

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박지향 소유물건(2025타경15117)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TC-2501-1401

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.

더밸류감정평가법인(주) 충청지사



(아파트)감정평가표

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

감정평가사
신일용

신일용



더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식

(서명도인)



감정평가액	이억일천사백만원정 (₩214,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박지향 (2025타경15117)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.15	2025.01.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	214,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩214,000,000

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

심사자 : 감정평가사

서문식



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 죽정동 소재 "죽정테니스장" 남동측 인근에 위치한 비슬블랜하임 아파트 제101동 제3층 제303호로서, 박지향 소유물건(2025타경15117)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 대상의 개요

물건 소재지	충청남도 보령시 죽정동 665, 665-1					
건물명·동·호수	비슬블랜하임아파트 제101동 제3층 제303호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			건물의 사용승인일	2017.08.04	
설비개요	냉난방 설비	위생·급배 수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	승강기 설비
	○	○	○	○	○	○
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	용 도		
기호	층·호수			공부	현황	
1	제3층 제303호	61.0872	83.502	아파트	아파트	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.01.15 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.01.15 일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인함.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 본건은 현장방문 시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는바, 본건에 대한 호별위치확인 은 탐문조사 및 집합건축물대장 건축물현황도를 근거로 표시하였으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

다. 본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유 권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표 상에 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

Ⅲ. 감정평가의 산출근거

1. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 본건 구분건물과 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례 기호 1)를 선정하였음.

*출처: 등기사항전부증명서

기호	소재지	건물명 및 동호수	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
			대지권 면적(㎡)			사용승인일
1	보령시 죽정동 000	비슬블렌하임아파트 제000동 제5층 제000호	83.502	185,000,000	2,215,515	2021.05.07
			61.0872			2017.08.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적위치의 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘매매가격지수(아파트-충청남도 보령시)’을 활용하여 산정함.

구 분	지가변동률	비 고
충청남도 보령시 (2021.05.07~25.01.15)	1.15330	지역 : 충청남도 보령시(21.05.07~25.01.15) 거래시점 : 2021.05.07, 2021년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.15, 2024년12월 지수를 적용 함 2021.05.07 매매 가격지수 (적용:2021년04월) : 98.5 2025.01.15 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 113.6 시점수정치 : $113.6/98.5 \approx 1.15330$

4. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

본건 1 vs 거래사례1			
구분	세항목	격차율	비 고
단지외부요인	고객 이동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
단지건물요인	층별 효용	1.00	대체로 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
격차율 누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출단가의 산정

본건 기호	사례단가 (㎡/원)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,215,515	1.00	1.15330	1.000	1.000	2,555,153	2,560,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	동·층호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	시산가액 결정 (원)
1	제101동 제3층 제303호	83.502	2,560,000	213,765,120	214,000,000

IV. 참고가격자료 등

1. 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 임대수준

층수	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
		가격수준	
1층~10층	아파트	190,000,000 ~ 220,000,000	면적, 위치, 층별 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 지역의 감정평가 사례

*출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

기호	소재지	건물명 및 동·층호수	전유면적 (㎡)	기준시점	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액	평가목적
1	보령시 죽정동 000	비슬블랜 하임아파트 제000동 제9층 제000호	84.80	2024.02.27	2,405,660	204,000,000	공매 (NPL)

V. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

본건은 충청남도 보령시 죽정동 소재 "죽정테니스장" 남동측 인근에 위치한 아파트(비슬블랜하임아파트 제101동 제3층 제303호)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성 및 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	동·층호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	보령시 죽정동 665 외	제101동 제3층 제303호	83.502	2,560,000	214,000,000	-

-끝-

아파트 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 죽정동	건물의 665, 665-1 비슬 블랜하임 아파트 제101동	표시] 아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 지하1층 1층 2층~6층 7층 8층~10층					
	[도로명주소] 충청남도 보령시 현대로 13							각층 동일	
	[대지권의 충청남도 보령시 죽정동	목적인 665	토지의 답	표시] 제2종 일반주거지역		1,477			
	"	665-1	임야	제2종 일반주거지역		556			
	[전유부분의	건물의	표시]	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	83.502	83.502	214,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)	
			1. 소유권대지권	44.3806 1,477x----- 1,477	44.3806				
			2. 소유권대지권	16.7066 556x----- 556	16.7066				

아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,240,000 179,760,000	
	합 계						₩214,000,000.-	
			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 죽정동 소재 "죽정테니스장" 남동측에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지와 임야, 아파트단지, 각종 근린생활시설이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 남측으로 도보 약 10분 내외 거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물 중 제3층 제303호로서,
(사용승인일 : 2017.08.04)

외벽 : 시멘트 몰탈 위 페인트 등 마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감으로 탐문됨.

