

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	송규복 소유물건 (2025타경503529)
감정서번호	DSAC-2510-001

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.

다성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	육천오백만원정 (₩65,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매(강제경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	송규복 (2025타경503529)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.15	2025.10.13 ~ 2025.10.15	2025. 10. 17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	65,000,000
	합계					₩65,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 및 궁동에 소재하는 “온천북교” 남서측 인근에 위치하는 통칭 “힐링타운” 내 구분건물(제4층 401호)로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 629-1		
건물명, 동, 층, 호수	통칭“힐링타운” 제4층 401호		
용도	공동주택(아파트:도시형생활주택)		
사용승인일	2014.01.16		
기호 1	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	16.873	9.3755	6.2742

* 공용부분 면적은 집합건축물대장을 기준으로 기재하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획확인서 기재사항)

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> 중점경관관리구역(유성)에 지정되어 있음.

다. 주위환경

본건 주변은 상업용시설, 주거용시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 15일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2025년 10월 15일자 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본 건의 감정평가액은 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「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 참조하기 바람.
- 다. 상기 'Ⅲ-3-나'의 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하여 배분후 각각의 귀속가격을 기재하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 대상물건은 물건특성 및 시장거래특성, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)등에 따라 일괄감정평가를 시행하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록 등에 의하였고, 해당호수의 위치는 건물외부표시 등에 의하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 등의 공부 및 외견측측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	봉명동 6**-*	힐***/ -	3/ 3**	16.873	6.2742	65,000,000	2024.07.25
							2014.01.16

나. 비교사례의 선정

비교사례로 이용상황 등 대상물건과 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대전광역시 유성구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

시점 수정치 산출 (2024.07.25~2025.10.15)

기준시점 : 2025년 09월 지수를 적용함.

거래시점 : 2024년 06월 지수를 적용함.

$$\frac{98.5(\text{기준시점 적용지수})}{101.1(\text{거래시점 적용지수})} = 0.97428$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.000)

5. 개별요인비교

[개별요인 비교항목 및 개별요인 비교치 산정]

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례 (#1)	대상	
단지외부 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	1.00	대체로 유사함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	층별효용 등의 호별요인이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000	1.020	

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
1	65,000,000	1.000	0.97428	1.000	1.020	$\frac{16.873}{16.873}$	64,594,764	65,000,000

V. 참고가격 자료

[인근 유사부동산 가격수준]

가격수준	본건(전유면적 16㎡내외)과 유사한 규모의 구분건물의 최근거래가격은 층, 위치 등에 따라 차이가 있으나, 약 65,000,000원~70,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	---

[인근 유사부동산 평가전례]

(출처: 한국감정평가사협회)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
							사용승인일	
#a	봉명동 6***-	힐***/ -	9/ 9**	16.873	6.2742	70,000,000	2025.05.07	경매
							2014.01.16	

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적(m ²)	결정금액(원)
1	대전광역시 유성구 봉명동 629-1 통칭 “힐링타운” 4층 401호	16.873	₩65,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(평가사례 및 인근유사부동산의 가격수준) 등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 유성구 봉명동	629-1	공동주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
	[도로명주소] 대전광역시 유성구 온천북로 33번길 21-22			1층	65.7815			
				2층	290.9165			
			3층-9층 각층	각 250.3365				
	①대전광역시 유성구 봉명동	629-1	대	일반상업지역	527.4			
				(내) 4층 401호 철근콘크리트구조	16.873	16.873	65,000,000	일체비준 가액
			①소유권대지권	6.2742 527.4x----- 527.4	6.2742		공용부분 포함평가	
	합 계						₩65,000,000.-	
			이	하	여	백		



구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 봉명동 및 궁동에 소재하는 "온천북교" 남서측 인근에 위치하는 통칭 "힐링타운" 내 구분건물(제4층 401호)로서, 본건 주변은 상업용시설, 주거용시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물내 4층 401호로서,

외벽: 치장돌붙임마감 등임.

창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트:도시형생활주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 공용승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 장방형의 토지로서 공동주택 등의 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 주변으로 중로 등에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

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

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합)
가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> 중점경관관리구역(유성)에 지정되어 있음.

