

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최병선 소유물건
(2025타경503325)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 이아름

감정평가서번호: SM2509-003

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.

세명감정평가사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
 이 미 라

이 미 라



감정평가액 **₩169,500,000.-**

| | | | | |
|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 이아름 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 최병선 (2025타경503325) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.09.16 | 2025.09.15 ~ 2025.09.16 | 2025.09.16 |

| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------|--------|--------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 구분건물 (아파트) | 1세대 x- 2 | 1 이 | 구분건물 (아파트) | 1세대 x- 2 | - 백 | 169,500,000 |
| 합계 | | | | | | ₩169,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건 대전광역시 중구 문화동 소재 "대전충남지방병무청" 남측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물(아파트), "하우스토리1차 제101동 제302호")로서, 대전지방법원에서 의뢰한 경매(강제) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

대상물건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반 이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

- 이용상황 : 아파트 [출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장 등]

| 소재지 | 대전광역시 중구 문화동 1-135 [도로명 주소 : 대전광역시 중구 계룡로 923] | | | | | | |
|----------|--|---------------------|------------------------|-------|------------------------------|------------|----|
| 명칭 | 하우스토리1차 | 건물의 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 사용승인일 | 2007.06.18 | | |
| 규모 | 지하3층 ~ 지상30층 | 용도지역 | 일반상업지역 | 이용상황 | 공동주택 외 | | |
| 주요설비 | 기본적인 위생, 급·배수설비, 개별 난방설비, 소화전 설비, 승강기 설비, 주차장시설 등 | | | | | | |
| 일련 번호 | 동/층/호 | 면적(m ²) | | | 소유권·대지권 (m ²) | 전용률 (%) | 비고 |
| | | 전용 | 공용 | 계 | | | |
| 1 | 101/3/302 | 84.99 | 57.01 | 142.0 | 15.025 | 59.85 | - |

※ 대상물건은 매각지분 공유자 "최병선 지분 2분의 1 전부" 에 대한 감정평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 16일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 09월 15일 ~ 2025년 09월 16일에 시행하여 귀 의뢰목록에 의거한 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 공부와 의뢰목록과의 부합 여부, 가격자료를 수집하여 분석하였으며 가치형성에 미치는 영향 등 제반 사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제시목록 및 집합건축물 대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 “매각지분 공유자 최병선 지분 2분의 1 전부”에 대한 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바 특정위치 확인없이 구분건물(아파트)의 전체 감정평가액을 기준으로 하여, 귀 제시 및 공부상 지분비율에 의거 사정하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

라. 대상물건의 호별 위치확인은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도를 근거로 표시하였으며, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전용 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 거래시점 | 거래금액 (원) | 전용단가 (원/㎡) |
|----|--------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|------------|-------------|---------------|
| | | | | | | 사용승인일 | | |
| ① | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제20층 제2000호 | 84.99 | 15.025 | 2025.01.11 | 343,000,000 | 4,035,769 |
| | | | | | | 2007.06.18 | | |
| ② | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제14층 제1400호 | 84.99 | 15.025 | 2024.07.11 | 365,000,000 | 4,294,623 |
| | | | | | | 2007.06.18 | | |
| ③ | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제3층 제300호 | 84.99 | 15.025 | 2024.07.01 | 365,000,000 | 4,294,623 |
| | | | | | | 2007.06.18 | | |

※ 거래사례의 동.호수는 개인정보 보호 관계로 (○)로 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전용면적 (㎡) | 기준시점 | 감정평가액 (원) | 전용단가 (원/㎡) | 평가목적 |
|----|--------------|----------------------|----------------|-------------|------------|--------------|---------------|------|
| | | | | | 사용승인일 | | | |
| ㉑ | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제21층 제2100호 | 116.09 | 2023.11.24 | 462,000,000 | 3,979,671 | 법원경매 |
| | | | | | 2007.06.18 | | | |
| ㉒ | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제11층 제1100호 | 115.14 | 2024.11.28 | 368,000,000 | 3,196,109 | 시가참고 |
| | | | | | 2007.06.18 | | | |

