

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|-----------------------|
| 감정의뢰인 | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 |
| 건명 | 하영미 소유물건(2024타경55899) |
| 감정평가서번호 | DJ242-070801 |

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 강태환

강태환



(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 강태환



| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 사천팔백만원정 (₩48,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 대전지방법원 서산지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 하영미 (2024타경55899) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2024.07.17 | 2024.07.17 | 2024. 07. 18 |

| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|------------|-------------|-----|-------------|-------------|-------|
| | 종별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원) |
| 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 48,000,000 | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩48,000,000 | |

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

심사자 : 감정평가사

심사자 서명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 채운동 소재 “당진소방서” 남동측 인근에 위치하는 연립주택 (비동 3층 309호)로서, 경매[대전지방법원 서산지원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.17.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.17.자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물(연립주택)은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 시 참고 요함.
- 2) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 이용상황은 인근주민 탐문조사에 의하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

| | | | | | | | |
|-----------|-----|---------------------|---------------------|-------------|------------|------------|----------|
| 물 건 소 재 지 | | 충청남도 당진시 채운동 142-2 | | | | | |
| 건물명·동·호수 | | 당진정우채운연립 비동 3층 309호 | | | | | |
| 건 물 의 구 조 | | 철근콘크리트조 스라브지붕 4층 | | | 사용 승인일 | 1996.04.30 | |
| 구 | | 전유면적 (㎡) | 공 용 (주) 면적(㎡) | 합계면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 용 도 | |
| 일련번호 | 호 수 | | | | | 공부 | 현황 |
| 1 | 309 | 45.76 | 8.409 | 54.169 | 67.76 | 연립 주택 | 연립 주택 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 동·호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|--------------|--------------------------------|-------------|-------------|---------------|------------|
| ㉠ | 채운동 142-2 | 당진정우 채운연립 씨동 1층/1**호 | 51.23 | 53,000,000 | 1,035,000 | 2023.02.16 |
| ㉡ | 채운동 142-2 | 당진정우 채운연립 에이동 2층/2**호 | 59.92 | 62,000,000 | 1,035,000 | 2023.04.05 |

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 지역내의 사례로서, 위치·구조·면적등 제반요인에 있어서 유사성을 가지며 비교적 최근에 거래된 기호㉠을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

1) 적용기간 : 2023.02.16 ~ 2024.07.17

2) 적용변동률 : 충청남도 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

$$\frac{2024\text{년 } 07\text{월 } 17\text{일}(2024\text{년 } 06\text{월 지수적용)} \quad 97}{2023\text{년 } 02\text{월 } 16\text{일}(2023\text{년 } 01\text{월 지수적용)} \quad 98.5} = \frac{\quad}{\quad} = 0.98477$$

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

| 조건 | 항 목 |
|------------|-------------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 |
| | 교육시설 등의 배치 |
| | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 |
| | 차량이용의 편리성 |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 |
| | 경과연수에 따른 노후도 |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | |
|-------------|----------------------|
| 호별요인 | 층별 효용 |
| | 향별 효용 |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 |
| | 내부 평면방식(베이) |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

- 개별요인 비교치

| 일련 번호 | 사례 기호 | 단지 외부요인 | 단지 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 계 |
|-------------------------------|----------|------------|------------|------|------|-------|
| 1 | @ | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.030 |
| 본건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세함. | | | | | | |

8. 참고가격 자료

1) 본건 및 인근 가격수준

| 구분 | 가격수준(전유면적당) |
|------|---------------------------|
| 연립주택 | 900,000 ~ 1,050,000원/㎡ 수준 |

2) 인근 평가사례

| 소재지 | 건 물 명 동 · 호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 평가시점 | 평가 목적 |
|--------------|-------------------------------|---------------|-------------|---------------|------------|----------|
| 채운동 142-2 | 당진정우 채운연립 씨동 4층/4**호 | 17.08 (지분) | 17,700,000 | 1,036,000 | 2023.04.27 | 경매 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

| 일련 번호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|----------|---------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 1,034,000 | 1.00 | 0.98477 | 1.00 | 1.030 | 1,048,800 | 1,049,000 |

