

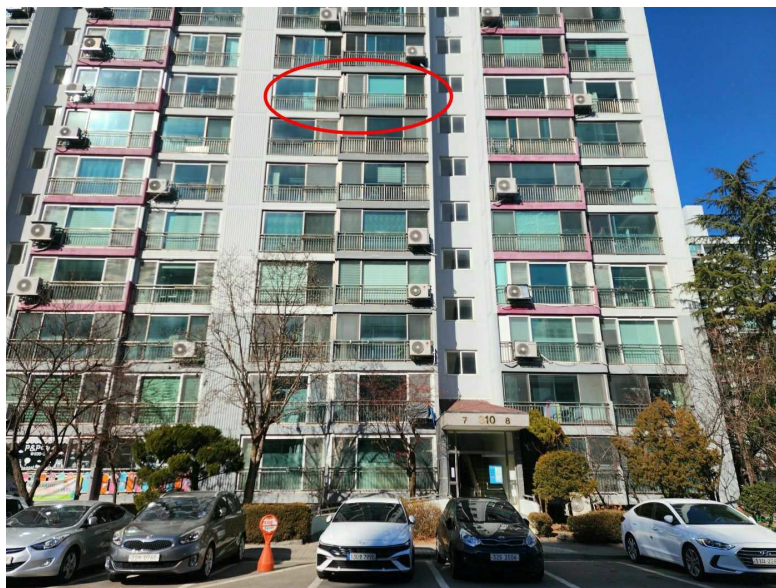
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김순옥 외 2명  
소유물건(2025타경501768)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: CH2025-0219-001



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.

창천감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 의 전

(인)

감정평가액	일억육천이백구십만원정(₩162,900,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김순옥 외 2명 (2025타경501768)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.19	2025.02.19 ~ 2025.02.19	2025.02.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	5 1x- 7	-	162,900,000
		이	하	여	백	
	합계					₩162,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 아파트감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의 대전광역시 유성구 송강동	건물의 8-2 청솔	표시) 공동주택 아파트 310동	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 송강로42번길 61			1층 2-15층 각 지층	805.12 766.24 779.40			
	(1) 대전광역시 유성구 송강동	8-2	대	3종일반주거	77.369.8			김순옥지분 3/7 이세라지분 2/7
				(내) 철근콘크리트조 8층 807호  (1)소유권대지권	84.44 49.493 ----- 77,369.8	84.44*5/7  49.493*5/7	162,900,000	비준가격 공용면적포함
	<b>합 계</b>						<b>₩162,900,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 송강동 소재 “송강중학교” 남측 인근에 위치하는 “청솔아파트” 제310동 제8층 제807호로서, 대전지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 19일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 06일 ~ 2025년 02월 19일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 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 **공동주택(아파트)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본 평가는 구분건물에 대한 지분평가로서 전체지분에 대한 평가금액에서 평가대상지분비율에 의거하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변담문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 이행관계인은 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 감정평가 대상 개요

#### 가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 유성구 송강동 8-2 [ 대전광역시 유성구 송강로42번길 61 ]		
건물명	(태영)청솔아파트	사용승인일	1995.08.30
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 15층		
주용도	아파트(총10개동 1446세대)		

#### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	310/08/807	아파트	84.44*5/7	49.493*5/7	공급면적 : 102.74㎡
합계	-	-	84.44*5/7	49.493*5/7	전용율 82%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	송강동 8-2 청솔아파트 310/08/806	84.44	49.493	230,000,000	2,723,827	2024.05.28
							1995.08.30
②	매매	송강동 8-2 청솔아파트 310/06/604	84.44	49.493	217,000,000	2,569,872	2024.09.20
							1995.08.30

#### 나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

##### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가격수준	비고
인근 유사 부동산의 세평가액	205,000,000 ~ 235,000,000 내외	

### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	대전광역시 유성구 송강동 2024년 02월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	2,436,000,000	2,095,725,700	86.03	29	13	44.83

#### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례 ① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트매매가격지수(대전광역시 유성구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기준시점(2024.10지수)	87.5
거래시점(2024.04지수)	88.2
시점수정치 (2024.07.20- 2024.08.05)	$87.5/88.2 = 0.99206$

※ 미발표된 월의 아파트매매가격지수는 발표된 아파트매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 2024년 6월의 아파트매매가격지수를 적용함.

