감 정 평 가 서

건 명	이명래의 파산관재인 우종현 소유물건 (2025타경1931)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	12-250522-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

(건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 광 민

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱 (서명또는인)

감정평가액	사억구천사백팔십이만오천원정(₩494,825,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이명래의 파산관재인 우종현 (2025타경1931)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	-	2025.06.10	2025.05.23 ~ 2025.06.10	2025.06.10

감정평가내용	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
	건물	395.86	건물	395.86	1,250,000	494,825,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩494,825,000

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)
최 현 석

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

가. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 문화동 소재 '충남대학교 보운캠퍼스' 남동측 인근에 위치하는 건물로서, 대전지방법원의 경매목적 감정평가임.

나. 대상물건의 개요

- **건물**

	기호	구조 / 지붕	용 도	건축허가 세부용도	층수	면적(㎡)	사용승인일
건물	1	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕	단독주택 (다중주택), 제2종근린 생활시설 (사무소)	계단실	1층	20.16	건축법상 사용승인 받지 않은 건물임
				다중주택(2호), 공동취사장	2층	108.155	
				다중주택(3호)	3층	107.245	
				다중주택(2호)	4층	76.315	
				제2종근린생활시설 (사무소)	5층	83.985	
	합 계					395.86	-

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 관련법령· 고시 및 감정평가 일반이론 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조에 따라 가격조사완료일자인 2025년 06월 10일로 결정하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 23일 ~ 2025년 06월 10일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

다. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가) 에서는 "건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다"라고 규정함.

2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법 및 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

- 본건 건물의 위치확인은 '지적도 및 현장조사시 목측'에 의한 것으로 정확한 경계 확인은 측량을 요하니, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

- 본건 감정평가는 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가로서, 이를 토지 수반여부에 구애없이 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

- 본건 건물은 2021.11.16일자로 건축허가를 득하였으며, 현재 공사중단으로 사용승인을 득하지 못한 상태에서 임의경매 개시결정등기의 촉탁으로 인하여 소유권보전등기가 이루어진 건물로서, 향후 동 행정처분의 취소, 철회, 변경되는 경우와 공사의 진행의 정도 따라 가격변동이 있을 수 있으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

- 본건은 신축중에 공사중단된 건물로서, 건물의 현 공정상태(공정률) 및 공사도급계약금액, 관리상태, 건축비 등을 종합적으로 감안하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

- 본건 건물에는 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 등기사항전부증명서상 면적에 미포함된 1층 소재 '주차장', 2~5층 소재 '(확장)발코니', 옥상 소재 '계단실' 등이 소재하나, 이는 본건 건물과 일체로 건축중인 건물인 바, 이를 감안하여 건물가격에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 개요

본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조· 용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법 및 현공정상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병행 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 참고가격 (건물신축 표준단가)

[출처: 한국부동산연구원, 2024년]

분류번호	용도	구 조	급수	내용연수	표준단가(원/㎡)	비고
1-5-5-9	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	50 (45~55)	1,713,000	-
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	50 (45~55)	1,362,000	-

나. 참고가격 (본건 표준도급계약내용)

계약일자	계약금액(원) (부가가치세포함)	공급가액(원)	도급인	수급인	비고
2022.12.28	796,378,000	723,980,000	이명래	(주)창조종합건설 심재홍	표준도급계약서 참고

다. 기타참고(본건 건축공사 공정률)

본건 건축공사 공정률	비고
65%	동 공정률은 본건과 관련하여 법원에서 감정된 공정률임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 재조달원가의 산정

표준단가는 상기와 같으나 본 건물의 신축년도, 마감재, 관리상태, 표준건물과의 개별격차 등의 제반사항을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 표준단가 및 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
1	1~5층	1,250,000	포함평가	1,250,000

※ 부대설비 보정단가: 본건 건축공사에는 위생 및 급.배수설비, 전기설비, 난방설비, E/V설비, 기타설비 등(면적에 미포함된 1층 소재 주차장, 2~5층 소재 (확장)발코니, 옥상 소재 계단실 등)이 포함되어있음.

3. 적용단가

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과년수		잔존가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
				실제	유효			
1	1~5층	1,250,000	50	0	0	50/50	1,250,000	1,250,000

※ 현 공정상태(공정률), 공사계약금액, 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 재조달원가에 반영 관찰감가하였음.

