

# 감정평가서

건명	이명희 소유물건(2025타경50971)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나250219-01-016

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

가나감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박종연

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명희 (2025타경50971)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.22	2025.02.19 ~ 2025.02.22	2025.02.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하여	-  백	200,000,000
	합계					₩200,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 대덕동 소재 "대덕 초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 22일로 하였습니다.

### 4. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2025.02.19. ~ 2025.02.22.일입니다.

### 5. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 6. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

(3) 본건 구분건물은 현장방문시 이해관계인이 부재하여 내부확인이 불가능하였는 바, 집합건축물대장상 현황도면, 인근 부동산중개업소 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

### 7. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 근거로 작성하였습니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건 개요

소재지			충청남도 당진시 대덕동 1876 [도로명주소 : 충청남도 당진시 대덕1로 102]				
건물명			당진대덕수청시티프라자움1차				
용도			공동주택(아파트)	사용승인일		2010.10.29.	
기호	동	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제105동	제2층 제205호	59.9589	19.9871	79.9460	43.4779	75.0

\* 상기 공용면적은 주공용면적임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	대덕동 1876	당진대덕수청시티프라자움1차 10*동	3/30*	59.9589	43.4779	205,000,000	2024.07.12.
							2010.10.29.
#2	대덕동 1876	당진대덕수청시티프라자움1차 10*동	2/20*	59.9589	43.4779	180,000,000	2024.08.24.
							2010.10.29.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 비교사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 기준시점 이전 비교적 최근에 거래 및 소유권 이전등기를 완료한 사례로 <사례 #1>를 선정하였습니다.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “충청남도 당진시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.
- 월별 충청남도 당진시 아파트매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

#### 아파트

지역 : 충청남도 당진시(24.07.12~25.02.22)

거래시점 : 2024.07.12, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.22, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.07.12 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 94.0

2025.02.22 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 91.7

시점수정치 :  $91.7/94.0 \approx 0.97553$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 단지외부요인은 동일함.
단지내부 요인	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	같은 단지 내에 소재하는 바 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대상은 거래사례 대비하여 호별요인이 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 대상의 기타 가치에 영향을 미치는 요인은 유사함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례 가격	거래사례 전유면적	거래사례 전유면적 기준단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 기준단가 (원/㎡)
1	205,000,000	59.9589	3,419,009	1.00	0.97553	1.000	3,335,000

기호	전유면적 기준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,335,000	59.9589	199,962,932	200,000,000

### III. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

인근 유사부동산의 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보체계]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액	평가 목적	평가지점
							사용승인일
대덕동 1876	당진대덕 수정시티 프라자움1차 10*동	9/90*	59.9764	43.4906	216,000,000	경매	2024. 11. 26.
							2010. 10. 29.

#### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)에 의해 거래사  
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평  
가액을 결정하였습니다.

### 3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동 · 층 · 호수	평가금액(원)
1	충청남도 당진시 대덕동 1876  [도로명 주소] 충청남도 당진시 대덕1로 102	당진대덕수청시티 프라자움1차	제105동 제2층 제205호	200,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	충청남도 당진시 대덕동	1876 당진대덕 수청시티 프라디움 1차 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상16층				
	[도로명주소]			1층	118.1234			
	충청남도 당진시 대덕1로 102			2층~16층 각	320.2119			
	전유부분의	건물의	표시					
			제2층 제205호	철근콘크리트구조	59.9589	59.9589	200,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 충청남도 당진시 대덕동	1876	대	2종일반주거지역	16,881.9			
				1. 소유권/ 대지권	43.4779 ----- 16,881.9	43.4779		
					토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 40,000,000 160,000,000		
<b>합 계</b>							<b>₩200,000,000.-</b>	
			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 대덕동 소재 "대덕 초등학교" 동측 인근에 위치하는 당진대덕수청시티프라자 1차 제105동 제2층 제205호(전유면적 59.9589㎡)로서, 주위는 아파트, 근린생활시설, 공원 및 학교 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 대중교통 수단인 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 총층은 지하1층 지상16층 중 제2층 제205호(사용승인일 : 2010. 10. 29.)로서

- 외 벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
- 바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감
- 창 호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실, 주방, 발코니 등)으로 이용되고 있음.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 전기설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