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	2,723,827	1.00	0.99206	1.000	2,702,199	84.44	228,173,683	228,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	228,000,000

## VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	310/08/807	84.44*5/7	162,900,000	매각지분 공유자 김순옥 지분 7분의 3 이세라 지분 7분의 2
합계			162,900,000	

### 2. 결정의견

본건은 **공동주택(아파트)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 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 송강동 소재 "송강중학교" 남측 인근에 위치하는 "청솔아파트" 제310동 제08층 제807호로 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 다가구주택, 학교 등으로 형성된 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지내로 차량진출입 및 주정차가 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물중 제08층 제807호로  
 사용승인일 : 1995.08.30  
 - 외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감.  
 - 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 - 창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방설비, 기타설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

세장형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 주위로 중로 등에 접하며 단지내 도로를 통해 제반도로와의 연계가 용이하며, 인접도로 상태는 무난한 편임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-24)(송강지구 택지개발사업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 사업지역미분류(공동주택용지) 가축사육제한구역(2023-12-19)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(송강유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(그린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대전송강중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대전송강초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대전송강초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송강청솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-12-29)(송강유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대전송강중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대전송강초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대전송강초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송강청솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 택지개발지구기타(송강택지개발완료)<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

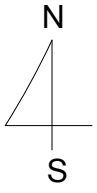
# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부 이용상태는 확인하지 못하였으나, 건축물대장 및 외부관찰 등에 의거하여 통상적인 내부상황을 고려하였는 바, 이에 참조하시기 바람.

# 광역 위치도

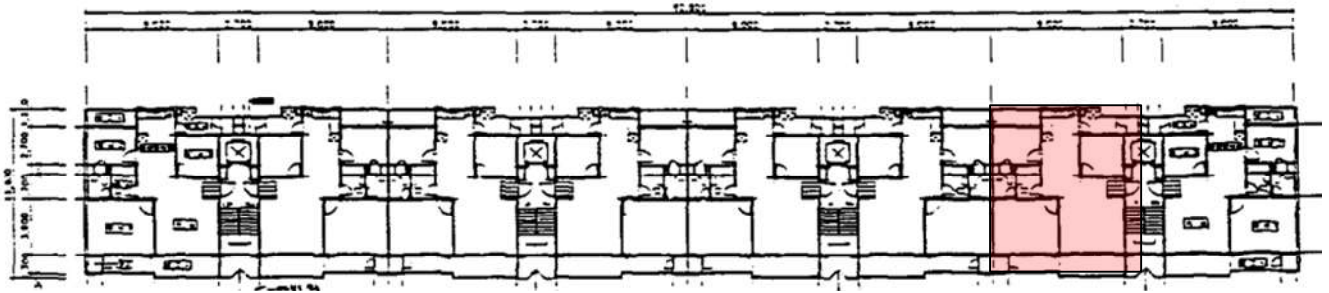


소재지	대전광역시 유성구 송강동 8-2 청솔아파트 제310동 제8층 제807호
-----	-----------------------------------------

