

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 하동원의 상속재산의 파산관재인
홍인섭 소유물건(2024타경5775)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
이아름

감정평가서번호: N24102501

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.

남경흥감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

남경홍

감정평가액	일억팔천오백만원정(₩185,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방 아홍권의 상속재산의 파산판재인 홍인섭 (2024타경5775)		감정평가 조건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.07	2024.11.05 ~ 2024.11.07	2024.10.31	
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	185,000,000
	합계					₩185,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 신방동 소재 “신용초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 “천안시 동남구 신방동 905번지 향촌현대아파트 제306동 제7층 제701호” 구분건물에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

본건은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 관련 규정과 감정평가의 일반이론에 따라 평가하였음.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.07일임.

5. 평가방법

가. 본건은 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법 및 가격수준, 실거래가, 평가전례 등을 종합적으로 감안하여 감정평가 하였음.

나. 본건은 가격시점일 현재 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있으므로 본 평가서는 토지에 대한 소유권 대지와 건물을 일체로 평가하였으며, 배분기준에 따라 토지, 건물의 가격을 별도로 산출하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

가. 본건은 이해관계인의 부재로 위치 및 내부확인은 건축물대장상 도면 등에 의거 확인 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 면적 및 수량 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류에 의거하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 또는 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.

2. 본건개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 신방동 905번지 [도로명주소: 충청남도 천안시 동남구 서부대로 226-11]			
대지면적	35,917.8㎡	용도지역	제2종일반주거지역	
건물명	향촌현대아파트	구조/층	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층	
용도 동, 층, 호	아파트 제306동 제7층 제701호		사용승인일	1998.06.20.
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공동주택가격 (2024.01.01)
본건 기호(1)	74.79	(주)20.259 (부)17.058	34.075	106,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교 거래사례 및 사례선정

가. 본건 단지내 비교 거래사례

번호	소재지	건물명	동층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원) (면적당단가)	공동주택가격 (원)	거래시점
1	신방동 905	향촌현대 아파트	304동 5층 5**호	74.79	34.075	182,000,000 (2,430,000)	103,000,000 (2024.01.01)	2024.06.29.

나. 비교사례선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 단지내의 사례로서, 위치, 구조, 면적, 가격수준 등 제반요인에 있어서 유사성을 가지고 있어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우를 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 보임에 따라 사정보정요인 없음(1.00).

5. 시점수정

가. 한국감정원 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “충청남도 천안시 동남구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함.

[기준월: 2021.06월 = 100]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	비고
2023년	102.6	101.7	100.9	100.7	100.7	100.6	100.8	101.3	101.7	102.1	102.4	102.3	-
2024년	102.0	101.5	100.9	100.7	100.6	100.6	100.6	100.5	100.4	미발표			-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정치 산출

구분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
본건의 기준시점 가격지수(B)	2024년 10월	100.4	0.99801
사례1의 매매시점 가격지수(A)	2024년 05월	100.6	

* 기준시점 현재 아파트 매매가격지수가 발표되지 않아 최근 발표지수를 기준으로 시점수정 하였음.

6. 가격형성요인 비교

가. 본건 기호(1)과 사례1의 비교

개 별 요 인(주거용)			
요인구분	세 부 항 목	비교	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	유사함	1.00
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내의 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	유사함	1.00
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평형방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	사례는 5층이나 본건은 7층인 바, 층별 효용 등에서 우세함	1.02
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함	1.00
누 계	$1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00$	-	1.020

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 가격

본건 기호	사례 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	면적 비교치	비준가격(원) (전유면적당 단가)	비고
1	1	182,000,000	1.00	0.99801	1.020	(본건) 74.79 /(사례) 74.79	1.000	185,270,576 (2,477,211)	-

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 본건 동일 단지 내 평가사례

번호	소재지	건물명	동 층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (면적당단가)	기준시점	목적
1	신방동 905	향촌 현대아파트	304동 7층 7**호	74.79	34.075	183,000,000 (2,450,000)	2023.11.13.	경매
2	신방동 905	향촌 현대아파트	304동 5층 5**호	74.79	34.075	188,000,000 (2,510,000)	2023.09.25.	경매
3	신방동 905	향촌 현대아파트	304동 11층 11**호	74.79	34.075	180,000,000 (2,410,000)	2023.08.29.	공매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 동일 단지 내 실거래가

