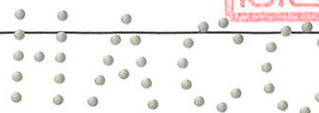


감정평가서

건명	정민태 소유물건(2025타경 15783)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중
감정서번호	HS250630-05-1040

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)효산감정평가법인 대전세종충남지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이진호

이진호



(주)효산감정평가법인 대전세종충남지사 지사장 이진호

(서명또는인)

감정평가액	삼천만원정 (₩30,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목 적	법원경매
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	정민태 (2025타경15783)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간
기 타 참고사항	-	2025.07.10	2025.07.07 ~ 2025.07.10
			작 성 일
			2025.07.10

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	30,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩30,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
이명수

이명수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 대천동 소재 "대남초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택)로서, 대전지방법원 홍성지원의 경매(2025타경15783) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 07일 ~ 2025년 07월 10일로서, 대상 물건의 위치, 입지조건, 현황과 공부의 부합 여부, 가격자료의 수집 및 분석 등 대상물건의 가치 형성에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 07월 10일을 기준시점으로 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 감정평가 실무기준 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론 등에 의거하였음.

나. 감정평가 방법

(1) 평가방식

평가 방식	평가방법	평가 방법의 적용
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 결정

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 본건이 비수익용 부동산인 점 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 동호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.

(2) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적, 귀 요청 등에 의거하여 대상물건의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으며, 토지·건물의 가액배분시 “토지건물의 배분비율에 관한 지침”의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 “집합건물의 토지건물 배분비율표” 등에 따라 배분하였는바, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 대상물건에 대한 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 상세한 건물내부구조 및 임대차내역 등을 확인할 수 없었는바, 내부이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가선례, 외부관찰 및 인근 세대 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구 분	내 용
명 칭	1동 (통칭 "남동연립 나동")
소 재 지	충청남도 보령시 대천동 618-152 (충청남도 보령시 현대상가길 31-2(대천동))
용 도 지 역	제2종일반주거지역
주구조 및 규모	철근콘크리트 스라브지붕 - / 지상3층
사용승인일자	1988년 08월 09일
주 용 도	다세대주택
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	2	201	다세대주택	45.96	-	45.96	41

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 , KAIS 한국부동산원]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
a	보령시 대천동 618-90외	통칭 남동연립 가동	제2층 제2**호	46.59	47	32,000,000	686,842	2023.03.07
								1988.08.09.
b	보령시 대천동 618-90외	통칭 남동연립 가동	제1층 제1**호	46.59	47	30,500,000	654,646	2022.09.05
								1988.08.09.

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등의 제반 가치형성요인이 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 **사례 a**를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = 1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "연립, 다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

[연립다세대 매매가격지수 (충청남도)]

(출처 : 한국부동산원)

구 분	적 용 (가격지수)	시점수정치 산정
기준시점 (2025.07.10.)	2025년 05월 (99.5)	연립다세대 지역 : 충청남도(23.03.07~25.07.10)
사례 거래시점 (2023.03.07.)	2023년 02월 (102.3)	거래시점 : 2023.03.07, 2023년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.10, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2023.03.07 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 102.3 2025.07.10 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.5 시점수정치 : $99.5/102.3 \approx 0.97263$
시점수정치 결정		0.97263

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 및 비교 (기호 1)

요인구분	세부항목	본건 1 / 사례 a	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례 대비 제반 외부요인에서 대체로 대등시 됨.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 제반 건물요인에서 대체로 대등시 됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	0.97	본건은 사례 대비 대지사용권의 크기 등에서 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 대등시 됨.

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	사례 기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계치
1	a	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가액 (원)
1	686,842	1.00	0.97263	0.970	45.96	29,782,165	30,000,000

7. 가격자료 및 적정성 검토

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

사례 기호	평가 목적	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
A	법원 경매	보령시 대천동 2-9	대지연립 비동	제2층 제2**호	57.33	110.35	44,400,000	2024.11.20
							774,464	1989.05.25.
B	공매	보령시 동대동 807-4	국민주택 가동	제1층 제1**호	59.13	60.8	54,000,000	2021.07.08
							913,242	1983.12.10.

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	전유면적당 가격수준	비 고
연립/다세대 주택	약 600,000원/㎡ ~ 700,000원/㎡ 내외 수준	본건과 유사한 부동산 기준

※ 본건과 위치적, 물적으로 유사성이 있고, 비교가능성이 높은 다세대주택의 가격수준으로서, 위치·형상·접근성·주위환경·시점 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 호가수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 상기 시산가액(비준가액)의 적정성이 인정되므로 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	최종 감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (㎡/원)
1	1동 제2층 제201호	45.96	30,000,000	652,742

끝.

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 대천동	618-152 1동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 주택				통칭 "남동연립 나동"
	[도로명 주소]				1층	106.125		
	충청남도 보령시 현대상가길				2층	106.125		
	31-2(대천동)				3층	106.125		
(1)	동 소	618-152	대	제2종일반주거지역	245			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	45.96	45.96	30,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	41 245 x ----- 245	41		
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 15,000,000 건 물 : 15,000,000 ₩30,000,000.-	

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 대천동 소재 "대남초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각급 주택, 점포 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건 내 제201호로서,

외벽: 몰탈위페인팅, 타일붙임 마감 등

내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등

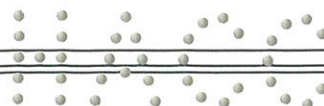
창호: 샷시창호 등임

(4) 이용상태

다세대주택 1개호로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.



