

감정평가서

건명	이원구 소유물건(2024타경122015)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	jh24111501

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.

지후감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
권진희

(인)

감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이원구 (2024타경122015)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.25 ~ 2024.11.25	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	98,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩98,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 중구 오류동 소재 “오류초등학교” 북서측 인근에 위치하는 집합건물(로즈마리빌 제3층 제301호)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점, 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.11.25.을 기준시점으로 정함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024.11.25.~2024.11.25.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 기준 및 방식

1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

3) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 중구 오류동 181-17 [도로명 주소]대전광역시 중구 오류로 57-12			
건물명·동·호수	로즈마리빌 제3층 제301호			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층			
용도	다세대주택[도시형생활주택(원룸형주택)], 제2종근린생활시설(사무소)	사용승인일	2019.07.09	
구분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호				호수
1	301호	33.75	20.4	다세대주택[도시형생활주택(원룸형주택)]

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사거래사례

기 호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
A	오류동 181-16	벨라힐스	B동 40*호	33.59 (㎡)	2,798,451	94,000	2023.10.09	매매
B	오류동 181-16	벨라힐스	B동 20*호	45.74 (㎡)	2,142,544	98,000	2023.02.10	매매

[자료출처:감정평가정보체계]

(2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 인근에 위치한 건물 내 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어 유사성을 가지며 최근 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「대전광역시 연립다세대 매매가격지수」를 적용함.

- ▶ 사례A의 매매 당시 가격지수 : 99.6(2023.09)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.7(2024.10)
- ▶ 시점수정치 : $98.7/99.6 \approx 0.99096$

※ 2024년 11월 이후 매매가격지수는 미발표로 직전월인 2024년 10월을 기준으로 산출함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세부항목(주거용)	격차율 (대상 /사례)	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등	1.05	노후도 등 단지내부 요인에서 대상이 사례보다 다소 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
총 계		1.050	

7. 시산가액

기호	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1	94,000,000	1.00	0.99096	1.050	1.005	98,296,791

※면적비교 : 1) 33.75/33.59= 1.005

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세

본건 유사 부동산의 가격수준은 전유면적당 약 2,000,000~3,000,000원/㎡ 내외의 수준인 것으로 조사 됨.

2. 인근 평가전례

기 호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (천원)	가격시점	평가 목적
가	오류동 181-17	로즈마리빌	60*호	28 (㎡)	3,464,286	97,000	2020.06.11	담보
나	오류동 181-16	벨라힐스	비동 60*호	35 (㎡)	1,942,857	68,000	2020.06.02	담보

[자료출처:감정평가정보센터]

IV. 평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산정한 시산가액을 을 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 물건의 특성상 타 방식을 적용하는 것이 용이하지 아니한 바, 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

(단위 : 원)

기호	감정평가액 (원)
1	98,000,000

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	대전광역시 중구 오류동 [도로명주소] 대전광역시 중구 오류로 57-12	181-17 로즈 마리빌	다세대 주택 [도시형 생활주택 (원룸형 주택)], 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				1동의 건물의 표시
	(1) 대전광역시 중구 오류동	181-17	대	제2종일반주거지역 (내) 제3층 제301호 철근콘크리트구조 소유권 (1).----- 대지권	418.2	33.75 20.4 ----- 418.2	33.75 20.4	98,000,000
합 계							₩98,000,000.-	
			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 중구 오류동 소재 "오류초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 연립 및 다세대주택, 단독주택 및 점포 등으로 형성된 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 및 주정차가 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 중 제3층 제301호로,
 - 외벽 : 치장벽돌쌓기 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
 - 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택[도시형생활주택(원룸형주택)]임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기 및 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 출입문 보안설비 등 되어있음.

(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 장방형 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 노폭 약6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-11-27), 도로(오류2)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(오류8)(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-01-09)(대전오류초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

