

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 천윤경 소유물건(2024타경1008)

의뢰인: 대전지방법원 논산지원 사법보좌관
조성주

감정평가서번호: UI240723-04-004

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.

(주)유앤아이감정평가법인 총청지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유우식

(주)유앤아이감정평가법인 충청지사 충청지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	천윤경 (2024타경1008)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.31	2024.08.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	258,000,000
	합계					₩258,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 논산시 반월동 소재 "논산역" 북동측 인근에 위치하는 논산수린나 제102동 제1층 제103호(전유면적 : 84.994㎡)이며, 대전지방법원 논산지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- 2) 본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024.07.31.일 기준합니다.

4. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 논산시 화지동 831			
건물명	논산수린나 제102동 제1층 제103호			
용도	아파트		사용승인일	2018.04.02
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.994	44.057	129.051	48.309

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타참고사항

- 1) 구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로, 경매진행시 참고바랍니다.
- 2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장 상 현황도면 및 인근 주민의 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (논산시)	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
①	화지동 831	논산수린나 제1**동	제*층/ 제*03호	84.994	270,000	3,176,694	2024.05.16	아파트
				48.309			2018.04.02	
②	화지동 831	논산수린나 제1**동	제*0층/ 제*003호	84.994	265,000	3,117,867	2024.04.29	아파트
				48.309			2018.04.02	

2) 비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됩니다. (거래사례 ① 선정).

3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래가로 판단됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원 전국주택가격동향조사 월간동향 아파트 매매가격지수 : 충남 논산시

구 분	시점	적용	가격지수	시점수정치	비고
본건(1)	2024.07.31	2024.06	107.3	107.3/105.8 ≒ 1.01418	본건/사례
사례(①)	2024.05.16	2024.04	105.8		

5. 가치형성요인비교

조건	구 분	격 차 율		비고
	세 항 목	사례 (①)	대상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.94	층별 효용 등에서 열세
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등
누 계 치		1.000	<u>0.940</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 아파트	@2,900,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가선례

선례	소재지 (논산시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
③	화지동 831	논산수리나 제10*동	제1*층/ 제1*02호	84.994	291,000	3,423,932	2024.04.11	경매
							2018.04.02	
④	화지동 16	조흥로즈빌 제10*동	제1*층/ 제1*03호	84.839	181,000	2,133,428	2024.06.05	경매
							2002.07.13	

7. 비준가격

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,176,694	1.00	1.01418	0.940	3,028,435	3,030,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액
(1)	3,030,000	84.994	257,531,820

본건은 충청남도 논산시 반월동 소재 "논산역" 북동측 인근에 위치하는 논산수린나 제 102동 제1층 제103호(전유면적 : 84.994㎡)이며, 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 258,000,000원으로 결정합니다.

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 논산시 반월동 소재 "논산역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 소규모 공장 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

인근의 노선버스정류장, 논산역이 소재하여 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평지붕 20층 공동주택 제102동 제1층 제103호 건으로서,
외벽 : 모르타르 위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일붙임 등 마감,
창호 : 하이새시 등 마감으로 관리상태는 양호함.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기, 위생설비, 승강기, 지하주차장, 도시가스 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 평지 부정형의 토지로서 아파트부지로 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

남동측으로 노폭 약 15m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

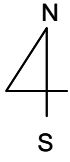
(9) 공부와의 차이

해당하상 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 등기사항전부증명서 상 전세권설정에 관한 등기가 있으며, 기타 해당사항 없음.

