

감정평가서

건명	최용록 소유물건(2025타경502231)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	sh25041603-19

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.

임승후감정평가사사무소

TEL. 044-867-7869 FAX. 0505-182-4348

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임승후

감정평가액	삼익사천육백만원정 (₩346,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최용록 (2025타경502231)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.19	2025.04.16 ~ 2025.04.19	2025.04.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	346,000,000
	합계					₩346,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 "용문역" 남동측 인근에 위치하는 집합건물(서우아파트 102동 10층 1012호)로서, 대전지방법원의 임의경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 19일을 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.16.~ 2025.04.19 에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타

본건 공부의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법

1. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법 적용 규정

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

(2) 적용 감정평가방법

가. 거래사례비교법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상부동산의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 시산가액 조정

본건은 구분건물로서 주된 방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지와 건물의 가격을 산정하는 원가방식, 수익자료 등의 조사를 통한 수익방식의 적용이 곤란하여 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 사용자재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

다. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물로의 가격배분은 곤란하나 귀 요청에 따라 집합건물의 평가금액을 토지가격 및 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

[아파트의 토지·건물배분비율표, 한국부동산연구원]

구분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
5대 광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타 도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

- 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 본 배분비율표는 공동주택의 각 동별 1층의 1개호를 기준으로 산정하였음.
- 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음.
- 토지.건물의 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

- 본건의 위치확인 은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현황 표기에 의하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부확인을 하지 못하였으며, 건축물현황도면 및 인근 탐문조사 등에 의한 표준적 이용상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지	대전광역시 서구 용문동 255-4 [도로명주소]대전광역시 서구 도산로370번길 55				
건물명, 동, 호수	서우아파트 102동 10층 1012호				
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상15층				
규모	총 2개동 295세대				
용도	아파트		사용승인일		1992.11.23
면적	기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	(1)	143.825	22.742	166.567	62.7552

※공용면적:집합건축물대장상 공용부분면적

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	용문동 255-4	서우아파트	10*-15**	143.825	62.7552	340,000	2,363,984	2024.08.25
								1992.11.23
#2	용문동 255-4	서우아파트	10*-80*	84.615	36.9201	285,000	3,368,197	2024.12.06
								1992.11.23
#3	용문동 255-4	서우아파트	10*-70*	84.615	36.9201	282,000	3,957,274	2025.02.05
								1992.11.23

※거래단가 = 거래금액/전유면적

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

(2) 비교사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건과 동일단지 내 동일동 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <거래사례 #1>를 선정하였음.

3. 사정보정치 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단됨.

4. 시점수정치의 산정

가. 주택매매가격지수

전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택매매가격지수(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "대전광역시 서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	88.7	88.6	88.4	88.4	88.3	88.1	88.0	88.1	88.1	88.1	88.1	88.0
2025년	88.0	87.8	87.7									

나. 시점수정치 산출

구 분	시점	가격지수	시점수정치 (B/A)
사례#1의 거래시점 가격지수(A)	2024.08.25	88.0	0.99659
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025.04.19	87.7	

※거래시점:2024년 7월 지수를 적용함.

※기준시점:2025년 3월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

<기호(1)>:거래사례#1 대비>

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 동일 단지 (서우아파트)에 소재하는 바 외부요인은 동일함.
	교육시설의 배치			
	도심지 및 상업.업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍경, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 동일 단지(서우아파트) 동일동에 소재하는 바 내부요인은 동일함.
	단지규모(세대수 등)			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 노후도			
	단지내 전용면적 구성			
	단지내 통로구조(계단식, 복도식등)			
	난방방식			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.02	본건이 층별, 위치별차이에서 우세하여 개별적 요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무(지하, 지상)			
	전유면적 및 대지권 면적의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.020		1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적	산출가격	비준가액	비고
1	2,363,984	1.000	0.99659	1.020	143.825	345,617,410	346,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 유사부동산의 가격수준은 340,000,000 ~ 390,000,000원 내외임.
------	--

