

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김성민 소유물건(2025타경503746)

의뢰인 : 대전지방법원  
사법보좌관 김수경

감정서번호 : A1R1251107002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

TEL. 041-555-0554 FAX. 041-555-0556

## (부동산) 감정평가표

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

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

감정평가사

지사장

백일홍

(인)

정채봉

(인)

감정평가액	이역사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적		경매	
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김성민 (2025타경503746)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 외		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 11. 19		2025. 11. 17 ~ 2025. 11. 19	2025. 11. 19
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	243,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩243,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	백일홍				(인)
	감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 지족동 소재 '노은역' 남서측 인근에 위치하는 '가나파로스빌2' 제4층 제409호에 대한 대전지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 19일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 17일 ~ 2025년 11월 19일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- ② 본건은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장등본상 확인도면 및 유사 전례 등을 참작하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 유성구 지족동 894-2 가나파로스빌2 제4층 제409호			
도로명주소	대전광역시 유성구 노은로 151			
	주용도	공동주택, 근린생활시설, 교육연구시설 133개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2005.03.10		
	건물규모	최고층수	지상 10층	
		연면적	19,869.24 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	공동주택가격 (2025.01.01)
			전유	공용	합계		
(1)	4/409	아파트	84.14	71.633	155.773	17.356	149,000,000원

※ 위 공용면적은 주공용면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	지족동 000-000	000/ 0/000	아파트	84.14	155.773	250,000,000 (@2,971,238)	2024.07.10 (2005.03.10)	-
#2	지족동 000-000	000/ 0/000	아파트	84.14	155.773	242,000,000 (@2,876,158)	2024.08.22 (2005.03.10)	-
#3	지족동 000-000	000/ 0/000	아파트	84.14	155.773	246,000,000 (@2,923,698)	2025.03.10 (2005.03.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.07.10/ 2025.11.19	
대전 유성구 아파트	-2.671% (0.97329)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	101.1
			기준시점 당시 지수	2025.10	98.4
		산식		$1 + (98.4 - 101.1) / 101.1$ $\approx 0.97329$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[ 기호(1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	4/409	84.14	#1	2,971,238	1.000	0.97329	1.000	2,890,000	243,164,600	243,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	성숙중인 상가지대	광대로변	2,750,000-3,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	지족동 000-000 000/0/000	아파트	84.14	155.773	254,000,000	2023.01.12 (2005.03.10)	법원경매
					(@3,018,778)		
(2)	지족동 000-000 000/0/000	아파트	118.51	215.1124	360,000,000	2023.11.15 (2005.12.28)	법원경매
					(@3,037,718)		
(3)	지족동 000-000 000/0/000	아파트	83.89	153.8448	377,000,000	2023.09.13 (2006.01.03)	법원경매
					(@4,493,980)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	대전 유성구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	40,270,000,000	32,571,769,381	80.9	254	93	36.6
주상복합(주거)	5,929,000,000	4,581,049,900	77.3	37	14	37.8

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제4층 제409호	84.14	17.356	243,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		가나파로스빌2 제4층 제409호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	(1동의 대전광역시 유성구 지족동  [도로명주소] 대전광역시 유성구 노은로 151	건물의 894-2 가나파 로스빌2	표시) 공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층								
					1층	1,347.26						
					2층 ~ 3층 각	1,559.94						
					4층 ~ 10층 각	1,361.66						
					지하1층	1,958.84						
					지하2층	2,201.44						
					지하3층	1,827.60						
					(1) 상 동	894-2	토지의 대	표시) 일반상업지역	750.9			
					(2) 상 동	894-3	대	일반상업지역	751.1			
					(3) 상 동	894-4	대	일반상업지역	750.8			
	(전유부분의 건물의	표시)	철근콘크리트조 제4층 제409호	84.14	84.14	243,000,000	비준가격 공용부분 포함					
			1.~ 3.소유권	17.356								
			----- 대지권	2,252.8	17.356							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 97,200,000 145,800,000						
<b>합 계</b>						<b>₩243,000,000.-</b>						
				이 하	여	백						

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 지족동 소재 "노은역" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트 단지 및 주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 성숙중인 상가지대로서, 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 '노은역' 및 시내 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층 건물 내 제4층 제409호로,  
(사용승인일자: 2005.03.10)  
외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재타일 등 마감.  
내벽: 벽지 및 타일 등 마감.  
창호: 샷시창호 임.

