

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김신애 소유물건 2024타경60440
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정평가서번호	A241114-0678

## AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
안유라

안유라



감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김신애 (2024타경60440)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.14	2024.11.14
		작성일	2024.11.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	190,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩190,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
안주연

안주연



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 당진시 채운동 소재 "당진고등학교" 서측에 인접하여 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 대상물건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.14임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2024.11.14이며, 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거, 실지조사를 하여 대상물건의 존부, 의뢰목록 및 공부와 현황의 부합여부, 대상물건의 특성, 가치형성요인 등을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

- 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 평가전례, 인근 부동산 탐문 및 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 실제 이용상황과 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행 및 입찰 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법인 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 평가대상 물건 개요

소재지	충청남도 당진시 채운동 1124 [도로명 주소]충청남도 당진시 백암로 219-64				
건물명, 층, 호수	"채운공원휴먼빌아파트" 103동 3층 304호				
용도	아파트	사용승인일		2009.12.15	
동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
103동 3층 304호	84.6905	28.6535	113.3440	53.0934	75%

※ 공용면적은 건축물대장상 "주"부분 표기.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근지역 거래사례

구분	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1>	채운동 1124	채운공원휴 먼빌아파트	105동 1층 *호	84.6905	53.0934	170,000,000	2024.08.27
2>	채운동 1124	채운공원휴 먼빌아파트	105동 20층 *호	84.6905	53.0934	200,000,000	2024.05.17

※ 출처 : 한국부동산원

#### (2) 비교사례 선정

대상물건과 동일한 단지 내 거래사례로서 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 1>를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. 1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청남도 당진시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구분	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
2024	95.5	95.2	94.9	94.5	94	93.6	93.4	92.9	92.6

- 시점수정치의 산출

기간	시점수정치	비고
2024.08.27 ~ 2024.11.14	0.98932	2024.08.27 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 93.6 2024.11.14 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 92.6 시점수정치 : $92.6/93.6=0.98932$

## 6. 가치형성요인의 비교

(1) 가치형성요인의 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	- 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	- 건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
개별적 요인	- 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	- 기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인의 결정

일련 번호	비교 거래사례	단지외부 요인(A)	단지내부 요인(B)	개별적요인 (C)	기타요인 (D)	가치형성요인 (E)
1	1>	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100

대상물건은 비교사례 대비 개별적요인(층 등) 면에서 다소 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

일련 번호	거래금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요 인	면적 비교(m <sup>2</sup> )	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	170,000,000	1.00	0.98932	1.100	84.6905 /84.6905	185,002,840	190,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 가격참고자료

### 1. 인근 평가전례

구분	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
ㄱ	채운동 1124	채운공원휴먼빌아파트	106동 17층 *호	84.6905	53.0934	211,000,000	2023.11.15	법원 경매
ㄴ	채운동 1124	채운공원휴먼빌아파트	105동 20층 *호	84.7843	53.1522	207,000,000	2023.10.16	법원 경매

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보체계

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

시세수준	유사면적 구분건물 시세는	2억원	내외 수준임.
------	---------------	-----	---------

### 3. 아파트 낙찰가율 통계분석

구분	충청남도	당진시
1년간 평균	78.7	72.7
6개월 평균	81.3	74.9

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매정보 / 단위 : %

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련번호	전유면적(m <sup>2</sup> )	산출가격(원)	결정가격(원)
1	84.6905	185,002,840	<b>190,000,000</b>
합계		<b>190,000,000</b>	

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격 수준, 인근 낙찰가율 및 최근 시장동향 등을 종합고려하여 상기와 같이 대상물건의 가격을 결정함.

