

감정평가서

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 (2025타경51186)
건명	충청남도 당진시 읍내동 1061 하늘채아파트 제106동 제11층 1101호 [조국형 소유물건]
감정서번호	PA2504-3-1002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 충남지사

충청남도 아산시 탕정면 매곡로71번길 36-3, 101호

TEL.(041)533-4001

FAX.(041)549-4002

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안 태 훈

프라임감정평가법인(주) 충남지사 지사장 신동준 (서명또는인)

감정평가액	일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조국형 (2025타경51186)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.18	2025.04.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	179,000,000
	합계					₩179,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 '당진경찰서' 남측 인근에 위치하는 '하늘채파트 제106동 제11층 제1101호' 로서, 대전지방법원 서산지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 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 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 '구분건물감정평가명세표'에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는바 공부자료 및 탐문, 제반가격자료에 의거 평가하여 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- (3) 본건의 기준시점은 2025.04.18이며, 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 구분건물의 가격결정

1. 거래사례 및 평가전례(참고) 등

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	비고
A	당진시 읍내동 106* 하늘채아파트	10*동 7층 70*호	84.96	180,000,000	2025.02.18 (실거래가)
B	당진시 읍내동 106* 하늘채아파트	10*동 8층 80*호	84.96	176,000,000	2024.11.08 (경매평가)

※본건 단지 내의 거래사례로 대상물건과 비교적 물적 유사성이 높은 사례(A)를 선정함.

2. 가치형성요인의 비교

(1) 시점수정(충청남도 당진시(25.02.18~25.04.18), 아파트)

거래시점 : 2025.02.18, 2025년01월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.04.22, 2025년03월 지수를 적용 함

2025.02.18 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 91.7
2025.04.22 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 91.2

시점수정치 : $91.2/91.7 \approx 0.99455$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인의 비교

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 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
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인
개별요인의 비교	본건 구분건물은 거래사례(A) 대비 제반 개별요인 대등함.(1.000)

(3) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인비교 × 면적비교

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교		산정가액(원)	시산가액(원)
					본건	사례		
1	180,000,000	1.000	0.99455	1.000	84.96	84.96	179,019,000	179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가액 결정

(1) 감정평가액

물건 종류	기호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
구분 건물	1	84.961	43.315	179,000,000

(2) 가격결정의견

인근 유사구분건물의 거래사례를 기초로, 평가전례, 탐문 가격수준, 대상 구분건물의 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 대상 부동산의 가격을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서

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 충청남도 당진시 읍내동 [도로명주소] 충청남도 당진시 무수동7길 124	건물의 1061 하늘채 아파트 106동	[표시] 공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 18층				
				1층	269.8244			
				2층~17층 (각층)	446.8628			
				18층	251.1102			
	[전유부분의	건물의	[표시]	11층 1101호 철근콘크리트구조	84.961	84.961	179,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[대지권의 1.충청남도 당진시 읍내동	목적인 1061	토지의 대	[표시] 제2종일반주거지역	20,761			
	[대지권의	종류]		1.소유권				
	[대지권의	비율]		1.	43.315			
					-----	43.315		
					20,761			
	합 계						₩179,000,000.-	
			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 읍내동 소재 '당진경찰서' 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 근린생활시설, 관공서 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 18층 건물내
제11층 제1101호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
※ 자세한 사항은 건축물 현황도 참조.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 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

완경사지대내 자체 지반 등고평탄한 사다리형 토지로 공동주택(아파트) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 남측으로 약 25m, 서측으로 약 12m, 북측 및 동측으로 약 10m 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