### (4) 이용상태

아파트(방3, 욕실 겸 화장실2, 거실, 주방/식당, 드레스룸, 현관 등)로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 지하주차장, 화재탐지설비, 승강기 등이 되어있음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 대체로 가장형 토지로서 '주상용 건부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 왕복 6차선, 서측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(노은1지구 택지개발사업), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역(2012-06-19)(아이캔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(노은택지개발완료)<택지개발촉진법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장등본상 확인도면 등을 참작하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역 위치도

소재지	대전광역시 유성구 지족동 894-2 외 가나파로스빌Ⅱ 제가나파로스빌Ⅱ동 제4층 제409호
-----	--



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	대전광역시 유성구 지족동 894-2 외 가나파로스빌II 제가나파로스빌II동 제4층 제409호
-----	--



[ 범례 ]

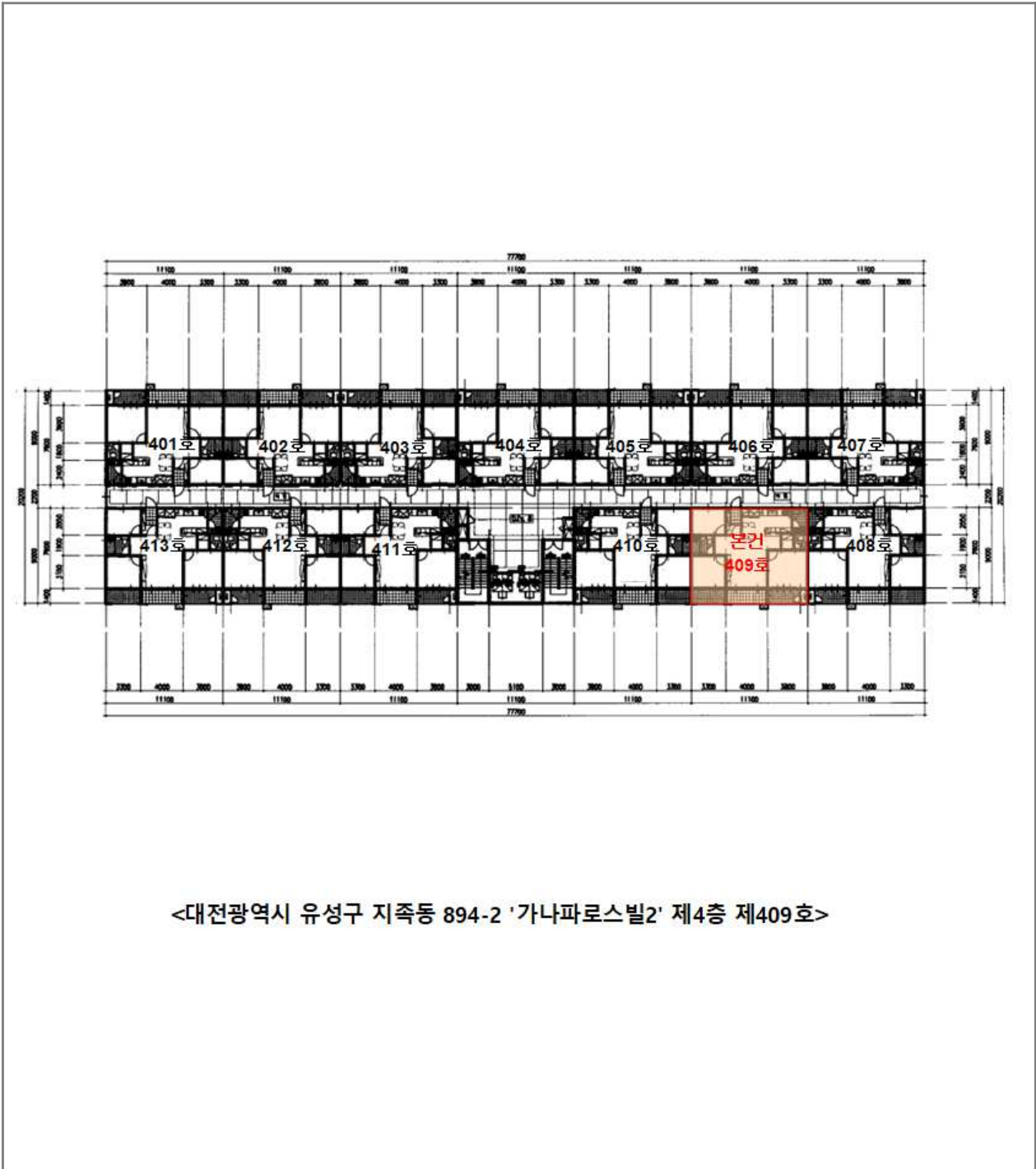
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 지적 및 건물개황도

