감 정 평 가 서

건 명	대전광역시 중구 산성동 307-18 제에이동 제3층 제301호 외 소재 부동산
의 뢰 인	북부산신용협동조합장
감정평가서번호	통일(경남)G230726-3008호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

㈜통일감정평가법인 경남지사
지 사 장 하 용 민
경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 129번길 157, 2층
TEL.(055)285-5588 FAX.(055)285-5582

감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2308-G-0001	발급일자	2023-08-01

평가의뢰처	북부산신용협동조합장	제 출 처	북부산신용협동조합
평가목적	공매	감정서번호	G230726-3008
감정평가액	₩1,917,000,000.-	담당평가사	우임산
건 명	대전광역시 중구 산성동 307-18 제에이동 제3층 제301호 외 소재 부동산		
물건소재지	대전광역시 중구 산성동 307-18 제에이동 제3층 제301호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)통일감정평가법인

공동대표이사 양 원 진

위 승 환

G230726-3008

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
우 임 산 (인)

㈜통일감정평가법인 경남지사 지 사 장 하 용 민 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억일천칠백만원정(₩1,917,000,000.-)			
의 뢰 인	북부산신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	북부산신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	동산이엔씨주식회사 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	—	
목록표시근거	집합건물등기사항전부증명서 및 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	—	2023. 07. 28.	2023. 07. 28.	2023. 07. 28.

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	8세대	구분건물	8세대	-	1,917,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩1,917,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

G230726-3008

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대전광역시 중구 산성동	307-18 제에이동	공동주택 (도시형 생활주택)	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 대전광역시 중구 보문산로 112번길 24			1층 2층 3층 4층 5층	15.12 152.54 152.54 152.54 155.73			
1	〃	307-18	대	제1종 일반주거지역	814.5			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	66.0962	66.0962	274,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 80.401㎡
				1.소유권 ------- 대지권	56.564 ------- 814.5	56.564 ------- 814.5		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	54,800,000	
						건 물	219,200,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	66.9292	66.9292	277,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 81.6734㎡
				1.소유권	57.277	57.277		
				-------	-------	-------		
				대지권	814.5	814.5		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	55,400,000	
						건 물	221,600,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	63.5829	63.5829	263,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 78.1117㎡
				1.소유권	54.4132	54.4132		
				-------	-------	-------		
				대지권	814.5	814.5		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	52,600,000	
						건 물	210,400,000	
	대전광역시 중구 산성동	307-18 제비동	공동주택 (도시형 생활주택)	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 대전광역시 중구 보문산로 112번길 24			1층	18.41			
				2층	137.56			
				3층	137.56			
				4층	137.02			
				5층	137.02			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1	〃	307-18	대	제1종 일반주거지역	814.5			
라				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	47.5615	47.5615	197,000,000	비준가액 집합건축물 대장상
				1.소유권	40.7024	40.7024		공용부분
				-------	-------	-------		포함면적
				대지권	814.5	814.5		61.7837㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지	39,400,000	
						건 물	157,600,000	
마				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	61.9856	61.9856	257,000,000	비준가액 집합건축물 대장상
				1.소유권	53.0462	53.0462		공용부분
				-------	-------	-------		포함면적
				대지권	814.5	814.5		80.4307㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지	51,400,000	
						건 물	205,600,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액	비 고
바				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	47.5615	47.5615	197,000,000	비준가액 집합건축물 대장상
				1.소유권 -------	40.7024 -------	40.7024 -------		공용부분 포함면적
				대지권	814.5	814.5		61.7837㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지	39,400,000	
						건 물	157,600,000	
사				내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	47.068	47.068	195,000,000	비준가액 집합건축물 대장상
				1.소유권 -------	40.28 -------	40.28 -------		공용부분 포함면적
				대지권	814.5	814.5		61.1399㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지	39,000,000	
						건 물	156,000,000	
아				내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	61.9856	61.9856	257,000,000	비준가액 집합건축물 대장상
				1.소유권 -------	53.0462 -------	53.0462 -------		공용부분 포함면적
				대지권	814.5	814.5		80.4307㎡
						토지.건물 배분가격		
						토 지	51,400,000	
						건 물	205,600,000	
	합 계						₩1,917,000,000.-	
				< 이 하	여 백	>		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 중구 산성동 소재 '대전보성초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물 '제에이동 3개호, 제비동 4개호'로서 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2023년 07월 28일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 07월 28일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

