

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이지은 소유물건(2025타경502029)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: HWR202503-A04

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.

한우리감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
손정숙

(인)

감정평가액	이억육천오백만원정 (₩265,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이지은 (2025타경502029)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.01	2025.03.25 ~ 2025.04.01	2025.04.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	265,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩265,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 도마동 소재 '대전제일고등학교' 서측 인근에 위치하는 다세대주택 제나동 제5층 제502호에 대한 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 서구 도마동 160-4외 [도로명주소:대전광역시 서구 도솔5길 96]			
건물명, 동, 호수	제나동 제5층 제502호			
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층	공법상의 제한사항	제3종일반주거지역 가축사육제한구역 상대보호구역 재정비촉진지구 등	
용도	다세대주택	사용승인일		2019.04.01
면적	[집합건축물대장상] 전유부분(㎡)	[집합건축물대장상] 공용부분(㎡)	[집합건축물대장상] 전체부분(㎡)	대지권(㎡)
	45.10	6.1981	51.2981	30.0483

- 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분의 면적 중 구분/주(지하주차장 제외)의 면적으로 분양 면적과 상이할 수 있음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.01일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 2025.03.27일 현장 방문하여 실지조사 하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타사항

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

2) 본건은 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여, 본건의 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였으며, 호별위치는 건축물현황도면 및 점유부분 등을 참고하여 작성하였으니, 경매진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 거래사례비교법을 적용해야 한다.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조②항에 의하여 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하거나 불필요한 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조②항 단서에 의거 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4) 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 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

[한국부동산연구원 아파트의 토지·건물 배분비율표 참고]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 및 유사한 지역내 소재하고 물적 유사성이 높고 최근의 거래사례 중 비교가능성 있는 <사례#1>을 선정함.

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물유형	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가(㎡) (전용기준)	거래금액	거래시점
								사용승인일
#1	도마동 190-0	다세대 주택	3/0	44.827	27.9249	4,483,905	201,000,000	2025.01.31
								2019.12.13
#2	도마동 160-0외	다세대 주택	5/0	45.10	34.0483	5,543,237	250,000,000 (본건)	2021.04.02
								2019.04.01

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(출처: 한국부동산원, 2021.06 = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2025.04)	98.5	2025년 2월 지수
거래시점 (2025.01)	98.6	2024년 12월지수
시 점 수 정 치	98.5 / 98.6	≙ 0.99899

결정의견	본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아, 협회 감정평가기준위원회 권장 기준에 따라 한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 월간 매매가격지수 연립다세대”를 적용함.
------	--

- 거래시점 : 2025.01.31, 2024년12월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.04.01, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년02월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 토지 접면도로 등 단지외부요인 다소 우세함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 경과연수, E/V시설 등 단지내부요인 대체로 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)	1.00	1.25	본건은 다락이 있는 복층구조로 사례 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	1.00	기타요인은 유사함
누계		1.313		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례로 비준한 본건의 가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (전용면적 기준)	산출가격	산출단가 (전용기준)	비준가액
201,000,000	1.00	0.99899	1.313	45.10 / 44.827	265,252,076	5,881,421	265,000,000

6. 기타 참고자료

[자료출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물유형	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	단가(㎡) (전유면적기준)	평가금액	기준시점
							사용승인일
도마동 190-0	다세대 주택	3/0	44.827	시가 참고	4,483,905	201,000,000	2025.01.17
							2019.12.13

IV. 감정평가액 결정

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법 또는 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조②항 단서에 의거 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하되 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 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
대전광역시 서구 도마동 160-4외 제나동 제5층 제502호	45.10	34.0483	265,000,000

