

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 사법보좌관 김수경

건명 : 김화정 소유물건  
(2025타경3919)

평가서번호 : 중 앙 082025-1027-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호  
(탄방동)  
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901  
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 **신상훈** (인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장 **유병재**

감정평가액	일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김화정		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.05	2025.10.27 ~2025.11.05	2025.11.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	176,000,000
			이	하여	백	
	합계					₩176,000,000

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 **안경환** (인)

## (구분건물)감정평가명세서표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 동구 용운동  [도로명주소] 대전광역시 동구 용운로205번길 77-5	206-17외 1필지	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕  5층  1층 2층 ~ 5층 각				
1)	"	206-17	대	제2종일반주거지역	360			
2)	"	206-4	대	제2종일반주거지역	72			
1				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	66.805	66.805	176,000,000	공용면적 :14.927㎡
				1,2) 소유권대지권	53.467 432 x---- 432	53.467		
	<b>합 계</b>						<b>₩176,000,000</b> - 이 하 여 백 -	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 동구 용운동 소재 '대전용운초등학교' 복측 인근에 위치하는 구분건물 “제3층 제302호”로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 5일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 27일 ~ 2025년 11월 5일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가방식

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

### 나. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 위치 및 내부구조는 건축물현황도 및 탐문조사 등을 참고하였는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 동구 용운동 206-17, 206-4 [도로명주소] 대전광역시 동구 용운로205번길 77-5		
건물명	통칭 “야긴 II”		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕	층수(지하/지상)	5층
주용도	공동주택	단지규모	8세대
사용승인일	2016.12.19	대지면적(㎡)	432
연면적(㎡)	658.44 ㎡	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	3/302	다세대주택	66.805	14.927	81.732	53.467	81.74
합계	-	-	66.805	14.927	81.732	53.467	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	용운동 206-17 -/5/5**	66.805	53.467	190,000,000	2,844,000	2024.03.04
							2016.12.19

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	용운동 206-17 -/4/4**	68.137	161,000,000	2,363,000	2025.10.29
						2016.12.19
(2)	법원 경매	용운동 206-17 -/2/2**	68.137	180,000,000	2,642,000	2023.03.06
						2016.12.19
(3)	법원 경매	용운동 206-17 -/2/2**	66.805	176,000,000	2,635,000	2023.03.03
						2016.12.19

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
본건 유사 구분건물	전유면적 기준 단가: 2,600,000원/㎡ 선 내외	-

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	대전 동구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	2,152,000,000	1,360,190,039	63.2	49	15	30.6
아파트	13,521,500,000	10,678,277,195	79.0	105	48	45.7
연립	199,000,000	148,529,000	74.6	14	2	14.3

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대(대전)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.09)	99.4
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.02)	100.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.4 / 100.8 \approx 0.98611$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 층세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.94	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.940	-

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	2,844,000	1.00	0.98611	0.940	2,636,227	66.805	176,113,144	176,000,000
합계		-	-	-	-	-	176,113,144	176,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	3/302	66.805	176,000,000	2,635,000
합 계			176,000,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 구분건물평가요항표

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 "대전용운초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 용이하고 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 교통사정 등은 무난시 됨.

## 3. 건물의 구조

▷ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 5층 중 제3층 제302호로서,  
·외 벽 : 치장벽돌 등 마감  
·내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
·창 호 : 새시창호 등 마감임.

## 4. 이용상태

공부상 다세대주택임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 북동측 및 남동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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, 제2종일반주거지역(대체농지조성비납부지역), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-07-01)(용운6)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(용운8)(접합),가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식당산, 가양비래공원)), (용운동 206-17번지 기준)

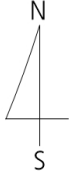
## 9. 공부와의 차이

없음.

