

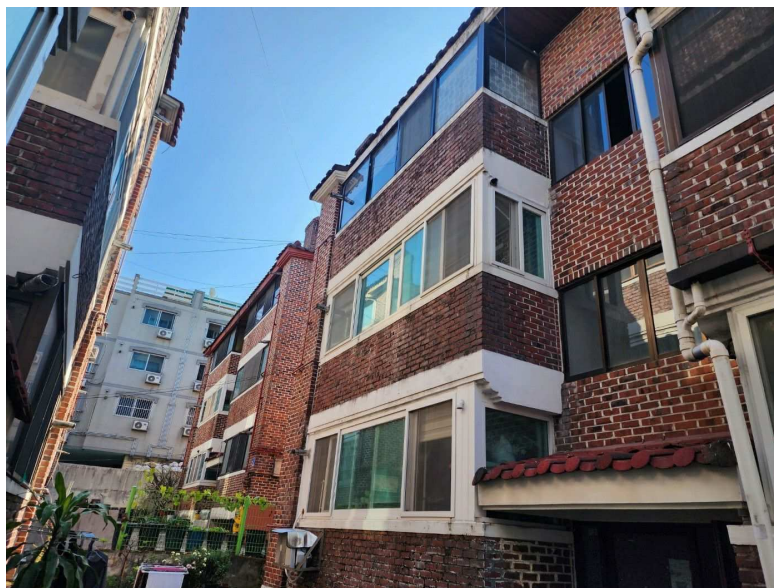
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 동아자산관리 유한회사
소유물건(2024타경118511)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: CH2024-1022-002



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.

창천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정익전

(인)

감정평가액	팔천일백칠십만원정(₩81,700,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	동아자산관리 유한회사 (2024타경118511)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.02	2024.10.22 ~ 2024.11.02	2024.11.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	81,700,000
		이	하	여	백	
합계					₩81,700,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

아파트감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) (2) 1	(1동의 대전광역시 서구 갈마동	건물의 406-4 대호빌라	표시) 공동주택 다세대주택 비동	벽돌조 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 갈마로 117번길 53			1층	101.64			
				2층	101.64			
				3층	101.64			
				지하	20.79			
	대전광역시	406-4	대	2종일반주거	231.1			
	서구	406-5	대	2종일반주거	261.7			
				(내) 벽돌조 및 시멘트 벽돌조 3층 302호	45.42	45.42	81,700,000	비준가격 공용면적포함
				(1,2)소유권대지권	41.066			
					----- 492.8	41.066		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,190,000 24,510,000		
	합 계					₩81,700,000.-		
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 갈마동 소재 “봉산초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “대호빌라” 제비동 제3층 제302호로서, 대전지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 02일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 22일 ~ 2024년 11월 02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 **공동주택(다세대주택)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 이행관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 서구 갈마동 406-4[대전광역시 유성구 송림로 20]		
건물명	대호빌라	사용승인일	1989.08.16
구조	벽돌조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상 3층, 지하1층		
주용도	공동주택(총2개동 12세대)		

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	비동/03/302	다세대주택	45.42	41.066	공급면적 : 54.285 ㎡
합계	-	-	45.42	41.006	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	서구 갈마동 403-38 02/20*	40.68	25.45	83,000,000	2,040,314	2024.04.19
							1990.11.14
②	매매	서구 갈마동 406-4,5 대호빌라 비동 10*	45.42	41.066	87,000,000	1,915,455	2022.06.09
							1989.08.16

나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가격수준	비고
인근 유사 부동산의 세평가격	80,000,000 ~ 90,000,000 내외	

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 대인경매정보]

지역 및 기간	대전광역시 서구 갈마동 2023년 10월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대주택	286,000,000	202,540,000	70.82	10	3	30.00

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례②기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대매매가격지수(대전광역시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기준시점(2024.09지수)	98.8
거래시점(2022.05지수)	102.6
시점수정치 (2024.04.19 ~ 24.11.02)	98.8/102.6= 0.96296

※ 미발표된 월의 아파트매매가격지수는 발표된 연립다세대주택매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 2024년 9월의 아파트매매가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건은 사례대비 층별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	1,925,455	1.00	0.96296	0.970	1,798,512	45.42	81,688,415	81,700,000
합계		-	-	-	-	-	-	81,700,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	비동/03층/302호	45.42	81,700,000	-
합계			81,700,000	

2. 결정의견

본건은 공동주택(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 서구 갈마동 소재 '봉산초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 다가구주택 등이 혼재하는 일반주택지대로서 주거지로서의 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 교통여건을 보통임.

