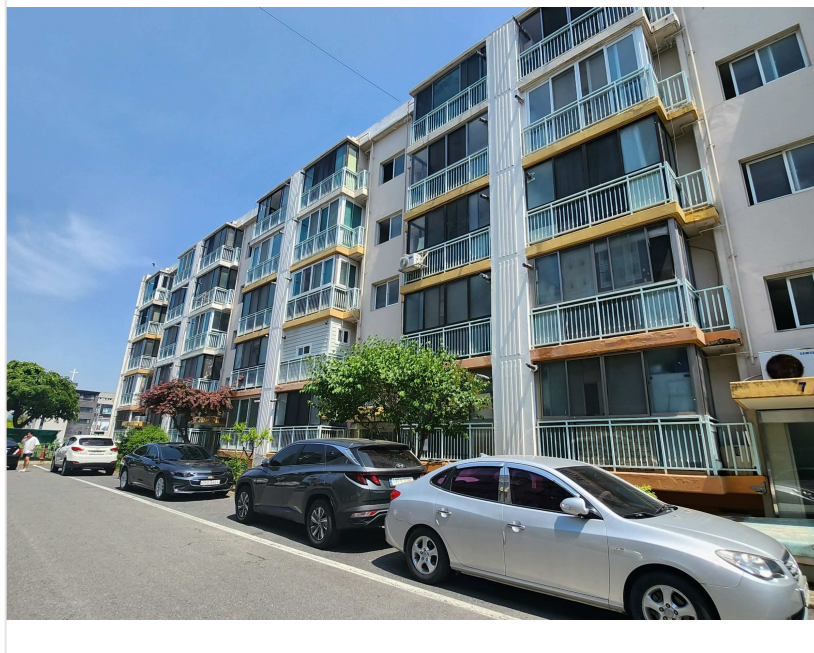


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중
건명	강흥식 외 4명 소유물건(2025타경15705)
감정서번호	250514타경동대동



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.

진솔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 명 기

이 명 기 

(인)

감정평가액	육천오백칠십만원정 (₩65,700,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강흥식 외 4명 (2025타경15705)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.15	2025.05.15 ~ 2025.05.15	2025.05.19		
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	65,700,000
	합계					₩65,700,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	충청남도 보령시 동대동	414-2	아파트 주공아파트 115동	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층~5층	각454.5			
	동소	414-9	대	제2종일반 주거지역	6,916	(16,770)		
		414-2	대	제2종일반 주거지역	9,854			
	동소	(내) 414-2외	주공아파트 115동	5층 506호	39.60	39.6	65,700,000	비준가액 공용면적 포함
	도로명주소: 충청남도 보령시 주공로33			소유권/대지권	45.06	45.06		
			토지. 건물 토지 건물	16,770				
	<b>합 계</b>					<b>₩65,700,000.-</b>		
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 동대동 소재, '한내로터리' 남서측 인근에 위치하는 동대주공아파트 제115동 5층 제506호에 대한 『대전지방법원 홍성지원의 경매』 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

# **감정평가액 산출근거 및 결정 의견**

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 의미합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 15일로 함.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 05월 15일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 6. 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 7. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번,지목,면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거 하였음.

2. 본건 집합건물(아파트)의 위치 확인은 건축물대장상 현황 도면 및 점유사용 부분으로 위치 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 보령시 동대동 414-2 [도로명주소] 충청남도 보령시 주공로 33		
건물명, 층, 호수	주공아파트 제115동 5층 제506호		
용도	아파트	사용승인일	1991.08.07.
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	규모	지상05층
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	39.60	5.85	45.06/16770

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계(지하주차장제외)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 비교 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물 유형	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	보령시 동대동 414-2	주공 아파트 115동	4/00	39.60	45.06	65,500	1,654,040	2025.02.04. 1991.08.07.
B	보령시 동대동 414-2	내포신도시 이지더원 아파트 114동	5/00	39.60	45.06	65,000	1,641,414	2025.03.12. 1991.08.07.

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처: 등기사항전부증명서

### (2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역 내 소재하는 유사부동산의 거래사례 중 가치형성요인 및 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례(사례 A)를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로, 선정된 비교 거래사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 발표하는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사 분석한 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "충청남도 예산군 아파트 매매가격 지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정 하였음.

## 2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
	아파트 지역 : 충청남도 보령시(25.02.04~25.05.15)
1.00264	거래시점 : 2025.02.04, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.15, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함 2025.02.04 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 113.7 2025.05.15 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 114.0 시점수정치 : $114.0/113.7=1.00264$
시점수정치= 기준시점지수/거래시점지수	

## 6. 가치형성요인의 비교

조건	구 분	세부항목	비교치	비 고
단지 외부요인		대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 구분건물로 대등함
		교육시설등의 배치		
		도심지 및 상업 업무시설과의 접근성		
		차량이용의 편리성		
		공공시설및 편의시설과의 배치		
단지 내부요인		자연환경(조망,풍치,경관등)	1.00	대등함
		시공업체의 브랜드		
		단지내 총세대수 및 최고층수		

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견 I

	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)		
	주차의 편리성		
개별적요인	층별효용		
	향별효용		
	위치별(동별 및 라인별)효용	1.00	대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계		1.00	상승식

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)
기호1	65,500	1	1.00264	1.00	39.60/39.60	65,700,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

기호1의 유사부동산 가격수준은 1,660,000원/m<sup>2</sup> 내외임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물 유형	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	거래시점 사용승인일
a	보령시 동대동 414-2	주공 아파트 112동	5/00	39.60	45.06	67,000	경매	2025.05.08. 1991.08.07.
b	보령시 동대동 414-2	주공 아파트 114동	3/00	39.60	45.06	68,000	경매	2024.01.02. 1991.08.07.