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	건물명	동/호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가가격 (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#a	용문동 255-4	서우아파트	10*-10**	143.825	62.7552	333,000	담보	2024.12.20
								1992.11.23
#b	용문동 255-4	서우아파트	10*-15**	143.825	62.7552	280,000	경매	2020.09.07
								1992.11.23

3. 인근지역 기간별 낙찰가율

[대전광역시 서구]

기 간	용 도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
2024.04 ~ 2025.03	연립다세대	35	12	34.3	69.6
	아파트	281	101	35.9	83.3

[자료:법원경매정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 346,000,000원

기호	소재지	건물명	동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 (㎡)당 단가
1	대전광역시 서구 용문동 255-4	서우아파트	102동 10층 1012호	143.825	62.7552	346,000,000	2,405,701

2. 결정의견

본건은 구분건물로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 부동산의 특징으로 인하여 원가법은 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 것이 곤란하고, 수익방식은 주거용 부동산으로 수익가격의 산정이 곤란하여 상기 가격자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 건물 대전광역시 서구 용문동 [도로명 주소] 대전광역시 서구 도산로370번길 55	의 표시] 255-4 서우 아파트 102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2~4층 5~15층 철근콘크리트조 슬래브 지하 대피소	1,239.11 각층 1,229.59 각층 1,229.79 1,098.49			
	[전유부분의	건물의	표시]	10층 1012호 철근콘크리트조	143.825	143.825	346,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
	[대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시]				
	1. 대전광역시 서구 용문동 대지권의 대지권의	255-4 종류: 비율:	대	제3종일반주거지역 1~6. 소유권 1~6.	11,758.8 62.7552 11,758.8x----- 11,758.8	62.7552		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 138,400,000 207,600,000
	합 계						₩346,000,000.-	
				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 서구 용문동 소재 "용문역" 남동측 인근에 위치하는 서우아파트(총 2개 동 295세대) 102동 10층 1012호로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 노변 근린 생활시설 등으로 형성된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 및 주정차가 가능하고, 인근 도로변에 시내버스승강장 및 대전지하철 "용문역"이 소재하며 차량의 운행빈도 및 인근 편의시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통 상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

▷철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물중 10층 1012호로서,
(1992.11.23 사용승인)
외벽:시멘트몰탈위 페인트 등 마감
내벽:벽지 및 일부 타일 등 마감
창호:샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방 및 식당, 욕실2, 발코니 등) 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 옥외주차장 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄하게 조성된 아파트(서우아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측 및 남서측으로 소로에 접하고, 단지내 진입도로를 통해 접근가능함.

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

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-08)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