번호	소재지	건물명	동층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원) (면적당단가)	거래시점
1	신방동 905	향촌 현대아파트	304동 5층 5**호	74.79	34.075	182,000,000 (2,430,000)	2024.06.29.
2	신방동 905	향촌 현대아파트	304동 8층 8**호	74.79	34.075	183,000,000 (2,450,000)	2023.10.03.
3	신방동 905	향촌 현대아파트	306동 14층 14**호	74.79	34.075	185,000,000 (2,470,000)	2023.08.07.
4	신방동 905	향촌 현대아파트	306동 5층 5**호	74.79	34.075	179,000,000 (2,390,000)	2023.01.24.

3. 가격수준

- 본건 단지 내 동일면적 기준의 가격수준은 160,000,000원 ~ 190,000,000원선으로 탐문 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 검토의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법 및 참고 가격자료(가격수준, 실거래가, 평가전례) 등을 종합참작하여 아래와 같이 시산가액을 감정평가액으로 결정 하였음.

2. 감정평가액 결정

- 본건 기호(1) 감정평가액: 185,000,000원(전유면적당 약 2,470,000원/m²).

구분건물감정평가명세표

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 건물의 표시	905	향촌 현대아파트 306동	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층 아파트			185,000,000	비준가격
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 서부대로 226-11			1층 558.300 2층 ~ 19층 각 689.968 20층 510.008 지층 758.700				
				[전유부분의 건물의 표시] 7층 701호 철근콘크리트 벽식조	74.79	74.79		
				[대지권의 목적인 토지의 표시]				
	* 토지의 표시: 1. 충청남도 천안시 동남구 신방동	905	대	제2종일반주거지역	35,917.8			
	*대지권의 종류: *대지권의 비율:			1. 소유권	34.075			
				1.	----- 35,917.8	34.075		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,000,000 111,000,000	
	합 계						₩185,000,000.-	

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 천안시 동남구 신방동 소재 "신용초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있는 주거지역으로서, 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층 건물 내 제7층 제701호로서, (사용승인일: 1998.06.20.)
외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
바닥: 모노륨깔기 및 일부 타일 마감 등, 창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 "아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실겸 화장실1 등)"로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 등이 되어 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

본건은 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, "아파트용건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 서측으로 노폭 약 35m, 북측 및 남측으로 노폭 약 25m, 동측으로 노폭 약 15m의 포장도로에 접하고, 동측 및 남측으로 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 종로 1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(더그림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신방중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신용초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률 >, 상대보호구역(천안용곡중학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호 구역(천안용곡초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(더그림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안신용초등학교 절대보호구역) <교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장 조사시 이해관계인의 부재중으로 내부이용상태는 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 하였으며, 임대관계는 미상임.

