

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

건명 : 주식회사 로얄네트워크 소유물건 (2025타경50976)

번호 : 삼창 제 P20252-02050 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	일억육천일백만원정 (₩161,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 (경매4계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 로얄네트워크 (2025타경50976)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025. 02. 21	2025. 02. 21	2025. 02. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	161,000,000
	합계					₩161,000,000
	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 송산면 유곡리 소재 '유곡초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '당진엠코타운' 제111동 제10층 제1001호로서, 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 현황도를 참고하여 기재하였는 바, 업무진행시 참고바람.
- 다. 대상물건의 토지건물 배분비율은 한국감정평가사협회에서 발행한 경매감정평가실무의 주거용 집합건물 토지 건물 배분표를 참작하였음.

### 5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 2월 21일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 2월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	충청남도 당진시 송산면 유곡리 861							
건물명 및 층·호수	당진엠코타운 제111동 제10층 제1001호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	제2종일반주거지역		46,994	8,233.8956	-/15		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		2013.05.27	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)	111/10/1001	84.8896	57.7401	142.6297	54.6264	공동주택(아파트)
합 계		84.8896	57.7401	142.6297	54.6264	-

# 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	유곡리 000	000/000/000	84.9464	법원경매	2024.07.30	154,000,000
					2013.05.27	(약 1,810,000)
②	유곡리 000	000/000/000	84.9797	법원경매	2024.12.24	153,000,000
					2013.05.27	(약 1,800,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	유곡리 000	000/000/000	84.8896	2023.06.07	160,000,000	등기사항 전부증명서
				2013.05.27	(약 1,880,000)	
㉡	유곡리 000	000/000/000	84.8896	2024.09.27	155,000,000	등기사항 전부증명서
				2013.05.27	(약 1,830,000)	
㉢	유곡리 000	000/000/000	84.9464	2023.11.22	154,000,000	등기사항 전부증명서
				2013.05.27	(약 1,810,000)	
㉣	유곡리 000	000/000/000	84.9464	2022.09.23	172,000,000	등기사항 전부증명서
				2013.05.27	(약 2,020,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	1,900,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충남			당진시			송산면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	76.75	77.99	768	78.34	77.77	66	76.81	79.09	7

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례<sup>㉔</sup>을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉔	유곡리 000	000/000/000	84.9464	2022.09.23	172,000,000	등기사항 전부증명서
				2013.05.27	(약 2,020,000)	

#### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉔

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

1) 시점수정치 산출 (2022.09.23~2025.02.21)

$$\frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2022\text{년 } 08\text{월}} = \frac{97.9}{106.3} \approx 0.92098$$

- ※ 기준시점 : 2025.02.21, 2025년 01월 지수를 적용 함.
- ※ 거래시점 : 2022.09.23, 2022년 08월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.92098)

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	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(복도식/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	1.02	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	2,020,000	1.000	0.92098	1.020	1,897,587

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	111/10/1001	84.8896	54.6264	1,897,587	161,085,401	161,000,000
합 계		84.8896	54.6264	-	-	161,000,000

## 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 건물의표시	861 당진 엠코타운 제111동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조				
	(철근)콘크리트지붕							
	15층							
	1층			561.6996				
	2층			548.014				
	3층			548.014				
	4층			548.014				
	5층			548.014				
	6층			548.014				
	7층			548.014				
	8층			548.014				
	9층			548.014				
	10층			548.014				
	11층			548.014				
	12층			548.014				
	13층			548.014				
	14층			548.014				
15층	548.014							
	전유부분의 건물의표시			철근콘크리트구조				
	대지권의목적인 토지의표시			10층 1001호	84.8896	84.8896	161,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	토지의표시: 1. 충청남도 당진시 송산면 유곡리	861	대	제2종 일반주거지역	46,994			
	대지권의종류:			1. 소유권	54.6264			
	대지권의비율:			1.	----- 46,994	54.6264		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 32,200,000 128,800,000	
	<b>합계</b>						<b>₩161,000,000.-</b>	
				이하	여백			

## 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

본건은 충청남도 당진시 송산면 유곡리 소재 '유곡초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설, 상업나지 등이 혼재하는 등 주위 제반환경 및 입지조건은 보통임.

