

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허두상 소유물건(2025타경2125)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: HA250327-017

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.

혜안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
심은정

감정평가액	칠억이천팔백만원정 (₩728,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허두상 (2025타경2125)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.02	2025.03.31 ~ 2025.04.02	2025.04.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	728,000,000
	합계					₩728,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 관평동 소재 “중일고등학교” 동측 인근에 위치하는 대덕테크노밸리6단지 612동 5층 502호에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 방법

가. 적용 법규

본건의 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의하여 평가하였습니다.

나. 구분건물의 평가방법

본건은 구분건물(아파트)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 대상물건의 특성 상 동 규칙 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 토지 건물 가격의 배분

구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 [한국부동산연구원 감정평가연구사이트 토지건물배분비율]을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건의 개요

소재지 [도로명 주소]	대전광역시 유성구 관평동 672번지 [대전광역시 유성구 배울2로 78]			
건물명	대덕테크노밸리6단지아파트 612동 5층 502호			
용도	공동주택	사용승인일	2006.02.22	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (주.부 포함)(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	129.710	101.70	-	80.813

다. 기타

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 04월 02일이며 대상확인을 위한 실지조사는 2025년 03월 31일 ~ 2025년 04월 02일에 대상물건을 확인하고 가격자료 등을 수집하고 분석하였습니다.

라. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 면적등의 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.
- 임대관계는 미상입니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 주변탐문 등 현지조사한 사정을 통해 표준적 이용상황을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건
없습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지 아파트	동/층	전유면적 대지권 (㎡)	거래금액(천원) 자료출처	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	관평동 672 대덕테크노밸리 6단지	612/14	129.710 80.813	635,000 등기사항전부 증명서	4,895,536	2024.05.18
2	관평동 672 대덕테크노밸리 6단지	611/9	129.710 80.813	730,000 등기사항전부 증명서	5,627,939	2025.01.02

※ 전유면적당 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 사례의 선정

상기사례는 같은 단지내 매매사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가장 최근에 거래된 기호 2를 거래사례로 선정하였습니다.(거래사례가격 : 730,000,000원)

3. 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 사료되어 사정보정을 하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 시점수정 방법

한국부동산원 발표(부동산통계정보R-ONE) 아파트 매매가격지수(기준시점 : 2021.06 = 100.0)를 활용하여 시점수정하였습니다.

나. 대전광역시 유성구 아파트 실거래가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	88.5	88.5	88.4	88.2	88.2	88.1	87.9	87.7	87.6	87.5	87.6	87.6
2025년	87.4	87.3										

다. 시점수정치 산정

구분	기준시점 거래시점	가격지수 (년월)	시점수정치
본건	2025.04.02	87.3 (2025년 02월)	87.3 / 87.6 ≒ 0.99658
사례	2025.01.02	87.6 (2024년 12월)	

※ 본건의 기준시점(2025.04.02)은 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 02월 지수를 적용하였으며, 사례(2025.01.02.)는 2024년 12월 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

요 인	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 비교치 산정

요 인	격차율		비 고
	사례	본건	
단지외부요인	1.00	1.00	동일단지내 소재하는 바 단지외부요인 유사함.
단지내부요인	1.00	1.00	단지내부요인 대체로 유사함.
호별 요인	1.00	1.00	호별 요인 대체로 유사함.
기타 요인	1.00	1.00	기타 요인 대체로 유사함.
누 계	1.000		1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 본건의 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 단가 산정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,627,939	1.00	0.99658	1.000	5,608,691	5,609,000

(결정단가는 천원 미만에서 반올림함)

나. 시산가액의 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)(A)	결정단가 (원/㎡)(B)	산출가액(원) (C=A×B)	시산가액(원)
1	5층/502호	129.710	5,609,000	727,543,390	728,000,000

(시산가액은 유효숫자 3자리까지 표시 하되 유효숫자 이하에서 반올림함.)

III. 평가가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 전체 시산가액(비준가격)

728,000,000원

2. 시산가액의 검토

가. 인근 평가전례

기호	소재지 및 건물명	동/층	전유면적 (㎡)	목적	평가액 (천원)	기준시점
1	관평동 672 대덕테크노밸리6단지	612/8	129.710	경매	794,000	2022.09.28
2	관평동 672 대덕테크노밸리6단지	612/8	129.710	경매	638,000	2024.10.02
3	관평동 672 대덕테크노밸리6단지	612/11	129.710	경매	637,000	2024.11.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 아파트 낙찰가율 통계분석

(자료출처:부동산태인)

지역통계	유성구		관평동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년평균	81.89	83	88.29	4	-
6개월평균	79.52	45	84.81	2	-

다. 인근지역의 가격동향

본건과 유사한 부동산의 경우 약 680,000,000원 ~ 780,000,000원 수준으로 조사되었습니다.

라. 시산가액의 검토

본건 인근 동유형 부동산의 거래사례, 평가전례 및 통계분석, 본건 단지 내 가격수준등을 참고시 시산가액의 합리성이 인정된다고 사료됩니다.

3. 평가가액의 결정

본건은 구분건물(아파트)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 평가 방법(수익환원법, 원가법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. 이에 인근 유사부동산의 가격 동향, 거래사례 및 평가전례, 최근 부동산 동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 아래와 같이 결정하였습니다.