※ 평가사례의 동.호수는 개인정보 보호 관계로 (○)로 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전용 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 거래시점 | 거래금액 (원) | 전용단가 (원/㎡) |
|----|--------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------|------------|-------------|---------------|
| | | | | | | 사용승인일 | | |
| ㉓ | 문화동 1-135 | 하우스토리 1차 제100동 | 제14층 제1400호 | 84.99 | 15.025 | 2024.07.11 | 365,000,000 | 4,294,623 |
| | | | | | | 2007.06.18 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보]

| 구 분 | | 월별 지수 | | | | | | |
|-------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 대전광역시 중구 | 아파트 | 24.06 | 24.07 | 24.08 | 24.09 | 24.10 | 24.11 | 24.12 |
| | | 102.65 | 102.49 | 102.12 | 101.98 | 101.72 | 101.36 | 100.96 |
| | | 25.01 | 25.02 | 25.03 | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 |
| | | 100.70 | 100.42 | 100.00 | 99.56 | 99.09 | 98.60 | 98.43 |
| | | 25.08 | | | | | | |
| | | 98.28 | | | | | | |

● 시점수정치

| 구 분 | 시점 | 변동률 (%) (시점수정치) | 비고 |
|--------|------------|----------------------|------------------------|
| 일련번호 1 | 2025.09.16 | -4.257% (0.95743) | 98.28/102.65 ≒ 0.95743 |
| 거래사례 ② | 2024.07.11 | | |

※ 거래시점 : 2024.07.11. 2024년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.09.16. 2025년 08월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

● 일련번호 1 / 거래사례 ② 비교

| 요인 | 세항목 | 비교내용 | 격차율 |
|------------|--|--------------------------------|-------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 대등함. | 1.00 |
| | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 대상물건이 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함. | 0.97 |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) | 대등함. | 1.00 |
| | 전용부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 대등함. | 1.00 |
| 격차율 계 | | | 0.970 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

● 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

| 일련번호 | 사례단가 (원/m ²) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 적용단가 (원/m ²) |
|------|-----------------------------|-------|---------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 4,294,623 | 1.000 | 0.95743 | 0.970 | 3,988,447 | 3,988,450 |

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @3,800,000원/m² ~ @4,000,000원/m² (전용면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

[자료출처 : 부동산태인]

| 소재지 | 용도 | 낙찰가율(%) | 평균낙찰가율(%) | 낙찰 건수 |
|-------|-----|---------|-----------|-------|
| 대전광역시 | 아파트 | 80.94 | 80.82 | 337 |
| 중구 | | 79.27 | 79.50 | 53 |
| 문화동 | | 79.52 | 79.78 | 8 |

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

● 산식 = 면적 × 단가

| 일련번호 | 전용면적(m ²) | 단가(원/m ²) | 산정가액(원) | 결정가액(원) | 비고 |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|----|
| 1 | 84.99 | 3,988,450 | 338,978,366 | 339,000,000 | - |
| 합 계 | - | - | - | 339,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

| 일련 번호 | 소재지, 건물명 | 층/호 | 전용면적(m ²) 또는 수량 | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|------------------------------|-------|--------------------------------|-------------|----------------|
| 1 | 문화동1-135 하우스토리1차 제101동 | 3/302 | 1세대 × $\frac{1}{2}$ | 169,500,000 | "최병선" 지분 전부 |
| 합 계 | | | - | 169,500,000 | - |

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 | | |
| | 대전광역시 중구 문화동 | 1-135 하우 스토리 1차 | 공동주택, 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 | | | | 사용승인일: 2007.06.18 |
| | [도로명주소] 대전광역시 중구 계룡로 923 | 제101동 | | 1층 | 3,063.5 | | | |
| | | | | 2층 | 3,178.28 | | | |
| | | | | 3층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 4층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 5층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 6층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 7층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 8층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 9층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 10층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 11층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 12층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 13층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 14층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 15층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 16층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 17층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 18층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 19층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 20층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 21층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 22층 | 1,488.22 | | | |
| | | | | 23층 | 1,287.32 | | | |
| | | | | 24층 | 1,298.2 | | | |
| | | | | 25층 | 1,217.25 | | | |
| | | | | 26층 | 1,324.5 | | | |
| | | | | 27층 | 1,324.5 | | | |
| | | | | 28층 | 1,324.5 | | | |
| | | | | 29층 | 737.44 | | | |
| | | | | 30층 | 737.44 | | | |
| | | | | 지하1층 | 5,788.11 | | | |
| | | | | 지하2층 | 5,774.17 | | | |
| | | | | 지하3층 | 5,274.86 | | | |
| | | | 주차장 기계실, | 지하3층 | 4,432.61 | | | |
| | | | | | 638.48 | | | |

