

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유정순 소유물건
(2024타경122428)

의뢰인 : 대전지방법원
사법보좌관 김정환

감정서번호 : 2411-1-2501

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

삼지감정평가사사무소

TEL. 042-273-6458

FAX. 042-273-6450

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	이억팔천이백만원정(₩282,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가목적	법원경매(강제)		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유정순 (2024타경122428)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.28	2024.11.26 ~2024.11.28	2024.11.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	282,000,000
	합계					₩282,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 삼성동 소재 “문성초등학교” 동측 인근에 위치하는 승강기겸용 계단통행식 공동주택(아파트)으로서, 『대전지방법원』 경매목적(강제)을 위한 감정 평가입니다.

2. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

3. 평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
- 2) 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 에 의거 『집합건물소유 및 관리에 관한법률』 에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 단지외부요인 및 내부요인·호별요인·기타요인 등 제반 가격형성요인을 참작한 거래사례비교법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 3) 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산 물적사항의 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2024. 11. 26. ~ 2024. 11. 28. 까지 실시하였음.
- 4) 본 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2024년 11월 28일 자로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물소유 및 관리에 관한법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 참고하시기 바랍니다.
- 3) 토지대장상의 본건 대지면적은 39,716.5m² 이고, 등기사항전부증명서상의 대지면적은 39,809.15m²임.
- 4) 본건의 위치확인은 외부관찰을 통하여 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

구 분	내 용			
소재지	주 소 : 대전광역시 중구 산성동 37-1번지 외 2필지 도로명주소 : 대전광역시 중구 당지로 45			
단지명 및 건축물현황	우성아파트 12개동/880세대	용도지역	제3종일반주거지역	
대지면적	39,716.5㎡	건폐율	21.37%	
건축면적/연면적	8,488.39㎡/83,563.21㎡	용적율	184.81%	
구 조	철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층	주차대수	0.3대 / 264대	
		난방방식	개별난방 도시가스	
용 도	아파트	사용승인일 (허가일자)	1989. 07. 01.	
기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제109동 제1층 제103호	127.22	24.061	84.005

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적을 기준으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 선정

1) 인근지역의 거래사례

사례 기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	대전광역시 중구 산성동 37-1 외 2	우성APT 제106동	4/401	127.22	73.508	280,000,000 (@2,200,911)	24.02.17
B	대전광역시 중구 산성동 37-1 외 2	우성APT 제109동	9/902	127.22	84.005	295,000,000 (@2,318,817)	24.09.04

※자료출처 : KAIS자료.

2) 비교사례 선정

① 선정기준

- a. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- b. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- c. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가격형성요인의 비교가 가능한 사례

② 비교사례 선정

본건에 적용할 비교사례는 감정평가에 관한 규칙 제16조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 "B" 를 선택 적용하였음.

3. 사정보정

비교거래사례는 인근지역에 소재하는 적정한 거래로 판단되어 사정보정요인은 없음.

【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

2) 시점수정치(대전광역시 중구) 산출

- 2024년 08월 매매가격지수 : 89.7
- 2024년 10월 매매가격지수 : 89.3
- 시점수정치 : $89.3/89.7 \approx 0.99554$

※ 2024년 10월 이후의 아파트매매가격지수가 미고시되어 2024년 10월 매매가격지수를 연장 적용함.

5. 가치형성 요인비교

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편리성, 차량이용의 편리성	1.00	1.00	단지 외부요인은 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인에서 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(계단식, 복도식)			
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.96	호별요인에서 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식	1.00	1.00	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반요인은 대체로 유사함.
누 계		1.00	0.96	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액 산정

본건 기호	사례 기호	사례가격	사정보정	시점보정	가치형성 요인비교	시산가격	결정가격
1	B	295,000,000	1.00	0.99554	0.96	281,936,928	282,000,000

Ⅲ. 가격 자료

1. 인근지역 평가전례

사례 기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점	구분
㉠	대전광역시 중구 산성동 37-1 外 2	우성APT 제115동	4/402	84.95	-	240,000,000 (@2,825,191)	23.02.17	시가 참조
㉡	대전광역시 중구 산성동 37-1 外 2	우성APT 제102동	5/507	84.95	49.08	221,000,000 (@2,601,530)	21.04.20	경매
㉢	대전광역시 중구 산성동 37-1 外 2	우성APT 제109동	6/605	127.22	84.005	175,000,000 (@1,375,569)	16.10.17	경매

※자료출처 : 감정평가협회

2. 방매사례 및 호가수준

본건과 위치별·층별·면적 등이 동일 또는 유사한 사례중 비교가능성이 있는 구분건물 (아파트)의 가격은 전용면적당 약 2,100,000 ~ 2,300,000원/㎡ 정도 호가하는 것으로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 대상부동산의 가격결정

1. 감정평가액 결정

기호	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	비 고
1	우성아파트 제109동 제1층 제103호	127.22	84.005	282,000,000	공용면적 포함평가