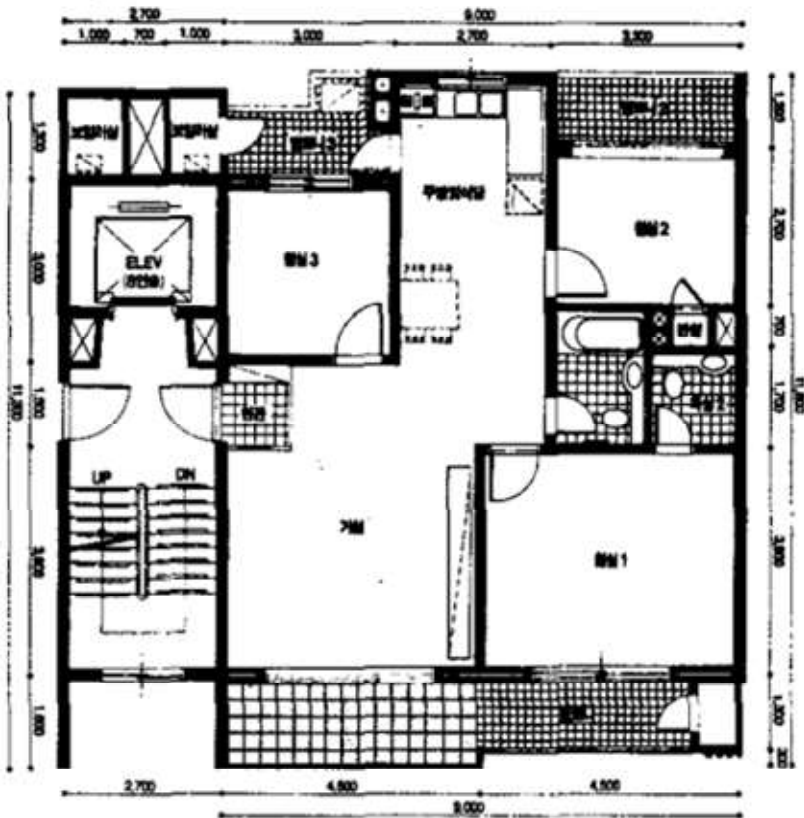




# 층별 평면도



8층 평면도



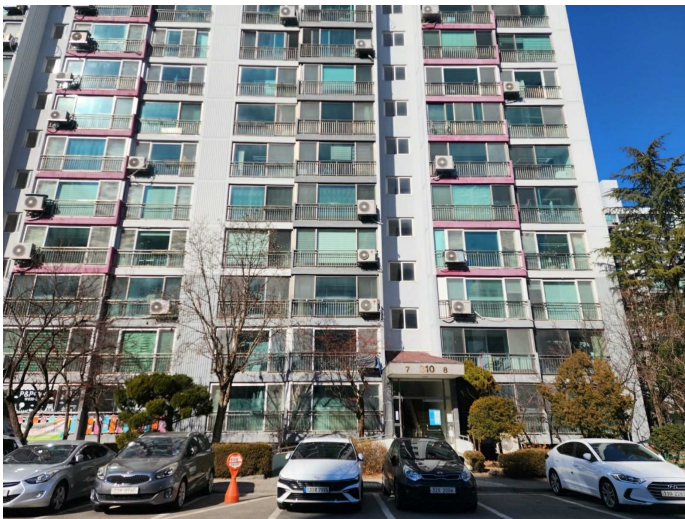
- 거실 : 24.30 m<sup>2</sup>
- 침실 ① : 17.55 m<sup>2</sup>
- 침실 ② : 8.91 m<sup>2</sup>
- 침실 ③ : 9.00 m<sup>2</sup>
- 주방및식당 : 12.96 m<sup>2</sup>
- 욕실 ① : 4.08 m<sup>2</sup>
- 욕실 ② : 3.315 m<sup>2</sup>
- 현관 : 1.80 m<sup>2</sup>
- 외부 창고 : 1.00 m<sup>2</sup>
- 보일러실 : 1.00 m<sup>2</sup>
- 반침 : 0.525 m<sup>2</sup>

807호 평면도

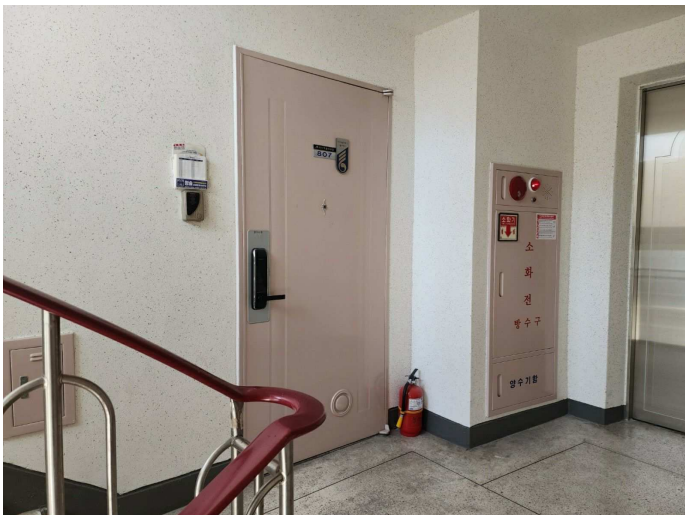
# 사 진 용 지



310동 전경



본건

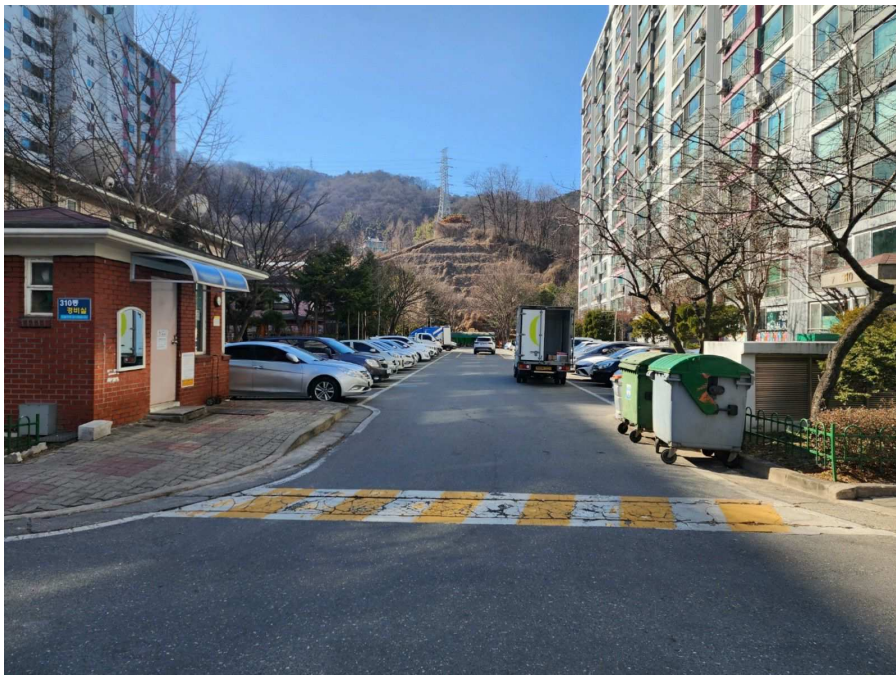


본건

# 사 진 용 지



엘리베이터



지상주차장