

감정평가서

의뢰인 : 대전지방법원 사법보좌관 김정환

건명 : 이병석 소유물건
(2025타경502091)

평가서번호 : B2503-6-010호

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.

(주)정일감정평가법인 대전충남지사

세종특별자치시 한누리대로 2009, 403호(소담동, 펠리체타워2)

TEL. (044)868-7450

FAX. (044)868-7449



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이 미 라

이 미 라



(주)정일감정평가법인 대전충남지사 지사장 이 미 라 (서명 또는 인)

감정평가액 **₩298,000,000.-**

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이병석 소유물건 (2025타경502091)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 04. 04	2025. 04. 03 ~ 2025. 04. 04	2025. 04. 07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	298,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩298,000,000

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

심사자 : 감정평가사

이 승 홍



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 대전광역시 유성구 관평동(일련번호1,2) 소재 "관평중학교" 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물 "메종드세이 제3층 제317호, 제352호") 및 대전광역시 유성구 봉명동(일련번호 3) 소재 "지하철 1호선 유성온천역" 북동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물, "해나래 제6층 제605호")으로서, 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

- 일련번호1,2

■ 이용상황 : 업무시설(오피스텔)

[출처 : 귀 제시목록 등]

소재지	대전광역시 유성구 관평동 1343, 메종드세이 제3층 제317호, 제352호 [도로명 주소 : 대전광역시 유성구 테크노1로 12-28(관평동)]						
명칭	메종드세이	건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2019.11.14		
규모	지하4층~지상10층	용도지역	일반상업지역	이용상황	업무시설		
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	-/3/317	25.1726	46.6075	71.7801	9.9242	35.07	-
2	-/3/352	25.1726	46.6075	71.7801	9.9242	35.07	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일련번호3

■ 이용상황 : 아파트(도시형생활주택(원룸형))

[출처 : 귀 제시목록 등]

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 540-8 외, 해나래 제6층 제605호 [도로명 주소 : 대전광역시 유성구 온천로107번길 19(봉명동)]						
명칭	해나래	건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2020.02.04		
규모	지하4층~지상15층	용도지역	일반상업지역		이용상황	아파트(도시형생활주택(원룸형)), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설	
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			
3	-/6/605	18.8878	27.9743	46.8621	4.5	40.31	-

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 04일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 04월 03일~2025년 04월 04일에 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. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물현황도 기준하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.
- 나. 대상물건의 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 대상물건의 평가시 적용한 평가사례 및 거래사례의 호수는 개인정보 보호 관계로 (○)로 표기하였으니, 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	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전용단가 (원/㎡)
						사용승인일		
①	관평동 1343	메종드세이	제7층 제74〇호	25.1726	9.9242	2025.02.11	103,000,000	4,092,000
						2019.11.14		
②	관평동 1343	메종드세이	제9층 제92〇호	25.1726	9.9242	2025.02.11	92,000,000	3,655,000
						2019.11.14		
③	관평동 1343	메종드세이	제10층 제105〇호	25.1726	9.9242	2025.03.07	95,000,000	3,774,000
						2019.11.14		
④	관평동 1343	메종드세이	제4층 제40〇호	25.1726	9.9242	2024.10.19	95,000,000	3,774,000
						2019.11.14		
⑤	봉명동 540-8외	해나래	제10층 제100〇호	18.8878	4.5	2025.03.31	115,500,000	6,115,000
						2020.02.04		
⑥	봉명동 540-8외	해나래	제9층 제91〇호	23.7806	5.6657	2023.09.11	116,000,000	4,878,000
						2020.02.04		
⑦	봉명동 540-8외	해나래	제12층 제120〇호	18.8878	4.5	2023.10.19	110,000,000	5,824,000
						2020.02.04		
⑧	봉명동 540-8외	해나래	제11층 제110〇호	18.8878	4.5	2023.10.14	119,000,000	6,300,000
						2020.02.04		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

