

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김형태 소유물건(2024타경6502)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 박웅종

감정평가서번호: GB2406-1-0605

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

금빛감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
양애희

(인)

감정평가액	이억구천만원정 (₩290,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김형태 (2024타경6502)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.25	2024.06.17 ~ 2024.06.25	2024.06.26	
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	-	290,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩290,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 덕암동 소재 "신탄진T.G" 남동측 인근에 위치하는 “행복한 마을아파트” 제105동 제3층 제303호로서 김형태 소유물건(2024타경6502)에 대한 『대전 지방법원』의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 대덕구 평촌동 540-1 행복한마을 아파트 제105동 제3층 제303호(덕암로 200)	
이용상황	아파트	
용도지역	제2종 일반주거지역	
사용승인	2011.04.29	
대상물건 면적(㎡)	전유(㎡)	84.7154
	주거공용(㎡)	25.4569
	계약(㎡)	110.1723

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 25일 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 06월 17일부터 2024년 06월 25일이며, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀원 제시목록, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로 경매진행시 참고바람.

다. 본건의 내부조사는 현장조사 시 폐문부채로 인해 외부관찰 및 탐문조사에 의한 표준설비 및 표준적인 이용상황 등을 참작하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라. 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

### (2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

### (3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구분	내용				
소재지 (도로명주소)	대전광역시 대덕구 평촌동 540-1 (덕암로 200)				
건물명, 층	행복한 마을 아파트 105동, 제3층				
용도	아파트	사용승인일		2011.04.29	
면적	호수	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	303호	84.7154	25.4569	110.1723	48.9758

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB), 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래 가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인 일자
#1	매매	평촌동 540-1 행복한마을아파트 제10*동 제3층 제30*호	84.7154	48.9758	292,000	3,446,834	2023.12.26
							2011.04.29
#2	매매	평촌동 540-1 행복한마을아파트 제10*동 제1층 제10*호	84.5087	49.253	280,000	3,313,268	2024.05.03
							2011.04.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건과 동일 단지 내에 위치하고 있으며, 대상과 면적 및 용도, 구조, 층 등이 유사한 거래사례인 기호<#1>을 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국감정원 전국주택가격 동향조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템)중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 대덕구 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

- 월별 대전광역시 대덕구 아파트 매매가격지수, (2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	97.5	95.5	94.4	94.0	94.0	93.9	93.9	94.0	94.1	94.2	94.3	94.2
2024년	94.1	94.1	94.1	93.8	93.6	-	-	-	-	-	-	-

(나) 시점수정치 산출

구 분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례<#1>의 매매시점 가격지수(A)	2023.11	94.3	93.6/94.3 ≒0.99258
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024.05	93.6	

※ 2024년 06월 이후 아파트 매매가격지수가 고시되지 않아 전월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

구 분		격차율 (1/#1)	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	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.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	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.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000	-

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

대상 물건 기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
1	292,000,000	1.000	0.99258	1.000	84.7154 /84.7154	289,833,360	290,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

## 다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 그 밖의 사항

### 가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

- 유사 물건의 매매가격수준 : 250,000,000원 ~ 320,000,000원 내외

### 나. 인근 평가선례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인 일자
a	법원 경매	대덕구 평촌동 540-1 행복한마을아파트 제10*동 제13층 제130*호	81.34	45.9	290,000	3,565,282	2023.09.27
							2011.04.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하고 불합리한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	수 량	감정평가액(원)	비고
구분건물	1개호	290,000,000	

# 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	대전광역시 대덕구 평촌동	540-1 행복한마 을아파트 105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층					
	[도로명주소] 대전광역시 대덕구 덕암로 200			1층 2층 3층~15층 16층~20층	244.7415 227.7091 각층326.5729 각층227.7091				
	1) 대전광역시 대덕구 평촌동	540-1	대	제2종 일반주거지역	30,147.5	30,147.5			
				(내)					
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	84.7154	84.7154	290,000,000	비준가격, 공용면적 포함	
				1). 소유권 -----	48.9758				
				대지권	30147.5	48.9758			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,000,000 174,000,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩290,000,000.-</b>	
				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 대덕구 덕암동 소재 "신탄진T.G" 남동측 인근에 위치하는 "행복한마을아파트" 제105동 제3층 제303호로서, 주위는 점포겸용주택, 근린생활시설 및 공장 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 제105동 제3층 제303호로서,  
 (사용승인일 : 2011.04.29)

