

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	국제자산신탁(주)
건명	충청남도 당진시 채운동 123-14 템피아힐타운빌리지 제101동 제1층 제101호 외 45개호
평가서번호	정안A181023-2-005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



정안감정평가법인(주)

경기도 안양시 만안구 안양로 211, 302호

(안양동, 성주빌딩)

TEL.(031)423-5400

FAX.(031)423-5401

(부동산) 감정평가표

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

(인)

제안감정평가법인(주) 대표이사 유경완 (서명 또는 인)

감정평가액	사십억일천이백만원정(₩4,012,000,000.-)			
의뢰인	국제자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	국제자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	(주)엔씨티(수탁자:국제자산신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2018. 10. 25	2018. 10. 25	2018. 10. 26

감 정 평 가 내 용					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	46개호	구분건물	46개호	-	4,012,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩4,012,000,000

심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 정 정 태 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 채운동 소재 “당진소방서” 서측 인근에 위치하는 템피아 힐타운빌리지 제101동 제1층 제101호 외 45호로서 국제자산신탁(주)에서 의뢰한 매매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가방법

본건은 공사가 중단된 연립주택으로, 토지의 소유권과 대지권이 미정리된 상태하에 서의 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가이나, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되어 거래 관행상 건물소유자에게 추후 적정대지지 분이 이전·취득될 것을 전제로 한다면 위치, 주위환경, 입지조건 등 지역요인과 건물의 구조, 시공정도, 관리상태, 향, 층별, 위치별 효용도 및 인근 지역 유사 연립 주택의 거래시세 등을 고려하여 토지의 대지권과 일체로 평가해야 할 것인바 비준가 격으로 산정하고, 토지가격과 건물가격을 배분하여 건물만의 평가액을 결정하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건의 현장조사일자는 2018년 10월 25일 임.

(2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제1항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 **2018년 10월 25일**로 함.

6. 그 밖의 사항

가. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 건물만의 평가액을 후첨 “건물감정평가명세표” 상에 표기하였는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

나. 동·호수 구분

(1) 동 구분

본건(채운동 123-14) 지상에는 공사 중단된 템피아 힐타운빌리지 3개동이 소재하며 각 동은 외벽 및 출입구 등에 동 구분이 되어 있지 않으나, 공부상 각 동의 건축면적은 제101동 716.2446㎡(1층 바닥면적), 제102동 785.7906㎡(1층 바닥면적), 제103동 320.3126㎡(1층 바닥면적)임을 고려하여 후첨 “지적개황도” 및 “건물개황도” 와 같이 동 구분을 하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바람.

(2) 호수 구분

본건 각 동은 공사 중단되어 각 동 출입구 등에 호를 구분할 수 있는 표식 등이 없고, 등기사항전부증명서(집합건물)상 각 호의 전용면적이 동일하여 위치를 특정 구분할 수 없는 상태인바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

(1) 제101동

소재지		충청남도 당진시 채운동 123-14				
건물명 동호수		템피아힐타운빌리지 제101동				
구 조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일	공사중단된 상태임.	
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	비고
기호	층 / 호수					
1	제1층/제101호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
2	제1층/제102호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
3	제1층/제103호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
4	제1층/제104호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
5	제1층/제105호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
6	제1층/제106호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
7	제3층/제301호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
8	제3층/제302호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
9	제3층/제303호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
10	제3층/제304호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
11	제3층/제305호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
12	제3층/제306호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
13	제4층/제402호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
14	제4층/제403호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
15	제4층/제404호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
16	제4층/제405호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
17	제4층/제406호	97.29595	-	-	미정리	공동주택(연립주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 제102동