# 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)  1	(1동의 건물의 충청남도 당진시 채운동  [도로명주소] 충청남도 당진시 백암로 219-64	표시) 1124 채운공원 휴먼빌 아파트 103동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  1~16층(각)  지하1층  지하2층  지하주차장-1  지하주차장-2  종합복지관  경비실	449.005		190,000,000	비준가격 공용면적 포함
					118.1746			
					108.269			
					8,226.4157			
					351.245			
					990.5605			
					9.72			
	(대지권의 "	목적인 1124	토지의 대	표시) 제2종 일반주거지역	23,847.4			
	(전유부분의 "	건물의 1124 위 지상	표시)	(내) 철근콘크리트구조 3층 304호  소유권 (1) x --- 대지권	84.6905  53.0934 23,847.4x--- 23,847.4	84.6905  53.09		
	<b>합 계</b>							<b>₩190,000,000.-</b>
			이	하	여	백		

토지·건물  
 토 지 : 38,000,000  
 건 물 : 152,000,000

# 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

대상물건은 충청남도 당진시 채운동 소재 "당진고등학교" 서측에 인접하여 위치하는 부동산으로서, 주변은 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근으로 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통 및 도로교통 이용상황은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 아파트 내 3층 304호로서,  
(사용승인일자: 2009. 12. 15)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내부: 인테리어 마감 등,  
창호: 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

현황 아파트(방3, 주방, 거실, 욕실2 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전설비, 승강기시설, 주차장시설 등이 되어 있음.

# 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

부정형평지로서, 현황 아파트건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측에 위치하는 왕복4차선 포장도로(백암로)를 통해 단지내 공도와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-24)(변경고시)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(당진고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(당진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.

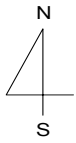
## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

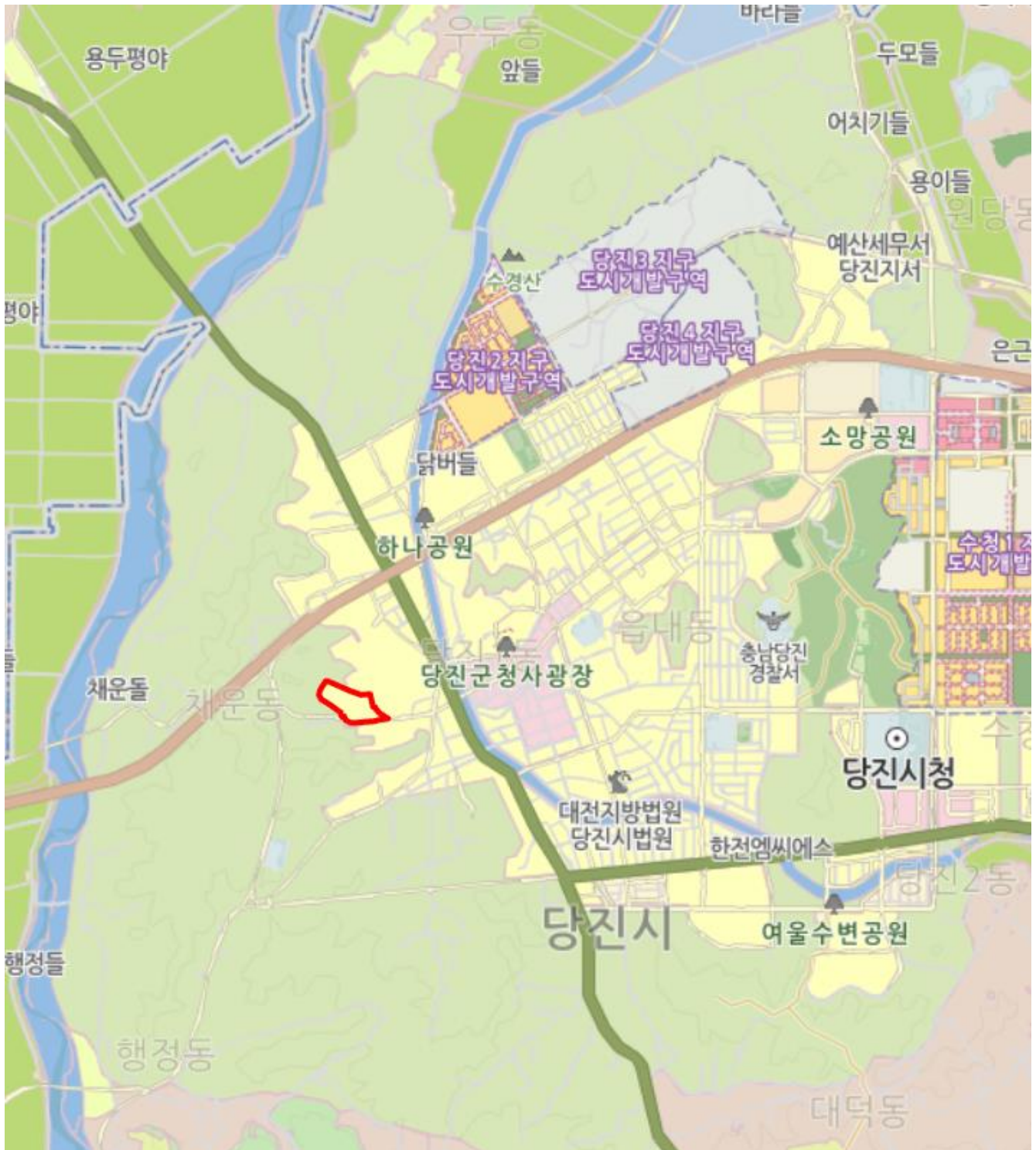
임대관계는 미상임.

