

감정평가서

건명	주식회사 고향우돈 소유물건(2025타경503149)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	유은1046-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

유은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 병 호

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 고향우돈 (2025타경503149)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.14 ~ 2025.08.26	2025.09.05		
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
	다세대주택	1개호 이	다세대주택	1개호 하 여	-	140,000,000 백
	합 계					₩140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 삼성동 삼창아파트 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(도시형 생활주택) 3층 301호로서, 『주식회사 고향우돈 소유물(2025타경503149)』에 대한 대전 지방법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 8월 26일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.8.14. ~ 2025.8.26.이고, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

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

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

라. 그 밖의 참고사항

- (1) 본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유및관리에 관한 법률’ 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 참고바람.

(3) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유및관리에관한법률’ 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에따라 분양 및 거래가 이루어지고 가격이 형성되므로 본건 평가에 있어 대지권면적을 포함하여 평가하였음.

(4) 본건과 주위 각호의 위치확인 및 호별배치도는 집합건축물 대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 확인하였는바 본건 진행시 별도 확인 바람.

(5) 본건은 현장 조사시 이해관계인 부재로 내부구조, 설비, 이용상태 등은 일반적인 이용을 기준으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

(6) 본건에 유치권행사중 안내표시 부착되어 있는바 본건 진행시 별도확인바람.

(7) 본건 일대 다세대주택(도시형생활주택)은 대체로 시점 및 목적에 따른 주관적가치편차가 큰 편임으로 본건 참여시 주위환경의 변화, 유사 물건 수요성 변동추이, 관리상태, 목적적합성 등에 대해 세심한 관찰, 분석 및 확인 바람.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구 분	내 용				
소재지	대전광역시 중구 산성동 306-99 (대전광역시 중구 대둔산로 386번길70-41(산성동))				
건물명, 층	다세대주택(도시형생활주택) 3층				
용 도	다세대주택			사용승인일	2019.10.22
면 적	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	301호	50.97	12.0732	63.0432	314x42.2452/314

※ 공용면적은 집합건축물대장상 계단실등 공용부분 면적 합계 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS)등]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유면 적(㎡)	거래가격 (천원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	자료 출처	거래시점
①	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-1**, 도*** 5**호	50.44	139,370.34	2,763,000	실거래 정보	2023.10
②	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-1**, 스*** 5**호	59,9462	150,000	2,502,000	실거래 정보	2022.5.
③	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-9*, 그***** 4**호	43.7425	89,000	2,035,000	실거래 정보	2024.2.
④	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-1**, 스*** 3**호	59.9462	125,000	2,085,000	실거래 정보	2023.1.
⑤	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-3*, 황*** 2**호	54.36	104,000	1,913,000	실거래 정보	2025.6.
⑥	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-9*, 그***** 4**호	50.97	170,000	3,335,000	실거래 정보	2019.11.
⑦	매매	대전광역시 중구 산성동 3**-9*, 그***** 2**호	50.97	170,000	3,335,000	실거래 정보	2019.11.

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

인근 거래사례중 대상물건과 현상, 시점수정등 정상 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례①을 본건의 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

상기 거래사례에 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기의 반영 여부는 알수없으며 인근정상가격수준대비 사정보정 불필요한 것으로 판단됨(1.00).

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 집합건물시점수정(주거용부동산 동향조사)내 『대전광역시 연립다세대 매매가격지수』(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템)가 본건 용도, 주위환경 등을 잘 반영하는 것으로 판단되어 이를 이용하여 본건의 시점수정치로 적용함.

연립다세대, 지역 :대전광역시(23.10.30~25.08.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2023.10.30, 2023년09월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.08.26, 2025년07월 지수를 적용함.

