

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 오충렬

건명: 한영호 소유물건
(2025타경502361)

평가서번호: 중 앙 082025-0509-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신상훈

(인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장

오 춘 환

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가목적	경매			
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한영호	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.05.13	2025.05.09 ~2025.05.13	2025.05.13		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	건물	1개호	건물	1개호	-	275,000,000
			이	하 여	백	
	합계				₩275,000,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 유병재 (인)
----------	---

(구분건물)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
1) 1	대전광역시 대덕구 법동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 동춘당로 151	195-1 그린타운 아파트 제108동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층			275,000,000	공용면적 :20.919㎡		
				1층	584.48					
				2층 ~ 15층 각	573.28					
	"	195-1	대	제3종 일반주거지역		40,834.6				
				(내) 철근콘크리트조 제9층 제902호	84.835	84.835				
				1) 소유권대지권	43.7527 40,834.6 x--- 40,834.6	43.7527				
									토지 · 건물 토 지: 110,000,000 건 물: 165,000,000	배분내역
		합 계							₩275,000,000	- 이 하 여 백 -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 법동 소재 '대전법동중학교' 동측 인근에 위치하는 '그린타운아파트' 제108동 제9층 제902호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 9일 ~ 2025년 5월 13일에 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 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 구분건물로서 「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

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 위치 및 내부구조는 건축물현황도 및 탐문조사 등을 참고 하였던 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 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 "구분건물 감정평가명세표"상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 대덕구 법동 195-1 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 동춘당로 151		
건물명	그린타운아파트		
구조	철근콘크리트조 평슬래브지붕	층수(지하/지상)	-1/15
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	1050세대
사용승인일	1993.11.12	대지면적(㎡)	40,834.6
연면적(㎡)	99,156.55	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	108동/9층/902호	아파트	84.835	20.919	105.754	43.7527	80.22
합계	-	-	84.835	20.919	105.754	43.7527	-

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

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	법동 195-1 그린타운아파트 11*/5/50*	84.835	43.75	280,000,000	3,301,000	2024.08.16
							1993.11.12
#2	매매	법동 195-1 그린타운아파트 10*/12/120*	84.93	43.8	275,000,000	3,238,000	2024.08.20
							1993.11.12

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	법동 195-1 그린타운아파트 11*동12/120*호	84.93	297,000,000	3,497,000	2023.01.18
						1993.11.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 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
본건 단지 내 동일 면적	전유면적 기준 단가: 3,300,000원/㎡ 내외	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	대전 대덕구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	12,692,000,000	10,401,773,419	82.0	104	47	45.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(대전 대덕구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	92.9
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.07)	93.4
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$92.9 / 93.4 \approx 0.99465$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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)	0.99	본건이 사례 대비 층별효용에서 우세하나 향별효용에서 열세하여 제반요인은 다소 열세임.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.990	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	3,301,000	1.00	0.99465	0.990	3,250,506	84.835	275,756,676	275,000,000
합계		-	-	-	-	-	275,756,676	275,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제108동 제9층 제902호	84.835	275,000,000	3,242,000
합 계			275,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트으로서 「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.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 대덕구 법동 소재 "대전법동중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 용이하고 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 교통사정 등은 무난시 됨.

3. 건물의 구조

- ▷ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 중 제9층 제902호로서,
- 외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
- 창 호 : 새시창호 등 마감임.

4. 이용상태

공부상 아파트임.

5. 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

단지 내 도로를 통하여 제반도로와의 연계가 용이하며, 인접도로 상태는 무난한 편임.

구분건물평가요항표

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)	

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(법동지구 택지개발사업, 대로3류(폭 25m~30m)(2019-08-28)(대로3-18)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(법동3)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-12-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 문화유산보호구역(문화재로부터200m영향성검토구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 택지개발지구(법동, 송촌택지개발완료, 자세한사항별도확인도시관리팀)<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(공동주택용지)<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산, 식장산, 가양비래공원 중점경관관리구역).

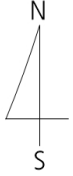
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

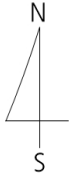
광역위치도



소재지	대전광역시 대덕구 법동 195-1 그린타운아파트 제108동 제9층 제902호
-----	--



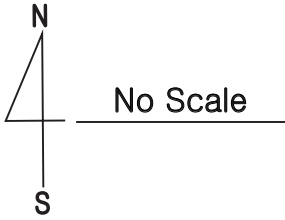
상세위치도



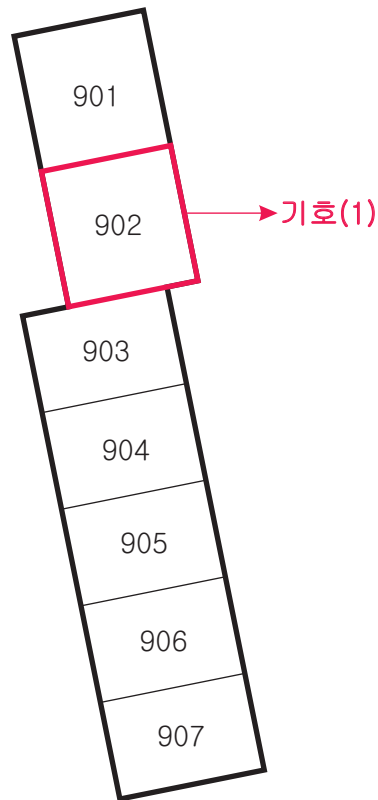
소재지	대전광역시 대덕구 법동 195-1 그린타운아파트 제108동 제9층 제902호
-----	--



호 별 배 치 도



本 件 : 그린타운아파트 제108동 제9층 제902호



사진용지



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 전경



본건 전경