

# 감정평가서

건명	나광미 소유물건 (2024타경20357)
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
감정서번호	12-240311-201

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.

## (주)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

박광민

(인)

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱

(서명또는인)

감정평가액	일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 공주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나광미 (2024타경20357)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024.03.21	2024.03.13 ~ 2024.03.21	2024.03.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	179,000,000
	합계		이하 여백			₩179,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					(인)
	최현석					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 공주시 신관동 소재 '신월초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(공나루아파트 104동 5층 501호)로서, 대전지방법원 공주지원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일자인 2024년 03월 21일로 결정하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 03월 13일 ~ 2024년 03월 21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가 방법의 적용

### 가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### 다. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

#### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건은 현장조사시 관계인 폐문부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 탐문조사 및 건축물현황도를 기준으로 하여 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "감정평가명세표"에 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출과정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였는 바, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	충청남도 공주시 신관동 5 외		
	[도로명주소] 충청남도 공주시 신금2길 47-1		
건물명, 동, 층, 호수	공나루아파트, 104동, 5층, 501호		
용도	아파트	사용승인일	1996.05.30
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.98	19.9043	46.658
비고	-		

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적(주,부) 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교 거래사례 선정

#### 1) 유사물건의 거래사례

[ 출처: 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지 지번	건물명	동/층/호수	전유면적 (단위:㎡)	대지권 (단위:㎡)	거래금액(원) (전유면적 단가:원/㎡)	거래 시점
#1	신관동 0	곰나루아파트	10*동 7층 7**호	59.67	32.762	124,500,000 (@2,086,475)	2024. 01.03
#2	신관동 0	곰나루아파트	10*동 12층 12**호	59.67	32.762	125,000,000 (@2,094,855)	2023. 11.15

#### 2) 비교사례의 선정

거래사례는 본건 인근지역의 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 사례로서 본건과 비교가능성이 있으며, 정상적인 사례로서 적정하다고 판단되는 <거래사례#1> 을(를) 선정·적용하였음.

### 나. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 요하지 않음.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 매매가격지수 (충청남도 공주시 아파트 매매가격지수)

[ 출처: 한국부동산원(2021.06=100) ]

구 분	매매가격지수	산출내역	변동률(%)
2024년 02월	98.9	$\frac{98.9}{98.9} \approx 1.00000$	0.000
2023년 12월	98.9		

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가격형성요인 비교

구분	조건	격차율		비고
		사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대체로 유사한 것으로 판단됨.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대체로 유사한 것으로 판단됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 우세한 것으로 판단됨.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사한 것으로 판단됨.
누 계		1.000	1.010	1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

## 마. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	요인 비교	면적비교 (단위:㎡)	산출가격(원)	적용가격(원)
1	124,500,000	1.000	1.00000	1.010	84.98 /59.67	179,081,785	179,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가액 결정을 위한 참고가격 자료

### 가. 유사물건의 평가사례

[ 출처: 한국감정평가사협회 등 ]

기호	소재지 지번	건물명/ 동, 층, 호수	평가 목적	전유면적 (단위:㎡)	평가금액(원) (전유면적 단가:원/㎡)	기준시점
#가	신관동 0	공나루아파트 10*동 10층 10**호	법원 경매	73.94	138,000,000 (@1,866,378)	2023.08.08
#나	신관동 0	공나루아파트 10*동 7층 7**호	민사 소송	84.98	180,000,000 (@2,118,145)	2021.07.19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)

[ 출처: 한국부동산연구원 ]

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
수도권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
5대 광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타 도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

## 다. 경매 낙찰가율 통계분석(평균낙찰가율)

[ 출처: 부동산태인 ]

용 도	기 간	충청남도	공주시	비 고
아파트	최근 6개월	73.29%	70.76%	-
	최근 1년간	71.19%	70.24%	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)	전유면적 단가(원/㎡)	비고
1	179,000,000	2,106,377	-

