

감정평가서

건명	김혜란 소유물건 (2025타경503675)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	JW251101

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.

장원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억칠천삼백만원정 (₩173,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김혜란 (2025타경503675)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.06	2025.11.03 ~ 2025.11.06	2025.11.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	173,000,000
	합 계					₩173,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 가	대전광역시 유성구 공동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 궁동로 49	393-3 자연 아파트	아파트	철근콘크리트조 벽식구조 및 라멘조 평슬래브지붕 18층						
					1층	1,296.284				
					2층	1,105.356				
					3층	1,103.676				
					4층~12층 각	1,101.156				
					13층	1,031.124				
					14층	946.164				
					15층	861.228				
					16층~18층 각	313.092				
					지층	2,395.09				
					대	제2종일반주거지역	4,679.4			
					(내)	철근콘크리트 벽식구조 제5층 제507호	59.988	59.988	173,000,000	비준가액 공용부분 포함
					1 소유권대지권	20.1623	20.1623			
						4,679.4 × ---- 4,679.4				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,500,000 86,500,000				
합 계							₩173,000,000.-			
			이	하	여	백				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 궁동 소재 “봉암초등학교” 동측 인근에 위치하는 “자연아파트” 제5층 제507호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건 현황

소재지	대전광역시 유성구 궁동 393-3		
건물명, 층, 호수	자연아파트 제5층 제507호		
용도	아파트		
사용승인일	1998.10.22		
면적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	59.988	27.117	20.1623

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(봉암초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(충남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 지역균형개발및중소기업육성 미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 아파트단지, 교육시설 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025. 11. 06일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 외견측량, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

- 가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 적용 평가방법

- 1) **거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하였음.(필요시 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함)]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
공동 393-3	자연아파트 /-	14층/ 14**호	59.988	20.1623	180,000,000	2024.11.20
						1998.10.22

2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 아파트 매매가격지수를 기준으로 아래와 같이 시점수정치를 산출하였음.

가. 아파트 매매가격지수 (대전광역시 유성구, 2025년 3월지수 100을 기준)

2024.11.20 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.48

2025.11.06 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 98.50

나. 시점 수정치 산출

$98.50/100.48 \approx 0.98029$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	본건이 거래사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	누 계	0.980	

5. 비준가액

구분	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
가	180,000,000	1.00	0.98029	0.980	59.988	59.988	172,923,156	173,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 가격 참고자료

1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 아파트 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 2,500,000 ~ 3,000,000/㎡ 수준으로 조사됨.
------	---

2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
궁동 393-3	자연아파트 /-	4층/ 4**호	59.988	20.1623	법원 경매	162,000,000	2024.04.19
							1998.10.22

VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
가	대전광역시 유성구 궁동 393-3 자연아파트 제5층 제507호	59.988	173,000,000

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 궁동 소재 "봉암초등학교" 동측 인근에 위치하는 "자연아파트" 제5층 제507호로서, 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 아파트단지, 교육시설 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 벽식구조 및 라멘조 평슬래브지붕 18층 건내 제5층 제507호로서,
(사용승인일: 1998.10.22)
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 진출입로를 통해 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(봉암초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(대전어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06-27)(충남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(어은초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 지역균형개발및중소기업육성미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

