

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이현정 소유물건(2025타경3643)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 노수웅

감정평가서번호: D082507-2-002

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.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

(부동산) 감정평가표

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

동인감정평가법인(주)
대전세종충남지사
지사장 박소연

감정평가사
(인) 김용운

(인)

감정평가액	이익육천이백만원정 (₩262,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 노수웅		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이현정 (2025타경3643)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 08	2025. 07. 07 ~ 2025. 07. 08	2025. 07. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	262,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩262,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 문화동 소재 '한밭도서관' 북측 인근에 위치하는 '한밭아파트' 제115동 제603호에 대한 대전지방법원 경매11계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 7일 ~ 2025년 7월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

1. 본건 건물 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못하였으며 건축물현황도 및 탐문조사 등을 통해 이용상황 등을 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으며, 배분비율은 '한국부동산연구원'의 「공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」를 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 중구 문화동 141 한밭아파트			
도로명주소	대전광역시 중구 서문로 32			
	주용도	공동주택 1,004개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	1995.06.08		
	건물규모	최고 층수	8/12	
		연면적	115,825.39 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	115/ 6/603	아파트	84.94	35.94	120.88	49.371	70.27
합계 (1개호)			84.94	35.94	120.88	49.371	-

※ 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	문화동 141	115/ 8/801	아파트	84.94	120.88	280,000,000 (@3,300,000)	2024.08.26 (1995.06.08)	-
#2	문화동 141	112/ 9/901	아파트	84.94	120.88	270,000,000 (@3,180,000)	2025.02.12 (1995.06.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.12/ 2025.07.08	
대전 중구 아파트	-2.085% (0.97915)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	100.7
			기준시점 당시 지수	2025.06	98.6
		산식		$1 + (98.6 - 100.7) / 100.7$ ≈ 0.97915	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

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	0.99	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	115/6 /603	84.94	#2	3,180,000	1.000	0.97915	0.990	3,080,000	261,615,200	262,000,000
합계		84.94	-	-	-	-	-	-	-	262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	비고
유사 부동산	아파트지대	광대로변	2,700,000 - 3,300,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	문화동 141 105/8/802	아파트	84.94	120.88	320,000,000	2022.12.28 (1995.11.29)	법원경매
					(@3,770,000)		
(2)	문화동141 111/2/202	아파트	84.94	120.88	230,000,000	2023.09.15 (1995.06.08)	법원경매
					(@2,710,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대전 중구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	22,808,000,000	17,524,170,895	76.8	185	65	35.1

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제115동 제6층 제603호	84.94	49.371	262,000,000
합계		84.94	49.371	262,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		한밭아파트 제115동 제6층 제603호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	대전광역시 중구 문화동	141 한밭아파트 115동	아파트	철근콘크리트벽식조 스라브 지붕 8층					
	[도로명주소] 대전광역시 중구 서문로 32 (문화동, 한밭우성아파 트)			지1	575.88				
				1층	618				
				2층	591.12				
				3층	591.12				
				4층 ~ 8층 각	581.88				
		상동	141	대	제2종 일반주거지역	47,349			
				(내)	철근콘크리트구조 제6층 제603호	84.94	84.94	262,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	49.371				
				1.x -----	47,349 x ----	49.371			
			대지권	47,349					
	합 계						₩262,000,000.-		
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 문화동 소재 "한밭도서관" 북측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 교육시설, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스승강장 등 제반 교통이용편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 8층 건물 내 제6층 제603호로,
(사용승인일자: 1995.06.08)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

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

부정형 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 외곽으로 대로 등에 접하였음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2025-02-27), 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-11-29)(접합), 도로(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(문화13)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(문화75)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전국제통상고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전동문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전문화여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(열린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(충남대학교의과대학)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-01-09)(대전국제통상고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-01-09)(대전문화여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-01-09)(열린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