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 65,700,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 보령시 동대동 414-2	주공 아파트 제115동	5층 506호	39.60	45.06	65,700,000

# 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 동대동 소재, ‘한내로터리’ 남서측 인근에 위치하며 부근은 구분건물, 단독주택, 학교, 근린생활시설등으로 형성되어 있어 제반 입지환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상5층 건물로

- 외벽: 시멘물탈위 페인트 마감.
- 내벽: 벽지 및 타일마감.
- 창호: 샷시창호및목창호.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.  
(방2, 거실겸주방, 화장실, 발코니)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 소화전 및 소방설비, 방범설비 등.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로 아파트 건부지로 이용중임.

# 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

본건 남동측 및 남서측으로 폭 약20미터및 15미터 도로에 접함

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭20m~25m)(접함), 종로2류(폭15m~20m)(접함)  
가축사육제한구역(전부제한구역), 교육환경보호구역, 상대보호구역, 하수처리구역.

## (9) 공부와의 차이

없음.

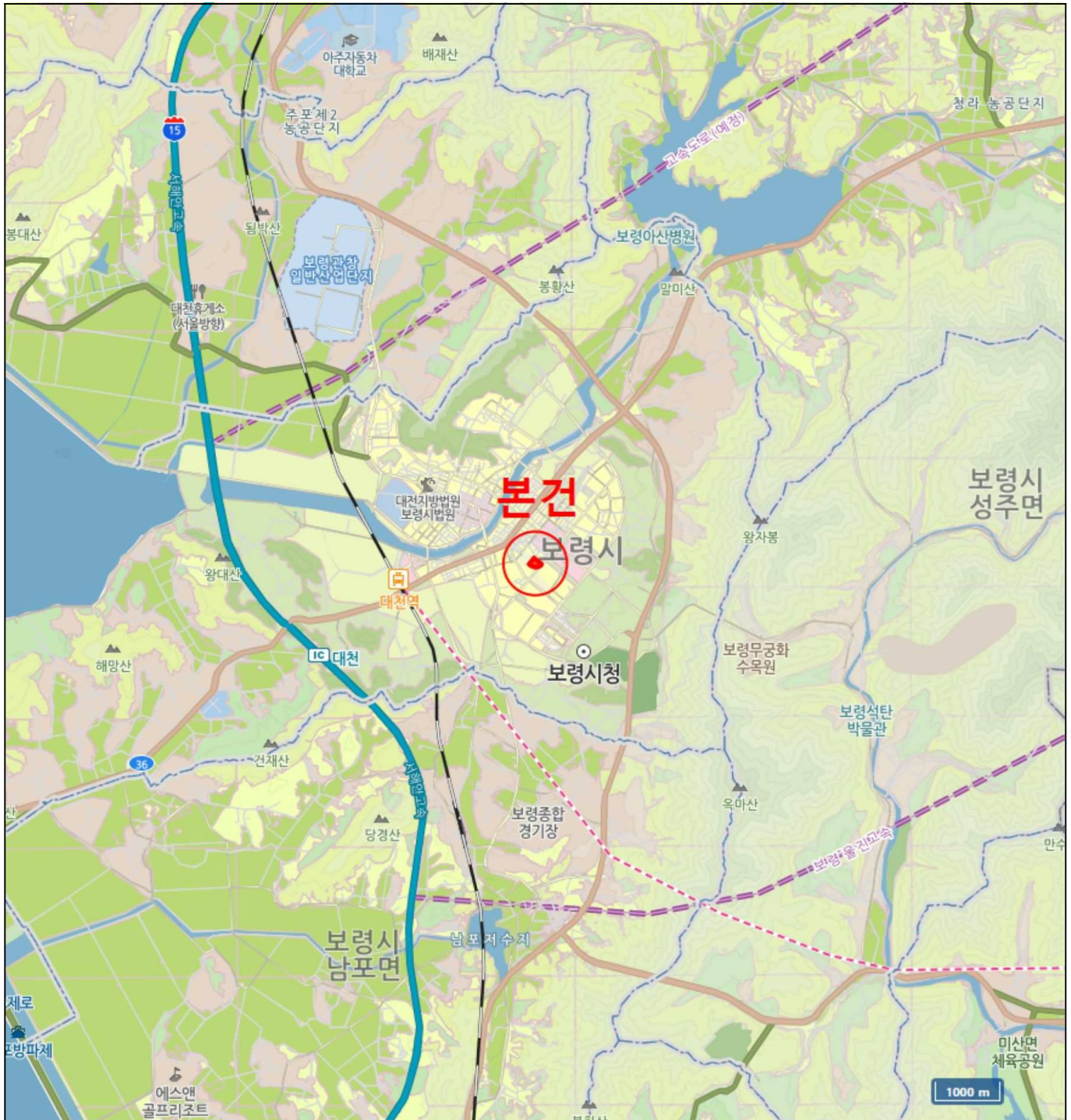
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
사용승인일: 1991.08.07.

# 광역 위치도



소재지	충청남도 보령시 동대동 414-2 주공아파트 115동 5층 506호
-----	---------------------------------------





# 건물개황도





( )



( )