

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현
건명	박동수 소유물건 (2024타경122930)
감정서번호	2412-1-0401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 (  ) 시장가치 외의 가치로

(  ) 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

## 삼지감정평가사사무소

대전광역시 동구 회남로275번길 161(신하동)

Tel : 042-273-6458 Fax : 042-273-6450

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼억오천일백만원정 (₩351,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현		감정평가목적	법원경매(강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박동수 (2024타경122930)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.06	2024.12.05 ~ 2024.12.06	2024. 12. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	351,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩351,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 상대동 소재 “대전예술고등학교” 서측 인근에 위치하는 승강기겸용 계단통행식 공동주택(아파트)으로서, 『대전지방법원』 경매목적(강제)을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가근거

본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
- 2) 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 에 의거 『집합건물소유 및 관리에 관한법률』 에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 단지외부요인 및 내부요인·호별요인·기타요인 등 제반 가격형성요인을 참작한 거래사례비교법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 3) 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산 물적사항의 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2024. 12. 05. ~ 2024. 12. 06. 까지 실시하였음.
- 4) 본 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2024년 12월 06일 자로 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물소유 및 관리에 관한법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 위치확인은 외부관찰을 통하여 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 표. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건 개요

구 분		내 용		
소재지		주 소 : 대전광역시 유성구 상대동 445번지 도로명주소 : 대전광역시 유성구 월드컵대로290번길 39		
단지명 및 건축물현황		목련아파트 3개동/255세대	용도지역	제1종전용주거지역 제3종일반주거지역
대지면적		11,352.6㎡	건폐율	19.31%
건축면적/연면적		2,192.53㎡/25,564.8㎡	용적율	213.87%
구조		철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트슬래브위 아스팔트싱글지붕 19층	주차대수	옥내 122대 옥외 151대
			난방방식	개별난방 도시가스
용도		아파트	사용승인일 (허가일자)	2000. 11. 24.
기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제103동 제17층 제1704호	84.98	37.206	45.774

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적을 기준으로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례 선정

### 1) 인근지역의 거래사례

사례 기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	대전광역시 유성구 상대동 445번지	목련아파트 제101동	17/1702	84.98	45.774	355,000,000 (@4,177,453)	24.01.03
B	대전광역시 유성구 상대동 445번지	목련아파트 제103동	7/705	84.98	45.774	330,000,000 (@3,883,266)	24.01.19

※자료출처 : KAIS자료.

### 2) 비교사례 선정

#### ① 선정기준

- a. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- b. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- c. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가격형성요인의 비교가 가능한 사례

#### ② 비교사례 선정

본건에 적용할 비교사례는 감정평가에 관한 규칙 제16조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 "A" 를 선택 적용하였음.

## 3. 사정보정

비교거래사례는 인근지역에 소재하는 적정한 거래로 판단되어 사정보정요인은 없음.

【100/100】

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

2) 시점수정치(대전광역시 유성구) 산출

- 2023년 12월 매매가격지수 : 88.4
- 2024년 10월 매매가격지수 : 87.5
- 시점수정치 :  $87.5/88.4 \approx 0.98982$

※ 2024년 10월 이후의 아파트매매가격지수가 미고시되어 2024년 10월 매매가격지수를 연장 적용함.

## 5. 가치형성 요인비교

구 분		격차율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편리성, 차량이용의 편리성	1.00	1.00	단지 외부요인은 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인에서 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(계단식, 복도식)			
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	호별요인은 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식	1.00	1.00	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반요인은 대체로 유사함.
누 계		1.00	1.00	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 시산가액 산정

본건 기호	사례 기호	사례가격	사정보정	시점보정	가치형성 요인비교	시산가격	결정가격
1	A	355,000,000	1.00	0.98982	1.00	351,386,100	351 000,000

## Ⅲ. 가격 자료

### 1. 인근지역 평가전례

사례 기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점	구분
㉠	대전광역시 유성구 상대동 445번지	목련APT 제103동	12/1203	84.98	45.774	445,000,000 (@5,236,526)	21.12.16	경매
㉡	대전광역시 유성구 상대동 445번지	목련APT 제103동	7/702	84.98	45.774	423,000,000 (@4,977,641)	22.07.13	경매
㉢	대전광역시 유성구 상대동 445번지	목련APT 제102동	3/301	59.93	32.281	245,000,000 (@4,088,102)	24.08.05	경매

※자료출처 : 감정평가협회

### 2. 방매사례 및 호가수준

본건과 위치별·층별·면적 등이 동일 또는 유사한 사례중 비교가능성이 있는 구분건물 (아파트)의 가격은 전용면적당 약 4,000,000 ~ 4,500,000원/㎡ 정도 호가하는 것으로 조사됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 대상부동산의 가격결정

### 1. 감정평가액 결정

기호	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액	비 고
1	목련아파트 제103동 제17층 제1704호	84.98	45.774	351,000,000	공용면적 포함평가

### 2. 결정의견

상기 가격자료에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 평가방식을 적용하는 것이 현실적인 어려움이 있어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.



# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 상대동 소재 "대전예술고등학교" 서측 인근에 위치하는 승강기겸용 계단통행식 공동주택(아파트)으로서, 주위일원은 각급학교, 공원, 아파트, 단독주택, 로변상가 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 주거지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트슬래브위 아스팔트싱글지붕 19층 아파트로서

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감.
- 창호 : 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

목련아파트 제103동 제17층 제1704호 로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 소방설비(소화전, 화재경보기 등), 난방설비, 도시가스 방법도어, 주차장 및 기타설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형으로 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

인접도로상태는 보통시 됨.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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, 제1종전용주거지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)(드림킨더유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)(유성중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예술고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(유성생명과학고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

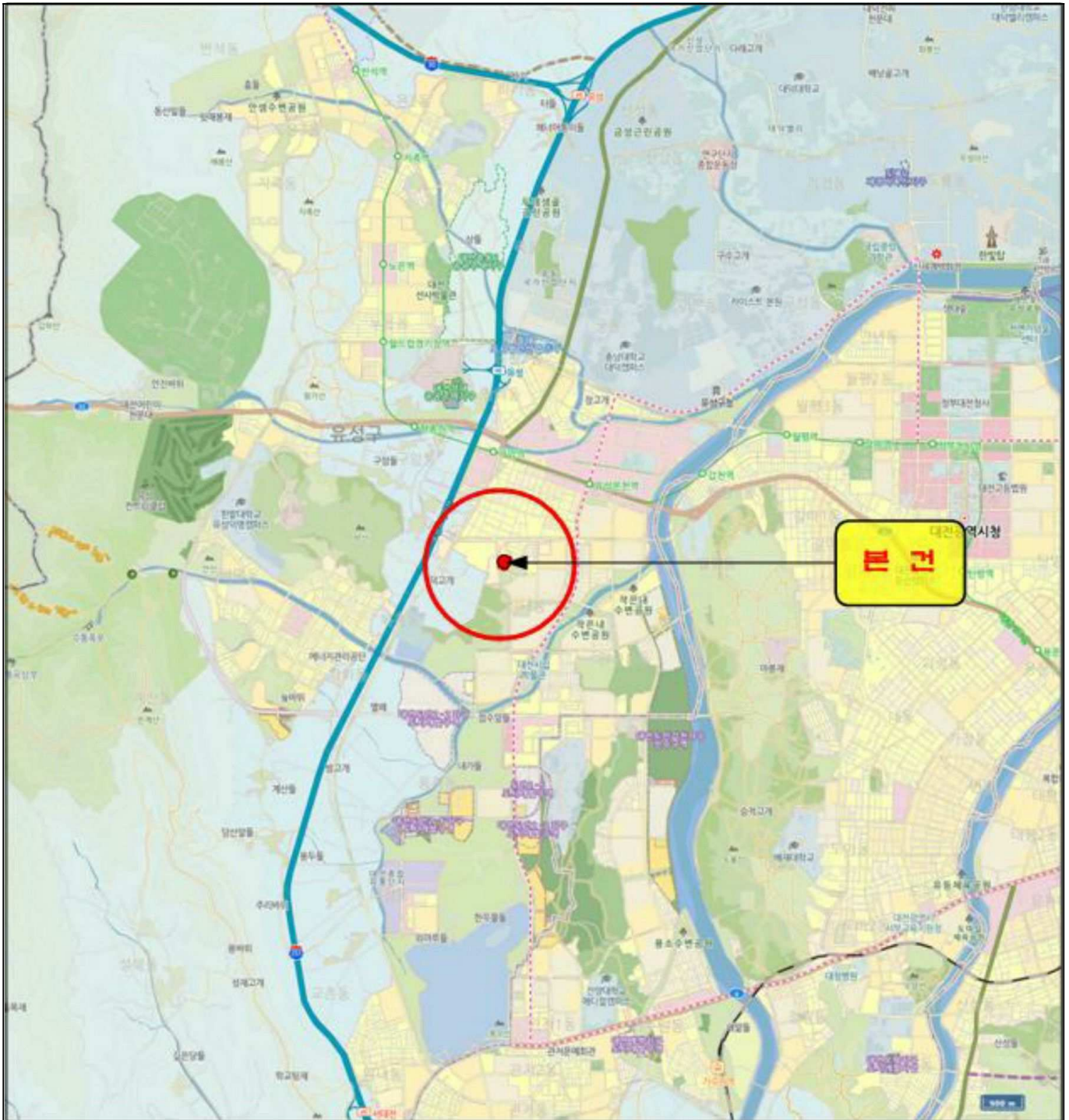
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대내역 "미상" 임.
- ② 건물의 내부현황은 건축물대장상의 평면도 및 인근주민의 탐문조사에 의거하며, 일반적인 아파트를 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



