감 정 평 가 서

건 명	망 정용환의 상속재산관리인 우승원 소유물건(2025타경3544)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정평가서 번호	JA250605

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

지안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	일억이천팔백만원정(₩128,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매11계	
소 유 자 (대상업체명)	망 정용환의 상속재산관리인 우승원 (2025타경3544)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.06.25	2025.06.20 ~ 2025.06.25	2025. 06. 25

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	128,000,000 백
	합 계					₩128,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대전광역시 대덕구 송촌동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 동춘당로23번길 22	219-3 보령 아파트 제가동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				현황 외부표시 "1동"
				1층	272.44			
				2층~5층 각	271			
				지하	137.34			
1	"	219-3	대	제3종일반주거지역	4,820.1			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제5층 제502호	61.63	61.63	128,000,000	비준가액 공용부분 포함
					48.687			
				1 소유권대지권	4,820.1×--- 4,820.1	48.687		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**89,600,000**	
						건 물 :	**38,400,000**	
	합 계						**₩128,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 송촌동 소재 “송촌고등학교” 남서측 인근에 위치하는 “보령아파트” 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건 현황

소재지	대전광역시 대덕구 송촌동 219-3		
건물명, 층, 호수	보령아파트 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호		
용 도	아파트		
사용승인일	1988.12.14		
면 적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	61.63	13.9934	48.687

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(비래5)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(송촌1)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산,식장산,가양비래공원 중점경관관리구역).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 단독·다세대주택, 관공서 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025. 06. 25일을 본건의 **"기준시점"**으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인 하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 외견목측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 **"시장가치"**를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, '시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제16조의 규정을 적용하였음.

나. 적용 평가방법

1) **거래사례비교법 :** 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) **시산가액 조정 :** 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하였음.(필요시 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함)]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음

[출처:등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
송촌동 219-3	보령아파트 /*동	5층/ 5**호	61.63	48.687	127,000,000	2024.05.20 1988.12.14

2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 아파트 매매가격지수를 기준으로 아래와 같이 시점수정치를 산출하였음.

가. 아파트 매매가격지수 (대전광역시 대덕구, 2025년 3월지수 100을 기준)

2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 101.00
2025.06.25 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.59

나. 시점 수정치 산출

99.59/101.00≒0.98604

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.02	본건이 거래사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	누 계	1.020	

5. 비준가액

구분	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
가	127,000,000	1.00	0.98604	1.020	61.63	61.63	127,731,622	128,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 가격 참고자료

1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 아파트 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 2,000,000원/㎡ 전후 수준으로 조사됨.

2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인일
송촌동 5**외	서*아파트 /1**동	1층/ 1**호	62.9	32.093	법원 경매	146,000,000	2024.02.16 1991.11.11

Ⅵ. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
가	대전광역시 대덕구 송촌동 219-3 보령아파트 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호	61.63	128,000,000

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 대전광역시 대덕구 송촌동 소재 "송촌고등학교" 남서측 인근에 위치하는 "보령아파트" 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호로서, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 단독·다세대주택, 관공서 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건내 제5층 제502호로서,
(사용승인일: 1988.12.14)
외벽: 몰탈위 페인트마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어있음.

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

사다리형의 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 로폭 약 8미터, 남서측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(비래5)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(송촌1)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산,식장산,가양비래공원 중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

