

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박은미 소유물건(2025타경503674)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: 251103-A22501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

창성감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박창준

감정평가액	일십일억팔천칠백칠십팔만팔천팔백원정(₩1,187,788,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박은미 (2025타경503674)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.11	2025.11.03 ~ 2025.11.11	2025.11.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	252.6	토지	252.6	2,110,000	532,986,000
	건물	399.27	건물	399.27	1,640,000	654,802,800
		이	하	여	백	
합계					₩1,187,788,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 덕명동 소재 "하우스토리아파트" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 11일자임.

## 6. 실지조사 . 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 03일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 11일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물의 확장бал코니, 옥상 누다락 등은 건물의 부합물로서 본건 건물 단가에 포함하여 평가하였음.
- (2) 본건 지상 소재 화단(식재된 관상수 등 수목 포함)은 토지의 부합물로서 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

대전광역시 유성구 덕명동 547-2						
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2025년 개별공시지가(원/㎡)
	2	547-2	대	252.6	2종일주	1,080,000
	합 계			252.6		
건 물	기호	구조	연면적(㎡)	주용도	층 수	사용승인일
	1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	399.27	단독주택	지상 4층	2015.07.16
	합 계			399.27	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### (1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### (2) 비교표준지 공시지가

(대전광역시 유성구)

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
㉠	덕명동 547-9	대	241.9	주상용	2종 일주	소로 한면	정방형 평지	1,080,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

(대전광역시 유성구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	0.799	2025년도 09월 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.232	2025년도 09월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.11.11)	1.126	$(1 + 0.00799) \times (1 + 0.00232 \times 42/30) \approx 1.01126$
※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 09월 지가변동률을 연장 적용함.		

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교

기호/ 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2/㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
결정 의견	본건과 표준지는 대체로 유사함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14.선고 2003다38207판결)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례나 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 가격자료(평가사례 및 거래사례)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적 (매매사례)	기준(거래)시점
①	덕명동 5**-1*	대	2종일주	2,090,000	경매	2025.02.19
②	덕명동 5**-*	대	2종일주	2,090,000	경매	2025.02.09
③	덕명동 5**-1*	대	2종일주	2,010,000	담보	2025.06.17
④	덕명동 5**-1*	대	2종일주	2,022,885	실거래	2025.04.28

※ 자료출처(평가사례) : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 보정치 산정

### ① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가}} \times \text{시점수정} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 사례 선정

<b>선정 사례</b>	사례 ①
<b>선정 의견</b>	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 표준지와 비교성이 있는 상기사례를 선정하였음.

### ③ 표준지㉠ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례 ①	2,090,000	1.01034	1.00	1.00	2,111,611	1.93	
㉠	1,080,000	1.01126	1.00	1.00	1,092,161		
<b>시점수정</b>	대전광역시 유성구 주거지역 : 2025.02.19 ~ 2025.11.11						
<b>지역요인</b>	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
<b>개별요인</b>	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지와 사례는 대체로 유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

<b>그 밖의 요인 보정치</b>	표준지㉠ : 1.93
<b>결정 의견</b>	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

## 7. 토지 시산가액 산정

### (1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1,080,000	1.01126	1.00	1.00	1.93	2,107,870	2,110,000

### (2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2	252.6	2,110,000	532,986,000	-
<b>합계</b>	<b>252.6</b>	-	<b>532,986,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적 (매매사례)	기준(거래)시점
④	덕명동 5**-1*	대	2종일주	2,022,885	실거래	2025.04.28

### 2. 거래사례 선정

거래사례 선정	거래사례 선정에 관한 의견
거래사례 ④	평가대상 부동산의 인근지역내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 거래사례를 선정함.

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
대전광역시 유성구 주거지역	2025.04.28 ~ 2025.11.11	0.857	1.00857

## 5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

## 6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2/④	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
결정 의견	본건과 사례는 대체로 유사함.						

## 7. 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2,022,885	1.00	1.00857	1.00	1.00	2,040,221	2,040,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2	252.6	2,040,000	515,304,000	-
합계	252.6	-	515,304,000	-

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	532,986,000원	515,304,000원	-

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
2	252.6	2,110,000	532,986,000	-
합계	252.6	-	532,986,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-07	다가구주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/오지기와	2	1,992,000	50 (45~55)

#### (2) 부대설비 보정

설비의 종류	설비내역 및 용도	보정단가
전기설비	기본적인 건축설비	재조달원가에 포함하여 결정하였음
난방설비	기본적인 건축설비	
위생 및 급·배수설비	일반적인 위생설비 등	
기타설비	승강기설비, 소방설비 등	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 재조달원가 산정

상기에서 제시된 재조달원가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참작하여 구하되 일반적인 부대설비는 재조달원가에 포함하여 아래와 같이 결정하였음.