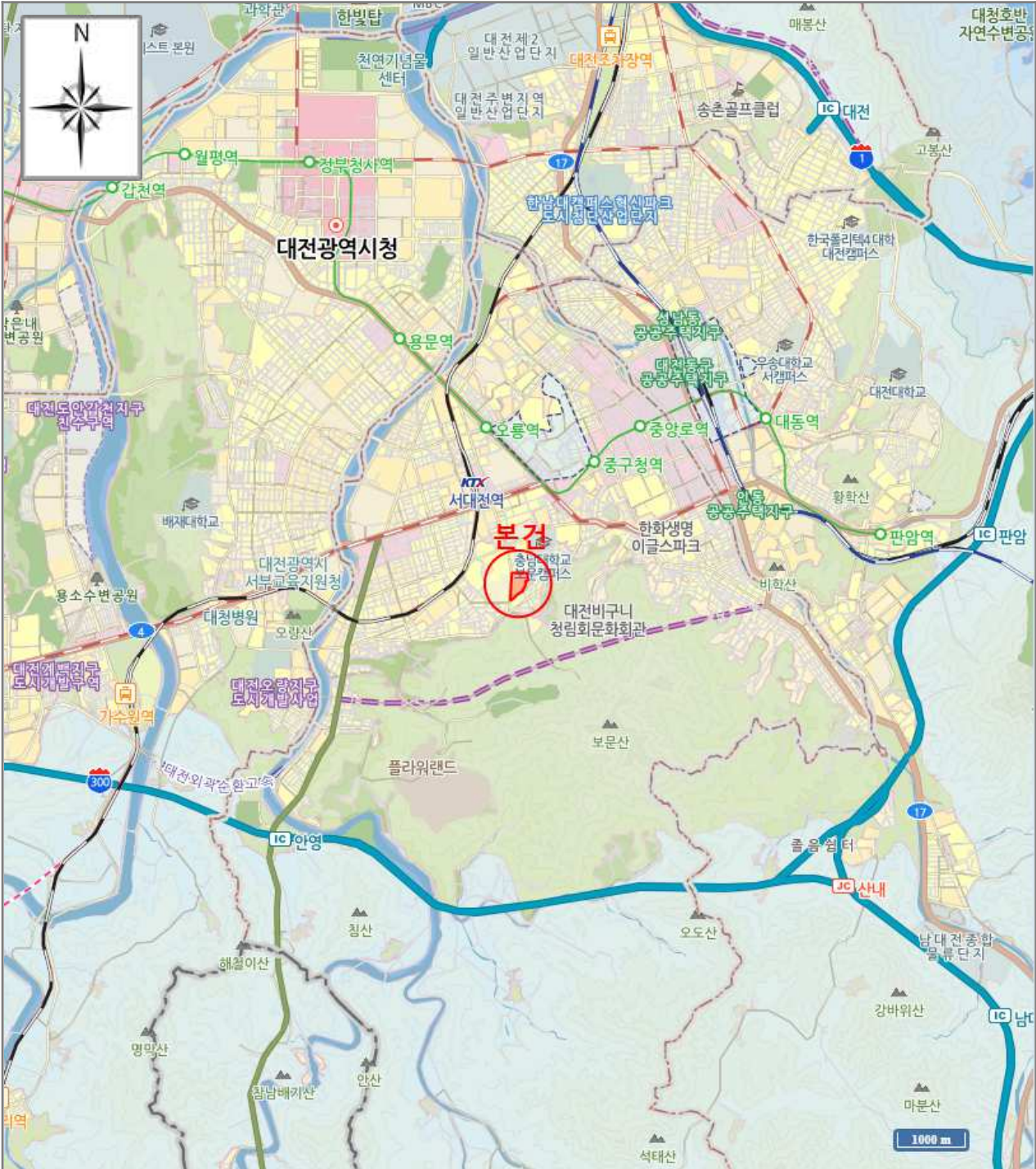
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

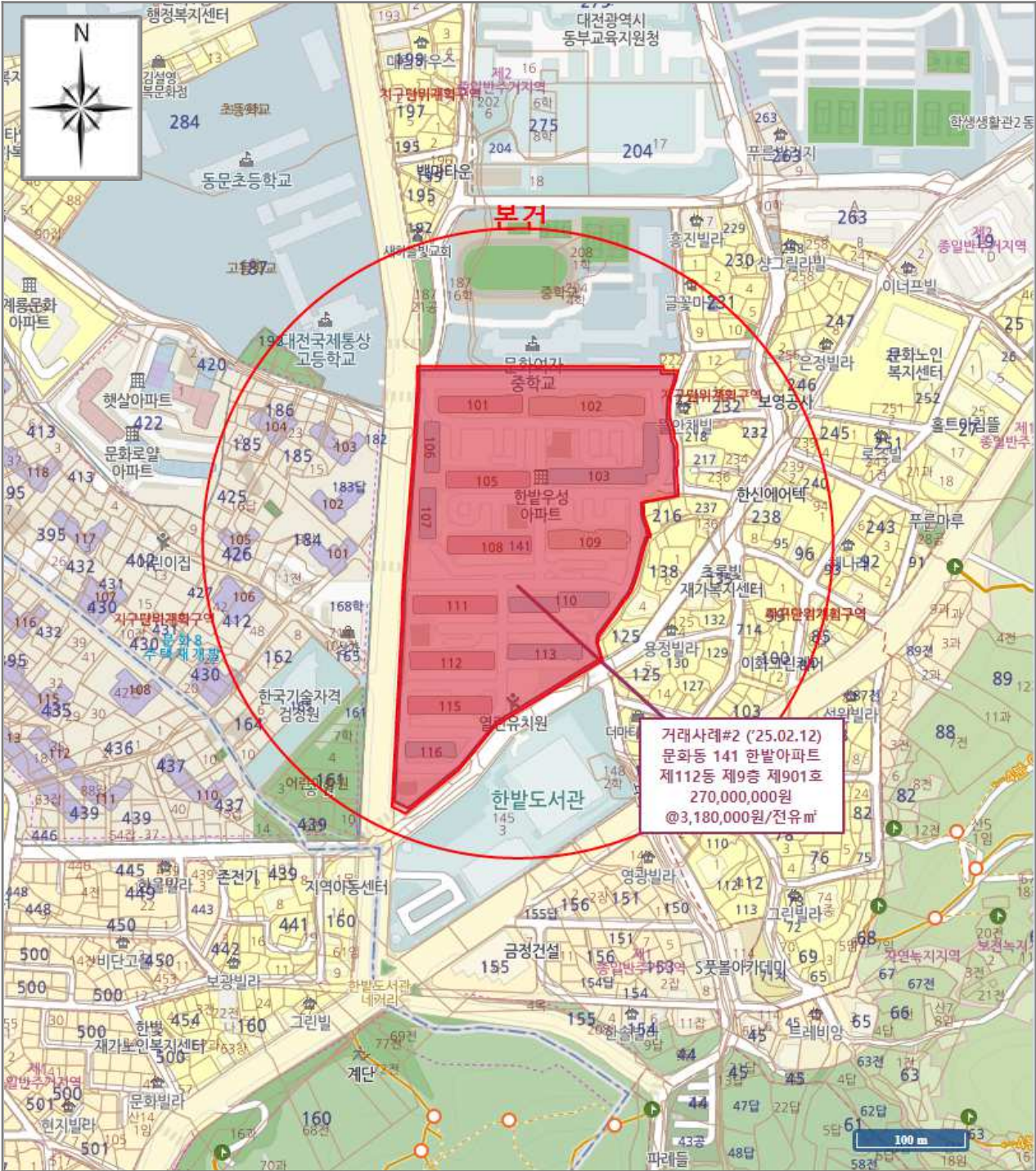
소재지	대전광역시 중구 문화동 141 한밭아파트 제115동 제6층 제603호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세위치도

