

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정현 소유물건(2025타경503369)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: CH2025-0915-001



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

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 의 전

감정평가액	팔억오천만원정 (₩850,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정현 (2025타경503369)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.24	2025.09.15 ~ 2025.09.24	2025.09.24	
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
	아파트	1	아파트	1	-	850,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩850,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 “대전봉명중학교” 북동측에 연접하여 위치하는 “베르디움(2단지) 아파트” 제203동 제17층 제1704호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 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 2025년 09월 24일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 15일 ~ 2025년 09월 24일에 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 감정평가 방식
- 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(아파트)**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 「집합건물물의 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 유성구 봉명동 1021[대전광역시 유성구 도안동로 523]		
건물명	도안호반베르디움2단지아파트	사용승인일	2014.02.10
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층		
주용도	아파트(총16개동 970세대)		

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	203/17/1704	아파트	84.9823	57.5734	공급면적 : 111.55C㎡
합계	-	-	84.9823	57.5734	전용율 76%

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	봉명동 1021 베르디움2단지 206/18/18**	84.9331	57.54	860,000,000	10,125,616	2025.08.27
							2014.02.10
②	매매	봉명동 1021 베르디움2단지 206/12/12**	84.9823	57.5734	827,000,000	9,731,438	2025.09.12
							2014.02.10
③	매매	봉명동 1021 베르디움2단지 212/13/13**	84.9317	57.5391	850,000,000	10,008,041	2025.06.05
							2014.02.10

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	740,000,000 ~ 860,000,000 내외	매매가대비전세가 55~56%

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	대전광역시 유성구 봉명동 2024년 09월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	1,649,000,000	1,382,848,000	83.86	16	3	18.75

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 체반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례 ①기준

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기준시점(2025.08지수)	98.7
거래시점(2025.07지수)	98.9
시점수정치 (2025.07.01- 2025.09.15)	98.7/98.9= 0.99798

※ 미발표된 월의 아파트매가격지수는 발표된 아파트매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 2025년 7월의 아파트매가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

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)	0.99	본건은 사례대비 위치별,향별등에서 다소 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		0.99	-

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	10,125,616	1.00	0.99798	0.990	10,004,110	84.9813	850,162,273	850,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	850,000,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	203/17/1704	84.9823	850,000,000	
합계			850,000,000	

2. 결정의견

본건은 **공동주택(아파트)**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 유성구 봉명동 소재 "대전봉명중학교" 북동측에 연접하여 위치하는 "(도안호반)베르디움2단지아파트" 제203동 제17층 제1704호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 상업·업무용건물, 근린공원 및 각종 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 유성온천역 및 버스정류장이 소재하는 등 제반교통여건은 무난시됨

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 23층건 내 제17층 제1704호로서,
(사용승인일: 2014.02.10)
외벽: 몰탈위 페인트 및 일부 석재붙임 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 광대로 및 중로 등과 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2019-01-29), 지구단위계획구역(도안택지개발사업지구(1단계)), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(자전거보행자겸용)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역), 상대보호구역(2013-05-08)(호반유치원), 상대보호구역(2022-12-30)(대전봉명초등학교), 상대보호구역(봉명중학교), 절대보호구역(2013-05-08)(호반유치원), 절대보호구역(2022-12-30)(대전봉명초등학교), 절대보호구역(2022-12-30)(대전봉명초등학교병설유치원), 절대보호구역(봉명중학교), 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천).

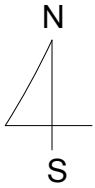
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