기호	소재지	건물명	층/호	전용 면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전용단가 (원/m ²)	평가 목적
					사용승인일			
㉠	관평동 1343	메종드세이	제3층 제360호	25.1726	2025.02.20	85,000,000	3,376,687	시가참고
					2019.11.14			
㉡	관평동 1343	메종드세이	제5층 제540호	25.1726	2024.11.07	95,000,000	3,773,945	법원경매
					2019.11.14			
㉢	봉명동 540-8외	해나래	제6층 제610호	24.2792	2024.01.12	117,000,000	4,818,940	법원경매
					2020.02.04			
㉣	봉명동 540-8외	해나래	제12층 제1200호	24.2792	2023.06.15	118,000,000	4,860,127	법원경매
					2020.02.04			
㉤	봉명동 540-8외	해나래	제8층 제800호	18.8878	2024.01.11	105,582,802	5,590,000	사용료
					2020.02.04			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

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

- 일련번호1,2 /거래사례 ③

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지	건물명	층/호	전용 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전용단가 (원/m ²)
						사용승인일		
③	관평동 1343	메종드세이	제10층 제105○호	25.1726	9.9242	2025.03.07	95,000,000	3,774,000
						2019.11.14		

- 일련번호3 / 거래사례 ⑧

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지	건물명	층/호	전용 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전용단가 (원/m ²)
						사용승인일		
⑧	봉명동 540-8외	해나래	제11층 제110○호	18.8878	4.5	2023.10.14	119,000,000	6,300,000
						2020.02.04		

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 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.

- 일련번호 1,2 / 거래사례 ③

■ 오피스텔 매매가격지수

[자료출처 : 한국부동산원 부동산통계정보 (대전광역시 오피스텔 매매가격지수)]

구분		변동률					
대전광역시	오피스텔 (40㎡ 이하)	24.09	24.10	24.11	24.12	25.01	25.02
		98.40	98.12	97.94	97.63	97.60	97.46

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호1,2	2025.04.04	0.0% (1.00000)	97.46/97.46≒ 1.00000
거래사례 ③	2025.03.07		

※ 거래시점 : 2025.03.07. 2025년 02월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.04. 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일련번호 3 / 거래사례 ⑧

■ 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 부동산통계정보 (대전광역시 유성구 아파트 매매가격지수)]

구 분		변동률					
대전광역시 유성구	아파트	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02
		87.87	88.22	88.44	88.38	88.55	88.54
		24.03	24.04	24.05	24.06	24.07	24.08
		88.41	88.15	88.18	88.11	87.94	87.72
		24.09	24.10	24.11	24.12	25.01	25.02
		87.64	87.54	87.62	87.61	87.45	87.28

■ 시점수정치

구 분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 3	2025.04.04	-0.671% (0.99329)	87.28/87.87 = 0.99329
거래사례 ⑧	2023.10.14		

※ 거래시점 : 2023.10.14. 2023년 09월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.04. 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1,2 / 거래사례 ③ 비교

요인	세항목	비교내용	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.000
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.000
	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)	대상물건이 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.	0.985
	전용부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.000
격차율 계			0.985

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 3 / 거래사례 ⑧ 비교

요인	세항목	비교내용	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.000
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.000
	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)	대상물건이 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.	0.930
	전용부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.000
격차율 계			0.930

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	3,774,000	1.000	1.00000	0.985	3,717,390	3,717,390
2	3,774,000	1.000	1.00000	0.985	3,717,390	3,717,390
3	6,300,000	1.000	0.99329	0.930	5,819,686	5,819,690

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건 일련번호 1,2와 유사한 물건의 가격수준은 @3,600,000원/m² ~ @3,800,000원/m²(전용면적당 단가) 내외 수준, 대상물건 일련번호 3과 유사한 물건의 가격수준은 @5,800,000원/m² ~ @6,100,000원/m²(전용면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

[자료출처 : 부동산태인]

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
아파트(생활주택)	대전광역시	58.78	60.10	72
	유성구	69.80	74.89	8
오피스텔	대전광역시	63.68	63.28	57
	유성구	58.00	60.88	35

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 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	25.1726	3,717,390	93,576,372	94,000,000	-
2	25.1726	3,717,390	93,576,372	94,000,000	-
3	18.8878	5,819,690	109,921,141	110,000,000	-
합 계	-	-	-	298,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	층/호	전용면적(m ²) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
1~3	관평동 1343 외 메종드세이 외	3/317 외	3개호	298,000,000	-
합 계			-	298,000,000	-

