

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유재일 외 2명
소유물건(2025타경502531(2))

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: 소만1-250603

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.

소만감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 은

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유재일 외 2명 (2025타경502531(2))		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.18	2025.06.16 ~ 2025.06.18	2025.06.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	100,000,000
	합 계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 서구 갈마동 소재 “갈마초등학교” 남동측 인근에 위치하는 아파트 4층 403호로서 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.18.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 호별위치, 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장, 평가전례 및 표준적이용 등을 고려하여 개략적으로 작성하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 서구 갈마동 264-7		
건물명/층/호수	아파트 4층 403호		
용도지역	제2종일반주거지역		
건물구조 및 규모	철근콘크리트조 아스팔트층글기외지붕 5층		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	1995.06.05.
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1	4층 403호	57.36	14.75
			32.55

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인일
1	갈마동 264-7	아파트	2층/000호	57.36	32.55	100,000	2025.04.25
							1995.06.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사례의 선정

거래사례는 대상물건이 소재하는 건물에 소재하는 등 대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높으므로 사례1을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사례1은 주변시세, 평가전례 등과 비교하여 정상적인 거래로 사료됨.(1.000)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.(2025.03=100)

구분	기준시점 거래시점	가격지수 (년월)	시점수정치
본건	2025.06.18	99.7 (2025년 05월)	99.7/100.0 ≒ 0.99700
사례1	2025.04.25	100.0 (2025년 03월)	

※ 기준시점 현재의 매매가격지수가 미고시된 바, 전월 지수를 적용하였음.

6. 가치형성요인비교

(1)기호1

요 인	항 목	격차율		비 고
		비교사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	동일 건물에 소재하는 바, 외부요인 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에	1.00	1.00	동일 건물에 소재하는 바, 내부요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	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	1.00	1.00	층별 위치별 효용 등 차이는 미미 한 바, 호별요인 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계 치		1.00	1.00	1.00

7. 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 가격(천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가격 (천원)	비준가격 (원)
					본건	사례		
1	100,000	1.000	0.99700	1.000	57.36	57.36	99,700	100,000,000

(산출가격 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치 × 본건면적/사례면적)

III. 감정평가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

100,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격 자료

(1) 인근지역의 평가전례(적정사례없음)

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	목적	평가액 (천원)	기준시점
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

(2) 인근 부동산 가격수준 조사

본건 규모의 집합건물에 대한 일반적인 가격수준은 규모 및 층별에 따라 차이를 보이고 있으나 대체적으로 약 100,000,000원 내외 정도로 거래되고 있는 것으로 조사되었음.

3. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

주 소	건물명/동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
대전광역시 서구 갈마동 264-7	아파트	4층 403호	57.36	32.55	100,000,000

구분건물감정평가명세표

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. 대전광역시 서구 갈마동 [도로명주소] 대전광역시 서구 신갈마로 240번길 34 (갈마동)	264-7 아파트 및 점포	대 공동주택 (아파트, 점포)	제2종일반주거지역 철근콘크리트조 아스팔트침골기와 지붕 5층	651						
										260.14	
										261.04	
										261.04	
										261.04	
										261.04	
										261.04	
										261.04	
										57.36	57.36
										32.55	32.55
		651x---	651								
		1. 소유권대지권									
			(내) 철근콘크리트조 4층 403호	57.36	57.36	100,000,000	비준가격				
				32.55							
				651x---	32.55						
				651							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,000,000 40,000,000					
합 계						₩100,000,000.-					
			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 갈마동 소재 "갈마초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 연립주택 등 공동주택, 단독주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임. 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 아스팔트싱글기와지붕 5층 건물(1995년 06월 05일 사용승인) 내 4층 403호로서
외벽 : 치장벽돌 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 전기설비 등이 되어 있으며 난방시설이 갖추어져 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

대체로 장방형의 토지이며, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 폭 8미터미만의 도로에접하며, 북측도로에서 건물 주차장으로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-11-24), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2023-12-29)(둔산여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2023-12-29)(둔산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