### 2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매목적의 감정평가로서, 인근 유사부동산의 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 바 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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]						
	충청남도 공주시 신관동 [도로명주소] 충청남도 공주시 신금2길 47-1	5, 5-18, 22-73, 22-74 곰나루 아파트 104동	아파트	철근콘크리트 내력벽식구조 15층  1층 2층 ~ 15층 각 지층	804.96 772.48 772.32			
	[전유부분의	건물의	표시]					
				철근콘크리트 내력벽식구조 5층 501호	84.98	84.98	179,000,000	비준가격
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	토지의 표시: 1.충청남도 공주시 신관동	5	대	제2종일반주거지역	17,823			
	2. 동 소	5-18	대	제2종일반주거지역	11			
	3. 동 소	22-73	대	제2종일반주거지역	95			
	4. 동 소	22-74	대	제2종일반주거지역	266			
	대지권의종류:  대지권의비율:			1,2,3,4. 소유권  1,2,3,4.	46.658 ----- 18,195		46.658	
<b>합 계</b>							<b>₩179,000,000.-</b>	
				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 공주시 신관동 소재 '신월초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공주대학교, 공공시설, 자연림 등으로 형성되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 아파트 단지까지 차량 접근이 가능하고 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 내력벽식구조 평스라브지붕 15층 아파트 내 제5층 제501호로서,  
(사용승인일: 1996.05.30)

외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,  
내벽: 벽지 및 타일붙임 마감 등,  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방3,거실,주방,욕실2,현관 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등 갖추었음.

# 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

부정형의 평지인 토지로서, '공동주택(아파트) 건부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트 단지 내 도로를 통하여 북서측으로 왕복 4차선의 포장도로를 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(0.000000)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-08)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(공주대학교신관캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.
2. 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2022-07-08)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(공주대학교신관캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.
3. 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(0.000000)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-08)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.
4. 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(0.000000)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-08)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

# 구분건물 감정평가요항표

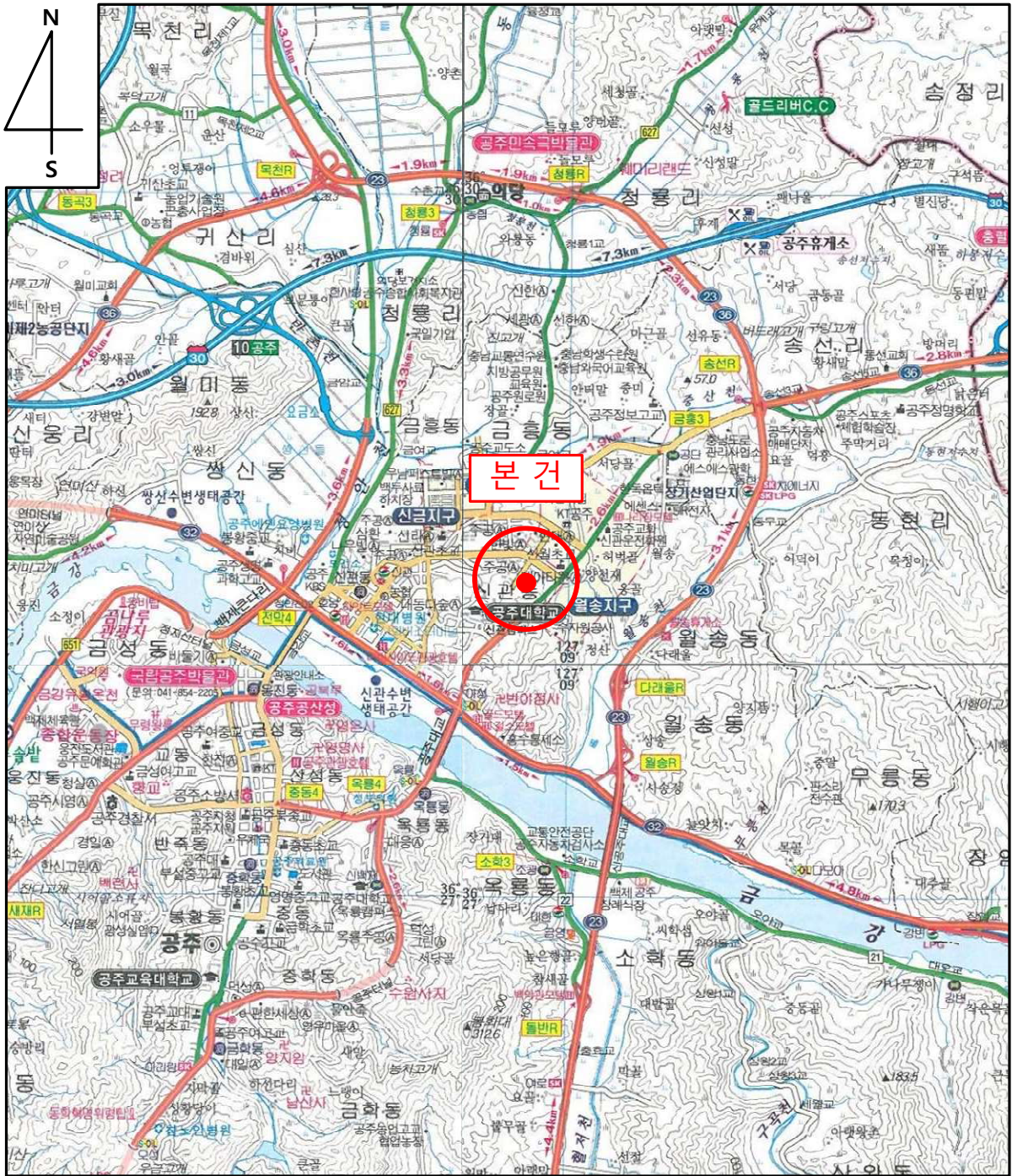
- (1) 위치 및 주위환경      (2) 교통상황      (3) 건물의 구조      (4) 이용상태  
(5) 설비내역      (6) 토지의 형상 및 이용상태      (7) 인접 도로상태 등  
(8) 토지이용계획 및 제한상태      (9) 공부와의 차이      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계: 미상임.  
기 타: 없 음.