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1~5층	395.86	1,250,000	494,825,000
건물 감정평가액의 결정				**494,825,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법 및 관찰감가법'을 병행하여 평가하였음.

기 호	구분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	1~5층	395.86	1,250,000	494,825,000
건물 감정평가액의 결정				**494,825,000**

※ 세부내역은 후첨 "건물 감정평가명세표" 참조

2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매목적의 감정평가로서, 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단 되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대전광역시 중구 문화동	11-67 위 지상	단독주택 (다중주택), 제2종 근린생활시설(사무소)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 평스라브지붕 5층					건축법상 사용 승인을 받지 않은 건물임
				1층	20.16	395.86	1,250,000	494,825,000	관찰감가
				2층	108.155				
				3층	107.245				
				4층	76.315				
				5층	83.985				
	합 계							**₩494,825,000.-**	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 **(2) 이용상태** **(3) 설비내역**
(4) 부합물 및 종물 **(5) 공부와의 차이** **(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 지상5층 건물로서,
(사용승인일: 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물임.)

외벽: 드라이비트 등 마감(미완료 상태).
내벽: 철근콘크리트 마감(미완료 상태).
바닥: 철근콘크리트 마감(미완료 상태).
창호: 샷시창호 마감(미완료 상태).

(2) 이용상태

본건은 '다중주택, 제2종근린생활시설(사무소)'로 건축허가를 득하였으며, 별첨 '사진용지'와 같이 현황 골조공사는 완료되었으나, 외.내부공사(외부마감(드라이비트공사),바닥,내벽,천정,창호,기타시설 등)는 중단된 상태임.

(3) 설비내역

본건은 위생 및 급.배수설비, E/V설비, 2~5층 바닥난방설비 등이 포함된 건축공사로서, 현황 공사 중단된 상태임.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

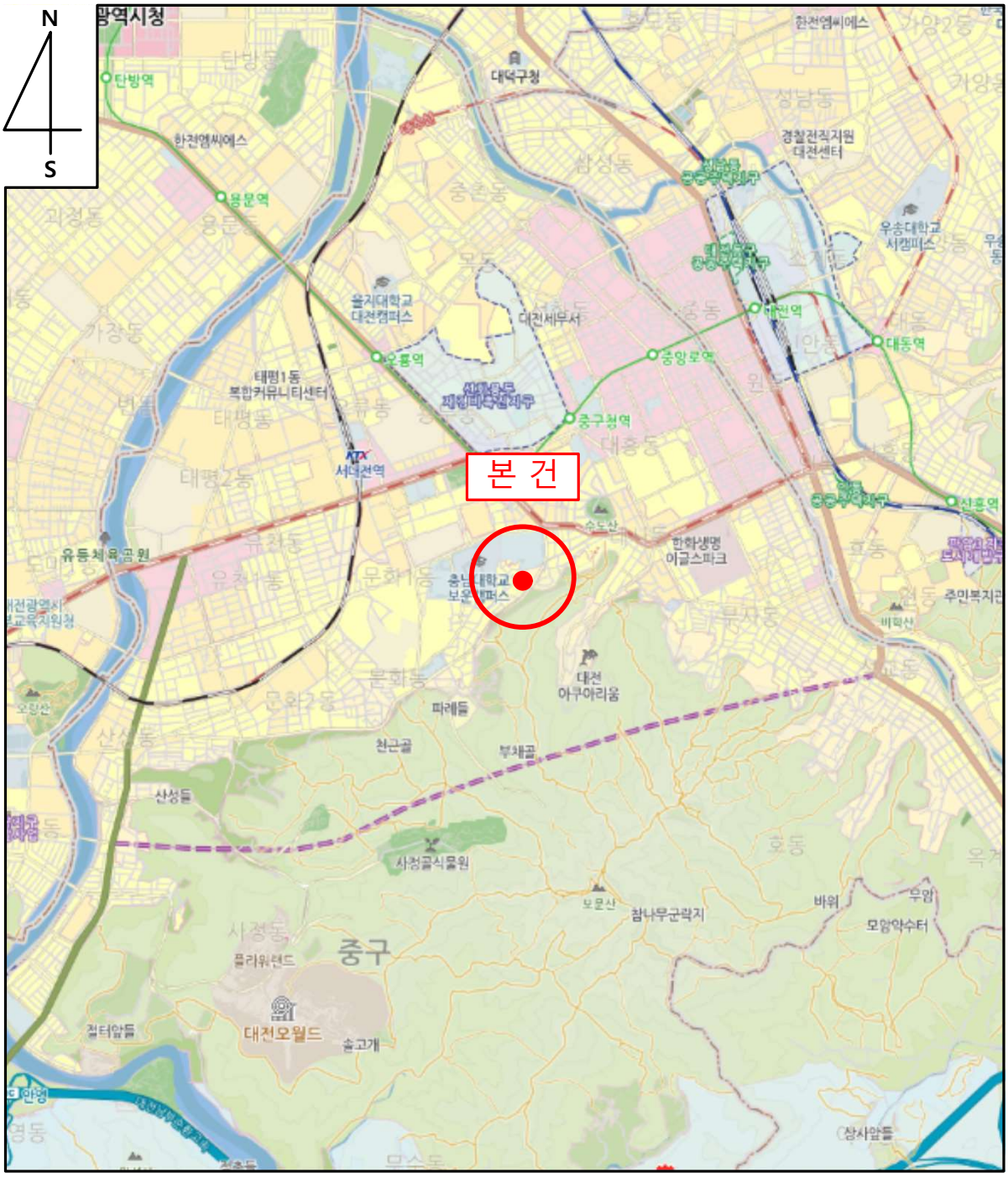
(1) 건물의 구조 **(2) 이용상태** **(3) 설비내역**
(4) 부합물 및 종물 **(5) 공부와의 차이** **(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기　　타: 없　음.