『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, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 감정평가대상 건물

소재지				대전광역시 중구 산성동 307-18				
건물명				-				
건물의 구조				철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕		사용승인일	2022.11.01	
구분				전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
기호	동	층	호수					
가	에이동	3층	301호	66.0962	14.3048	80.401	56.564	단지형 다세대주택
나	에이동	5층	501호	66.9292	14.7442	81.6734	57.277	
다	에이동	5층	502호	63.5829	14.5288	78.1117	54.4132	
라	비동	2층	201호	47.5615	14.2222	61.7837	40.7024	
마	비동	2층	202호	61.9856	18.4451	80.4307	53.0462	
바	비동	3층	301호	47.5615	14.2222	61.7837	40.7024	
사	비동	4층	401호	47.068	14.0719	61.1399	40.28	
아	비동	4층	402호	61.9856	18.4451	80.4307	53.0462	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (대전광역시 중구)	동	층 /호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점	용도
#a	산성동 306-138	씨동	제5층 /제501호	55.9813	280,000,000	5,001,670	2022.08.05	다세대 주택
#b	산성동 306-96	비동	제5층 /제501호	44.1814	210,000,000	4,753,130	2022.08.01	
#c	산성동 116-6	씨동	제4층 /제402호	54.03	200,500,000	3,710,900	2021.11.22	
#d	산성동 307-18	비동	제5층 /제502호	61.9856	255,000,000	4,113,850	2022.11.10	
#e	**산성동 307-18**	**에이동**	**제4층 /제402호**	**61.9192**	**263,500,000**	**4,255,540**	**2022.11.12**	

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 거래사례인 **#e를** 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 연립·다세대주택 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

나. 대전광역시 연립·다세대주택 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.6	102.7	102.7	102.7	102.6	102.6	102.6	102.5	102.3	102.2	101.9	101.5
2023년	101.1	100.7	100.3	100.1	99.8	99.7	-	-	-	-	-	-

다. 거래사례#e 시점 수정치 산출(2022년 11월 12일 ~ 2023년 07월 28일)

- 사례#e의 매매 당시 가격지수 : 102.2 (적용 : 2022.10)
- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.7 (적용 : 2023.06)
- 시점 수정치 : 99.7/102.2 ≒ 0.97554

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 매 면적구성(대형,중형,소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누 계
기호 (가) ~ (아)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 기호 (가) ~ (아)는 거래사례(#e) 대비 전반적으로 상호 대등합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 (가) ~ (아)	#e	4,255,540	1.000	0.97554	1.000	4,151,449	4,151,449

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호(가)	66.0962	4,151,449	274,395,003	274,000,000	-
기호(나)	66.9292	4,151,449	277,853,160	277,000,000	-
기호(다)	63.5829	4,151,449	263,961,167	263,000,000	-
기호(라)	47.5615	4,151,449	197,449,142	197,000,000	-
기호(마)	61.9856	4,151,449	257,330,057	257,000,000	-
기호(바)	47.5615	4,151,449	197,449,142	197,000,000	-
기호(사)	47.068	4,151,449	195,400,402	195,000,000	-
기호(아)	61.9856	4,151,449	257,330,057	257,000,000	-
합 계				1,917,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 구분건물의 적정한 거래수준은 전유면적 기준 @4,200,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 수준입니다.

