

# 감정평가서

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬 (2025타경503295)
건명	최재우 소유물건
감정서번호	A250908-16

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



**프라임감정평가법인(주) 대전충청지사**

대전광역시 유성구 테크노중앙로 50, 제3층 제에이301호(관평동,  
디티비안-에스)

TEL.(042)716-4090

FAX.(042)716-4091

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
조성용





프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

지사장 임용구

(서명 또는 인)

감정평가액	십이천만원정 (₩20,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	경매	
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최재우 (2025타경503295)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 09. 09	2025. 09. 09	2025. 09. 09

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	20,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩20,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
임용구




심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 석교동 소재 '대전석교초등학교' 남서측 인근에 위치하는 통칭 '그린빌라'의 제1층 제101호에 대한 대전지방법원 경매10계의 경매 진행을 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 9월 9일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 9일에 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 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지이용계획확인서, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 본건 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 법원의 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.
- ④ 대상물건은 전체 부동산 중 "최재우"氏 지분만의 감정평가로 그 지분위치를 특정지을수 없어 전체면적을 기준으로 하되 지분비율을 감안하여 평가하였음.
- ⑤ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 중구 석교동 97-24 제1층 제101호		
도로명주소	대전광역시 중구 돌다리로7번길 57-2 (석교동, 그린빌라)		
	주용도	다세대주택 6세대	
	주구조	벽돌 및 시멘트벽돌조	
	사용승인	1989.12.14	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 3층
		연면적	329.79 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 1/101호	다세대주택	45.74	9.225	54.965	31.3	83.22
합계 (1개호)			45.74	9.225	54.965	31.3	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

---

## II. 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 의견II

## III. 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	석교동 92-5	-/ 1/101	다세대 주택	42.7	42.7	93,000,000 (@2,180,000)	2024.12.19 (1991.09.09)	-
#2	석교동 20-6	석교빌리지A/ 2/201	다세대 주택	80.13	114.5866	158,000,000 (@1,970,000)	2024.12.20 (2002.11.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (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		2024.12.19/ 2025.09.09	
대전 연립다세대	-0.699% (0.99301)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 100.2) / 100.2$ $\approx 0.99301$	

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	-/1/ 101	45.74 x1/5	#1	2,180,000	1.000	0.99301	1.000	2,160,000	19,759,680	20,000,000
합계		9.148	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	2,000,000~2,300,000	-

### 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	비고
			전유	분양				
(1)	석교동 212-36 -/3/301	다세대 주택	72.285	111.1812	142,000,000 (@1,960,000)	2023.01.17 (2017.02.06)	법원 경매	-
(2)	호동 13-24 -/1/101	다세대 주택	76.53	81.678	121,000,000 (@1,580,000)	2024.08.23 (1994.10.07)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 4. 경매동향

용도별	대전 중구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	36,100,000,000	24,737,855,036	68.5	431	144	33.4
다세대	5,607,000,000	3,545,860,800	63.2	152	46	30.3
연립	248,000,000	204,000,000	82.3	5	1	20.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## V. 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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제1층 제101호	45.74 x 1/5	31.3 x 1/5	20,000,000
합계		9.148	6.26	20,000,000

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



## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 석교동 소재 '대전석교초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 보통시 됨.

### (3) 건물의 구조

벽돌 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 중 제1층 제101호로서  
 사용승인일 : 1989.12.14  
 외벽 : 치장벽돌 붙임 마감 등.  
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.  
 창호 : 샷시창호 등.

