

감정평가서

| | |
|-------------|--------------------------|
| 건명 | 손귀엽 소유물건 (2025타경1542) |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 |
| 감정평가서 번호 | JA250304 |

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.

지안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 손귀엽 (2025타경1542) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.03.26 | 2025.03.20 ~ 2025.03.26 | 2025. 03. 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 | - | 156,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩156,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 가 | 대전광역시 동구 가양동 [도로명주소] 대전광역시 동구 동대전로 300 | 421-11 트윈스 아파트 11차 | 공동주택및 제1.2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 | | | 156,000,000 | 비준가액 공용부분 포함 | |
| | | | | 1층 | 371.92 | | | | |
| | | | | 2층~8층 각 | 349 | | | | |
| | | | | 9층 | 176.8 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 634.98 | | | | |
| | | " | 421-11 | 대 사무소 | 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비102호 | 1,503.8 | 83.16 | 156,000,000 | 비준가액 공용부분 포함 |
| | 1 소유권대지권 | 45.9433 | | | 45.9433 | | | | |
| | | 1,503.8 × ---- | | | | | | | |
| | | 1,503.8 | | | | | | | |
| | | | | | 45.9433 | | | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩156,000,000.- | | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 동구 가양동 소재 "홍릉초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "트윈스아파트11차" 제1층 제비102호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 현황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건 현황

| | | | |
|------------|----------------------|-----------|-----------|
| 소재지 | 대전광역시 동구 가양동 421-11 | | |
| 건물명, 층, 호수 | 트윈스아파트11차 제1층 제비102호 | | |
| 공부상 용도 | 사무소 | | |
| 사용승인일 | 2020.07.17 | | |
| 면적 | 전유면적 (㎡) | ※공용면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| | 83.16 | 8.2648 | 45.9433 |

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분합계임.

나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식장산, 가양비래공원)).

다. 주위환경

본건은 주위는 근린생활시설, 상업·업무시설 및 주상용건물 등이 소재하는 지역임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025. 03. 26일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 외견측측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 적용 평가방법

1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「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 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함.]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

| 소재지 | 건물명/동 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|---------------|-----------------|-------------|----------|---------|-------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 가양동 4**-** | ***아파트**차 /- | 1층/ 1**호 | 64.48 | 35.6231 | 238,000,000 | 2022.10.30 |
| | | | | | | 2020.07.17 |

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "상업용부동산(집합상가) 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산출하였음.

| 시군구 (상권) | 자본 수익률 | 거래시점 기준시점 | 비 고 |
|----------|--------|-------------------------------|---|
| 대전광역시 | 1.369% | 2022.10.30 ~ 2025.03.26 | 2022년 04분기 : 0.40 2023년 01분기 : 0.16 2023년 02분기 : 0.19 2023년 03분기 : 0.19 2023년 04분기 : 0.18 2024년 01분기 : 0.03 2024년 02분기 : 0.19 2024년 03분기 : 0.07 2024년 04분기 : 0.04 2025년 01분기 : 0.04 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0040*63/92)*(1+0.0016)*(1+0.0019)*(1+0.0019)$ $* (1+0.0018)*(1+0.0003)*(1+0.0019)*(1+0.0007)$ $* (1+0.0004)*(1+0.0004*85/92) \approx 1.01369$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

| 요인구분 | 세부항목 | 격차율 | 비고 |
|----------------|----------------------------------|--------------|--|
| 단지 외부 요인 | 고객유동성과의 적합성 | 1.00 | 동일단지내에 소재하여 대등함. |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | |
| | 배후지의 크기 | | |
| | 상가의 성숙도 | | |
| | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 동일단지내에 소재하여 대등함. |
| | 건물전체의 공실률 | | |
| | 건물관리상태 및 각종 설비의 유무 | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 건물의 규모 및 최고층수 등 | | |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용 | 0.50 | 본건이 거래사례대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함. |
| | 주출입구와의 거리 | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 누 계 | 0.500 | |

5. 비준가액

| 기호 | 거래사례 가격 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | | 산출가액 | 비준가액 결정 |
|----|-------------|------|---------|--------------|-------|-------|-------------|--------------------|
| | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 가 | 238,000,000 | 1.00 | 1.01369 | 0.500 | 83.16 | 64.48 | 155,575,633 | 156,000,000 |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