기 호	구 조	주 용 도	층 수	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	지상 4층	2,050,000

### 3. 감가수정 및 건물단가 결정

#### (1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

#### (2) 잔존 내용연수 결정

기 호	사용승인일자	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
1	2015.07.16	50	10	40	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 건물단가 결정

기 호	주용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	단독주택	2,050,000	40	50	1,640,000	지상 4층

### 4. 건물가액 결정

기 호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	399.27	1,640,000	654,802,800	-
<b>합계</b>	<b>399.27</b>	-	<b>654,802,800</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	252.6	2,110,000	532,986,000	기호(2)
건 물	399.27	1,640,000	654,802,800	기호(1)
합 계			1,187,788,800	-

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액 및 원가법에 의한 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 평가목적상 적정한 것으로 판단되어 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

# 토지건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	대전광역시 유성구 덕명동	547-2	대	제2종 일반주거지역	252.6	252.6	2,110,000	532,986,000	
1	동소  [도로명주소] 대전광역시 유성구 덕명로98번길 5-6	547-2 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층  1층  2층  3층  4층		399.27	1,640,000	654,802,800	2,050,000 x 40/50
<b>합 계</b>								<b>₩1,187,788,800.-</b>	
					이	하	여	백	

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 덕명동 소재 "하우스토리아파트" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근 노변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형으로서 다가구주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 소로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(덕명지구), 지구단위계획구역(덕명지구 도시개발사업), 소로2류(폭 8m~10m)(덕명지구)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 도시개발구역(덕명지구)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기타 : --

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층으로서  
 외벽 : 외장석재붙임 등 마감.  
 내벽 : 벽지붙임 등 마감.  
 창호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

단독주택(다가구주택)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

전기설비, 급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 건물의 확장발코니, 옥상 누다락 등은 건물의 부합물로서 본건 건물 단가에 포함하여 평가하였음.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
 기 타 : --