바닥 : 장판지 깔기 및 일부 타일 등 마감으로 탐문됨.

창문 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건은 현황 아파트(도면상 방3, 거실, 주방/식당 등)로 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)

(5) 설비내역

위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서, 현황 "아파트건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 5M 내외의 아스팔트 포장도로로 출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 죽정동 665 : 도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역(2016-06-10), 소로2류(폭 8m~10m)(대전)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>.

2. 죽정동 665-1 : 도시지역(대전도시지역), 제2종일반주거지역(2016-06-10), 소로2류(폭 8m~10m)(대전)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 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) | |

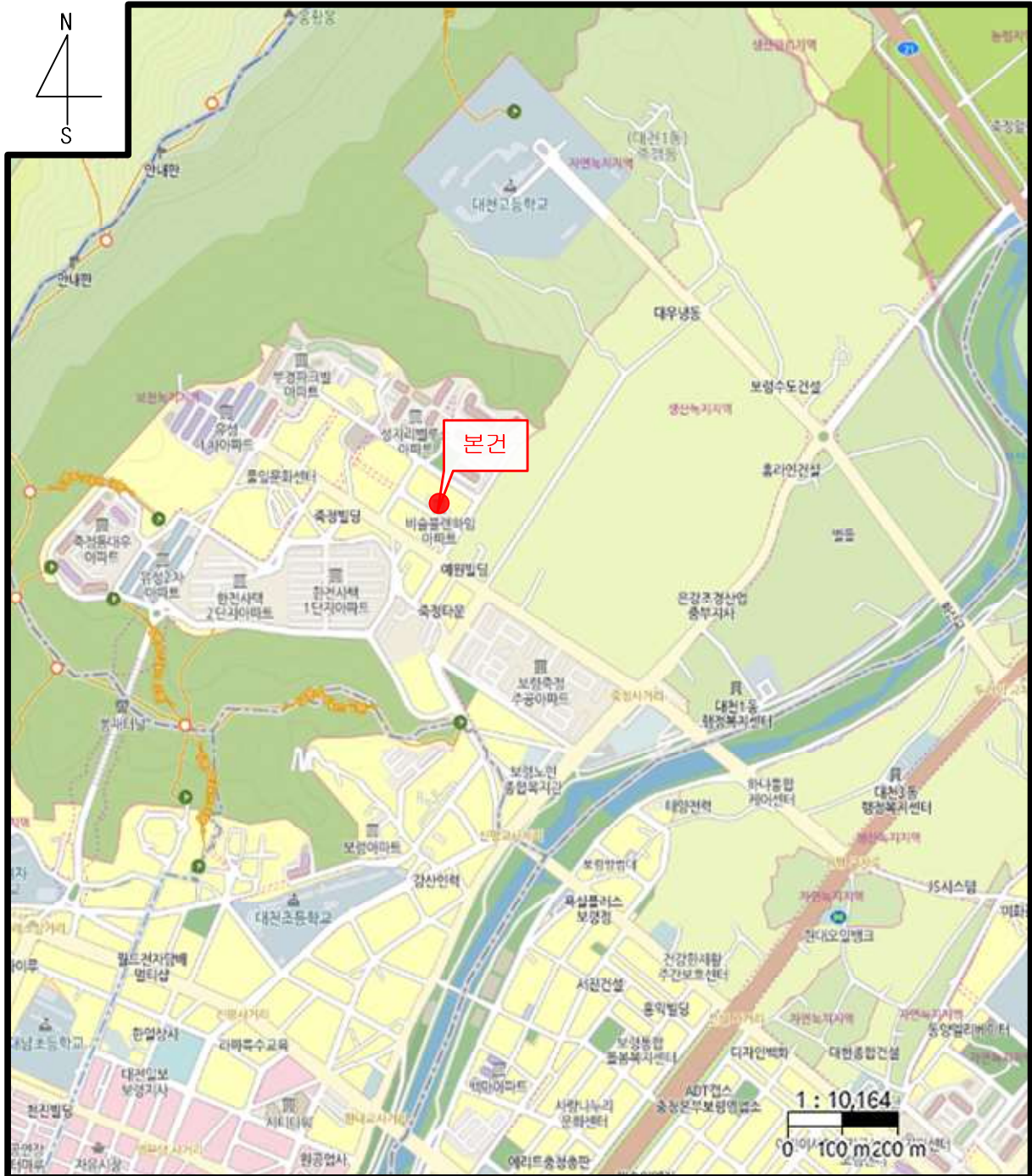
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