광역위치도

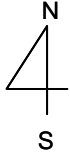


소재지

충청남도 논산시 화지동 831

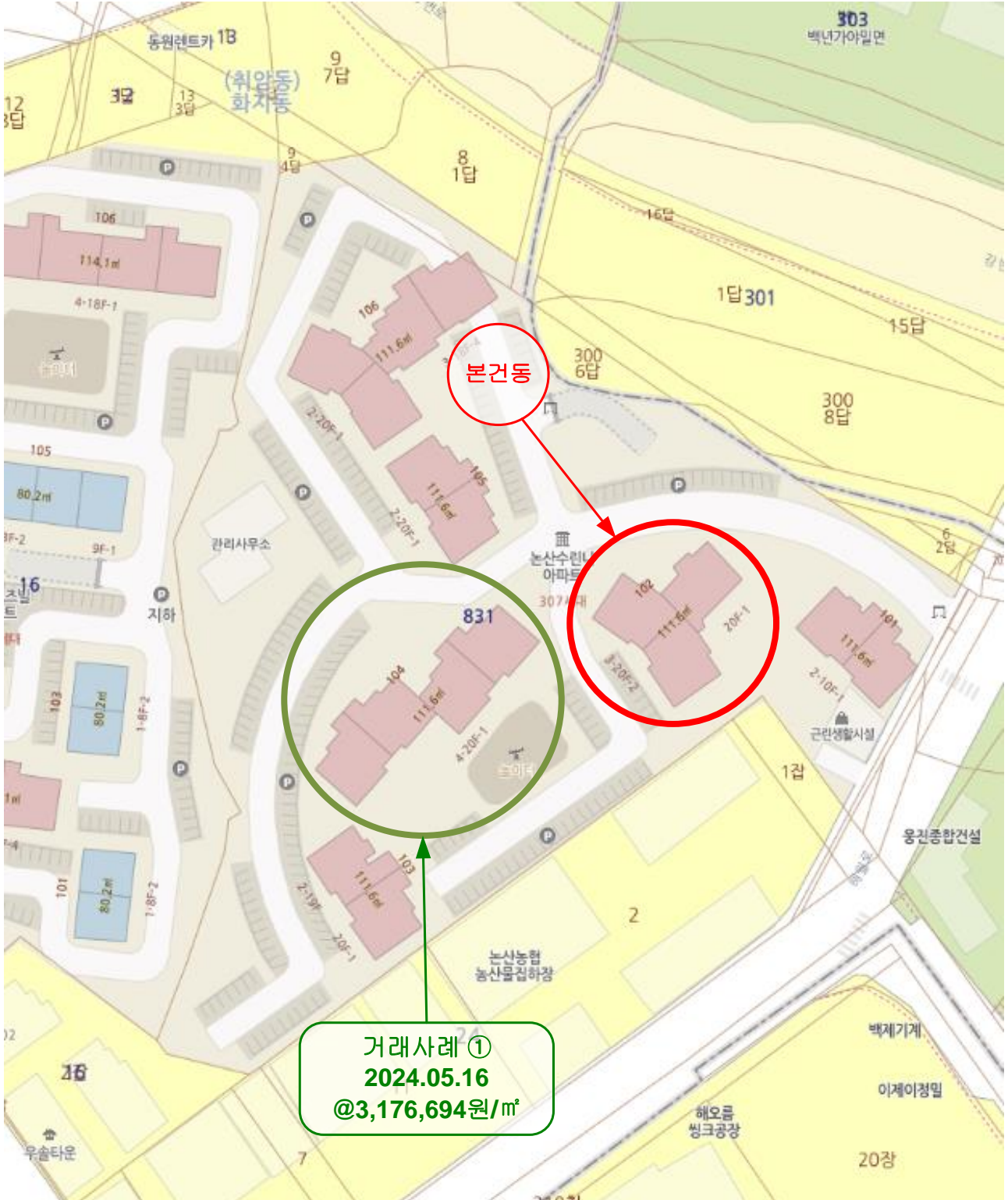


상세 위치도



소재지

충청남도 논산시 화지동 831



층별 배치도



Free Scale

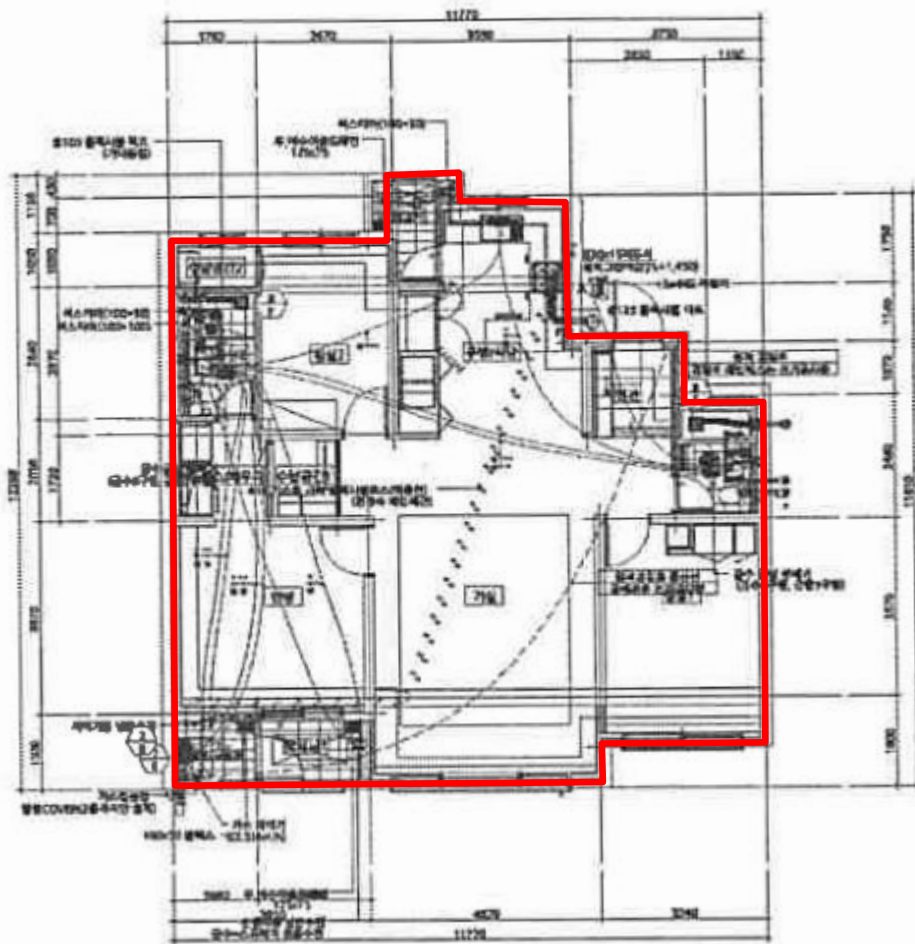