<유사물건 평가전례>

[출처: 협회 감정평가정보체계]

| 소재지 | 건물명/동 **차/- | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 | 기준시점 | 비고 |
|---------------|-----------------|---------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----|
| | | | | | | | 사용승인일 | |
| 가양동 4**-** | ***아파트 **차/- | 지1층/ 비1**호 | 166.88 | 92.1959 | 법원 경매 | 380,000,000 | 2024.03.26 | - |
| | | | | | | | 2020.07.17 | |
| 가양동 4**-** | ***아파트 **차/- | 지1층/ 비1**호 | 55.62 | 30.7293 | 법원 경매 | 127,000,000 | 2024.03.26 | - |
| | | | | | | | 2020.07.17 | |
| 가양동 4**-** | ***아파트 **차/- | 지1층/ 비1**호 | 83.16 | 45.9433 | 법원 경매 | 160,000,000 | 2024.03.21 | 본건 |
| | | | | | | | 2020.07.17 | |

VI. 감정평가액 결정

| 기호 | 소재지 | 전유면적(㎡) | 결정금액(원) |
|----|---|---------|-------------|
| 가 | 대전광역시 동구 가양동 421-11 트윈스아파트11차 제1층 제비102호 | 83.16 | 156,000,000 |

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 가양동 소재 "흥룡초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "트윈스아파트11차" 제지1층 제비102호로서, 주위는 근린생활시설, 상업·업무시설 및 주상용건물 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 9층 건내 제지1층 제비102호로서,
(사용승인일: 2020.07.17)
외벽: 치장벽돌쌓기 및 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 인테리어 등 마감
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 "사무소"임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어있음.

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

대체로 정방형의 토지로서, 주상복합아파트 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 로폭 약 35미터, 남동측으로 로폭 약 25미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식당산, 가양비래공원)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

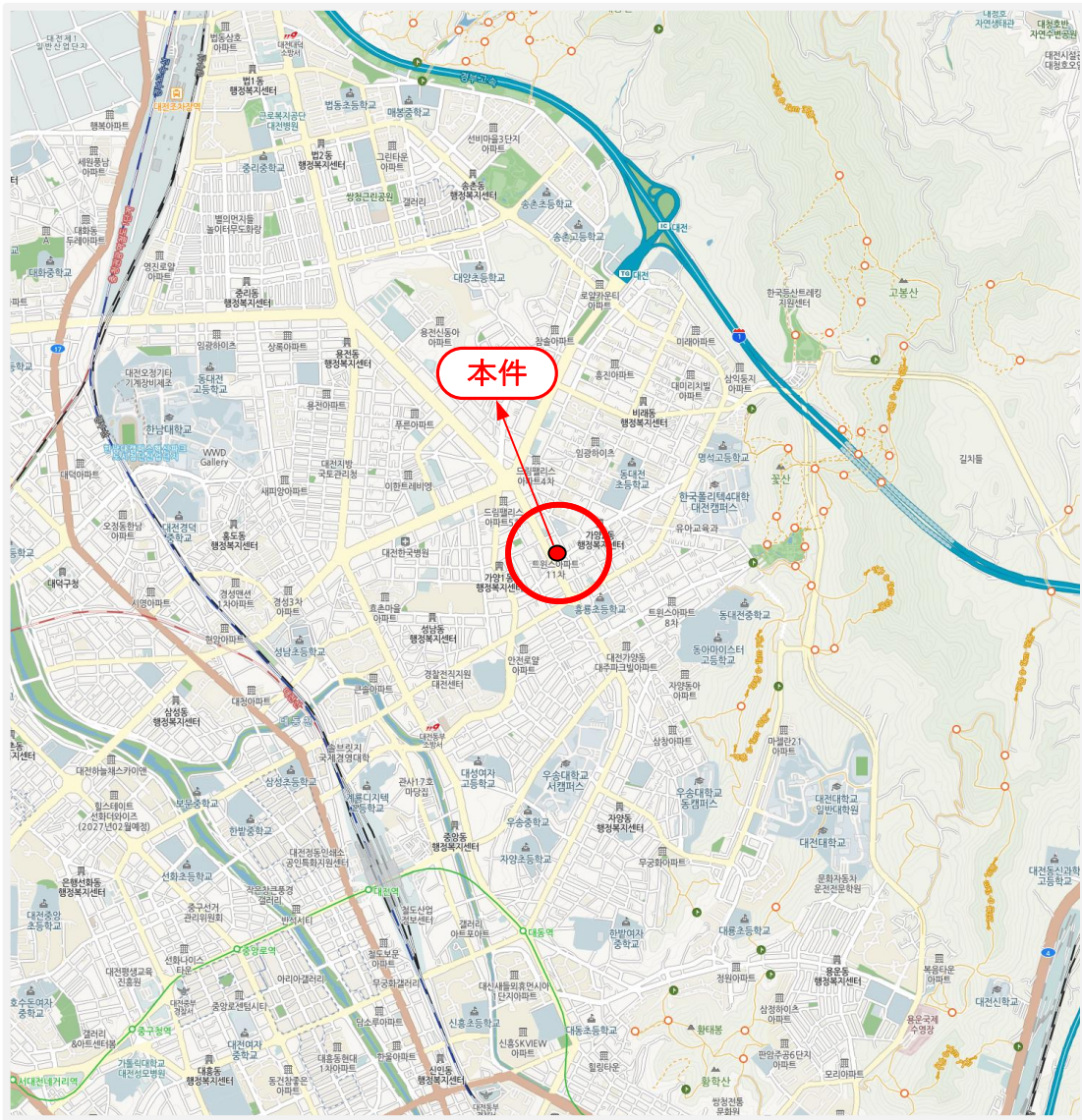
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