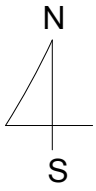


소재지

대전광역시 유성구 봉명동 1021
베르디움아파트 제203동 제17층 제1704호



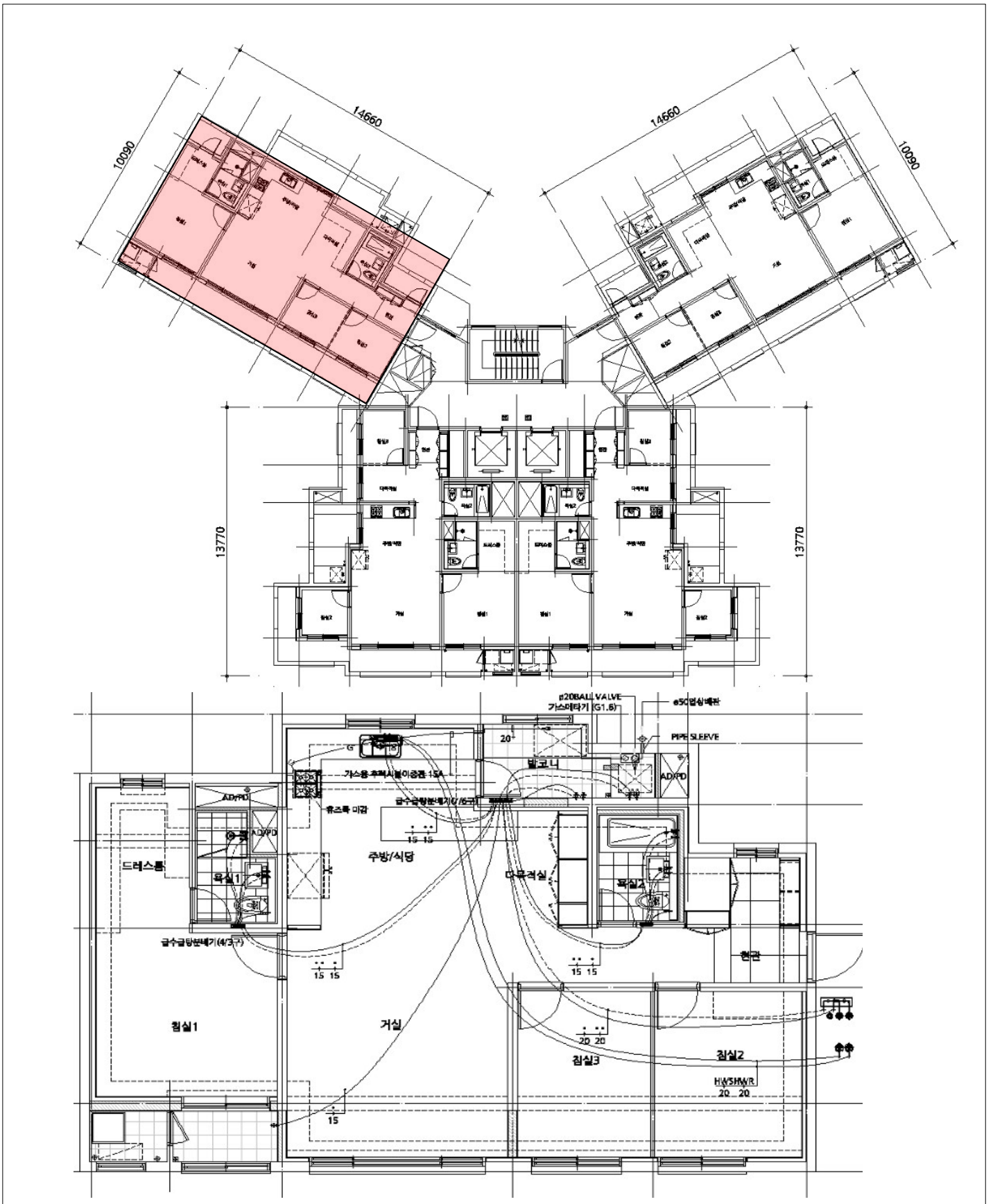
상세 위치도



소재지 대전광역시 유성구 봉명동 1021
베르디움아파트 제203동 제17층 제1704호



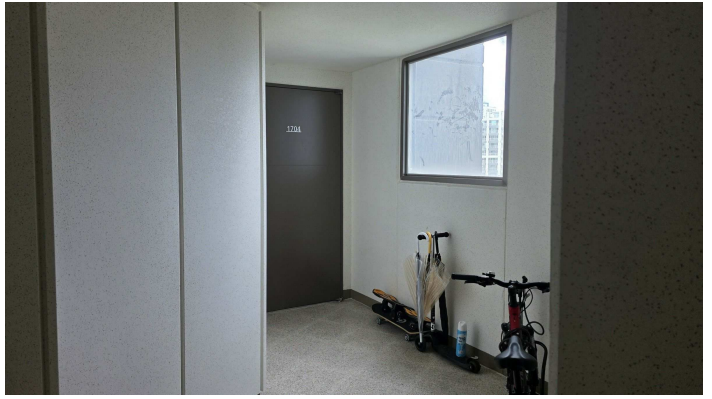