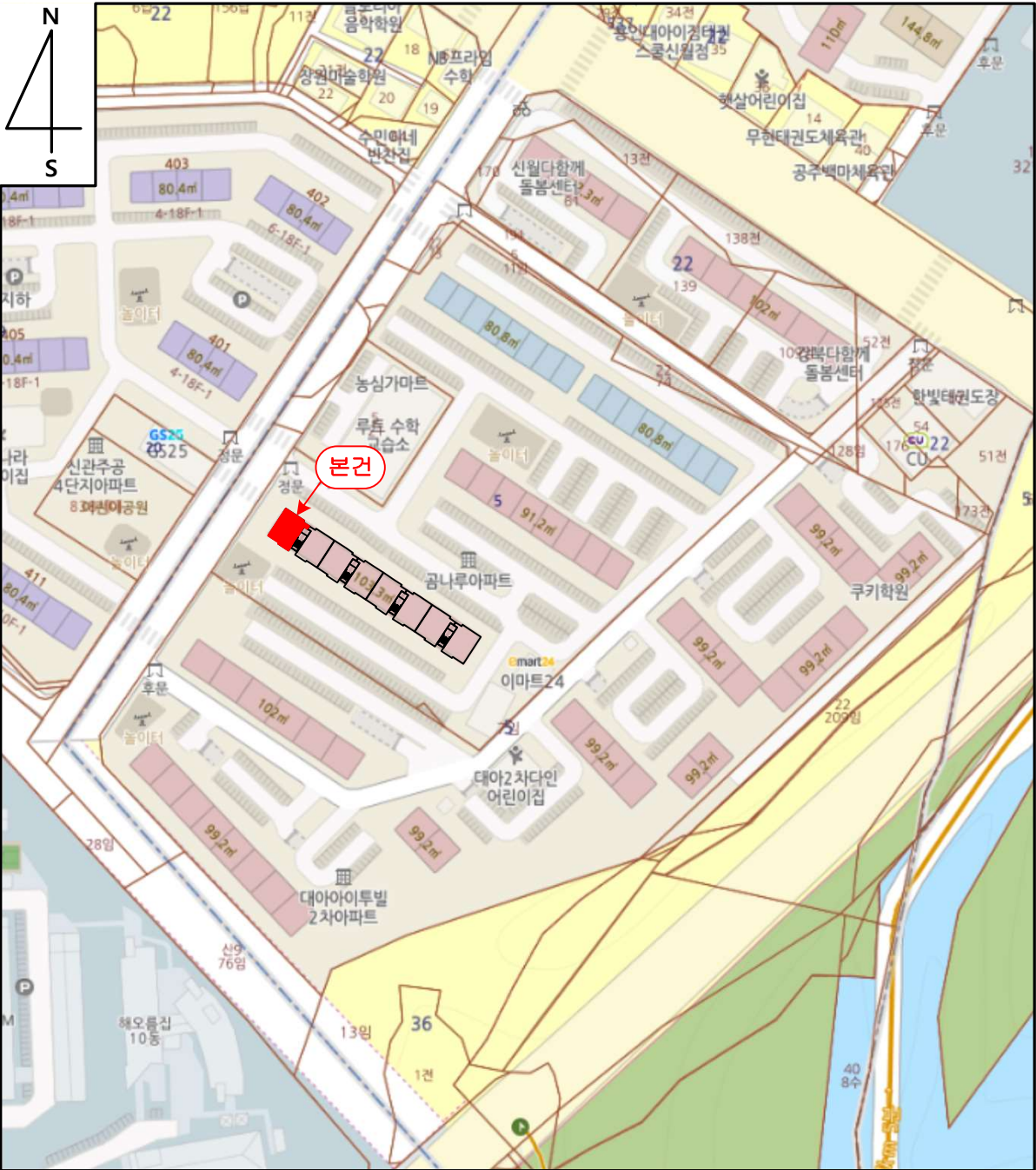
# 광역위치도

소재지 충청남도 공주시 신관동 5외  
 공나루아파트 제104동 제5층 제501호



# 상세 위치도

소재지 충청남도 공주시 신관동 5외  
