

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김호철 소유물건(2025타경3853)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 배진

감정평가서번호: NM2509-02-050



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.

늘민감정평가사사무



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김대훈

김대훈



감정평가액	삼억삼천구백만원정 (₩339,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 배진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김호철 (2025타경3853)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.23	2025.09.19 ~ 2025.09.23	2025.09.24	
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	-	339,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩339,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2025타경3853 부동산임의경매, 소유자: 김호철)에 따른 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말함.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 23일로 하였음.

5. 대상물건의 확인(실지조사)

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따라 2025년 09월 19일 ~ 2025년 09월 23일에 걸쳐 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였음.

6. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거하여 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별, 층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동일한 유형의 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권, 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 건물 명칭 및 내역, 전용부분 및 대지권의 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준으로 하였음.
- 2) 본건은 "전유부분 및 대지권, 공용부분 등"을 일괄 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 3) 본건의 호별 위치확인은 관련 공부 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 4) 본건 내부구조 및 이용상태 등에 대하여는 이해관계인의 입회하에 조사하였으니 경매 진행 및 응찰시 필히 참고하시기 바람.
- 5) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 6) 본건 평가시 인용한 실거래사례 및 평가사례 등의 사례자료 지번은 개인정보 보호 관계로 별표(*)로 표기하였으니 참고 하시기 바람.

II. 대상 부동산(구분건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등)

소재지 [도로명주소]	대전광역시 대덕구 송촌동 444 [도로명주소 : 대전광역시 대덕구 동춘당로114번길 47]				
건물명	선비마을아파트2단지				
건물의 구조 및 규모	철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕 20층 아파트				
본건	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도(공부상)	사용승인일
1	제203동/ 제3층/제306호	84.45	41.28	아파트	1999.10.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 구분건물의 감정평가액 산출

1. 거래사례비교법의 정의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 비준가액이란 이러한 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2. 거래사례의 수집 및 선택

가. 거래사례 수집

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 등)

기호	소재지(명칭)	동/층/호	거래시점	전유면적(㎡)	거래총액(원)	거래단가(㎡/원)
A	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	203동/ 7층/7**호	2025.02.28	99.8800	442,000,000	4,425,310
B	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	206동/ 9층/9**호	2025.06.02	84.4500	355,000,000	4,203,670
C	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	205동/ 18층/18**호	2025.03.15	59.7600	260,000,000	4,350,736

나. 거래사례 선택 및 이유

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 판단되는 사례 (B)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴ 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 매매가격지수

기호	기 간			시점수정치	적용
B	2025.06.02	~	2025.09.23	아파트 지역 : 대전광역시 대덕구(25.06.02~25.09.23) 거래시점 : 2025.06.02, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.23, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.06.02 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.6 2025.09.23 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.0 시점수정치 : $99.0/99.6 \approx 0.99398$	0.99398

나. 시점수정치

구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하되, 본건과 유사하다고 판단되는 거래사례는 아파트로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 가격지수를 시점 수정치로 결정 함.

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

① 주거용 공동주택 가치형성요인 비교항목

- 단지외부요인: 대중교통의 편의성, 교육시설 등이 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
- 단지내부요인: 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
- 호 별 요 인: 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
- 기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치

본건	사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타요인	비교치
				층별효용	위치별효용	기타		
1	B	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960
본건은 사례 대비 층별효용 등의 호별요인 열세, 기타 제요인은 상호 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 산출단가

본건	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	비고
1	B	4,203,670	1.000	0.99398	0.960	4,011,229	-

7. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

본건	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	84.4500	4,011,229	339,000,000
합계	84.4500	-	339,000,000

8. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 본건 대상물건의 특성으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교·검토하지 아니하였음.

