

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 신현상 소유물건(2025타경503662)

감정평가서 번호 : 하나 251105-15-201



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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993  
대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사

감정평가사

지사장 이현만

장필순



장필순 (인)



감정평가액	일억일천일백만원정 (₩111,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적	경매		
제출처	경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신현상 (2025타경503662)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 06	2025. 11. 06	2025. 11. 06	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	111,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩111,000,000.-

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

이현만 (인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '대전산업정보고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '덕일한마음아파트 제9층 제916호'에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 6일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준 위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ④ 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 인해 내부 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 등을 참고하였는 바 업무에 참고하시기 바람.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		덕일한마음아파트 제9층 제916호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(1)	대전광역시 서구 용문동 [도로명주소] 대전광역시 서구 괴정로 203	285-3 282-10, 269-49 덕일 한마음 아파트	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층	지하2층	5,061.522			
					지하1층	5,111.29			
					1층	867.016			
					2층	1,678.3452			
					3층	1,678.3452			
					4층	1,678.3452			
					5층	1,678.3452			
					6층	1,678.3452			
					7층	1,678.3452			
					8층	1,678.3452			
					9층	1,678.3452			
					10층	1,678.3452			
					11층	1,678.3452			
					12층	1,635.0012			
					13층	1,585.8972			
14층	1,534.8132								
15층	955.1772								
(2)	대전광역시 서구 용문동	285-3	대	제2종 일반주거지역	4,873.8				
(3)	대전광역시 서구 용문동	282-10	대	제2종 일반주거지역	1,035				
(4)	대전광역시 서구 용문동	269-49	대	제2종 일반주거지역	452.3				

## (구분건물)감정평가명세표


건 물 명    덕일한마음아파트 제9층 제916호

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1				(내)				집합건축물 대장상 공용 부분 포함	
				철근콘크리트구조					
				제9층 제916호	43.344	43.344	111,000,000		
				소유권	11.7948				
				(1).x ----- 4,873.8x-----		11.7948			
				대지권	4873.8				
				소유권	2.5047				
				(2).x ----- 1,035x-----		2.5047			
				대지권	1035				
				소유권	1.0946				
(3).x ----- 452.3x-----		1.0946							
대지권	452.3								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	55,500,000		
						건 물 :	55,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩111,000,000.-</b>		
				이 하	여 백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 서구 용문동 285-3외 2필지 덕일한마음아파트 제9층 제916호		
도로명주소	대전광역시 서구 괴정로 203 (용문동, 덕일한마음아파트)		
	주용도	공동주택, 근린생활시설 461세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2000.10.28	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 15층
		연면적	33,534.17 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 9층/916호	아파트	43.344	38.0203	81.3643	15.3941	53.27
합계 (1개호)			43.344	38.0203	81.3643	15.3941	-

※ 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 <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용문동 285-3외	2/233	공동주택	43.344	81.3643	105,000,000 (@2,420,000)	2025.07.31 (2000.10.28)	-
#2	용문동 285-3외	6/628	공동주택	43.344	81.3643	106,000,000 (@2,450,000)	2025.03.11 (2000.10.28)	-
#3	용문동 285-3외	12/1233	공동주택	43.344	81.3643	115,000,000 (@2,650,000)	2024.08.29 (2000.10.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## 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#1

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		2025.07.31/ 2025.11.06	
대전 서구 아파트	-0.603% (0.99397)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.06	99.5
			기준시점 당시 지수	2025.09	98.9
		산식		$1 + (98.9 - 99.5) / 99.5$ $\approx 0.99397$	

※ 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 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 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	1.06	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.060	-

### (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	9/916	43.344	#1	2,420,000	1.000	0.99397	1.060	2,549,731	110,515,540	111,000,000
합계		43.344	-	-	-	-	-	-	-	111,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 "아파트"	정비된 주택지대	중로변	2,300,000-2,650,000	-

