

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중
건명	박현옥 소유물건(2025타경467)
감정서번호	0224타경내포아파트



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
이명기

이명기 

(인)

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박현옥 (2025타경467)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.26 ~ 2025.02.27	2025.02.27		
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	257,000,000
	합계					₩257,000,000
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 홍성군 홍북읍 신경리	1370	한울마을 오아일랜드 아파트 101동	철근콘크리트구조 평지붕 25층	1층	462.2427			
					2층	444.6027			
					3층-19층	각535.4547			
					20층-22층	각316.4547			
					23층-25층	각236.5817			
					대	64,119.2			
	동소	1370	대	제3종일반 주거지역	9층 902호	84.9867	84.9867	257,000,000	비준가액 공용면적포함
	도로명주소: 충청남도 홍성군 홍북읍 홍학로 88	101동	9층 902호	소유권/대지권	52.091	52.091			
	토지. 건물	배분가액	38,000,000	토지	219,000,000	건물			
	합 계						₩257,000,000.-		
					이	하	여	백	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 소재, '내포초등학교' 남동측 인근에 위치하는 한울마을 모아엘가아파트 101동 9층 제902호에 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 02월 27일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 02월 27일에 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 홍성군 홍북읍 신경리 1370 [도로명주소] 충청남도 홍성군 홍북읍 홍학로 88		
건물명, 층, 호수	한울마을모아엘가아파트 제101동 9층 제902호		
용도	아파트	사용승인일	2016.04.08.
구조	철근콘크리트구조 평지붕	규모	지상25층
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.9867	30.682	52.091/64119.2

※ 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	홍북읍 신경리 1370	한울마을 모아엘가 아파트 114동	8/00	84.9867	52.091	258,000	2,918,100	2025.01.13. 2016.04.08.
B	홍북읍 신경리 1370	한울마을 모아엘가 아파트 114동	18/00	84.9867	52.091	248,000	2,918,100	2025.02.07. 2016.04.08.

※ 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 아파트 매매 가격 지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정 하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025.01.13)가격지수 2024.12월 가격지수 적용	84.2
대상물건의 기준시점(2025.02.27)가격지수 2025.01월 가격지수 적용	84.0
시점수정치=기준시점지수/거래시점지수	84.0/84.2 = 0.99762

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		
		자연환경(조망,풍치,경관등)		
단지 내부요인		시공업체의 브랜드	1.00	대등함
		단지내 총세대수 및 최고층수		
		건물의 구조 및 마감상태		
		경과년수에 따른 노후도		
		단지내 통로구조(복도식, 계단식)		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견 I

	주차의 편리성		
개별적요인	층별효용		
	향별효용		
	위치별(동별 및 라인별)효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	1.00	대등함
	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	258,000	1	0.99762	1.00	84.9867/84.9867	257,000,000

※ 비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

기호1의 유사부동산 가격수준은 2,900,000원/m² 내외임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물 유형	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	거래시점 사용승인일
a	홍성군 홍북읍 신경리 1370	한울마을 모아엘가 아파트 111동	15/00	84.9867	52.091	296,000	경매	2024.08.30. 2016.04.08.
b	홍성군 홍북읍 신경리 1370	한울마을 모아엘가 아파트 109동	11/00	84.9867	52.091	285,000	경매	2023.04.11. 2016.04.08.

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 :257,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1370	한울마을 모아엘가 아파트 제101동	9층 902호	84.9867	52.091	257,000,000

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 홍성군 홍북읍 신경리 소재, '내포초등학교' 남동측 인근에 위치하며 부근은 내포신도시 내 학교, 아파트단지, 근린생활시설등으로 형성되어 있어 제반 입지환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상25층 건으로

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

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 위생 및 급배수 설비, 소화전 및 소방설비, 방범설비, 도시가스난방설비, 주차장 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

부정형 평지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측, 북측및 동측으로 대로, 중로, 소로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(대덕연구개발특구1단계 개발사업),
대로3류(폭25m~30m)(접함), 소로1류(폭10m~12m)(접함), 중로1류(폭20m~25m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역, 국사산업단지,
연구개발특구, 일반주거구역, 지역균형배발및 중소기업육성미분류(연구단지).

