

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	오기섬 소유물건
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
의뢰번호	2023타경22103
평가서번호	A231129-48



프라임감정평가법인(주)

대전충청지사

TEL.(042)716-4090 FAX.(042)716-4091

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

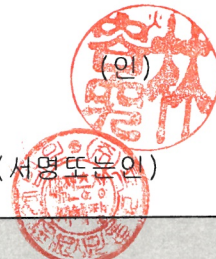
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
임용구

임용구 (인)

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사장

임용구 (서명또는인)



감정평가액 **이억일천팔백만원정 (₩218,000,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호	감정평가목적	경매
채무자	—	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	오기성 (2023타경22103)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간
		2023. 12. 08	2023. 12. 07 ~ 2023. 12. 08
		작성일	2023. 12. 08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	218,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩218,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 김종학

김종학 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 웅진동 소재 "공주경찰서" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로, 대전지방법원 공주지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법규와 감정평가 실무기준 및 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가함.

3. 감정평가방법

가. 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

- ① 원가방식 : 원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- ② 비교방식 : 비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- ③ 수익방식 : 수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 감정평가방법 관련 규정

관련 규정 (감정평가에 관한 규칙)	세부 내용
제 7 조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제 11 조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제 12 조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함. 다만 주된 방법 적용이 곤란하거나 부적절한 경우 다른 방법을 적용할 수 있음.
제 16 조	토지와 건물의 일괄감정평가는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

2) 다른 평가방법

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략함.

3) 그 밖의 사항

대상물건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정함.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023-12-08 임.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

실지조사는 2023-12-07 일에 착수하여, 2023-12-08 일에 가격조사를 완료하였으며, 귀 의뢰문서에 의거하여 대상물건을 조사 및 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건

귀 의뢰인이 제시한 감정평가조건은 없음.

7. 기타사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

2 대상물건개요

1. 일련번호 1, 2

소재지	충청남도 공주시 웅진동 95-2외			대지면적(㎡)	501.00				
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕			사용승인	2004-07-06				
				층 수	지상1층 ~ 지상4층				
이용 상황	공부	공동주택			연면적(㎡)	659.56			
	현황	다세대주택			건물명칭	덕수빌리지(통칭)			
일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권비율	비고
1	-	2	202	76.2700	6.17	82.44	93%	501 분의 62.625	
2	-	3	301	76.2700	6.17	82.44	93%	501 분의 62.625	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3 감정평가액의 산출(거래사례비교법)

1. 개요

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 산출산식

$$\text{구분건물 비준가격} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{가치형성요인}$$

3. 비교사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	호별위치	전유면적 (㎡)	용도	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
1)	웅진동 95-1	덕수빌리지 (통칭)	1층 102호	76.2700	다세대주택	103,612,030	1,358,490	2020-06-11
2)	웅진동 95-2외 2필지	덕수빌리지 (통칭)	2층 201호	76.2700	다세대주택	113,650,000	1,490,101	2020-03-09
3)	웅진동 산32-10	경일아파트	3층 301호	42.0800	아파트	53,000,000	1,259,506	2023-07-22

■ 출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 인근지역에 위치하며 용도지역, 건물의 이용상황, 구조 및 규모 등 가치형성요인이 유사하며, 정상적인 거래사례라고 판단되는 거래사례 2) 를 선정함.

기호	호별위치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권비율	거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인
2)	2층 201호	76.2700	6.17	501분의 62.625	1,490,101	2020-03-09	2004-07-06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 선정한 사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 금액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 선정한 사례는 별도의 사정 개입여부는 포착되지 않음. (1.00)

5. 시점수정

시점수정은 비교사례의 거래시점부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하며, 대상물건과 유사한 주거용 집합건물의 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 결정함.

구 분	기 간	시점수정치	비 고
			연립다세대 지역 :충청남도(20.03.09~23.12.08)
매매가격지수	2020-03-09 ~ 2023-12-08	0.95870	2020.03.09 매매 가격지수 (적용:2020년02월) : 101.7 2023.12.08 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 97.5 시점수정치 : $97.5/101.7 \approx 0.95870$

6. 지역요인

대상물건과 사례는 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하는 바, 제반지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	세부항목
단 지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단 지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(배이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교

[일련번호 1,2]

일련 번호	사례	단 지 외부요인	단 지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
검토의견		대상물건은 가치형성요인에서 전반적으로 유사함.				
2	2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
검토의견		대상물건은 가치형성요인에서 전반적으로 유사함.				

