

감정평가서

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 (2025타경51406)
건명	충청남도 서산시 석림동 서산센트럴코아루아파트 제104동 제12층 제1206호 [심연택 소유물건]
감정서번호	PA2506-3-1803호

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)

프라임감정평가법인(주) 충남지사 지사장 신 동 준 (서명 또는 인)

감정평가액	₩이억육천만원정 (₩260,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	심연택 (2025타경51406)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 06. 25	2025. 06. 18 ~ 2025. 06. 25	2025. 06. 26

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	260,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩260,000,000

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 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 석림동 소재 '한국전력공사(서산지사)' 동측 인근에 위치하는 '서산 센트럴 코아루 아파트' 제104동 제1206호에 대한 대전지방법원 서산지원의 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 6월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 18일 ~ 2025년 6월 25일에 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. 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 본건 현장 방문시 폐문 부재로 내부확인이 곤란하여 공부자료 및 탐문, 제반 가격자료에 의거 평가하여 실제 현황과 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- ④ 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 표기하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청남도 서산시 석림동 962 서산 센트럴 코아루 아파트 제104동 제1206호		
도로명주소	충청남도 서산시 한마음2로 22 (석림동, 서산 센트럴 코아루 아파트)		
	주용도	공동주택(아파트) 340개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.03.28	
	건물규모	층수	19~20층
		연면적	44,216.0154 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	공급		
가	104동/ 12/1206	아파트	74.2216	61.7822	136.0038	42.2152	54.57
합계 (1개호)			74.2216	61.7822	136.0038	42.2152	-

※ 공급면적은 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	석림동 96*	10*/ 11/110*	공동주택(아파트)	74.2216	136.0038	260,000,000 (@3,500,000)	2025.04.10 (2019.03.28)	-
#2	석림동 96*	10*/ 11/110*	공동주택(아파트)	74.7566	137.1581	260,000,000 (@3,480,000)	2025.03.18 (2019.03.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

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		2025.04.10/ 2025.06.25	
충남 서산시 아파트	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.05	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 100.0) / 100.0$ ≈ 1.001	

※ 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

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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)						
가	104/ 12/ 1206	74.2216	#1	3,500,000	1.000	1.00100	1.000	3,500,000	259,775,600	260,000,000
합계		74.2216	-	-	-	-	-	-	-	260,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	공동 주택지대	중로변	3,400,000-3,600,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	석림동 96* 10*/13/130*	공동주택(아파트)	74.7566	137.1581	264,000,000	2025.03.19 (2019.03.28)	법원경매
					(@3,530,000)		
(2)	석림동96* 10*/8/80*	공동주택(아파트)	74.989	137.5653	257,000,000	2025.03.14 (2019.03.28)	법원경매
					(@3,430,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	충남 서산시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	23,068,660,000	13,350,487,363	57.9	170	67	39.4

(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)
가	제104동 제12층 제1206호	74.2216	42.2152	260,000,000
합계		74.2216	42.2152	260,000,000

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

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		서산 센트럴 코아루 아파트 제104동 제12층 제1206호							
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.	[1동의 충청남도 서산시 석림동 [도로명주소] 충청남도 서산시 한마음2로 22	건물의 962 서산 센트럴 코아루 아파트 104동	표시] 공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 19층	1층	114.7835			
					2층 ~ 15층 각	572.3498			
					16층	485.6737			
					17층	346.9428			
					18층 ~ 19층 각	299.8925			
	[전유부분의	건물의	표시	제12층제1206호 철근콘크리트구조	74.2216	74.2216	260,000,000	비준가격 (공용면적 포함평가)	
	[대지권의 1.충청남도 서산시 석림동	목적인 962	토지의 대	표시] 제2종일반주거지역	13,946				
	[대지권의	종류]		1.소유권	42.2152				
	[대지권의	비율]		1.	----- 13,946	42.2152			
	합 계						₩260,000,000.-		
				이 하	여	백			

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
52,000,000
208,000,000

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

본건은 충청남도 서산시 석림동 소재 '한국전력공사(서산지사)' 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 19층 건물 내 제12층 제1206호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로 아파트 건부지로 이용중임.