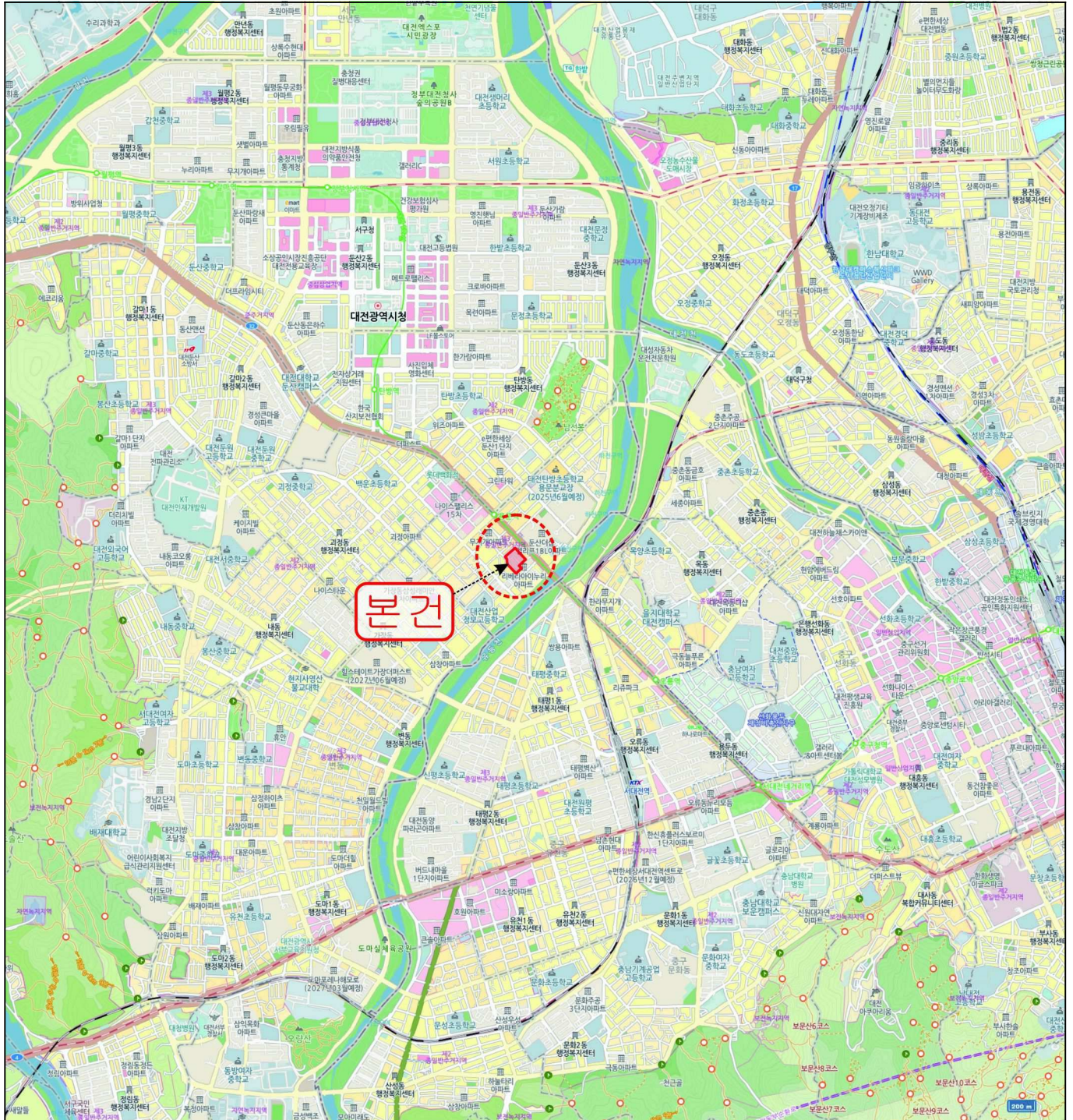
- 1)임대관계:임대관계는 미상임.
- 2)기 타:현장 조사시 이해관계인 부재로 내부는 인근 탐문조사 및 외부관찰 등에 의한 표준적 이용상황을 기준으로 하였음.

