

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정상호 소유물건(2024타경4518)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: 4-241111-1-001



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)경원감정평가법인 대전충남지사



(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
이희원

이

희

원



(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원



(서명또는인)

감정평가액		일억이천육백만원정 (₩126,000,000.-)				
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정상호 (2024타경4518)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.15	2024.11.13 ~ 2024.11.15	2024.11.18		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	126,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩126,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조주현		조주현		(인)	

(주)경원감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 복운리 소재 "중흥리 마을회관 " 동측 인근에 위치하는 구분건물 (신성미소지움2단지 아파트 제204동 제1층 제102호)로서, 경매(2024타경 4518)목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 11월 13일 ~ 2024년 11월 15일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 15일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식에는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권 대지권을 일체로하여 감정평가 하였음.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 호수 등 귀 제시목록 및 건축물대장, 소유자, 현황조사 등에 의거 하여 확인하였으며, 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부를 확인하지 못하여 탐문조사, 관련 공부 등을 참고하였는바 업무 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 등의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 관행 등을 고려할 때 건물 및 토지의 구분평가는 곤란하나 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후단 및 귀원 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 물건

소재지	충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2 [도로명주소] 충청남도 당진시 송악읍 신복운로3길 28							
건물명	신성미소지움2단지 아파트 제204동 제1층 제102호							
건물의 개 황	구 조 지 붕		철근콘크리트구조, 경량철골조경사지붕		사용승인 일 자		2007.04.25	
	연 면 적(m ²)		7,503.912		용도지역		2종일반주거	
	규 모	층 수	15층		대지면적(m ²)		43,499.9	
	주 용 도		아파트		지 목		대	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	-	○	○	-
구분		전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지권 (m ²)	용도		
기호	호수							
1	제1층 제102호	60	24.9914	-	49.24	아파트		

※ 전유면적은 및 공용면적은 등기사항전부증명서 및 토지대장등본, 건축물대장등본을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권 대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

출처 : 등기사항전부증명서, 부동산통합업무시스템(KAIS) 등

구분	소재지	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		
#1	복운리 1629-2	신성미소지음 20*-50*	60	49.24	135,000,000 (2,250,000)	24.05.23	-
#2	복운리 1629-2	신성미소지음 20*-110*	60	49.24	130,000,000 (2,166,666)	24.03.20	-
#3	복운리 1629-2	신성미소지음 20*-60*	60	49.24	145,000,000 (2,416,666)	23.10.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례(당진시 송악읍 소재)

출처 : 감정평가정보체계(KAPA HUB)

구분	소재지	호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도		전유면적당 단가 (원/㎡)			
a	복운리 1629-2	신성미소지움 20*-10*	60	137,000,000 (2,283,333)	경매	22.04.13	-
b	복운리 1629-2	신성미소지움 20*-30*	60	154,000,000 (1,812,191)	경매	24.04.09	-

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	당진시 송악읍 복운리 소재 신성미소지움2단지 아파트 및 유사 아파트의 전용 면적 (60㎡)의 가격수준은 기준 약 @2,300,000원/㎡ 내.외 수준으로 탐문조사 되었음.
--------------	---

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고
비교적 최근에 거래된 **거래사례(#1)**를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

한국부동산원이 매월 발표하는 충청남도 당진시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

가. 거래사례 #1 - 본건 기호(1)

-(자료 출처 : 한국부동산원 제공 아파트 매매가격 지수)

시점	매매가격지수	비고
2024.09.	92.94	충청남도 당진시 기준
2024.05	94.51	
시점수정치	0.98339	2024년 11월 15일 / 2024년 5월 23일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	교육시설 등의 배치. 도심지 및 상업. 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용
	내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /비교사례(#1)	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

결정의견

비교사례(#1) 대비 외부요인, 내부요인 등은 유사하나 층별 효용 등 호별요인이 열세함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)
1	2,250,000	1.00	0.98339	0.950	2,101,996

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)	비 고
1	60	2,101,996	126,119,760	126,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가 목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

구 분	호수	감정평가액(원)	비 고
기호 (1)	제204동 제1층 제102호	126,000,000	-
감정평가액 합계		126,000,000	

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 당진시 송악읍 복운리 소재 "송악주민자치센터" 남서측 인근에 위치하는 신성미소지움2단지 제204동 제1층 제102호로서, 주위는 대단위 아파트 단지, 근린생활시설이 혼재하여 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 사정은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골조 경사지붕 15층 건물내 제1층 제102호로서(2007.4.25 사용승인)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지마감, 일부 내장 타일 붙임 등
창호 : 하이샤시 창호 구조임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 주방 및 거실, 화장실, 베란다)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접 토지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 왕복4차선, 남동측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m ~ 30m)(접함), 중로2류(폭 15m ~ 20m)(접함), 가축사육 제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계는 미상임.
- 2)현장조사 당시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물대장도면 및 인근호수 탐문조사, 건물외관 등을 기준으로 물건확인 하였음.