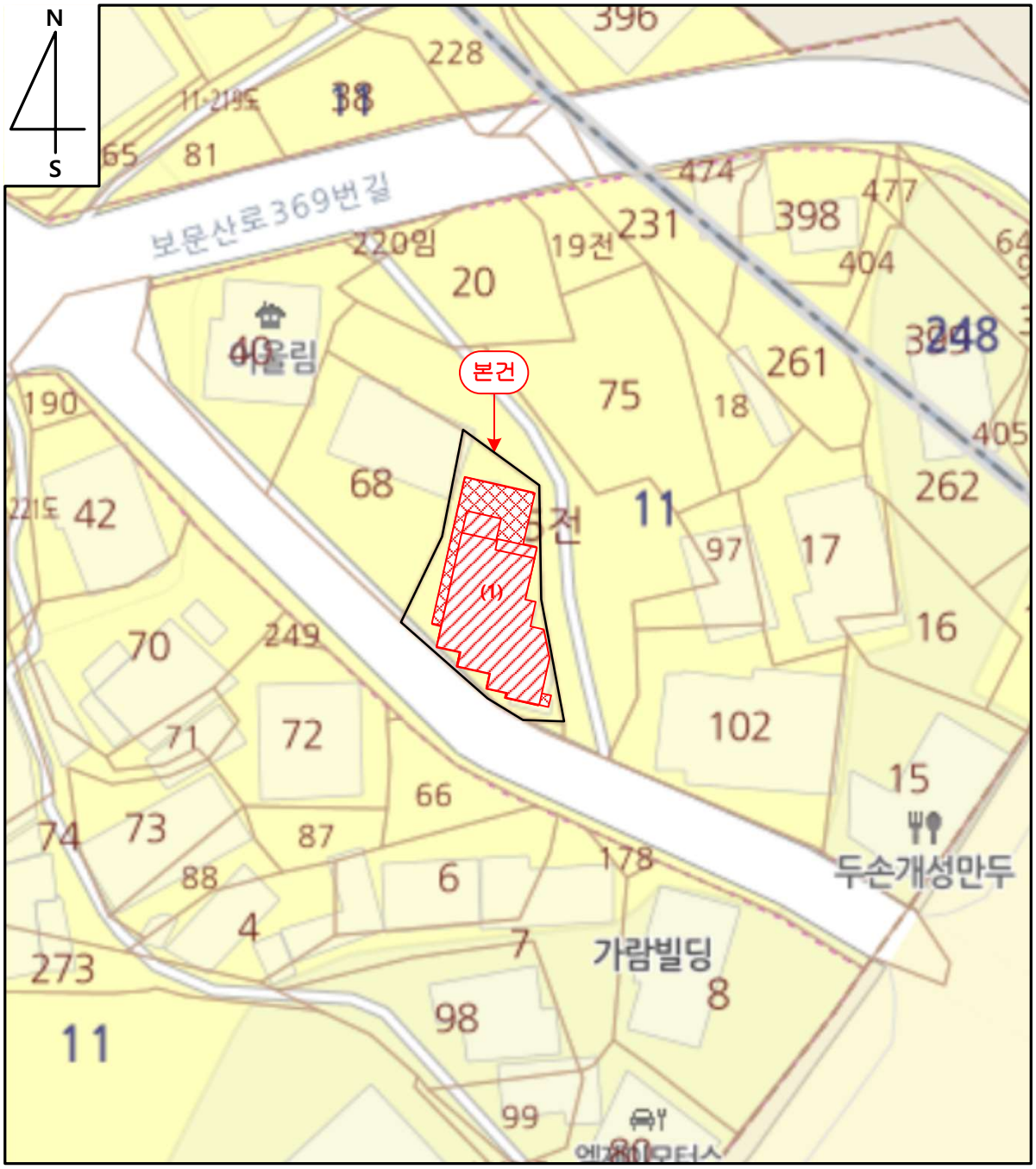
광 역 위 치 도

소 재 지	대전광역시 중구 문화동 **11-67** 번지



상 세 위 치 도

소 재 지	대전광역시 중구 문화동 **11-67** 번지



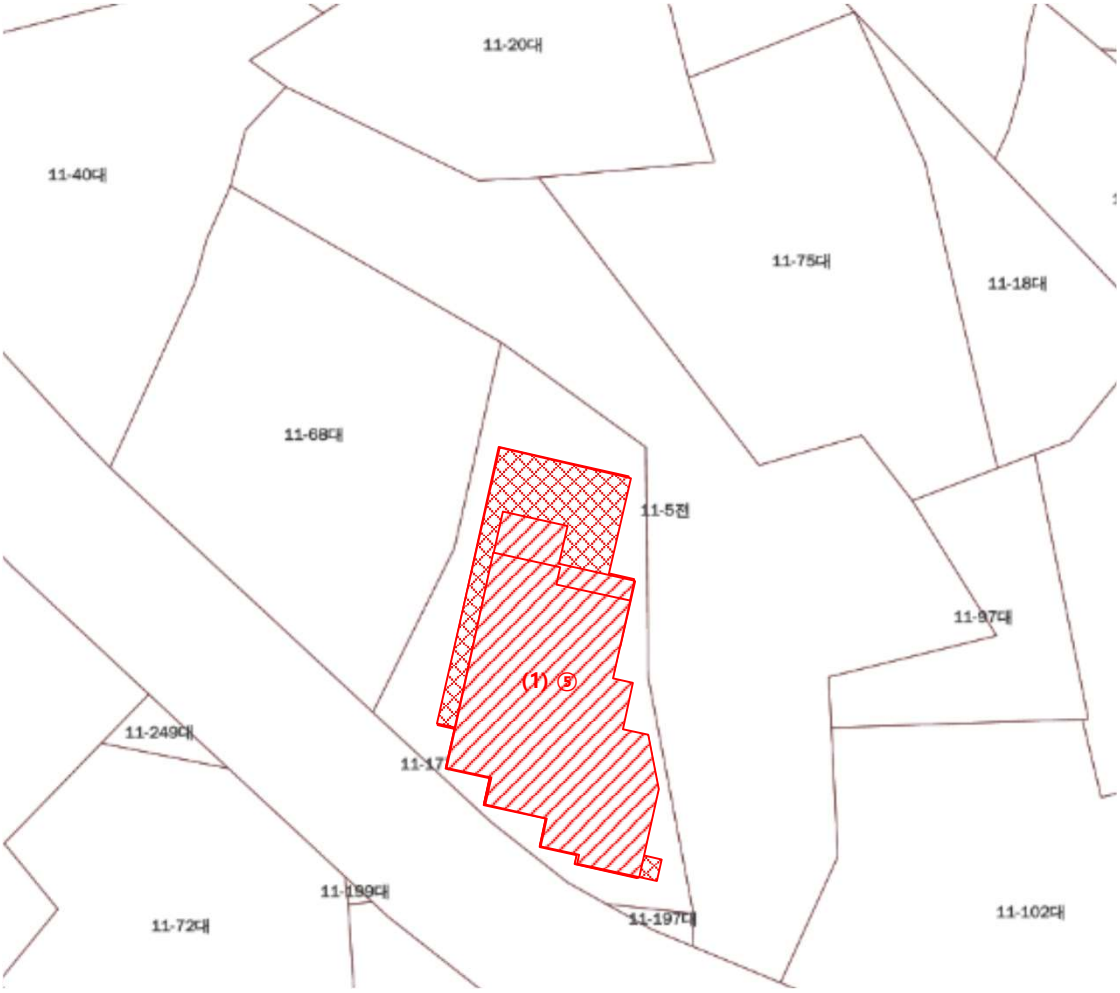
본 건 ●	공시지가 ◔	평가사례 ●	거래사례 ●

지적 및 건물 개황도

N

S

S : No Scale