<충청남도 논산시 화지동 831 논산수산나 제102동 제1층>

호 별 배치도



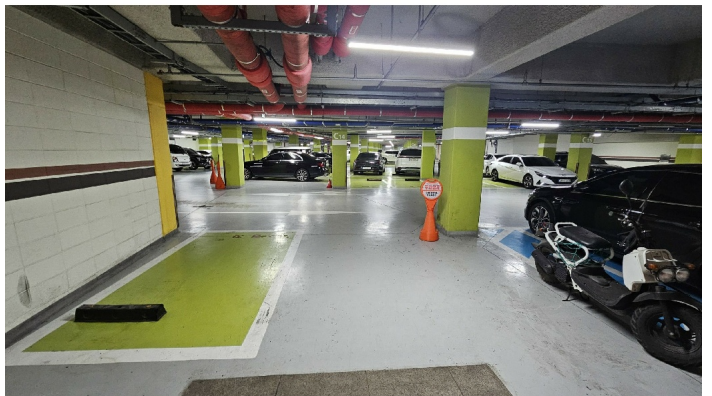
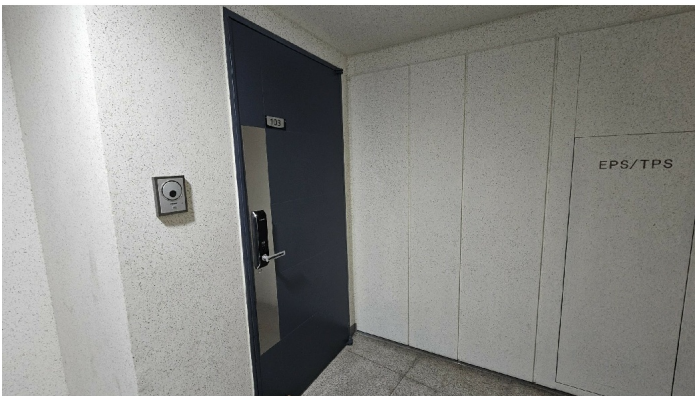
Free Scale



<충청남도 논산시 화지동 831 논산수산나 제102동 제103호>



102



103