2. 결정의견

상기 가격자료에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 평가방식을 적용하는 것이 현실적인 어려움이 있어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	대전광역시 중구 산성동	39-5	대	제3종일반주거지역	5,064			대지권의 목 적인 토지의 표시
(2)	동 소	38-6	대	제3종일반주거지역	15,443.7			
(3)	동 소	37-1	대	제3종일반주거지역	19,208.8			
1	대전광역시 중구 산성동 [도로명주소] 대전광역시 중구 당지로 45	37-1 외 2필지 우 성 아파트 제109동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층				1동의 건물의 표시
				1층	578.96			
				2층	548.24			
				3층	548.24			
				4층	548.24			
				5층	548.24			
				6층	548.24			
				7층	548.24			
				8층	548.24			
				9층	548.24			
				10층	548.24			
				지층	371.88			
				(내)				
				철근콘크리트조 제1층 제103호	127.22	127.22	282,000,000	
기호(1)~(3)의 소유권 대지권의 비율	39,809.15분의 84.005	84.005						
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 169,200,000 112,800,000				
합 계							₩282,000,000.-	
			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 소재 "문성초등학교" 동측 인근에 위치하는 승강기검용 계단통행식 공동주택(아파트)으로서, 주위일원은 학교, 아파트, 다세대 및 단독주택, 로변상가 및 근린생활시설 등이 소재하는 철도주변 기존주택지대로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 자유로우며, 인근에 시내버스정류장이 소재하므로, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층 아파트로서
 ·외벽 : 세멘물탈위 페인팅 등 마감.
 ·내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
 ·창호 : 샷시이중창호 임.

(4) 이용상태

우성아파트 제109동 제1층 제103호 로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 승강기, 급배수설비, 소방설비(화재경보기, 소화전 등), 난방설비, 도시가스 주차장 및 기타 부대설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1) : 사다리형으로 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.
 기호(2) : 부정형으로 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.
 기호(3) : 부정형으로 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

인접도로상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) ; 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(산성1호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성39호선)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(산성5호선)(접합), 가축사육제

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) | |

한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2017-01-09)(대전문화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2017-01-09)(대전보성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(2020-12-07)(철도안전법에 의한 철도보호지구)<철도안전법> 임.

기호(2) : 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(산성1호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성39호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성5호선)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전보성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(2020-12-07)(철도안전법에 의한 철도보호지구)<철도안전법> 임.

기호(3) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(산성3호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성12호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성39호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(산성8호선)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2023-09-25)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(꿈내리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2021-04-30)(대전문성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-04-30)(대전문성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(2020-12-07)(철도안전법에 의한 철도보호지구)<철도안전법> 임.

(9) 공부와의 차이

토지대장상의 본건 대지면적은 39,716.5㎡ 이고, 등기사항전부증명서상의 대지면적은 39,809.15㎡ 임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

㉠ 임대내역 "미상" 임.

