

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
건명	강정희 소유물건(2025타경51413)
감정서번호	DE-250618-101

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.

다음감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
조창호

(인)

감정평가액	팔천육백만원정(₩86,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	강정희 (2025타경51413)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.19	2025.06.19	2025.06.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	86,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩86,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인) 정호순					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 기본적 사항의 확정

1. 평가목적

본건은 대전지방법원 서산지원에서 의뢰한 충청남도 서산시 읍내동에 소재하는 구분건물(아파트)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 6월 19일임.

4. 실지조사기간 및 내용

2025년 6월 19일 실지조사에 임하여 대상물건을 확인하고 가격형성요인 등을 조사하였음.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 단지 개요

소재지 [도로명주소]	충청남도 서산시 읍내동 624-5 [충청남도 서산시 부춘1로 19]			사용 승인일	1996.02.15
건축물 명칭	주용도	세대수	동수	최고층	연면적(㎡)
부영아파트	아파트	1,127세대	6개동 (101-106)	14-15층	83,913.43

2. 대상물건 개요

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권 면적(㎡)	비고
1	106	3	301	49.72	24.094	28.747	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 현황 표시에 의거하였으며, 현장조사시 내부 확인치 못하여 건축물 현황도, 아파트로서의 일반적인 구조, 이용상황 등을 상정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가방법

가. 구분소유권의 평가방법은

- (1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- (2) 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,
- (3) 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 아파트로서의 입지조건, 주위환경, 층별·향별 선호도, 구조, 용재, 시공상태, 현상 등 제반 가격형성요인과 인근 유사물건의 거래시세 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 종합 참작하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 구분건물가격 산출

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

가. 거래사례의 선정

※출처 : 한국부동산원-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래가액(원) (거래단가(원/㎡))	거래시점
가	읍내동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 4층 ○○○호	49.72	1996.02.	87,000,000 (1,750,000)	2025.03.
나	읍내동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 8층 ○○○호	49.72	1996.02.	88,000,000 (1,770,000)	2025.03.
다	읍내동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 15층 ○○○호	49.72	1996.02.	88,000,000 (1,770,000)	2024.11.

※ 최근에 거래된 사례 중 거래시점, 본건과의 물적 유사성 등을 참작하여 사례(가)를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 한국부동산원에서 조사·공표한 아파트 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하였음.

(1) 월별 아파트 매매가격지수 : 충청남도 서산시

※출처 : 한국부동산원-전국주택가격동향지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	104.8	105.3	105.7	106.2	106.3	106.4	106.5	106.4	106.3	106.2	106.1	105.7
2023년	104.8	103.0	101.6	100.6	100.3	99.9	99.9	100.2	100.0	99.8	99.7	99.5
2024년	99.3	98.9	98.8	98.7	98.6	98.8	99.0	98.8	99.5	99.6	99.7	100.0
2025년	99.9	99.9	100.0	100.0	100.1	-	-	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치 산정

구분	매매가격지수	비고
① 사례(가)의 거래시점 직전 달의 지수	99.9	2025년 2월
② 기준시점 직전 달(최종 발표)의 지수	100.1	2025년 5월
시점수정치	1.00200	② / ①

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

구분	요인	항목
주거용	외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
	내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
	호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별(동별 및 라인별) 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	가	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
비고	본건은 사례 대비 호별요인(위치별 효용 등) 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 적용단가의 결정

기호	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	1,750,000	1.00	1.00200	0.990	1,735,965	1,736,000

2. 기타 참고사항(평가사례)

평가 목적	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	사용승인일	감정평가액(원) (감정단가(원/㎡))	평가지점
경매	읍내동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 7층 ○○○호	49.72	1996.02.	86,000,000 (1,730,000)	2024.04.
경매	읍내동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 6층 ○○○호	49.72	1996.02.	79,000,000 (1,589,000)	2024.04.

V. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
구분건물	1	49.72	1,736,000	86,313,920	86,000,000
합계					86,000,000

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	충청남도 서산시 읍내동	624-5 부영 아파트 106동	아파트	철근 콘크리트조 평슬래브지붕 15층				[도로명주소] 충청남도 서산시 부춘1로 19	
				1층	759.09				
				2층	753.33				
				3층	753.33				
				4층	753.33				
				5층	753.33				
				6층	753.33				
				7층	753.33				
				8층	753.33				
				9층	753.33				
				10층	753.33				
				11층	753.33				
				12층	753.33				
				13층	753.33				
				14층	753.33				
	15층	753.33							
		지층	631.18						
		1. 동소	624-5	대	제2종일반주거지역	33,062.1			
					(내) 철근 콘크리트조 3층 301호	49.72	49.72	86,000,000	
					1. 소유권 대지권 /33062.1	28.747	28.747		
			토지, 건물	배분내역					
			토지 :	25,800,000					
			건물 :	60,200,000					
	합 계						₩86,000,000.-		
			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 서산시 소재 서산시청 서측 근거리, 부춘초등학교 북서측 근거리, 학동 초등학교 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활 시설 및 임야 등이 산재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 서측 인근에 국도 29호선, 남측 근거리에 국도 32호선이 통과하고, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통의 이용은 보통시되는 지역임.

(3) 건물의 구조

1996년 2월 사용승인된 철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건물인 부영아파트 106동 3층 301호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
창호 : 하이새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로서 방2, 거실 겸 방1, 주방 겸 식당, 욕실 겸 화장실, 발코니 등의 구조임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 지하주차장 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

남동하향 완경사를 이루는 부정형의 토지로서 공동주택 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 중로와 접하여 진출입 및 단지 내 도로 상태 양호한 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m-20m)(접합), 가축사육제한구역(전부 제한지역:모든축종불가), 상대보호구역, 현상변경허가 대상구역임.

(9) 공부와의 차이

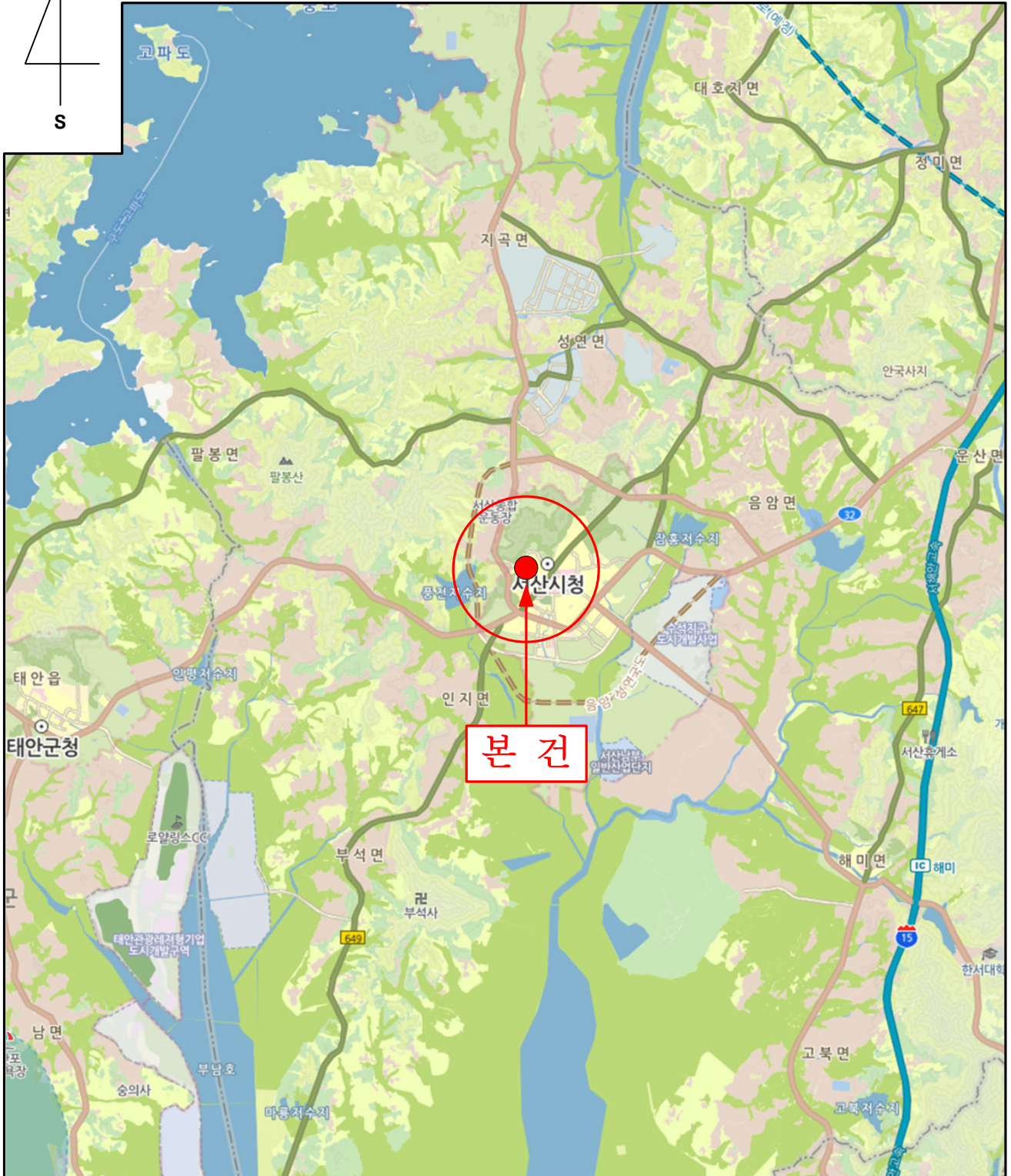
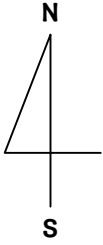
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