10. 대상물건 시산가액

| 일련 번호 | 결정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) | 비고 |
|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|----|
| 1 | 1,049,000 | 45.76 | 48,002,240 | 48,000,000 | - |

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

| 일련 번호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 합계면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|---------|---------|---------|------------|----|
| 1 | 45.76 | 8.409 | 54.169 | 48,000,000 | - |

구분건물 감정평가명세표

| 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 당진시 채운동 | 142-2 당진정우 채운연립 비동 | 연립주택 및 부대 시설 | 철근콘크리트조 스라브지붕 4층 | | | | |
| | [도로명주소] 충청남도 당진시 백암로 90-15 | | 지하대피소 | 지층 | 103.22 | | | |
| | | | 연립주택 | 1층 | 619.32 | | | |
| | | | 연립주택 | 2층 | 619.32 | | | |
| | | | 연립주택 | 3층 | 619.32 | | | |
| | | 연립주택 | 4층 | 619.32 | | | | |
| | 1. 충청남도 당진시 채운동 | 142-2 | 임야 | (자연녹지지역) | 9,321 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 3층 309호 | 45.76 | 45.76 | 48,000,000 | 비준가액 (공용면적 8.409㎡ 포함) |
| | | | | 1. 소유권 | 67.76 | | | |
| | | | ----- 대지권 | 9,321x----- 9,321 | 67.76 | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩48,000,000.- | | |
| | | | 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

본건은 충청남도 당진시 채운동 소재 "당진소방서" 남동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 연립주택, 주택, 각종 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 주택지대로서 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트조 스라브지붕 4층 중 3층 309호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1) : 연립주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.
※현장조사시 폐문 부재등으로 인해 설비의 정상작동유무는 별도 확인을 요함.

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 완경사지의 자루형 토지로서, 연립주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 기준 북측으로 노폭 약 7m 내외의 포장도로와 접하며, 단지내 도로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) : 자연녹지지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 광구(37223)<광업법>, 하수처리구역<하수도법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

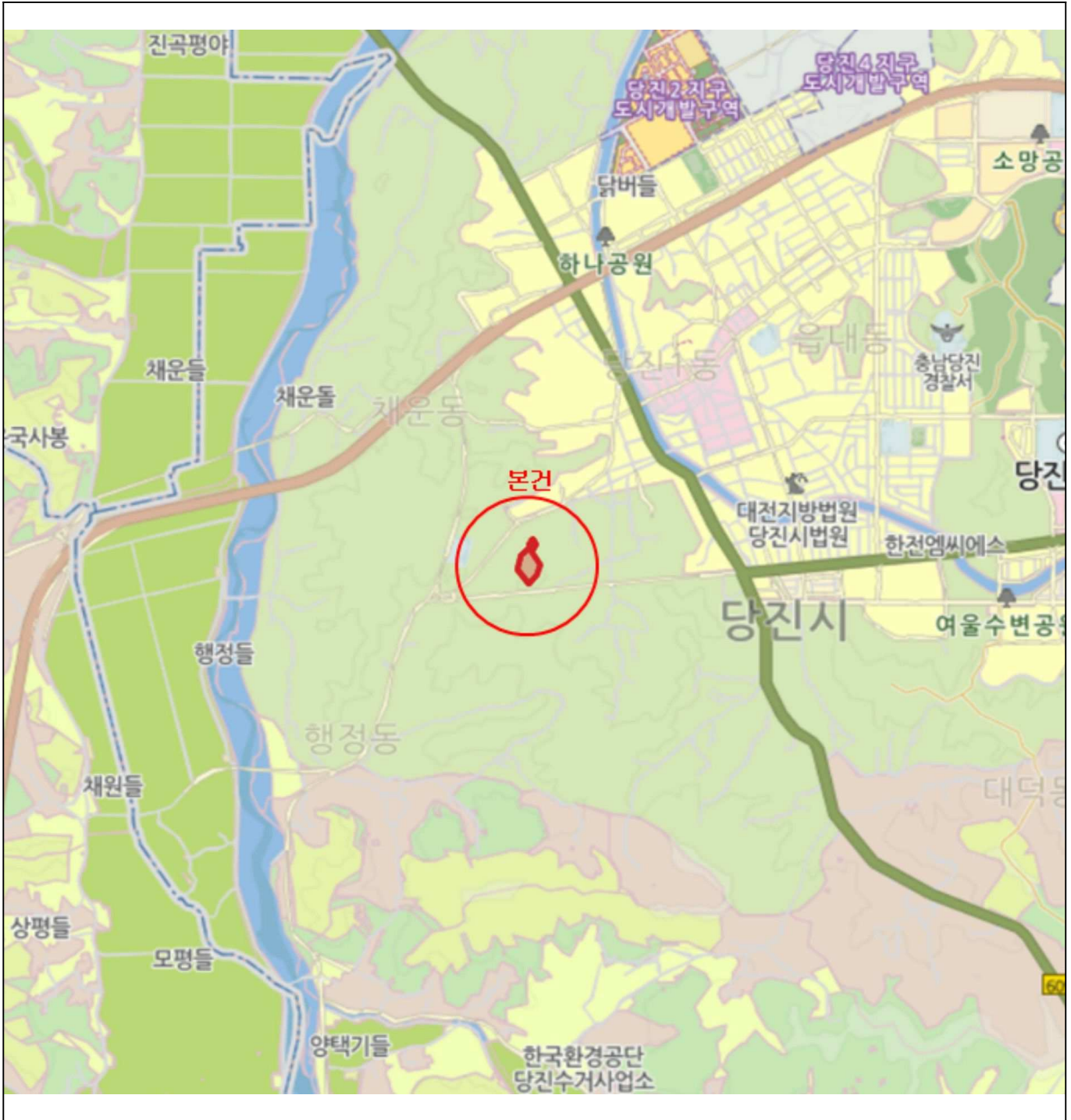
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 충청남도 당진시 채운동 142-2 당진정우채운연립 비동 3층 309호 |
|-----|--|