### (4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 현황 '주거용(다세대주택)' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-26), 소로2류(폭 8m~10m)(석교1호선)(접합),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2021-12-31)(대전석교초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역)

### (9) 공부와의 차이

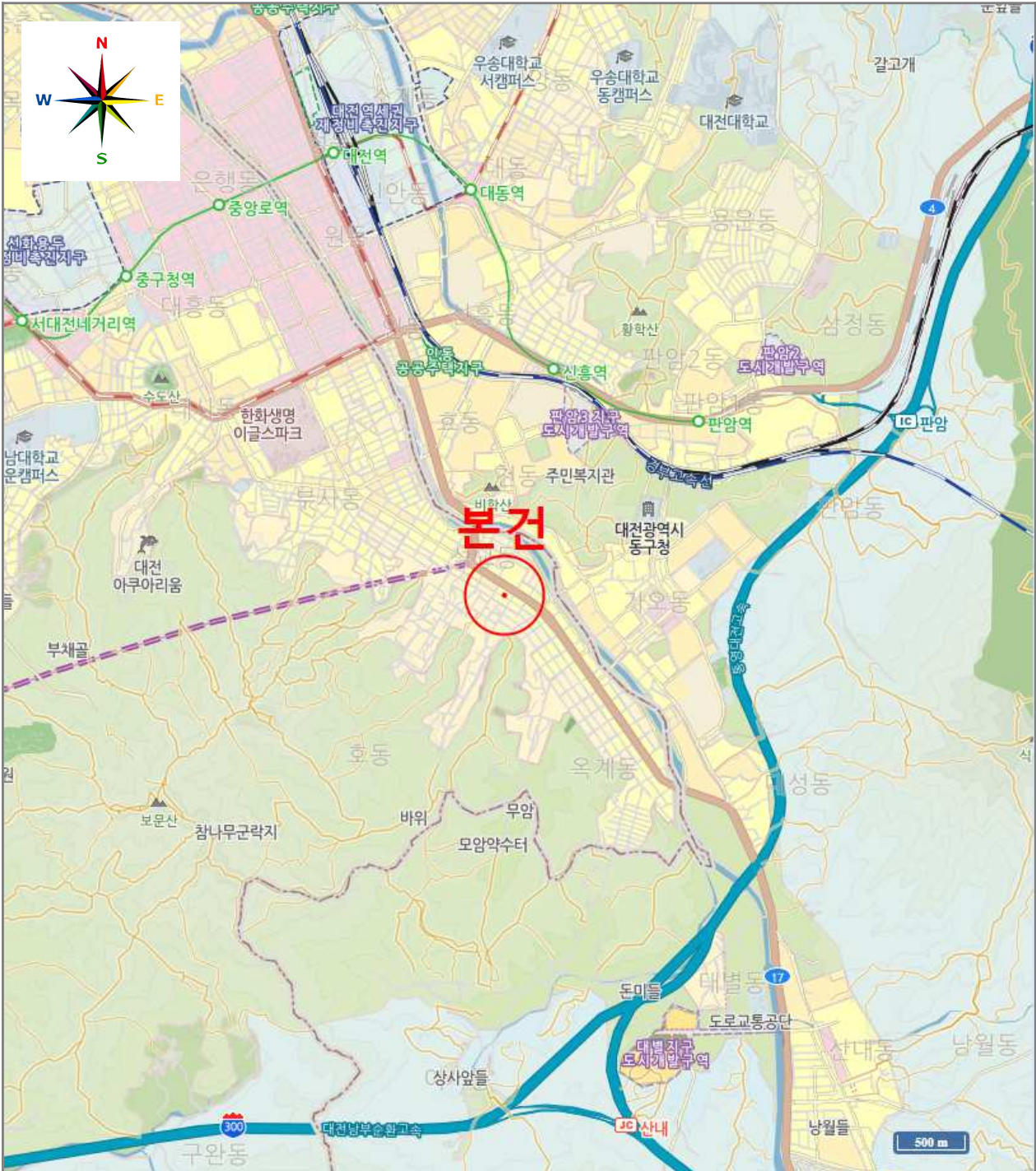
·

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지	대전광역시 중구 석교동 97-24 그린빌라 제1층 제101호
-----	-----------------------------------