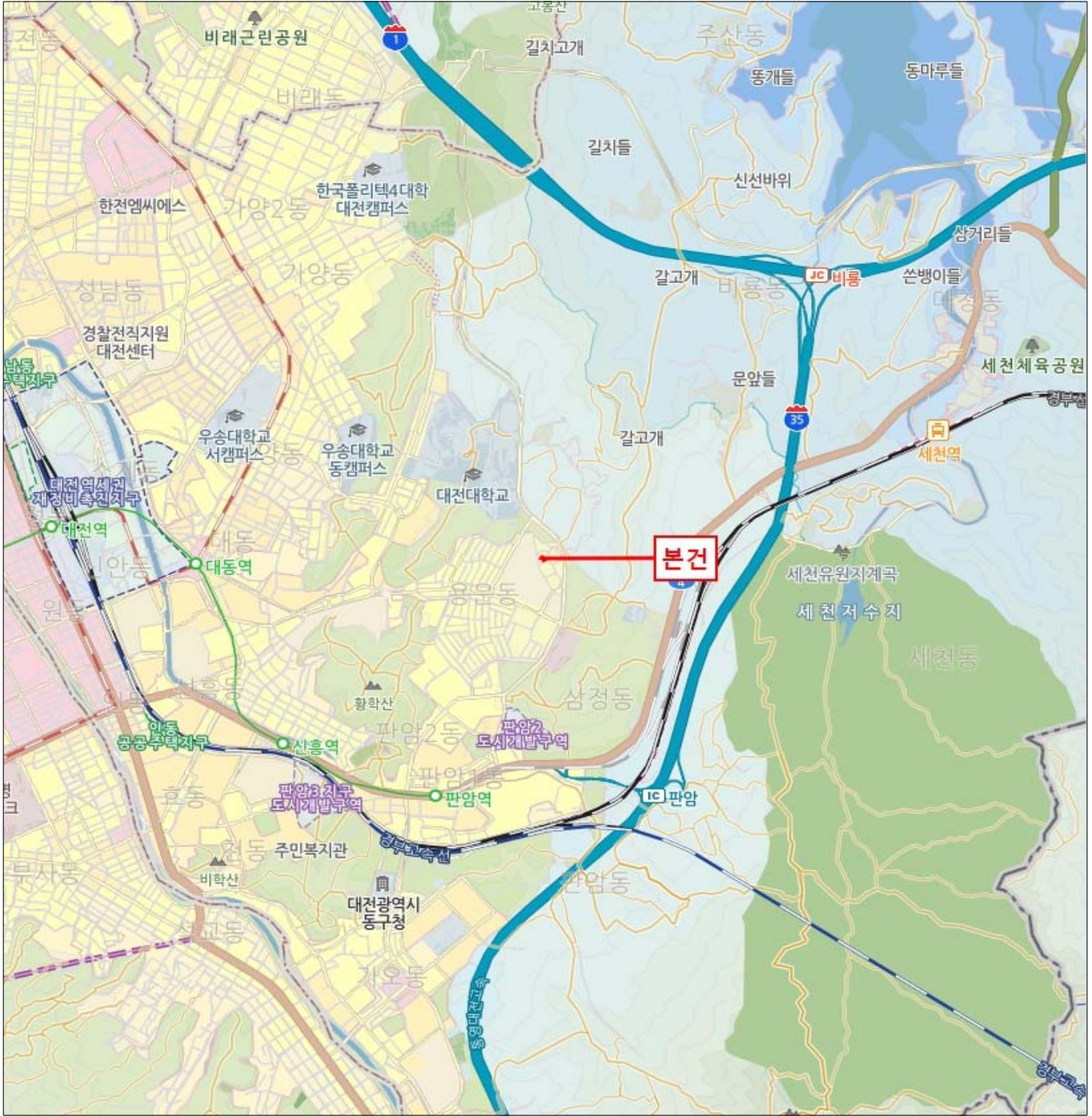
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

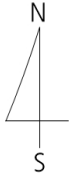
# 광역 위치도



소재지	대전광역시 동구 용운동 206-17외 제3층 제302호
-----	--------------------------------



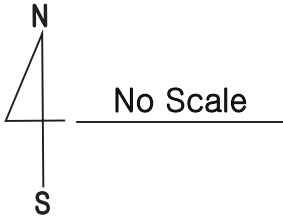
# 상세위치도



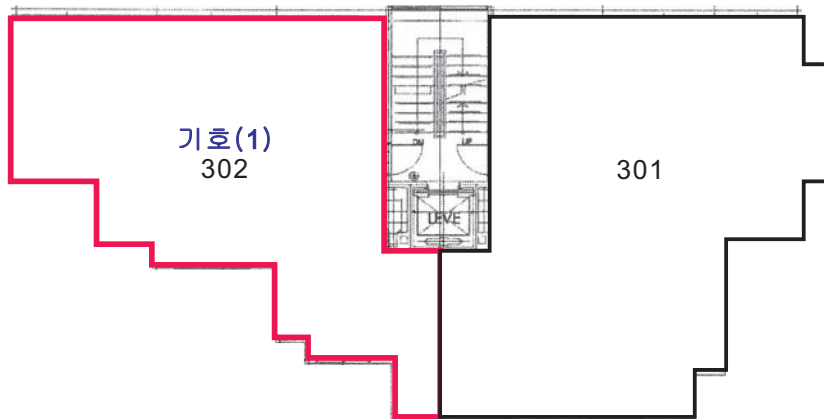
소재지	대전광역시 동구 용운동 206-17외 제3층 제302호
-----	--------------------------------



# 호 별 배 치 도



本 件 : 용운동 206-17외 1필지 제3층 제302호



# 사진용지



본건 전경



본건 전경

# 사진용지



본건 전경



본건 전경