# 광역위치도

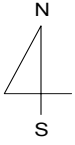


소재지

충청남도 당진시 채운동 1124  
 "채운공원휴먼빌아파트" 103동 3층 304호  
 [도로명 주소] 충청남도 당진시 백암로 219-64

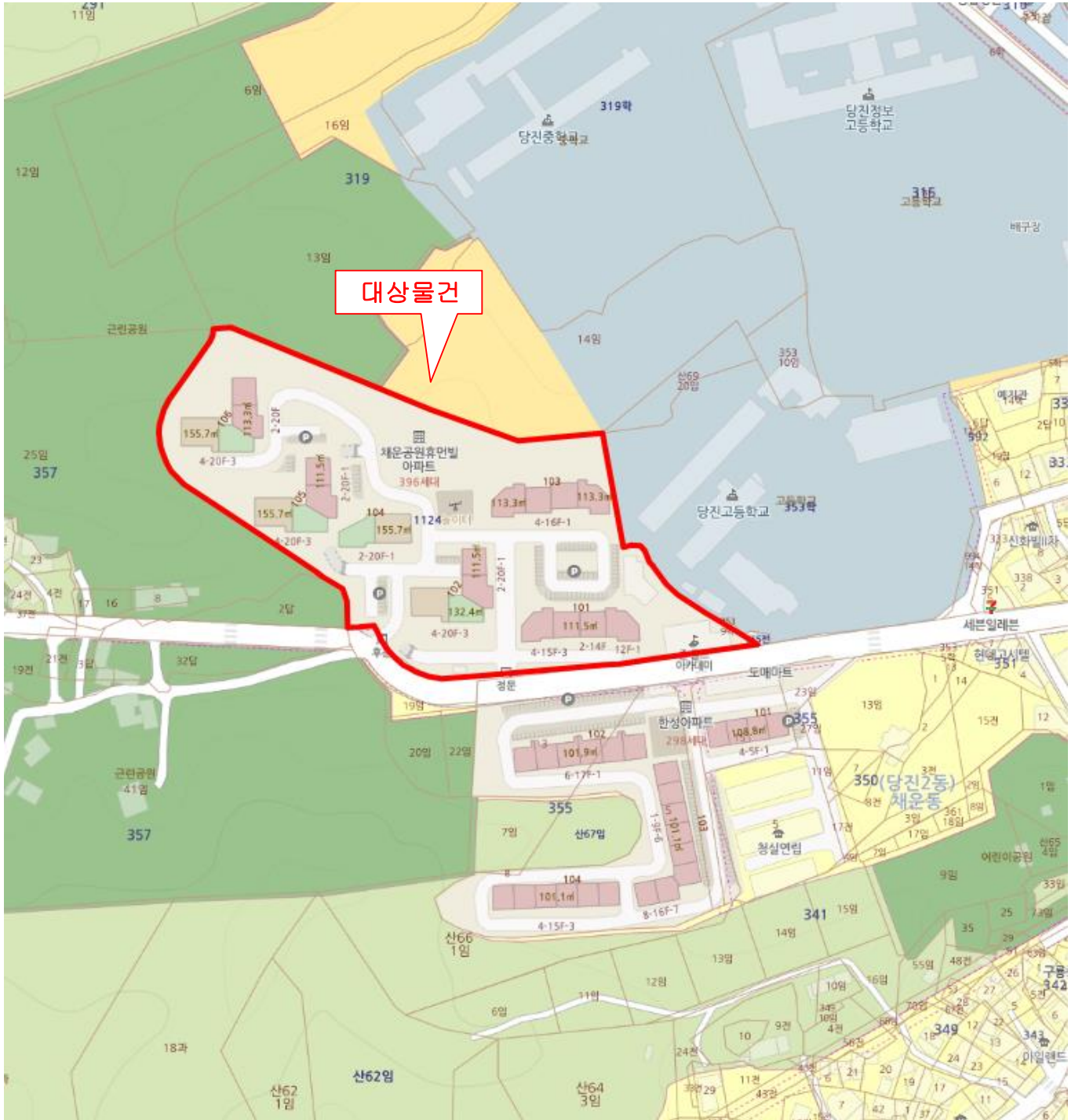


# 상 세 위 치 도



소재지

충청남도 당진시 채운동 1124  
"채운공원휴먼빌아파트" 103동 3층 304호  