소재지	대전광역시 유성구 지족동 894-2 외 가나파로스빌Ⅱ 제가나파로스빌Ⅱ동 제4층 제409호
-----	--



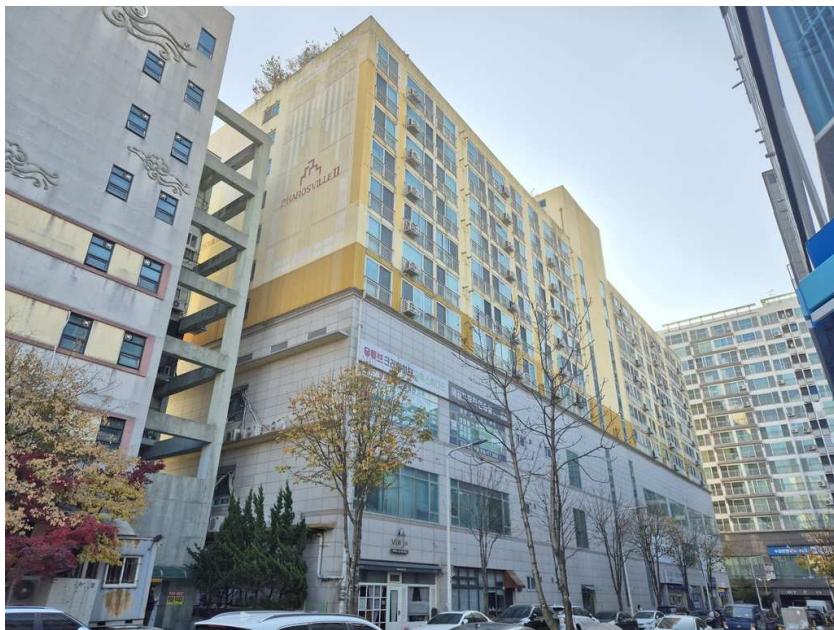
# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 유성구 지족동 894-2 외



일동 건물의 전경(북동측에서 촬영)



일동 건물의 전경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 유성구 지족동 894-2 외



본건 공동 출입구



409호 현관문

# 회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 검은들3길 34 502호(불당동, 두성빌딩)  
E-Mail : AONE15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-555-0554  
FAX. 041-555-0556

문서번호 : A1R1251107002호

시행일자 : 2025. 11. 19

수 신 : 대전지방법원  
사법보좌관 김수경

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)에이원감정평가법인 충남대전지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.07자 귀 제 2025타경503746호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : A1R1251107002

대전지방법원 사법보좌관 김수경 귀하

의뢰번호 : 2025타경503746

## 육십구만삼천원정 (₩693,000.-)

2025-11-07 일자 귀 제 『 2025타경503746 』 호로 의뢰하신 『 김성민 소유물건(2025타경503746) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	323,610	(250,000+(193,000,000 x 11/10,000))x 0.7
나.여비	276,800	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	16,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	306,800	
수수료합계(공급가액)	630,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	63,000	
총계	693,000	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	693,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1R1251107002)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)에이원감정평가법인충남대전지사 사업자등록번호 : 168-85-00190

★계좌번호★

신한은행  
100-031-055360

예금주 【 (주)에이원감정평가법인충남대전지사 】

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

지사장 백일홍

( TEL. : 041-555-0554 FAX. : 041-555-0556 )