소재지

충청남도 보령시 죽정동 665외
비슬블랜하임아파트 제101동 제3층 제303호



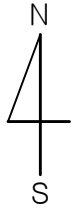
위 치 도

소재지

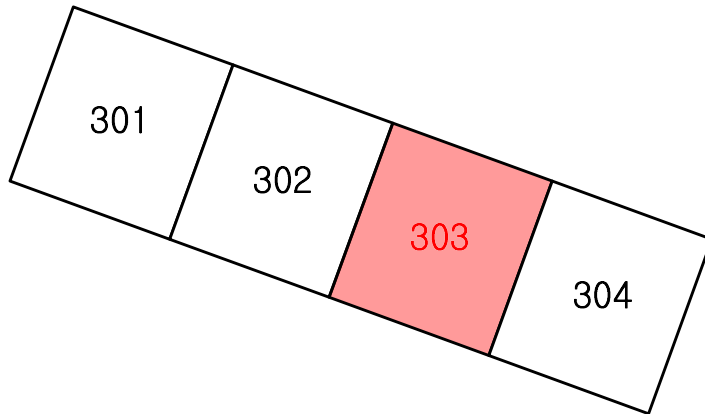
충청남도 보령시 죽정동 665외
비슬블랜하임아파트 제101동 제3층 제303호