소재지		충청남도 당진시 채운동 123-14				
건물명 동호수		템피아힐타운빌리지 제102동				
구 조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일	공사중단된 상태임.	
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	비고
기호	층 / 호수					
18	제1층/제101호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
19	제1층/제102호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
20	제1층/제103호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
21	제1층/제104호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
22	제1층/제105호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
23	제1층/제106호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
24	제2층/제201호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
25	제2층/제202호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
26	제2층/제203호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
27	제2층/제204호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
28	제2층/제205호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
29	제2층/제206호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
30	제3층/제301호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
31	제3층/제302호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
32	제3층/제303호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
33	제3층/제304호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
34	제3층/제305호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
35	제3층/제306호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
36	제4층/제401호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
37	제4층/제402호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
38	제4층/제403호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
39	제4층/제404호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
40	제4층/제405호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
41	제4층/제406호	106.94087	-	-	미정리	공동주택(연립주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 제103동

소재지		충청남도 당진시 채운동 123-14				
건물명 동호수		템피아힐타운빌리지 제103동				
구 조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일	공사중단된 상태임.	
구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	비고
기호	층 / 호수					
42	제1층/제102호	135.02227	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
43	제2층/제201호	135.02227	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
44	제2층/제202호	135.02227	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
45	제3층/제301호	135.02227	-	-	미정리	공동주택(연립주택)
46	제3층/제302호	135.02227	-	-	미정리	공동주택(연립주택)

2. 비교사례 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 한국감정원 KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 건물명	동/층/ 호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	채운동144 당진정우연립3차	제102동 제2층 제205호	59.887	98,000,000	1,636,415	2017-05-22
						2001-12-13
2	채운동142-3 당진정우연립2차	제에이동 제3층 제302호	59.645	99,000,000	1,659,821	2017-10-27
						2000-10-02
3	채운동142-3 당진정우연립2차	제에이동 제3층 제303호	59.645	83,500,000	1,399,950	2015-08-21
						2001-12-13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례 선정

인근지역내 비교가능한 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례인 <거래사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 감안해보면 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 사료되어 별도의 보정없음. (1.00)

4. 시점수정

(1) 생산자물가상승률 (부동산지수)

[출처 : 한국은행 ECOS]

구분	시점	가격지수	변동률(A/B)
본건의 기준시점 가격지수(A)	2018.09	114.25	1.01035
사례의 매매시점 가격지수(B)	2018.05	113.08	

*기준시점 지수는 기준시점 직전에 발표된 지수 중 가장 근접한 지수를 인용함.

(2) 연립다세대 매매가격지수-충남

[출처 : 한국감정원]

구분	시점	가격지수	변동률(A/B)
본건의 기준시점 가격지수(A)	2018.09	97.5	0.97305
사례의 매매시점 가격지수(B)	2017.05	100.2	

*기준시점 지수는 기준시점 직전에 발표된 지수 중 가장 근접한 지수를 인용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정치 결정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 연립주택 으로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 연립 다세대 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음. (0.97305)

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인

구분	
요인구분	세부항목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
동·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

(2) 단지 외부 요인

조 건	비 고	격차율
가로조건	본건은 사례대비 간선도로와의 접근성 및 자연환경 등 제반 단지 외부요인에 우세함.	1.05
접근조건		
환경조건		
행정적조건		
기타조건		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 단지 내부 요인

조 건	비 고	격차율
시공상태	본건은 사례대비 시공상태, 구조 및 마감 등에서 우세하나, 신축이후 공사 중단된 이후 장기간 방치되어 있어 공정률 등에서 열세하며, 전반적인 단지내부요인에서 열세함.	0.87
노후도		
공용시설		
규모, 구성비		
관리체계		

(4) 동·호별 요인(개별요인)