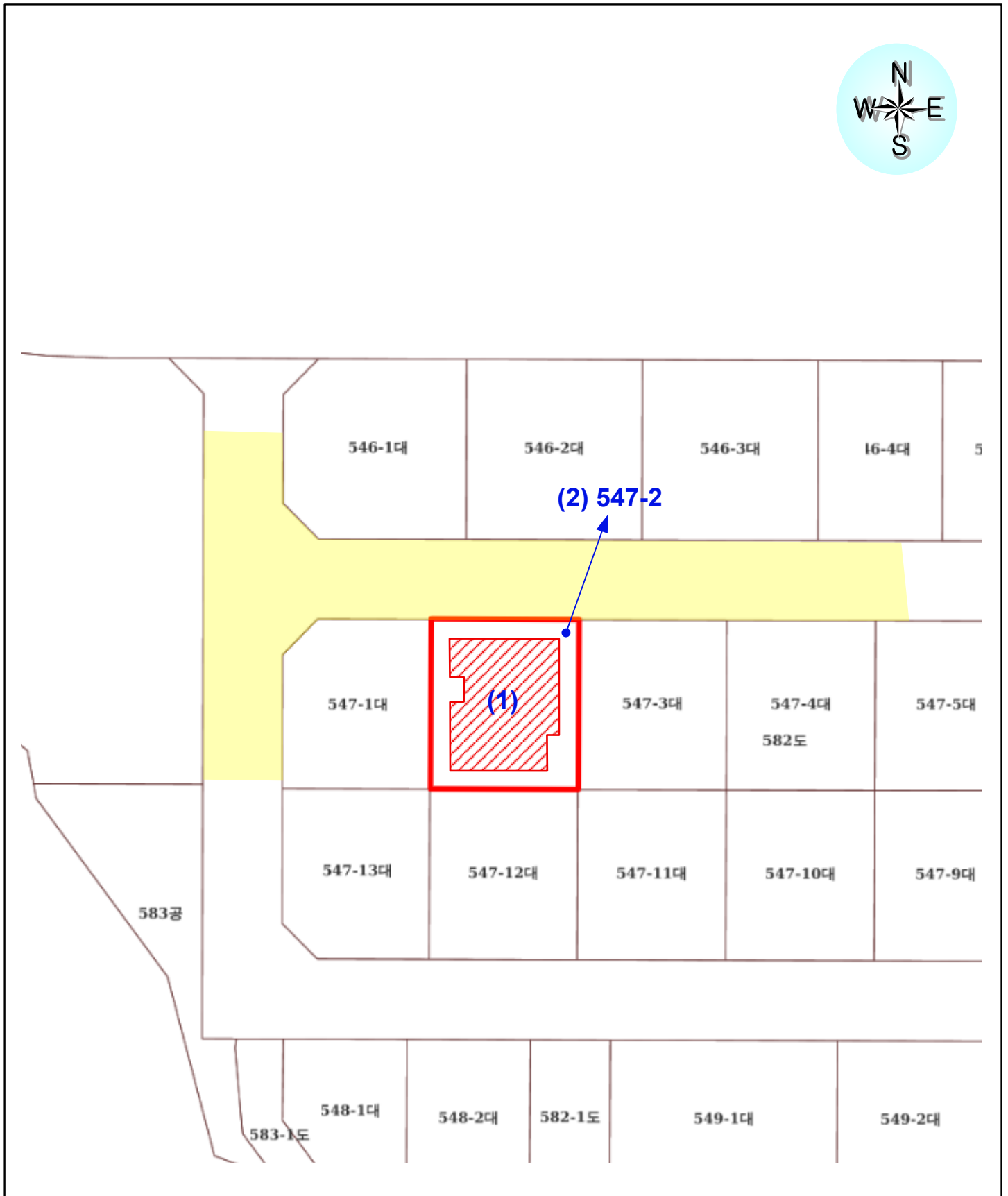
# 위 치 도



소재지	대전광역시 유성구 덕명동 547-2
-----	---------------------

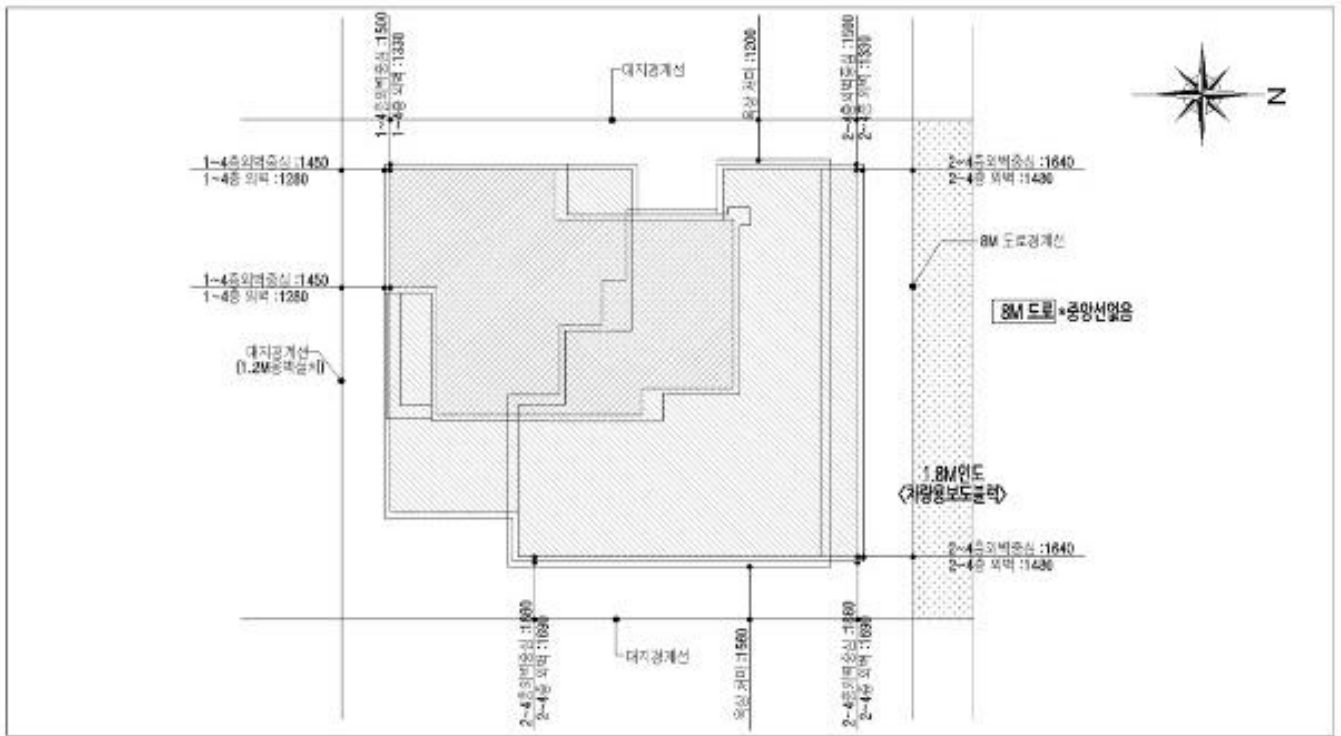


# 지 적 및 건물 개 황 도



# 건물개황도

NO SCALE

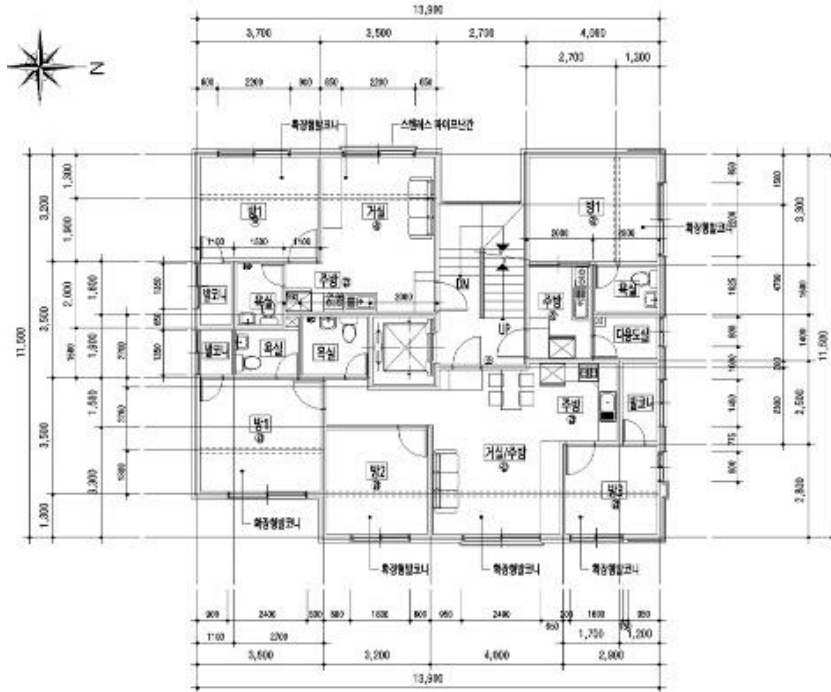


