

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	김재준(개명전 김병수) 소유물건 (2025타경3849)
감정서번호	해들25-A053

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

해들감정평가사사무소

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 죽동 소재 '죽동초등학교' 서측 인근에 위치하고 있는, 죽동대원칸타빌 202동 2층 201호(아파트)에 대한 평가로서, 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 유성구 죽동 683 [도로명주소 : 대전광역시 유성구 죽동로 39]			
건물명,호수	죽동대원칸타빌 202동 2층 201호			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층	공법상의 제한사항	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 국가산업단지, 연구개발특구, 일반주거구역, 지역균형개발및중소기업육성미분류 (연구단지) 등임.	
용도	아파트	사용승인일	2017.04.26.	
면적	[집합건축물대장상] 전유부분(m ²)	[집합건축물대장상] 주된 공용부분(m ²)	[집합건축물대장상] 전체부분(m ²)	대지권(m ²)
	84.937	28.3442	113.2812	56.7767

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.29일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.09.23일 현장 방문하여 실지조사 하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타사항

1) 본건 평가시 물적 동일성의 확인(소재지, 면적, 위치 등)은 귀 제시목록 및 관련공부 등을 기준하였음.

2) 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였으며, 호별위치는 건축물대장상 현황도면과 점유현황을 기준으로 표기하였으니, 경매진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부호수는 ○○처리하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 적용

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항에 의거 거래사례비교법으로 산정한 가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액

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

1. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#㉔>를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

사례	소재지	건물 유형	동 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가(㎡) (전용기준)	거래금액	거래시점
								사용승인일
#㉔	죽동 683	아파트	20〇동 40〇호	84.976	56.8028	7,590,378	645,000,000	2025.07.03.
								2017.04.26.
#㉕	죽동 683	아파트	21〇동 60〇호	84.937	56.7767	7,829,332	665,000,000	2025.01.11.
								2017.04.26.
#㉖	죽동 683	아파트	20〇동 10〇호	84.937	56.7767	8,476,871	720,000,000	2025.06.28.
								2017.04.26.
#㉗	죽동 683	아파트	20〇동 20〇호	74.883	50.056	7,745,416	580,000,000	2025.08.02.
								2017.04.26.
#㉘	죽동 688	아파트	10〇동 30〇호	84.9553	55.7778	7,768,791	660,000,000	2025.03.15.
								2016.05.19.

2. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
------	--------------------------------------------------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사정보정치	1.000
-------	-------

3. 시점수정

(출처:한국부동산원, 2025.03. = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2025.09.29.)	98.7	2025년 8월 지수를 적용함.
거래시점 (2025.07.03.)	99.3	2025년 6월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		98.70 / 99.30 = 0.99396

결정의견	한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "대전광역시 유성구 아파트 매매가격지수"를 적용함.
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지내 소재하며 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지내 소재하며 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.05	외부발코니 유무, 동별선호도, 층별효용 등을 종합적으로 감안할 때 본건은 거래사례 대비 호별요인 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인은 유사함.
누계		1.050	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 거래사례로 비준한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (전용면적기준)	산출가격	단가(m ²) (전용기준)	비준가격
645,000,000	1.000	0.99396	1.050	84.937 / 84.976	672,850,461	7,921,759	673,000,000

6. 기타 참고자료

[자료출처: 감정평가정보체계]

소재지	건물유형	동호수	전유면적(m ²)	평가목적	단가(m ²) (전용기준)	평가금액	기준시점
							사용승인일
죽동 683	아파트	21〇동 140〇호	84.99	경매	7,624,426	648,000,000	2024.09.05.
							2017.04.26.
죽동 688	아파트	10〇동 100〇호	84.96	경매	8,062,618	685,000,000	2024.08.18.
							2016.05.19.
죽동 688	아파트	10〇동 20〇호	84.96	경매	7,332,863	623,000,000	2024.12.10.
							2016.05.19.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 평가하였고, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 통한 시산가액과의 합리성 검토는 불필요한 것으로 판단됨. 인근 유사 지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준, 상기 참고가격자료, 가격자료의 분석 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