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		
(1)	대전광역시 서구 도마동	160-4, 160-5, 160-7, 160-14 나동	다세대주택 (12세대)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 도솔5길 96							
	대전광역시 서구 도마동	160-4	대	제3종일반주거지역	292.6			
	동소	160-5	대	제3종일반주거지역	423.8			
	동소	160-7	대	제3종일반주거지역	112.1			
(4)	동소	160-14	대	제3종일반주거지역	136.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	45.10	45.10	265,000,000	비준가액 발코니 (확장형) 및 공용부분 포함평가
				(1)~(4)소유권 대지권 비율	34.0483	34.0483		
					965			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 106,000,000 159,000,000	
	합 계						₩265,000,000.-	
			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 서구 도마동 소재 "대전제일고등학교" 서측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 주위는 노후화된 단독주택, 공동주택, 소규모 점포, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 간선도로와의 접근성 등을 감안시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 중 제5층 제502호로서

외벽 : 스톤미장타일 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등,
창호 : 샷시창호임

(4) 이용상태

본건은 주거용(다세대주택)으로 방, 욕실, 주방, 거실, 다락 등으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 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

본건은 4필 일단의 주거용(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 동측으로 포장된 세로의 도로에 각각 접하여 있음

(8) 토지이용계획 및 제한상태

160-4, 160-5: 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 재정비촉진지구기타(2024-12-06)<도시재정비촉진을위한특별법>, 중점경관관리 구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역)

160-7, 160-14: 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한 구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 재정비촉진지구기타(2024-12-06) <도시재정비촉진을위한특별법>, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 본건의 이용상태 등은 이해관계인의 부재로 외부관찰 및 주변의 탐문, 관련공부 등에

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) | |

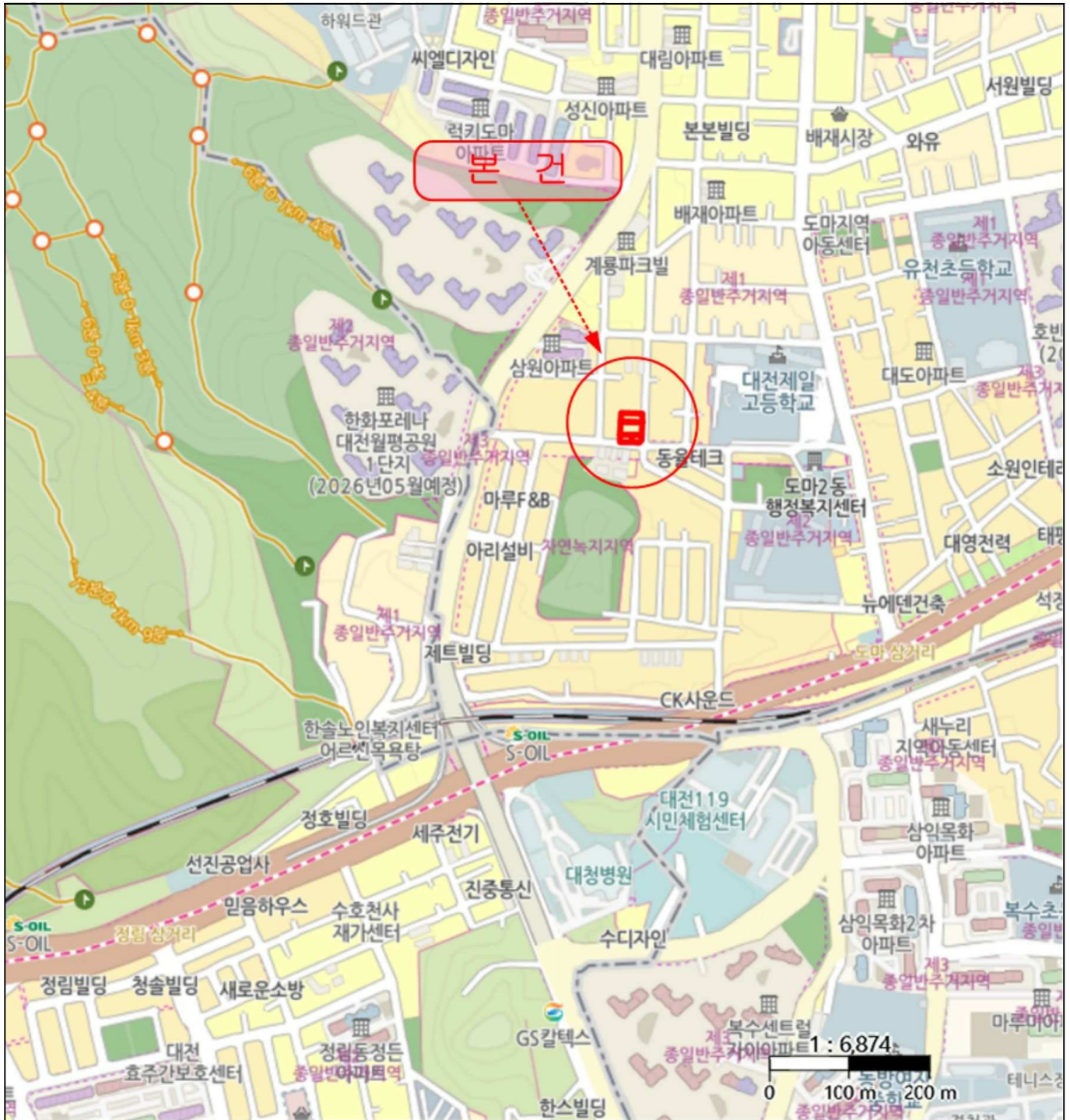
의하여 표준적으로 평가하였으니 경매참여시 재확인 하시기 바람.