건물배치도

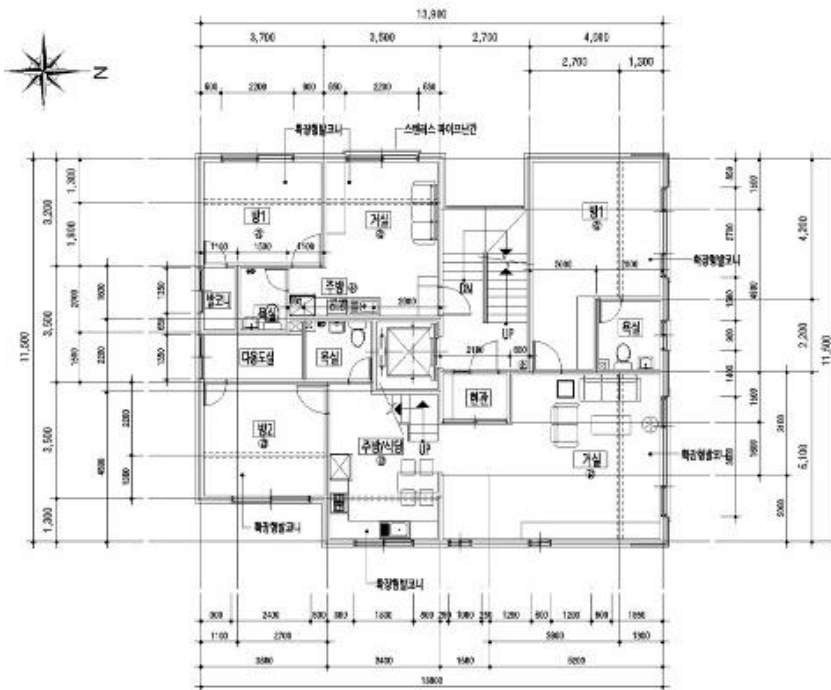


# 건물개황도

NO SCALE



기호(1) 3층  
공부면적 : 112.29㎡



기호(1) 4층  
공부면적 : 117.85㎡







1



1



1

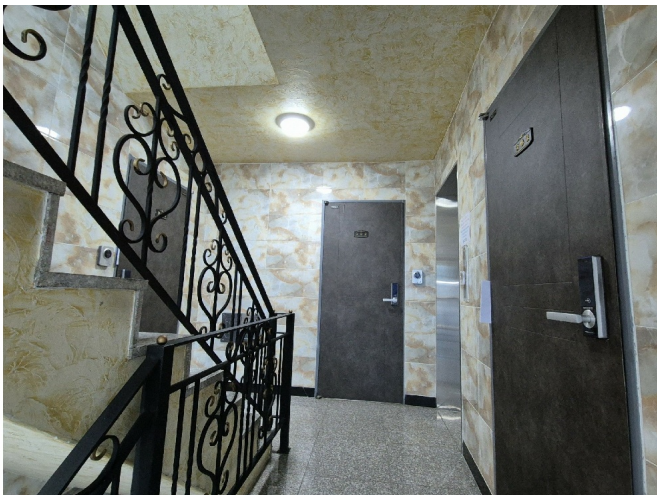




2



2



3



3



4



4

