

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 |
| 건명 | 정재훈 외 1명 소유물건(2024타경 124424) |
| 감정서번호 | DSAC-2412-007 |

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.

다성감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|----------|------------|-------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 육억삼천이백만원정 (₩632,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 | | 감정평가목적 | 법원경매(임의경매) | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정재훈 외 1명 (2024타경124424) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.12.30 | 2024.12.27 ~ 2024.12.30 | 2024. 12. 31 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하 여 | - 백 | 632,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩632,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 어은동에 소재하는 “어은초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(“한빛아파트” 107동 1401호, 전유면적 : 142.69㎡)로서, 대전지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

| | | | |
|---------------|------------------------|---------|----------|
| 소재지 | 대전광역시 유성구 어은동 99 | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | “한빛아파트” 107동 14층 1401호 | | |
| 용도 | 공동주택(아파트) | | |
| 사용승인일 | 1992.12.19 | | |
| 면적 | 전유부분(㎡) | 공용부분(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 142.69 | 29.63 | 71.5139 |

* 전유부분 면적과 공용부분 면적은 집합건축물대장을 기준으로 기재하였음.

* 대지권면적은 ‘대지권의 목적인 토지의 면적 * 대지권 비율’ 계산값의 소수점 다섯째자리에서 절사하여 소수점네째자리까지 기재하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획확인서 기재사항)

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(하랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(충남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(한국과학기술원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-12-29)(하랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(2023-12-19)<연구개발특구의 육성에 관한 특별법>, 일반주거구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한 특별법>, 지역균형개발및중소기업육성미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률> 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천)에 지정되어 있음.

다. 주위환경

본건 주변은 주거용시설, 상업용시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 30일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2024년 12월 30일자 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본 건의 감정평가액은 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.
- 다. 상기 'Ⅲ-3-나'의 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하여 배분후 각각의 귀속가격을 기재하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 대상물건은 물건특성 및 시장거래특성, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)등에 따라 일괄감정평가를 시행하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록 등에 의하였고, 해당 동·호수의 위치는 건물외부표시 등에 의하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물 대장 등의 공부 및 외견목측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

| 사례 | 소재지 | 건물명/동 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----|-------------------|---------------|-------|-----------------|------------|-------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 유성구 어은동 9** | 한****/ 1** | 6/6** | 142.69 | 71.86 | 600,000,000 | 2024.07.17 |
| | | | | | | | 1992.12.19 |

나. 비교사례의 선정

비교사례로 이용상황 등 대상물건과 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 유성구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

시점 수정치 산출 (2024.07.17~2024.12.30)

기준시점 : 2024년 11월 지수를 적용함.

거래시점 : 2024년 06월 지수를 적용함.

$$\frac{87.6 \text{ (기준시점 적용지수)}}{88.1 \text{ (거래시점 적용지수)}} = 0.99432$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.000)

5. 개별요인비교

[개별요인 비교항목 및 개별요인 비교치 산정]

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|--|---------|-------|-------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 (#1) | 대상 | |
| 단지외부 요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 단지내부 요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 호별요인 | 층별효용, 향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.06 | 층별효용 등 호별요인이 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 누계 | | 1.000 | 1.060 | |

6. 비준가액

| 기호 | 거래사례 (#1) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 면적비교 | 비준가액 산정 | 비준가액 결정 |
|----|--------------|----------|---------|----------|----------|-------------------------|-------------|-------------|
| 1 | 600,000,000 | 1.000 | 0.99432 | 1.000 | 1.060 | $\frac{142.69}{142.69}$ | 632,387,520 | 632,000,000 |

V. 참고가격 자료

[인근 유사부동산 가격수준]

| | |
|------|--|
| 가격수준 | 본건(전유면적 142㎡내외)과 유사한 규모의 구분건물의 시세는 층, 위치 등에 따라 차이가 있으나, 약 590,000,000원~680,000,000원 내외 수준으로 조사됨. |
|------|--|

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 기호 | 호수 | 전유면적(m ²) | 결정금액(원) |
|----|---|-----------------------|--------------|
| 1 | 대전광역시 유성구 어은동 99 한빛아파트 107동 14층 1401호 | 142.69 | ₩632,000,000 |