- 2) 본건은 "유진쉐르빌 나동"으로 통칭되고 있음.
- 3) 임대관계 미상임

광역 위치도



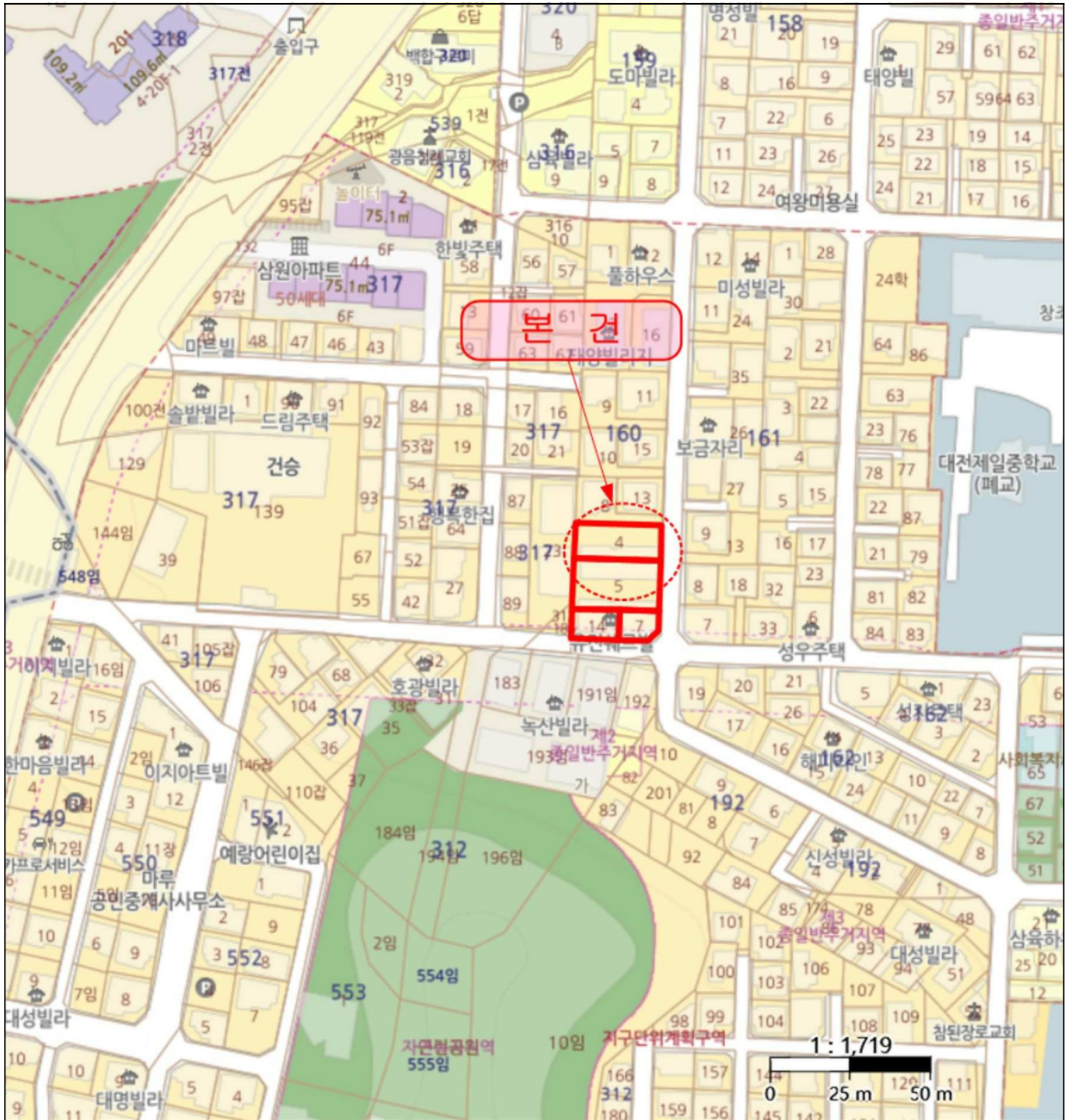
소재지	대전광역시 서구 도마동 160-4외 나동 5층 502호
-----	--------------------------------