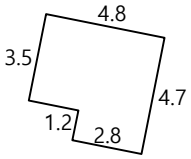


범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

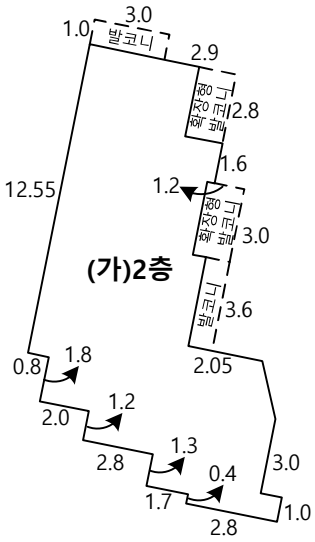
(주) 감정평가법인태백대전충남지사

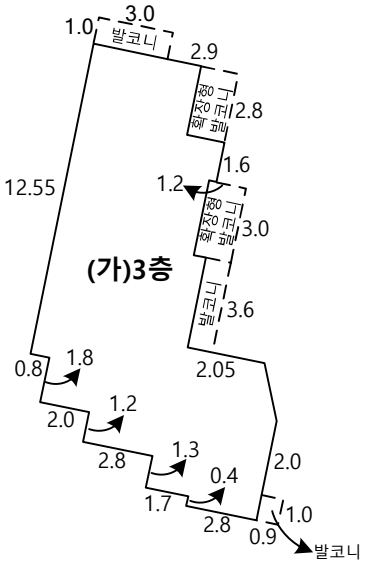
지적 및 건물 개황도

