

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

건명 : 최은정 소유물건 (2025타경51182)

번호 : 삼창제 P20252-05025 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

충남 천안시 서북구 불당22대로 86,
507호 (불당동, 마블러스스타워)

TEL.041-567-1400 / FAX.041-568-7600



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이상원 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 총남지사장 김기선 (서명 또는 인)

| | | | | | | |
|----------------|---|------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억삼천만원정 (₩230,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 | | 감정평가 목적 | | 경매 | |
| 제출처 | 대전지방법원 서산지원 (경매5계) | | 기준가치 | | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 최은정 (2025타경51182) | | 감정평가조건 | | - | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 05. 22 | | 2025. 05. 22 | 2025. 05. 23 |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적(㎡)또는 수량 | 종별 | 면적(㎡)또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 230,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩230,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 감정평가사 | | | | | (인) |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청남도 당진시 원당동 소재 '원당초등학교' 동측 인근에 위치하는 '파크빌2차아파트' 제206동 제2층 제203호 부동산(구분건물)로서, 대전지방법원 서산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.
- 나. 대상물건은 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 폐문부재 등으로 인하여 내부이용상태는 탐문조사 및 집합건축물대장 건축물현황도를 참고하여 기재하였는 바, 경매 진행 시 참고 바람.
- 다. 대상물건의 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회에서 발행한 경매감정평가실무의 주거용 집합건물 토지·건물 배분표를 참조하였음.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 5월 22일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 5월 22일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

| | | | | | | | | | |
|------------|--|------|-----------|----------|------------|----------|--------|-----------|--|
| 소재지 | 충청남도 당진시 원당동 1172 (충청남도 당진시 밤절로 51) | | | | | | | | |
| 건물명 및 층·호수 | 파크빌2차아파트 제206동 제2층 제203호 | | | | | | | | |
| 건물의 개황 | 지목 | 용도지역 | | 대지면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | |
| | 대 | 3종일주 | | 23,173.5 | | 4,553.17 | | -/10 | |
| | 주구조 | | 주용도 | | 사용승인일 | | 단지규모 | | |
| | 철근콘크리트구조 | | 공동주택(아파트) | | 2005.11.02 | | 동수 | 세대수/호수 | |
| 설비현황 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생·급배수설비 | 소화설비 | 화재탐지설비 | 승강기설비 | 도시가스설비 | 기타설비 | |
| | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - | |

| 일련번호 | 동/층/호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
|------|-----------|--------|--------|---------|-------------------|-----|
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 1) | 206/2/203 | 84.727 | 43.325 | 128.052 | 51.6786 | 아파트 |
| 합 계 | | 84.727 | 43.325 | 128.052 | 51.6786 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가 목적 | 기준시점 | 감정평가액 (원) |
|----|---------|-----------|----------|---------|------------|---------------|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) |
| ① | 원당동 000 | 000/0/000 | 117.209 | 법원경매 | 2023.12.07 | 252,000,000 |
| | | | | | 2005.11.02 | (약 2,150,000) |
| ② | 원당동 000 | 000/0/000 | 84.727 | 법원경매 | 2025.04.15 | 221,000,000 |
| | | | | | 2005.11.02 | (약 2,610,000) |

2) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액 (원) | 출처 |
|----|---------|-----------|----------|---------------|---------------|------------|
| | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ① | 원당동 000 | 000/0/000 | 84.727 | 2022.06.01 | 258,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2005.11.02 | (약 3,050,000) | |

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

| 용도 | 거래가격수준 | 조사처 |
|-----|--------------------|--------|
| 아파트 | 2,700,000원/㎡ 내외 수준 | 인근 부동산 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|---------|-----------|----------|---------------|---------------|------------|
| | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 원당동 000 | 000/0/000 | 84.727 | 2022.06.01 | 258,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2005.11.02 | (약 3,050,000) | |

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘충남 당진시(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2022.06.01~2025.05.22)

$$\frac{2025년\ 04월}{2022년\ 05월} = \frac{99.8}{115.6} \approx 0.86332$$

- ※ 기준시점 : 2025.05.22, 2025년 04월 지수를 적용 함.
- ※ 거래시점 : 2022.06.01, 2022년 05월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.86332).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉠ | 일련번호 1) | 비 고 |
|---------------|---|--------|---------|---------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.03 | 위치별 효용 등에서 본건이 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 1.030 | - |

마. 산정단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) |
|-------|----------------|-------|---------|-----------|----------------|
| 1) | 3,050,000 | 1.000 | 0.86332 | 1.030 | 2,712,120 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 소유권대지권 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|-----------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| 1) | 206/2/203 | 84.727 | 51.6786 | 2,712,120 | 229,789,791 | 230,000,000 |
| 합 계 | | 84.727 | 51.6786 | - | - | 230,000,000 |