평가 대상	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	시산가액(원)
1	612/502	129.710	80.813	728,000,000

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.	1동의 건물의 대전광역시 유성구 관평동	표시 672 대덕 테크노 밸리	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 25층				
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 배울2로 78	6단지 아파트 612동		1층 ~ 2층 각각	각층별 336.734			
				3층 ~ 25층 각각	각층별 329.084			
1	동소	672	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	41,864.2		728,000,000	비준가액 공용면적 포함임.
				1. 소유권	80.813			
				-----		80.813		
				대지권	41,864.2			
				토지·건물 토지: 건물:		배분내역 291,200,000 436,800,000		
합 계							₩728,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 유성구 관평동 소재 '중일고등학교' 동측 인근에 위치하는 대덕테크노밸리6단지아파트 612동 5층 502호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 및 공원, 각급 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 25층 건내 5층 502호로서,
사용승인일: 2006.02.22
외벽: 몰탈위 페인트칠 마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수 설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 북동측 및 남서측 인근 공도에 진출입이 가능하며, 도로 포장상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(대덕테크노밸리조성사업), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2022-12-30)(중일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(2024-06-27)(꿈에그린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(2024-06-27)(대전동화중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(2024-06-27)(대전동화초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(대전용산초등(병설유치원)학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(2022-12-30)(중일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한 특별법>, 일반주거지역(2023-12-19)<연구개발특구의 육성에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

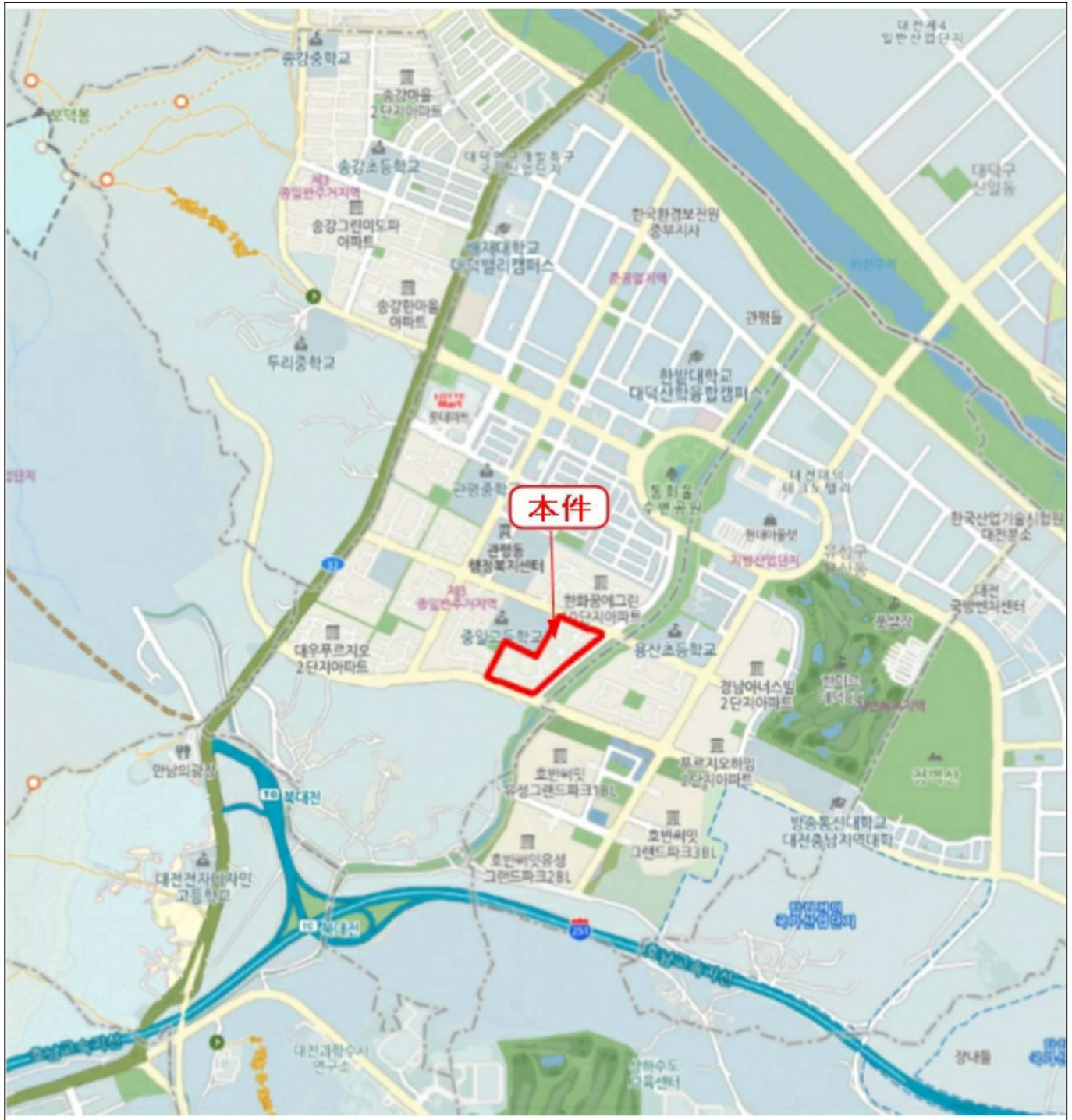
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

-본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근탐문 등을 통해 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	대전광역시 유성구 관평동 672 대덕테크노밸리6단지아파트 612동 5층 502호
-----	--



위치도



소재지 대전광역시 유성구 관평동 672 대덕테크노밸리6단지아파트 612동 5층 502호



<대덕테크노밸리6단지 612동 5층 502호 >





1



5