조 건	비 고	격차율			
		구분	1층	2,3층	4층
위치별 효용	본건은 사례대비 대지권비율 등에서 우세하며, 각동·각층별 층별·위치별 효용격차에 따라 동·호별 요인(개별요인)에서 우세함.	제101동	1.05	1.08	1.10
층별 효용		제102동	1.02	1.05	1.07
대지권비율					
전용률		제103동	1.00	1.03	1.05
기타					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A×B]
1	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
2	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
3	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
4	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
5	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
6	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	97.295950	142,000,000
7	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
8	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
9	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
10	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
11	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
12	1,636,415	1.00	0.97305	0.940	1,496,775	97.295950	146,000,000
13	1,636,415	1.00	0.97305	0.957	1,523,844	97.295950	148,000,000
14	1,636,415	1.00	0.97305	0.957	1,523,844	97.295950	148,000,000
15	1,636,415	1.00	0.97305	0.957	1,523,844	97.295950	148,000,000
16	1,636,415	1.00	0.97305	0.957	1,523,844	97.295950	148,000,000
17	1,636,415	1.00	0.97305	0.957	1,523,844	97.295950	148,000,000
18	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
19	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
20	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
21	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
22	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
23	1,636,415	1.00	0.97305	0.887	1,412,382	106.940870	151,000,000
24	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
25	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
26	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
27	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
28	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
29	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
30	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
31	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
32	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
33	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
34	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A×B]
35	1,636,415	1.00	0.97305	0.914	1,455,375	106.940870	156,000,000
36	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
37	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
38	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
39	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
40	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
41	1,636,415	1.00	0.97305	0.931	1,482,444	106.940870	159,000,000
42	1,636,415	1.00	0.97305	0.870	1,385,313	135.022270	187,000,000
43	1,636,415	1.00	0.97305	0.896	1,426,713	135.022270	193,000,000
44	1,636,415	1.00	0.97305	0.896	1,426,713	135.022270	193,000,000
45	1,636,415	1.00	0.97305	0.896	1,426,713	135.022270	193,000,000
46	1,636,415	1.00	0.97305	0.896	1,426,713	135.022270	193,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPADB]

사 례	소재지 건물명	호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점
1	채운동 177-31 대본그린빌라	제101동/ 제102호	164.52	214,000,000	1,300,754	법원 경매	2018-02-09
2	채운동 333-7 휴먼펠리스 (아파트)	제501호	54.93	120,000,000	2,184,599	법원 경매	2017-02-20
3	채운동 142-3 당진정우연립2차	제에이동/ 제105호	59.65	75,000,000	1,257,334	담보	2018-04-10
4	채운동1117 삼성쉐르빌 (아파트)	제109동/ 제503호	124.67	249,000,000	1,997,273	법원 경매	2017-12-11
5	채운동1124 채운공원휴먼빌 (아파트)	제102동/ 제104호	118.43	252,000,000	2,127,839	법원 경매	2017-06-27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경매통계분석

[출처: 인포케어]

충남 당진시 2017년 10월 ~ 2018년 09월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	19,176,883,356	11,913,140,887	62.1 %	98	31	31.6 %
 집합건물 	12,535,500,000	9,798,301,000	78.2 %	210	77	36.7 %
다세대	1,459,000,000	972,150,900	66.6 %	57	13	22.8 %
아파트	10,650,500,000	8,511,887,100	79.9 %	140	60	42.9 %
연립	65,000,000	62,153,000	95.6 %	6	1	16.7 %
오피스텔	147,000,000	103,000,000	70.1 %	2	1	50 %
오피스텔(주거)	154,000,000	103,000,000	66.9 %	3	1	33.3 %
주상복합(주거)	60,000,000	46,110,000	76.8 %	2	1	50 %
 상가 	24,470,318,610	14,591,390,900	59.6 %	124	24	19.4 %
 공장 	67,365,008,405	43,365,392,001	64.4 %	75	20	26.7 %
 특수부동산 	18,369,339,350	15,471,570,000	84.2 %	7	4	57.1 %
 토지 	90,723,460,952	47,011,281,167	51.8 %	1,209	368	30.4 %
 기타토지 	194,227,250	77,588,419	39.9 %	18	4	22.2 %
 차량외 기타 	659,000,000	424,071,000	64.4 %	22	7	31.8 %
합 계	233,493,737,923	142,652,735,374	61.1 %	1,763	535	30.3 %

IV. 토지 · 건물 배분가액

1. 토지 · 건물 배분비율

(1) 주거용 집합건물 토지· 건물 배분비율표

<자료출처:법원감정평가실무> (비율=토지:건물)

