 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전중앙유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(충남대학교의과대학)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

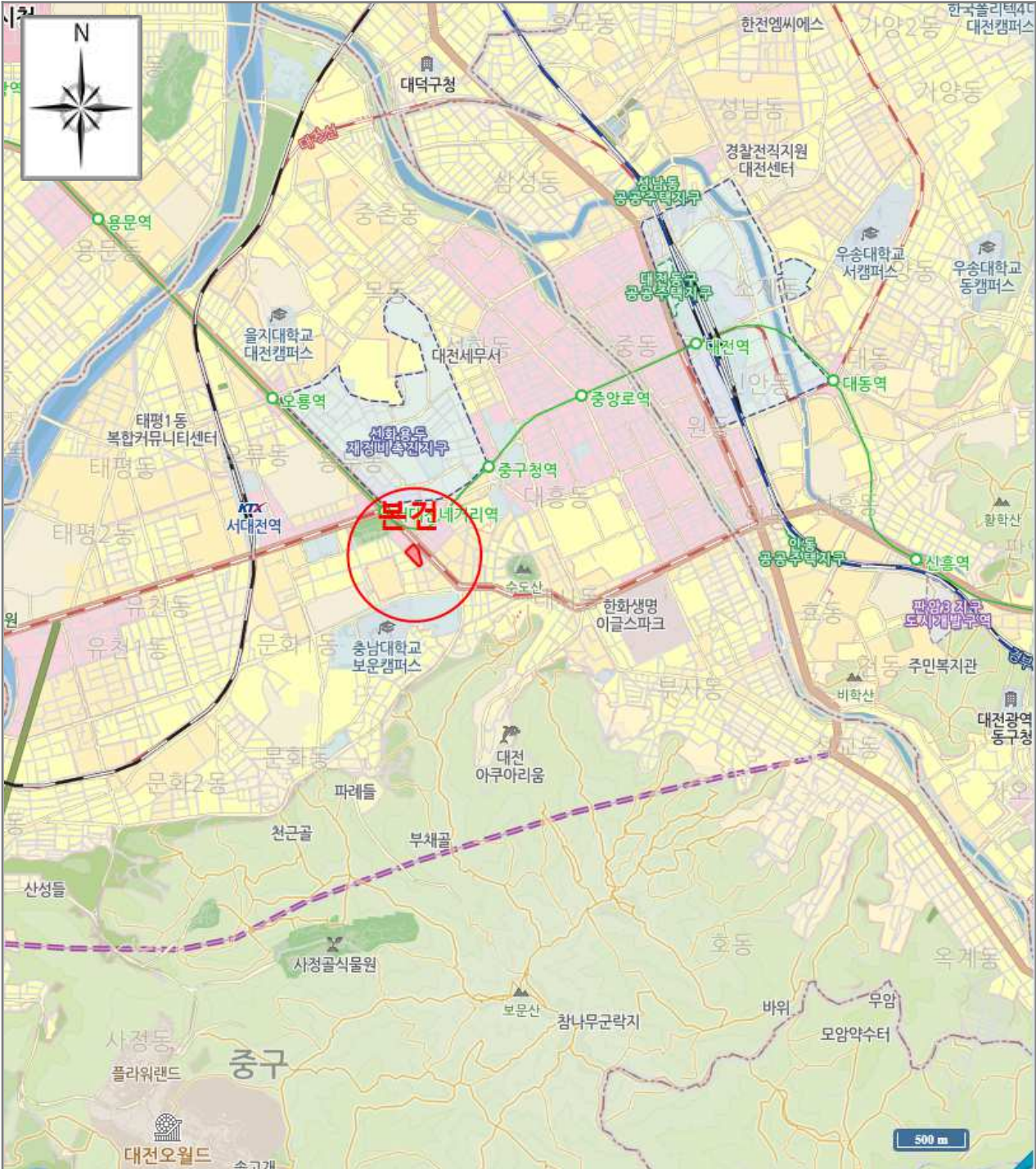
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

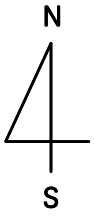
광역 위치도

소재지	대전광역시 중구 문화동 1-31 문화동하우스토리2차 제201동 제27층 제2704호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

호 별 배 치 도



S : None Scale



일련번호 1 : 대전광역시 중구 문화동 1-31 문화동하우스토리 2차 제201동 제27층 제2704호

사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 문화동 1-31 문화동하우스토리2차
제201동 제27층 제2704호



본건 전경



본건 공동 출입구

사 진 용 지

소재지	대전광역시 중구 문화동 1-31 문화동하우스토리2차 제201동 제27층 제2704호
-----	---



본건 현관



주위환경