감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김은경 소유물건(2025타경502235)

의 뢰 인 : 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정서번호 : UI250429-04-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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)유앤아이감정평가법인 충청지사

TEL. 042-542-5123 FAX. 042-545-5123

UI250429-04-001

(부동산) 감정평가표

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

(주)유앤아이감정평가법인 충청지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지사장 이우탁 유우식

감정평가액	**오억칠백만원정 (₩507,000,000.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대전지방법원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김은경 (2025타경502235)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2025. 05. 02	2025. 04. 29 ~ 2025. 05. 02	2025. 05. 02

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	507,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩507,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	노은리슈빌3 아파트 제101동 제4층 제404호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대전광역시 유성구 지족동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 지족동로 124 (지족동, 노은리슈빌3)	1030 노은리슈빌 3 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층 1층 2층 ~ 21층 각 22층 ~ 24층 각	 508.6516 447.5918 223.7959			
1 (1)	상동	1030	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 소유권 1.x ------ 대지권	33,194 84.991 59.4248 x---- 33,194	 84.991 59.4248	507,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 157.1881㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 202,800,000 304,200,000	
	합 계						**₩507,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 지족동 소재 '대전반석고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '노은리슈빌3 아파트' 제101동 제404호에 대한 대전지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 29일 ~ 2025년 5월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

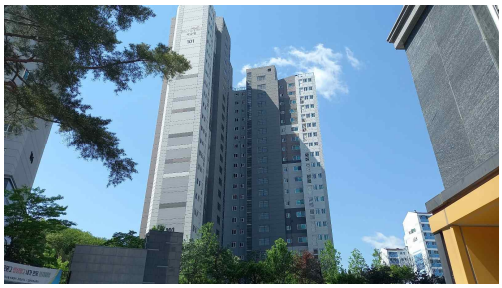
③ 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기, 인근 주민의 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 유성구 지족동 1030 노은리슈빌3 아파트 제101동 제404호
도로명주소	



주용도	공동주택(아파트) 507개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2015.05.21	
건물규모	층수	지하2 ~ 지상30층
	연면적	85,761.0028 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	101동/4/404	아파트	84.991	72.1971	157.1881	59.4248	54.07
합계 (1개호)			84.991	72.1971	157.1881	59.4248	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	지족동 1030	103/21/2101	아파트	84.991	157.1881	530,000,000 (@6,240,000)	2025.02.03 (2015.05.21)	-
#2	지족동 1030	101/1/103	아파트	84.9639	156.5984	480,000,000 (@5,650,000)	2024.12.18 (2015.05.21)	-
#3	지족동 1030	102/14/1404	아파트	84.991	157.1881	522,500,000 (@6,150,000)	2024.10.26 (2015.05.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">대전
유성구
아파트</td><td rowspan="4">-0.343%
(0.99657)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.02.03/
2025.05.02</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.01</td><td>87.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.03</td><td>87.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (87.1 - 87.4) / 87.4
≒ 0.99657</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	101/4/404	84.991	#1	6,240,000	1.000	0.99657	0.960	5,970,000	507,396,270	507,000,000
합계		84.991	-	-	-	-	-	-	-	507,000,000

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	지족동 1030 101/4/404	아파트	84.991	157.1881	513,000,000 (@6,040,000)	2024.08.19	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	지족동 1030 101/11/1104	아파트	84.991	157.1881	519,000,000 (@6,110,000)	2023.08.04 (2015.05.21)	법원경매
(3)	지족동1030 107/14/1401	아파트	102.967	185.5226	620,000,000 (@6,020,000)	2023.06.28 (2015.05.21)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	대전 유성구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	54,105,000,000	41,608,070,451	76.9	449	145	32.3
다세대	1,166,000,000	670,439,777	57.5	20	6	30.0
아파트	37,856,000,000	31,020,357,295	81.9	250	91	36.4
연립	1,110,000,000	802,308,000	72.3	4	1	25.0
오피스텔	3,043,000,000	1,999,564,479	65.7	38	15	39.5
오피스텔(주거)	6,426,000,000	3,492,353,000	54.3	104	20	19.2
주상복합(주거)	4,504,000,000	3,623,047,900	80.4	33	12	36.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제101동 제4층 제404호	84.991	59.4248	507,000,000
합계		84.991	59.4248	507,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 지족동 소재 '대전반석고등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 아파트단지지대로서, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

