

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

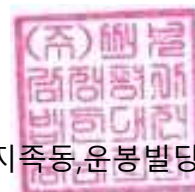
의뢰인: 대전지방법원 홍성지원  
사법보좌관 박웅중

건명: 복철수 소유물건  
(2025타경15664)

감정서번호: SIT25-0425-001호

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.

**SA** (주)씨브감정평가법인



대전충남지사 대전광역시 유성구 은구비남로33번길 12, 302호(지족동,운봉빌딩)  
Tel. (042)471-4709 Fax. (042)471-3709

# (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
정영우

鄭 英 祐



(주)씨브감정평가법인 대전충남지사      지사장    임    윤    혁      (서명 또는 인)

감정평가액	₩68,000,000.-			
의뢰인	대전지방법원    흥성지원 사법보좌관    박웅중	감정평가 목적	경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	복철수 (2025타경 15664)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 04. 30	2025. 04. 30	2025. 04. 30

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	68,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩68,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
임윤혁

임 윤 혁



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 명천동 소재 “대천중학교” 북동측 인근에 위치한 통칭 “동대주공1차아파트” 제103동 제5층 제503호로서 『대전지방법원 홍성지원』의 강제경매(2025타경15664) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

	소재지	충청남도 보령시 동대동 414외	
	이용상황	아파트	
	형상지세	부정형, 평지	
	용도지역	제2종일반주거지역	
	사용승인	1990.11.20	
	대상물건 면적(㎡)	전유(㎡)	39.69
공용(㎡)		5.85	
공급(㎡)		45.54	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 2025년 04월 30일임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 04월 30일이며, 실지 조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상 물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 면적 등은 집합건축물대장, 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, 귀원 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 대상물건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부이용상황을 확인하지 못하고, 유사 물건의 평가전례, 외부관찰, 주변 탐문조사 내용 등을 종합적으로 참고하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 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 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 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, 대상물건의 특성 등으로 인해 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, 본 평가에서는 「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)	충청남도 보령시 동대동 414외 (충청남도 보령시 주공로33)				
건물명/동/층	통칭 동대주공1차아파트/ 제103동/ 제5층				
용도	아파트	사용승인일		1990.11.20	
면적	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	제503호	39.69	5.85	45.54	50.345

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일자
#1	매매	동대동 414외 1XX동 2층 2XX호	39.69	50.345	71,000,000	1,788,863	2025.03.31
							1990.11.20
#2	매매	동대동 414-2외 1XX동 1층 1XX호	39.99	45.46	70,000,000	1,750,437	2025.04.12
							1991.08.07
#3	매매	동대동 414-2외 1XX동 5층 5XX호	39.6	45.06	65,000,000	1,641,414	2025.03.12
							1991.08.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서 본건 인근에 위치하고 있으며, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 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. (1.000)

## (4) 시점수정

### (가) 적용 기준

한국부동산원 전국주택가격 동향조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 감정평가정보센터)중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “충청남도 보령시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

충청남도 보령시	2025.02	2025.03
	113.9	114.0

## (나) 시점수정치 산출

기 간	변동률	비 고
2025.03.31 ~ 2025.04.30	0.088%	거래시점 : 2025.03.31 (매매가격지수 : 113.9) 기준시점 : 2025.04.30 (매매가격지수 : 114.0) 시점수정치 : $114.0/113.9 \approx 1.00088$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

구 분		격차율 (1/#1)	비고
조건	세 부 항 목		
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	외부요인은 대등함.
건물 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	건물요인은 대등함.
개별 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	0.95	본건은 사례대비 층별 효용 등 개별요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인은 대등함.
누 계		0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가격 (천원)	결정가격 (천원)
1	1,788,863	1.000	1.00088	0.950	1,700,915	39.69	67,509	68,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 참고가격 자료

### (1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격 수준	비고
해당 층 기준	1,650,000 ~ 1,750,000원/㎡ 수준	전유면적 기준

### (2) 인근 유사부동산의 평가사례

기호	구분	소재지 (건물명 및 층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가시점
①	경매	동대동 414외 1XX동 2층 2XX호	39.69	50.34	68,000	1,713,278	2025.03.20
②	공매	동대동 414외 1XX동 3층 3XX호	39.30	49.91	62,000	1,577,608	2024.06.04
③	경매	동대동 414-2외 1XX동 2층 2XX호	39.60	45.06	69,000	1,742,424	2024.01.12

[출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

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

## 라. 시산가액 조정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 결정의견

본건은 구분건물 1세대로서, 본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 구조, 용도 제반 공법상의 제한사항, 본건 및 인근 유사물건의 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
기호(1)	동대동 414의 제103동 제5층 제503호	39.69	50.345	68,000,000