### 2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

### 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제10층 제1001호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등  
창호: 새시 창호 등임.

### 4. 이용상태

아파트로 이용중임.

### 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

정방형토지로서, 건부지(아파트)로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 진출입이 가능하며, 인접도로를 통해 인근 간선도로와의 연계가 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

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 일반산업단지(송산2일반산업단지)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 기타(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)

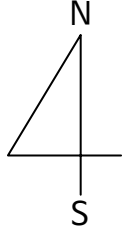
### 9. 공부와의 차이

--.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

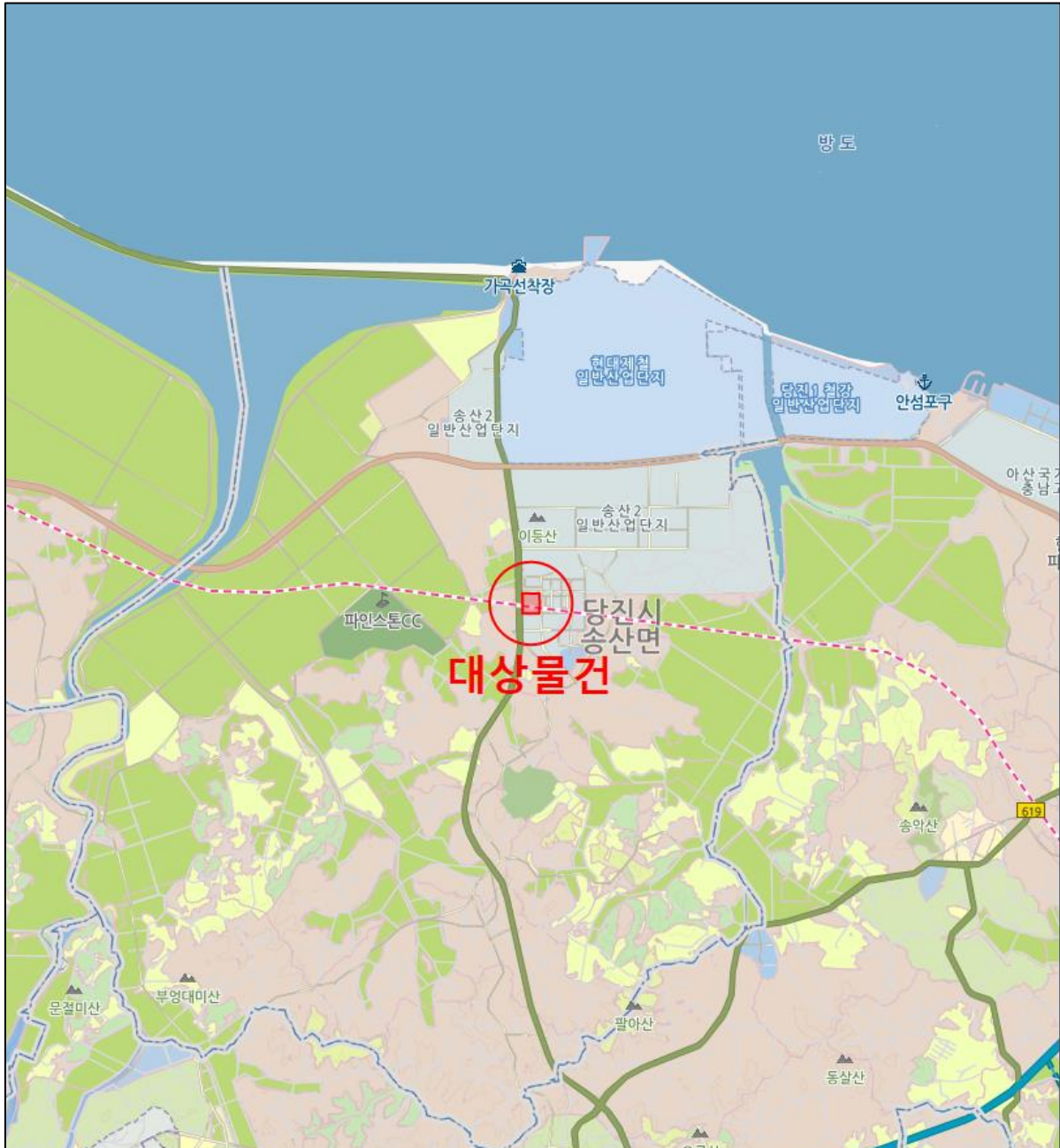
--.