IV. 참고 가격 자료

1. 인근 구분건물의 전유면적 기준 시세수준(원/㎡)

구분	시세수준	비고
본건 유사 물건(1)	4,000,000원/㎡ 내외	-

의 견: 본건과 유사한 이용가치를 지닌 유사 물건의 가격수준은 대체로 상기와 같은 가격수준으로 조사되나, 층별, 향별 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 구분건물 평가전례(출처:협회 감정평가정보체계)

기호	소재지(명칭)	평가목적	동/층/호	기준시점	전유면적 (㎡)	평가총액(원)	평가단가 (원/㎡)
a	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	경매	208동/ 3층/3**호	2025.06.04	84.450	355,000,000	4,203,671
b	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	공동주택 가격자문	210동/ 12층/12**호	2025.09.02	84.450	350,000,000	4,144,464
c	대전광역시 대덕구 송촌동 444 (선비마을아파트2단지)	경매	207동/ 10층/10**호	2022.06.20	59.820	285,000,000	4,764,293

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 구분건물의 감정평가액 결정

종별	수량	감정평가액(원)
구분건물	1개호	339,000,000

2. 구분건물의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적, 대상불건의 특성, 인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



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 표시 대전광역시 대덕구 송촌동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 동춘당로114번 47	444 선비마을 아파트 2단지 203동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브 지붕 20층				
					1층	689.704		
					2층	662.164		
					3층	662.164		
					4층	662.164		
					5층	662.164		
					6층	662.164		
					7층	662.164		
					8층	662.164		
					9층	662.164		
					10층	662.164		
					11층	662.164		
					12층	662.164		
					13층	662.164		
					14층	662.164		
15층	662.164							

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 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 대전광역시 대덕구 송촌동 대지권의종류 : 대지권의비율 :	444	대	16층	662.164		339,000,000	비준가액 (공용부분 등 포함)
17층				662.164				
18층				662.164				
19층				662.164				
20층				662.164				
지층 (내)				667.024				
제3층 제306호 철근콘크리트 벽식구조				84.45	84.45			
제3층 일반주거지역				45,192.6				
1. 소유권				41.28				
1.				45,192.5	41.28			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,800,000 271,200,000	
	합 계						₩339,000,000.-	
			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 대전광역시 대덕구 송촌동 소재 "매봉초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설, 학교, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층 건물 내 제203동 제3층 제306호 로서,

- 외벽: 페인트 마감 등.
- 내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥마감재 마감 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급, 배수 설비, 전기설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 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

대체로 부정형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 사방으로 노폭 14~18 미터 내외의 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

- 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-11-01), 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대전동부교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 택지개발지구(법동, 송촌택지개발완료.자세한사항별도확인도시관리팀)<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(공동주택용지)<택지개발촉진법>
중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산,식장산,가양비래공원 중점경관관리구역)

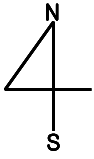
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