구분			신축~10년 경과	11년~19년 경과	20년이상 경과
아파트	중소도시	저층APT(5층이내)	1.9:8.1	2.8:7.2	4.9:5.1
연립주택			3.3:6.7	3.8:6.2	5.4:4.6
다세대주택			2.7:7.3	3.5:6.5	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 적용

본건 건물의 위치적, 물적 특성 및 상기 배분비율 등을 종합고려하여, 토지·건물의 배분비율을 “토지:건물 = 44%:56%”로 결정하여 적용하였음.

2. 토지·건물 배분액

기호	동 구분	층/호수	구분건물 시산가액(원)	토지 배분액(원)	건물 배분액(원)
1	제101동	제1층/제101호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
2		제1층/제102호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
3		제1층/제103호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
4		제1층/제104호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
5		제1층/제105호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
6		제1층/제106호	142,000,000	62,000,000	80,000,000
7		제3층/제301호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
8		제3층/제302호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
9		제3층/제303호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
10		제3층/제304호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
11		제3층/제305호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
12		제3층/제306호	146,000,000	64,000,000	82,000,000
13		제4층/제402호	148,000,000	65,000,000	83,000,000
14		제4층/제403호	148,000,000	65,000,000	83,000,000
15		제4층/제404호	148,000,000	65,000,000	83,000,000
16		제4층/제405호	148,000,000	65,000,000	83,000,000
17		제4층/제406호	148,000,000	65,000,000	83,000,000
18	제102동	제1층/제101호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
19		제1층/제102호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
20		제1층/제103호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
21		제1층/제104호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
22		제1층/제105호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
23		제1층/제106호	151,000,000	66,000,000	85,000,000
24		제2층/제201호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
25		제2층/제202호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
26		제2층/제203호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
27		제2층/제204호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
28		제2층/제205호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
29		제2층/제206호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
30		제3층/제301호	156,000,000	69,000,000	87,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동 구분	층/호수	구분건물 시산가액(원)	토지 배분액(원)	건물 배분액(원)
31		제3층/제302호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
32		제3층/제303호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
33		제3층/제304호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
34		제3층/제305호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
35		제3층/제306호	156,000,000	69,000,000	87,000,000
36		제4층/제401호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
37		제4층/제402호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
38		제4층/제403호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
39		제4층/제404호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
40		제4층/제405호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
41		제4층/제406호	159,000,000	70,000,000	89,000,000
42	제103동	제1층/제102호	187,000,000	82,000,000	105,000,000
43		제2층/제201호	193,000,000	85,000,000	108,000,000
44		제2층/제202호	193,000,000	85,000,000	108,000,000
45		제3층/제301호	193,000,000	85,000,000	108,000,000
46		제3층/제302호	193,000,000	85,000,000	108,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 대상부동산(건물) 감정평가액 결정

상기자료에 의거 대상부동산(건물)의 평가액을 하기와 같이 결정하였음.