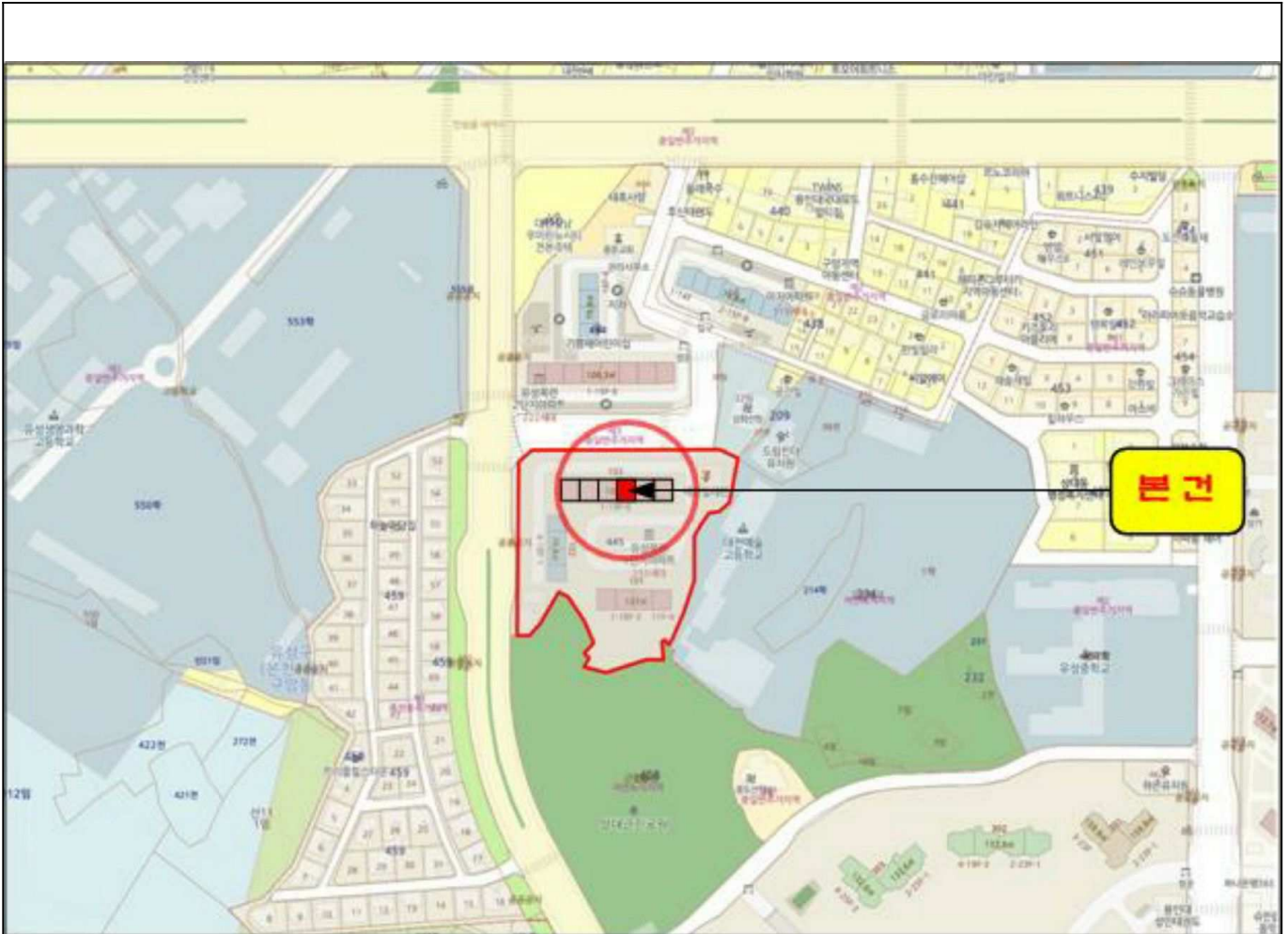
소재지	대전광역시 유성구 상대동 445 목련아파트 103동 1704호
-----	------------------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	대전광역시 유성구 상대동 445 목련아파트 103동 1704호
------------	------------------------------------



## 호별배지도

1701	1702	1703	1704	1705	1706
------	------	------	------	------	------



Galaxy Z Flip3 5G



Galaxy Z Flip3 5G  
양수기함

103 17 1704