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격

일련 번호	대상물건 호별위치	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	비준가격 (원)
		기호	단가(원/㎡)						
1	202호	2)	1,490,101	1.00	0.95870	1.00	1.000	1,428,560	109,000,000
2	301호	2)	1,490,101	1.00	0.95870	1.00	1.000	1,428,560	109,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4 인근지역 가격자료

1. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	호별위치	전유면적 (㎡)	용도	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
4)	웅진동 95-2외 2필지	덕수빌리지 (통칭)	4층 402호	76.2700	다세대주택	110,000,000	1,442,245	법원경매	2023-04-13
5)	웅진동 95-2외 2필지	덕수빌리지 (통칭)	3층 301호	76.2700	다세대주택	112,000,000	1,468,467	법원경매	2021-02-23

■ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	전유면적당 단가 (원/㎡)	비 고
다세대주택	1,350,000 ~ 1,450,000 원/㎡ 내외 수준임.	

■ 인근지역 가격수준은 상권 및 배후지, 층별 및 호별위치, 건축물의 노후화등에 따라 다소 차이가 발생함.

5 감정평가액 결정 및 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별·효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 매매사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가격은 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	호별위치	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)	비고
1	202호	76.2700	1,428,560	108,956,255	109,000,000	
2	301호	76.2700	1,428,560	108,956,255	109,000,000	
합 계				218,000,000 (원)		

구분건물 감정평가명세서

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 공주시 웅진동 [도로명주소] 충청남도 공주시 시어골1길12	95-2, 95-4, 96-1	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층				
					다세대주택	1층	164.89	
					다세대주택	2층	164.89	
					다세대주택	3층	164.89	
					다세대주택	4층	164.89	
(2)	충청남도 공주시 웅진동	95-2	대	제2종일반주거지역		368		
(3)	"	95-4	대	제2종일반주거지역		43		
(3)	"	96-1	대	제2종일반주거지역		90		
1	"	"		(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호 (1)~(3) 소유권	76.27	76.27	109,000,000	-비준가액 -공용면적 6.17㎡
				대지권	62.625	62.625		
					501			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,600,000 65,400,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	"	"		철근콘크리트조	76.27	76.27	109,000,000	-비준가액 -공용면적 6.17㎡
				제3층 제301호	62.625	62.625		
				(1)~(3) 소유권	501			
				대지권			토지·건물 토 지 : 43,600,000 건 물 : 65,400,000	배분내역
합 계							₩218,000,000.-	
			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

대상물건은 충청남도 공주시 웅진동 소재 "공주경찰서" 남동측 인근에 위치하며 주위는 대체적으로 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근 간선도로와 연계되어 일반차량을 이용한 접근성은 보통이며, 대중교통 이용여건은 배차간격, 노선 등을 감안할 때 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 제4층 중 제202호, 제301호로서,
외 벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.
창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 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

3필지 일단의 사다리형 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(최고고도지구 해제지구)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(최고고도지구 해제지구)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(최고고도지구 해제지구)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
하수처리구역<하수도법>

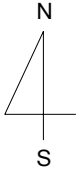
(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