소재지	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
대전광역시 유성구 죽동 683 [도로명주소] 대전광역시 유성구 죽동로 39 죽동대원칸타빌 202동 2층 201호	84.937	56.7767	₩673,000,000원

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	대전광역시 유성구 죽동	683 죽동대원 칸타빌 202동						
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 죽동로	39	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층				
	1. 대전광역시 유성구 죽동	683	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 201호	62,261			
	가			1. 소유권 대지권	84.937 56.7767 62,261	84.937 56.7767	673,000,000	비준가격 공용부분 포함평가
합 계							₩673,000,000.-	
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 죽동 소재 '죽동초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 다가구주택, 소규모 근린생활시설, 국가산업단지, 학교 등으로 형성된 지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 간선도로와의 접근성, 인근 버스승강장과의 거리 등을 감안할 때 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물내 2층 201호로서,
(사용승인 : 2017.04.26.)
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지 및 일부 타일마감
창 호 : 샷시창호마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소방관련 설비 등 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

대체로 사다리형 토지이고, 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지외곽 북측 및 동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(대덕연구개발특구1단계(죽동)개발사업), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-01-16)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-08-04)(국제유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)(대전죽동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2022-12-30)(대전죽동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(2023-12-19)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 지역균형개발및중소기업육성미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

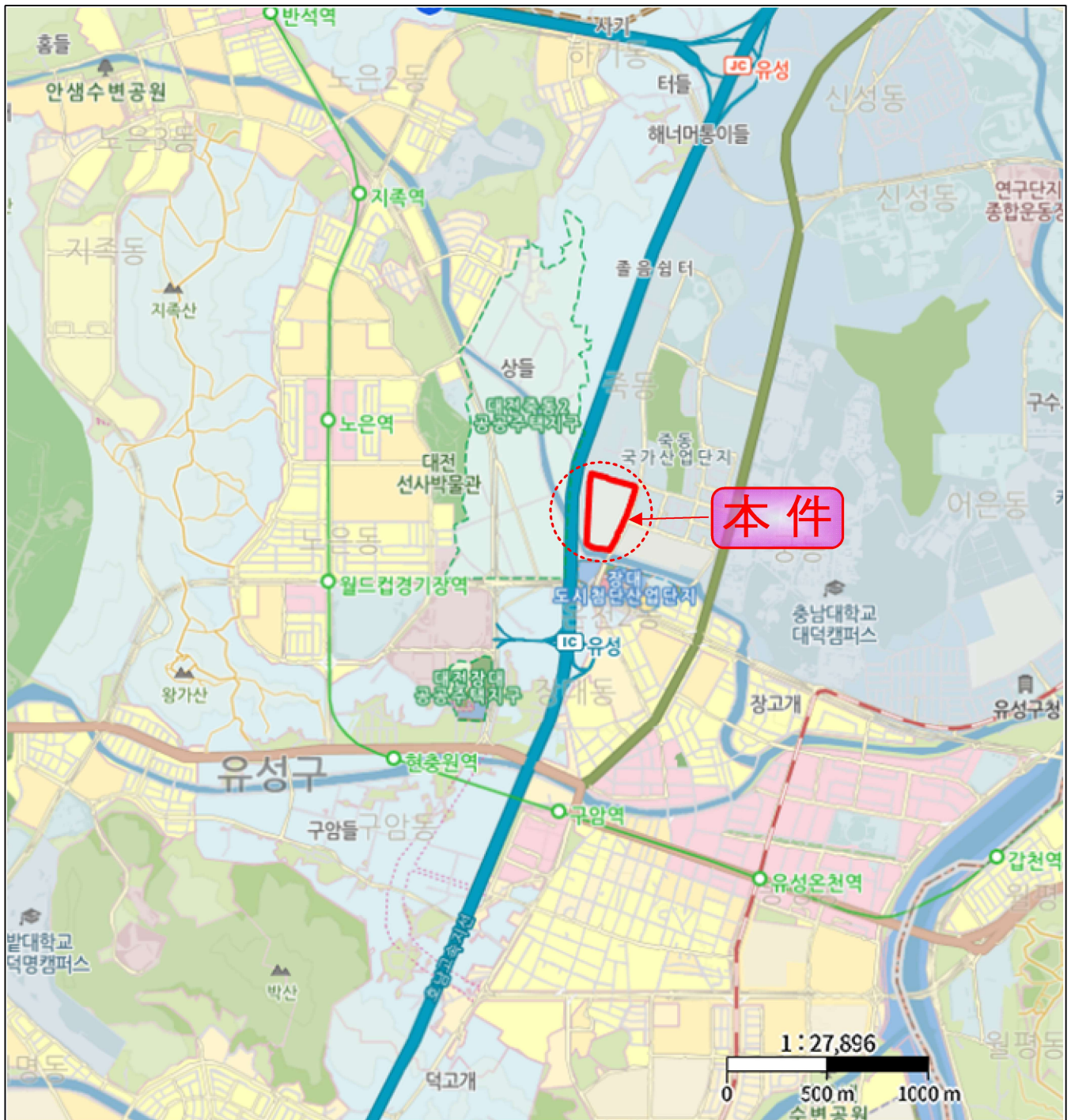
-임대관계 미상임.