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) 1 | 동소 | 1-135 | 전기실 | 일반상업지역 | | | | 비준가액 (공용면적 포함) "최병선"지분 전부 |
| | | | 계단실 | | | 203.77 | | |
| | | | 주차장 | | 지하2층 | 5,370.35 | | |
| | | | 계단실 | | | 403.82 | | |
| | | | 주차장 | | 지하1층 | 5,506.48 | | |
| | | | 계단실 | | | 195.09 | | |
| | | | 방재실 | | | 86.54 | | |
| | | | 근린생활 시설 | | 1층 | 2,287.82 | | |
| | | | 계단실 | | | 734.32 | | |
| | | | 엠디엠프실 | | | 41.36 | | |
| | | | 근린생활 시설 | | 2층 | 2,316.76 | | |
| | | | 주민공동 시설 | | | 861.52 | | |
| | | | 아파트 | | 3-30층 | | | |
| | | | 대 | | 일반상업지역 | 6,503 | | |
| | (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 | 1 | | | | | | |
| | | 84.99x- | 42.495 | | | | | |
| | | 2 | | | | | | |
| | (1)소유권 | 15.025 | 1 | | | | | |
| | 대지권 | 6,503x— x — | 7.5125 | | | | | |
| | | 6,503 | 2 | | | | | |
| | | | 토지·건물 | | | | | |
| | | | 토 지 : | | | | | |
| | | | 건 물 : | | | | | |
| | | | 배분내역 | | | | | |
| | | | 33,900,000 | | | | | |
| | | | 135,600,000 | | | | | |
| | | | ₩169,500,000.- | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | | |
| | | 이 | 하 | | | | | |
| | | 여 | 백 | | | | | |

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 중구 문화동 소재 "대전충남지방병무청" 남측 인근에 위치하며, 대규모 아파트 단지, 주상용, 단독(다가구)주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 노선상가지대로, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

| 구분 | 내용 | 비고 |
|----|---------------------|--|
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 제101동 제3층 제302호 사용승인일: 2007.06.18 |
| 규모 | 지하3층/지상30층 | |
| 외벽 | 시멘트몰탈위 페인트 마감 등 | |
| 내벽 | 일부 벽지 및 타일 마감 등 | |
| 창호 | 샷시 창호 등 | |
| | | |

4. 이용 상태

| 일련번호 | 내용 | 비고 |
|------|-----------|---------------|
| 1 | 공동주택(아파트) | 후첨 "내부구조도" 참조 |

구분건물 감정평가요항표

5. 설비내역

대상물건은 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 개별 난방설비, 승강기설비, 주차장 시설 등이 구비되어 있는 것으로 조사되었음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건의 토지는 대체로 가장형의 평지로 "공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지" 등으로 이용 중임.

7. 인접 도로 상태 등

대상물건은 남서측으로 노폭 약 35미터 내외의 아스콘 포장도로와 접하며, 북동측으로 노폭 약 25미터 내외의 아스콘 포장도로와 접하며, 동측 및 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스콘 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-11-29)(접합), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(대사10호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(문화4)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

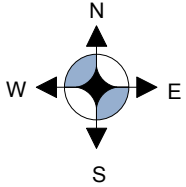
없음.

