

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명 : 대전광역시 중구 산성동 303-96  
산성엔이빌 제4층 제402호

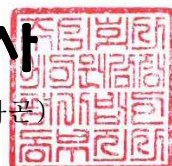
의뢰인 : 에스비자산관리대부(주)  
대표자 이용문

번 호 : 에이원A1N5191101001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

**(주)에이원감정평가법인 동부지사**

경기도 성남시 분당구 느티로 22, B동 1201호(정자동, 백궁동양파라곤)  
TEL. 1600-4031 FAX. 1600-7251



( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
장 세 재

장 세 재



(주)에이원감정평가법인 동부지사      지사장      장 세 재      (서명 또는 인)



감정평가액	팔천육백만원정 (₩86,000,000.-)				
의뢰인	에스비자산관리대부(주) 대표자 이용문	감정평가 목적	일반거래(공개매각용)		
채무자	이재원	제출처	에스비자산관리대부(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2019. 11. 06	2019. 11. 06	2019. 11. 07	

감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	86,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩86,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 장 태 수	장 태 수	(인)
------	---	-------	-----

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 산성동 소재 ‘산성동주민센터’ 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서, 일반거래(공개매각용) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2019년 11월 06일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 11월 06일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 중구 산성동 303-96 산성엔이빌				사용승인 일자	2003.11.28			
건물 주용도	공동주택(다세대)				구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕			
전체층수	지상 5층				용도지역	제1종일반주거지역			
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도	비고 (기준시가)
기호	해당 층 · 호수								
가	제4층	제402호	74.51	7.8	82.31	90.52	44.25	다세대 주택	70,000,000

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건은 신탁재산으로서, 소유자 표기는 수탁자인 대한토지신탁(주)로 하였음.

다. 본건 내부조사는 귀 의뢰인과 협의하여 생략하였으며, 본건 평가선례의 내부구조도를 기준으로 하였음.

라. 본건은 일반거래(공개매각용) 목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임지지 아니하며 또한 다른 목적으로 감정평가시에는 감정평가서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

(2) 본건 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

(3) [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 의뢰인의 요청에 의거하여 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’ (한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	산성동 303-58	산성하이빌 제2층 제201호	56.045	2019.06.24	38.465	78,000,000	1,391,739	-
				2003.09.06				
b	산성동 307-2	풍산빌라 제2층 제201호	43.92	2017.09.21	28.6891	58,000,000	1,320,583	-
				1990.04.18				
본건	※ 본건의 최근 거래는 포착되지 아니함							

### 2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	산성동 306-79	현대그린빌리지 제비동 제3층 제302호	75.6	44.6297	경매	2017.12.28	87,000,000	1,150,794
						1998.03.09		
본건	산성동 303-96	산성엔이빌 제4층 제402호	74.51	44.25	공매	2018.11.26	84,000,000	1,127,365
						2003.11.28		

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
본건과 유사한 다세대주택의 시세는 약 85,000,000원 내외 수준임 (층별·위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 감정평가액의 산출 및 결정

### (1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	산성동 303-58	산성하이빌 제2층 제201호	56.045	38.465	2019.06.24	78,000,000	1,391,739
					2003.09.06		

### (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례는 다세대주택으로서 유형적으로 유사한 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 연립주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

### ② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
대전 (2019. 06 ~ 2019. 10)	1.01079	$103.0 / 101.9 \approx 1.01079$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.85	본건은 사례 대비 각종 시설과의 접근성 및 경사 등에서 열세함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		0.825	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	1,391,739	1.000	1.01079	0.825	1,160,574	74.51	86,474,369	86,000,000

## III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
가	대전광역시 중구 산성동 303-96	산성엔이빌 제4층 제402호	74.51	44.25	86,000,000
합 계			-	-	₩86,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	대전광역시 중구 산성동	303-96 산성엔이빌	공동주택 (다세대)	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 대전광역시 중구 가재울로 16번길 5		계단실	1층	12.48			
			공동주택 (2세대)	2층	161.50			
			공동주택 (2세대)	3층	161.50			
			공동주택 (2세대)	4층	161.50			
			공동주택 (2세대)	5층	161.50			
	동 소	303-96	대	제1종 일반주거지역  (내)  철근콘크리트조 제4층 제402호	354			
				1 소유권대지권	74.51	74.51	86,000,000	비준가액 공용면적 포함
					44.25			
					-----	44.25		
				354				
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	17,200,000		
					건 물	68,800,000		
합 계							₩86,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

1. 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 산성동 소재 '산성동주민센터' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 기존 주택지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕 5층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외벽 : 돌붙임 및 드라이비트 마감 등  
내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이 용 상 태

다세대주택으로 이용 중임.