광역위치도



소재지	충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2 신성미소지움2단지아파트 204동 1층 102호
------------	---



위치도

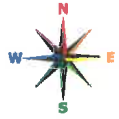


소재지

충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2 신성미소지움2단지아파트 204동 1층 102호

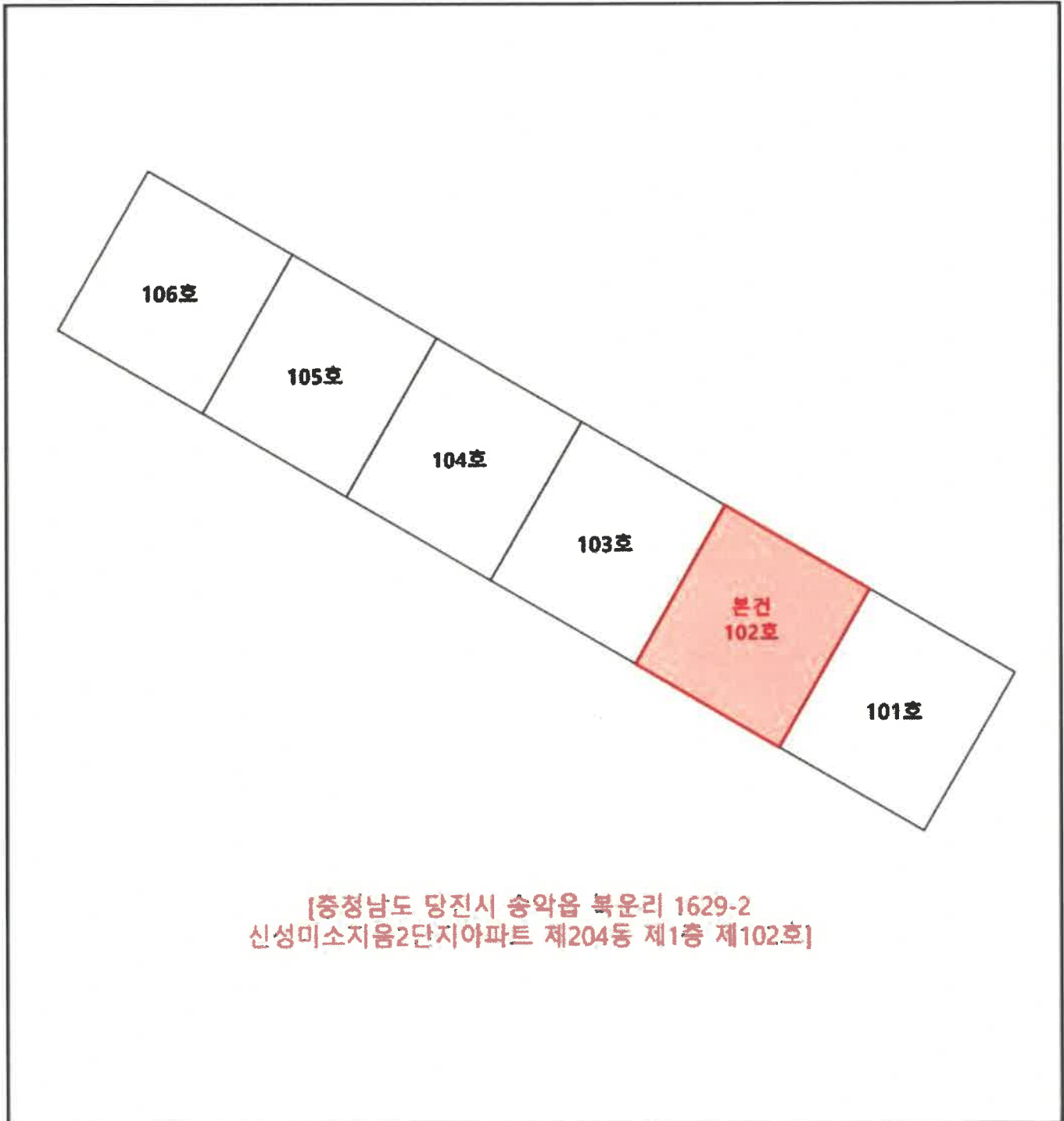


내부구조도



소재지

충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2 신성미소지움2단지아파트 204동 1층 102호



[충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2
신성미소지움2단지아파트 제204동 제1층 제102호]

건물개황도



[충청남도 당진시 송악읍 복운리 1629-2
신성미소지움2단지아파트 제204동 제1층 제102호]

사 진 용 지



본건 전경(남동측 인근에서 촬영)



본건 전경(출입구 및 본건 아파트)

사 진 용 지



본건 전경(북동측 인근에서 촬영)



본건(현관)

사 진 용 지



진입도로(북측 도로)



단지내 지상 주차장

사 진 용 지



단지내 상가



본건 전경(북동측 인근에서 촬영)