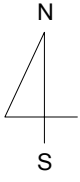
광역 위치도



소재지	충청남도 공주시 웅진동 95-2외 2필지 제2층 제202호외
-----	-----------------------------------



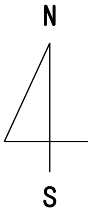
상세 위치도



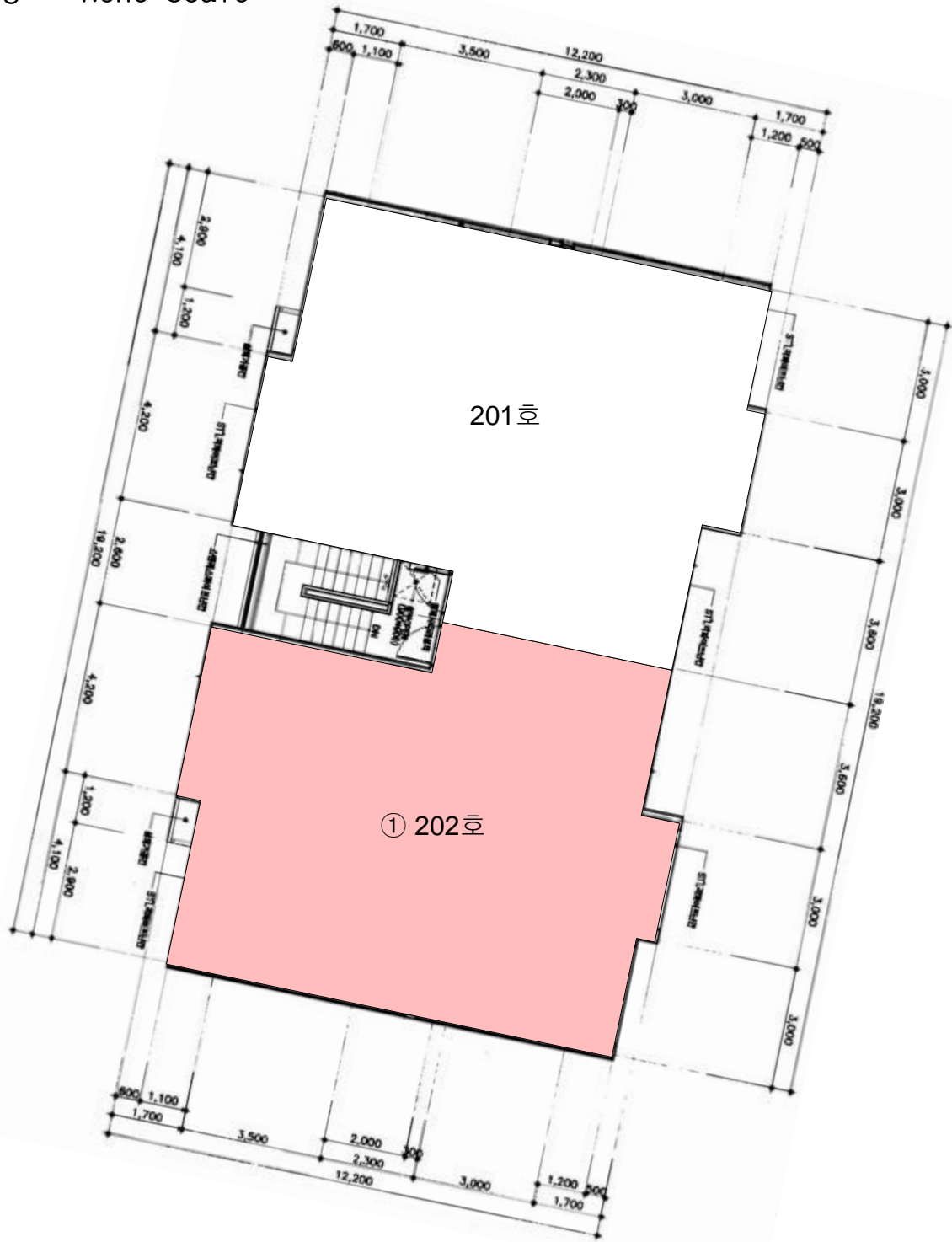
소재지	충청남도 공주시 웅진동 95-2외 2필지 제2층 제202호외
-----	-----------------------------------



