

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경숙 소유물건(2024타경122381)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: HA241114-109

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.

혜안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

심은정

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|------------|-------------------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 육천만원정(W60,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김경숙 (2024타경122381) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.11.26 | 2024.11.25 ~ 2024.11.26 | 2024.11.26 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 60,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | W60,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 대덕구 비래동 소재 “대전T.G” 남서측 인근에 소재하는 부동산(통칭 ‘소망빌라 다동’ 제지하층 제102호)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 방법

가. 적용 법규

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의하여 평가하였습니다.

나. 구분건물의 평가방법

본건은 구분건물(다세대주택)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 대상물건의 특성 상 동 규칙 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 토지 건물 가격의 배분

구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 [한국부동산연구원 감정평가연구 사이트 내 토지건물배분비율]에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건의 개요

| | | | |
|-----------------|---|--------------------|------------|
| 소재지 [도로명 주소] | 대전광역시 대덕구 비래동 558-36번지 [대전광역시 대덕구 비래서로10번길 55] | | |
| 건물명, 층, 호수 | 통칭 '소망빌라 다동' 제지하층 제102호 | | |
| 용도 | 다세대주택 | 사용승인일 | 1990.09.08 |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) (주·부포함) | 대지권면적(㎡) |
| | 50.88 | 5.75 | 29.94 |

다. 기준시점 및 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 11월 26일이며 대상확인을 위한 실지조사는 2024년 11월 25일 ~ 2024년 11월 26일에 대상물건을 확인하고 가격자료 등을 수집하고 분석하였습니다.

라. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 면적등의 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.
- 임대관계는 미상입니다.
- 본건 내부구조는 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 현지 조사한 사정 등을 통해 표준적 이용상황을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건
없습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

| 사례 | 소재지 | 동/층 | 전유면적(㎡) 대지권(㎡) | 거래금액(원) 자료출처 | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 |
|----|---------------|-----|-------------------|-----------------|------------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 가 | 비래동 559-2* | A/3 | 61.33 | 100,000,000 | 1,630,523 | 2023.11.14 |
| | | | 35.82 | 등기사항증명서 | | 1994.04.08 |
| 나 | 비래동 559-2* | -/지 | 76.77 | 91,000,000 | 1,185,359 | 2024.02.15 |
| | | | 50.64 | 등기사항증명서 | | 1991.02.07 |

※ 전유면적당 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 사례의 선정

상기사례는 본건 인근에 소재하는 다세대주택의 매매사례로서 그중 대상과 비교가능성이 큰 기호 나를 사례로 선정하였습니다.(거래사례가격 :91,000,000원)

3. 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 사료되어 사정보정을 하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 시점수정 방법

한국감정원(R-ONE부동산통계정보시스템)에서 조사 발표한 전국주택가격동향조사의 연립다세대 주택 매매가격지수 (대전광역시 2021.06 = 100)를 활용하여 시점수정하였습니다. (전국주택가격동향조사는 아파트, 연립다세대, 단독으로 구분하여 조사 발표하므로 연립다세대주택 매매가격지수를 활용하였음.)

나. 연립다세대주택 매매가격지수(대전광역시)

(2021.06 = 100)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2023년 | 101.1 | 100.7 | 100.3 | 100.1 | 99.8 | 99.7 | 99.6 | 99.6 | 99.6 | 99.6 | 99.5 | 99.4 |
| 2024년 | 99.4 | 99.3 | 99.2 | 99.0 | 98.9 | 98.9 | 98.8 | 98.8 | 98.8 | 98.7 | | |

다. 시점수정치 산정

| 구분 | 기준시점 거래시점 | 가격지수 (년월) | 시점수정치 |
|----|--------------|---------------------|--------------------------|
| 본건 | 2024.11.26 | 98.7 (2024년 10월) | 98.7 / 99.4 ≙ 0.99296 |
| 사례 | 2024.02.15 | 99.4 (2024년 01월) | |

※ 본건 기준시점(2024.11.26.)은 2024년 10월 지수를 적용하였으며, 사례 거래시점(2024.02.15.)은 2024년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

| 요 인 | 항 목 |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

나. 비교치 산정

| 요 인 | 격차율 | | 비 고 |
|--------|-------|------|---------------------------|
| | 사례 | 본건 | |
| 단지외부요인 | 1.00 | 1.00 | 외부요인 유사함. |
| 단지내부요인 | 1.00 | 1.00 | 내부요인 유사함. |
| 호별 요인 | 1.00 | 1.00 | 호별 요인 유사함. |
| 기타 요인 | 1.00 | 1.00 | 기타 요인 유사함. |
| 누 계 | 1.000 | | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 본건의 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 단가 산정

| 일련 번호 | 거래사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|-----------------|------|---------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 1,185,359 | 1.00 | 0.99296 | 1.000 | 1,177,014 | 1,177,000 |