2023.10.30 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 101.1

2025.08.26 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.5

시점수정치 : $99.5/101.1 \approx 0.98417$

- 대전광역시 연립다세대 매매가격지수

구 분	2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월
대전광역시	100.9	100.8	100.7	100.6	100.5	100.4	100.4	100.3

구 분	2024년 9월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월	2025년 1월	2025년 2월	2025년 3월	2025년 4월
대전광역시	100.3	100.3	100.2	100.2	100.1	100.1	100.0	99.9

구 분	2025년 5월	2025년 6월	2025년 7월	2025년 8월	2023년 9월	2023년 10월	2023년 11월	2023년 12월
대전광역시	99.6	99.5	99.5	-	101.1	101.1	101.0	101.0

(나) 시점수정치 산출

기 간	변동률(%)	비 고
2023.10.30 ~ 2025.8.26.	0.98417 (-1.583%)	연립, 다세대. 지역:대전광역시 (23.10.30~25.08.26) 2023.10.30 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 101.1 2025.08.26 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/101.1 \approx 0.98417$

※ 2025년 8월 이후의 가격지수가 현재 미고시 상태로 이후는 2025년 7월 가격지수를 기준으로 하였음.

(5) 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▷ 기호(1)/ <사례 ①>

조건	구 분	격차율	비 고
	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	본건은 사례대비 접근조건 유사함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성, 노후도, 전용률	0.99	본건은 사례대비 노후도 등 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 사례대비 위치별효 용등 호별요인 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인 대등함.
누 계		1.01	기호(1); 1.00 x 0.99 x 1.02 x 1.00

(6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (천원)
1	139,370,340	1.00	0.98417	1.01	50.97/50.44	139,991,418	140,000

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 인근 평가사례[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	기준시점
㉠	담보	대전광역시 중구 산성동 3**-9* 그***** 5**호	50.97	42.2452	136,000	2,668,000	협회 전례	2024.5.14
㉡	경매	대전광역시 중구 산성동 3**-9* 그***** 4**호	50.97	42.2452	140,000	2,747,000	협회 전례	2023.6.30

4. 호가수준

인근 유사 물건의 가격수준은 층별, 향별, 위치별 차이가 있으며 대체로 전유면적 ㎡ 기준 대체로 2,000,000~3,000,000원 정도로 시점, 목적에 따른 주관적 호가수준 편차가 큰것으로 탐문됨.

IV. 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 구분건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	전유면적당 적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	50.97	2,747,900	140,000,000

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 중구 산성동	306-99 그린힐빌 리지	다세대주택 (도시형생 활주택)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층				<도로명주소> 대전광역시 중구대둔산로 386번길70-41 (산성동)
				(내) 철근콘크리트구조 3층301호 (1)소유권 대지권	50.97 42.2452 ----- 314	50.97 42.2452 ----- 314	140,000,000	비준가격 공용부분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,000,000 112,000,000	
	합 계						₩140,000,000.-	
				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 중구 산성동 삼창아파트 남서측 인근에 위치하고 주위는 공동주택, 단독 주택, 임야 등으로 형성되었으며 주거용부동산으로서의 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 등이 소재하며 일반적인 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건(사용승인: 2019.10.22)내 3층 301호로서

- 외벽: 치방벽돌쌓기등 마감.
- 내벽: 벽지 및 타일등 마감.
- 창호: 새시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 표제부 주용도상 다세대주택(도시형생활주택), 전유부 용도상 다세대주택 임.

(5) 설비내역

급탕, 급배수 등 위생설비, 화재탐지및 소화설비, 승강기설비, 개별난방설비 등 됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

대체로 사다리형 토지로서 북측 인접도로 대비 대체로 등고 평탄하고 남측 인접지 대비 저지이며 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 포장도로에 접하며 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

대체로 부합함.

