

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용준 소유물건(2025타경3558)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: IN2506-1-0335

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장혜아

(인)

감정평가액	이억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이응준 (2025타경3558)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.17	2025.06.13 ~ 2025.06.17	2025.06.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	216,000,000
	합계					₩216,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 조치원읍 교리 "조치원 교동초등학교" 서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물, 통칭 "계룡아파트" 2동 12층 1203호)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025.06.17.**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2025.06.13.~ 2025.06.17.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였으며, 위치확인은 집합건축물대장, 항공사진 및 현황 표기 등에 의거하였음.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고바람.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며 배분비율은 '한국부동산연구원'의 [공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(공동주택의 토지·건물 배분비율표-아파트)]를 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 구분건물의 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

가. 1동의 건물의 개요

소재지	세종특별자치시 조치원읍 교리 11-1 [도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 새내로 143		
건물명	계룡아파트 2동		
주용도	아파트		
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕		
규모	지상12층 (총2동 156세대)	사용승인일	1989.11.03.
연면적(m ²)	14,363.88	대지면적(m ²)	4,821.9

나. 평가대상물건 개요

기호	층/호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지권 (m ²)
1	12층 1203호	아파트	80.85	-	80.85	36.3581

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	거래가액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
가	교리 11-1	계룡아파트	1동 10*호	83.1	37.04	230,000,000	2,767,750	2023.01.11
나	교리 12-1	조치원 목화아파트	10*동 10**호	84.94	33.97	210,000,000	2,472,333	2024.07.24

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

2) 비교사례의 선정

동일단지내 거래사례로 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례 가>를 선정함.

다. 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	가	1.000	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아파트)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치

■ 사례 가

구분	시점수정치	산출근거		
세종특별자치시	0.90417	#가 거래시점	2023.01.11	
		기준시점	2025.06.17	
		사례거래 당시 매매가격지수	112.7	2022.12
		기준시점 당시 매매가격지수	101.9	2025.05
		산식	$101.9/112.7 \approx 0.90417$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건 단지내 사례로 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	대상물건 단지내 사례로 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	대상물건은 사례 대비 향별 효용에서 다소 열세하나 층별 효용에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.070	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산출가액 (원)	시산가액 (원)	
기호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산출단가 (원/m ²)
		일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	80.85	#가	2,767,750	1.000	0.90417	1.070	2,677,692	216,491,398	216,000,000
합계		-							216,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격

가. 유사부동산의 가격수준

기준시점 인근지역내 유사한 면적의 아파트 가격수준은 2,300,000원/m² ~ 2,700,000원/m²(전유면적 기준)으로 조사되었음.

나. 인근 평가사례

구분	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	감정평가액 (원)	단가 (원/m ²)	기준 시점	평가 목적
①	교리 11-1	계룡 아파트	2동 1203호 (본건)	80.85	36.36	212,000,000	2,622,140	2024.10.31	법원경매
②	교리 11-1	계룡 아파트	*동 **09호	76.47	34.09	215,000,000	2,811,560	2024.06.21	매입매도 교환

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율(%)	비고
세종특별자치시	아파트	2025-06-01	150	78.6	최근1년

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	층/호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	12층 1203호	80.85	36.3581	216,000,000
합계		216,000,000		

2. 결정의견

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격자료(평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상지역의 경매통계분석)를 검토하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 평가액으로 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	[1동의 건물의 세종특별자치시 조치원읍 교리 [도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 새내로 143	[표시]	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				건축물대장상 1층 면적 484.11㎡	
		11-1 계룡 아파트 2동			1층	481.11			
					2층	467.61			
					3층	467.61			
					4층	467.61			
					5층	467.61			
					6층	467.61			
					7층	467.61			
					8층	467.61			
					9층	467.61			
					10층	467.61			
					11층	467.61			
				12층	467.61				
				노인정	부속건물 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 단층				28.0
				기계실 및 관리사무실 상가	철근콘크리트조 평슬래브지붕 2층				
					1층				64.5
					2층				64.5
					지하실				108.0
				가스공급실	철근콘크리트조 소골스레이트지붕 단층				21.2
				공중변소	벽돌조 슬래브지붕 단층				16.5

