

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	♻️서일새마을금고이사장
건명	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 263-218호 1필지 제103동 제2층 제201호외 5개호
감정서번호	가람 0423-01-40102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 경인지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:032)547-1551 FAX:032)547-1550



감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2023-00343

심사일자 : 2023-01-12

평가서번호	0423-01-40102	본·지사명	경인지사
평가의뢰인	서일새마을금고 이사장	평가목적	일반거래
담당평가사	박경모	기준시점	2023-01-11
물건소재지	충청남도 당진시 합덕읍 오산리 263-218 외 1필지 제103동 제2층 제201호 외 5개호		
감정평가액	일심삼억이천팔백만원정 (₩1,328,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 주



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

박 경 모

(주)가람감정평가법인 경인지사 지사장 박 경 모

감정평가액  일천삼억이천팔백만원정(₩1,328,000,000.-)

의뢰인	서일새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	서일새마을금고	
소유자 (대상업체명)	주식회사구담종합건설 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.01.11	2023.01.11	2023.01.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	6개호	구분건물 이 하 여 백	6개호	-	1,328,000,000
합계					₩1,328,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

정채윤

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 합덕읍 운산리 소재 “합덕초등학교” 복서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 263-218의 1필지 (충청남도 당진시 합덕읍 덕평로 552-2)		
건물명 및 층·호수	제103동 제2층 제201호외 5개호		
건물 개황	대지면적 (㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	327	655.26	-/5
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	다세대주택 (도시형생활주택)	2021.09.28

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	2/201	다세대주택	69.95	11.599	81.549	40.6961
나	2/202	다세대주택	69.95	11.599	81.549	40.6961
다	3/301	다세대주택	69.95	11.599	81.549	40.6961
라	3/302	다세대주택	69.95	11.599	81.549	40.6961
마	5/501	다세대주택	71.18	11.803	82.983	41.4117
바	5/502	다세대주택	71.18	11.803	82.983	41.4117
합계			422.16	70.002	492.162	245.6078

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 01월 11일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 01월 11일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 가. 본 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적(공매) 이외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사, 개작, 전작 할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 (주)가람감정평가법인은 책임을 지지 않음.
- 나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.
- 다. 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도와 현황 문폐상 호수가 서로 상이한 바, 건축물현황도를 기준으로 표기하되, 현황 문폐상 호수를 병기하였으니, 업무진행시 재확인 바람.
- 라. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 금고의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분("법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)" 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 "구분건물 평가명세표"상에 기재하였으니 업무진행시 참고바람.
- 마. 본건의 임대차 내역확인 및 전입세대열람내역은 귀 금고와 협의하여 생각하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

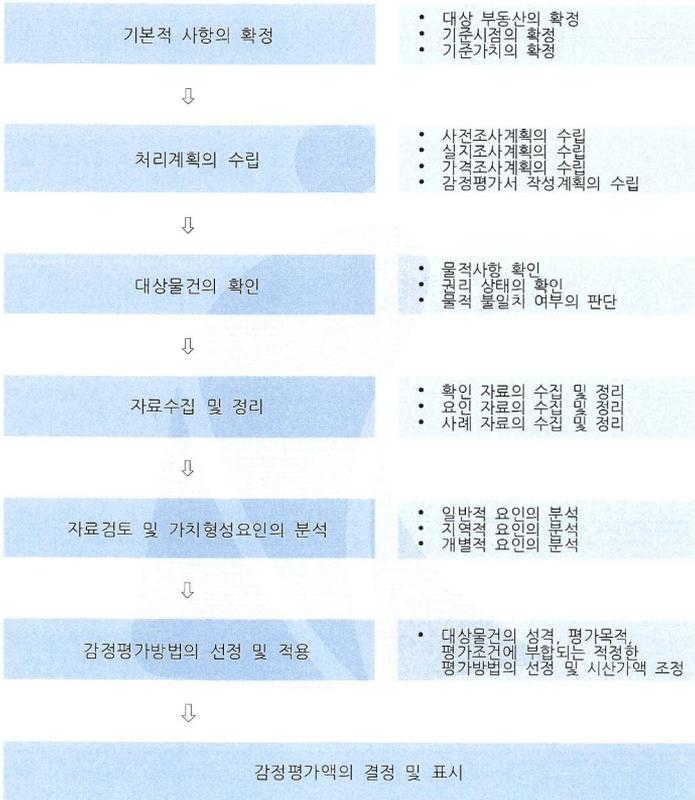
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였으며, 건축물현황도와 현황 문폐상 호수가 서로 상이한 바, 건축물현황도를 기준으로 표기하되, 현황 문폐상 호수를 병기하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	2층~5층	3,000,000원~3,200,000원	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	운산리 263-4외 101/3/301	다세대주택	70.07	210,000,000	3,000,000	2022.01.23	2021.09.28
#2	운산리 263-4외 101/3/302	다세대주택	65.99	210,000,000	3,180,000	2022.06.08	2021.09.28