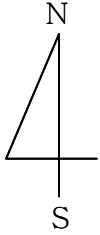
(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위 치 도

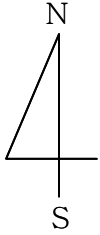


소재지

대전광역시 유성구 봉명동 629-1 401호

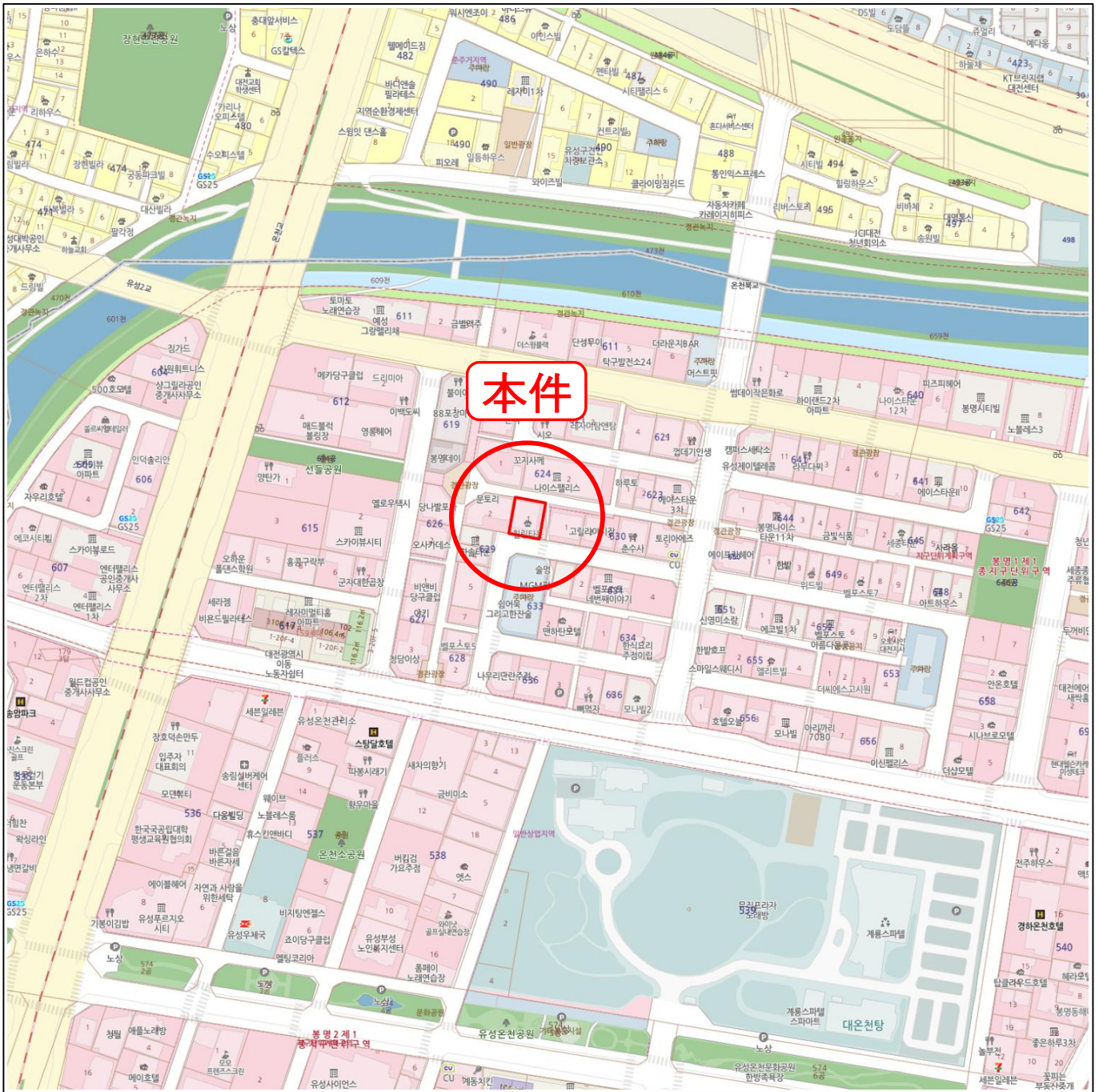


상 세 위 치 도