# 광역위치도

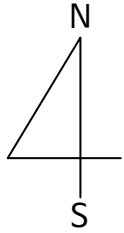


소재지

충청남도 당진시 송산면 유곡리 861  
당진엠코타운 제111동 제10층 제1001호

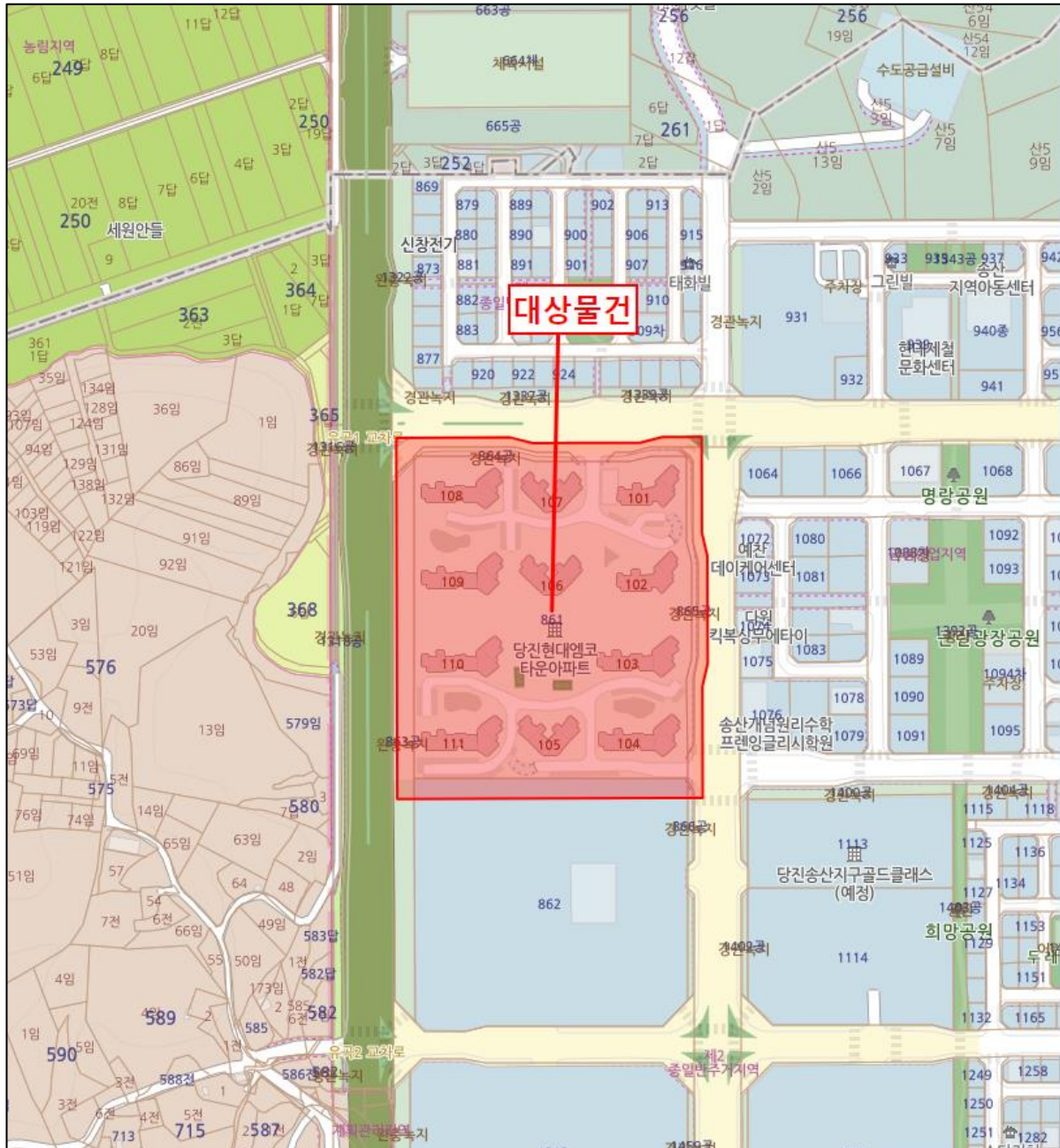


# 상세위치도

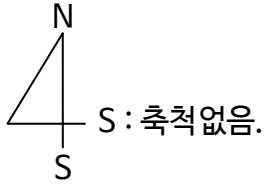


소재지

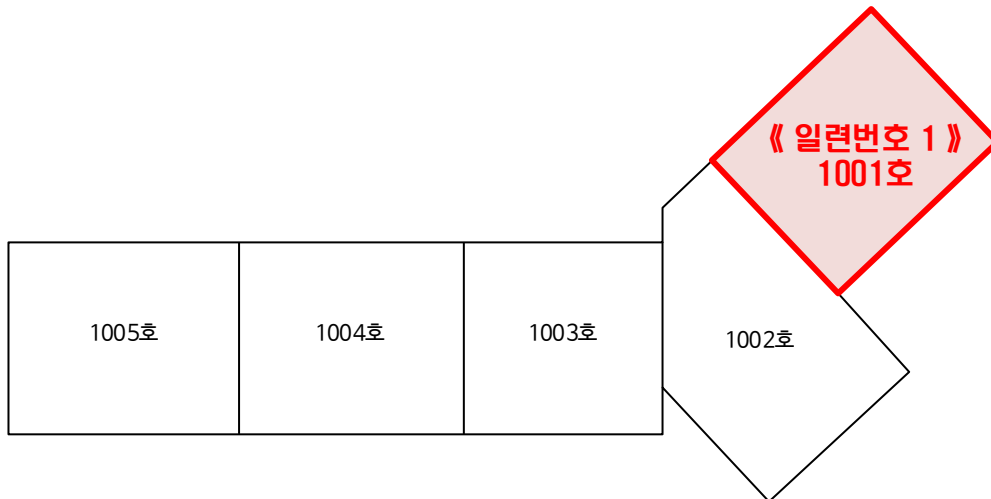
충청남도 당진시 송산면 유곡리 861  
당진엠코타운 제111동 제10층 제1001호



## 건물이용상황 및 임대상황



[당진엠코타운 제111동 제10층 제1001호]



《 호별배치도 및 내부구조도 》

사 진 용 지



[ 본건 주위 환경 ]



[ 본건 소재 건물 전경 ]

사 진 용 지



[ 본건 소재 건물 출입구 ]



[ 본건 전경 ]



# (주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진  
(경 유)  
참 조 : 경매4계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 저희 (주)삼창감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 관련문서 2025-02-17자 귀 제 『2025타경50976』호로 의뢰하신 "주식회사 로얄네트워크  
소유물건(2025타경50976)"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

시행 삼창P20252-02050호 (2025. 02. 21)

우)31156 충남 천안시 서북구 불당22대로 86, 507호(불당동, 마블러스스타워) 전화 041-567-1400 FAX 041-568-7600

(세금계산서) 전화 (041)567-1400 FAX (041)-568-7600 E-mail : samchang14@wehago.com <http://www.isamchang.com>

# 수수료 청구서

대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

삼창 제 P20252-02050 호

—금사십팔만사천원정

₩484,000

의뢰문서번호 : 2025타경50976

의뢰일자 : 2025.02.17

건명 : 주식회사 로얄네트워크 소유물건 (2025타경50976)

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나. 여비	136,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 1,000
기타실비	2,000	
특별용역비		
소계	150,000	
공급가액	440,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	44,000	
합계	484,000	
기납부착수금		
정산청구액	484,000	

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