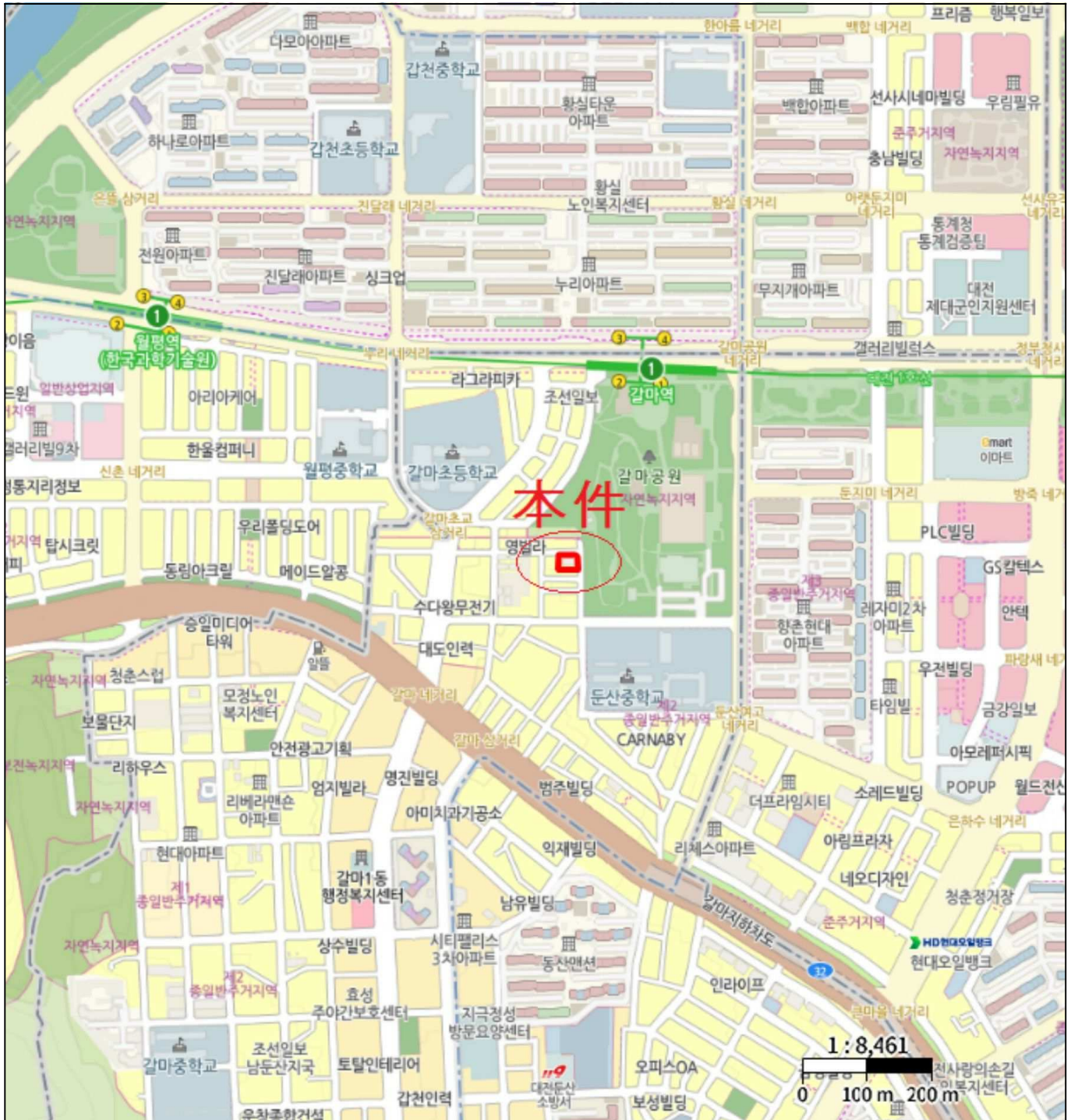
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계미상임.

위치도



소재지	대전광역시 서구 갈마동 264-7 4층 403호
-----	----------------------------



지 번 약 도



소재지 대전광역시 서구 갈마동 264-7 4층 403호



내부 구조도



소재지

대전광역시 서구 갈마동 264-7 4층 403호

<호별 배치도>