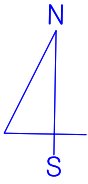


소재지

대전광역시 유성구 봉명동 629-1 401호



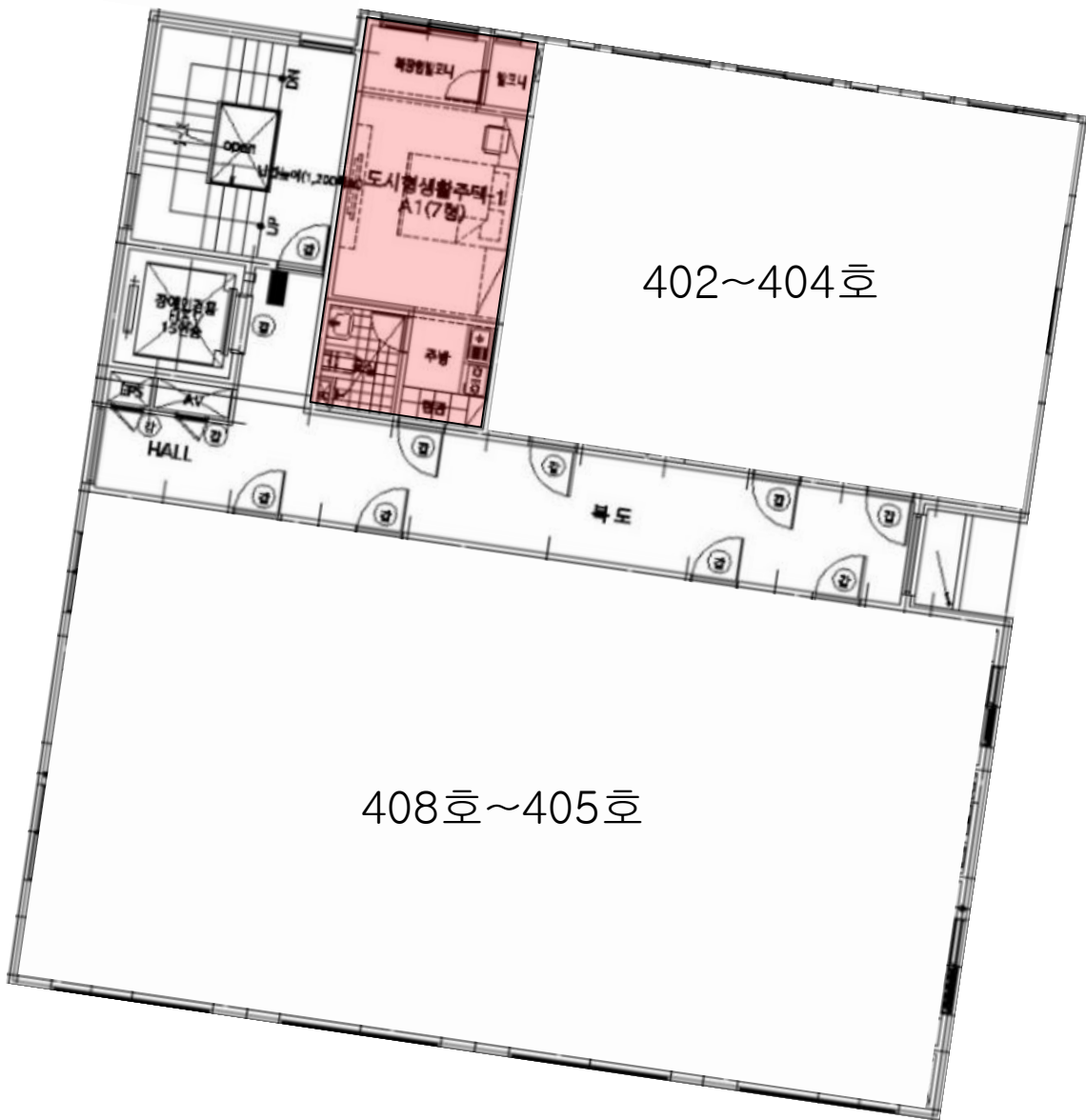
호 별 배 치 도



S = NO SCALE

< 통칭 '힐링타운' 401호 >

본건
401



사 진 용 지



본건이 속한 건물동



본건이 속한 건물동

사 진 용 지



본건 라인 출입구



본건 현관문