구분건물 감정평가요항표

10. 임대관계 및 기타

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제시목록 및 집합건축물 대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 대상물건은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 “매각지분 공유자 최병선 지분 2분의 1 전부”에 대한 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바 특정위치 확인없이 구분건물(아파트)의 전체 감정평가액을 기준으로 하여, 귀 제시 및 공부상 지분비율에 의거 사정하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 라. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.
- 마. 대상물건의 호별 위치확인은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도를 근거로 표시하였으며, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 바. 임대관계 미상임.

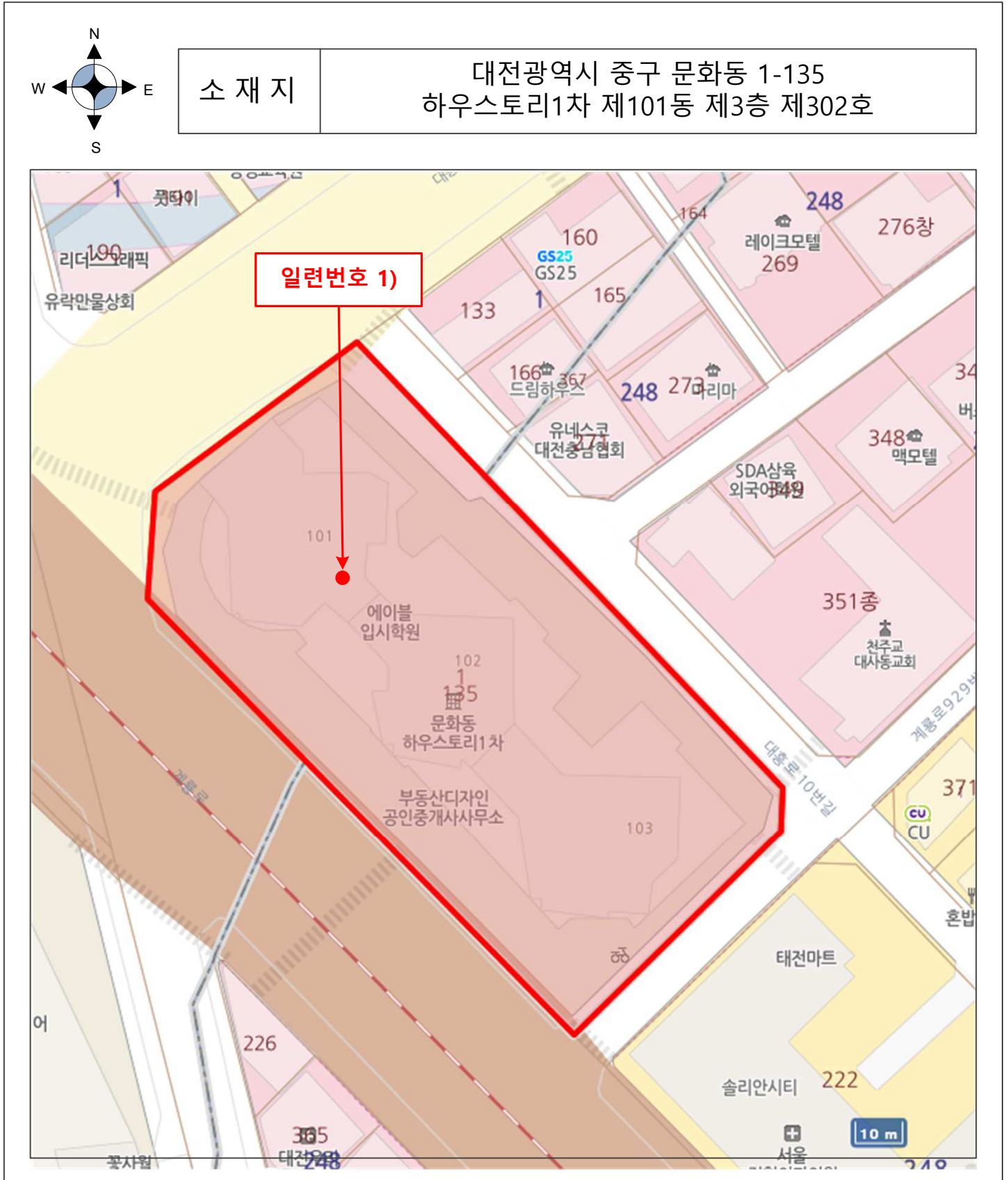
광역 위치도



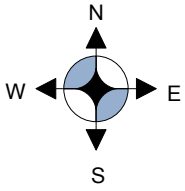
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 대전광역시 중구 문화동 1-135 하우스토리1차 제101동 제3층 제302호 |
|-----|---|



