감 정 평 가 서

건 명	안광민 소유물건(2023타경119159)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	2312-01-01

중제감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 장 근

감정평가액	삼억이천이백만원정(₩322,000,000.-)				
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매4계		
소 유 자 (대상업체명)	안광민 (2023타경119159)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2023.12.04	2023.12.01 ~ 2023.12.04		2023. 12. 05

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
	구분건물	1 이	구분건물	1 하	- 여	322,000,000 백
	합 계					₩322,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 동구 판암동 소재 "판암근린공원" 북서측 인근에 위치하는 다세대주택(외부에 더헤븐빌로 표기되어 있음) 4층 403호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 본건 평가대상물건 개요

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 573-1 [도로명주소] 대전광역시 동구 옻밭5길 118					
건물명. 동. 호수	(더헤븐빌) 4층 403호					
구 조	철근콘크리리트조 철근콘크리트구조지붕 4층			사용승인일	2018-10-10	
용 도	공 부	공동주택	실 제	공동주택		
설 비 내 용	위생·급배수설비	난 방 설 비	승강기 설 비	소방설비	도시가스설비	기 타 설 비
	○	○	○	○	○	○
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)			
	58.3709	15.1543(건축물대장)	48.8763			
공법상의 제한사항	가축사육제한구역. 재정비촉진지구. 중점경관관리구역					

3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2023.12.04일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태·물적 제반사항 등에 대하여는 2023.12.01.~2023.12.04.일에 조사하였습니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 기준 및 기준가치 결정

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 ,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가 방법 및 감정평가 일반이론에 의하여 평가 하였으며「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가방법

1. 감정평가방법

가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 방법은

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법,

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

「부동산가격공시에 관한 법률」제9조 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제13조

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제1항,「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법(토지가액 평가방법),
대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 토지와 건물의 일괄감정평가방법 규정

가.「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며 이 경우 감정 평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있도록 규정하고 있고

나.「감정평가에 관한 규칙」제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른감정평가방법을 적용할 수 있도록 하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

3. 감정평가방법 적용

가. 본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·감정평가에 관한 제 규정·감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합참작하여 평가하였습니다.

나. 주된 감정평가방법

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본건 다세대주택은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법에 의하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

다. 다른 감정평가방법 적용 여부

본건 다세대주택은 거래사례비교법에 의하여 시산가격을 산정하였으며 본건 다세대주택의 특성상 다른 감정평가 방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

4. 본건 다세대주택의 평가방법

가. 본건 다세대주택은 부근의 상황・입지조건・환경조건・교통 상황 등과 건물의 구조・사용자재・시공의 정도와 질・부대설비상황・층별 위치별 효용성 및 수요성 등 제반 가치형성요인을 고려하고 동 단지 및 인근 유사 다세대주택의 가격수준 등을 종합 참작하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사 다세대주택의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였으며 누다락을 포함하여 평가하였습니다.

나. 구분소유 건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지・건물의 구분평가는 곤란하나 평가 목적을 고려하여, 본건 다세대주택의 평가가격을 “공동주택 토지・건물 배분비율표“ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재 하였으니 참고하시기 바랍니다.

Ⅳ. 본건 다세대주택 감정평가액 산출근거

1. 본건 다세대주택 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 수집 및 선정

(1) 인근 유사 다세대주택 거래사례

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	다세대주택명	층 호수	전용면적(㎡)	거래금액	사용승인일 거래시점
1	판암동 573- 1	(더헤븐빌)	○-○○○	57.0209	320,000,000	2018- 10- 10 2022- 07- 26
2	판암동 573- 1	(더헤븐빌)	○-○○○	57.0209	220,000,000	2018- 10- 10 2022- 09- 27

(2) 비교사례 선정

동일 다세대주택단지에 소재하여 물적유사성이 높고 비교가능성이 있는 거래사례 중 본건과 직접적인 비교가 가능한 거래사례 (1)을 선정하였습니다.

나. 사정보정

거래사례는 거래일자로부터 장기간이 경과 되었고 거래 쌍방 당사자로부터 거래내용과 관련된 제반 사항의 조사·분석이 불가능하나 대체로 적정한 사례로 분석됩니다.

다. 시점수정

(1) 대전광역시 연립·다세대주택 매매가격지수

구분	거래시점 매매가격지수	평가기준시점 매매가격지수	매매가격지수변동치
지수	102.6	99.6	0.97076

※ 2023년 11월의 대전광역시 연립·다세대주택 매매가격지수는 현장조사일 현재 발표되지 아니하여 2023년 10월 지수를 적용하였습니다.

(2) 생산자물가상승률

평가기준시점지수(2023.10)/거래사례시점지수(2022.07)=121.59/120.44≒1.0095

※ 평가기준시점의 생산자물가지수는 평가기준시점 현재 최종 발표된 지수(추정치 포함)입니다.

(3) 지가변동률(대전광역시 동구 주거지역)

거래시점(2022.07.26.)~평가기준시점(2023.12.04)까지의 상승률 : 1.00100

※ 2023.11.01 ~ 2023.12.04일까지의 지가변동률은 2023년 11월·12월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2023년 10월 지가변동률을 일할계산하여 적용하였습니다.

(4) 시점수정치 결정

위에서 살펴본 생산자물가상승률은 전국 평균치이고, 지가변동률은 지가변동에 관한 지

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

수로서 다세대주택의 시세변동을 적정하게 나타내지 못하고 있는 것으로 판단되어 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 대전광역시 연립·다세대주택 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였습니다.