5. 설 비 내 역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

6. 공부와의 차이

없음.

# 구분건물 감정평가요항표

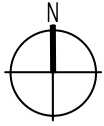
1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

7. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : -.

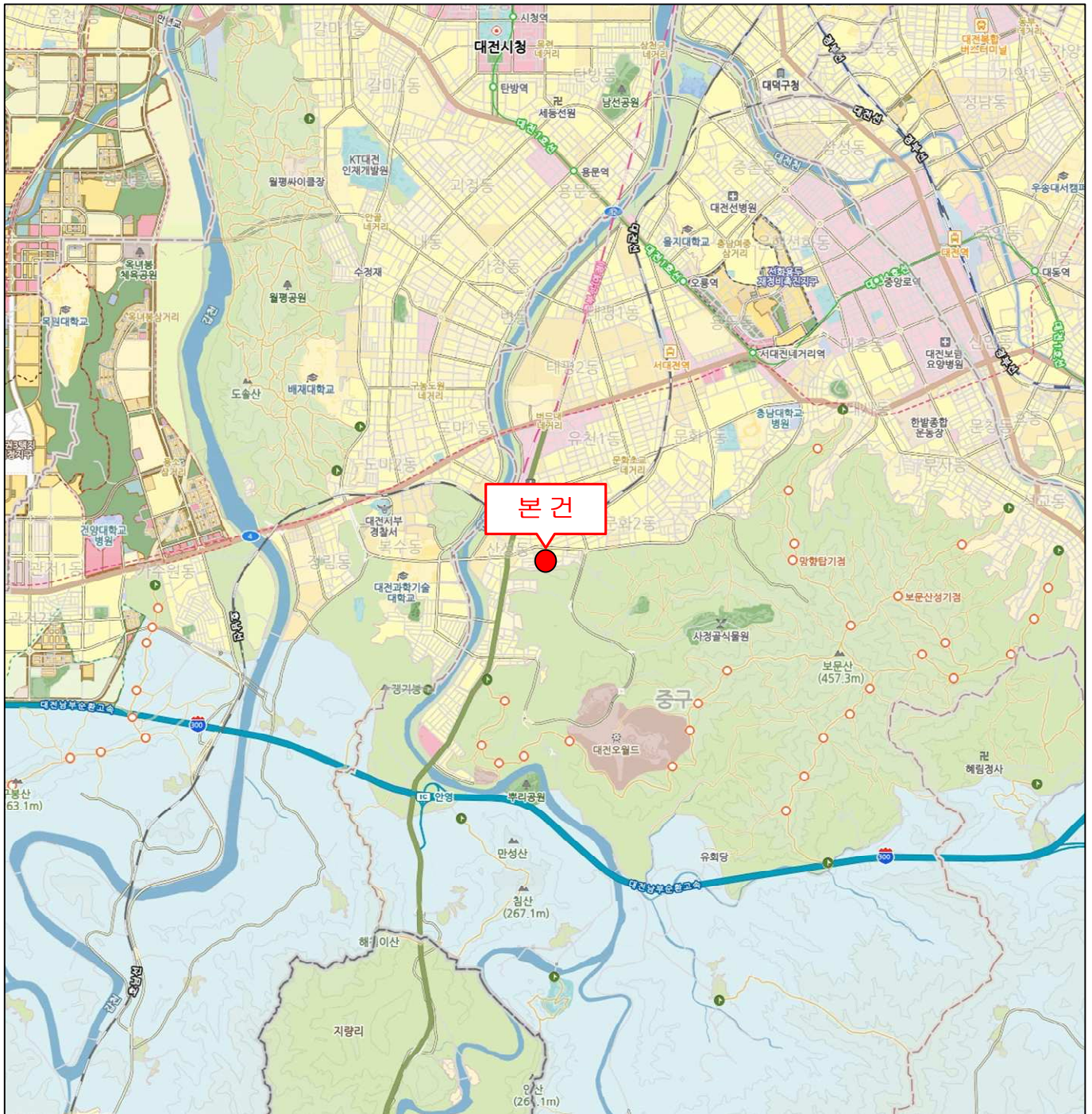
(2) 기타 : 없음.

