감 정 평 가 서

건 명	은나나 소유물건 (2024타경124318)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	241-121601

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

해솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	이억오천일백만원정(₩251,000,000.-)				
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매1계		
소 유 자 (대상업체명)	은나나 (2024타경124318)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2024.12.27	2024.12.23 ~ 2024.12.27		2024.12.27

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	251,000,000 백
	합 계					₩251,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 동구 용운동 598 용운마젤란21아파트 제103동 제2층 제203호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 법령의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

Ⅱ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.27일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024.12.23일부터 2024.12.27일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 '거래사례비교법'
2) 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 '원가법'
3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 '수익환원법'

2. 감정평가방법의 결정

1) 대상물건은 구분소유 부동산으로서 인근 유사 공동주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅳ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅴ. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건 집합건물(공동주택)의 위치확인은 건축물현황도 및 점유사용부분으로 위치확인하였음.

3. 본건 현장조사 당시 거주자 부재로 내부 상태는 건축물현황도 및 동일건물 내 유사규모의 주택 조사 등에 의하여 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	대전광역시 동구 용운동 598	건물명	용운마젤란21아파트 제103동
구조	철근콘크리트구조	규모	지상 15층
용도	공동주택	사용승인일	2006.08.30

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	2	203	84.9328	26.7397	111.6725	56.5488	

1) 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

2) 상기 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 주거용 공용부분(지하층 등 면적 등 제외)에 대한 합계 기준으로, 실제 분양면적과 상이할 수 있음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
가	용운동 5**	용******** 10/10**	84.9328	270,000,000	3,178,983	2024.01.14 2006.08.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

나. 비교사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 및 물적 유사성이 높은 사례인 기호(가)를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 적용기준

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 대전광역시 동구 아파트매매가격지수를 적용하였음.

나. 시점수정치

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

본건 일련번호	사례 기호	사례 거래(매매) 시점	기준시점	상승률	비고
1	가	2023.12 : 94.3	2024.11 : 93.1	-1.273% (0.98727)	93.1/94.3

※ 시점수정에 적용하는 지수는 거래시점과 기준시점의 각 직전 월의 매매가격지수를 적용하였음.

5. 지역요인

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

6. 개별요인

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조 건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
1	가	용******** 10/10**	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	일련번호(1)은(는) 사례(가) 대비 호별요인(층별·향별효용 등 고려)에서 열세함.						

7. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
ㄱ	용운동 7**	한******** 4/4**	70.19 (지분)	경매	206,000,000	2,934,891	2024.08.30 2006.01.26
ㄴ	대동 5**	펜******** 4/4**	84.88	경매	388,000,000	4,571,159	2024.11.08 2011.10.20

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	소재지	기간	평균낙찰가율	낙찰건수	비고
아파트	대전광역시 동구	최근 1년	85.51%	35건	

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

일련번호	사례기호	거래금액 (원)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	가	270,000,000	1.00	0.98727	1.000	0.940	84.9328 / 84.9328	250,569,126	251,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건의 감정평가액 산정시 원가법은 본건이 구분건물이란 특성을 고려할 때 적용이 곤란하고, 수익환원법 또한 수익자료에 대한 조사가 곤란하여 적용치 아니하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근지역내에 소재하는 유사물건의 거래사례·평가사례 등을 종합적으로 검토한 바 그 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	소재지	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	용운동 598	용운마젤란21아파트	2	203	84.9328	56.5488	**251,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	대전광역시 동구 용운동 [도로명주소] 대전광역시 동구 대학로 102-7	598 용운 마젤란21 아파트 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	 457.7160 457.7160 457.7160 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336 443.9336			1동의 건물의 표시
(1)	대전광역시 동구 용운동	598	대	제3종일반주거지역 (내)	12,001.1			
1				철근콘크리트구조 제2층 제203호 (1) 소유권대지권	84.9328 56.5488 ------- 12,001.1	84.9328 56.5488	251,000,000	비준가액 공용면적 포함
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**100,400,000**	
						건 물 :	**150,600,000**	
	합 계						**₩251,000,000.-**	
			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 동구 용운동 소재 "대전대학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모 공동주택단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

서측으로 대학로가 통과하고 남서측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 제2층 제203호로서,
외벽 : 시멘트모르타르 위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형의 토지로 공동주택 건물의 부지로 이용 중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측 출입로를 통하여 단지 내 차량의 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(용운지구 도시개발사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-173)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(절대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식장산, 가양비래공원))

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 동구 용운동 598 용운마젤란21아파트 제103동 제2층 제203호

1