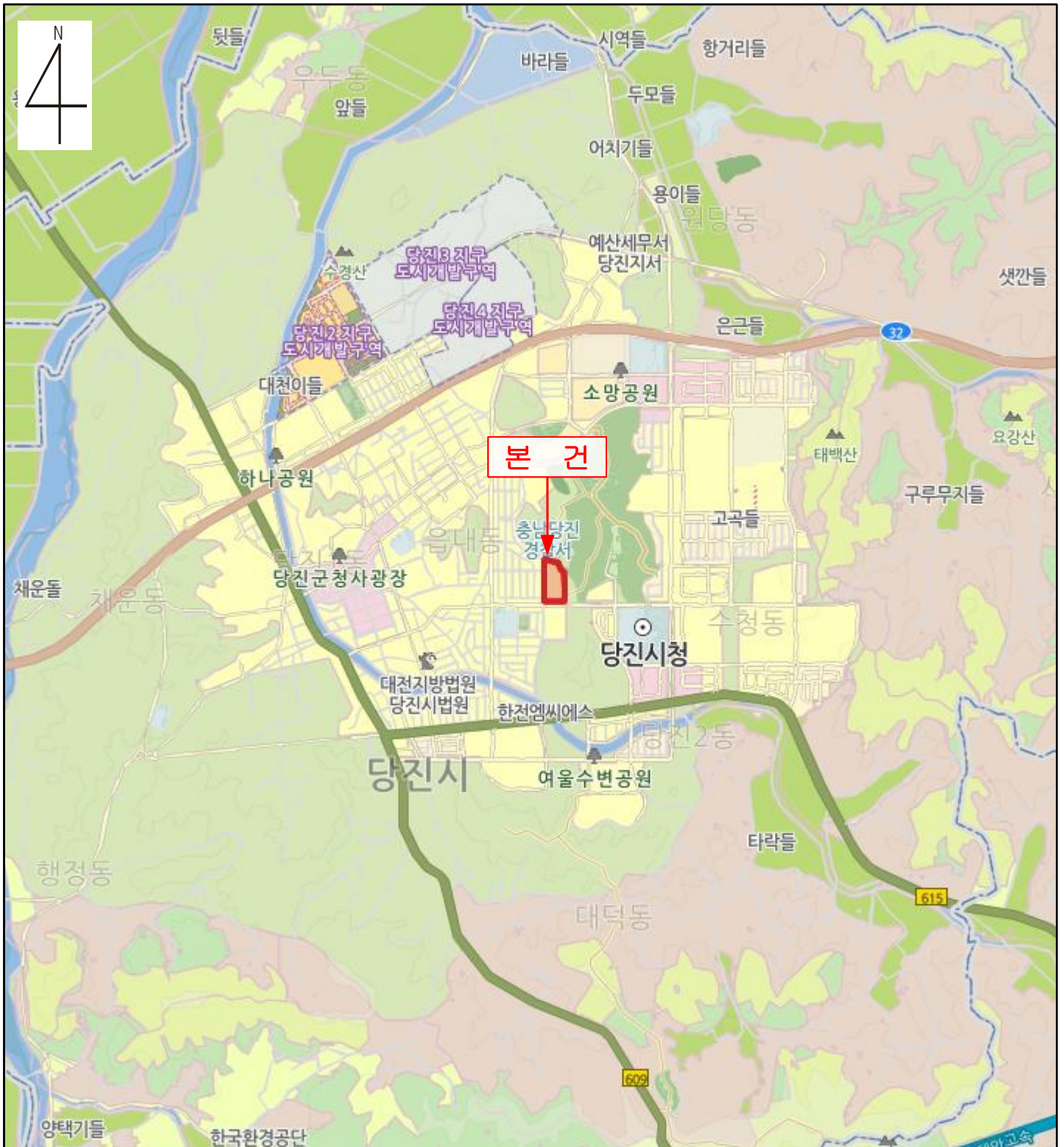
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