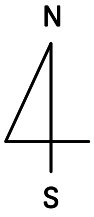
# 상세 위치도

소재지	대전광역시 중구 석교동 97-24 그린빌라 제1층 제101호
-----	-----------------------------------

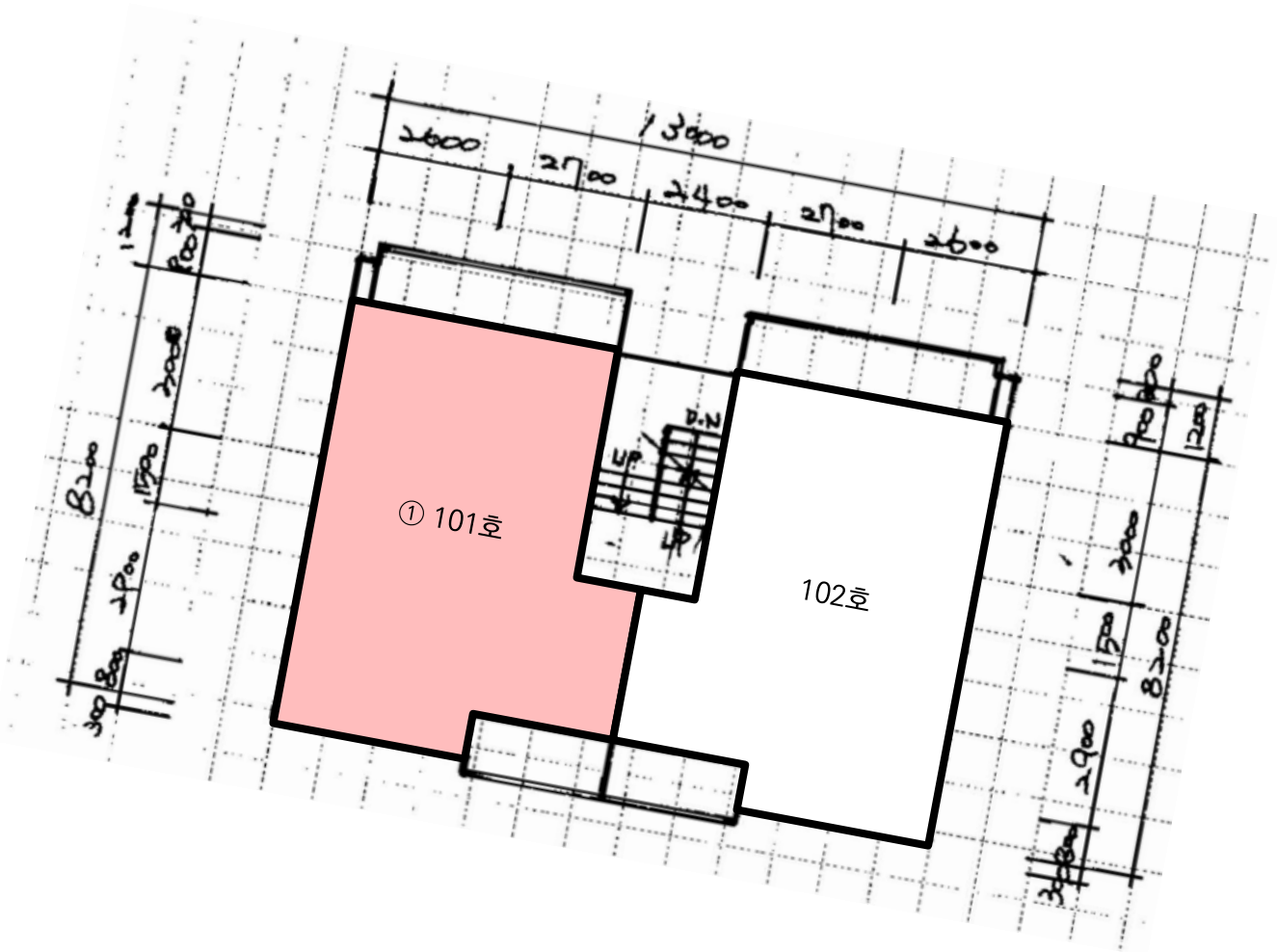


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 호 별 배 치 도



S : None Scale



일련번호 ① : 대전광역시 중구 석교동 97-24 제1층 제101호

# 사 진 용 지



[대상물건 외부 전경]



[대상물건 1층 주출입구 전경]

# 사 진 용 지



[대상물건 현관 전경]



[주위환경]