기호	동 구분	층/호수	전유면적	건물 감정평가액(원)
1	제101동	제1층/제101호	97.29595	80,000,000
2		제1층/제102호	97.29595	80,000,000
3		제1층/제103호	97.29595	80,000,000
4		제1층/제104호	97.29595	80,000,000
5		제1층/제105호	97.29595	80,000,000
6		제1층/제106호	97.29595	80,000,000
7		제3층/제301호	97.29595	82,000,000
8		제3층/제302호	97.29595	82,000,000
9		제3층/제303호	97.29595	82,000,000
10		제3층/제304호	97.29595	82,000,000
11		제3층/제305호	97.29595	82,000,000
12		제3층/제306호	97.29595	82,000,000
13		제4층/제402호	97.29595	83,000,000
14		제4층/제403호	97.29595	83,000,000
15		제4층/제404호	97.29595	83,000,000
16		제4층/제405호	97.29595	83,000,000
17		제4층/제406호	97.29595	83,000,000
소 계				1,387,000,000
18	제102동	제1층/제101호	106.94087	85,000,000
19		제1층/제102호	106.94087	85,000,000
20		제1층/제103호	106.94087	85,000,000
21		제1층/제104호	106.94087	85,000,000
22		제1층/제105호	106.94087	85,000,000
23		제1층/제106호	106.94087	85,000,000
24		제2층/제201호	106.94087	87,000,000
25		제2층/제202호	106.94087	87,000,000
26		제2층/제203호	106.94087	87,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동 구분	층/호수	전유면적	건물 감정평가액(원)
27		제2층/제204호	106.94087	87,000,000
28		제2층/제205호	106.94087	87,000,000
29		제2층/제206호	106.94087	87,000,000
30		제3층/제301호	106.94087	87,000,000
31		제3층/제302호	106.94087	87,000,000
32		제3층/제303호	106.94087	87,000,000
33		제3층/제304호	106.94087	87,000,000
34		제3층/제305호	106.94087	87,000,000
35		제3층/제306호	106.94087	87,000,000
36		제4층/제401호	106.94087	89,000,000
37		제4층/제402호	106.94087	89,000,000
38		제4층/제403호	106.94087	89,000,000
39		제4층/제404호	106.94087	89,000,000
40		제4층/제405호	106.94087	89,000,000
41		제4층/제406호	106.94087	89,000,000
소 계				2,088,000,000
42	제103동	제1층/제102호	135.02227	105,000,000
43		제2층/제201호	135.02227	108,000,000
44		제2층/제202호	135.02227	108,000,000
45		제3층/제301호	135.02227	108,000,000
46		제3층/제302호	135.02227	108,000,000
소 계				537,000,000
합계				4,012,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청남도 당진시 채운동	123-14 템피아 힐타운 빌리지 제101동	연립주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
			연립주택 (6세대)	1층	716.2446			
			연립주택 (6세대)	2층	716.2446			
			연립주택 (6세대)	3층	716.2446			
			연립주택 (6세대)	4층	716.2446			
			계단실, 이엘이브 이,에이 치에이엘 엘,창고	지1층	619.0770			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	97.295950	97.295950	80,000,000	건물만의 가격
2				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	97.295950	97.295950	80,000,000	"
3				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	97.295950	97.295950	80,000,000	"
4				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	97.295950	97.295950	80,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
5	[제101동]			(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	97.295950	97.295950	80,000,000	건물만의 가격
6				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	97.295950	97.295950	80,000,000	"
7				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	97.295950	97.295950	82,000,000	"
8				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	97.295950	97.295950	82,000,000	"
9				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호	97.295950	97.295950	82,000,000	"
10				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호	97.295950	97.295950	82,000,000	"
11				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	97.295950	97.295950	82,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
12	[제101동]			(내) 철근콘크리트조 제3층 제306호	97.295950	97.295950	82,000,000	건물만의 가격
13				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	97.295950	97.295950	83,000,000	"
14				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	97.295950	97.295950	83,000,000	"
15				(내) 철근콘크리트조 제4층 제404호	97.295950	97.295950	83,000,000	"
16				(내) 철근콘크리트조 제4층 제405호	97.295950	97.295950	83,000,000	"
17				(내) 철근콘크리트조 제4층 제406호	97.295950	97.295950	83,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
18	충청남도 당진시 채운동	123-14 템피아 힐타운 빌리지 제102동	연립주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
			연립주택 (6세대)	1층	785.7906			
			연립주택 (6세대)	2층	785.7906			
			연립주택 (6세대)	3층	785.7906			
			연립주택 (6세대)	4층	785.7906			
			계단실, 이엘이브 이,에이치 에이엘엘, 창고	지1층	676.3620			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	106.940870	106.940870	85,000,000	건물만의 가격
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	106.940870	106.940870	85,000,000	"
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	106.940870	106.940870	85,000,000	"
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	106.940870	106.940870	85,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
22	[제102동]			(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	106.940870	106.940870	85,000,000	건물만의 가격
23				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	106.940870	106.940870	85,000,000	"
24				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
25				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
26				(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
27				(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
28				(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	106.940870	106.940870	87,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
29	[제102동]			(내) 철근콘크리트조 제2층 제206호	106.940870	106.940870	87,000,000	건물만의 가격
30				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
31				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
32				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
33				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
34				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
35				(내) 철근콘크리트조 제3층 제306호	106.940870	106.940870	87,000,000	"
36				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	106.940870	106.940870	89,000,000	"