사다리 평지인 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 주위로 간선도로와의 접근이 가능하고, 도로상태 및 주차여건은 보통시됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)  
가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
광구(25201)<광업법>, 배수구역<하수도법>

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

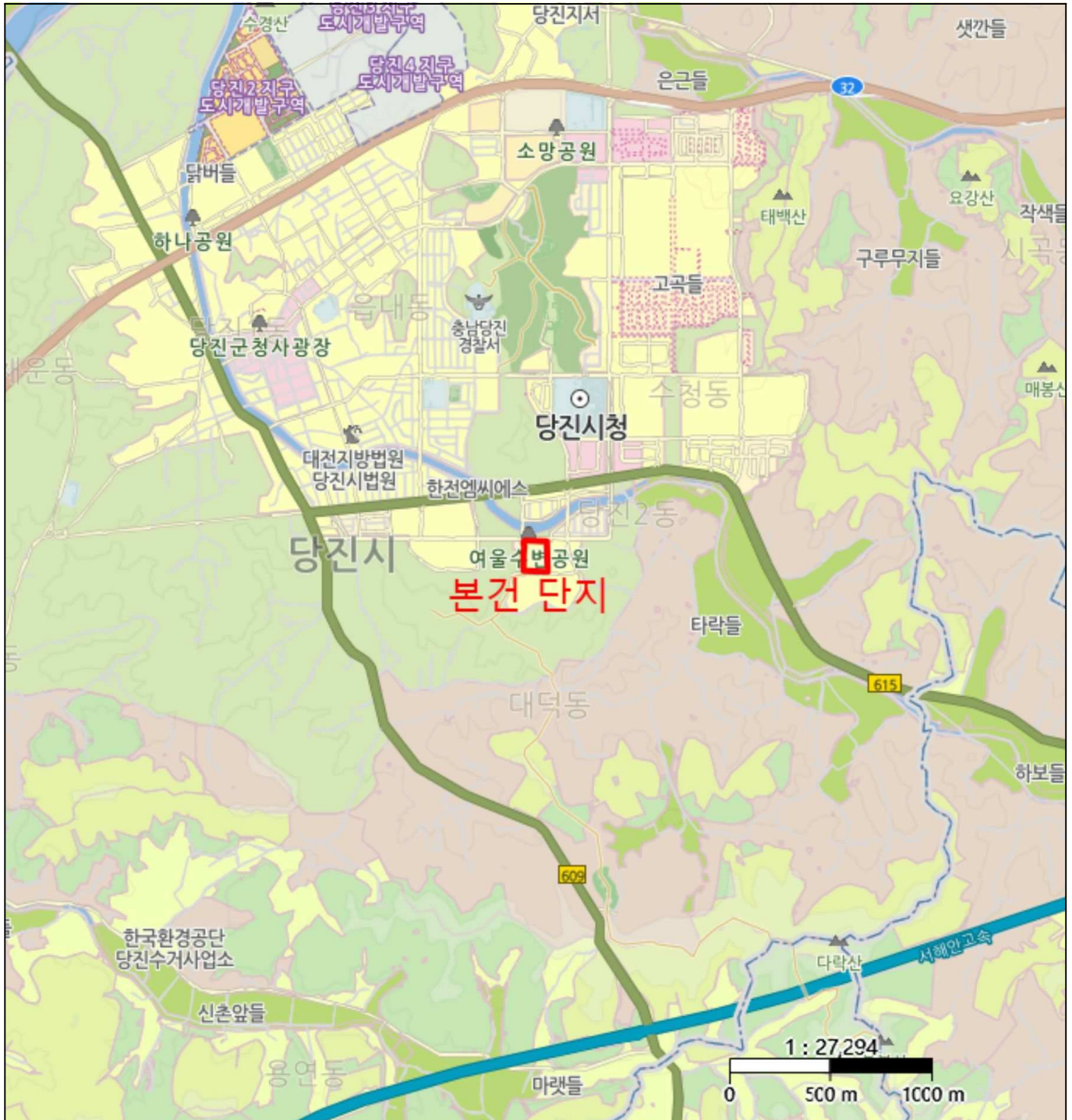
1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : --

# 광역위치도



소재지	충청남도 당진시 대덕동 1876 당진대덕수정시티프라디움1차 105동 2층 205호
-----	---



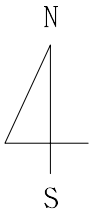
# 위치도



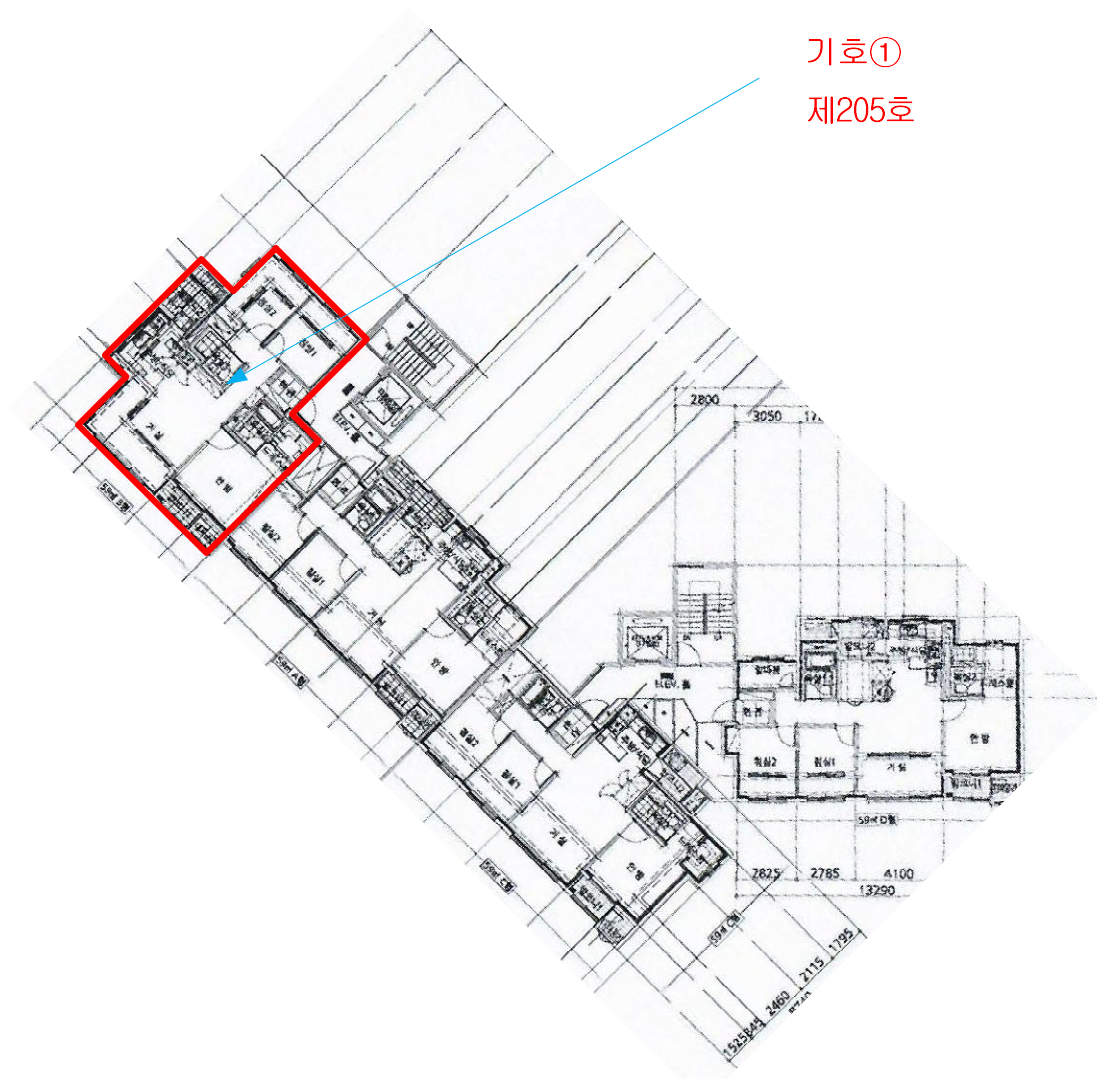
소재지	충청남도 당진시 대덕동 1876 당진대덕수청시티프라디움1차 105동 2층 205호
-----	---



# 호 별 배 치 도












No Scale



기호①  
제205호

[ 당진대덕수청시티프라자1차 제105동 제2층 ]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물



