

감정평가서

| | |
|-------|------------------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 이아름 |
| 건명 | 최현국 소유물건(2025타경503435) |
| 감정서번호 | TU2509-08-A |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

터울감정평가사사무소

TEL. 042-284-7661 FAX. 0505-182-4950

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김수영

| | | | | | | |
|----------------|---|--------------|--------------|-------------------------|------------|----------------------|
| 감정평가액 | 이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 이아름 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 경매8계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최현국 (2025타경503435) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.09.30 | 2025.09.30 ~ 2025.09.30 | 2025.10.01 | |
| 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 |
| | 아파트 | 1개호 이 | 아파트 하 | 1개호 여 | - | 213,000,000 백 |
| | 합 계 | | | | | ₩213,000,000 |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 임 승 후 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 서구 율평동 소재 “대전율평초등학교” 남동측 인근에 소재하는 「더 빅토리아 제2층 제201호」로서, 『최현국 소유물건 (2025타경503435)』에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 9월 30일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.09.30.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

4. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

- 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 하여 입지조건, 구조, 사용자재, 층, 별, 위치별 효용도 등 제반가격형성요인을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 가격 참고자료 분석에 의한 비준가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 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.
- 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 주변 탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

| | |
|------|--|
| 원가방식 | 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| 비교방식 | 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 |
| 수익방식 | 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

| 구분 | 내용 | | | | |
|-----------|---|----------|----------|-------------|-----------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 월평동 25-75번지 [도로명주소: 대전광역시 서구 계룡로264번길 89] | | | | |
| 건물명, 동, 층 | 더빅토리아 제2층 | | | | |
| 용도 | 아파트 | 사용승인일 | | 2021.04.08. | |
| 면적 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| | 제201호 | 52.507 | 17.0259 | 69.5329 | 34.3825 |

※공용면적은 집합건축물대장상 공용부분(주) 합계 기준으로 실제 분양면적과 상이할 수 있음.

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

| 기호 | 구분 | 소재지 (건물명 및 호수) | 전유면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 거래가격/평가가격 (천원) | 전유면적 기준단가 (원/㎡) | 자료출처 | 거래시점/기준시점 |
|----|----|--------------------------------------|----------|-----------|----------------|-----------------|--------|----------------------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| ① | 매매 | 대전광역시 서구 월평동 25-75 더빅토리아 제11층 제11**호 | 45.3536 | 29.8472 | 196,000 | 4,322,000 | 실거래 정보 | 2024.12.31. 2021.04.08. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역내 동일 아파트 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 ①>을 선정함.

(3) 사정보정

상기의 거래사례는 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국감정원 전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "대전광역시 서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

(2025.03 = 100.0)

| 구 분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2024년 | 101.1 | 101.0 | 100.8 | 100.4 | 100.1 | 100.4 | 100.4 | 100.5 | 100.5 | 100.5 | 100.4 | 100.3 |
| 2025년 | 100.3 | 100.1 | 100.0 | 99.9 | 99.7 | 99.5 | 99.2 | 99.1 | | | | |

(나) 시점수정치 산출

| 구 분 | 시 점 | 가격지수 | 시점수정치(B/A) |
|-------------------|---------|-------|------------|
| 사례①의 매매시점 가격지수(A) | 2024.11 | 100.4 | 0.98705 |
| 본건의 기준시점 가격지수(B) | 2025.08 | 99.1 | |

※ 거래시점 : 2024.12.31., 2024년 11월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.09.30., 2025년 08월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|----------------|---|-------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 단지외부 요인은 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 공공시설, 및 편의시설과의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 단지내부 요인은 대등함. |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식)등 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| 호별 요인 | 층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 차이 | 1.00 | 0.95 | 평가대상 부동산은 사례 부동산 대비 층별효용에서 제반 호별요인은 열세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부, 평면방식 (베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 기타요인은 대등함. |
| 누계 | | 0.950 | | 1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

| 기호 | 사레가격 (천원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 전유면적 비교(m ²) | 산출가격 (천원) | 결정가격 (천원) |
|----|--------------|-------|---------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 1 | 196,000 | 1.000 | 0.98705 | 0.950 | 52.507/ 45.3536 | 212,777 | 213,000 |

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사레비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

본건 아파트 단지 내 유사평형의 아파트는 층, 향, 관리상태 등에 따라 가격차이가 발생하며, 전유면적당 약 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 정도임.