위치도

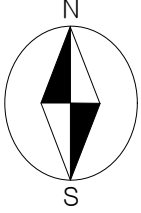


소재지

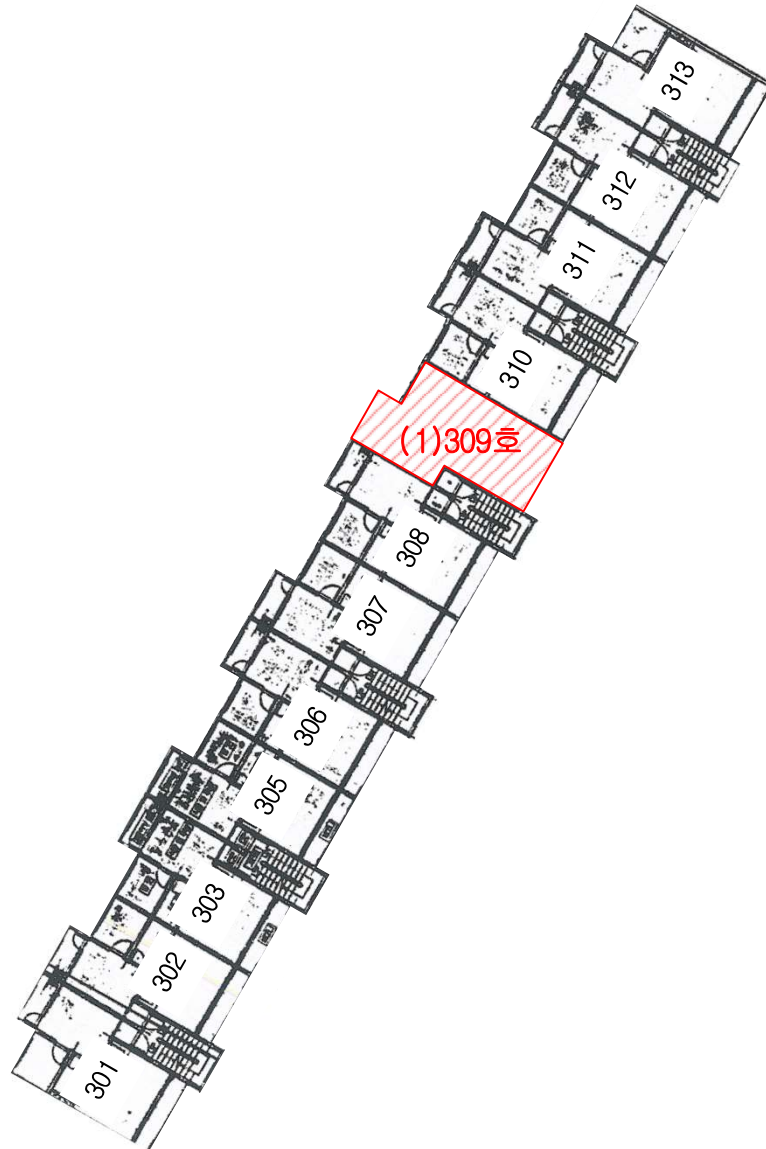
충청남도 당진시 채운동 142-2 당진정우채운연립 비동 3층 309호



호별 배치도



NO SCALE

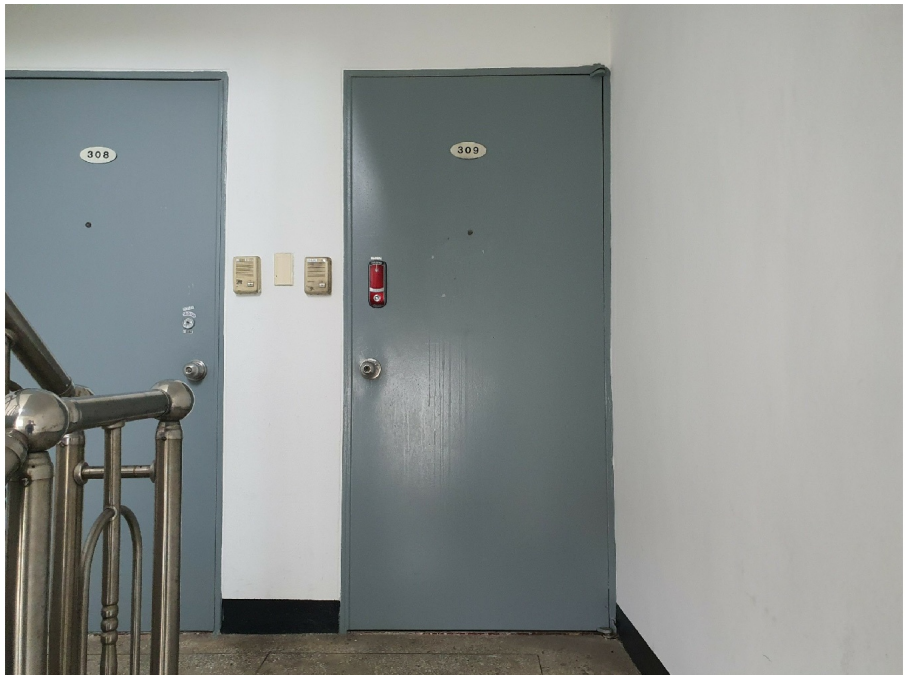


< 충청남도 당진시 채운동 142-2 당진정우채운연립 비동 3층 309호 >





89



수수료 청구서

(전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511)

문서번호 : DJ242-070801

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.05 자 귀 제 『 2024타경55899 호로 의뢰하신 『 충청남도 당진시 채운동 142-2 당진정우채운연립 비동 3층 309호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

| 과목 | 금액 | 비고 |
|--------|---------|--|
| 평가수수료 | 290,000 | |
| 실비 | 112,800 | 기본수수료 ≒290,000 토지이용계획확인서(1,000), 도면(100) ※기타실비 사진4장×2,000원×1부=8,000원 |
| 여비 | — | |
| 토지조사비 | 10,000 | |
| 물건조사비 | 1,100 | |
| 공부발급비 | 8,000 | |
| 기타실비 | — | |
| 소계 | 131,900 | |
| 특별용역비 | — | |
| 공급가액 | 421,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 42,100 | |
| 합계 | 463,100 | |
| 기납부착수금 | — | |
| 정산청구액 | 463,100 | |

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사
지사장 강태환