# (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	[1동의 충청남도 보령시 동대동	건물의 414, 414-10 제103동	[표시] 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				각층면적동일
	[도로명주소] 충청남도 보령시 주공로 33			1층 ~ 5층	455.40			
	[대지권의 1.충청남도 보령시 동대동	목적인 414	토지의 대	[표시] 제2종 일반주거지역	18,072			
	2. 동소	414-8	대	제2종 일반주거지역	4,194			
	3. 동소	414-6	대	제2종 일반주거지역	101			
	[전부부분의	건물의	[표시]	(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	39.69	39.69	68,000,000	
	[대지권의	[표시]		1.2.3.소유권 ----- 대지권	50.345 ----- 22,367	50.345		
	<b>합 계</b>						<b>₩68,000,000.-</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 충청남도 보령시 명천동 소재 "대전중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 5층 건물 중 제5층 제503호로서,  
(사용승인일 : 1990.11.20)

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등 마감,
- 창 호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 현황 아파트 건부지로 이용 중임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 개설된 도로를 통하여 본건까지 진·출입이 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

- 동대동 414번지 : 도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2025-01-31)(종로1-4)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(대전)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2025-04-25)(한내초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.
- 동대동 414-8번지 : 도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2025-01-31)(종로1-4)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2025-04-25)(한내초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.
- 동대동 414-6번지 : 도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2025-01-31)(종로1-4)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(대전)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2025-04-25)(한내초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

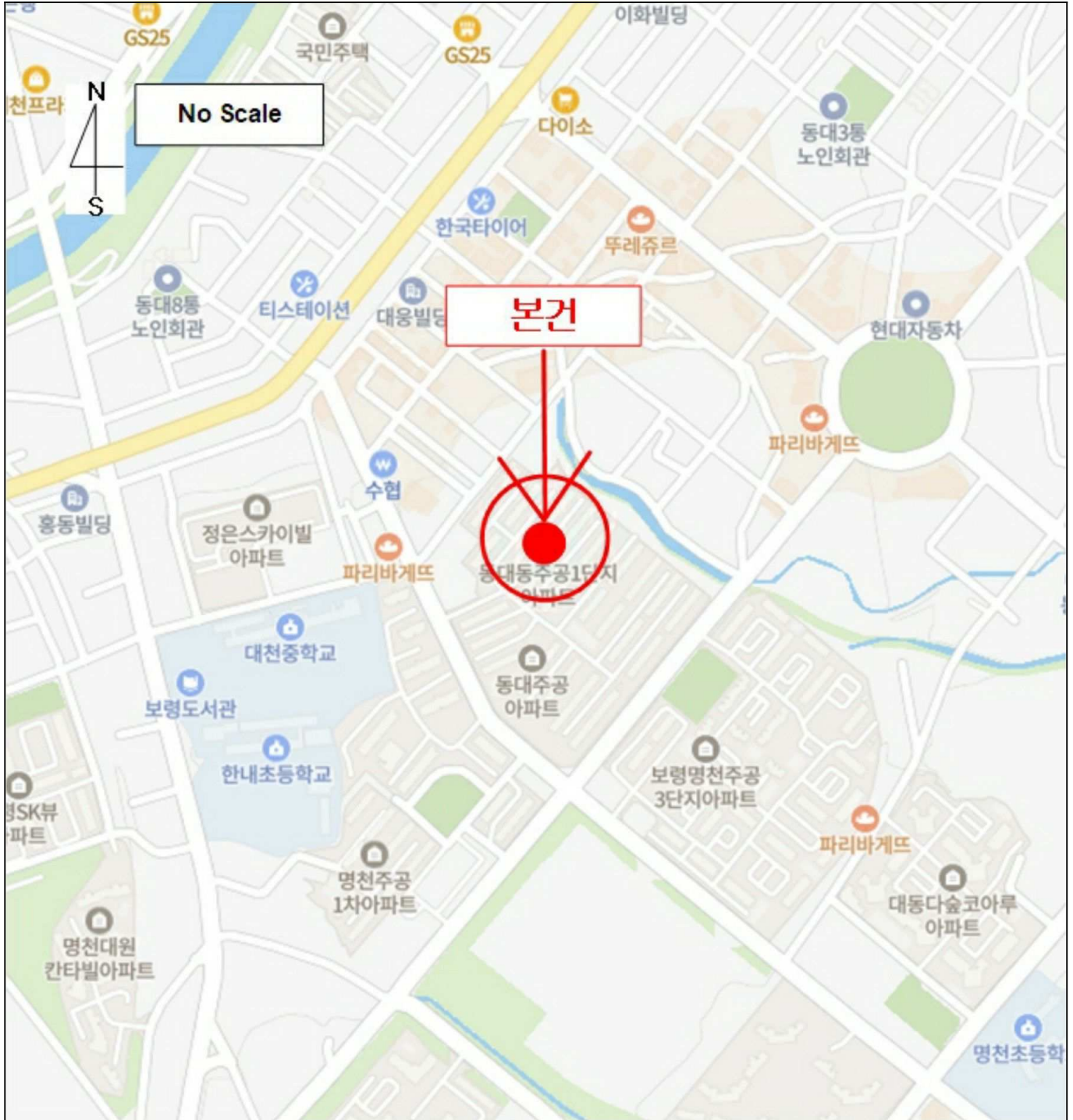
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 참고사항 없음.

