

감정평가서

건명	민원기 소유물건 (2025타경502036)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	JW250401

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.

장원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민원기 (2025타경502036)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.04	2025.04.02 ~ 2025.04.04	2025.04.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	138,000,000
	합계					₩138,000,000

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 대덕구 신대동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 신탄진로 217 "	179	대	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층	360.96	39.72	138,000,000	비준가액 공용부분 포함	
		179		제3종일반주거지역					32,113
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호					56.127
				1 소유권대지권					32,113 × --- 32,113
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 96,600,000 41,400,000			
합 계						₩138,000,000.-			
이 하					여	백			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 신대동 소재 “와동초등학교” 북측 인근에 위치하는 “주공아파트” 제110동 제1층 제104호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건 현황

소재지	대전광역시 대덕구 신대동 179		
건물명, 층, 호수	주공아파트 제110동 제1층 제104호		
용도	아파트		
사용승인일	1987.05.15		
면적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	39.72	5.4	56.127

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(51-3), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2018-03-09)(소로1-신대1)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-09)(소로2-신대1)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-09)(소로2-신대3)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(소로2-신대2)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산, 식당산, 가양비래공원 중점경관관리구역).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 단독·다세대주택, 관공서 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025. 04. 04일을 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 확인 하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 외견목측, 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, 본건은 공동주택으로서 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 기준하였음.(필요시 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]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
신대동 179	주공아파트 /1**동	3층/ 3**호	39.72	56.127	140,000,000	2024.10.25
						1987.05.15

2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 아파트 매매가격지수를 기준으로 아래와 같이 시점수정치를 산출하였음.

가. 아파트 매매가격지수 (대전광역시 대덕구, 2021년 6월지수 100을 기준)

2024.10.25 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 93.52

2025.04.04 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 92.97

나. 시점 수정치 산출

$92.97/93.52 \approx 0.99412$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.99	본건이 거래사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	진유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	누 계	0.990	

5. 비준가액

구분	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
가	140,000,000	1.00	0.99412	0.990	39.72	39.72	137,785,032	138,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 가격 참고자료

1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 아파트 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 3,500,000원/m ² 전후 수준으로 조사됨.
------	--

2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
신대동 179	주공아파트 /1**동	5층/ 5**호	46.74	64.862	시가 참고	144,000,000	2023.12.21
							1987.06.30

VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(m ²)	결정금액(원)
가	대전광역시 대덕구 신대동 179 주공아파트 제110동 제1층 제104호	39.72	138,000,000

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 대덕구 신대동 소재 "와동초등학교" 북측 인근에 위치하는 "주공아파트" 제110동 제1층 제104호로서, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 단독·다세대주택, 관공서 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건내 제1층 제104호로서,
 (사용승인일: 1987.05.15)
 외벽: 몰탈위 페인트 마감
 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
 창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 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

부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 주위로 대로 및 소로 등에 접하며, 단지내 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(51-3), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2018-03-09)(소로1-신대1)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-09)(소로2-신대1)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-09)(소로2-신대3)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(소로2-신대2)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산, 식장산, 가양비래공원 중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

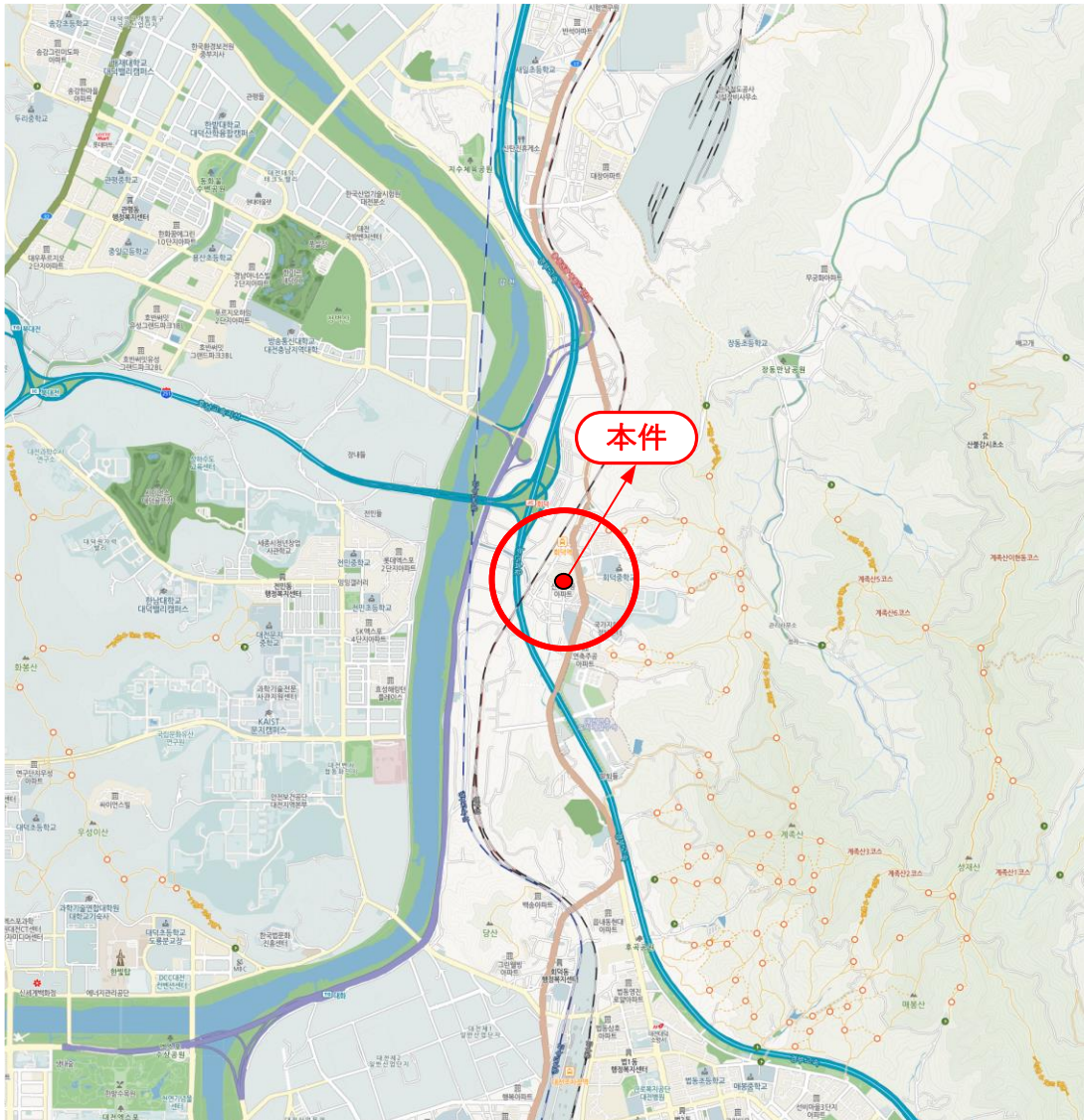
임대관계는 미상임.