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 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
(1) 1	대전광역시 유성구 관평동 [도로명 주소] 대전광역시 유성구 테크노1로 12-28	1343 메종드세이	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				사용승인일: 2019. 11. 14	
					1층	3,590.3269			
					2층	3,427.5588			
					3층	2,488.3676			
					4층	2,412.8851			
					5층	2,412.8851			
					6층	2,412.8851			
					7층	2,412.8851			
					8층	2,412.8851			
					9층	2,412.8851			
					10층	2,412.8851			
					지4층	5,117.5614			
					지3층	6,022.5500			
					지2층	6,032.9250			
					지1층	6,305.2646			
2	대전광역시 유성구 관평동	1343	대	일반상업지역	7,361.6			비준가액 (공용면적 포함)	
					(내)				
					철근콘크리트구조 제3층 제317호	25.1726	25.1726		94,000,000
					(1)소유권	9.9242			
					대지권 7,361.6x-----		9.9242		
						7,361.6			
					토지·건물 배분가격				
					토지				28,200,000
					건물				65,800,000
					철근콘크리트구조 제3층 제352호	25.1726	25.1726		94,000,000
					(1)소유권	9.9242			
					대지권 7,361.6x-----		9.9242		
						7,361.6			
					토지·건물 배분가격				
					토지				28,200,000
건물			65,800,000						

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	대전광역시 유성구 봉명동 [도로명 주소] 대전광역시 유성구 온천로 107번길 19	540-8, 540-9 해나래	아파트 (도시형 생활주택) 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상15층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층				사용승인일: 2020.02.04
(1)	대전광역시 유성구 봉명동	540-8	대	일반상업지역	446.2			
(2)	동소	540-9	대	일반상업지역	816.5			
3			(내)	철근콘크리트구조 제6층 제605호	18.8878	18.8878	110,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1),(2)소유권 대지권	1,262.7x 1,262.7	4.5	4.5		
합계					토지·건물 배분가액			
					토지		33,000,000	
					건물		77,000,000	
							₩298,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 유성구 관평동(일련번호1,2) 소재 "관평중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 단지, 업무시설(오피스텔), 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 상업지대로, 제반 주위환경은 보통이며, 대전광역시 유성구 봉명동(일련번호3) 소재 "지하철 1호선 유성온천역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 등이 소재하는 상업지대로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건 일련번호1~3까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조

- 일련번호1,2

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일: 2019.11.14
규모	지하4층/지상10층	
외벽	치장벽돌붙임 마감, 시멘트몰탈위 페인트 마감 등	
내벽	-	
창호	샷시 창호 등	

- 일련번호3

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일: 2020.02.04
규모	지하4층/지상15층	
외벽	치장벽돌붙임 마감, 시멘트몰탈위 페인트 마감 등	
내벽	-	
창호	샷시 창호 등	

구분건물 감정평가요항표

4. 이용 상태

일련번호	내용	비고
1,2	업무시설(오피스텔)	후첨 "내부구조도" 참조
3	아파트(도시형생활주택(원룸형))	후첨 "내부구조도" 참조

5. 위생 및 냉난방설비 등

대상물건 일련번호1~3은 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 개별 난방설비 등이 구비되어 있는 것으로 조사되었음.

6. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건 일련번호1,2의 토지는 세장형의 평지로, "업무시설 건부지" 등으로 이용 중임.

대상물건 일련번호3의 토지는 2필 일단지로 사다리형의 평지로, "아파트 및 근린생활시설 건부지" 등으로 이용 중임.

7. 인접 도로 상태 등

대상물건 일련번호1,2는 동측으로 노폭 약 20미터 내외의 아스콘 포장도로와 접하며, 서측으로 노폭 약 30미터 내외의 아스콘 포장도로가 소재하고 있음.

대상물건 일련번호3은 동측으로 노폭 약 20미터 내외의 아스콘 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

8. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

- 일련번호1,2(관평동 1343) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(대덕테크노밸리조성사업), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(한솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 상업구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한특별법>임.
- 일련번호3(봉명동 540-8, 540-9) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명2지구 토지구획정리사업), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천), 중점경관관리구역(유성)임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 임대관계 및 기타

가. 임대관계 미상임.