호 별 배 치 도

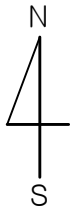


No Scale

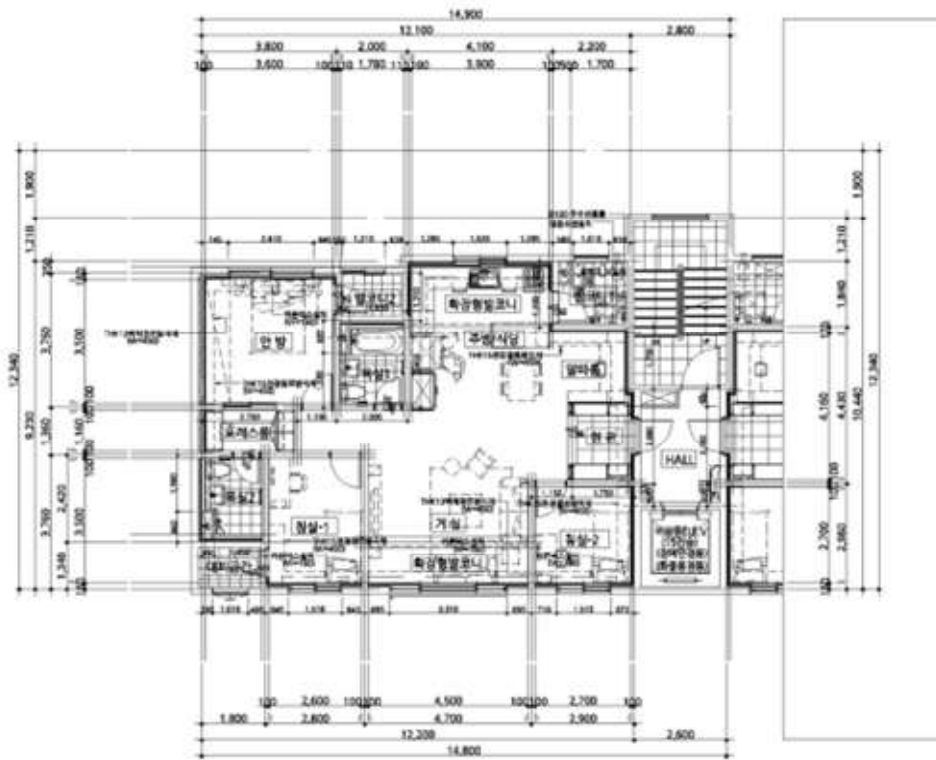


<비슬블랜하임아파트 제101동 제3층 제303호>

내 부 구조 도



No Scale



제3층 제303호

사 진 용 지

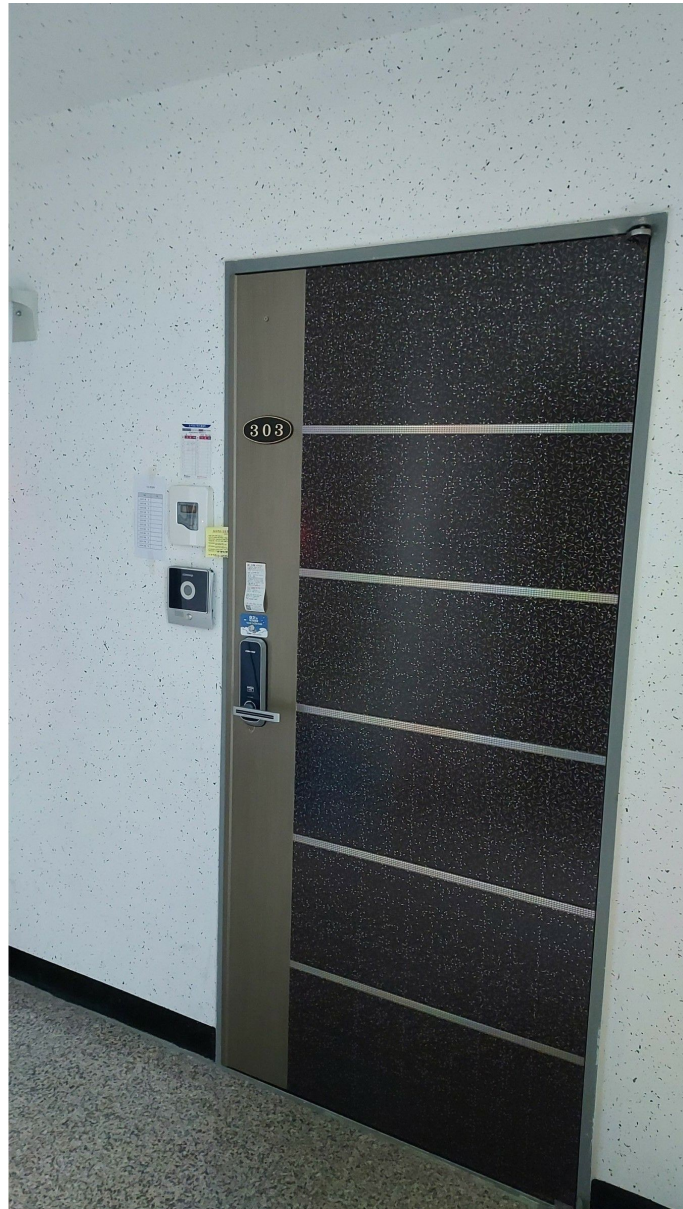


본건 전경



출입구

사 진 용 지



현관문

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2501-1401

수신 : 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박주인 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.13 자 귀 제 『 2025타경 15117

』 호로

의뢰하신 『 박지향 소유물건(2025타경 15117)

』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	318,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,180
	기타 실비	3,000
비	소계	334,580
특별용역비	-	
공급가액	624,000	1,000원 미만 절사
부가세	62,400	
합계	686,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	686,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

국민은행 두정역 : 475401-04-234981(예금주:더밸류감정평가법인(주) 충청지사)

더밸류감정평가법인(주) 충청지사
지사장 서문식