라. 가치형성요인비교

본건 다세대주택 위 사례 중 거래사례 (1)과의 가치형성요인비교치는 다음과 같습니다.

요인	세부항목	평가대상 /거래사례	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 동일 다세대주택 단지 동일동의 거래사례로서 단지외부요인 동일
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 동일 다세대주택 단지 동일동의 거래사례로서 단지내부요인 동일
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	거래사례는 ○층 ○○○호, 본건은 ○층 ○○○호로서 호별요인 본건이 우세한 편임.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
누 계		**1.010**	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 번호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		시산가격
					본건면적	사례면적	
1	320,000,000	1.000	0.97076	1.010	58.3709	57.0209	321,178,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 유사 다세대주택 호가·거래가능가액

본건과 동일한 건물 내 다세대주택으로서 위치, 층별, 효용성, 면적 등이 유사하고 대체 관계가 있어 비교 가능한 유사 다세대주택의 호가, 거래가능가액은 다음과 같습니다.

기호	소재지	다세대주택명	동 층 호수	전용면적(㎡)	호가	사용승인일
1	판암동 573- 1	(더헤븐빌)	유사층	유사면적	300,000,000 ~330,000,000원	2018- 10- 10

3. 인근 유사다세대주택 평가사례

기호	소재지	디세대주택명	동 층 호수	전용면적(㎡)	평가금액	평가목적 평가일자
1	판암동 573- 1	(더헤븐빌)	○-○○○	57.0209	318,000,000	경매 2021- 01- 02

4. 본건 다세대주택 공시가격

공시가격	2021.01.01	2022.01.01	2023.01.01
	165,000,000	171,000,000	158,000,000

5. 그 밖의 사항

본건 다세대주택의 확장형발코니, 발코니 새시 등은 다세대주택에 포함평가 하였습니다.

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

본건은 주거용 다세대주택으로서 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 본건 주거용 다세대주택의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 본건 다세대주택의 위치·부근의 상황 및 주위 환경, 교통 상황 등 입지조건과 건물의 구조, 사용자재, 시공의 정도와 질, 부대설비 상황, 층별·향별·위치별 효용성·내부평면방식 및 일반수요성 등 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사 다세대주택의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 322,000,000원으로 가격결정 하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시 대전광역시 동구 판암동 [도로명주소] 대전광역시 동구 옻밭5길 118	573-1	공동주택	철근콘크리리트조 철근콘크리트구조 지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 23.64 211.85 211.85 211.85			
	대지권의 목적인 토지의 표시 1. 대전광역시 동구 판암동	573-1	대	제2종일반주거지역 (내)	435			
	전유부분의 건물의 표시 "	"	"	4층 403호 철근콘크리트구조 1. 소유권 대지권	58.3709 435분의 48.8763	58.3709 48.8763	322,000,000	공용부분 포함평가
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**64,400,000**	
						건 물 :	**257,600,000**	
	합 계						**₩322,000,000.-**	
			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 동구 판암동 소재 "판암근린공원" 북서측 인근에 위치하며 부근은 다세대주택, 단독주택, 소규모 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 자유롭고 인근 대로변에 시내버스 승강장 및 대전도시철도 판암역이 소재하며 승강장까지의 거리 및 시내버스 운행 빈도, 공익시설 및 편익시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 대체로 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트구조지붕 4층건 중 4층 403호로
외벽 : 돌붙임 마감 등
내벽 : 벽지, 일부 내장타일 등
창호 : 새시 유리창 등입니다.

(4) 이용상태

건축물현황도상 공동주택으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

급배수 급탕설비, 위생설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

(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 정방형의 토지로 다세대주택의 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

중로에 양면이 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로3류(접함), 가축사육제한구역, 재정비촉진지구, 재정비촉진지구, 중점경관관리구역입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건은 조사차 방문하였으나 거주자 부재로 내부상태는 인접한 동일 규모의 다세대주택, 주민 등의 탐문 조사, 건축물현황도면 등에 의하여 표준적인 이용 상황 등을 기재하고 평가하였으며 누다락을 포함하여 평가하였습니다.

광 역 위 치 도

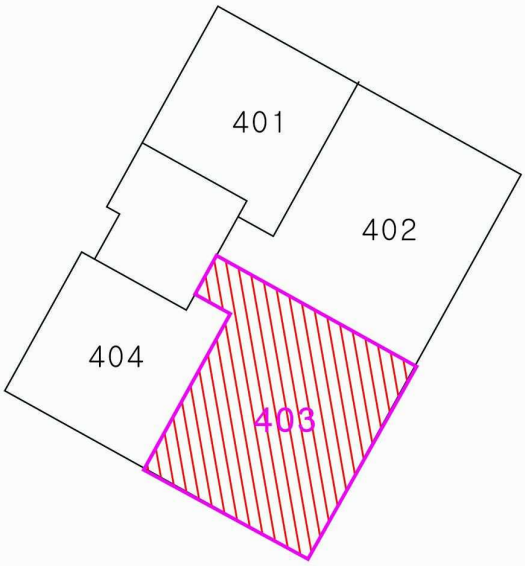
소 재 지	대전광역시 동구 판암동 573-1 4층 403호

위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 573-1 4층 403호

호별배치도

축척없음



본건(4층 403호)

효성유리

4 403