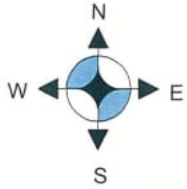
나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물현황도 기준하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

구분건물 감정평가요항표

라. 대상물건의 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	대전광역시 유성구 관평동 1343 메종드세이 제3층 제317호 외
-----	---



상세위치도



소재지	대전광역시 유성구 관평동 1343 메종드세이 제3층 제317호 외
-----	---



상 세 위 치 도

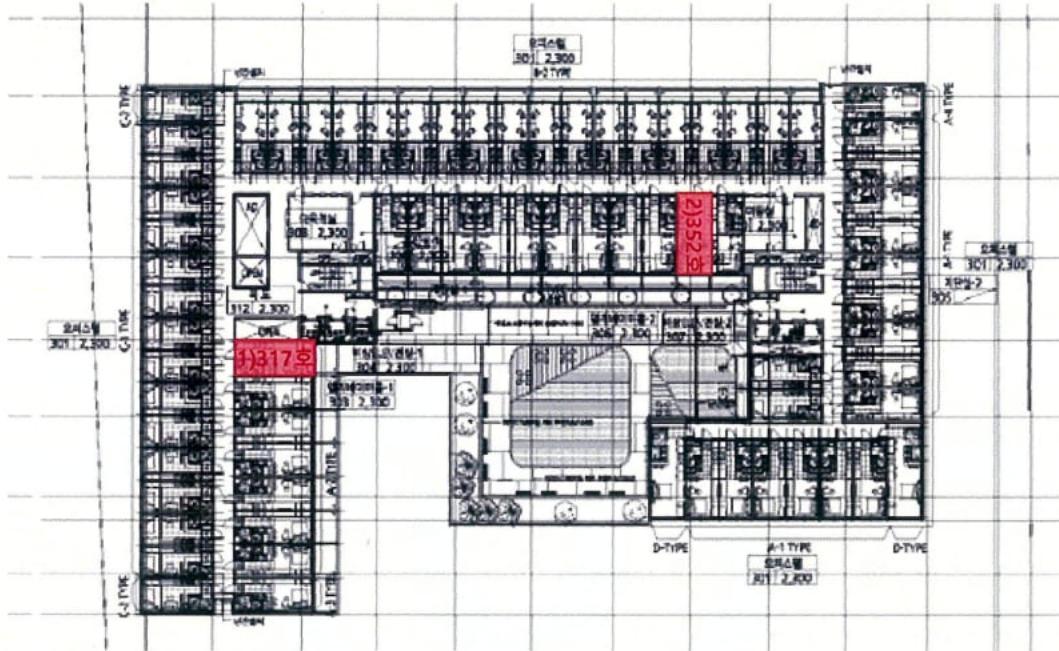


호별배치도 및 내부구조도

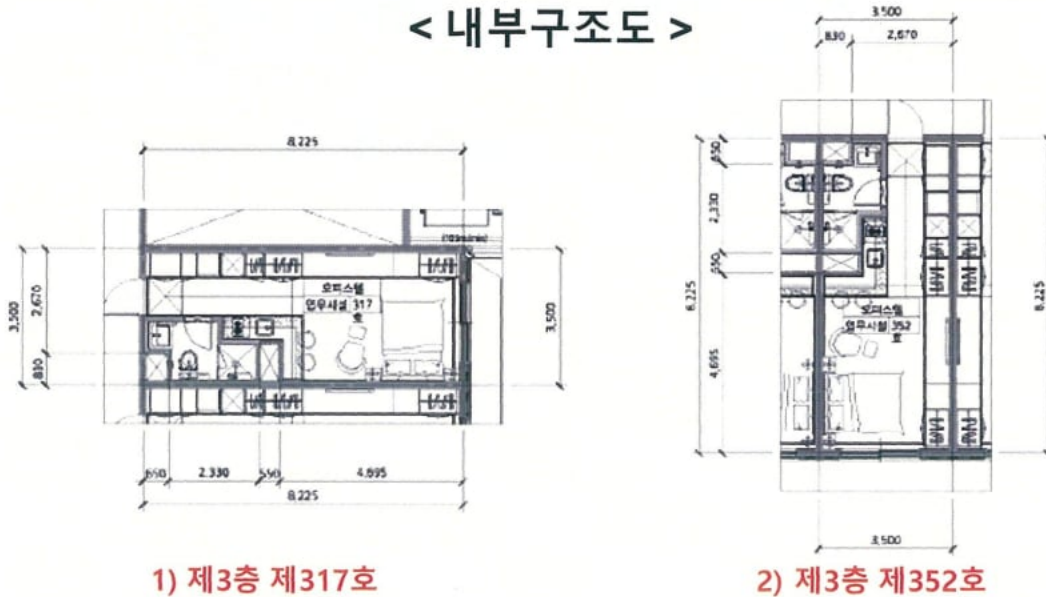


Scale : none

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

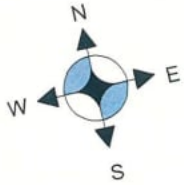