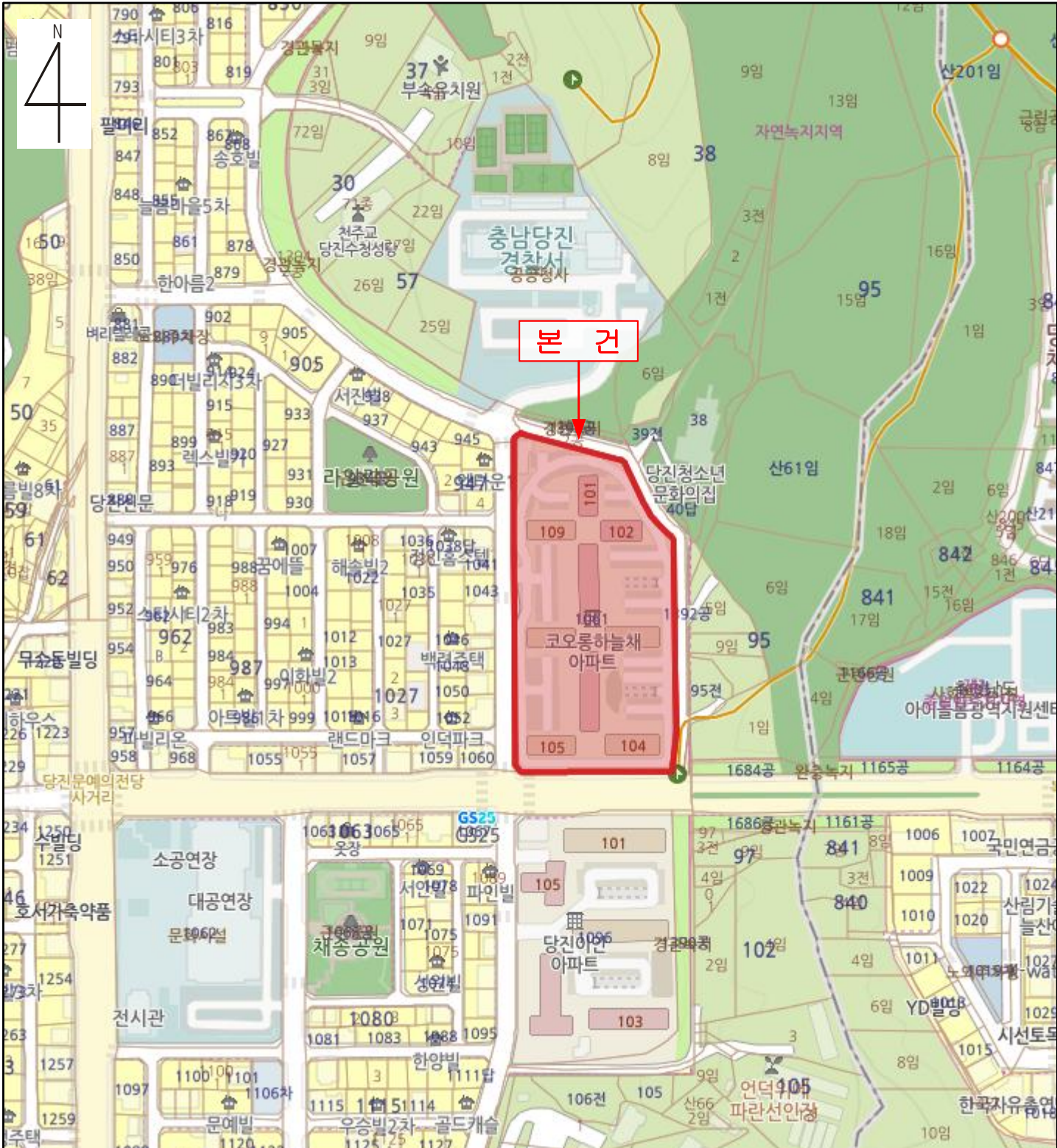
소재지

충청남도 당진시 읍내동 1061 하늘채아파트 제106동 제11층 제1101호



상 세 위 치 도

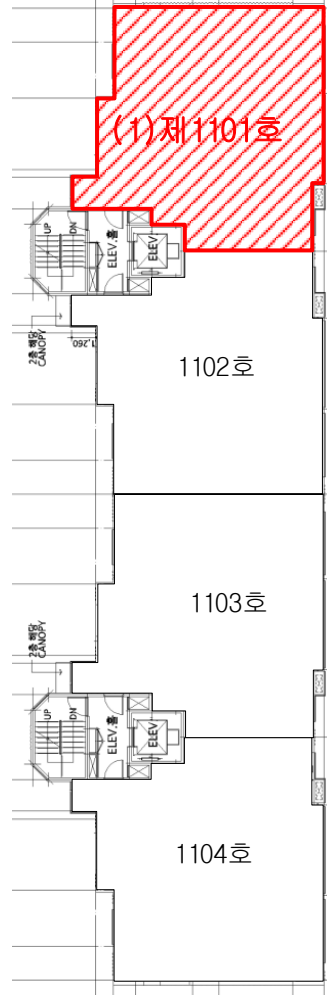
소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 1061 하늘채아파트 제106동 제11층 제1101호
-------	--



호별 배치도



No Scale



본건 [충청남도 당진시 읍내동 1061 하늘채아파트 제106동 제11층 제1101호]