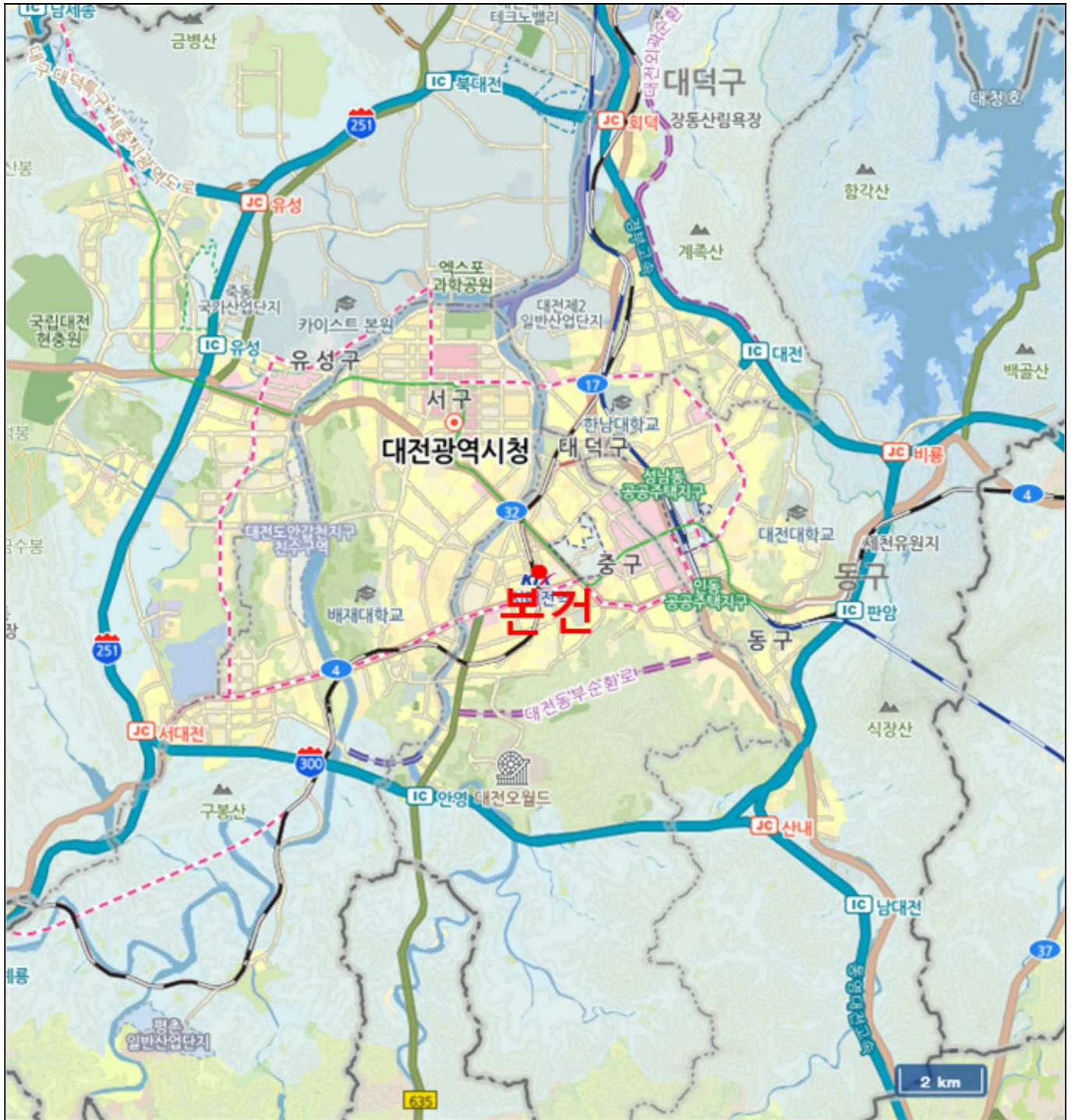
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부 이용상태는 확인하지 못하였으나, 건축물대장상 도면 및 외부관찰 등에 의거하여 통상적인 내부상황을 고려하였는 바, 이에 참조하시기 바람.

광역위치도



소재지	대전광역시 중구 오류동 181-17
-----	---------------------



위치도



소재지 대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 3층 301호



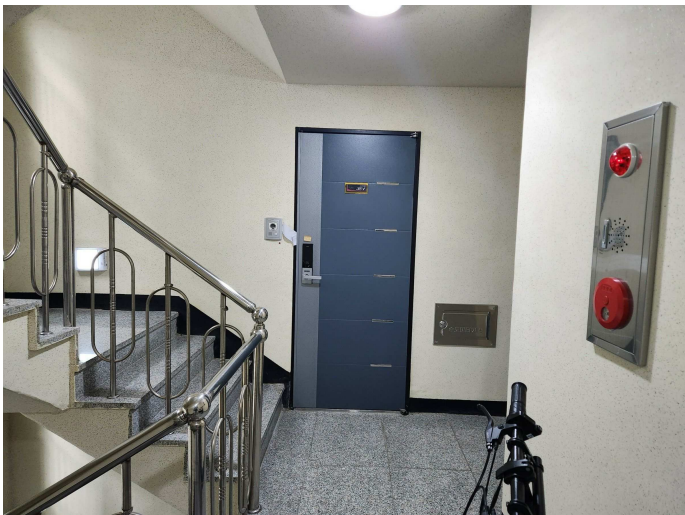
사 진 용 지



본건 건물전경



본건 동출입구



본건 현관문