

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	동아자산관리유한회사 소유물건(2025타경503272)
감정평가서번호	DJ252-090101

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.



감정평가법인  
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 장석봉

장

석

봉



(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 강태환



감정평가액 구천구백만원정 (₩99,000,000.-)

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	동아자산관리유한회사 (2025타경503272)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.11	2025.09.11	2025. 09. 12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	99,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩99,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

윤여동



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 중촌동 소재 “대전중앙중.고등학교” 남동측 인근에 위치하는 아파트(선화상가 제5층 제4호)로서, 경매[대전지방법원] 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.11.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.11일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물(아파트)은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4) 본건 집합건물(아파트)은 기준시점 현재 대지권 미정리 상태의 집합건물이나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 건물 및 적정대지권을 일괄하여 평가하였으며, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5) 본건 집합건물(아파트) 등기사항전부증명서상 전유부분 보이라실 2.03㎡은 집합건축물대장상 공유부분으로 확인되는 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
- 6) 본건 집합건물(아파트) 등기사항전부증명서상 호명칭(제4호)와 집합건축물대장상 호명칭(제504호) 상이한 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 관련 공부 및 인근주민 탐문조사에 의하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		대전광역시 중구 선화동 114-2					
건물명·동·호수		선화상가 제5층 제4호(제504호)					
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하2층/지상28층			사 용 승인일	2011.12.01	
구 분		전유면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	4호 (504호)	72.08	2.03	74.11	적정 대지권	아파트	아파트

### 3. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건 물 명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	목동 21-1	3층/3**호	66.6162	112,000,000	1,680,000	2025.05.19
㉡	목동 21-1	2층/2**호	66.6162	100,000,000	1,500,000	2024.02.26

#### 2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 지역 내의 사례로서, 최근 1년내 거래사례 중 위치·구조 등 제반요인에 있어서 유사성을 가지는 거래된 사례(㉠)를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

### 5. 시점수정

1) 적용기간 : 2025.05.19 ~ 2025.09.11

2) 적용변동률 : 대전광역시 중구 아파트 매매가격지수  
[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사]

3) 시점수정치

$$\frac{2025\text{년 } 09\text{월 } 11\text{일}(2025\text{년 } 07\text{월 지수적용)} \quad 98.4}{2025\text{년 } 05\text{월 } 19\text{일}(2025\text{년 } 04\text{월 지수적용)} \quad 99.6} = \frac{\quad}{\quad} = 0.98795$$

### 6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉑	0.85	1.00	0.98	1.00	0.833
본건은 사례 대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 및 교육시설 등의 배치 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 참고가격 자료

#### 1) 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적당)
선화상가 아파트	1,300,000 ~ 1,400,000원/㎡ 수준

#### 2) 인근 평가사례

소재지	건물명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
선화동 114-2	선화상가 5층/5**호	72.08	95,000,000	1,320,000	2025.06.24	공매

### 9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,680,000	1.00	0.98795	1.00	0.833	1,382,577	1,380,000

### 10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	1,380,000	72.08	99,470,400	99,000,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	72.08	2.03	74.11	99,000,000	-

# 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 중구 선화동  [도로명주소] 대전광역시 중구 동서대로 1456번길 21	114-2 선화상가	보일러실, 주차장, 식당, 시장, 미용실, 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	1,755			
				2층	1,755			
				3층	1,242.04			
				4층	1,242.04			
	1. 대전광역시 중구 선화동	114-2	대	(일반상업지역)  (내)  철근콘크리트조 5층 4호 아파트  보이라실	2,201.3			
					72.08	72.08	99,000,000	비준가액 적정대지권 포함평가
					2.03	2.03		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 69,300,000 29,700,000	
					<b>합 계</b>			
			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 중구 중촌동 소재 "대전중앙중.고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 주택 및 상가 등이 소재하는 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난한 수준임.

## (3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 중 5층 4호(504호)로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 등임.

## (4) 이용상태

아파트 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.  
※현장조사시 폐문 부재등으로 인해 설비의 정상작동유무는 별도 확인을 요함.