상세 위치도

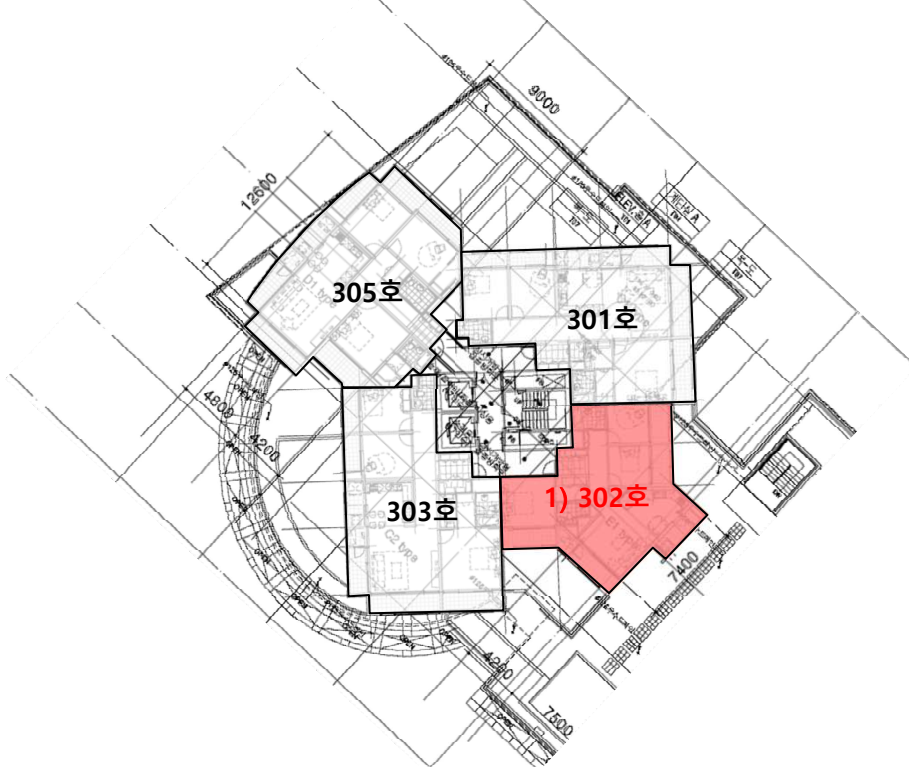


호별배치도 및 내부구조도

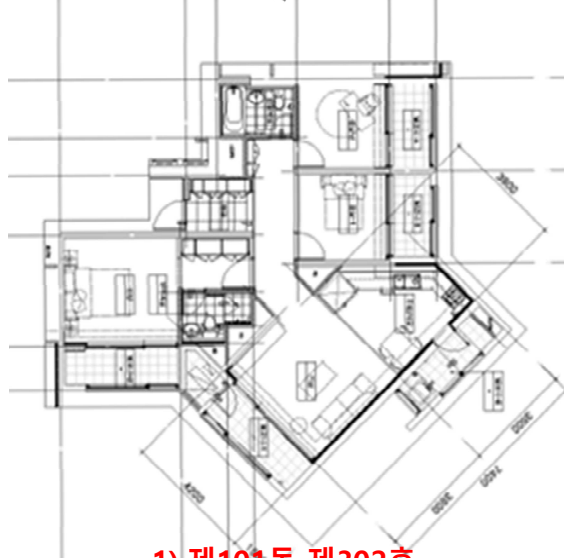


< 호별배치도 >

Scale : none



< 내부구조도 >



1) 제101동 제302호

※ 대상물건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여
집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가
있을 수 있는바, 경매 입찰 시 재확인 하시기 바랍니다.