- 외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

# 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

사다리 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 외곽으로 포장도로에 접하고, 단지내 도로를 통하여 접근가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종 일반주거지역 등임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

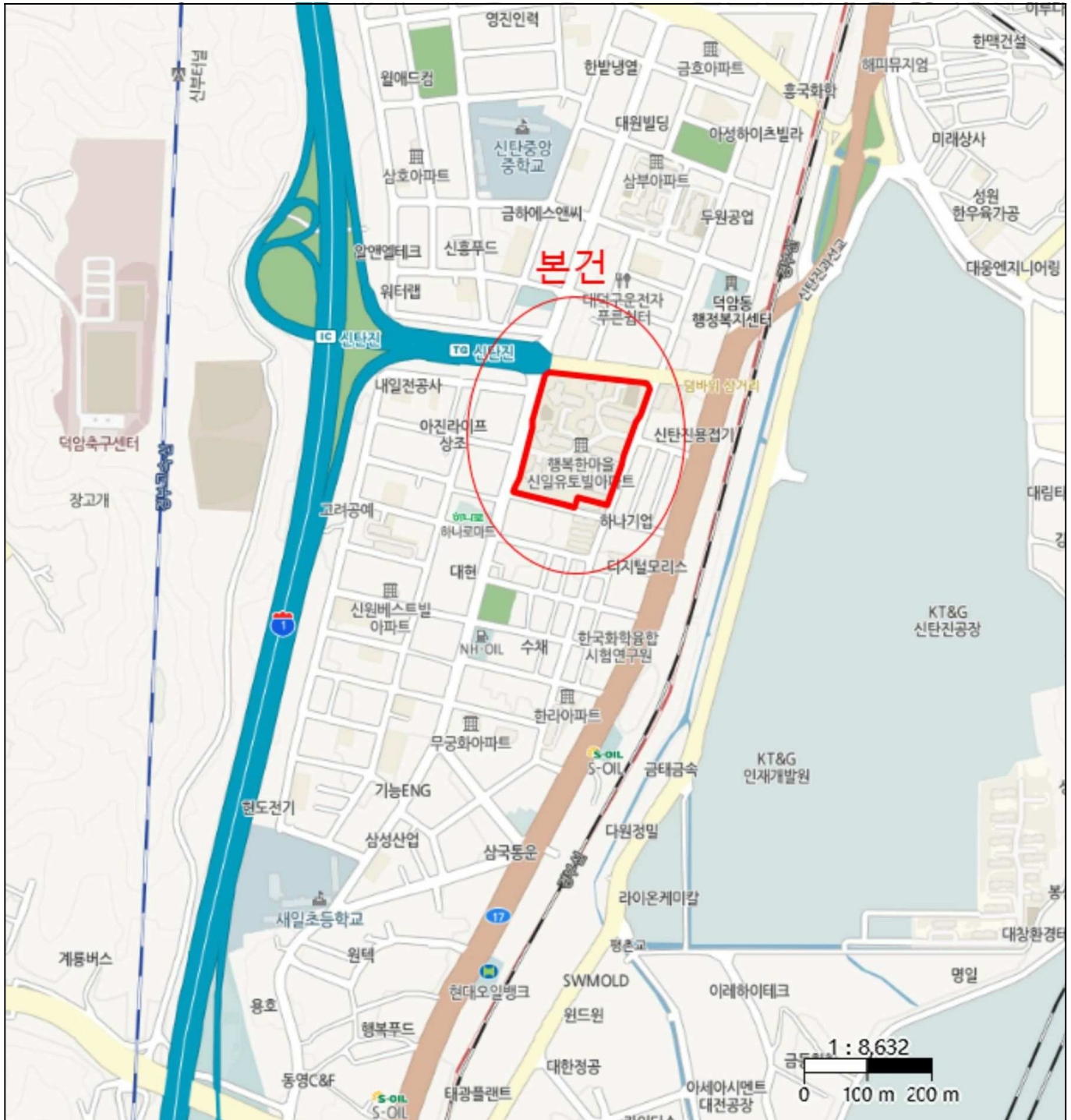
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