(9) 공부와의 차이

없음.

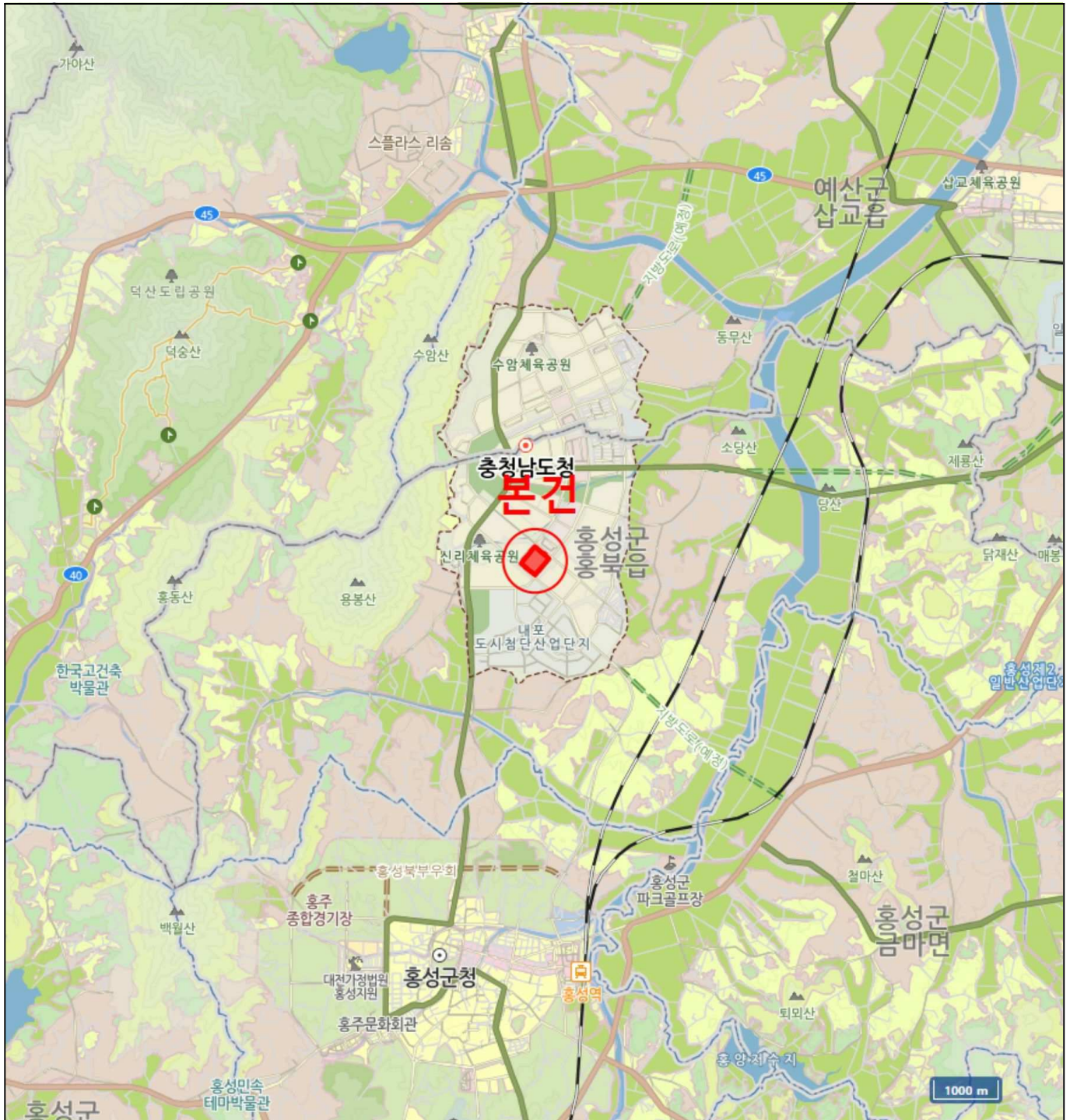
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
사용승인일: 2016.04.08.