곰나루아파트 제104동 제5층 제501호



본 건 ●

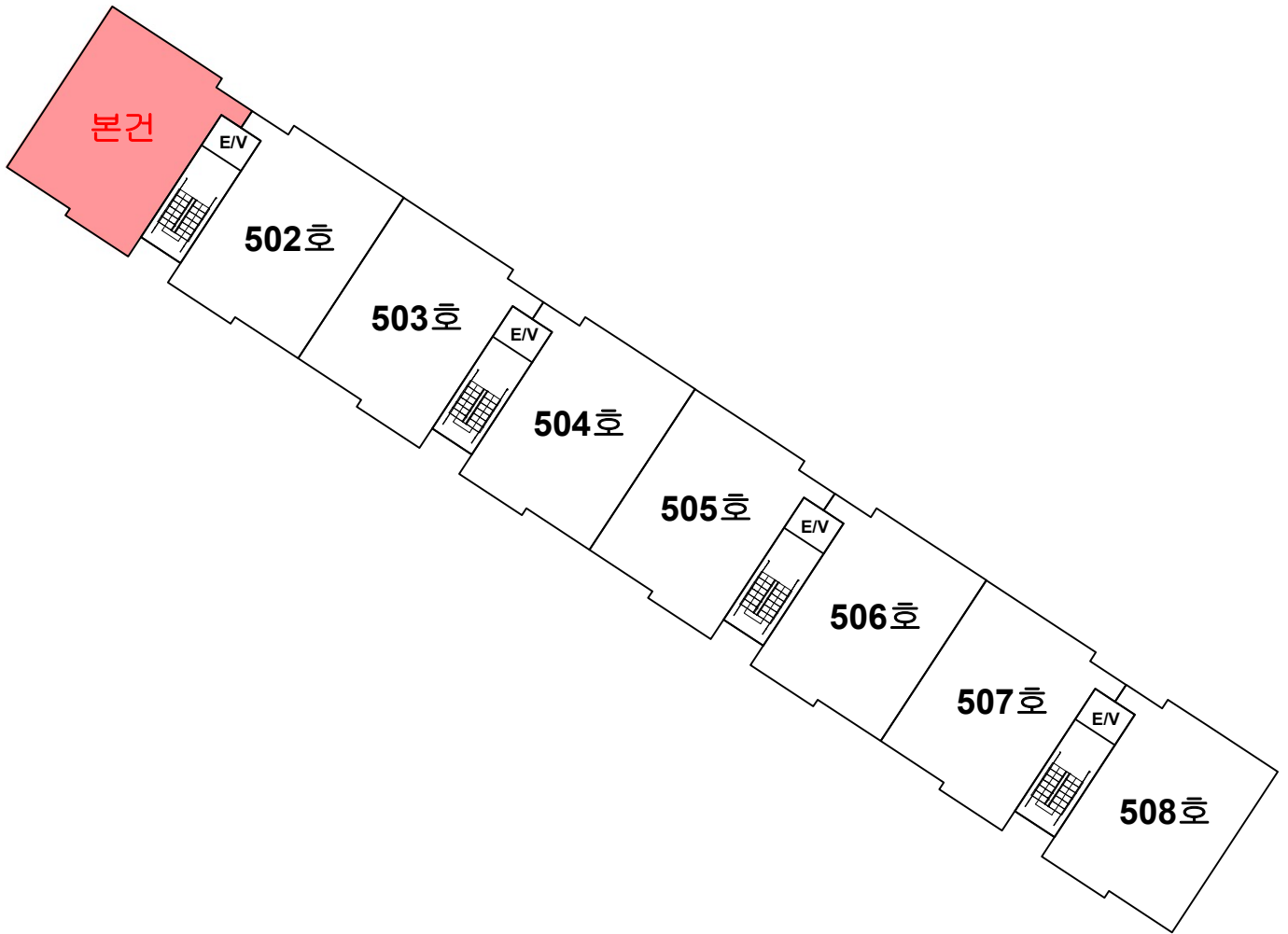
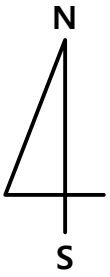
공시지가 ○