층별 평면도



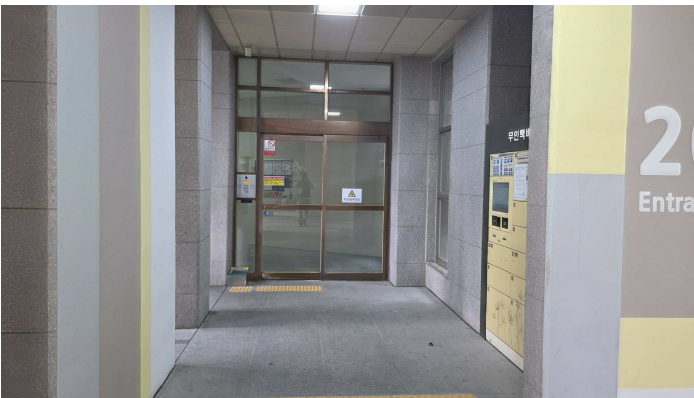
사 진 용 지



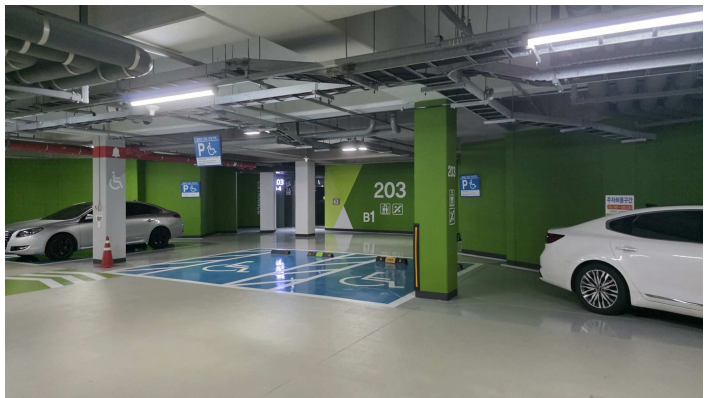
203동 전경



본건



1층 공동현관

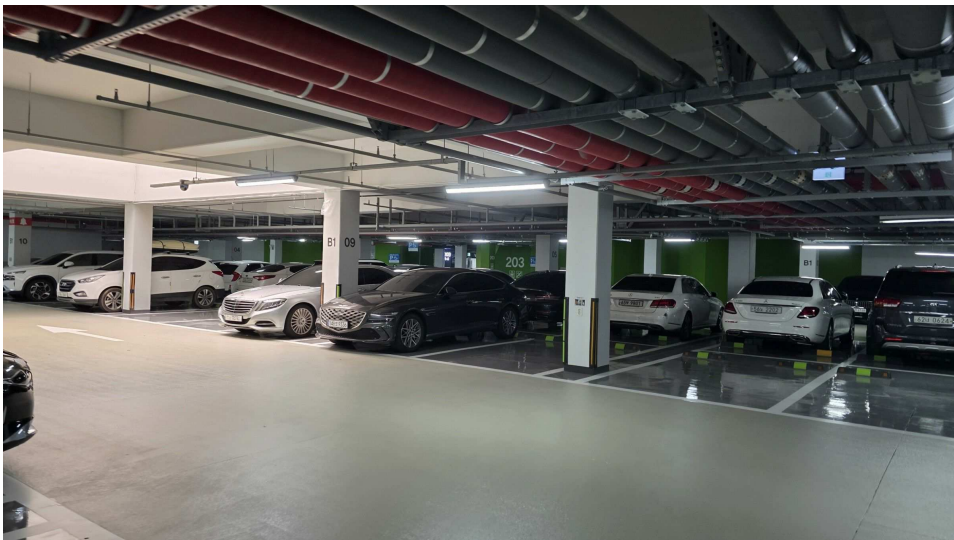


지하층 공동현관

사 진 용 지



승강기 설비



지하주차장