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
37	[제102동]			(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	106.940870	106.940870	89,000,000	건물만의 가격
38				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	106.940870	106.940870	89,000,000	"
39				(내) 철근콘크리트조 제4층 제404호	106.940870	106.940870	89,000,000	"
40				(내) 철근콘크리트조 제4층 제405호	106.940870	106.940870	89,000,000	"
41				(내) 철근콘크리트조 제4층 제406호	106.940870	106.940870	89,000,000	"

구분건물감정평가명세표

Page. 8

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
42	충청남도 당진시 채운동	123-14 템피아 힐타운 빌리지 제103동	연립주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				연립주택 (2세대)	1층	320.3126		
				연립주택 (2세대)	2층	320.3126		
				연립주택 (2세대)	3층	320.3126		
				연립주택 (2세대)	4층	320.3126		
				계단실, 이엘이브 이,에이치 엘엘,창고	지1층	278.0539		
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	135.022270	135.022270	105,000,000	건물만의 가격
43			(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	135.022270	135.022270	108,000,000	"	
44			(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	135.022270	135.022270	108,000,000	"	
45			(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	135.022270	135.022270	108,000,000	"	
46			(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	135.022270	135.022270	108,000,000	"	
합 계							₩4,012,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 채운동 소재 "당진소방서" 서측 인근에 위치하며, 주위는 충남방송,식당, 자동차공업사, 단독주택, 농경지, 후면 임야 등으로 형성되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

제101동,제103동: 공히 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층, 지상4층 구조로서,
외벽 : 공히 일부 벽돌쌓기 및 돌붙임 마감 등임.
내벽 : 공히 석고보드 노출 및 시멘트 모르타르 노출 마감 등임.
바닥 : 공히 시멘트 모르타르 노출 마감 등임.
창호 : 공히 창틀은 시공되어 있으나, 창호는 설치되지 않은 상태임.

제102동 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상4층 구조로서,
외벽 : 일부 벽돌쌓기 및 돌붙임 마감 등임.
내벽 : 석고보드 노출 및 시멘트 모르타르 노출 마감 등임.
바닥 : 시멘트 모르타르 노출 및 일부 장판지 깔기 마감 등임.
창호 : 새시 이중창 등임.