호 별 배치 도

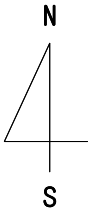


S : None Scale

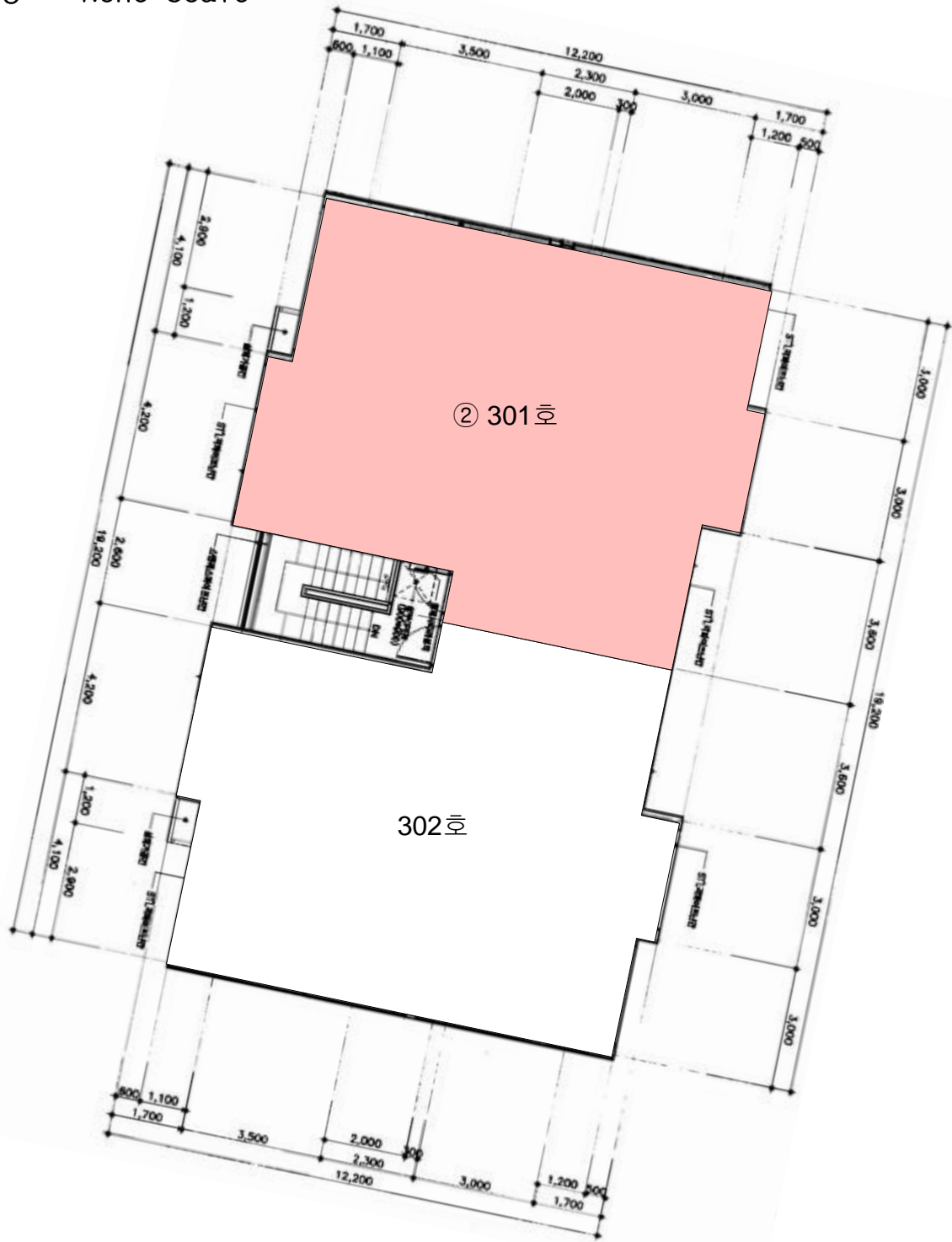


일련번호 ① 충청남도 공주시 웅진동 95-2외 2필지 제2층 제202호

호 별 배치 도



S : None Scale



일련번호 ② 충청남도 공주시 웅진동 95-2외 2필지 제3층 제301호

사 진 용 지



주위환경

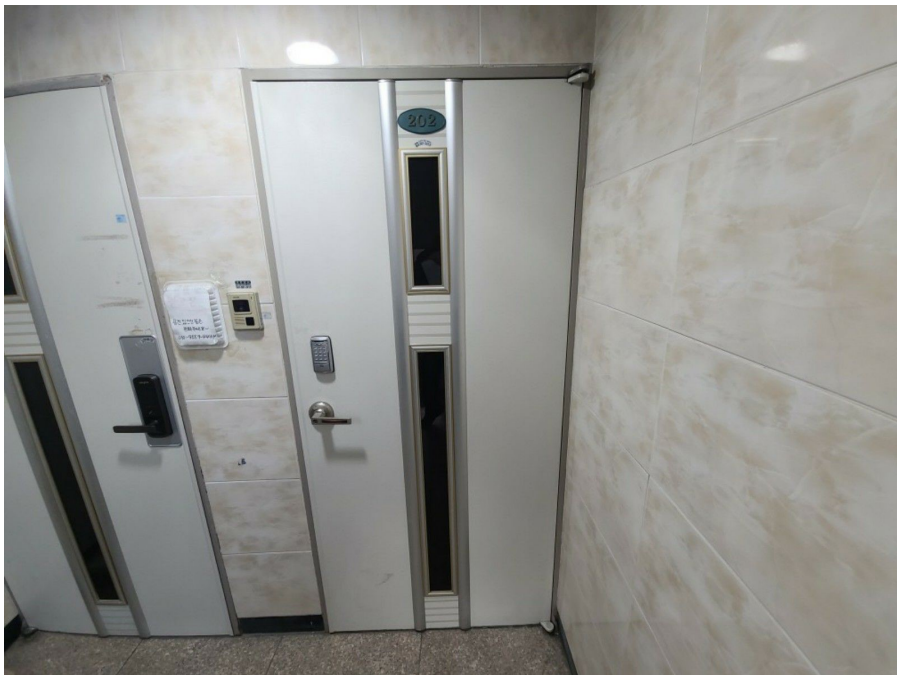


대상물건 (1,2) 전경

사 진 용 지



대상물건 (1,2) 주 출입구



대상물건 (1) 현관문

사 진 용 지



대상물건 (2) 현관문