광역위치도



소재지

대전광역시 서구 용문동 255-4 서우아파트 102동 10층 1012호



위치도



소재지 대전광역시 서구 용문동 255-4 서우아파트 102동 10층 1012호

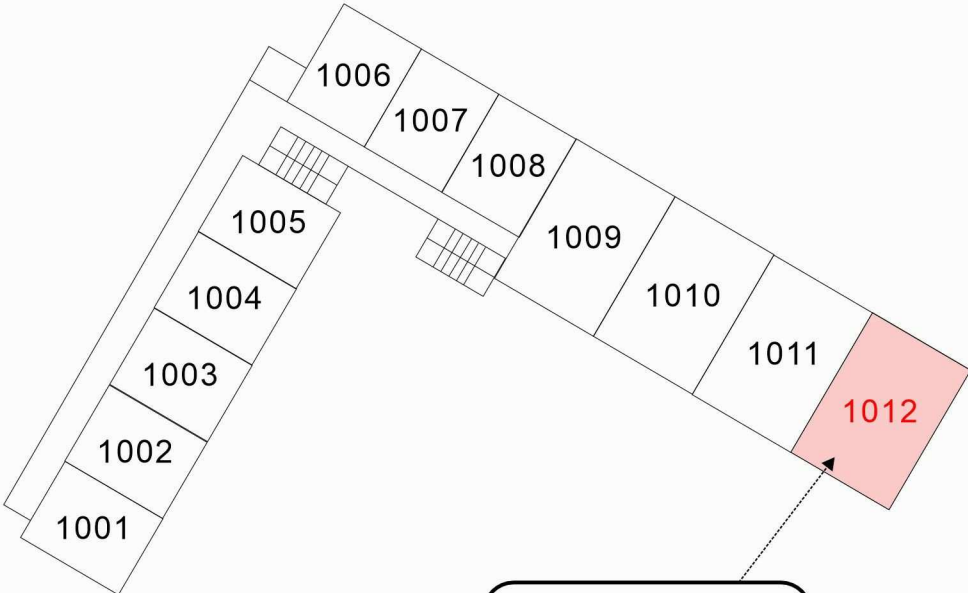


호 별 배 치 도

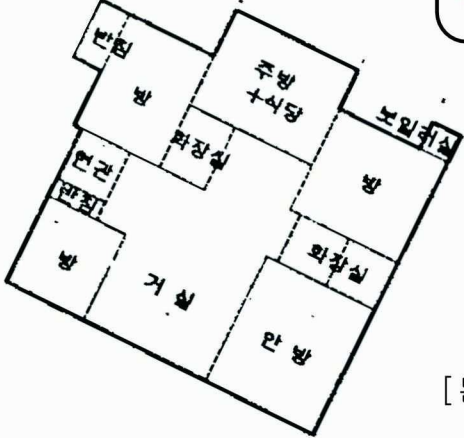


소 재 지 대전광역시 서구 용문동 255-4 서우아파트 102동 10층 1012호

호 별 배 치 도



서우아파트
102동 10층 1012호



[본건 평면도]

사 진 용 지



[본건 아파트 전경(남동측에서 촬영)]



[본건 아파트 전경(동측에서 촬영)]

사 진 용 지



[1층 공동출입구]

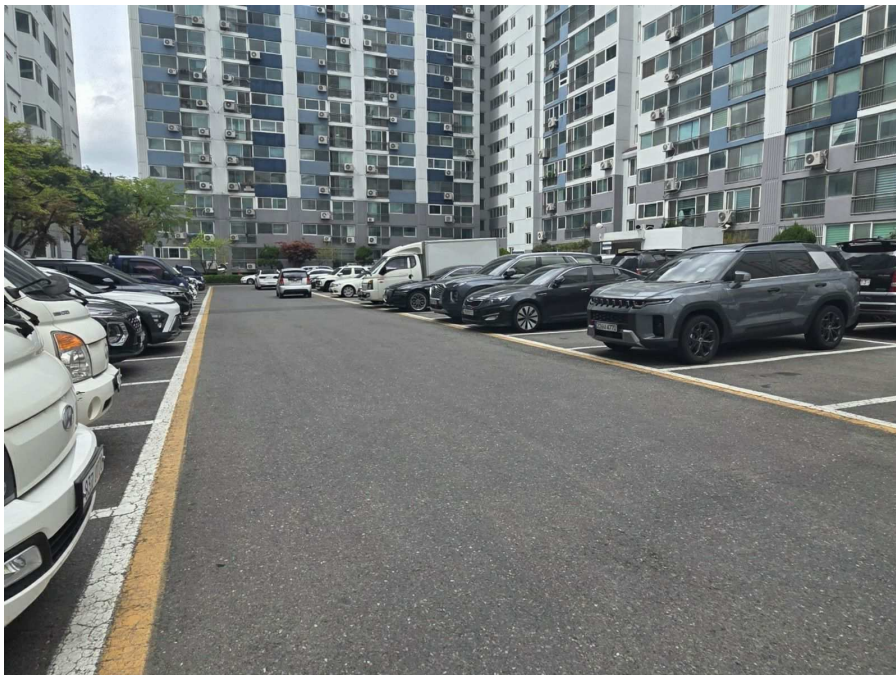


[본건 현관문(102동 10층 1012호)]

사 진 용 지



[승강기설비]



[단지 전경]