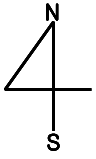
광역 위치도



소재지	대전광역시 대덕구 송촌동 444 선비마을아파트2단지
-----	---------------------------------



상세 위치도

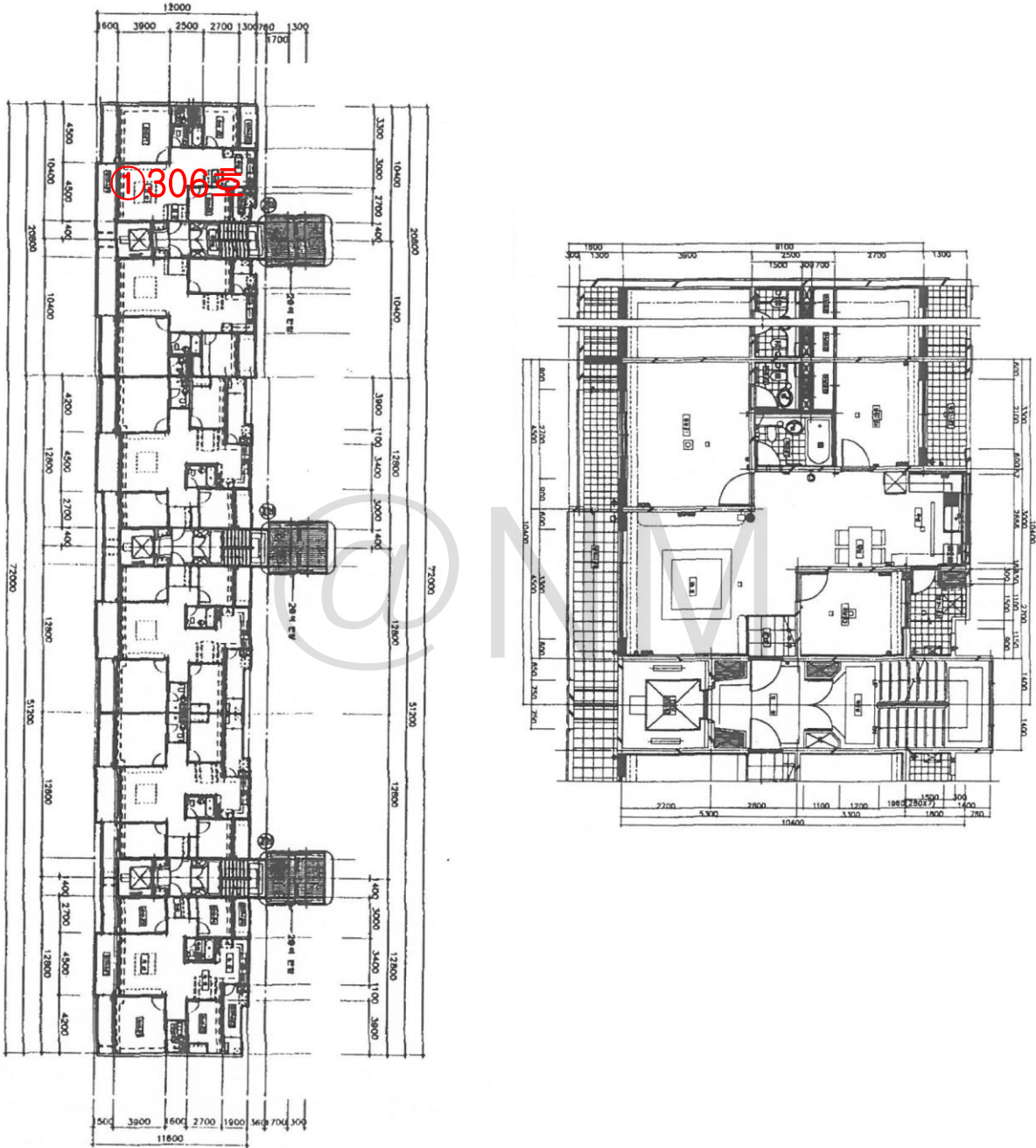


소재지	대전광역시 대덕구 송촌동 444 선비마을아파트2단지 제203동
-----	---------------------------------------



호 별 배치 도

S = No scale



[선비마을아파트2단지 제203동 제3층 제306호]

사 진 용 지



@NM
[본건 전경]

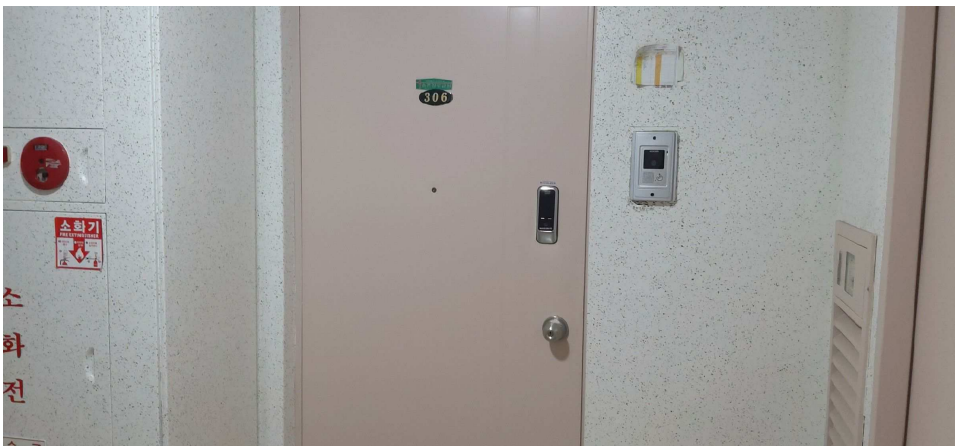


[본건 전경]

사 진 용 지



@NM
[공동 현관]



[세대 현관]

사 진 용 지



@NM
[주위 환경]



[주위 환경]