평가사레 ●

거래사레 ●

# 호별 배치도

S : No Scale



[충청남도 공주시 신관동 5 외 공나루아파트 제104동 제5층 제501호]

# 사 진 용 지



본건 주변 전경 - 본건 북서측 인근에서 촬영



본건 전경 - 본건 남동측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 전경 - 본건 북서측에서 촬영

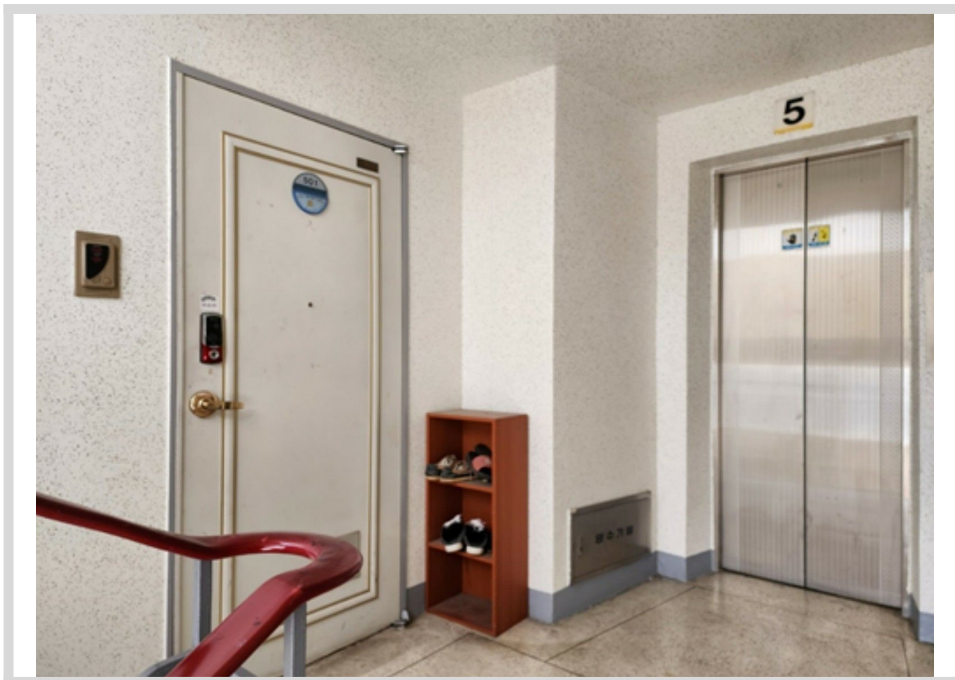


본건 전경

# 사 진 용 지



본건 1층 공동 출입문 전경



본건 현관문 전경