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	비고
			전유	분양				
(1)	용문동 285-3외 10/1033	공동주택	43.344	81.3643	122,000,000	2024.08.27 (2000.10.28)	법원경매	-
					(@2,810,000)			
(2)	용문동 285-3외 4/424	공동주택	34.944	65.596	75,000,000	2024.05.20 (2000.10.28)	법원경매	-
					(@2,150,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	대전 서구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	44,021,000,000	35,864,091,351	81.5	413	151	36.6
아파트	37,046,000,000	30,846,160,544	83.3	275	113	41.1
토지	4,800,165,160	2,598,692,600	54.1	57	14	24.6
대지	3,306,369,000	1,796,740,600	54.3	12	3	25.0

(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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제9층 제916호	43.344	15.3941	111,000,000
합계		43.344	15.3941	111,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

-

## 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 서구 용문동 소재 '대전산업정보고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '덕일한마음아파트 제9층 제916호'로서, 주위는 아파트, 단독 및 다가구주택, 다세대 및 연립주택, 노선 근린생활시설 등이 혼재하는 정비된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 주차가 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하고 북측 근거리에는 대전도시철도 1호선의 '용문역'이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

일련번호 1) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층 지상15층 건물 중 제9층 제916호로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내 벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등,  
창 호 : 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

일련번호 1) : 아파트 1세대(거실 및 주방1, 방1, 욕실1, 현관1, 발코니1 등)으로 이용 중임.

### (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전 등의 설비가 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

사다리 형상에 가까운 평탄한 토지로 3필 일단의 아파트 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 아파트 단지 남동측으로 왕복 5차선 포장도로, 남서측으로 왕복 4차선 포장도로, 북동측으로 세로의 포장도로와 접하는 각지임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

용문동 285-3 :제2종일반주거지역(2023-11-24), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),  
 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천  
 중점경관관리구역)

용문동 282-10 :제2종일반주거지역(2023-11-24), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천  
 중점경관관리구역)

용문동 269-49 :제2종일반주거지역(2023-11-24), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천  
 중점경관관리구역)

**(9) 공부와의 차이**

·.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

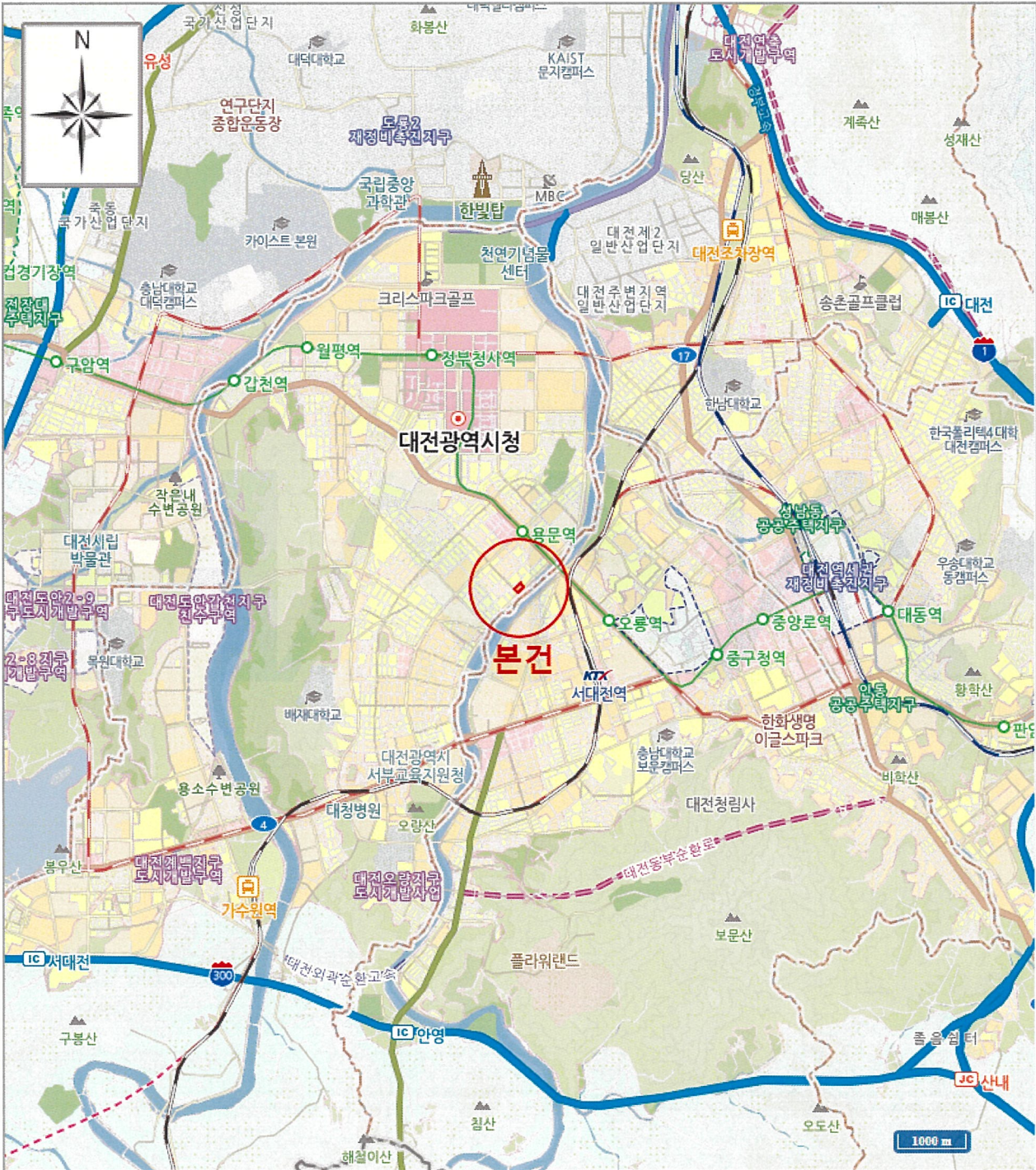
## 구분건물 감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 인해 내부 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 등을 참고하였는 바 업무에 참고하시기 바람.