1) 제3층 제317호

2) 제3층 제352호

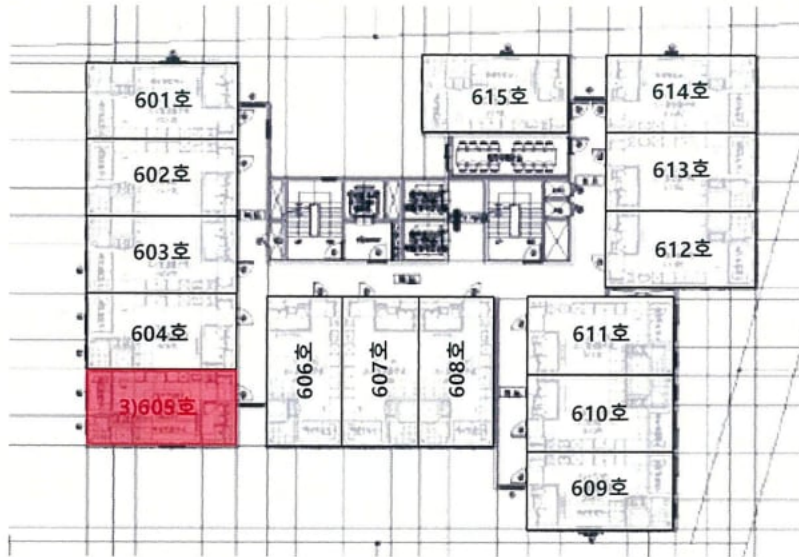
※ 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여
 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가
 있을 수 있는바, 경매 입찰 시 재확인 하시기 바랍니다.

호별배치도 및 내부구조도

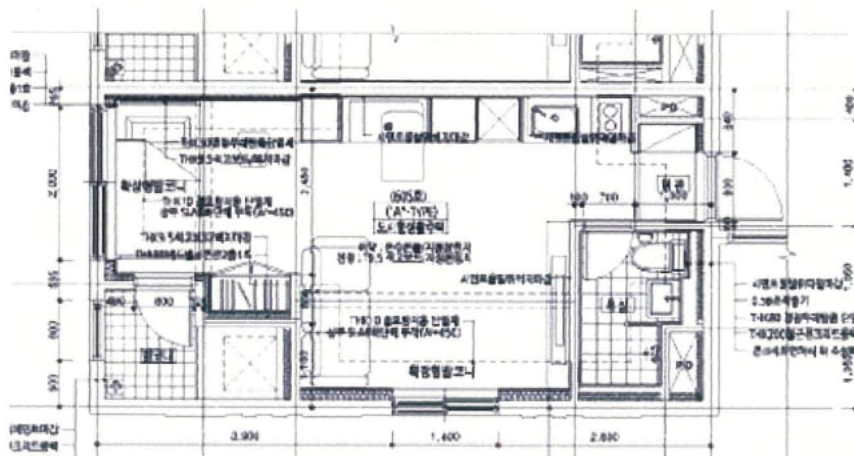


Scale : none

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



3) 제6층 제605호

※ 본건의 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

일련번호1,2

Page. 1



[대상물건 전경]



[대상물건 일련번호1,2 공동출입구 전경]

사 진 용 지

일련번호1,2

Page. 2



[대상물건 일련번호1 출입문 전경]



[대상물건 일련번호2 출입문 전경]