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----------|--|----------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------|-------------|----------------------|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1. | 1동의 건물의 표시 | | | | | | | |
| | 충청남도 당진시 원당동 [도로명주소] 충청남도 당진시 밤절로 51 | 1172 파크빌 2차 아파트 206동 | 아파트 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 1층 | 379.69 | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | 철근콘크리트구조 2층~10층 각 동일 | 463.72 | | | |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 | | | 철근콘크리트구조 2층 203호 | 84.727 | 84.727 | 230,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) |
| | 토지의 표시: 1.충청남도 당진시 원당동 | 1172 | 대 | 제3종일반주거지역 | 23,173.5 | | | |
| | 대지권의 종류: | | | 1.소유권 | 51.6786 | | | |
| | 대지권의 비율: | | | 1. | ----- | 51.6786 | | |
| | | | | | 23,173.5 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토지: | 46,000,000 | |
| | | | | | 건물: | 184,000,000 | | |

(구분건물)감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구 조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|-----|----|----------|-------------|--------|----|----------------|----|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| | 합계 | | | 이 하 | 여 백 | | ₩230,000,000.- | |

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 당진시 원당동 소재 "원당초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.

2. 교통상황

대상물건까지 제반차량 진·출입 가능하며, 인근 노변으로 버스정류장이 소재하고 운행횟수 및 배차간격 등을 감안하면 대중교통상황은 무난함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 내 제2층 제203호로서,
외 벽 : 몰탈 위 수성페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배 등 마감,
창 호 : 하이새시 창호임.

4. 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 소화전, 승강기, 난방설비 등 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 사다리형 평지로서, "아파트" 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 인접 도로와의 연계 원활함.

구분건물 감정평가요항표

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

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m) (접합), 종로2류(폭 15m~20m) (접합),
가축사육제한구역(2024-12-12) (전부제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

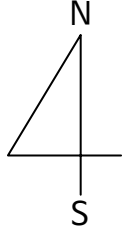
9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역위치도

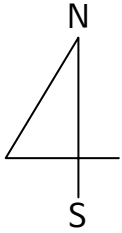


소재지

충청남도 당진시 원당동 1172 파크빌2차아파트
제206동 제2층 제203호



상세 위치도

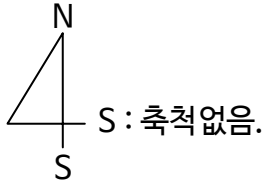


소재지

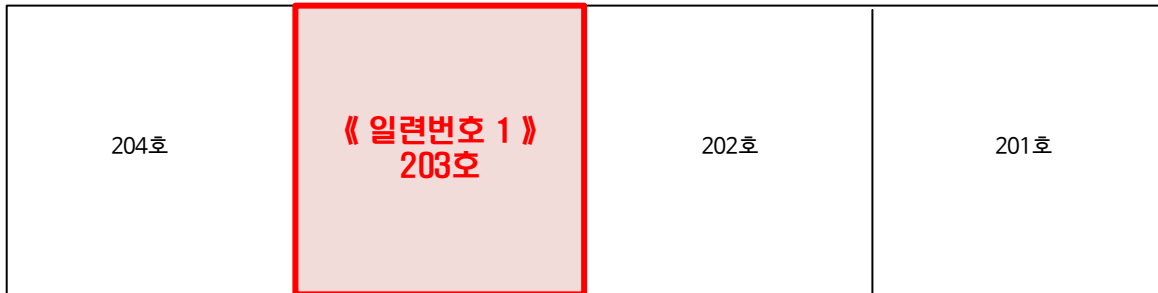
충청남도 당진시 원당동 1172 파크빌2차아파트
제206동 제2층 제203호



건물이용상황 및 임대상황



[파크빌2차아파트 제206동 제2층 제203호]



《 호별배치도 및 내부구조도 》

사 진 용 지



[본건 전경]



[주변 전경]



(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
(경 유)
참 조 : 경매5계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

-
- 저희 (주)삼창감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
 - 관련문서 2025-05-12자 귀 제 『2025타경51182』호로 의뢰하신 "최은정 소유물건(2025타경51182)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인
총 남 지 사 장

수수료 청구서

대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

삼창 제 P20252-05025 호

—금육십오만팔천구백원정

₩658,900

의뢰문서번호 : 2025타경51182

의뢰일자 : 2025.05.12

건명 : 최은정 소유물건(2025타경51182)

청구내역

| 과목 | 금액 | 비고 |
|----------|---------|---|
| 가. 평가수수료 | 313,600 | $(250,000 + (180,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.7 \approx 313,600$ |
| 나. 여비 | 272,000 | |
| 물건조사비 | 10,000 | 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 1,000 |
| 공부발급비 | 2,000 | |
| 기타실비 | 2,000 | |
| 특별용역비 | | |
| 소계 | 286,000 | |
| 공급가액 | 599,000 | * 1,000원미만절사 |
| 부가가치세 | 59,900 | |
| 합계 | 658,900 | |
| 기납부착수금 | | |
| 정산청구액 | 658,900 | |

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 312-85-49918

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

하나은행-두정동지점 : 736-910005-40705

(주)삼창감정평가법인 충남지사

(주)삼창감정평가법인

충남지사장