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(인근유사부동산의 가격수준) 등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 | | |
| | 대전광역시 유성구 어은동 | 99 한빛 아파트 | 아파트 | 철근콘크리트조 및 벽식조 아스팔트씽글지붕 | | | | |
| | [도로명주소] 대전광역시 유성구 어은로 57 | 107동 | | 18층 | | | | |
| | | | | 1층 | 640.78 | | | |
| | | | | 2층~18층 각층 | 각 615.94 | | | |
| | | | | 부속건축물 철근콘크리트조 아스팔트씽글지붕 관리사무소 노인정 | | | | |
| | | | | 1층 | 577.8 | | | |
| | | | | 2층 | 503.8 | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 아스팔트씽글지붕 기계실 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 1953 | | | |
| | | | | 1층 | 12.51 | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 아스팔트씽글지붕 열교환실 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 144 | | | |
| | | | | 1층 | 12.5 | | | |



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 | ①대전광역시 유성구 어은동 | 99 | 대 | 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 경비실 | 10.24 | | 632,000,000 | 일체비준 가액 공용부분 포함평가 |
| | | | | 1층 | | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 지하주차장 | 33948.59 | | | |
| | | | | 지하1층 | | | | |
| | | | | 1층 | 226.5 | | | |
| | | | | 제3종일반주거지역 | 161,210.4 | | | |
| | | | | (내) 14층 1401호 철근콘크리트조 및 벽식조 | 142.69 | 142.69 | | |
| ①소유권대지권 | 71.86 161,210.4x— 161,990.4 | 71.5139 | | | | | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | 배분내역 316,000,000 316,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩632,000,000.- | |
| 이 하 | | | | | 여 | 백 | | |



구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 어은동에 소재하는 "어은초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물("한빛아파트" 107동 1401호, 전유면적 : 142.69㎡)로서, 주변은 주거용시설, 상업용시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건단지까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건이 속한 건물은 철근콘크리트조 및 벽식조 아스팔트청굴지붕 18층 건물 14층 1401호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등임.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 공용승강기 설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 아파트 등의 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건단지 주변으로 중로 등에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(하랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(충남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(한국과학기술원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-12-29)(하랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(2023-12-19)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 지역균형개발및중소기업육성미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률> 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천)에 지정되어 있음.

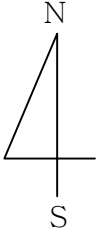
(9) 공부와의 차이

본건 등기사항전부증명서상 '표제부 (1동의 건물의 표시) - 대지권의 목적인 토지의 표시 - 표시번호 3번'상 '2번 별도등기 말소'로 기재되어 있으나, '표제부(전유부분의 건물의 표시)-(대지권의표시)-표시번호 2번' 상 '별도등기 있음 1토지(별도등기 있음)'으로 기재되어있는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위 치 도

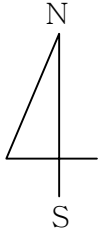


소재지

대전광역시 유성구 어은동 99 107동 1401호



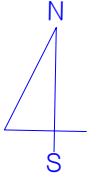
상 세 위 치 도



| | |
|-----|-----------------------------|
| 소재지 | 대전광역시 유성구 어은동 99 107동 1401호 |
|-----|-----------------------------|

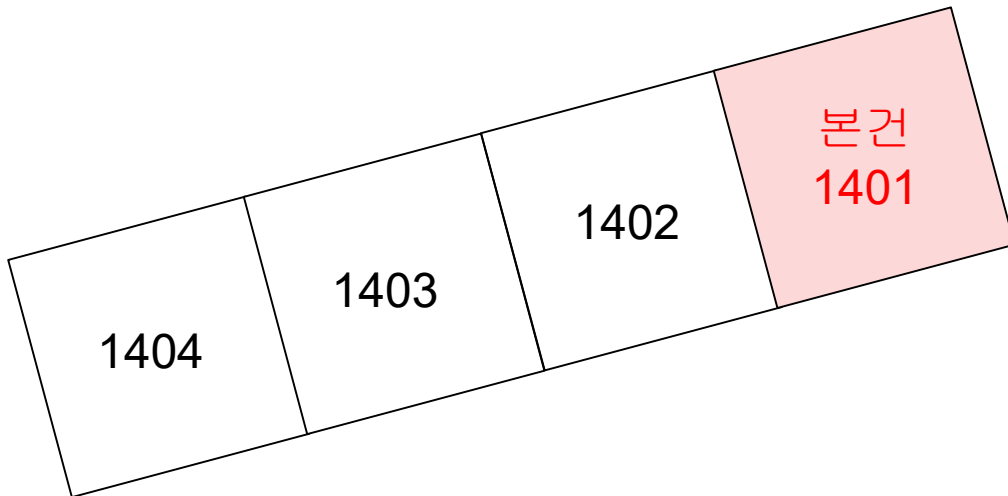


호 별 배 치 도



S = NO SCALE

< 한빛아파트 107동 14층 1401호 >



사 진 용 지



본건이 속한 건물동



본건이 속한 건물동

사 진 용 지



본건 라인 출입구



본건 현관문