광역 위치도



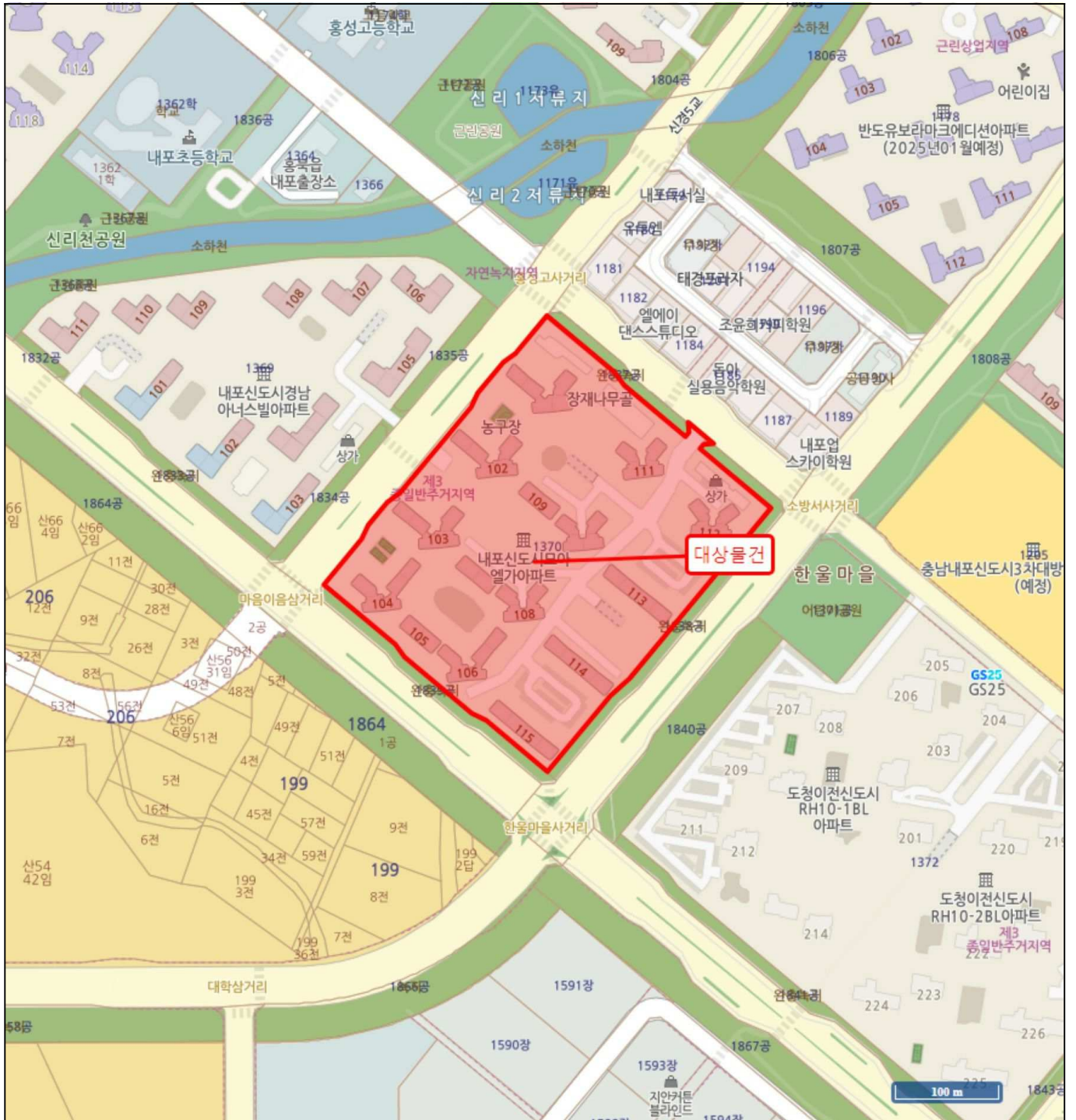
소재지	충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1370 한울마을모아엘가아파트 101동 9층 902호
------------	--