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		
	[전유부분의 건물의		[표시]	12층 1203호 철근콘크리트조	80.85	80.85	216,000,000	비준가액, 공용면적 포함
	[대지권의 목적 인 토지의 토지의 표시: 1. 세종 특별자치시 조치원읍 교리	11-1	[표시] 대	제2종 일반주거지역	4,821.9			
	대지권의 종류:			1. 소유권	36.3581			
	대지권의 비율:			1.	----- 4,821.9	36.3581		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,400,000 129,600,000	
	합 계						₩216,000,000.-	
			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 세종특별자치시 조치원읍 교리 "조치원 교동초등학교" 서측 인근에 소재하는 계동아파트(총2동 156세대) 2동 12층 1203호로, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 소규모 점포 등이 혼재하는 주택지대로 주거지로서의 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 용이하고, 동측 대로변으로 시내버스승강장, 남서측 인근으로 "조치원역"이 소재하는 등 교통이용편의도는 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상12층 중 12층 1203호로,
(집합건축물대장상 사용승인일:1989.11.03.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
창호 : 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

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

세장형의 토지로, 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 중로변, 서측으로 소로변에 접하며 단지내도로를 통해 제반 도로와의 연계 용이한 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상, 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(조치원교동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

해당없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대미상임.

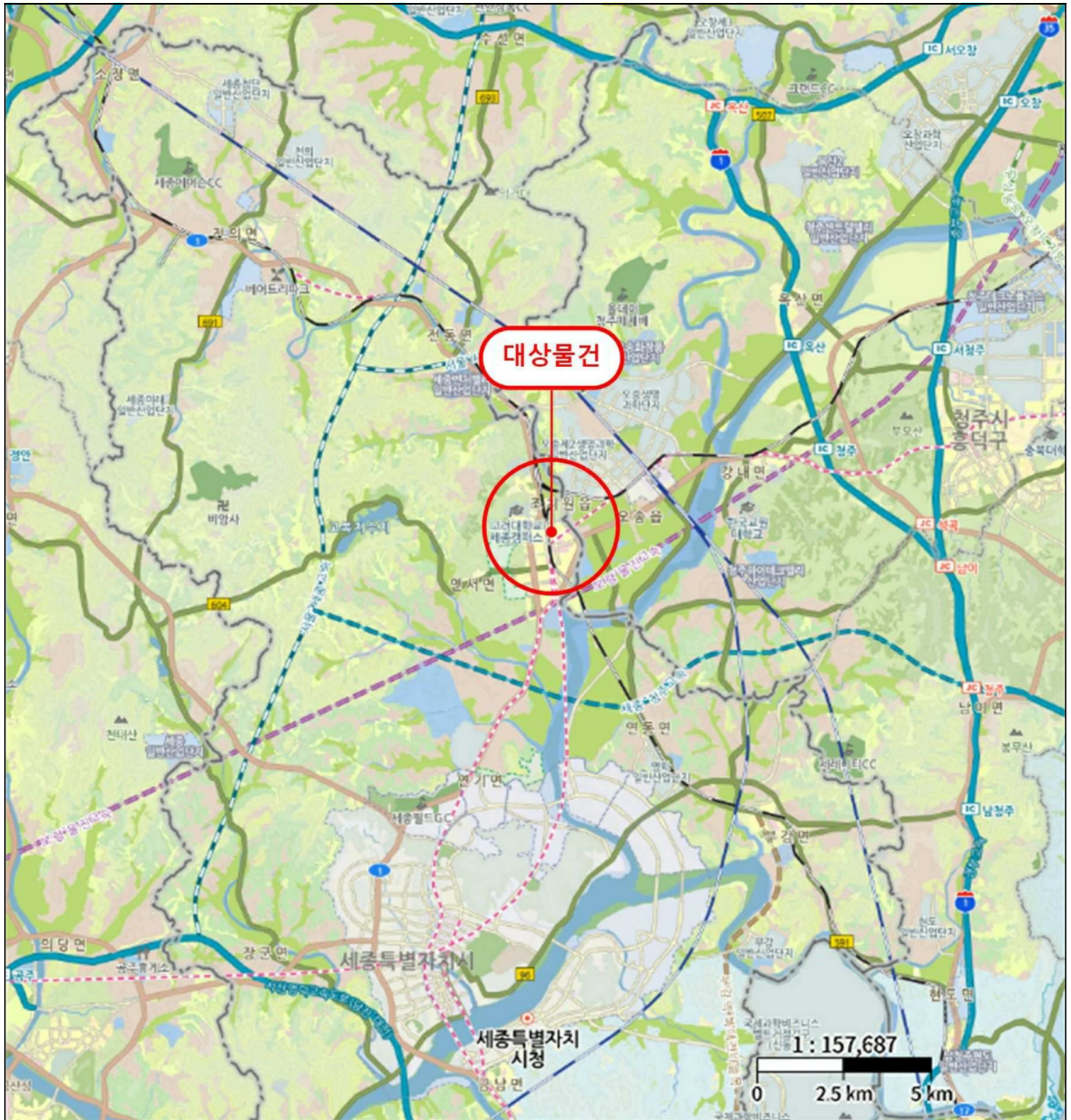
나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부는 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.