소재지	대전광역시 중구 문화동 141 한밭아파트 제115동 제6층 제603호
-----	--



거래사레#2 (25.02.12)
 문화동 141 한밭아파트
 제112동 제9층 제901호
 270,000,000원
 @3,180,000원/전유㎡

[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소재지	대전광역시 중구 문화동 141 한밭아파트 제115동 제6층 제603호
-----	--



사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 문화동 141



본건 건물 전경

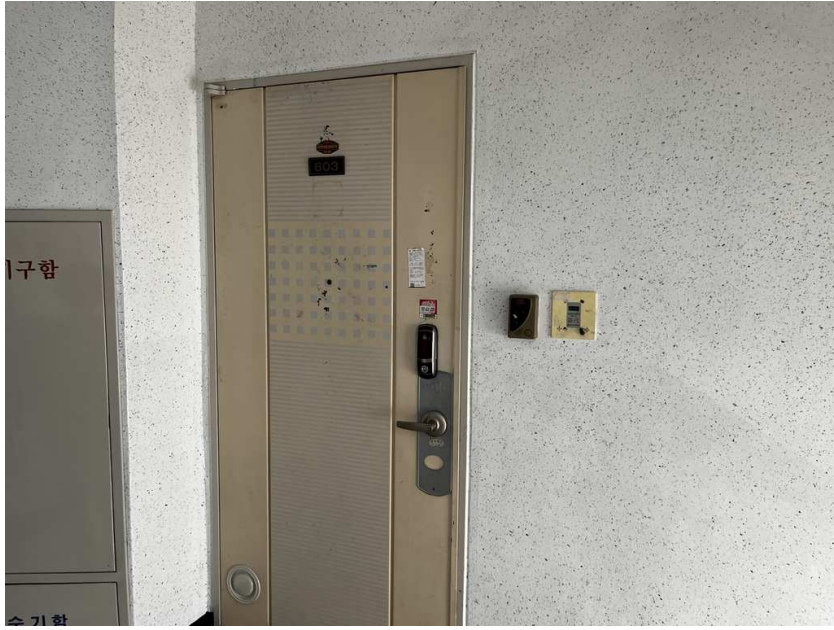


본건 공동출입구 전경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 문화동 141



본건 출입문 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 문화동 141



본건 건물 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : D082507-2-002

대전지방법원 사법보좌관 노수웅 귀하

의뢰번호 : 2025타경3643

육십사만구천원정 (₩649,000.-)

2025-07-07 일자 귀 제 『 2025타경3643 』 호로 의뢰하신 『 이현정 소유물건(2025타경3643) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	338,240	$(250,000 + (212,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.7$
나.여비	235,200	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,790	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	251,990	
수수료합계(공급가액)	590,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	59,000	
총계	649,000	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	649,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(D082507-2-002)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 동인감정평가법인(주)대전세종충남지사 사업자등록번호 : 402-85-37210

★계좌번호★

농협-어진동지점 : 3010307730281

예금주 【 동인감정평가법인(주)대전세종충남지사 】

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

지사장 박소연

(TEL. : 044-864-3595 FAX. : 044-864-5595)

회 보 서

우)30121 세종특별자치시 어진동 657 세종비즈니스센터 제4층 제에이408호
E-Mail : donqin8@kapaland.co.kr

TEL. 044-864-3595
FAX. 044-864-5595

문서번호 : D082507-2-002호

시행일자 : 2025. 07. 17

수 신 : 대전지방법원
사법보좌관 노수웅

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.07.07자 귀 제 2025타경3643호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사