(3) 건물의 구조

벽돌조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층 중 3층 302호로서
사용승인 : 1989.08.16
외 벽 : 벽돌치장쌓기등 마감
내 벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본위생설비, 급배수설비, 개별난방설비등이 되어 있음.

(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) | |

2필 일단지의 세장형의 평지로서 다세대주택건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 포장된소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히 제2종일반주거지역임.

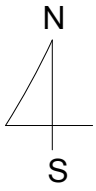
(9) 공부와의 차이

없 음.

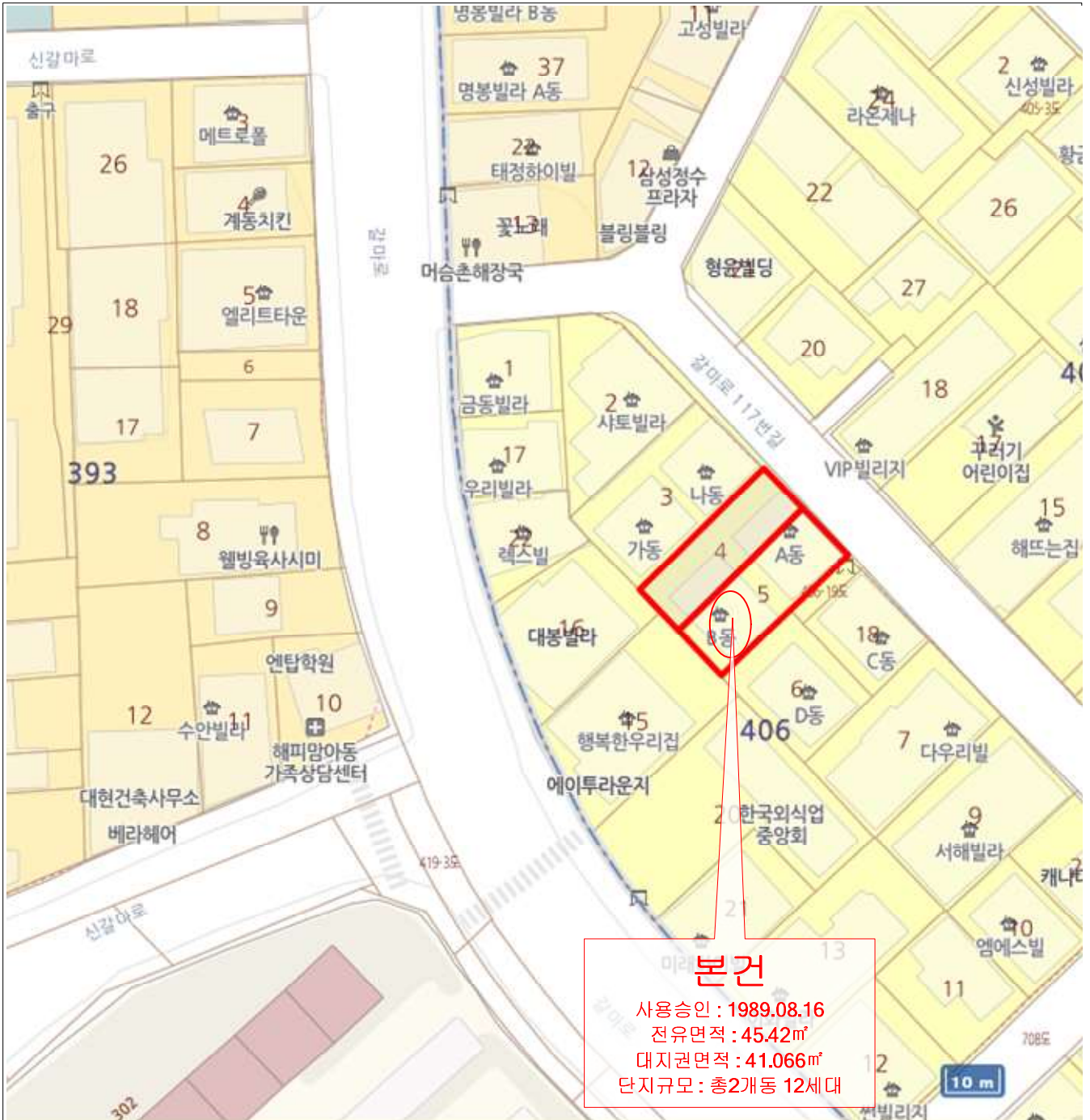
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