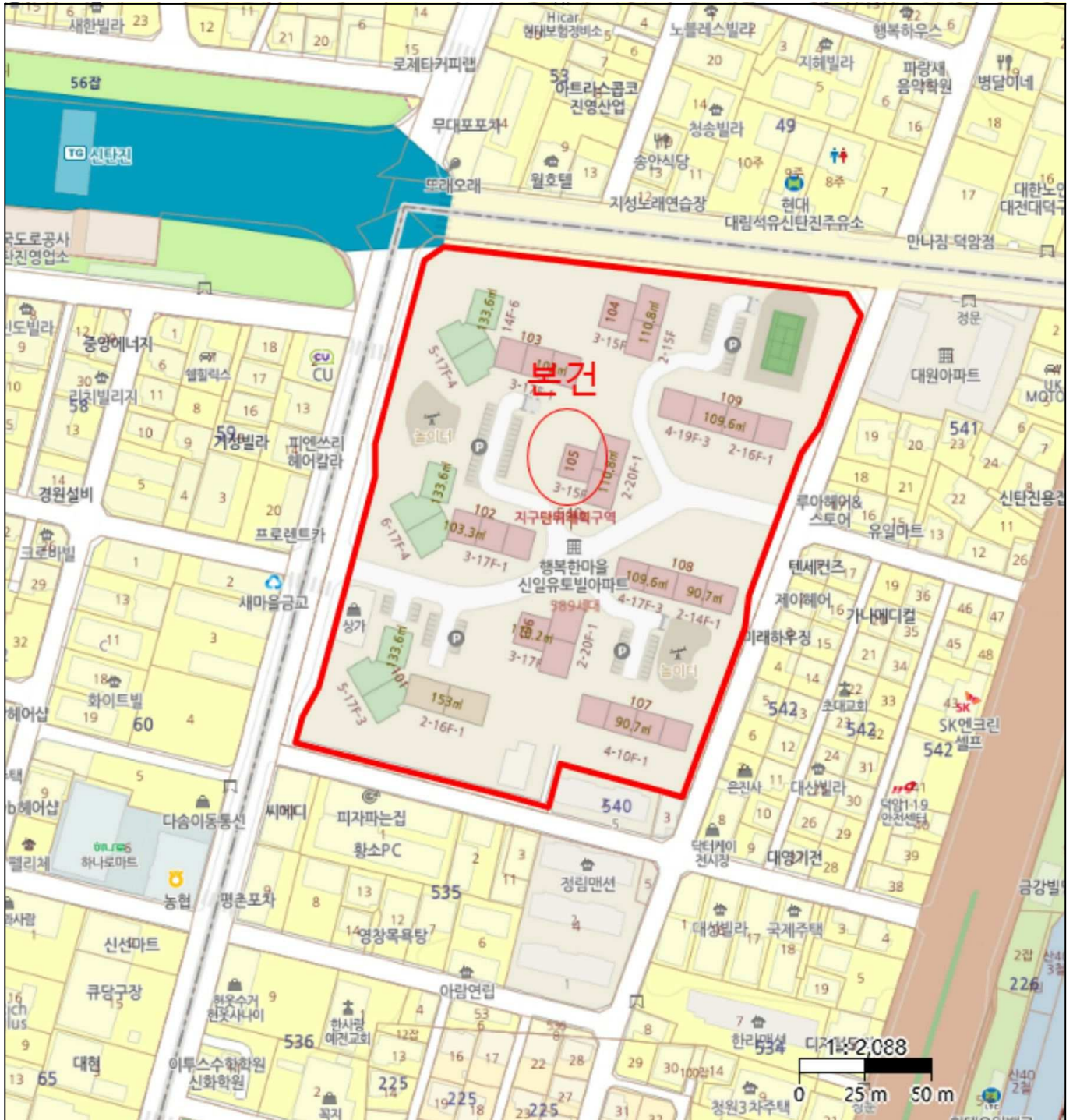
소재지	대전광역시 대덕구 평촌동 540-1 행복한마을아파트 105동 3층 303호
-----	---



# 위치도

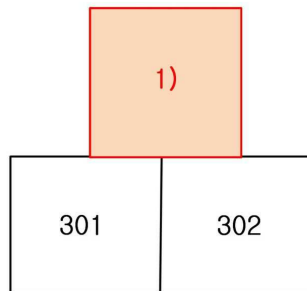


소재지 대전광역시 대덕구 평촌동 540-1 행복한마을아파트 105동 3층 303호



# 건물개황도

No Scale



本件 : 행복한마을 아파트 제105동 제3층 제303호

# 사 진 용 지



외부 전경



1층 주출입구 전경



세대 현관문 전경