나. 인근 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

| 기호 | 구분 | 소재지 (건물명 및 호수) | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 평가가격 (천원) | 전유면적 기준단가 (원/㎡) | 자료 출처 | 기준시점 |
|----|----|--|-----------------|------------------|--------------|-----------------------|----------|------------|
| ㉠ | 담보 | 대전광역시 서구 월평동 25-75 더빅토리아 제2층 제2**호 | 52.507 | 34.3825 | 196,000 | 3,733,000 | 협회 | 2021.04.19 |
| ㉡ | 담보 | 대전광역시 서구 월평동 25-75 더빅토리아 제3층 제3**호 | 52.507 | 34.3825 | 198,000 | 3,771,000 | 협회 | 2021.04.19 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|----|-------------|---------------------|--------------|
| 1 | 52.507 | 4,057,000 | 213,000,000 |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--|--|-----------------------|-----------------------------------|--|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| (1) 1 | 대전광역시 서구 월평동 | 25-75 더 빅토리아 | 공동주택 | 철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 지하1층 지상12층 | | | | <도로명주소> 대전광역시 서구 계룡로 264번길 89 | |
| | 동소 | 25-75 | 대 | 제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호 (1) 소유권 대지권 | 870 52.507 34.3825 870 * ----- 870 | 52.507 34.3825 | 213,000,000 | 비준가격 공용부분 포함평가 | |
| 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | | | | 배분내역 63,900,000 149,100,000 | | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩213,000,000.- | |
| | | | 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 서구 월평동 소재 "대전월평초등학교" 남동측 인근에 소재하는 「더 빅토리아 제2층 제201호」로서, 부근은 단독주택, 도시형생활주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 입지조건 및 주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입 및 주정차 용이하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통인편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 및 지상12층 건물 중 제2층 제201호로서,

- 외벽 : 외장석재 붙임 및 몰탈위 페인트 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임,
- 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재경보기설비, 출입문통제시스템 및 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

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 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(월 평동산성)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(도솔산 중점경관 관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

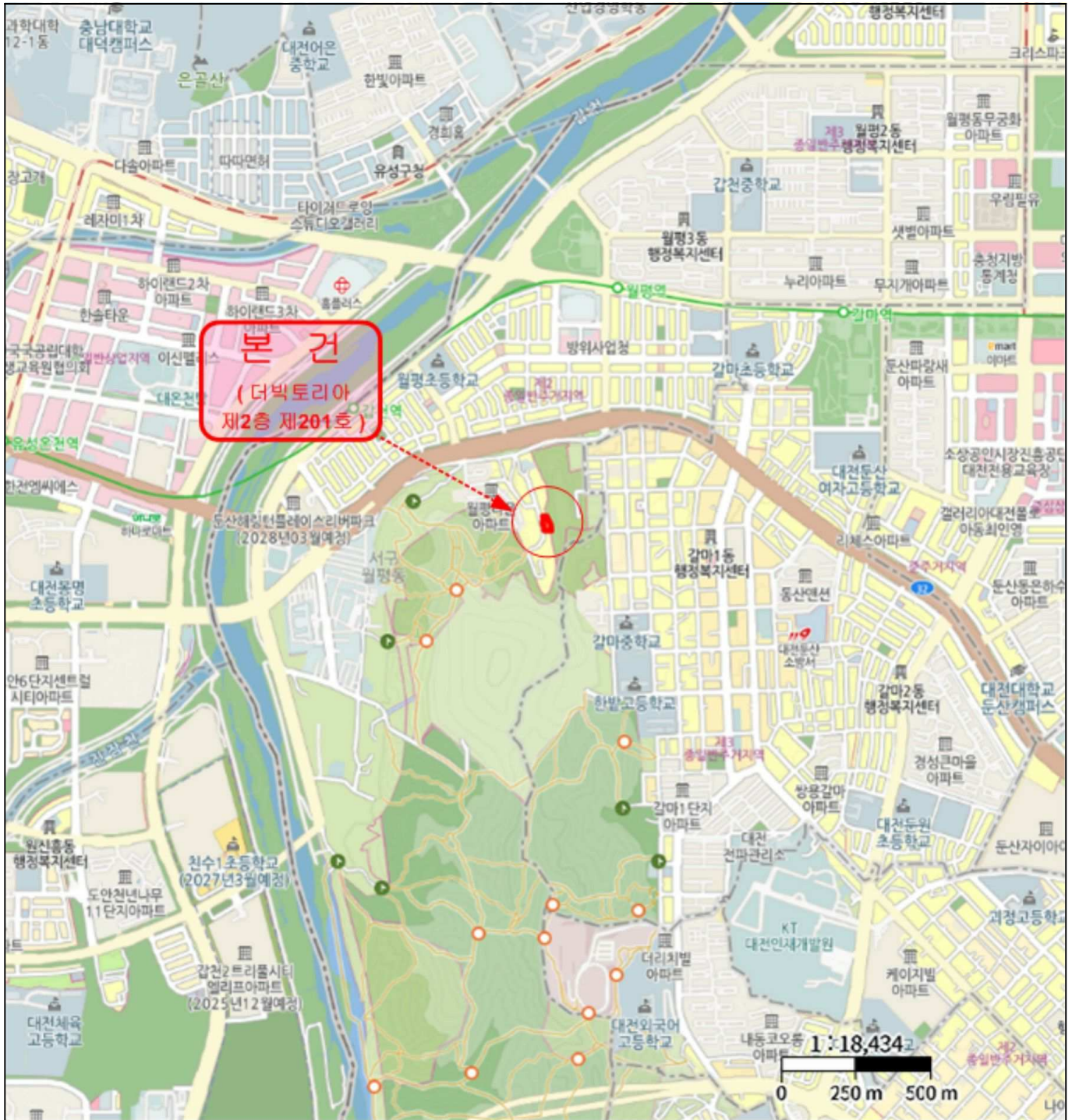
- 임대관계는 미상임.
- 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 인근주민으로 부터의 탐문조사 등을 통한 표준적 이용상황 및 집합건축물대장상의 도면을 기준으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