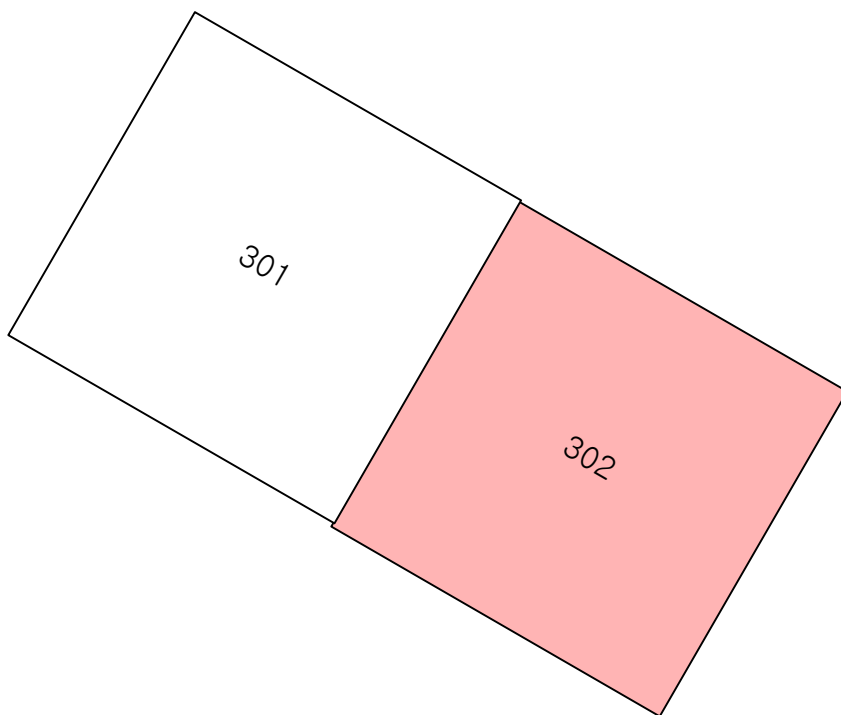
상세 위치도



소재지 대전광역시 서구 갈마동 406-4,5 대호빌라 비동 3층 302호



층별 평면도



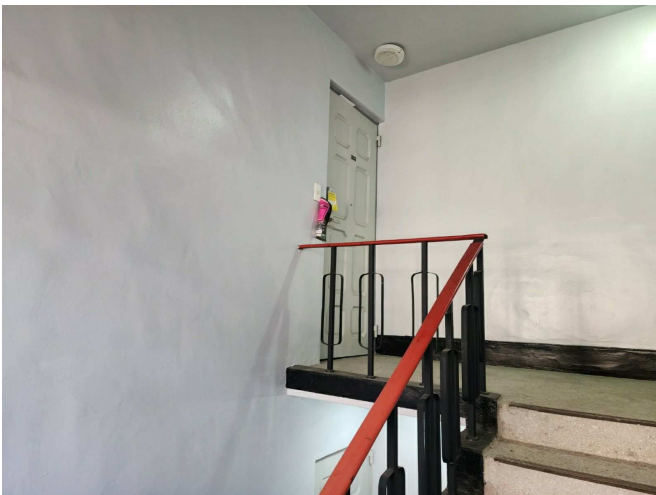
사 진 용 지



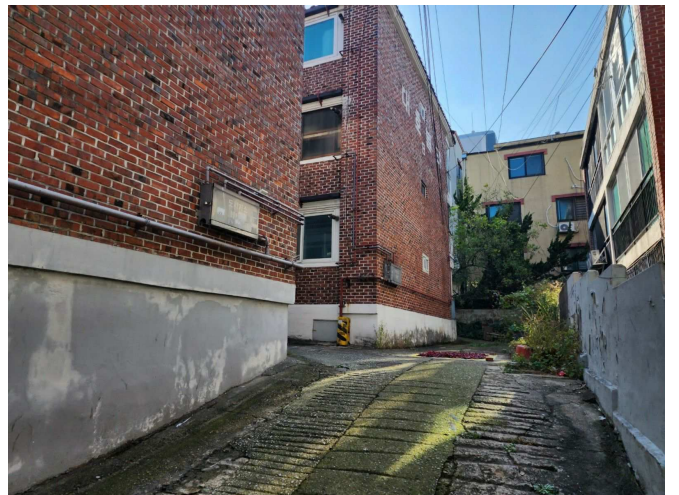
주위 환경



본건



본건



진 출입로