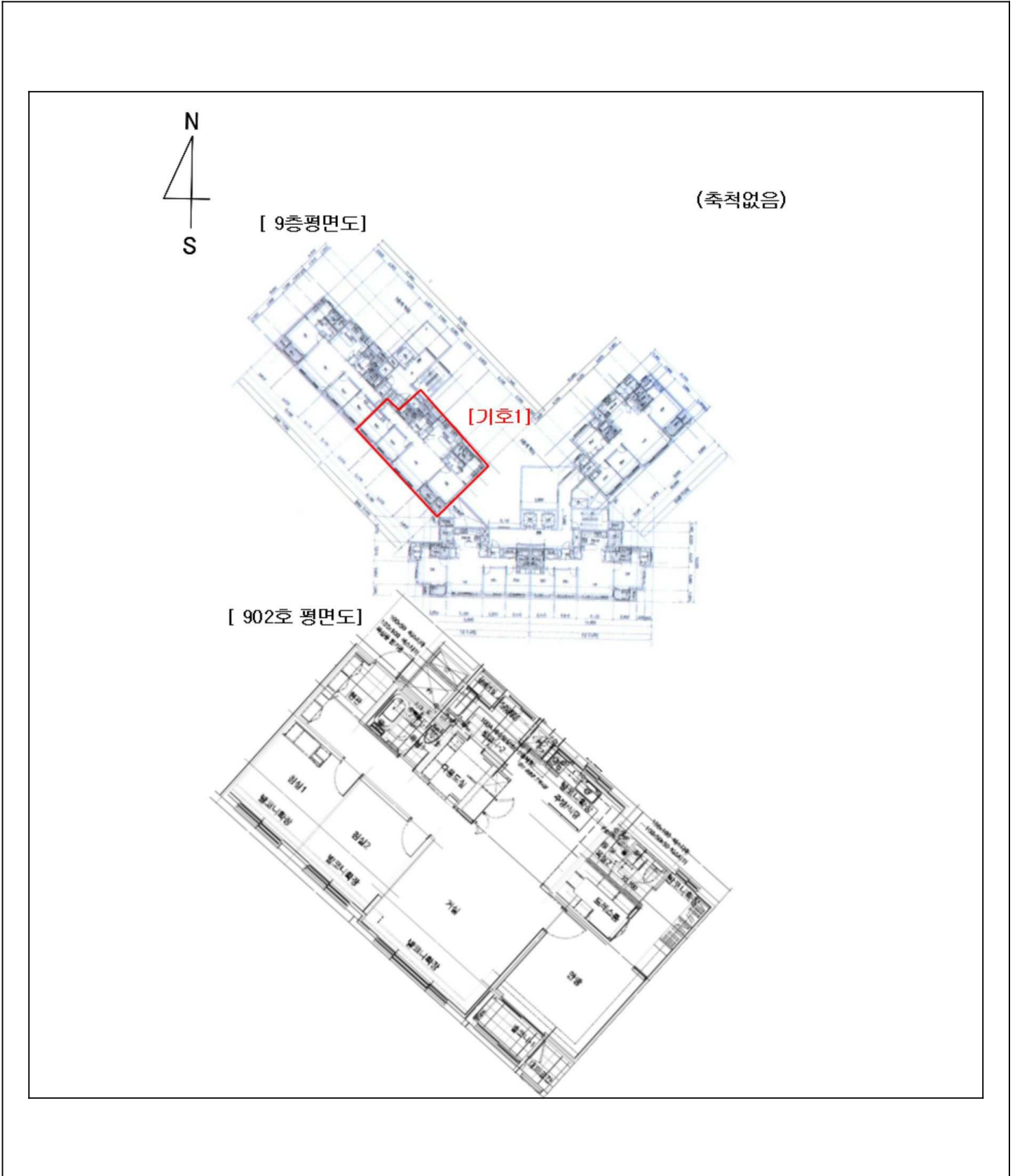
위치도



소재지	충청남도 홍성군 홍북읍 신경리 1370 한울마을모아엘가아파트 101동 9층 902호
-----	--



건물개황도





()



()



()



()