2. 인근 감정평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (대전광역시 중구)	건물명 동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유면적당(원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
#1	산성동 306-138	씨동	제5층 제501호	55.9813	227,000,000 / 4,054,925	담보	2022.07.12
#2	산성동 306-99	그린힐 빌리지	제4층 제402호	43.7425	177,000,000 / 4,046,407	법원경매	2022.02.08

3. 연립·다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

지역	평균 낙찰가율%	건수	기간
대전광역시 중구 산성동	57.96	19	최근 1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 연립·다세대 주택 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 감정평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
기호(가)	66.0962	4,151,449	274,395,003	274,000,000	-
기호(나)	66.9292	4,151,449	277,853,160	277,000,000	-
기호(다)	63.5829	4,151,449	263,961,167	263,000,000	-
기호(라)	47.5615	4,151,449	197,449,142	197,000,000	-
기호(마)	61.9856	4,151,449	257,330,057	257,000,000	-
기호(바)	47.5615	4,151,449	197,449,142	197,000,000	-
기호(사)	47.068	4,151,449	195,400,402	195,000,000	-
기호(아)	61.9856	4,151,449	257,330,057	257,000,000	-
감정평가액(합계)				1,917,000,000	

G230726-3008

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.임 대 관 계
2.교 통 상 황	5.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	8.기타 참고사항
3.건물의 구조 및 이용상태	6.공부와의 차이	

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대전광역시 중구 산성동 소재, '대전보성초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물 제에이동 3개호, 제비동 4개호'로서, 주변은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 전반적인 주위 환경은 보통 시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통 시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본 건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 5층 건물로서,

외 벽 : 화강석타일붙임 등 마감.

내 벽 : 벽지, 내부인테리어 마감.

바 닥 : 타일 등 마감.

창 호 : 새시창호구조입니다.

가) ~ 아) 단지형 다세대주택으로 이용 중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

제반 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비 및 난방설비 등이 구비 되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 7.임 대 관 계
2.교 통 상 황 5.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 8.기타 참고사항
3.건물의 구조 및 이용상태 6.공부와의 차이

5. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

토지이용계획확인원상

제1종일반주거지역, 도로(산성5)(접합), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(산성19)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(보문산 중점경관관리구역)입니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 임 대 관 계

미상입니다.

8. 기타 참고사항

없습니다.