인근에 지하철역 '반석역, 지족역'이 소재하고, 노선버스정류장이 소재하여, 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 24층 중 제4층 제404호 건으로서,
외 벽 : 석재붙임 등 마감,
내 벽 : 타일붙임, 모르타르위 페인팅 등 마감,
바 닥 : 데코타일 등 마감,
창 호 : 하이새시 등 마감으로, 관리상태는 보통시됨.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 욕실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기, 위생설비 및 주차장, 엘리베이터 등을 갖추고 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 평지 부정형의 토지로서, 아파트단지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

(8) 토지이용계획 및 제한상태

지족동 1030 :도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(노은3 보금자리주택지구), 소로3류(폭 8m 미만)(2013-06-24)(소로3류-지족6)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

서측으로 노폭 약 20M 내외의 아스팔트포장도로에 접하고 있음.

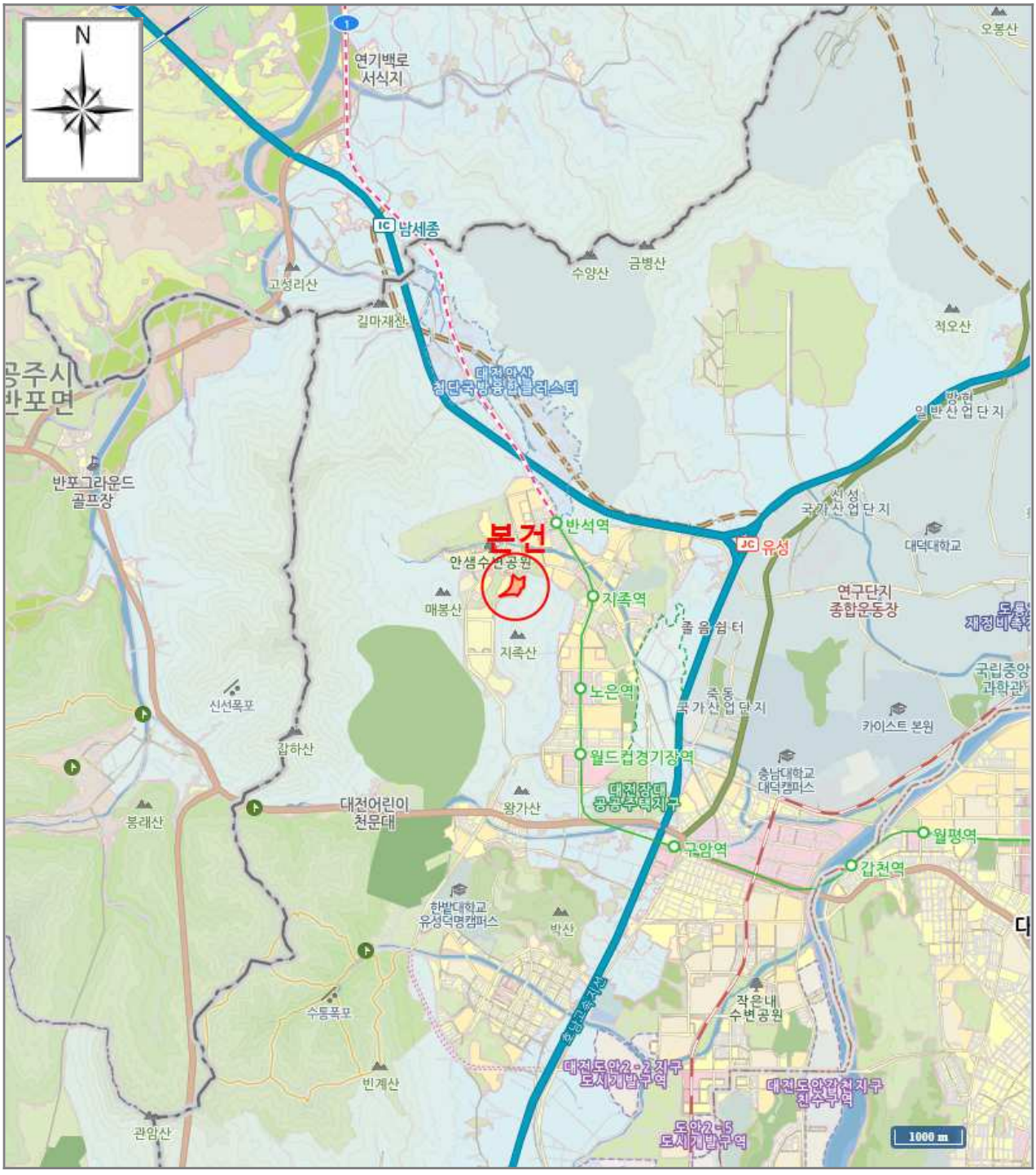
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 해당사항 없음.