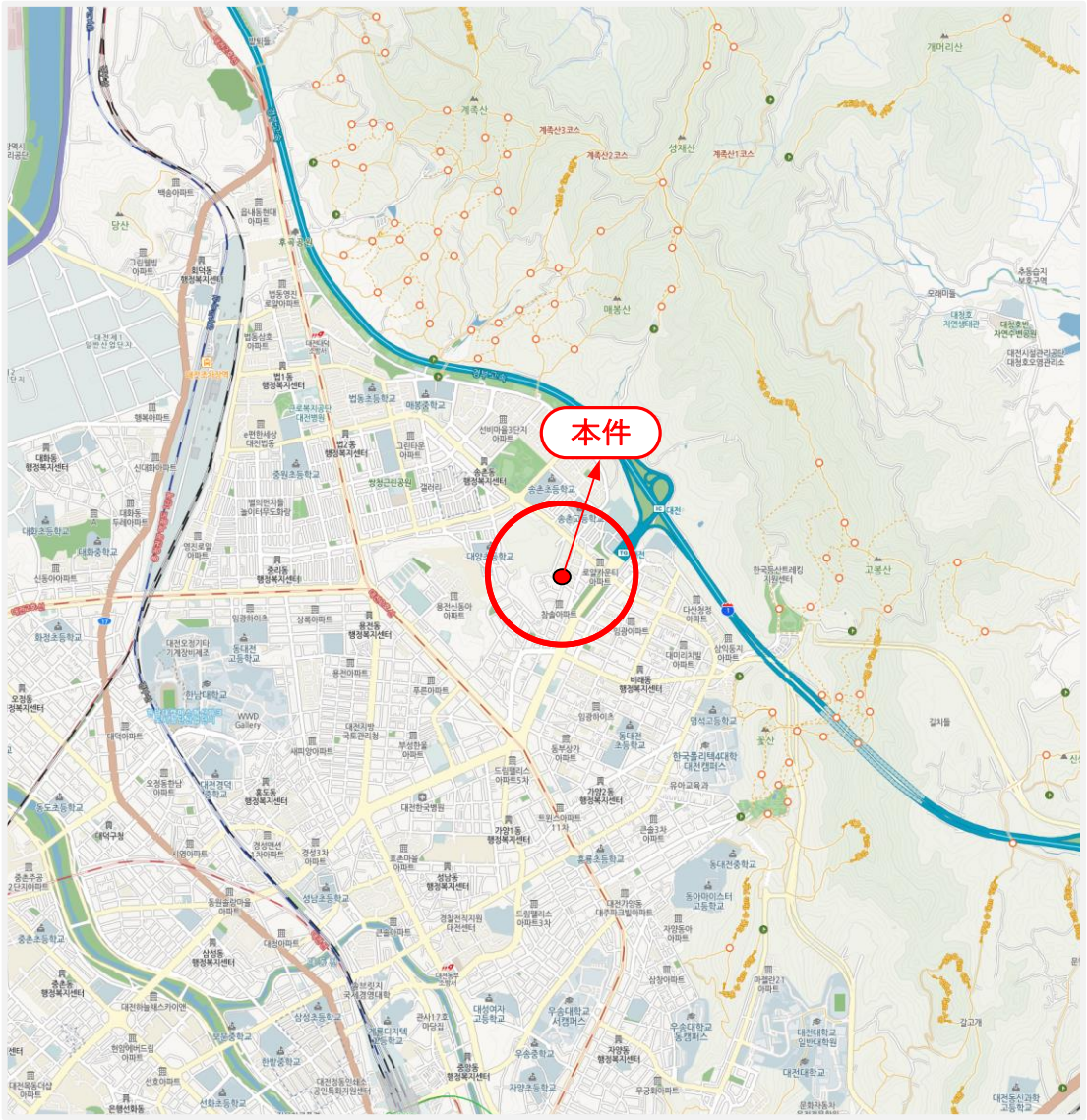
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 대덕구 송촌동 219-3 [보령아파트 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호]



지안감정평가사사무소

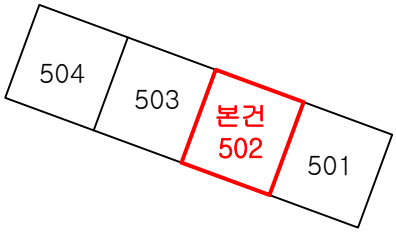
상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 대덕구 송촌동 219-3 [보령아파트 제가동(현황표시:1동) 제5층 제502호]

[호별배치도]



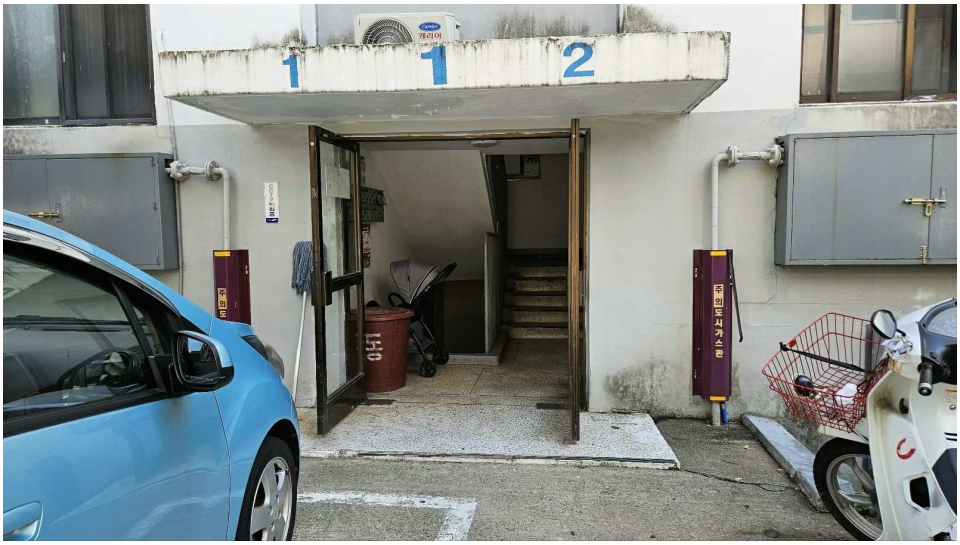
사 진 용 지

보령아파트 가동(현황표시:1동) 전경

보령아파트 가동(현황표시:1동) 전경

사 진 용 지

본건 현관



공동출입구