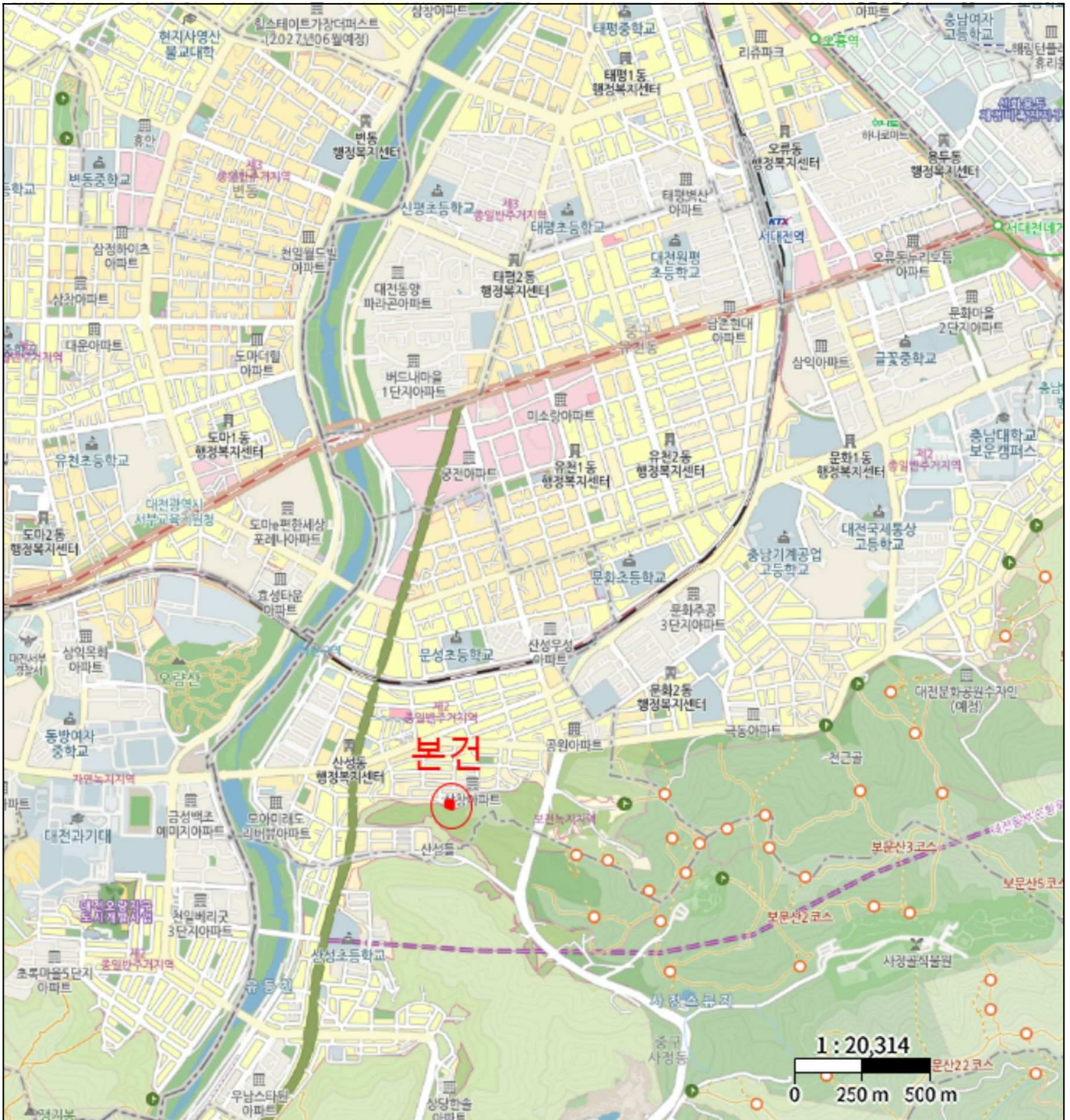
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 본건은 현장 조사시 이해관계인 부재로 내부구조, 설비, 이용상태, 현상 등은 일반적인 이용을 기준으로 집합건축물대상상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