UI250429-04-001

광 역 위 치 도

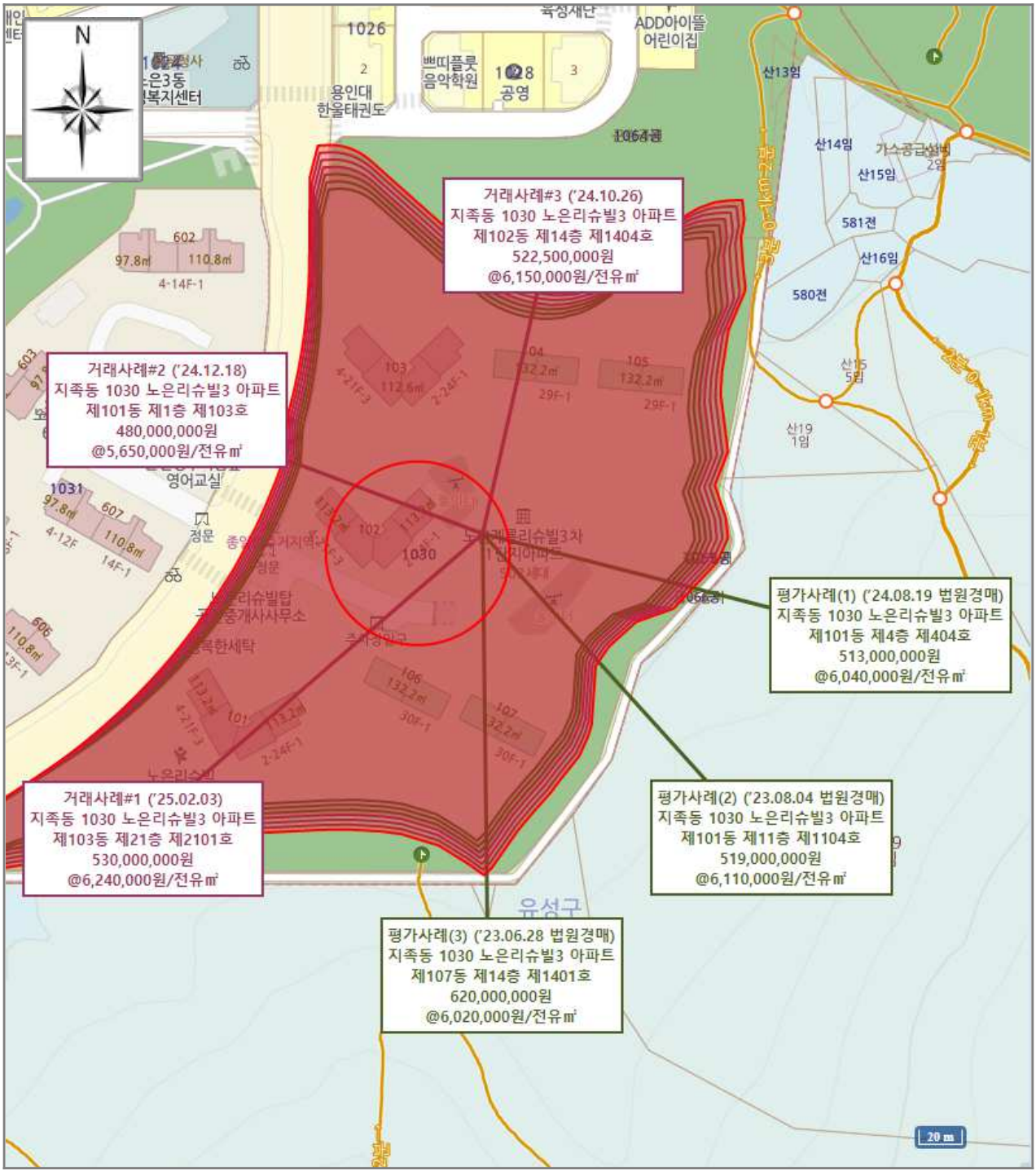
소 재 지	대전광역시 유성구 지족동 1030 노은리슈빌3 아파트 제101동 제4층 제404호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