# 광역위치도



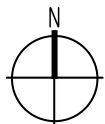
소재지

대전광역시 중구 산성동 303-96  
산성엔이빌 제4층 제402호





# 상 세 위 치 도



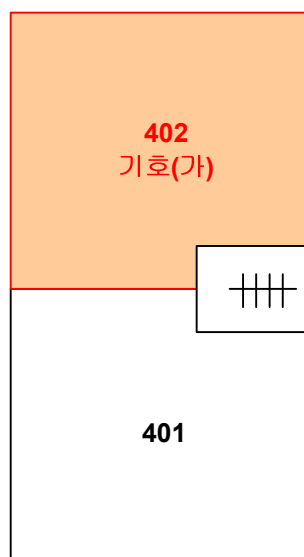
소 재 지

대전광역시 중구 산성동 303-96  
산성엔이빌 제4층 제402호





## 내부구조



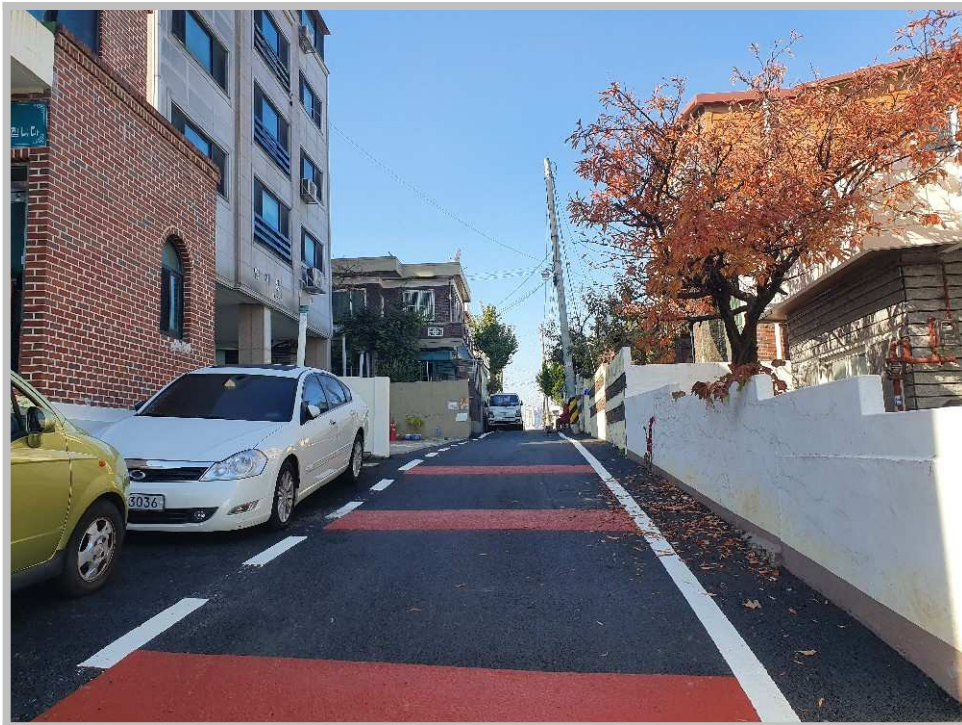
< 제4층 호별배치도 >

## 사 진 용 지

---



[본건 전경]



[주위 환경]

# (주)에이원감정평가법인

우)13558 경기도 성남시 분당구 느티로 22, B동 1201호(정자동, 백궁동양파라곤)/ TEL.1600-4031/ FAX.1600-7251

문서번호: 에이원A1N5191101001

시행일자: 2019. 11. 06

수 신: 에스비자산관리대부(주)  
대표자 이용문

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의  
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 11. 01.자로 의뢰하신 『대전광역시 중구 산성동 303-96 산성엔이빌  
제4층 제402호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 동부지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : 에이원A1N5191101001호

에스비자산관리대부(주) 대표자 이용문 귀하

## —금사십이만구천원整 (₩429,000.-)

2019. 11. 01자로 의뢰하신 『대전광역시 중구 산성동 303-96 산성엔이빌 제4층 제402호』  
건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	239,600	※ 평가수수료 200,000 + (86,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩239,600
(나)	여 비	123,600	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	12,000	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	150,600	
합	계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩390,000	
	부 가 가 치 세	₩39,000	
	총 계	₩429,000	
	기 납 부 착 수 금	₩429,000	
	정 산 청 구 액	₩0	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(5191101001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청  
이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신탁

131-016-921663

(주)에이원감정평가법인 동부지사

2019년 11월 06일

(주)에이원감정평가법인 동부지사장

TEL. 1600-4031

FAX. 1600-7251



[공급자(사업자)등록번호 : 144-85-06510]