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

등고평탄한 세장형 토지로서, "다세대주택 건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 6m 내외의 아스콘포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

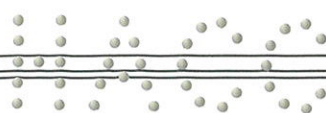
도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2025-01-31)(소로3-201)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 사항 없음.



광역위치도



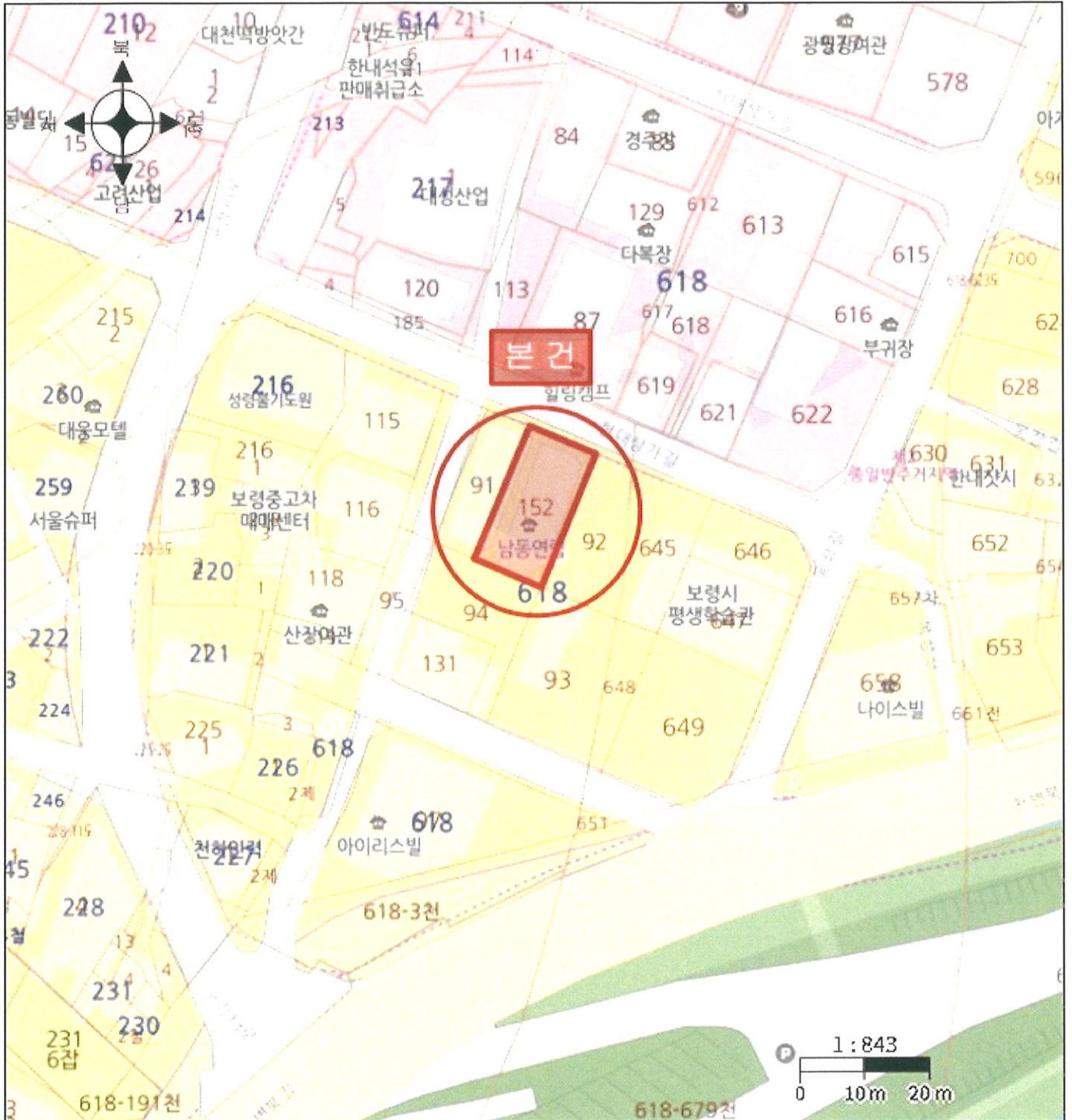
소재지	충청남도 보령시 대천동 618-152 1동 2층 201호
-----	---------------------------------



위 치 도

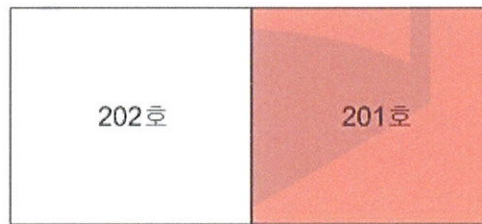


소재지	충청남도 보령시 대천동 618-152 1동 2층 201호
-----	---------------------------------




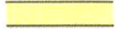








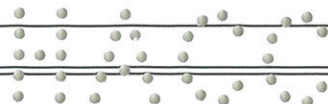
건물개황도

No scale



대전동 618-152 1동 (통칭 "남동연립 나동" 제2층 제201호)

표 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				



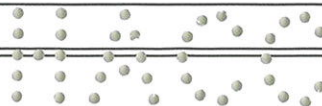
사진용지



1동 전경



북동측 소재 도로



사 진 용 지



1층 출입구



본건 현관문