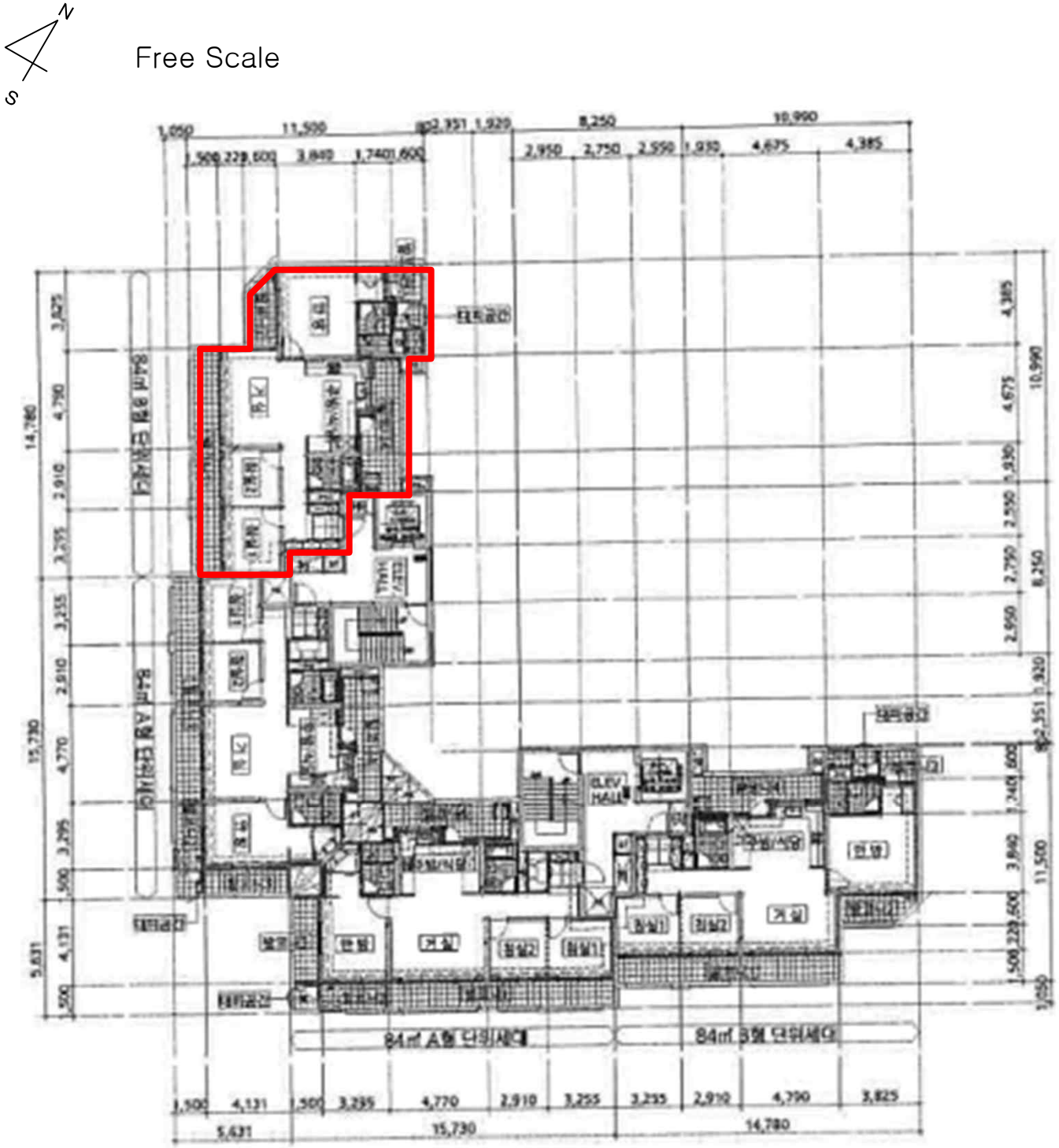
소 재 지	대전광역시 유성구 지족동 1030 노은리슈빌3 아파트 제101동 제4층 제404호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