광 역 위 치 도

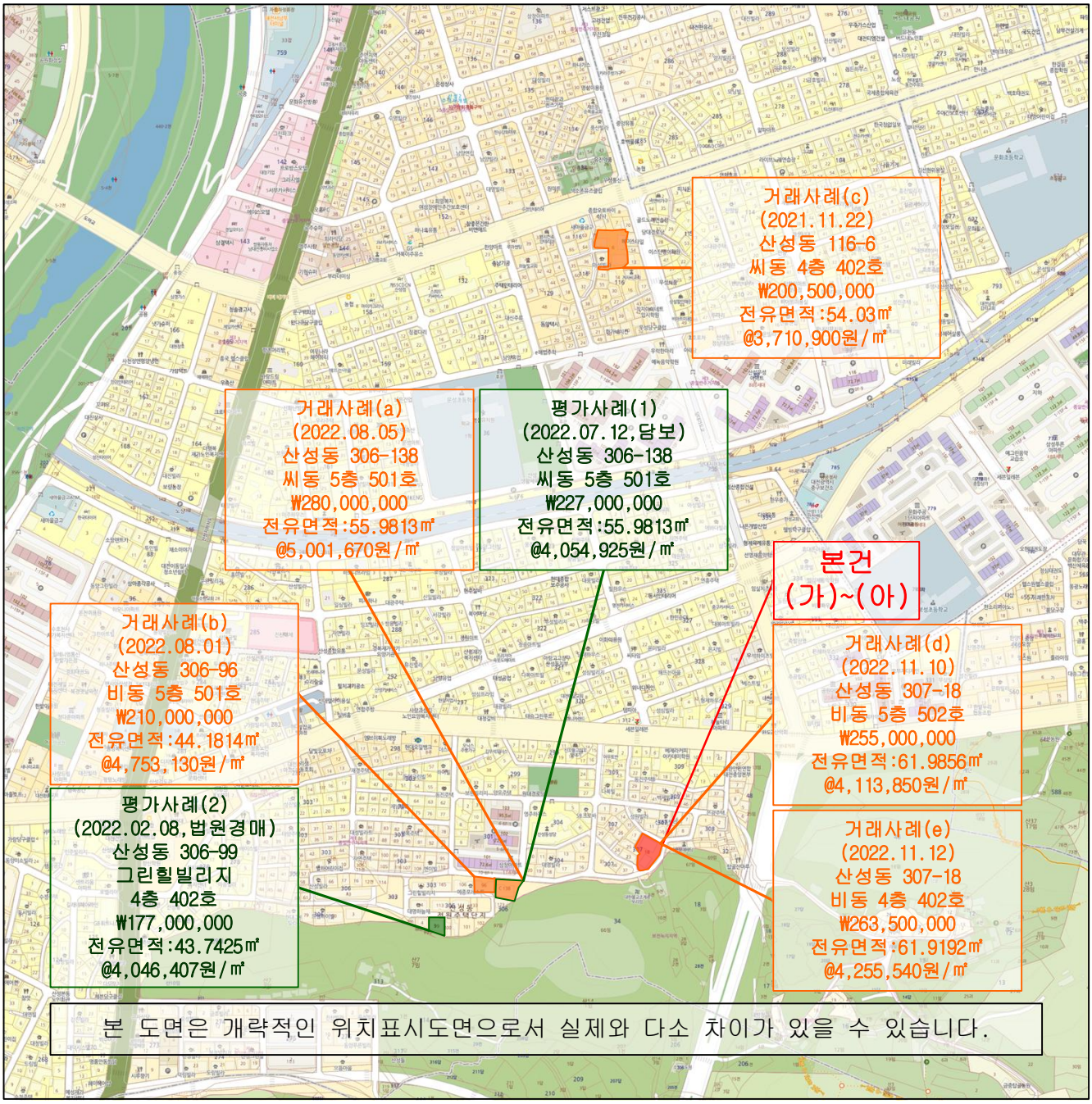
소재지 : 대전광역시 중구 산성동 307-18
(가)~(아)제에이동 제3층 제301호 외



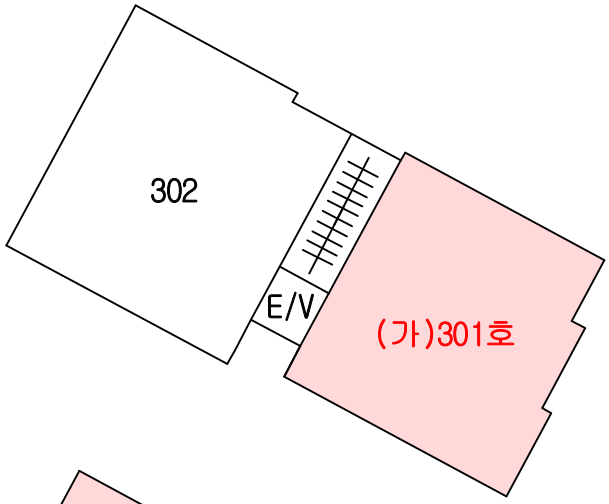
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

상 세 위 치 도

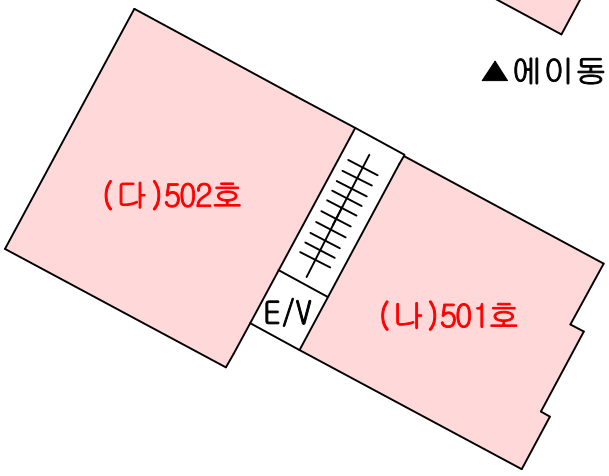
소재지 : 대전광역시 중구 산성동 307-18
(가)~(아)제에이동 제3층 제301호 외