[도로명 주소] 충청남도 당진시 백암로 219-64



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경

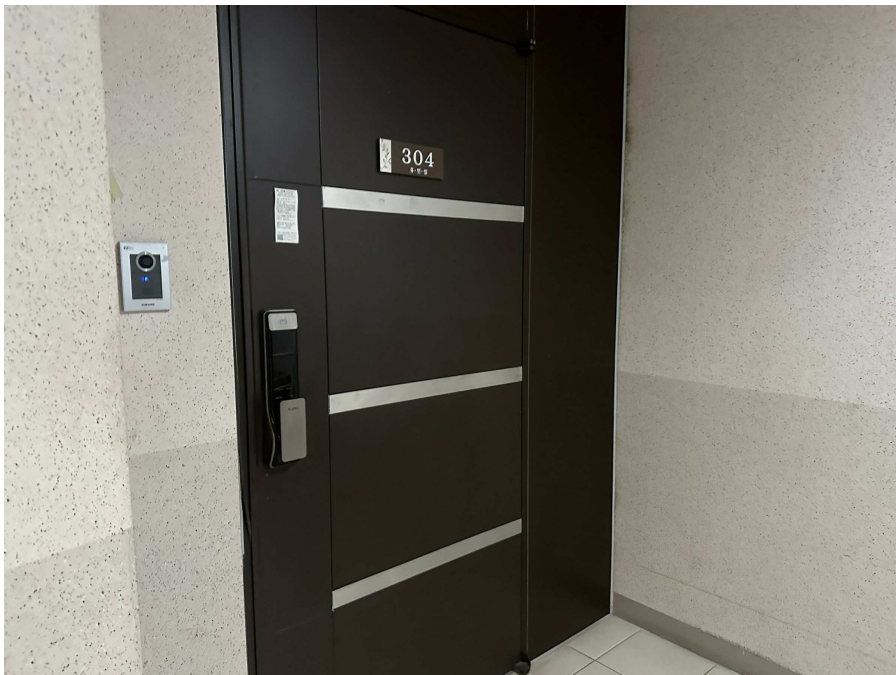


1층 공동현관문

# 사 진 용 지



승강기 설비



본건 현관

# 사 진 용 지



지하주차장 입구



단지 정문

# 사 진 용 지



단지 전경



주위환경(남측 도로)