위치도



소재지 대전광역시 서구 도마동 160-4외 나동 5층 502호



호 별 배 치 도

소 재 지

대전광역시 서구 도마동 160-4외 나동 5층 502호



[대전광역시 서구 도마동 160-4외 제나동 제5층 제502호]

사 진 용 지



본건 전경

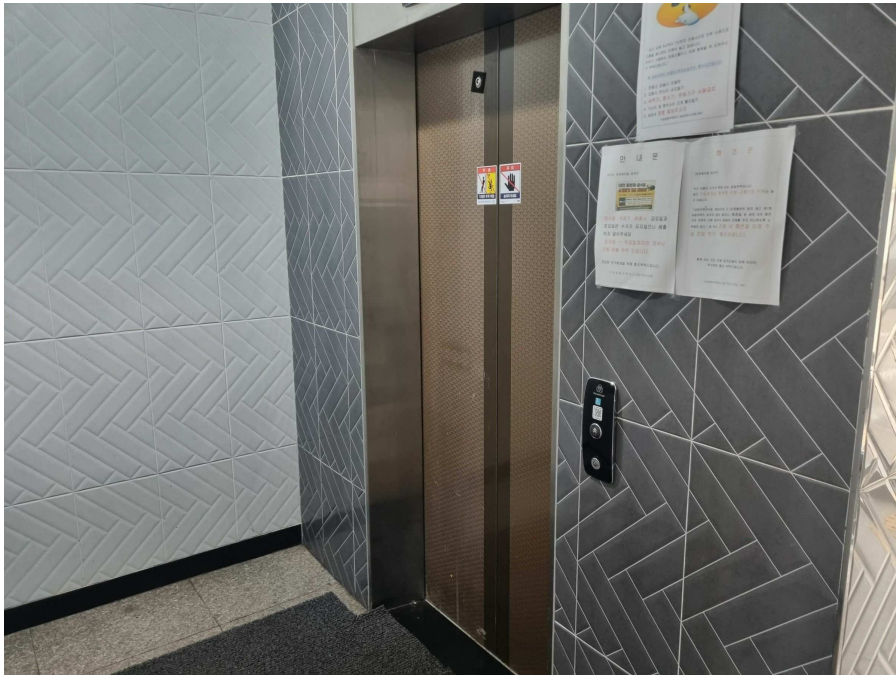


주변 전경

사 진 용 지



1층 출입문



E/V 설비

사 진 용 지



본건 현관문



다락 부분