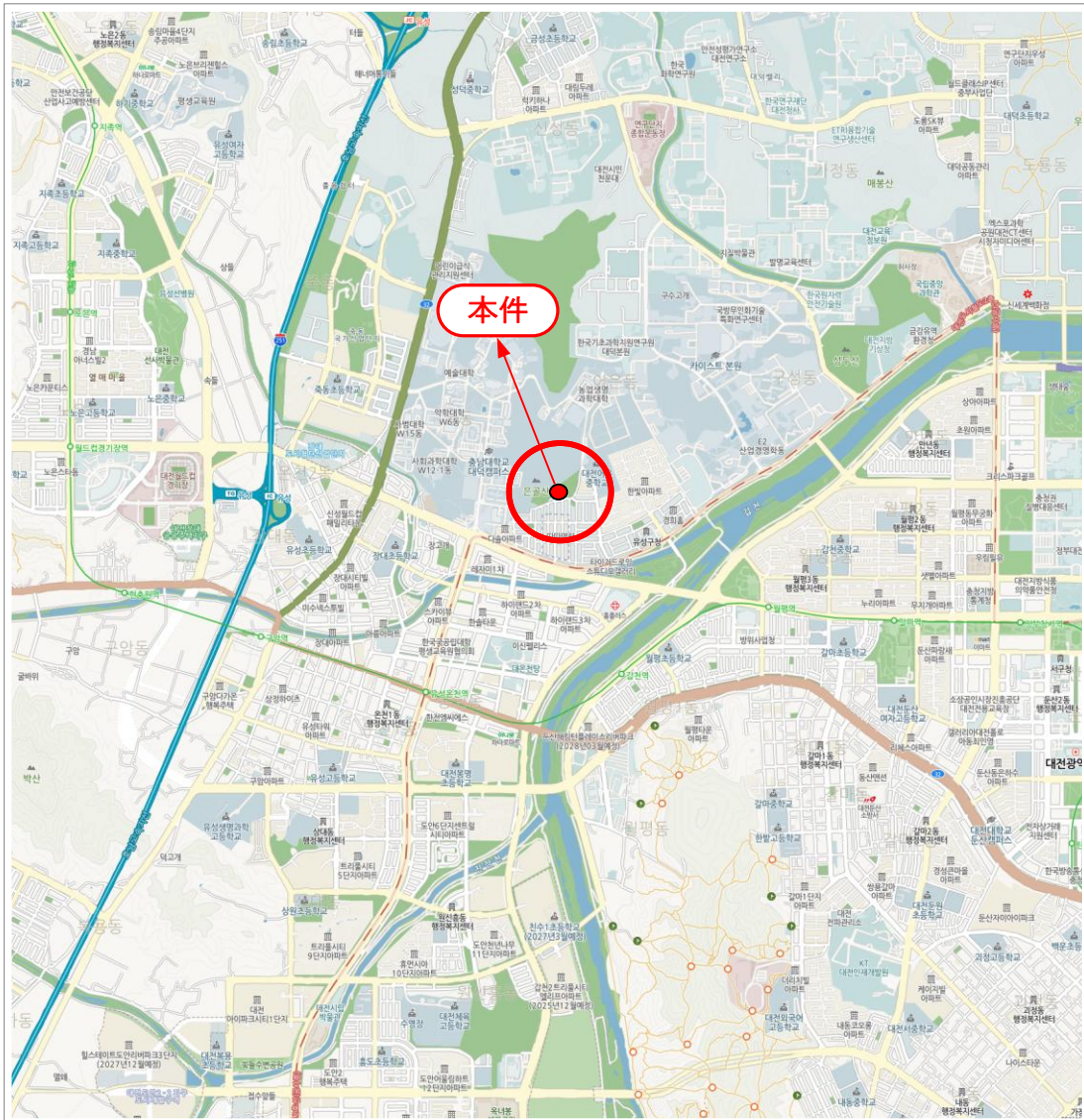
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

대전광역시 유성구 공동 393-3
(자연아파트 제5층 제507호)



상세위치도

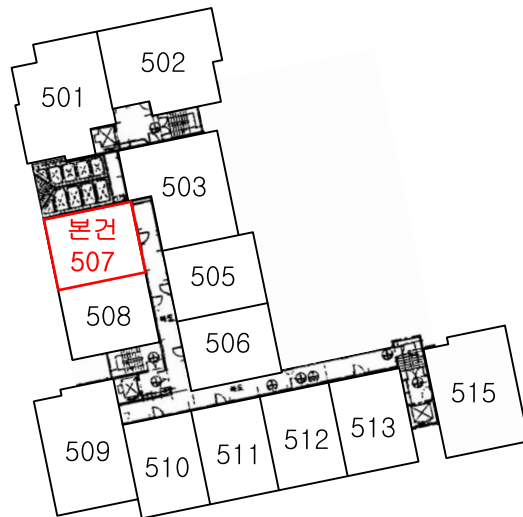


소재지

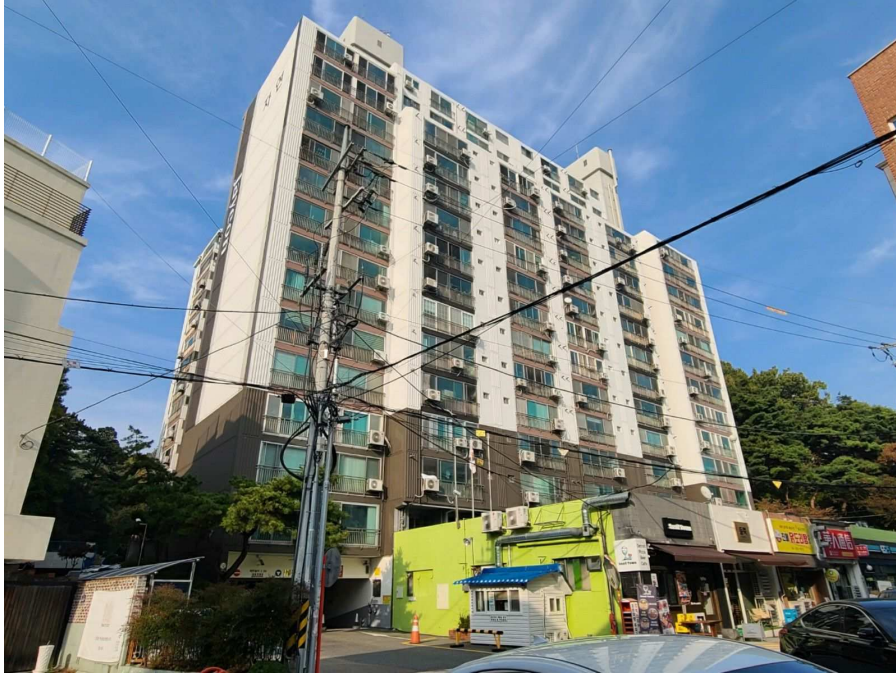
대전광역시 유성구 공동 393-3
(자연아파트 제5층 제507호)