층 별 배 치 도

Free Scale



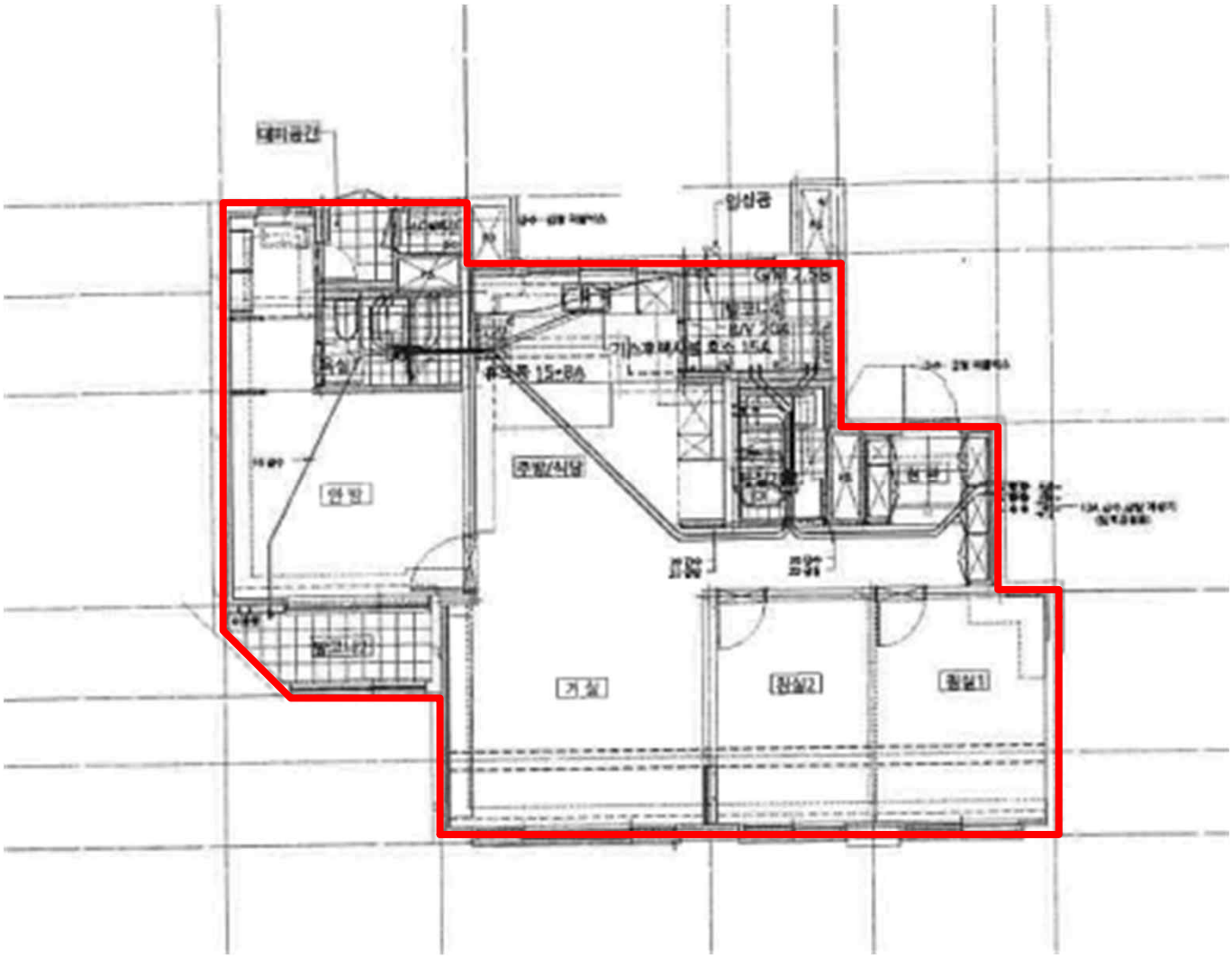
대전광역시 유성구 지족동 1030 노은리슈빌3아파트 제101동 제4층

층 별 배 치 도

N

S

Free Scale



대전광역시 유성구 지족동 1030 노은리슈빌3아파트 제101동 제4층 제404호

UI250429-04-001

사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 유성구 지족동 1030

101동 전경

101동 3,4호 라인 지하 출입구

UI250429-04-001

사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 유성구 지족동 1030

제404호 현관

101동 출입구

UI250429-04-001

사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 유성구 지족동 1030

노은리슈빌3 아파트단지 전경