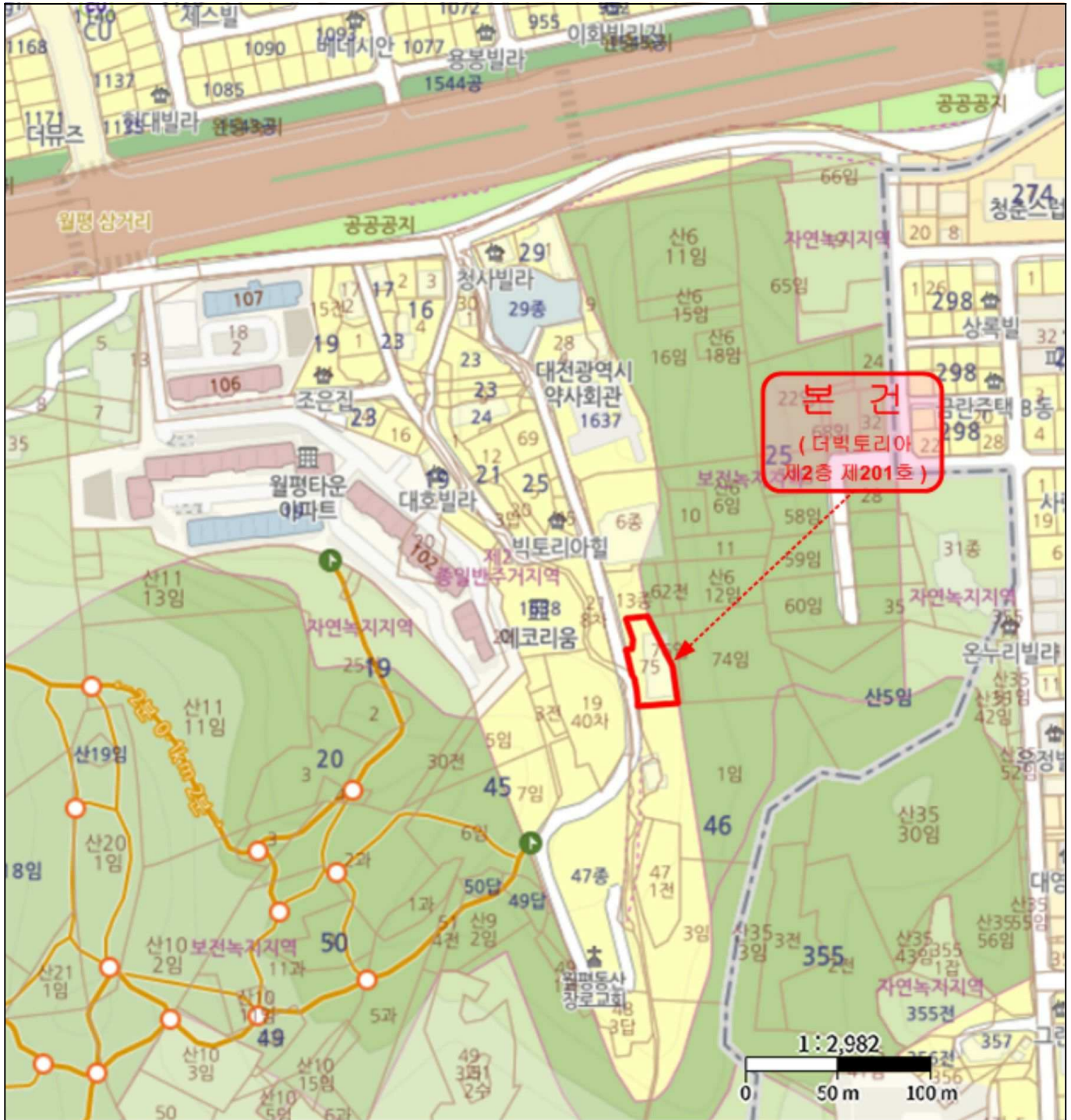
대전광역시 서구 월평동 25-75번지 더빅토리아 제2층 제201호



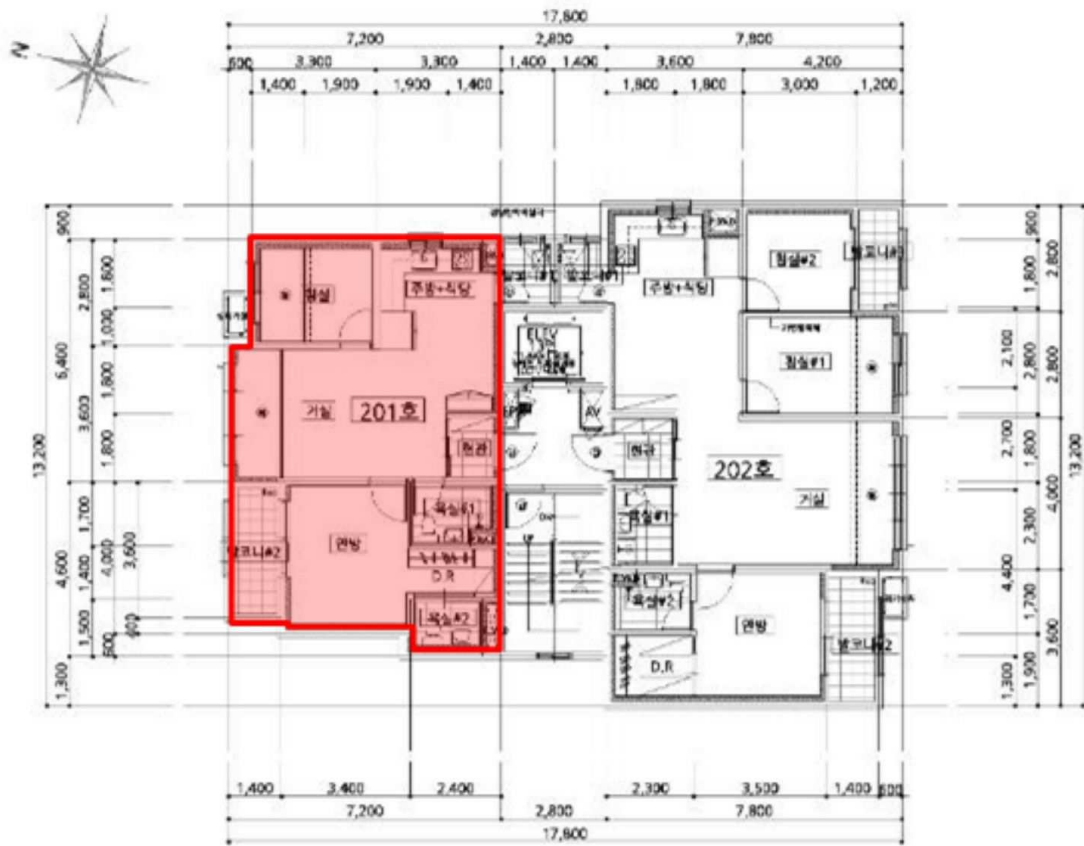
위치도



| | |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 월평동 25-75번지 더빅토리아 제2층 제201호 |
|-----|--------------------------------------|



호 별 배치도



(본건 : 더빅토리아 제2층 제201호)

내부 구조도



소재지 대전광역시 서구 월평동 25-75번지 더빅토리아 제2층 제201호



(본건 : 더빅토리아 제2층 제201호)

사 진 용 지



본건 건물 외부 전경



본건 건물 주변 전경

사 진 용 지



본건 건물 출입구 전경



본건 제201호 출입문 전경