4. 이 용 상 태

공사가 중단된 연립주택으로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

-

6. 공부와의 차이

-

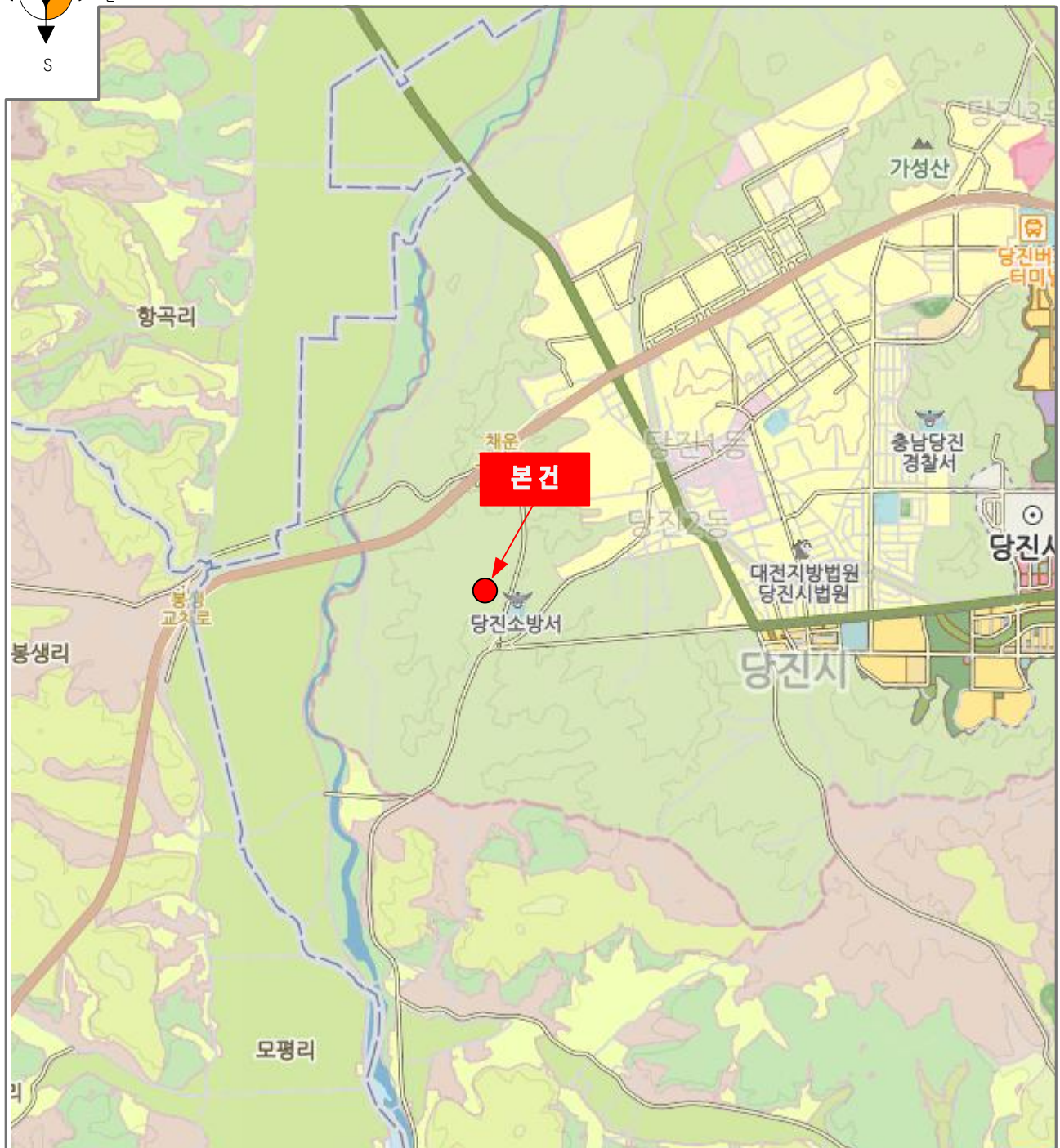
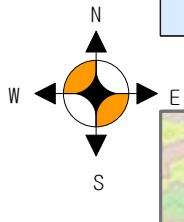
7. 임대관계 및 기타

미상임.

광역위치도

소재지

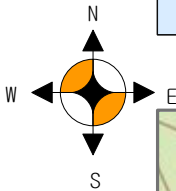
충청남도 당진군 당진읍 채운동 123-14 템피아힐타운빌리지
제101동 제1층 제101호 외 45개호