(결정단가는 천원 미만에서 반올림함)

나. 시산가액의 결정

| 일련 번호 | 층/호 | 전유면적 (㎡)(A) | 결정단가 (원/㎡)(B) | 산출가액(원) (C=A×B) | 시산가액(원) |
|----------|----------|----------------|------------------|--------------------|------------|
| 1 | 지하층/102호 | 50.88 | 1,177,000 | 59,885,760 | 60,000,000 |

(시산가액은 백만원 미만에서 반올림함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 평가가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 전체면적 기준 시산가액(비준가격)

60,000,000원

2. 시산가액의 검토

가. 인근 평가전례

| 기호 | 소재지 | 동/층 | 전유면적 (㎡) | 목적 | 평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 |
|----|------------|-----|----------|----|-----------------------------|------------|
| 1 | 비래동 559-29 | -/지 | 108.2 | 경매 | 126,000,000 (@1,164,510) | 2022.03.22 |
| 2 | 비래동 149-20 | -/1 | 49.82 | 경매 | 80,000,000 (@1,605,781) | 2022.09.28 |
| 3 | 비래동 144-32 | 나/지 | 53.68 | 경매 | 48,000,000 (@894,188) | 2023.01.20 |

나. 다세대 낙찰가율 통계분석

(자료출처:부동산태인)

| 지역통계 | 대전광역시 대덕구 | | 비래동 | | 비고 |
|-------|-----------|----------|----------|----------|----|
| | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 (건) | |
| 1년평균 | 64.47 | 15 | 43.04 | 5 | - |
| 6개월평균 | 67.47 | 10 | 54.84 | 4 | - |

다. 인근지역 유사부동산 가격 수준

인근 다세대 주택의 경우 면적, 층별, 향별, 사용승인일 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 본건과 유사한 다세대주택의 경우 전유면적 기준으로 약 900,000원/㎡ ~ 1,200,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가가액의 결정

본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 참작하고 참고 가격 자료 등을 통해 종합적으로 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

| 평가 대상 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 시산가액(원) |
|-------|---------|---------|--------|------------|
| 1 | 지하/102호 | 50.88 | 29.94 | 60,000,000 |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|----------|---|--------|-----------------|---|---------|----------------------------------|------------|--------------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 대전광역시 대덕구 비래동 | 558-36 | 다세대주택 | 철근콘크리트및 벽돌조 슬래브지붕 2층 | | | 60,000,000 | 통칭 '소망빌라 다동' | |
| | [도로명주소] 대전광역시 대덕구 비래서로10번길 55 | | | 지층 | 113.26 | | | | |
| | | | | 1층 | 107.59 | | | | |
| | | 2층 | 107.59 | | | | | | |
| | 동소 | 558-36 | 대 | 제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제지하층 제102호 | 179.6 | | | | |
| | | | | 1. 소유권 | 50.88 | 50.88 | | | |
| | | | | ----- | 29.94 | | | | |
| | | | | 대지권 | 179.6 | 29.94 | | | |
| | | | | 토지·건물 토지: 건물: | | 배분내역 24,000,000 36,000,000 | | | |
| | 합 계 | | | | | | | | |
| | | | 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 대덕구 비래동 소재 '대전T.G' 남서측 인근에 위치하는 통칭 '소망빌라 다동' 제지하층 제102호로서, 주위는 다세대주택 및 단독주택, 공동주택 및 노변 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 '대전T.G' 등이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 건내 지하층 102호로서,
 사용승인일: 1990.09.08
 외벽: 시멘트 몰탈위 페인트칠 마감 및 적벽돌 붙임 마감 등,
 내벽: 벽지 마감 및 일부 타일붙임 마감 등,
 창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수 설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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) |

북서측 방향 완경사지의 세장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 10미터 내외, 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접하며, 도로포장상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m ~ 12m)(송촌1)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역
(2015-12-30)(계족산, 식장산, 가양비래공원 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 지하층이나 현황 1층(북서측 도로 기준)으로 보여지는바 경매 진행시
확인하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근탐문
등을 통해 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 확인하시기 바람.

광역 위치도



| | |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 대전광역시 대덕구 비래동 558-36 지하층 102호 |
|-----|-------------------------------|