# 광역위치도



소재지 충청남도 보령시 동대동 414외 제103동 제5층 제503호



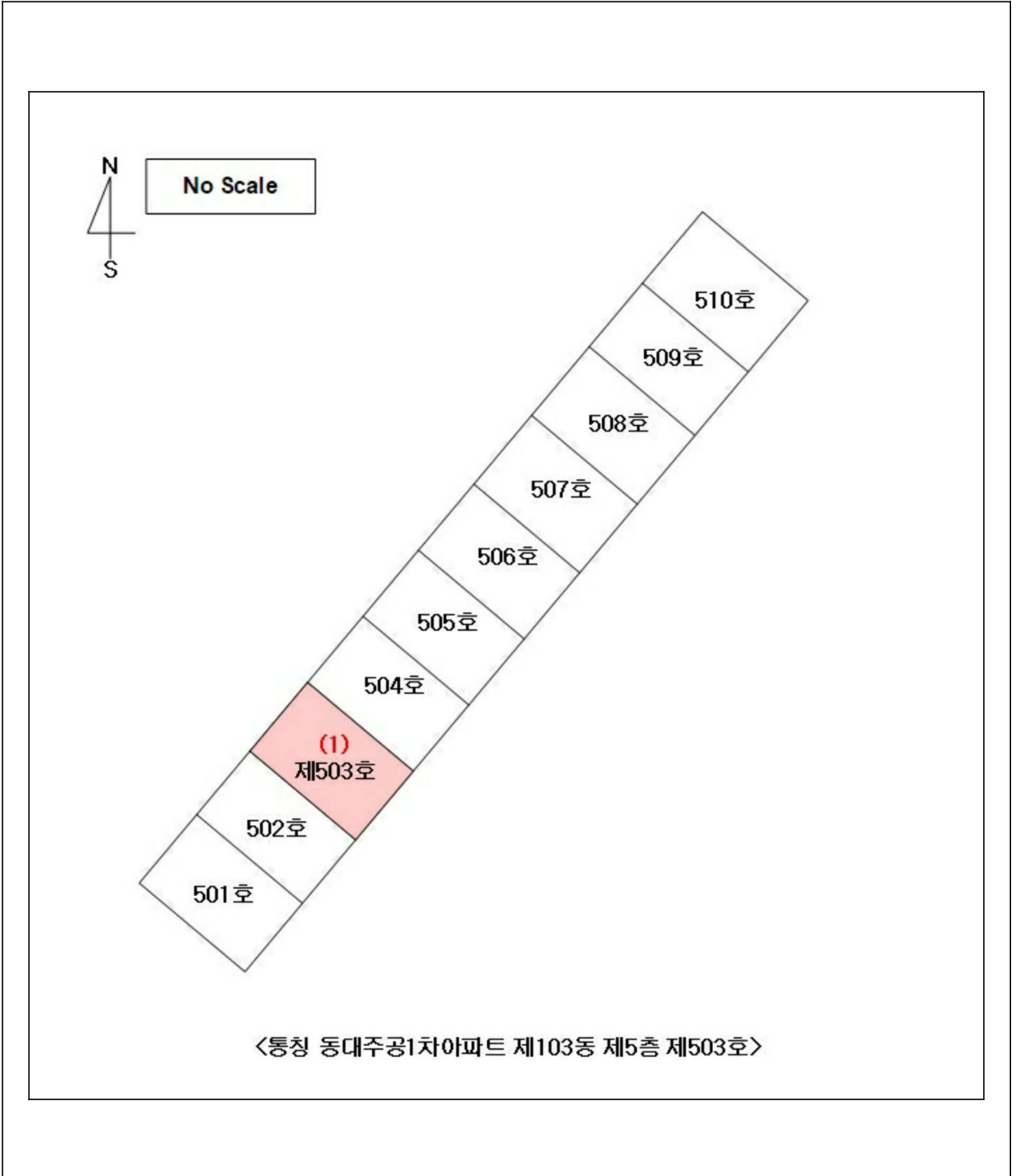
# 상세위치도



소재지 충청남도 보령시 동대동 414외 제103동 제5층 제503호



# 호 별 배 치 도







(1) 503