상 세 위 치 도

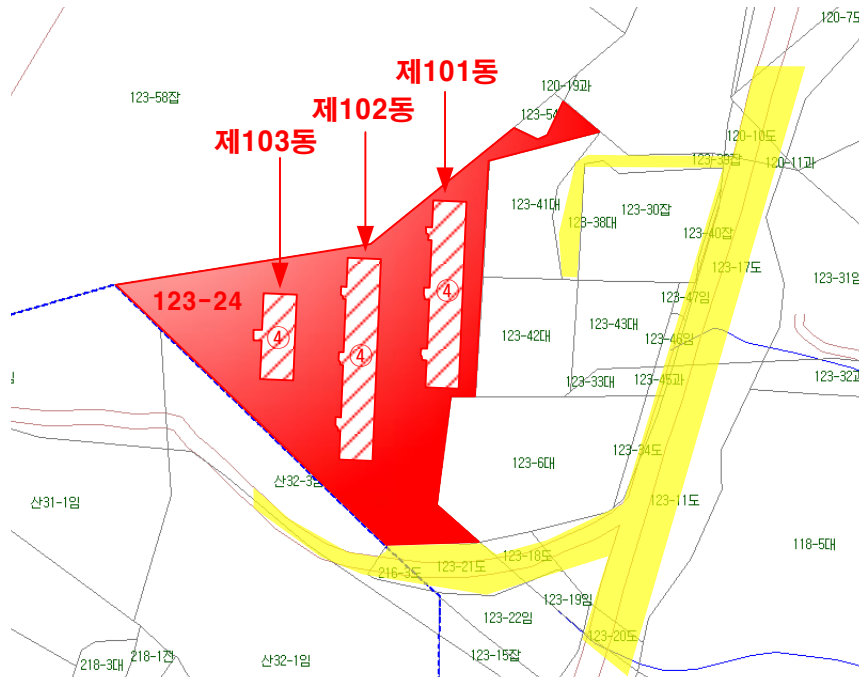
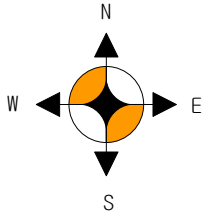
소 재 지

충청남도 당진군 당진읍 채운동 123-14 템피아힐타운빌리지 제101동 제1층 제101호 외 45개호



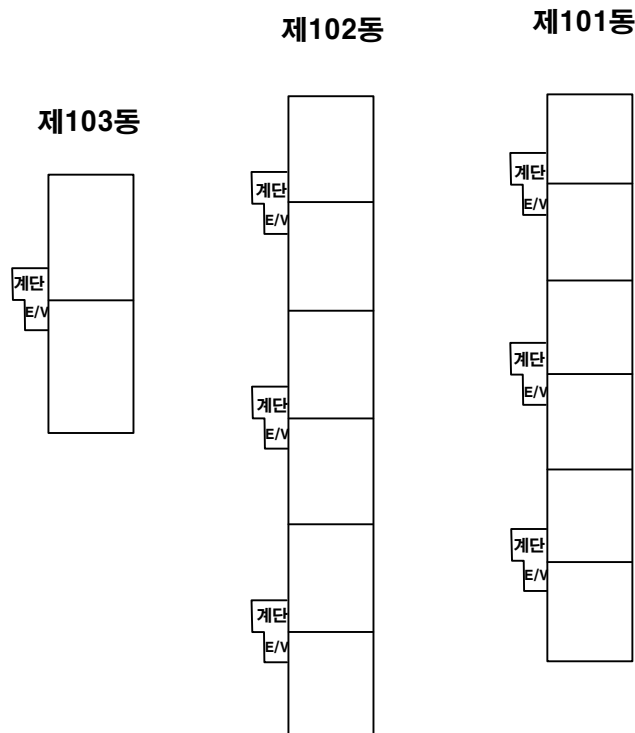
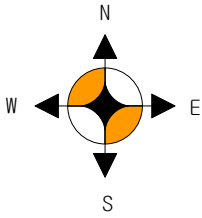
지적 개황도

NO SCALE



건물개황도

NO SCALE



- 공부상면적 -

〈제101동〉 지층 : 619.077^m²
1층~4층 : 각 716.2446^m²
〈제102동〉 지층 : 676.3620^m²
1층~4층 : 각 785.7906^m²
〈제103동〉 지층 : 278.0539^m²
1층~4층 : 각 320.3126^m²

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]

사 진 용 지



[본건전경(제101동)]



[본건전경(제102동)]

사 진 용 지



[본건전경(제103동)]



[주위환경(출입도로)]