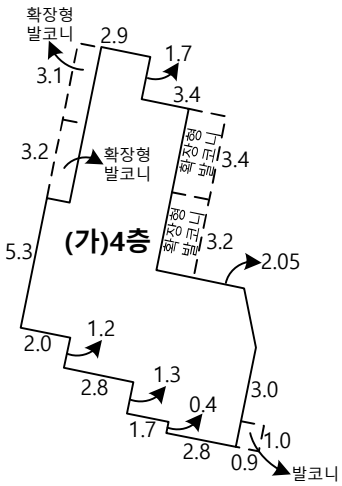
S : No Scale

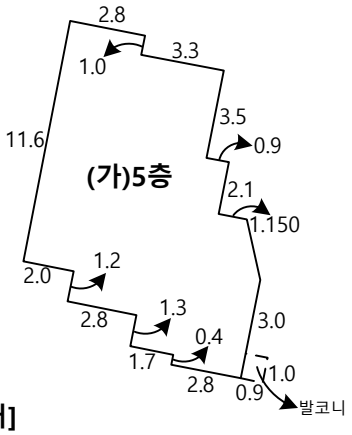


(가)1층









[면적산출근거]

기호(가) 1층 : (공부 20.16㎡)
기호(가) 2층 : (공부 108.155㎡)
기호(가) 3층 : (공부 107.245㎡)
기호(가) 4층 : (공부 76.315㎡)
기호(가) 5층 : (공부 83.985㎡)