광역위치도



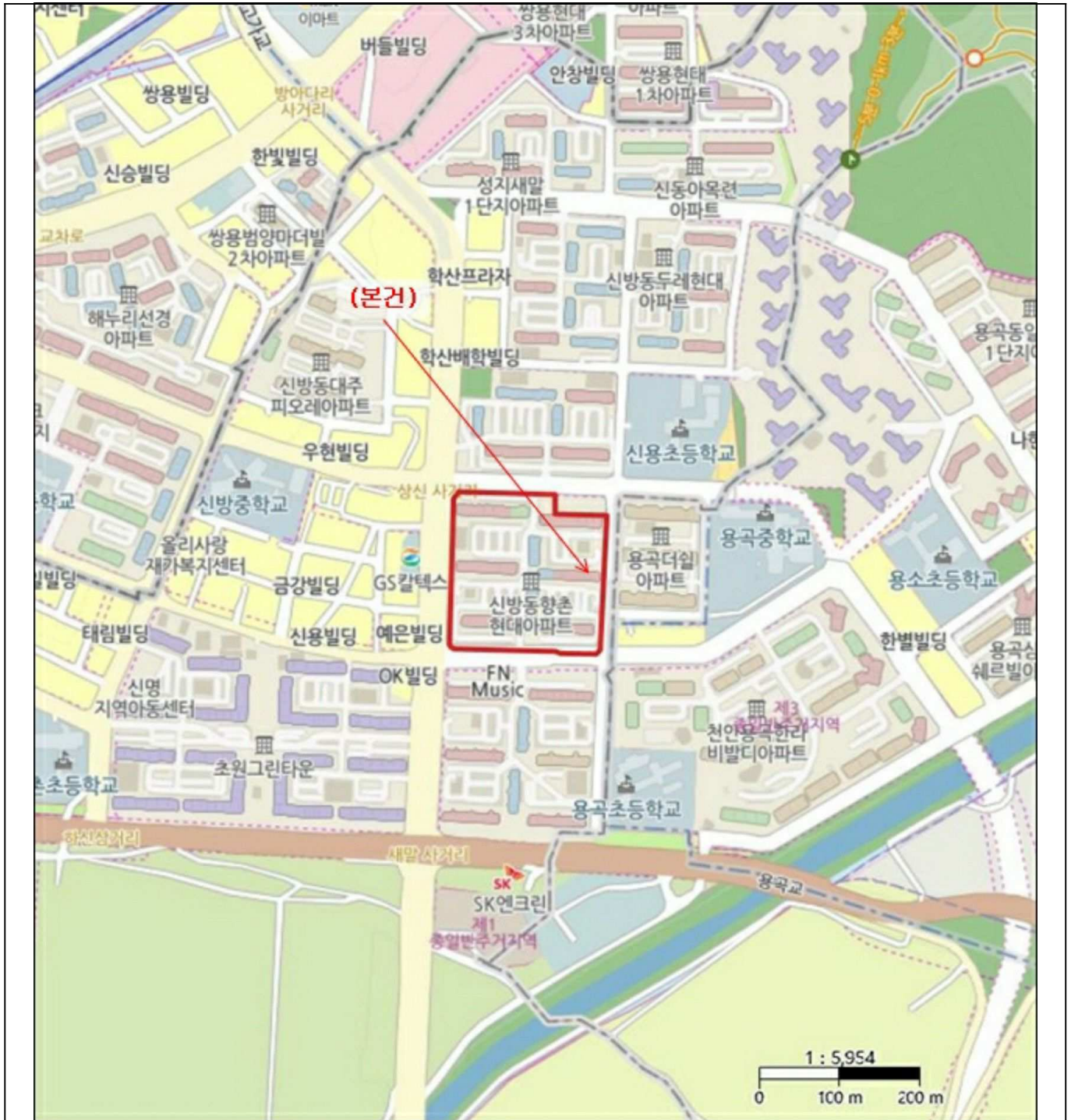
소재지	충청남도 천안시 동남구 신방동 905번지 향촌현대아파트 제306동 제7층 제701호
-----	--