사 진 용 지



대상물건 전경

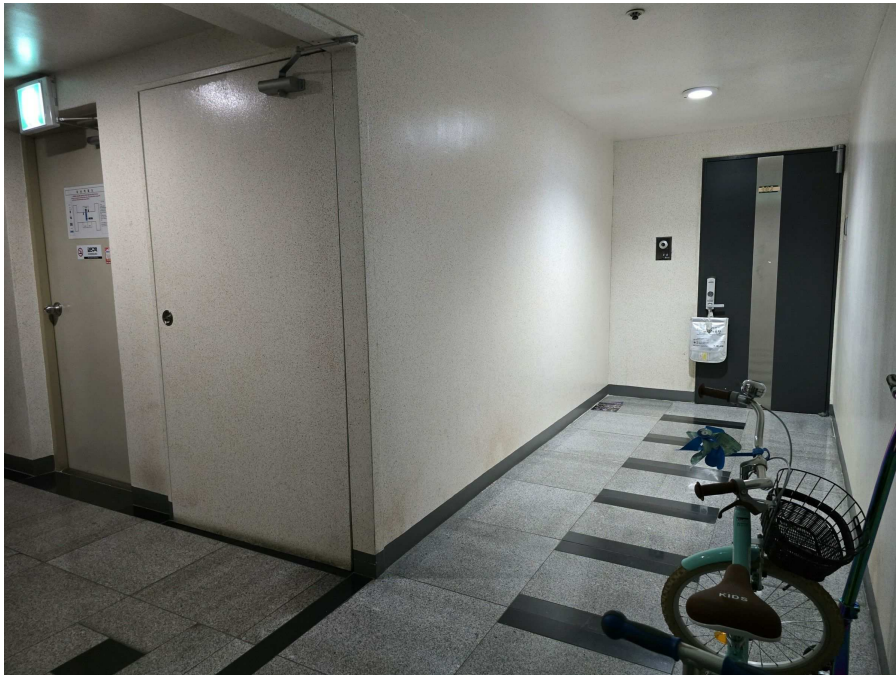


대상물건 일련번호1 공동출입구 전경

사 진 용 지



대상물건 일련번호1 출입문 전경

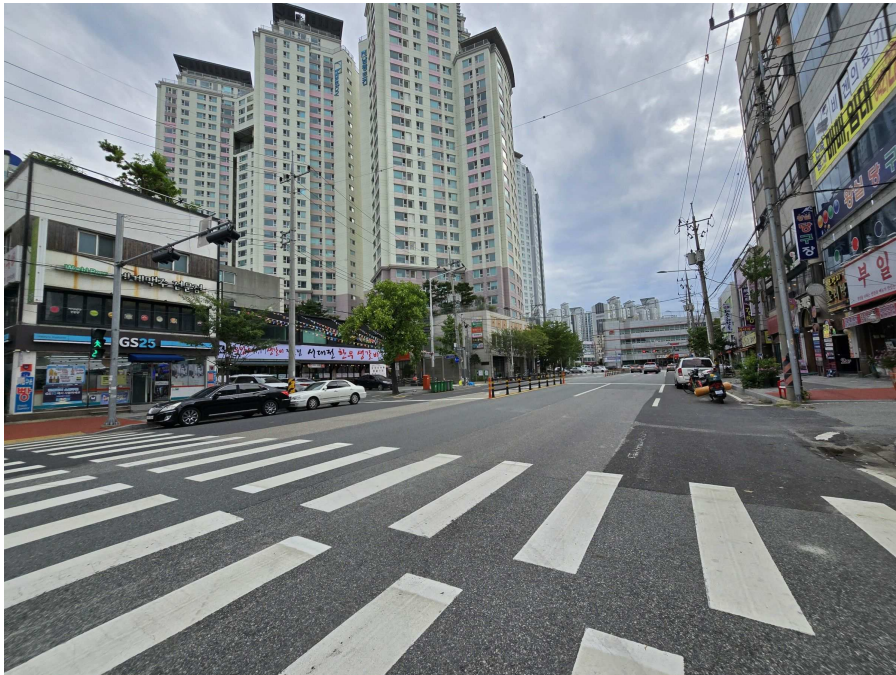


대상물건 일련번호1 복도 전경

사 진 용 지



대상물건 북동측에서의 주위 전경

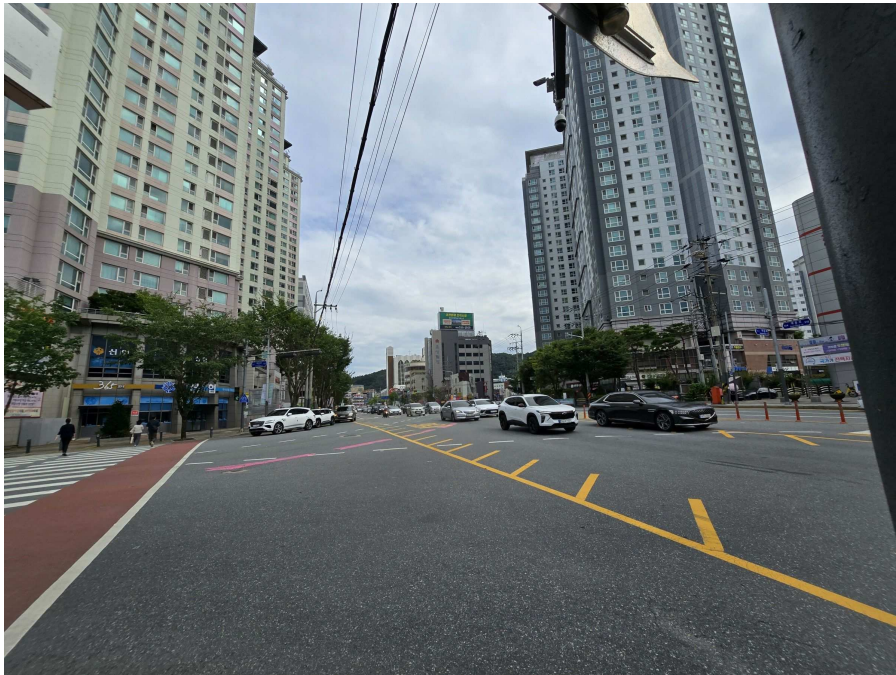


대상물건 북측에서의 주위 전경 (1)

사 진 용 지



대상물건 북측에서의 주위 전경 (2)



대상물건 북서측에서의 주위 전경

회 보 서

우)30150 세종특별자치시 한누리대로 2009 403호

TEL. 044-867-8679
FAX. 0504-179-6990

문서번호 : SM2509-003

시행일자 : 2025-09-16

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 이아름

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|---|----|---|---|---|--|
| 선 | | | 지 | | |
| 결 | | | 시 | | |
| 접 | 일자 | | 결 | | |
| 수 | 번호 | | | 재 | |
| | | | 공 | | |
| 처 | 리 | 과 | | 람 | |
| 담 | 당 | 자 | | | |

1. 저희 세명감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.09자 귀 제 「2025타경503325」호로 의뢰하신 「최병선 소유물건(2025타경503325)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

세명감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 044-867-8679, FAX: 0504-179-6990)

문서번호 : SM2509-003

수 신 : 대전지방법원
사법보좌관 이아름 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.09 자 귀 제 「 2025타경503325 」 호로
의뢰하신 「 대전광역시 중구 문화동 1-135 하우스토리1차 101동 3층 302호 」 에
대하여 붙임과 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 | 397,530 | |
| 실 비 | 여 비 | 235,200 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | 10,000 |
| | 공부발급비 | 12,000 |
| | 기타 실비 | 8,000 |
| 소 계 | 265,200 | (567,900x(169,500,000/339,000,000)) x 0.7배 ≈ 397,530 ('원본가치' 를 기준으로 수수료 산정) |
| 특 별 용 역 비 | - | |
| 공 급 가 액 | 662,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | 66,200 | |
| 합 계 | 728,200 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정 산 청 구 액 | 728,200 | |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행: 302-2072-0851-41
이미라(세명감정평가사사무소)

세명감정평가사사무소