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	운산리 263-4외 101/2/201	다세대주택	77.88	234,000,000	3,000,000	2022.03.16 담보	2021.09.28
#ㄴ	운산리 263-4외 101/3/302	다세대주택	65.99	204,000,000	3,090,000	2022.03.16 담보	2021.09.28
#ㄷ	운산리 263-217 102/4/401	다세대주택	69.95	215,000,000	3,070,000	2021.09.30 담보	2021.09.28
#ㄹ	운산리 263-217 102/5/501	다세대주택	71.18	219,000,000	3,080,000	2021.09.30 담보	2021.09.28
#ㅁ	운산리 263-4 101/2/201	다세대주택	77.88	209,000,000	2,680,000	2021.10.22 담보	2021.09.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자로 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가,나,다,라,마,바	#2

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	운산리 263-4외 101/3/302	다세대주택	65.99	33.9679	210,000,000	3,180,000	2022.06.08 2021.09.28

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가,나,다,라,마,바 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[다세대주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 충청남도 당진시(연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.2	2022년05월
기준시점 당시 매매가격지수	99.3	2022년11월
시점수정치	0.99102	99.3/100.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가,나,다,라,마,바 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
자연환경(조망·풍차·경관 등)			
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사경보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사경 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	69.95	220,443,508	220,000,000
나	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	69.95	220,443,508	220,000,000
다	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	69.95	220,443,508	220,000,000
라	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	69.95	220,443,508	220,000,000
마	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	71.18	224,319,784	224,000,000
바	#2	3,180,000	1.000	0.99102	1.000	3,151,444	71.18	224,319,784	224,000,000
합 계							422.16	-	1,328,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	103/2/201	69.95	220,000,000	비준가액
나	103/2/202	69.95	220,000,000	비준가액
다	103/3/301	69.95	220,000,000	비준가액
라	103/3/302	69.95	220,000,000	비준가액
마	103/5/501	71.18	224,000,000	비준가액
바	103/5/502	71.18	224,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			1,328,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
바				(내)철근 콘크리트구조 제5층 제502호	71.18	71.18	224,000,000	비준가액 공용면적 포함
			1,2 소유권 -----	41.4117				
			대지권	327				
					토지·건물 토지 : 건물 :		67,200,000 156,800,000	
합 계							₩1,328,000,000	
				이 하 여 백				

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 263-218외 1필지
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	제2층 제201호외 5개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 충청남도 당진시 합덕읍 운산리 소재 "합덕초등학교" 북서측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 주위는 다세대주택 및 아파트단지, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 양호함.
접 면 도 로 상 황	북측으로 폭 약 6미터 내외의 도로를 통하여 진출입이 가능함.

구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 제2층 제201호외 6개호로서, 외벽 : 인조석 붙임 마감 등 창호 : 하이사시 창호 등						
이 용 상 황	기호(가)~(바) 공히 다세대주택으로 이용중임. ※자세한 이용내역은 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2021.09.28	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	-	○	○	-
공부와외 차이 및 기타	본건은 집합건축물대강상 건축물현황도와 현황 문폐상 호수가 서로 상이한 바, 건축물현황도를 기준으로 표기하되, 현황 문폐상 호수를 병기하였으니, 업무진행시 재확인 바람.						

광역위치도

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 263-218의 1필지 제103동 제2층 제201호의 5개호
-----	--



