

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이근태 소유물건
(2024타경59990)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 윤규석

감정평가서번호: TA2-2410-3011

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)감정평가법인 태인 대전충남지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김혜원
김혜원



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영

(서명또는인)



감정평가액 **일억사천만원정(₩140,000,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이근태 (2024타경59990)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.02 ~ 2024.11.21	2024.11.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
다세대주택	1세대	1세대	다세대주택	1세대	-	140,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩140,000,000

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

심사자 : 감정평가사
차진영

차진영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 원당동 소재 "당진시농업기술센터" 북동측 근거리에 위치하는 부동산(구 분건물, 통칭 '디바인힐스 스토리 10' 제1층 제102호)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 21일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 11월 2일 ~ 2024년 11월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가 방법

본건은 구분소유 부동산으로서 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별층별 효용 등 제반 가치형성요인과 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건 전유면적의 제외부분인 ‘확장형 발코니 및 기타부분(주차장 내에 설치되어있는 세대별 소규모 창고)은 거래관행 등을 감안하여 본건에 포함하여 감정평가하였으므로 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 이해관계인의 폐문부재 등 사유로 인해 내부를 확인하지 못하였으므로 내부 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물 현황도 및 외부관찰 등에 의해 표시하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 원당동 600-15	건물명	통칭 '디바인힐스 스토리 10'
구 조	철근콘크리트구조	사용승인일	2017.09.29
주 용도	다세대주택	층수	지하 1 / 지상 4층

일련 번호	층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제1층 제102호	다세대주택	67.08	27.35	94.43	79.50	71.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점
							사용승인일
가	원당동 600-** (디바인힐스 스토리)	제1층 제10*호	다세대 주택	56.29	120,000,000	2,131,817	2024.05.01
							2016.12.22
나	원당동 600-** (디바인힐스 스토리)	제4층 제40*호	다세대 주택	56.29	130,000,000	2,309,469	2024.03.**
							2016.12.22
다	원당동 600-** (디바인힐스 스토리)	제3층 제30*호	다세대 주택	65.68	170,000,000	2,588,307	2023.11.**
							2017.07.10
라	원당동 600-** (디바인힐스 스토리)	제3층 제30*호	다세대 주택	67.08	128,000,000	1,908,169	2023.11.**
							2017.11.13

나. 거래사례의 선정

상기 사례 중 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 가>를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

<거래사례 가>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하였음. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였음.

구분	지역	유형	적용시점	매매가격지수	시점수정치
대상물건	충청남도	연립다세대	2024년 10월	96.8	0.99588
거래사례			2024년 4월	97.2	

※ 기준시점 : 2024.11.21, 2024년10월 지수를 적용 함.

거래시점 : 2024.05.01, 2024년04월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목(주거용)

항 목	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	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(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 산정

대상물건	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용(동별), 전유부분의 면적 등)에서 열세함.						

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 결정

일련번호	층·호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제1층 제102호	2,131,817	1.00	0.99588	0.980	2,080,573

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	제1층 제102호	2,080,573	67.08	139,564,837	140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

가. 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점		감정평가 목적
					단가(원/전유㎡)	총액	사용승인일	시점	
마	원당동 600-**-** (디바인힐스 스토리)	제2층 제20*호	다세대 주택	67.08	180,000,000	12,600,000,000	2024.06.04	2024.06.04	법원 경매
					2,683,363	180,000,000	2017.09.29	2017.09.29	
바	원당동 600-**-** (디바인힐스 스토리)	제3층 제30*호	다세대 주택	56.20	177,000,000	10,002,000,000	2023.02.24	2023.02.24	법원 경매
					3,149,466	177,000,000	2016.12.22	2016.12.22	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
다세대주택	1층	1,500,000 ~ 2,500,000	본건 인근

다. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 당진시	최근1년	다세대	17	52.67	13.49

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

대상물건		시산가액	감정평가액(원)	비 고
일련번호	층·호	거래사례비교법(원)		
1	제1층 제102호	140,000,000	140,000,000	-
합 계		-	140,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