대전광역시 동구 가양동 421-11
(트윈스아파트11차 제1층 제비102호)



상세 위치도



소재지

대전광역시 동구 가양동 421-11
(트윈스아파트11차 제1층 제비102호)



[호별배치도]



사 진 용 지



트윈스아파트11차 전경

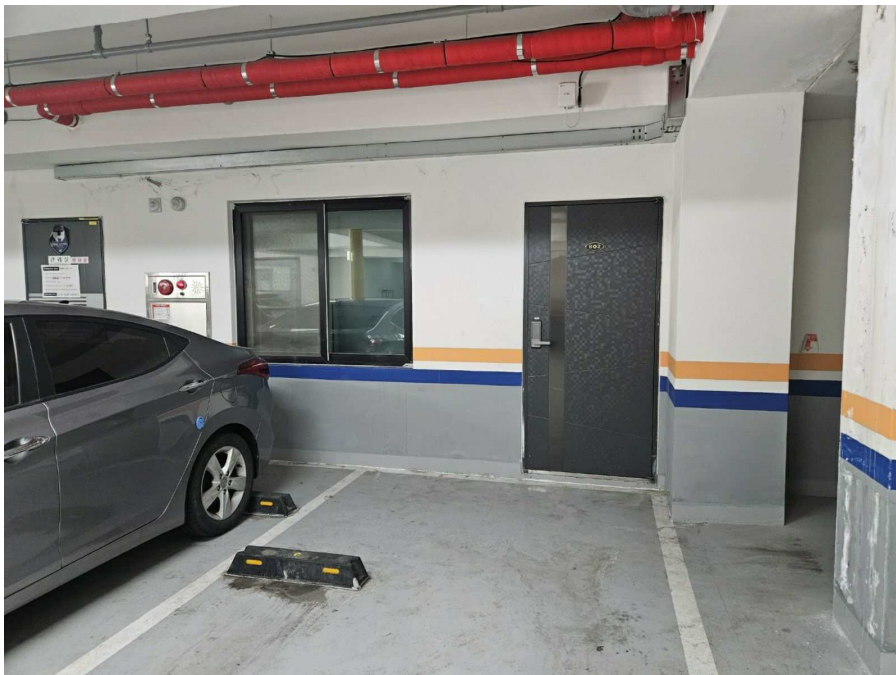


트윈스아파트11차 전경

사 진 용 지



트윈스아파트11차 전경



본건 전경

사 진 용 지



지하1층 전경



공동출입구 전경