사 진 용 지

일련번호1,2

Page. 3

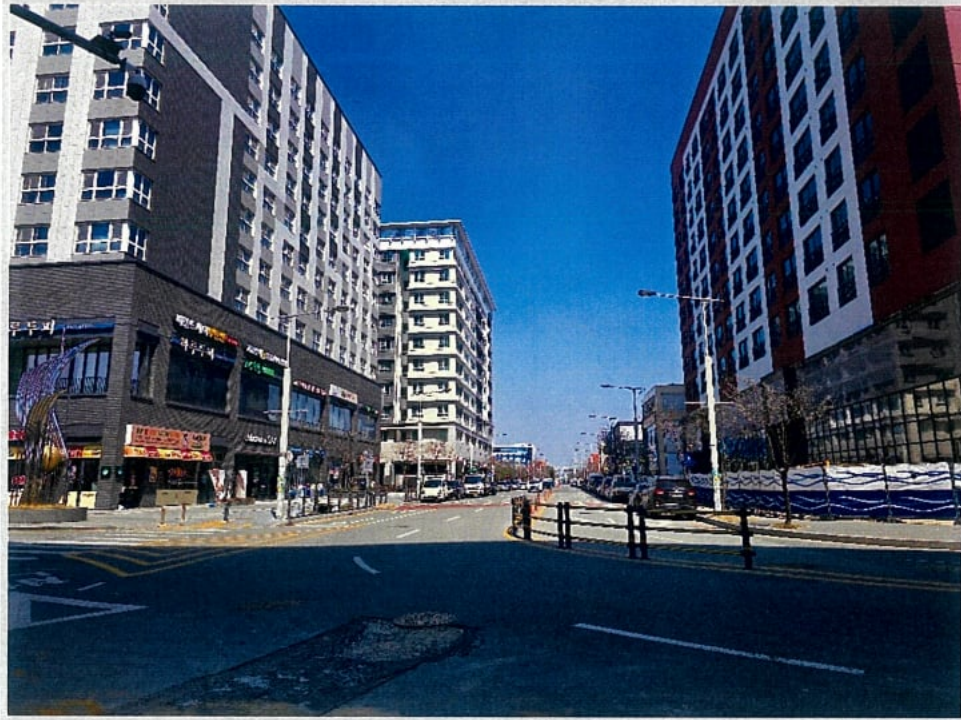


[대상물건 일련번호1 복도 전경]



[대상물건 일련번호2 복도 전경]

사 진 용 지



[대상물건 남동측에서의 주위 전경]



[대상물건 북서측에서의 주위 전경]

사 진 용 지

일련번호3

Page. 5



[대상물건 전경]



[대상물건 일련번호3 공동출입구 전경]

사 진 용 지

일련번호3

Page. 6



[대상물건 일련번호3 출입문 전경]



[대상물건 일련번호3 복도 전경]

사 진 용 지



[대상물건 주위 전경]

(주)정일감정평가법인

우)30150 세종특별자치시 한누리대로 2009, 403호(소담동, 펠리체타워2) /TEL.(044)868-7450 FAX.(044)868-7449

문서번호: B2503-6-010
시행일자: 2025. 04. 08
수 신: 대전지방법원 사법보좌관 김정환
참 조:
제 목: 감정평가회보

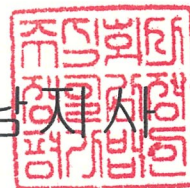
선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
처리과	번호				
담당자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 03. 27.자 귀 제 『2025타경502091』 호로 의뢰하신 『이병석 소유물건(2025타경502091)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)정일감정평가법인 대전충남지부



청 구 서

감정평가서번호 : B2503-6-010호

대전지방법원 사법보좌관 김정환 귀하

一 金 錢 十 萬 六 千 三 百 元 整 (₩762,300.-)

2025. 03. 27자 귀 제 『 2025타경502091 』 호로 의뢰하신 『 이병석 소유물건 (2025타경502091) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	398,942	※ 평가수수료 $((250,000 + 248,000,000 \times 11/10,000) \times (188,000,000/298,000,000) \times 0.8 + ((250,000 + 248,000,000 \times 11/10,000) \times (110,000,000/298,000,000) \times 0.7 = ₩398,942$
(나) 여비 및 출장비	235,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	20,000	
공 부 발 급 비	26,000	
기 타 실 비	13,000	
비 특별 용 역 비	-	
소 계	294,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩693,000	
부 가 가 치 세	₩69,300	
총 계	₩762,300	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩762,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(B2503-6-010)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협은행

301-0297-8557-81

(주)정일감정평가법인 대전충남지사

2025년 04월 08일

(주)정일감정평가법인 대전충남지사

세종특별자치시 한누리대로 2009, 403호(소담동, 펠리체타워2)

TEL.(044)868-7450

FAX.(044)868-7449

[공급자(사업자)등록번호 : 769-85-01139]