상 세 위 치 도



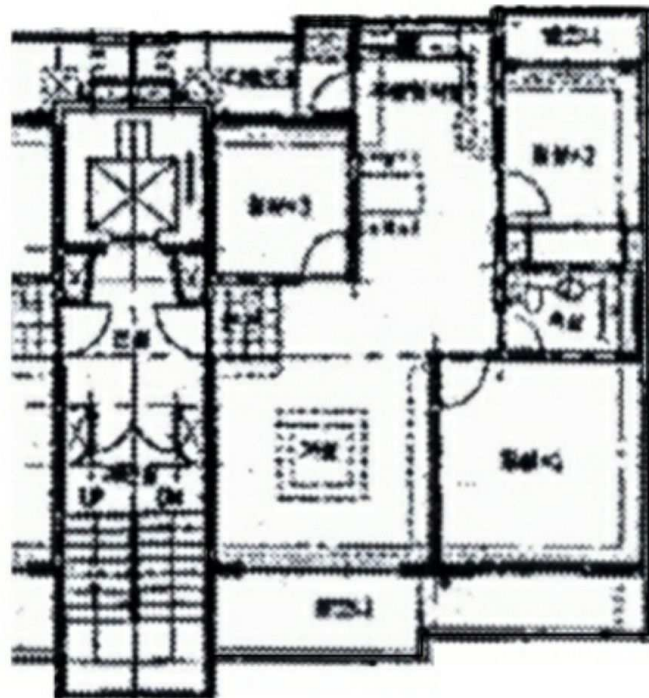
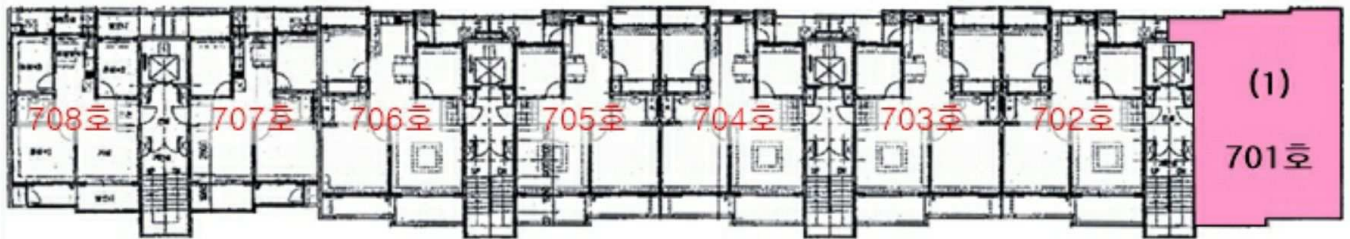
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 신방동 905번지 향촌현대아파트 제306동 제7층 제701호
-------	--



호 별 배치도

SCALE = NO SCALE

(본건) 충청남도 천안시 동남구 신방동 905번지
향촌현대아파트 제306동 제7층 제701호



내부구조도



< () >



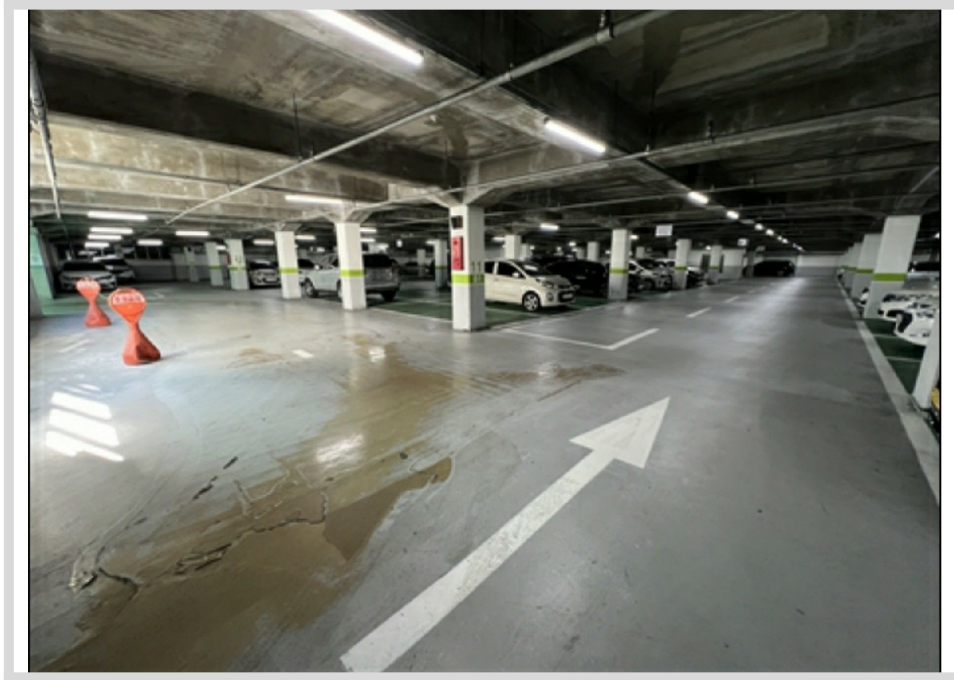
< () >



< 1 >



< >



<

>