호 별 배 치 도



▲에이동 3층

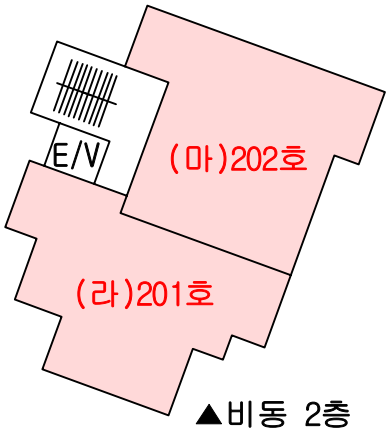


▲에이동 5층

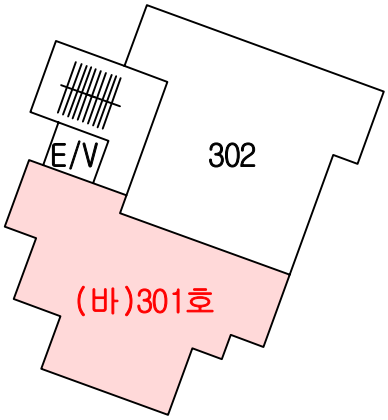
본 건
[대전광역시 중구 산성동 307-18
(가)~(다)제에이동 제3층 제301호 외]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