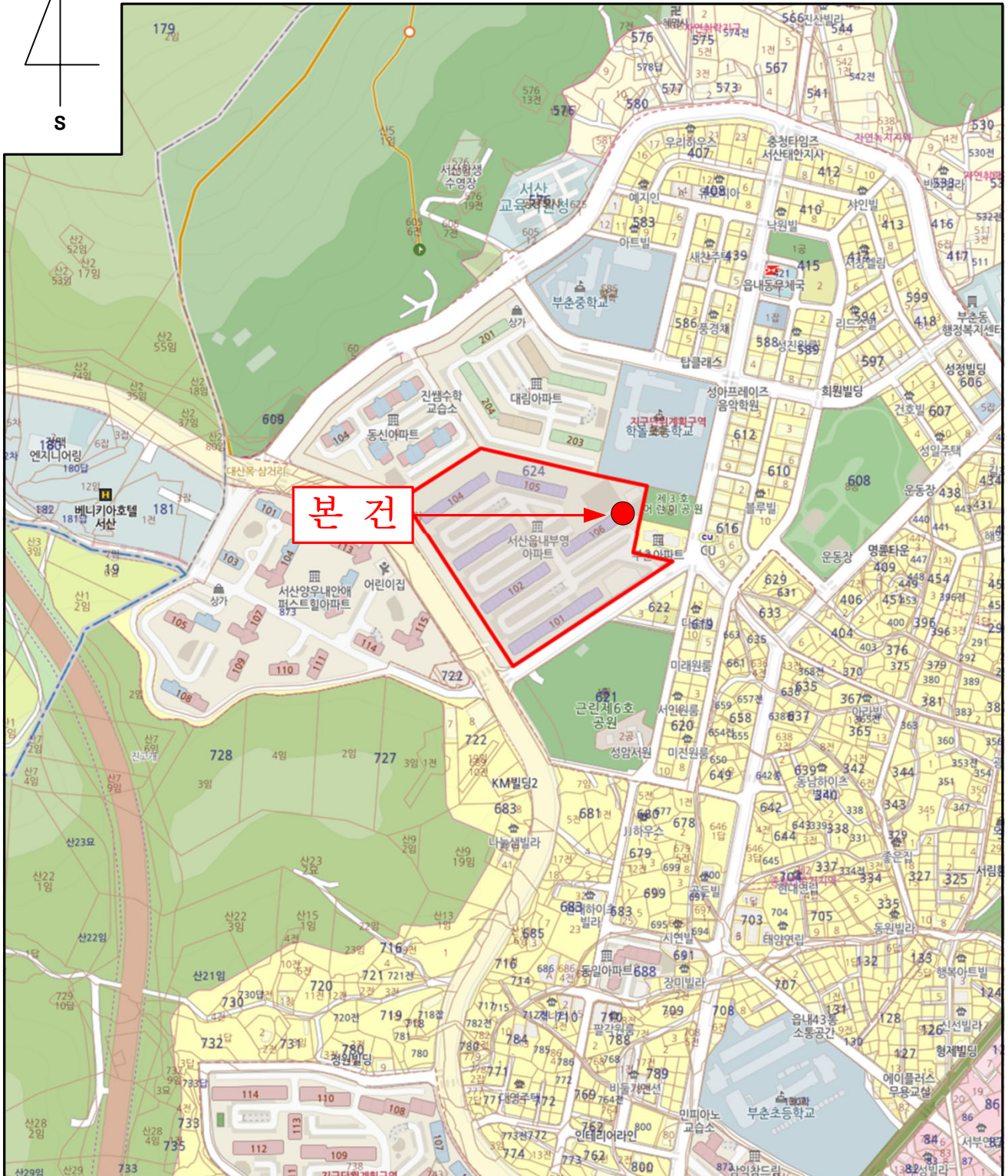
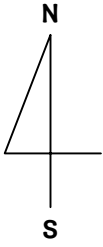
광역위치도

