

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 이은영 소유물건(2025타경51119)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : m4-252032501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 총청지사

TEL. 041-568-8111 FAX. 041-568-8123

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충청지사
지사장 김강석



감정평가사
김강석

Handwritten signature and red circular seal of the appraiser.

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적		경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	이은영 (2025타경51119)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	
기타 참고사항	-		2025. 04. 02		2025. 03. 25 ~ 2025. 04. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	215,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩215,000,000.-

심사확인

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

심사자 감정평가사 홍순경

Handwritten signature and red circular seal of the reviewer, Hong Sun-gyeong.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 대덕동 소재 '대덕초등학교' 북측 인근에 위치하는 '한성필하우스' 제103동 제402호에 대한 대전지방법원 서산지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 25일 ~ 2025년 4월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 대상물건에 대한 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 상세한 건물내부구조 및 임대차내역을 확인할 수 없었으며, 내부이용상태(베란다 확장 여부 등) 등은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 또는 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 <구분건물 감정평가명세표>상에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청남도 당진시 대덕동 1808 한성필하우스 제103동 제402호			
도로명주소	충청남도 당진시 남부로 200 (대덕동)			
	주용도	공동주택(아파트) 720개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.08.09		
	건물규모	최고층수	20층	
		연면적	108,750.0707 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	103동/ 4/402	아파트	76.0261	67.1804	143.2065	50.1694	53.09

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대덕동 1808	110/ 10/1***	아파트	76.0261	143.2065	230,000,000 (@3,030,000)	2024.09.19 (2016.08.09)	-
#2	대덕동 1808	110/ 2/2**	아파트	76.0261	143.2065	210,000,000 (@2,760,000)	2025.01.31 (2016.08.09)	-
#3	대덕동 1808	103/ 10/1***	아파트	76.0261	143.2065	228,000,000 (@3,000,000)	2024.09.30 (2016.08.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.31/ 2025.04.02	
충남 당진시 아파트	-0.652% (0.99348)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	92.0
			기준시점 당시 지수	2025.02	91.4
		산식		$1 + (91.4 - 92.0) / 92.0$ $= 0.99348$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)	#2	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	-

거래사례#2 대비 본건은 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	103/ 4/ 402	76.0261	#2	2,760,000	1.000	0.99348	1.030	2,824,265	214,717,853	215,000,000
합계		76.0261	-	-	-	-	-	-	-	215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	대덕동 1808 111/7/7**	아파트	76.0261	143.2065	230,000,000 (@3,030,000)	2025.03.08 (2016.08.09)	법원경매
(2)	대덕동1808 106/4/4**	아파트	76.0261	143.2065	225,000,000 (@2,960,000)	2024.11.15 (2016.08.09)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	충남 시군구전체 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	176,438,532,000	135,215,680,464	76.6	2,289	846	37.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제103동 제4층 제402호	76.0261	50.1694	215,000,000
합계		76.0261	50.1694	215,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		한성필하우스 제103동 제4층 제402호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청남도 당진시 대덕동	1808 한성 필하우스 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 충청남도 당진시 남부로 200			1층 2층 ~ 20층 각	314.7721 396.9858			
	1.상동	1808	대	제2종 일반주거지역	38,274.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	76.0261	76.0261	215,000,000	공용부분 포함
			소유권 1.x ----- 대지권	50.1694 38,274.4x-- 38,274.4	50.1694			
					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 64,500,000 150,500,000		
	합 계						₩215,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 당진시 대덕동 소재 '대덕초등학교' 북측 인근 내에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 학교, 관공서 등이 소재하는 지역임/

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 26층 건물 중 제114동 제20층 제2005호로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽: 벽지마감 등.
- 창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 소화전, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형 평지로서, 현황 '아파트 건부지 등'으로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지를 둘러싼 왕복4차선 및 왕복6차선 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 보조간선도로(2023-11-30)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 광구(25201)<광업법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 하수처리구역<하수도법>