필련 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 원당동	600-15	공동주택 (다세대)	철근콘크리트구조 평슬래브 및 기타지붕 (징크) 지하1층, 지상4층				
	[도로명주소] 충청남도 당진시 송산로 270-42			지1층	157.44			
				1층	157.44			
				2층	157.44			
				3층	157.44			
				4층	157.44			
	1. 충청남도 당진시 원당동	600-15	임야	계획관리지역	636			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	67.08	67.08	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	1			
				----- 대지권	636x- 8	79.5		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,000,000 98,000,000		
	합 계					₩140,000,000.-		
			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 원당동 소재 "당진시 농업기술센터" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 및 기타지붕(징크) 4층건 내 제1층 제102호로서

외벽 : 석재타일, 노출콘크리트 및 징크 패널 마감 등

내벽 : 벽지마감 및 타일마감

창호 : 하이새시 이중창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실 겸 화장실2 등)으로 이용중이며, 지하층 주차장 부분에 각 세대별 소규모 창고가 설치되어 있음.

※내부이용현황은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 표시함.

(5) 설비내역

보통의 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 갖추.

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

북서측으로 완만하게 하향경사진 토지를 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 약 5미터 내외의 단지 내 아스팔트 포장도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(당진3동04 일반형), 가축사육제한구역(일부 제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(9) 공부와의 차이

본건 토지의 등기사항전부증명서상 지목은 "임야"이나 토지대장상 지목은 "대"이고, 현황 "다세대주택 건부지"로 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

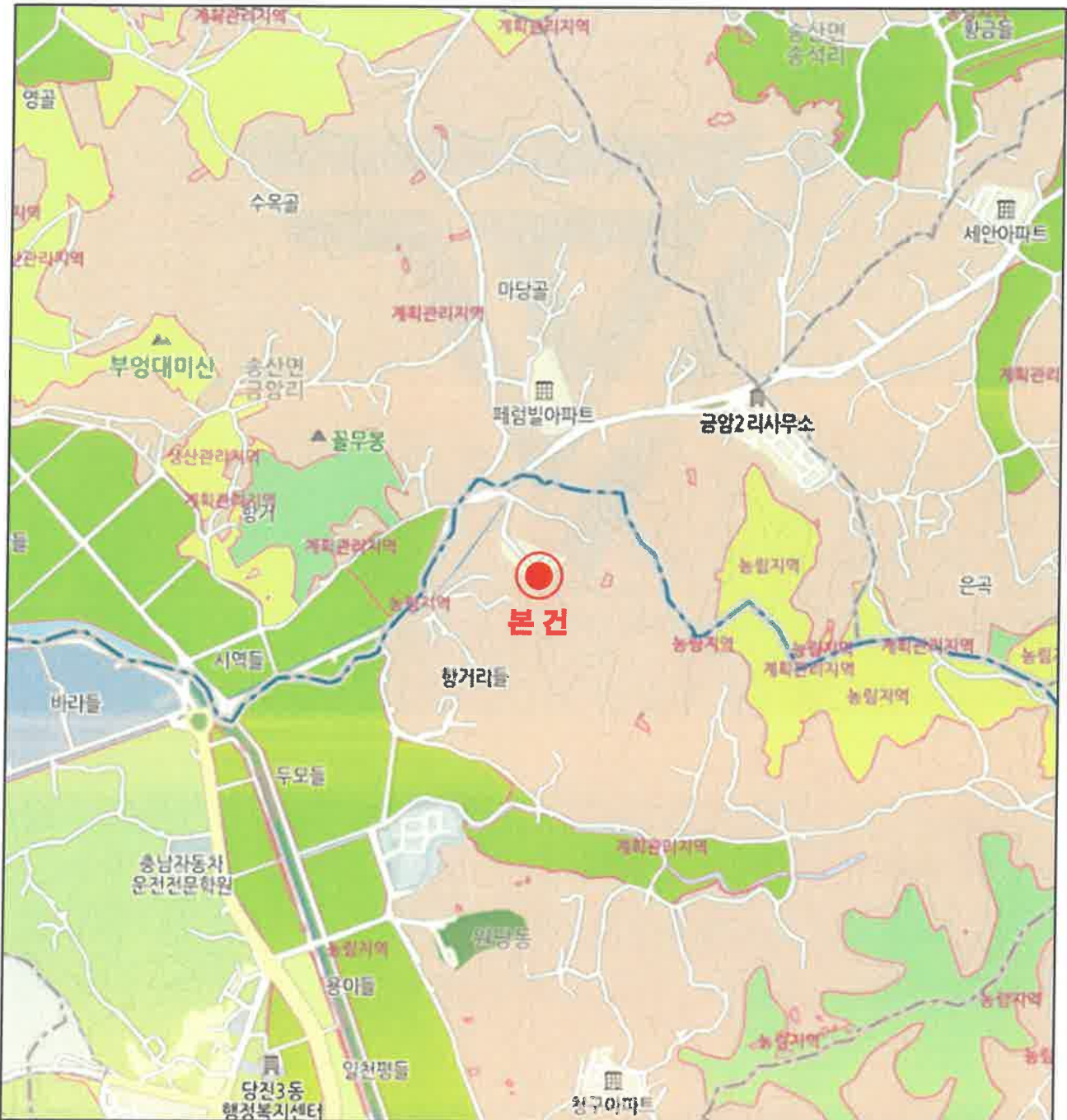
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