충청남도 서산시 읍내동 624-5 부영아파트 106동 3층 301호
[도로명주소 : 충청남도 서산시 부춘1로 19]



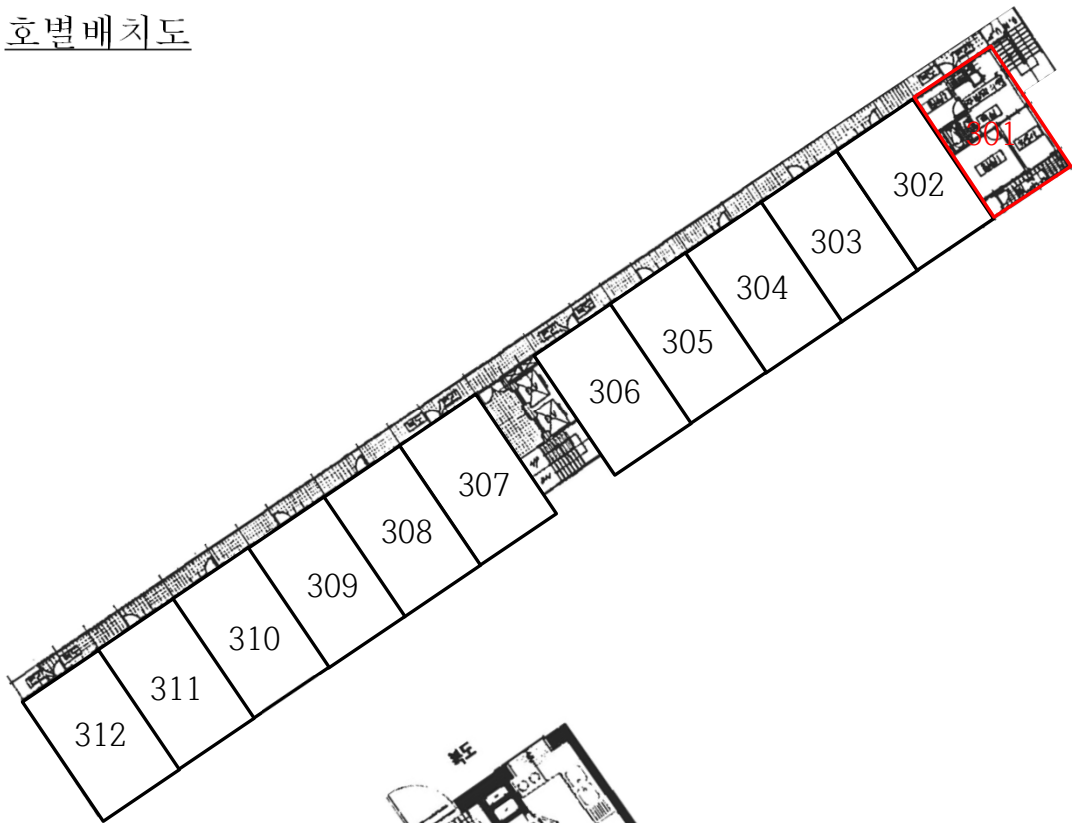
위 치 도

충청남도 서산시 읍내동 624-5 부영아파트 106동 3층 301호
[도로명주소 : 충청남도 서산시 부춘1로 19]



건 물 개 황 도

호별배치도



내부구조도



< 부영아파트 106동 3층 301호 >

사 진 용 지



부영아파트 단지 전경



단지 출입구 전경



106동 전경 1

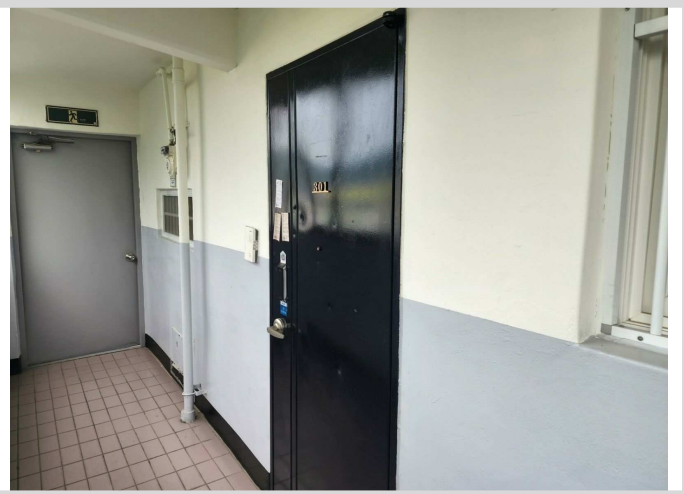


106동 전경 2

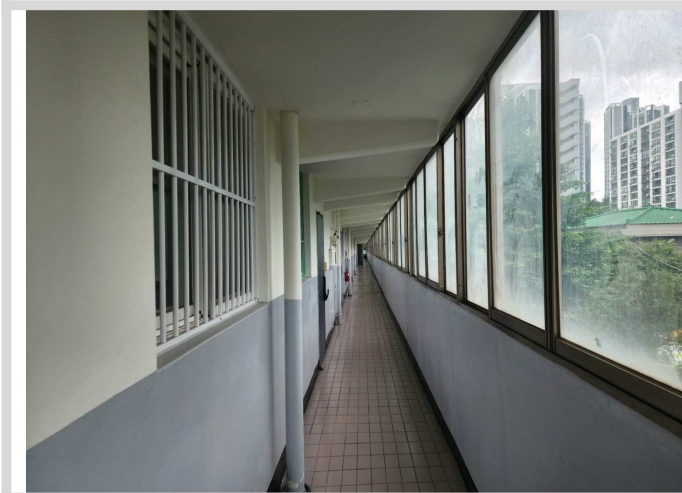
사진용지



1층 출입구 전경



본건 현관 전경



3층 복도 전경



단지 내 전경