(9) 공부와의 차이

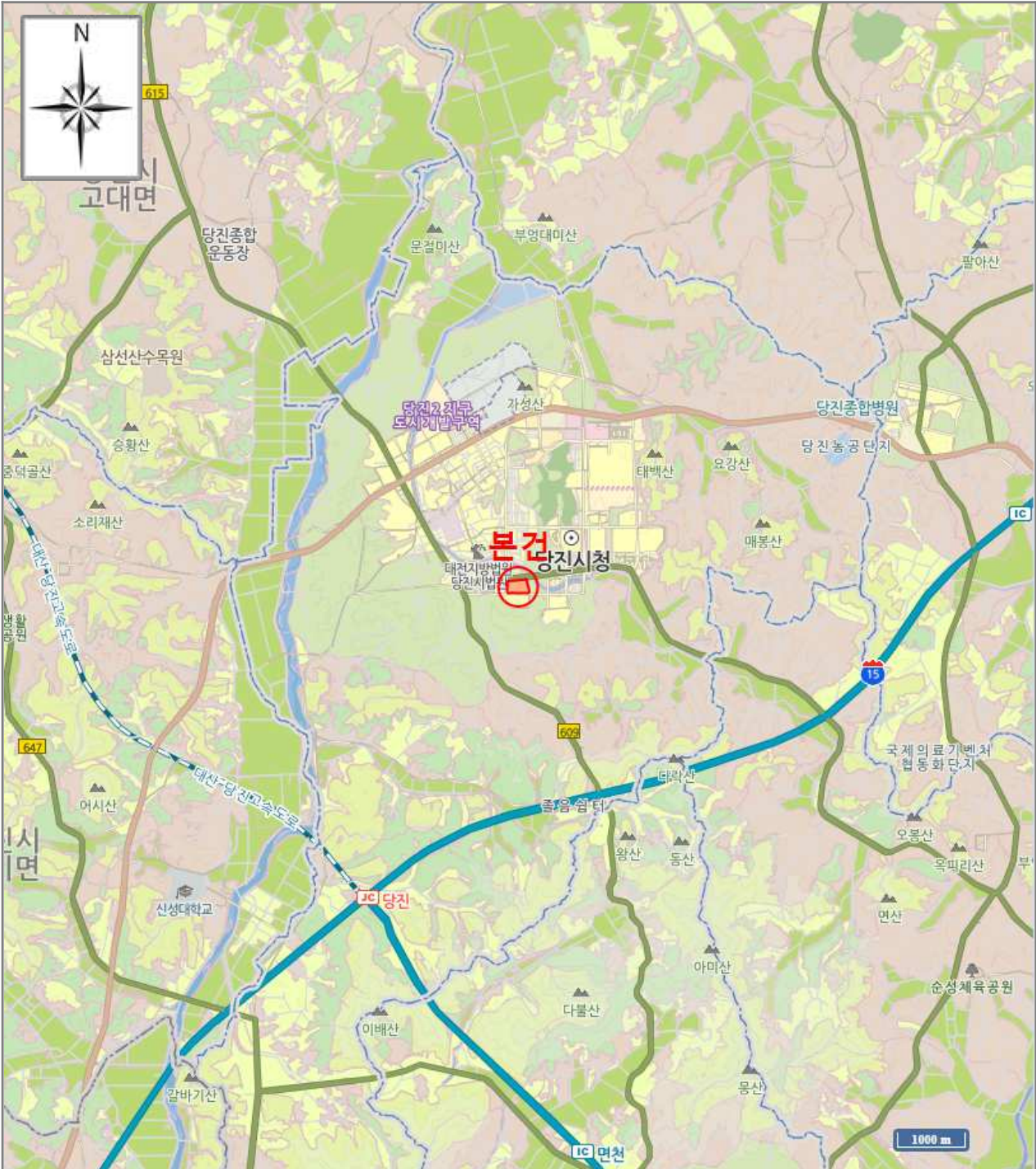
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

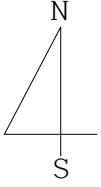
광역위치도

소재지	충청남도 당진시 대덕동 1808 한성필하우스 제103동 제4층 제402호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