㉡ 건물의 내부현황은 일반적인 공동주택(아파트)를 기준으로 평가하였는 바,

구분건물 감정평가요항표

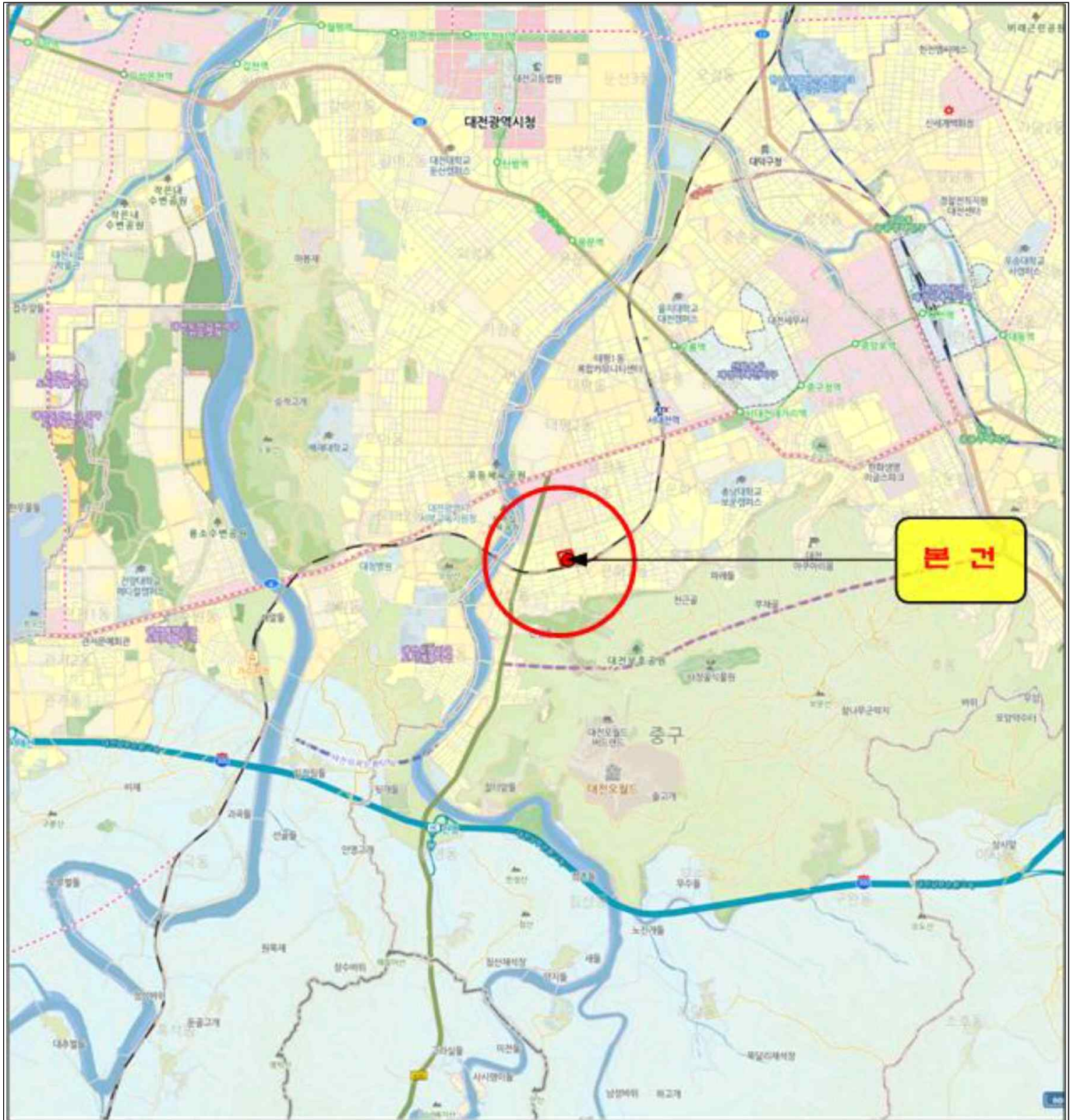
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

경매진행시 이해관계인은 참고 하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	대전광역시 중구 산성동 37-1 우성아파트 109동 1층 103호
------------	--------------------------------------



위 치 도

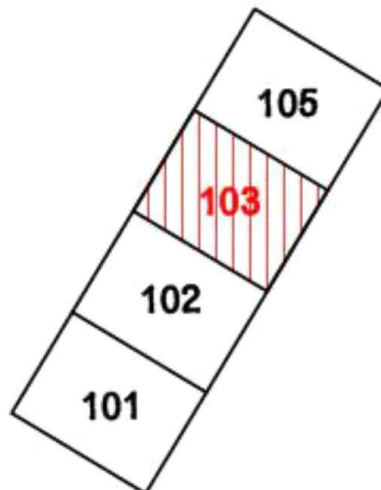


소재지

대전광역시 중구 산성동 37-1 우성아파트 109동 1층 103호



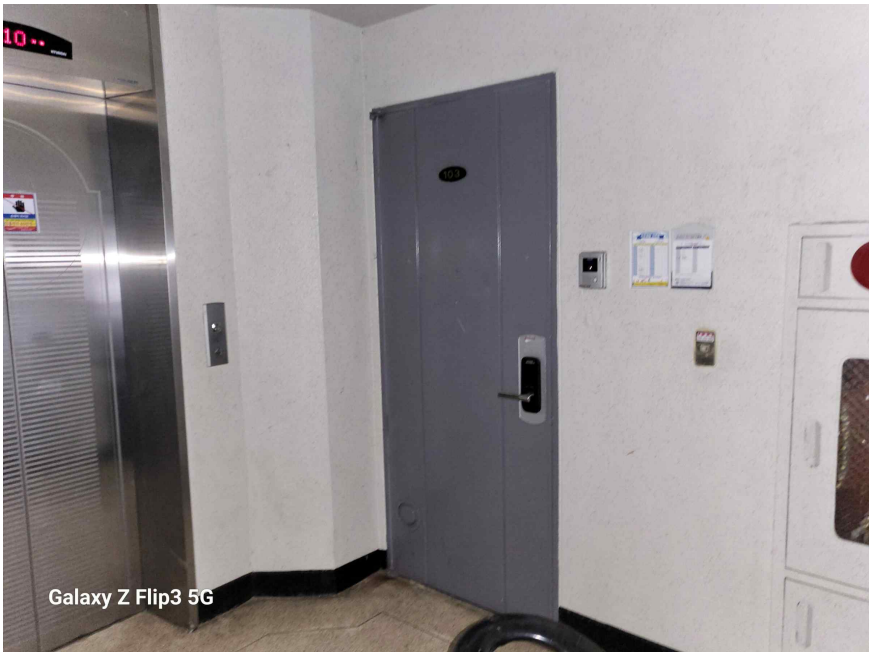
호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건전경



제109동 제1층 제103호