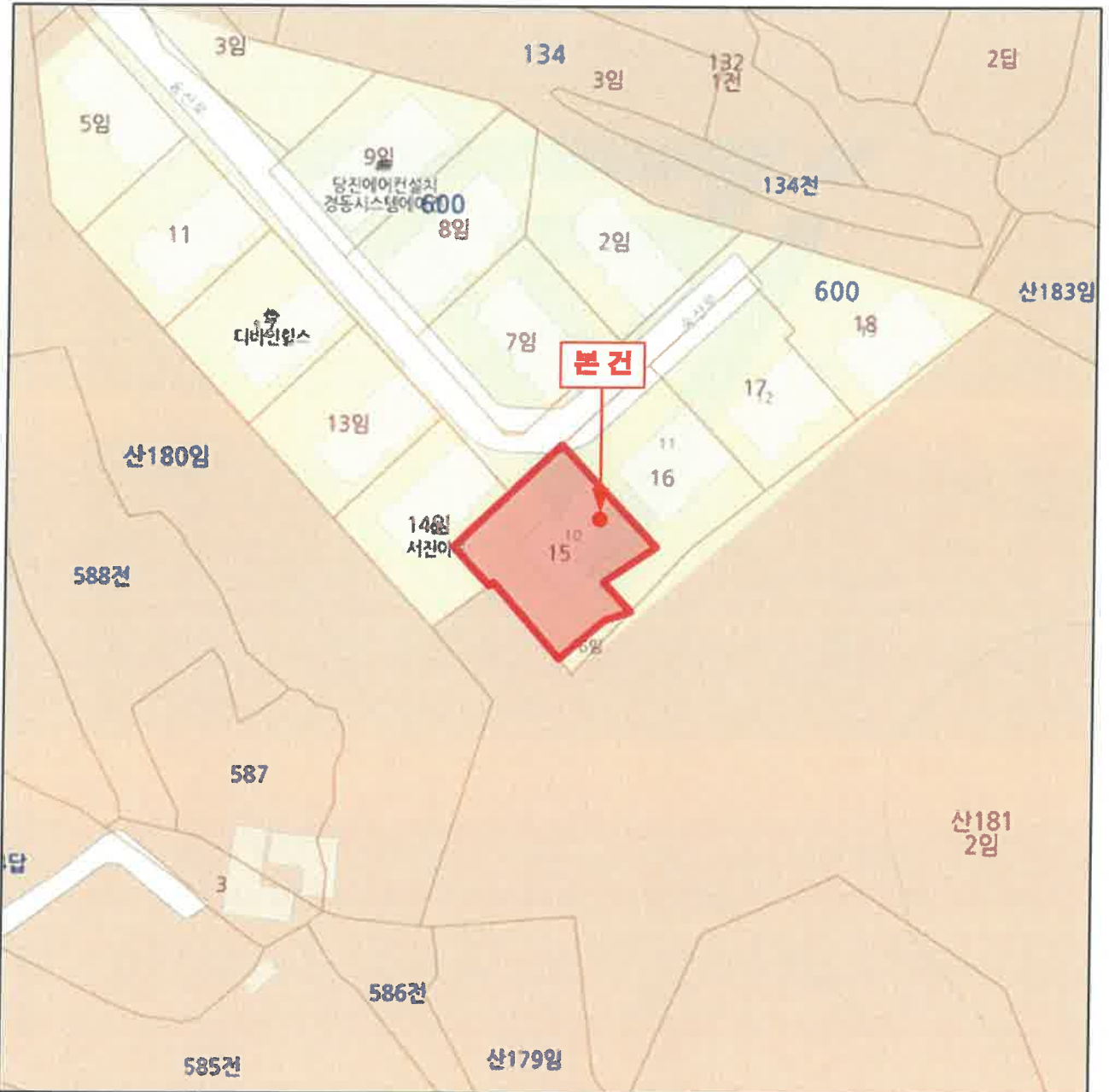
충청남도 당진시 원당동 600-15 제1층 제102호



상 세 위 치 도



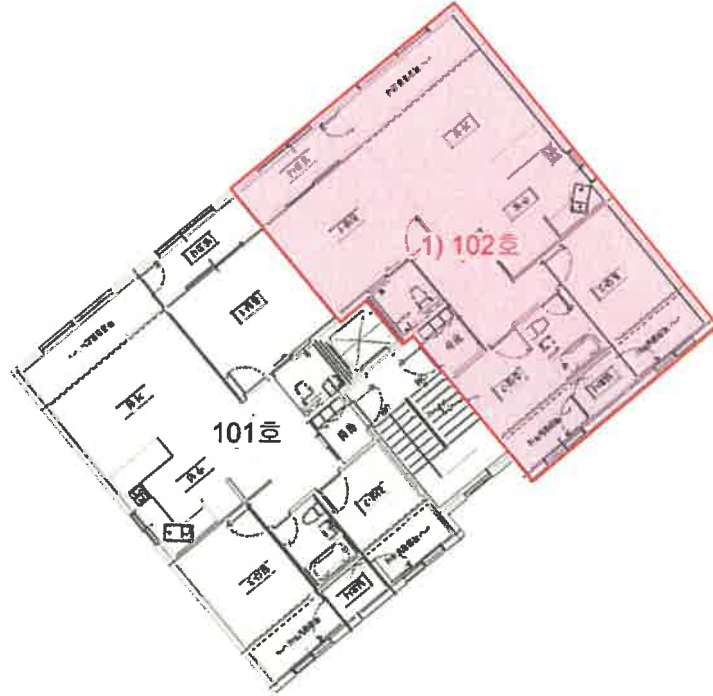
소재지 충청남도 당진시 원당동 600-15 제1층 제102호



범례 평가대상