# 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

본건 소재 토지 기준 인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 기준 북서측 및 남동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로, 남서측으로 노폭 약 8m내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) : 일반상업지역, 방화지구(2012-02-03), 소로2류(폭 8m~10m)(2021-11-10)(소로2-선화 45호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(선화13호선)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2024-07-03)(선화7호선)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-12-12)(358호선)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-12-31)(대전중앙중학교, 대전 중앙고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

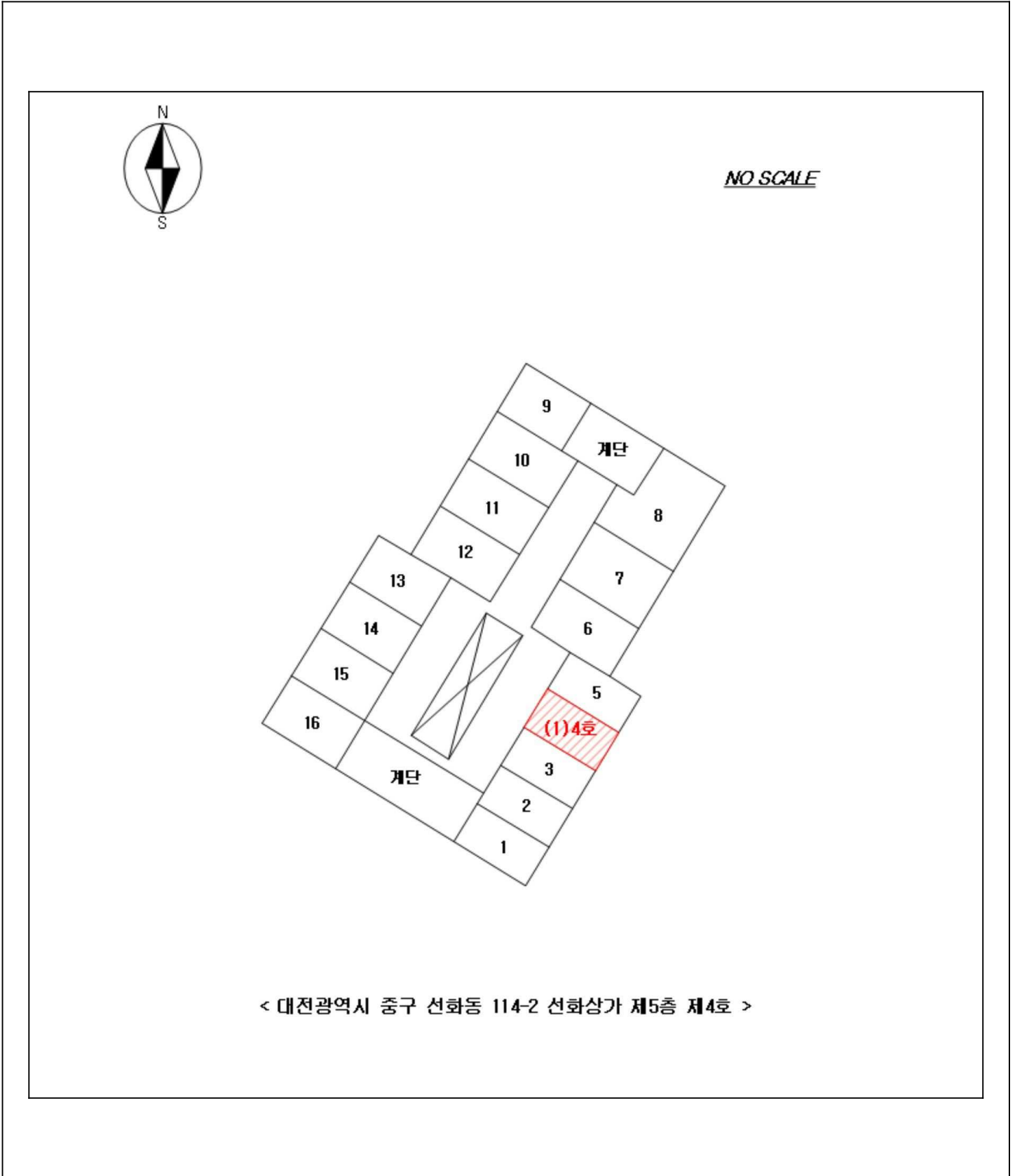


소재지	대전광역시 중구 선화동 114-2 선화상가 제5층 제4호
-----	---------------------------------





# 호 별 배치도



< 대전광역시 중구 선화동 114-2 선화상가 제5층 제4호 >





5



# 수수료 청구서

( 전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511 )

문서번호 : DJ252-090101

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 이아름 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.01 자 귀 제 『 2025타경503272 』 호로

의뢰하신 『 대전광역시 중구 선화동 114-2 선화상가 5층 4호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	138,400	기본수수료 ≒290,000 토지이용계획확인서(1,000) ※기타실비 사진4장×2,000원×1부=8,000원
여 비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	1,000	
공부발급비	8,000	
기타 실비		
비	157,400	
소 계		
특별용역비	-	
공 급 가 액	447,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,700	
합 계	491,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	491,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사  
지사장 강태환