광역 위치도



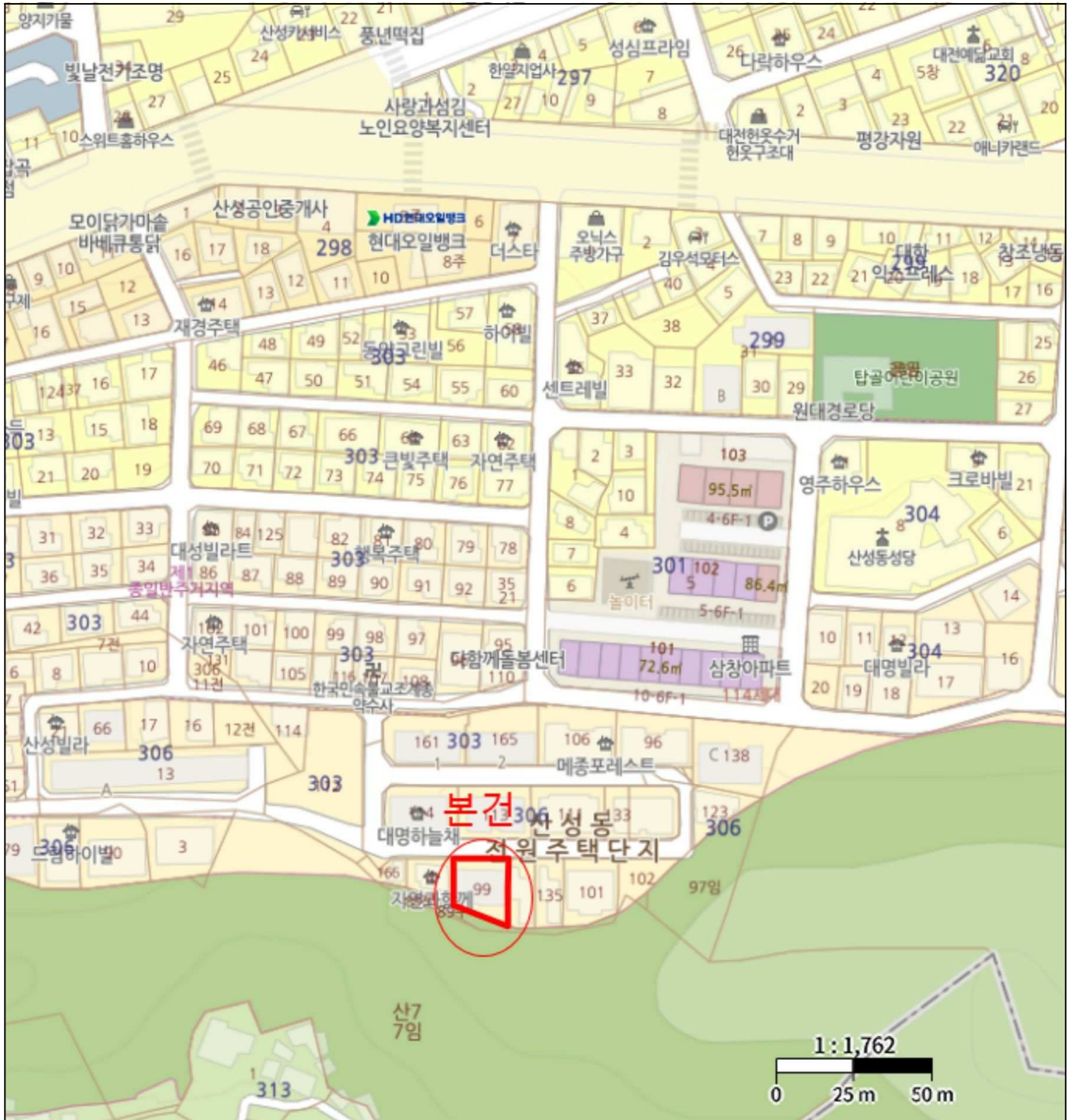
소재지	대전광역시 중구 삼성동 306-99 그린힐빌리지 3층 301호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	대전광역시 중구 삼성동 306-99 그린힐빌리지 3층 301호
-----	------------------------------------



호별 배치도 (Free Scale)

호별배치도 (Free Scale)