[호별배치도]



사 진 용 지



자연아파트 전경

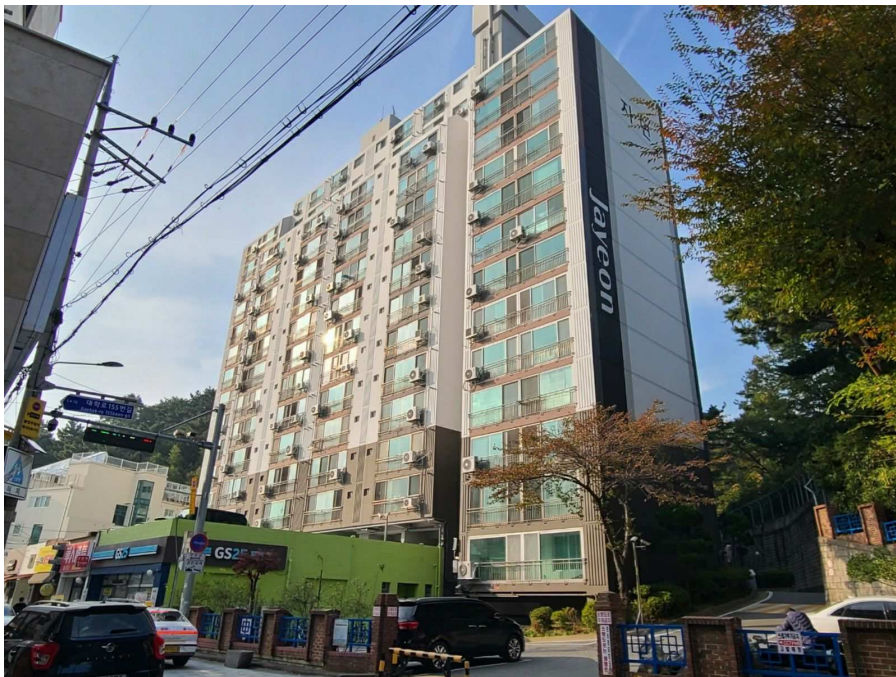


자연아파트 전경

사 진 용 지



자연아파트 전경



자연아파트 전경

사 진 용 지



본건 현관

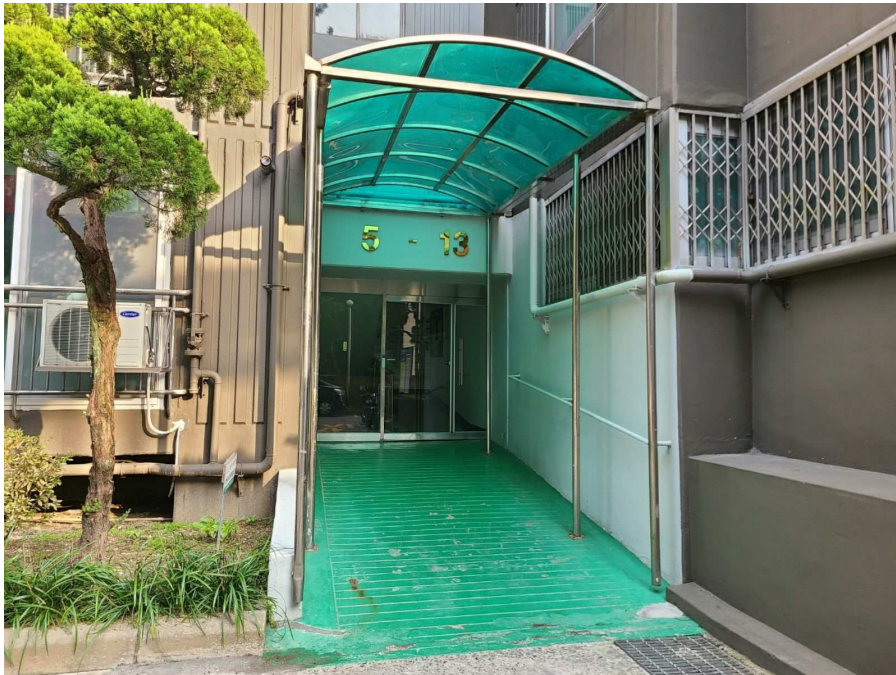


복도

사 진 용 지



5층 홀



공동출입구