-본건 점유자의 부재로 내부 확인이 불가하여, 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였으며, 호별위치는 점유현황과 건축물대장상 현황도면을 기준으로 표기하였음.

광역 위치도



소재지 대전광역시 유성구 죽동 683 죽동대원칸타빌 202동 2층 201호



위치도



소재지

대전광역시 유성구 죽동 683 죽동대원칸타빌 202동 2층 201호

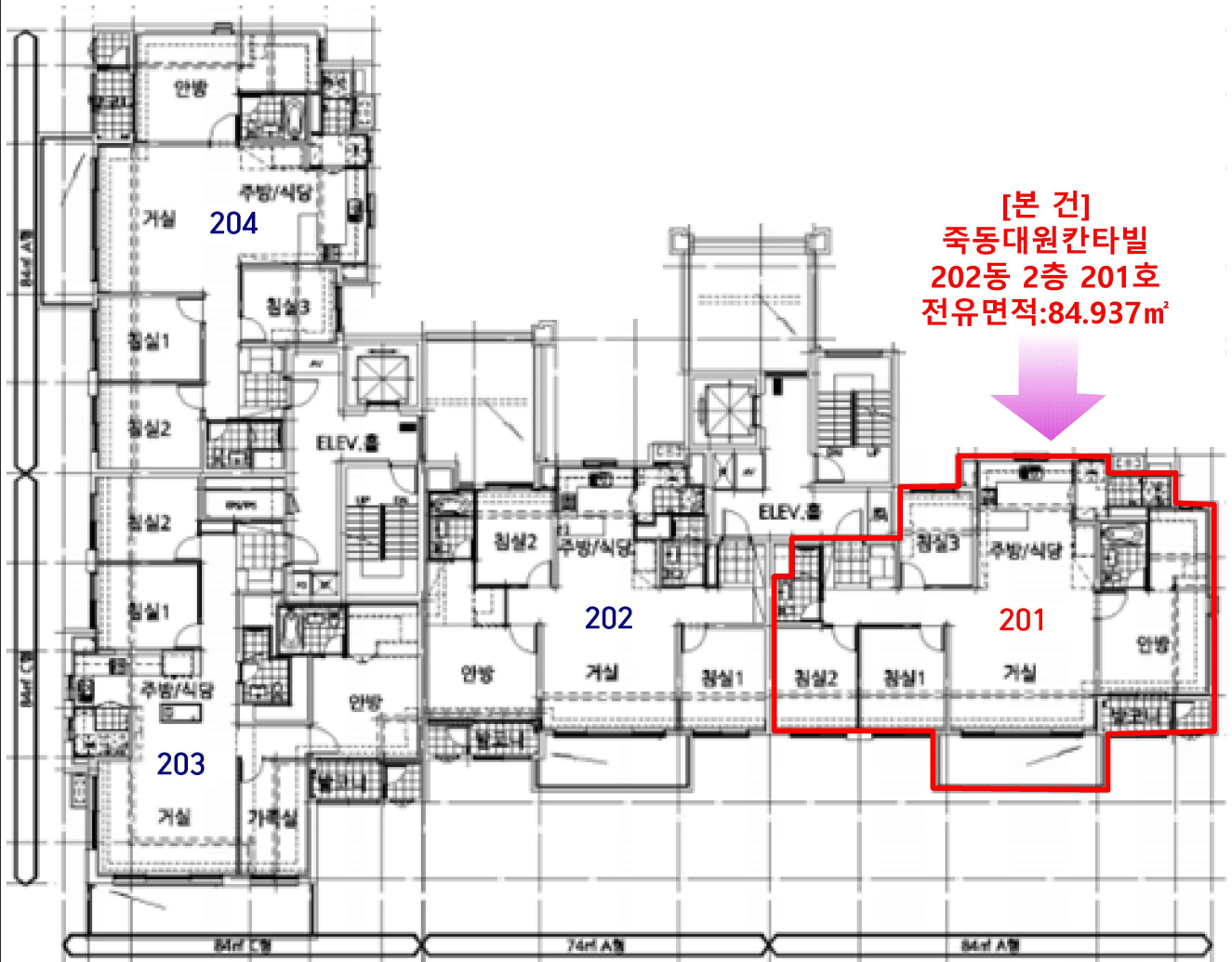


건물개황도

NO SCALE



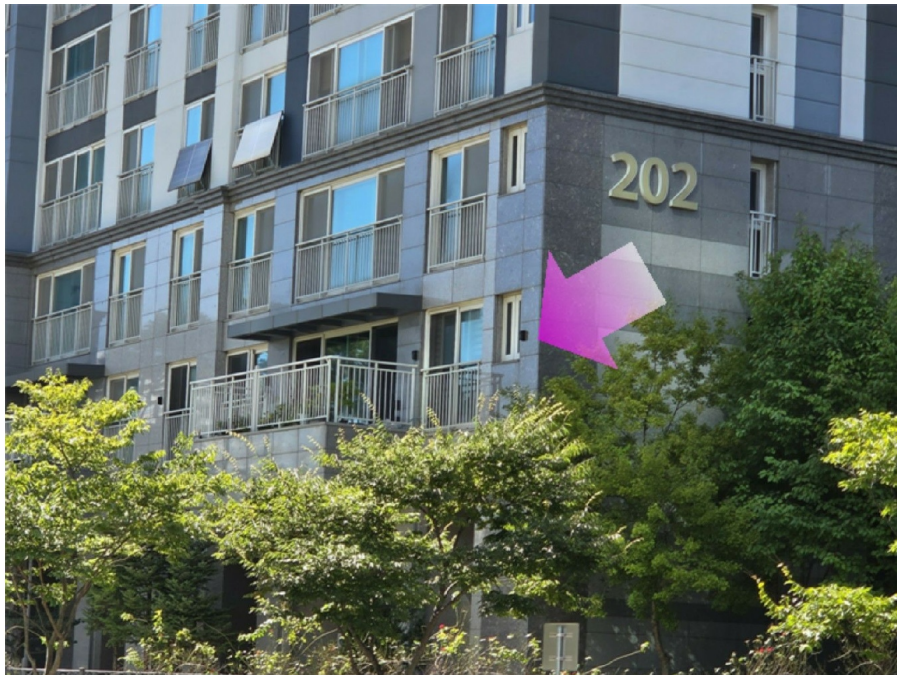
[죽동대원칸타빌 202동 2층 배치도]







202





202 1