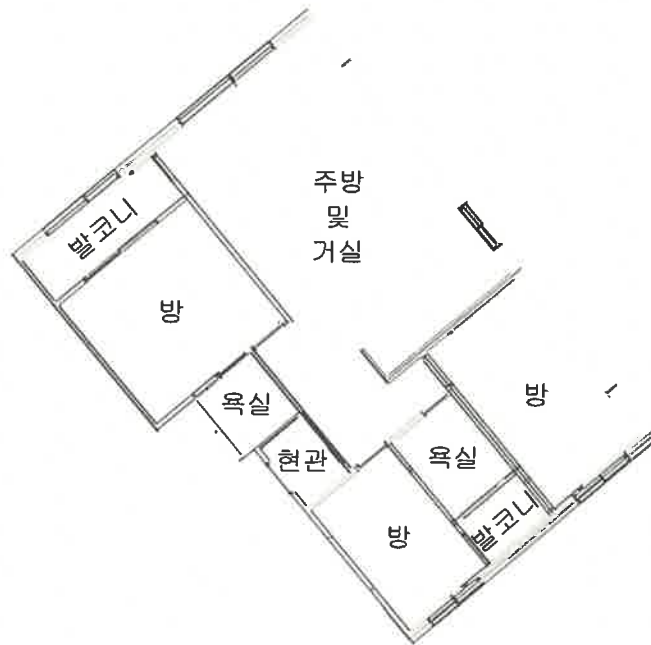
건물 평면도

호별배치도



내부이용도

[본건 : 충청남도 당진시 원당동 600-15 제1층 제102호]



사 진 용 지



본건이 속한 전체 1동 전경



본건 전경

사진용지



공동출입현관



본건 부속 창고

사 진 용 지



본건 주위환경 전경(북동측에서 촬영)