사 진 용 지

본건 주변 전경 - 본건 북측 인근에서 촬영

본건 전경 - 본건 남동측에서 촬영

사 진 용 지

본건 전경 - 본건 서측에서 촬영

본건 전경 - 본건 북측에서 촬영

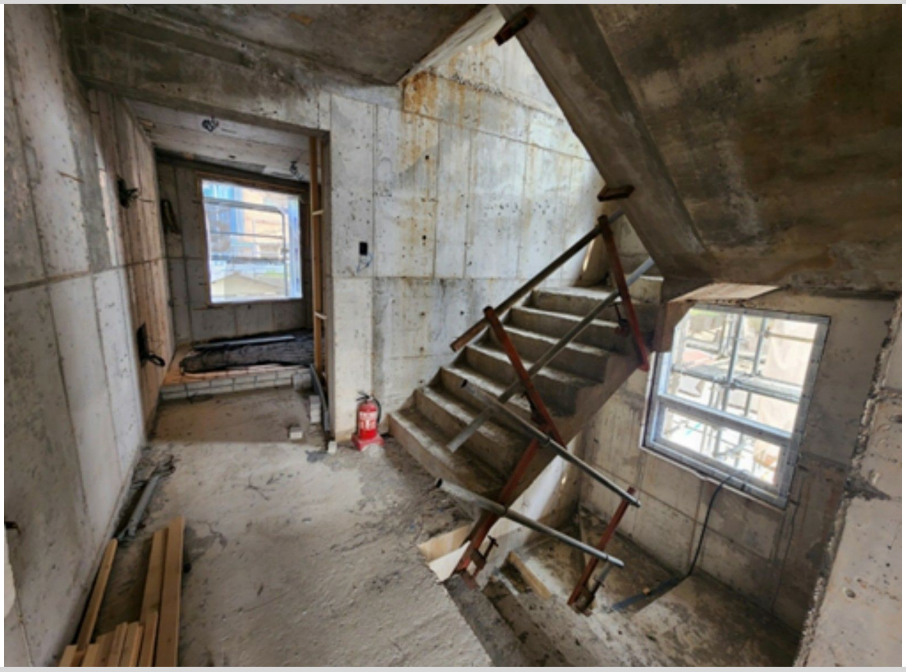
사 진 용 지

본건 1층 전경

본건 1층 전경

사 진 용 지

본건 1층 소재 '주차장' 전경



본건 2층 내부 전경

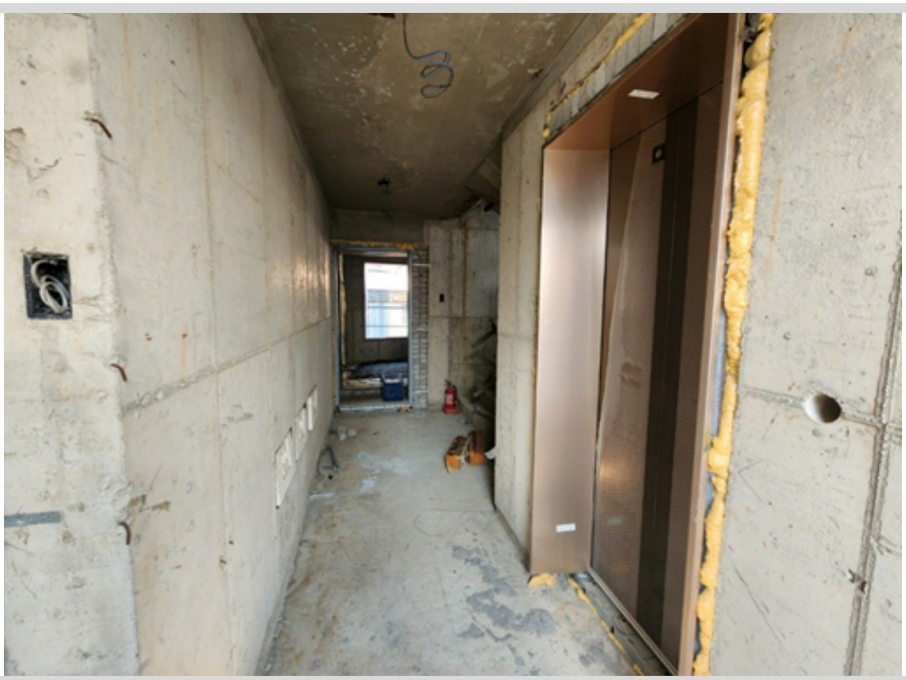
사 진 용 지

본건 2층 내부 전경

본건 2층 내부 전경

사 진 용 지

본건 2층 내부 전경



본건 3층 내부 전경

사 진 용 지

본건 3층 내부 전경

본건 3층 내부 전경

사 진 용 지

본건 3층 내부 전경

본건 4층 내부 전경

사 진 용 지

본건 4층 내부 전경

본건 4층 내부 전경

사 진 용 지

본건 5층 내부 전경

본건 5층 내부 전경

사 진 용 지

본건 5층 내부 전경

본건 옥상 소재 '계단실' 전경