위 치 도

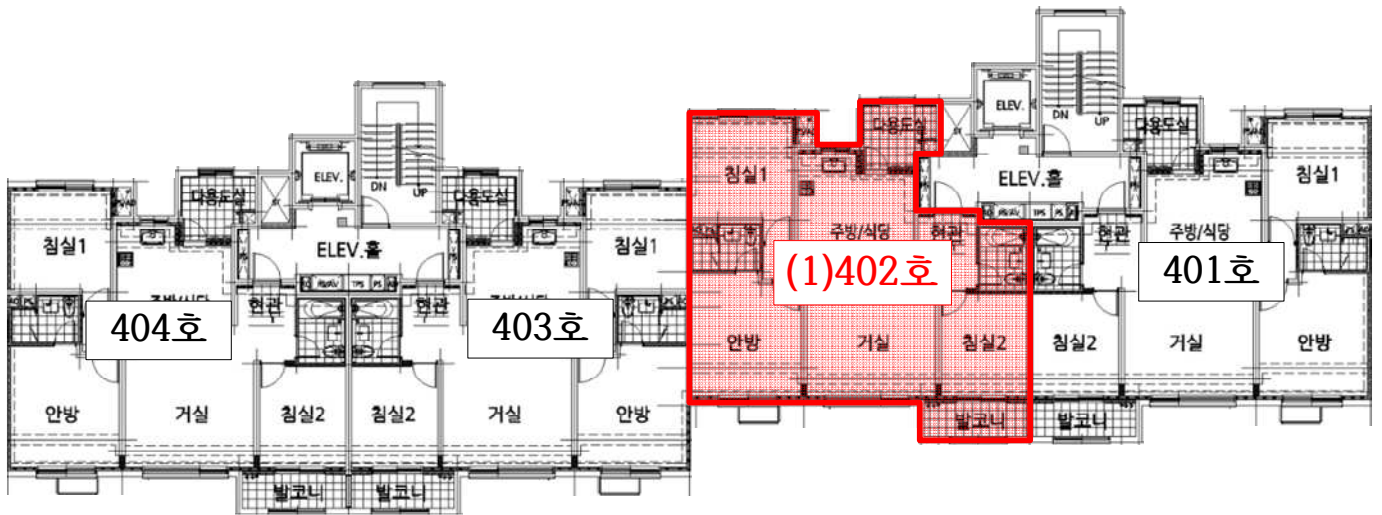


충청남도 당진시 대덕동 일대



호 별 배 치 도

No Scale

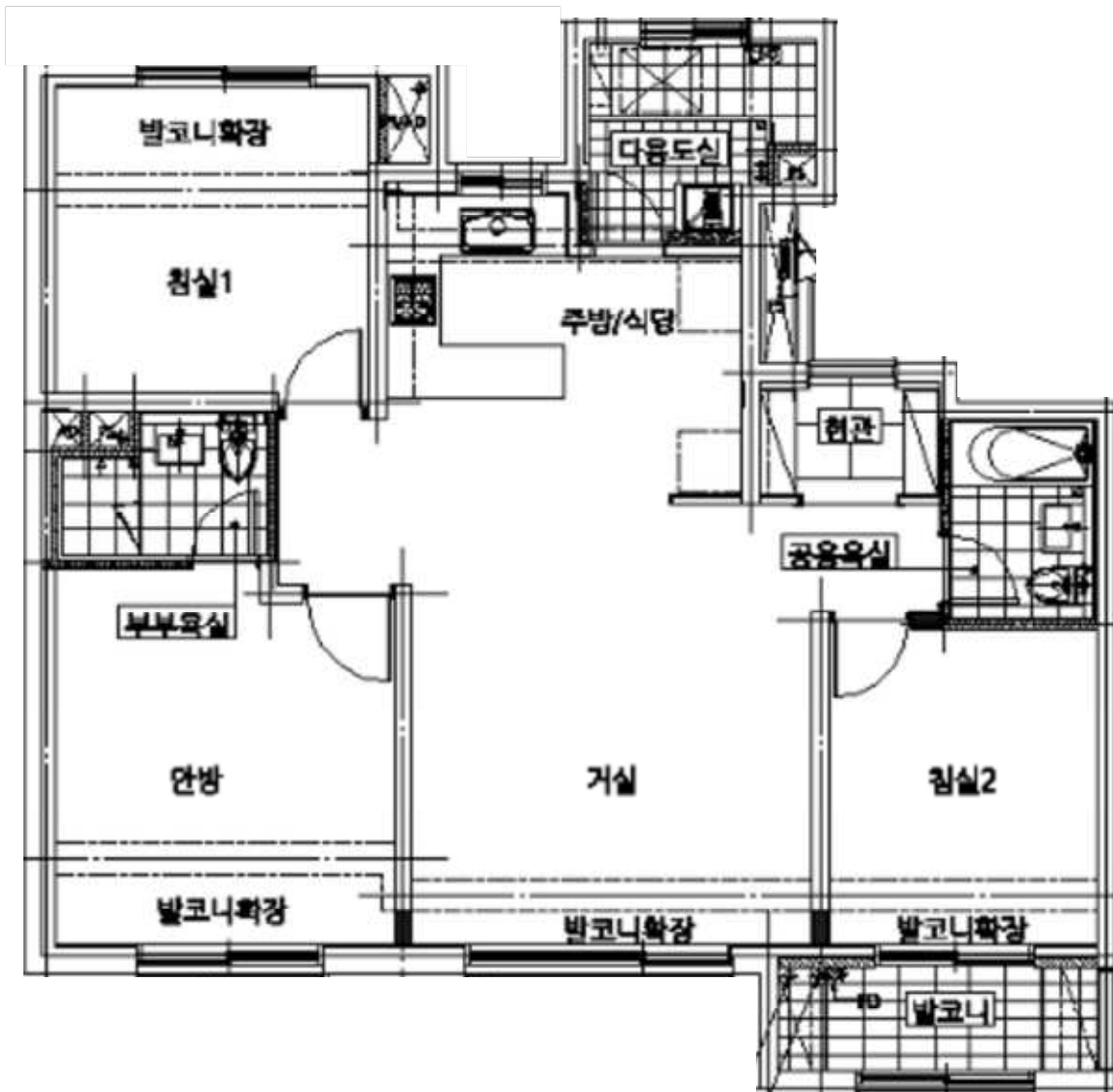


[한성필하우스아파트 제103동 제4층 제402호]

범례	평가대상 토지 :		평가건물 1층 :		평가제외건물(등기) :	
	도로선 :		평가건물 2층 :		평가건물(미등기) :	
	도시계획도로선 :		평가건물 3층이상 :			

내부 구조도

No scale



(1) 402호

*건축물현황도에 의거함

사 진 용 지

소재지

충청남도 당진시 대덕동 1808



본건 단지 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지

소재지

충청남도 당진시 대덕동 1808



본건 공동현관

사 진 용 지

소재지

충청남도 당진시 대덕동 1808



본건 현관문



승강기설비

사 진 용 지

소재지

충청남도 당진시 대덕동 1808



주위환경