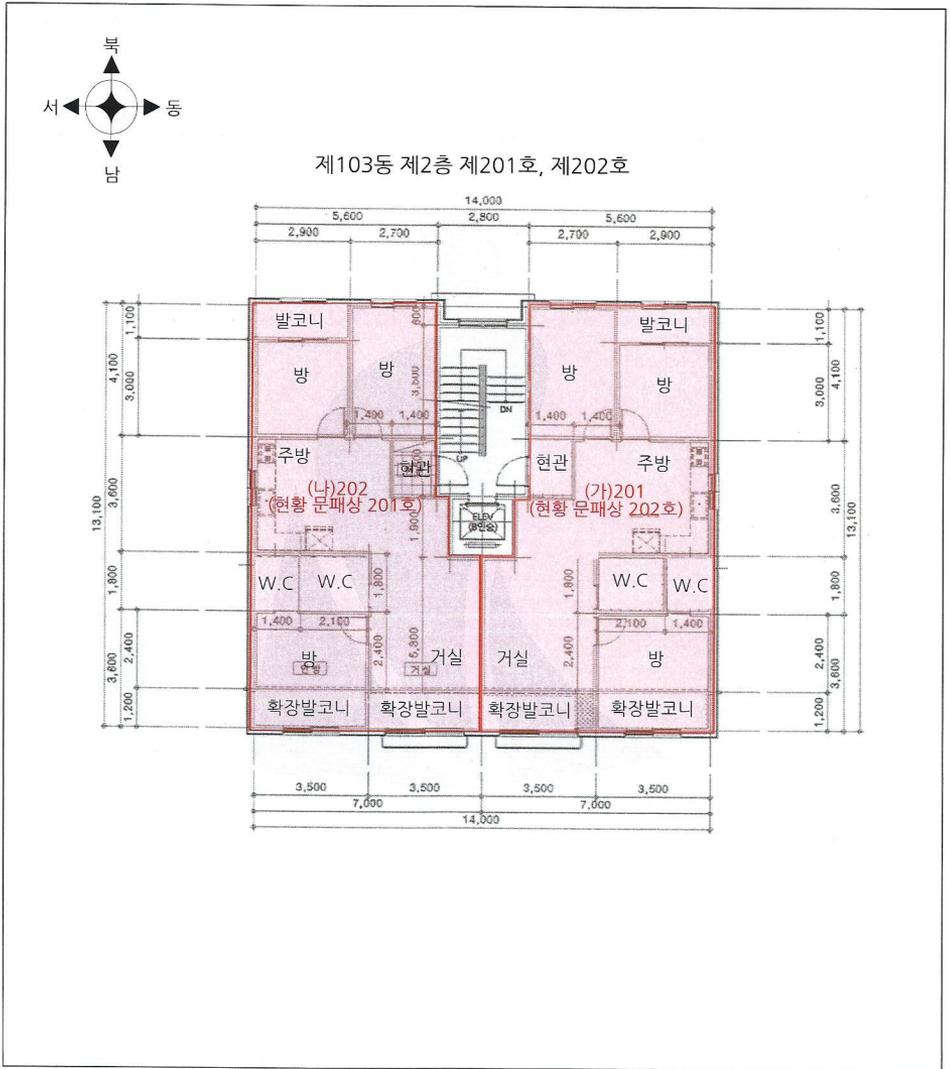
위치도

소재지

충청남도 당진시 합덕읍 운산리 263-218의 1필지 제103동 제2층 제201호외의 5개호



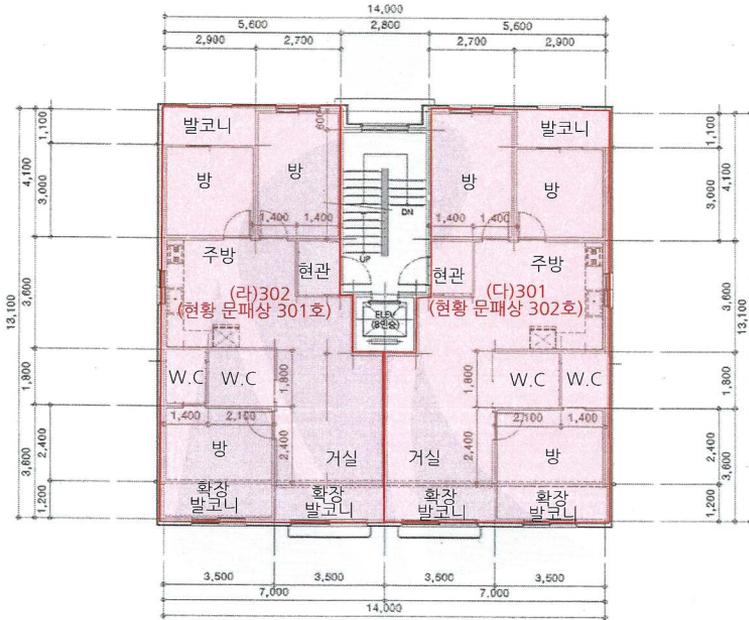
호별배치도 및 내부구조도



호별배치도 및 내부구조도



제103동 제3층 제301호, 제302호



사 진 용 지



주위 전경



본건 전경



사 진 용 지



기호(가) 현관문(현황 문패상 202호)

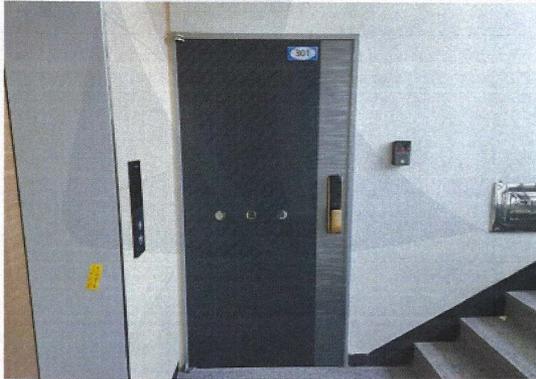


기호(나) 현관문(현황 문패상 201호)

사 진 용 지



기호(다) 현관문(현황 문패상 302호)



기호(라) 현관문(현황 문패상 301호)



사 진 용 지



기호(마) 현관문(현황 문패상 502호)



기호(바) 현관문(현황 문패상 501호)