광역위치도



소재지

세종특별자치시 조치원읍 교리 11-1 계룡아파트 2동 12층 1203호



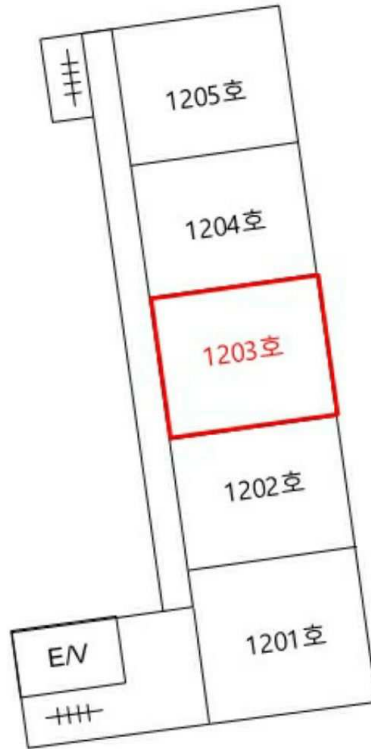
상 세 위 치 도



소 재 지	세종특별자치시 조치원읍 교리 11-1 계룡아파트 2동 12층 1203호
-------	---



호 별 배 치 도

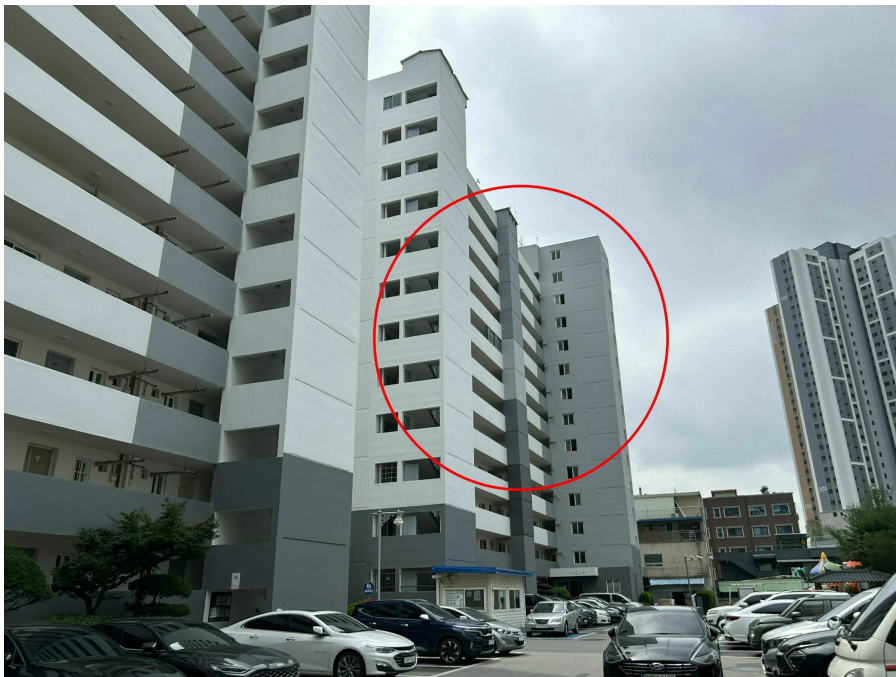


세종특별자치시 조치원읍 교리 11-1 계룡아파트 2동 12층 1203호

사 진 용 지



아파트 단지전경



1동의 건물전경

사 진 용 지



2동 출입구



승강기

사 진 용 지



복도전경



세대 출입구