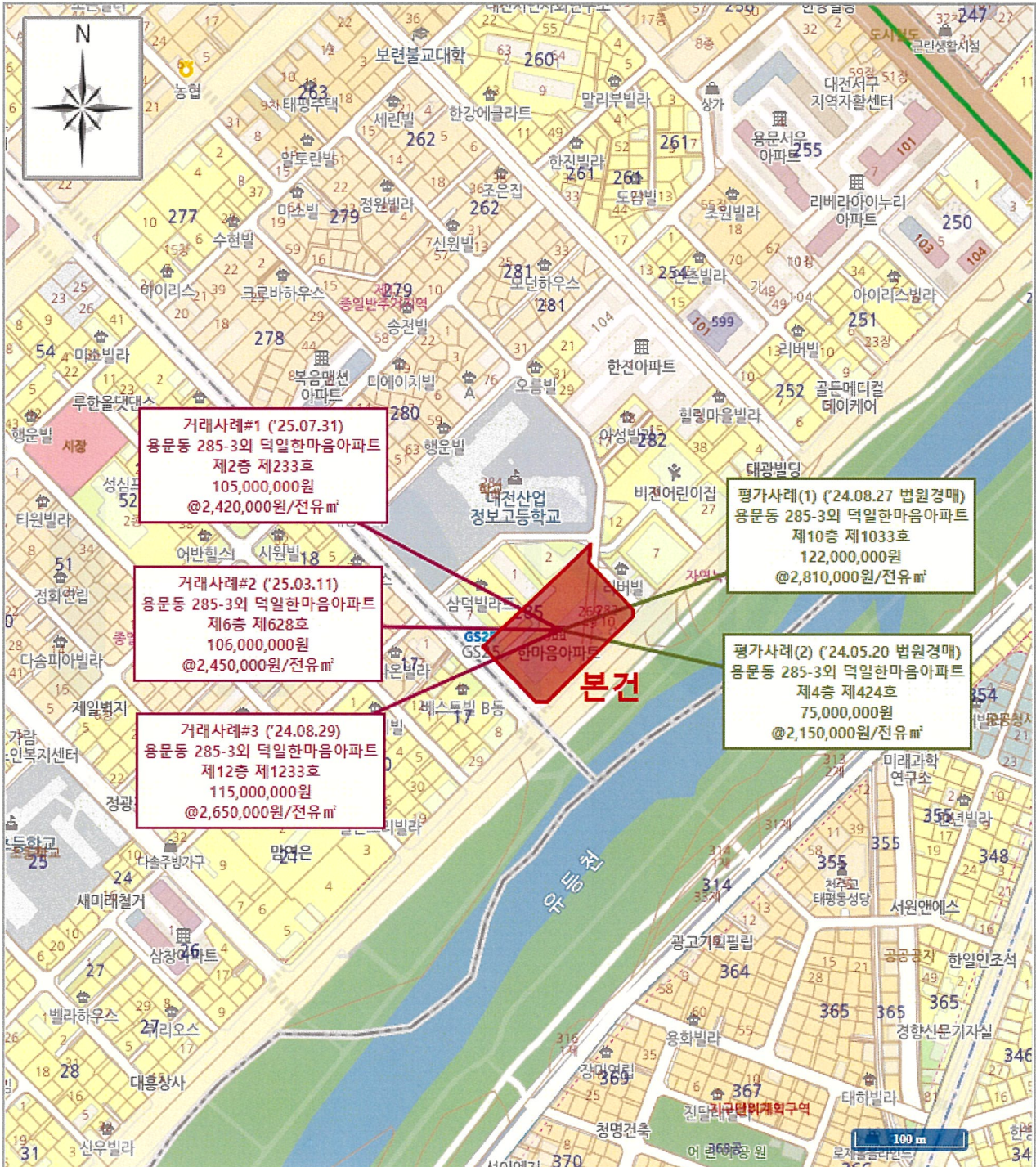
# 광역위치도

소재지	대전광역시 서구 용문동 285-3 외 덕일한마음아파트 제9층 제916호
-----	---



# 가격참고도

소재지	대전광역시 서구 용문동 285-3 외 덕일한마음아파트 제9층 제916호
-----	---



[ 범례 ]

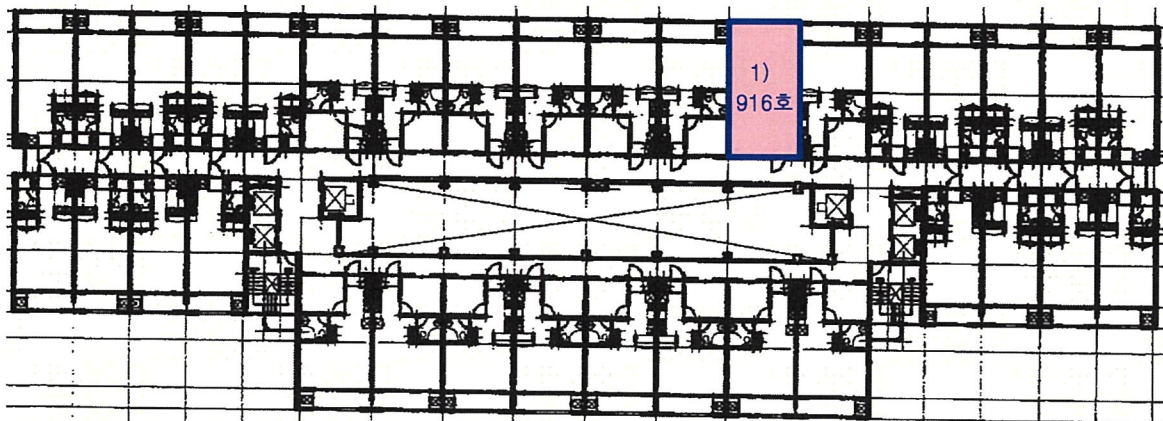
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 건물평면도 및 임대상황

호별배치도



[ 본건 1) : 대전광역시 서구 용문동 285-3외 2필지 덕일한마음아파트 제9층 제916호 ]

# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 용문동 285-3 외 2필지 덕일한마음아파트 제9층 제916호



본건 아파트 단지 전경



도로 전면



9층 복도



본건 현관 [복도측]