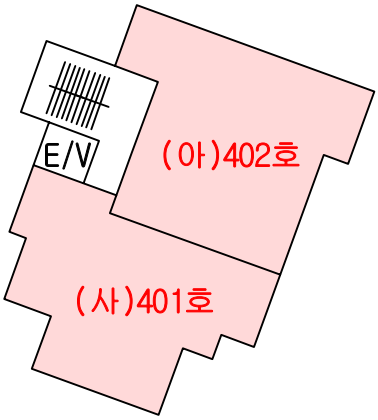
호 별 배 치 도



▲비동 2층



▲비동 3층



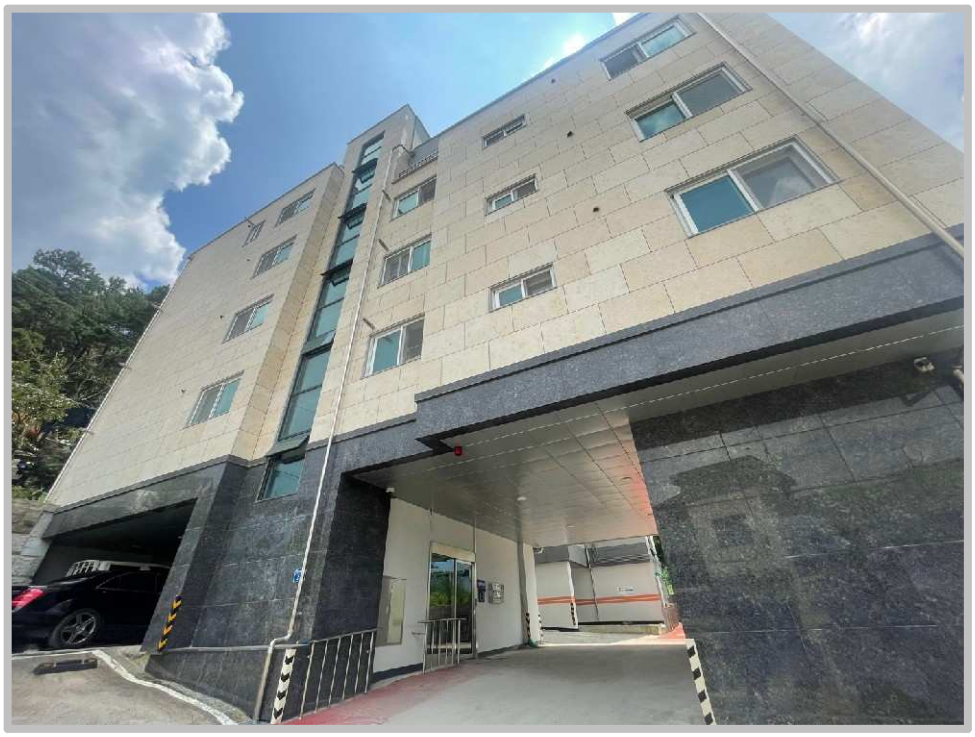
▲비동 4층

본 건
[대전광역시 중구 산성동 307-18
(라)~(아)제비동 제2층 제201호 외]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

G230726-3008

사 진 용 지



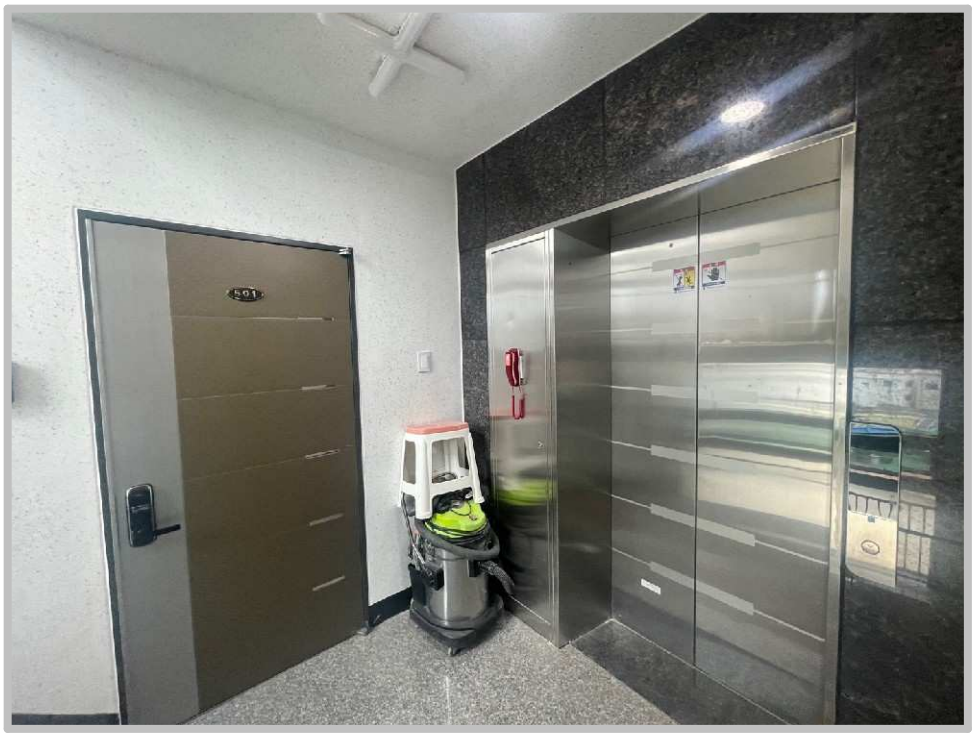
【 대상물건 전경 】



【 본건 기호 가) 전경 】

G230726-3008.1

사 진 용 지



【 본건 기호 나) 전경 】



【 본건 기호 다) 전경 】

G230726-3008.2

사 진 용 지



【 본건 기호 라) 전경 】



【 본건 기호 마) 전경 】

G230726-3008.3

사 진 용 지



【 본건 기호 바) 전경 】



【 본건 기호 사) 전경 】

G230726-3008.4

사 진 용 지



【 본건 기호 아) 전경 】