광역 위치도

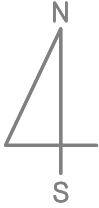


소재지

대전광역시 대덕구 신대동 179
(주공아파트 제110동 제1층 제104호)

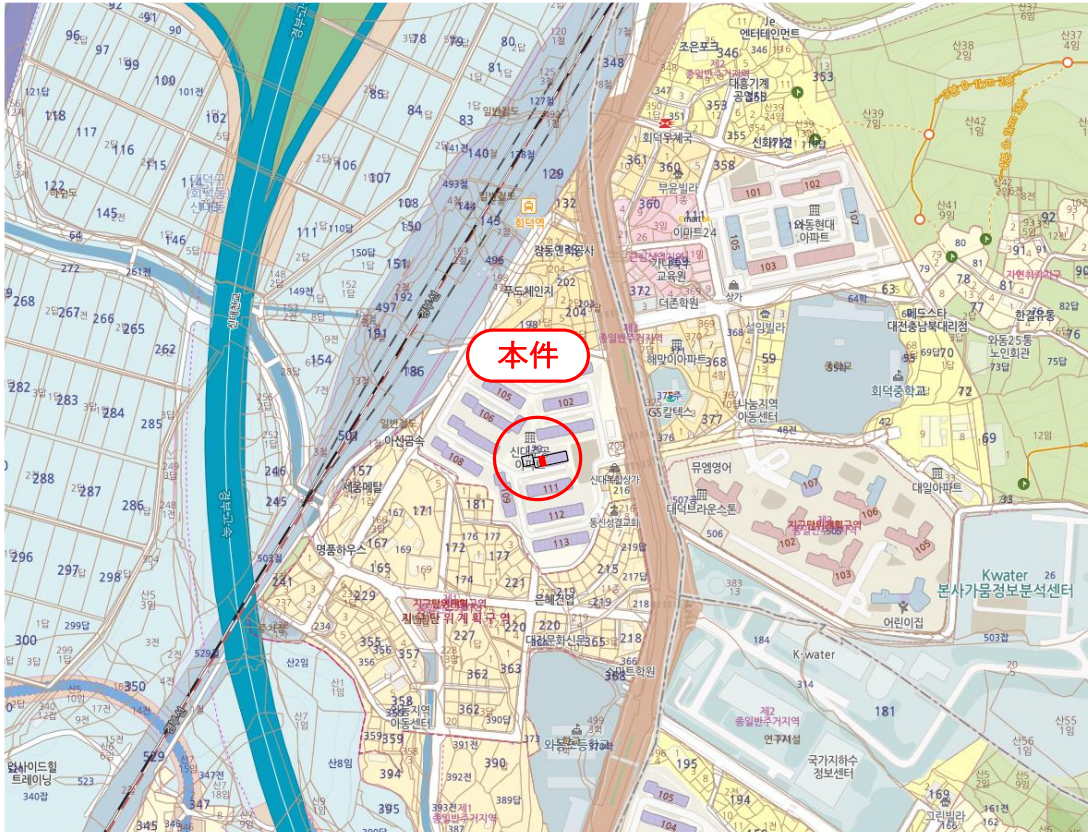


상세위치도

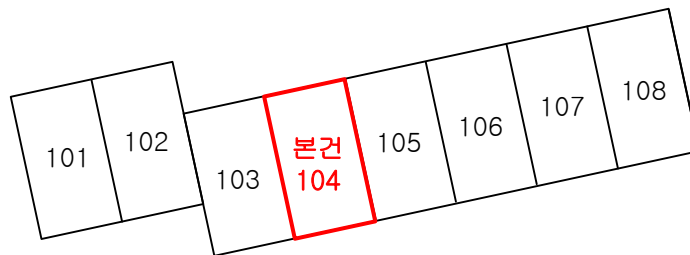


소재지

대전광역시 대덕구 신대동 179
(주공아파트 제110동 제1층 제104호)



[호별배치도]



사 진 용 지



주공아파트 110동 전경



주공아파트 110동 전경

사 진 용 지



본건 현관



공동출입구