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 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 남서측 노폭 약 15m, 북서측 노폭 약 10m, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 8m 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

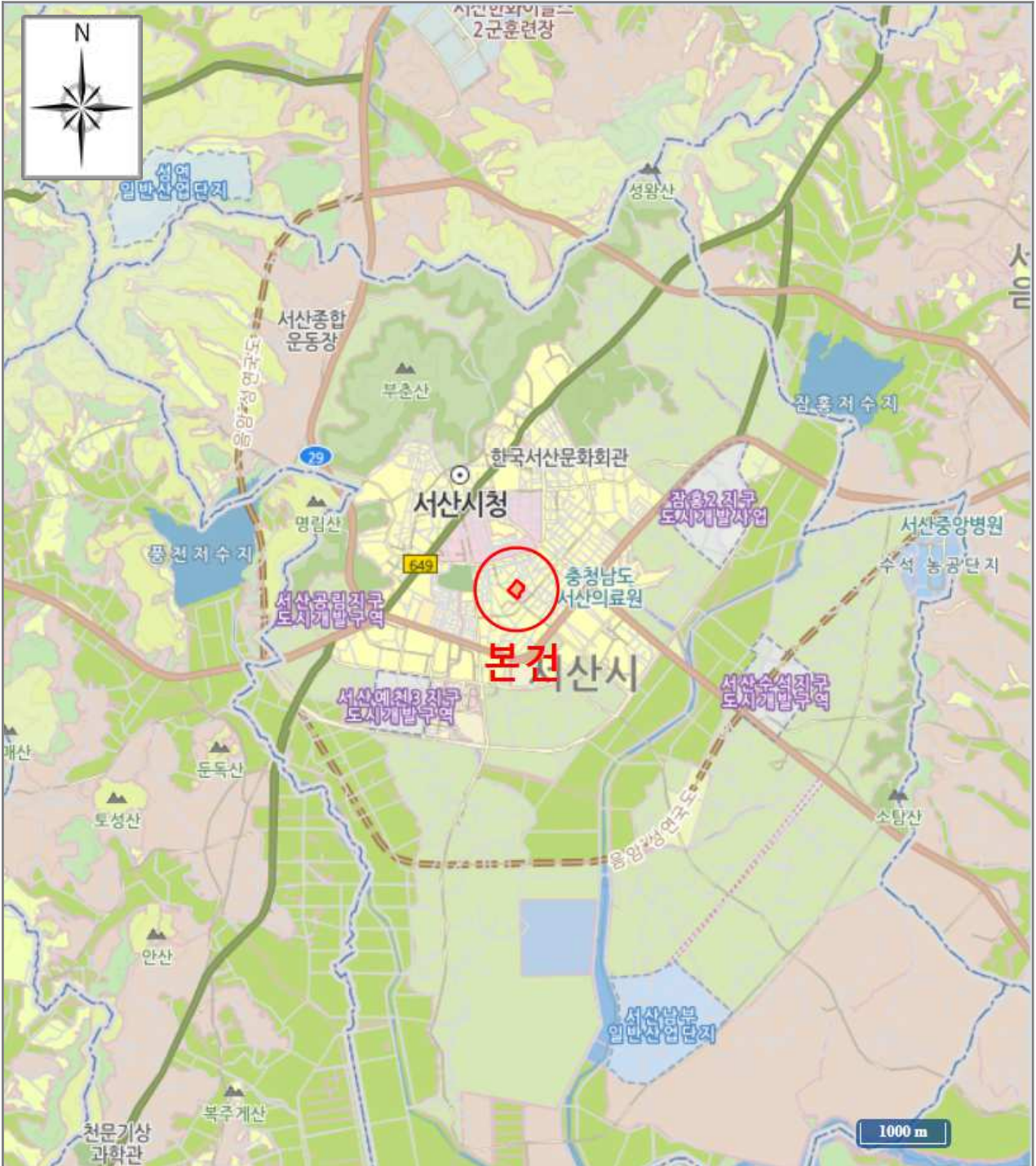
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

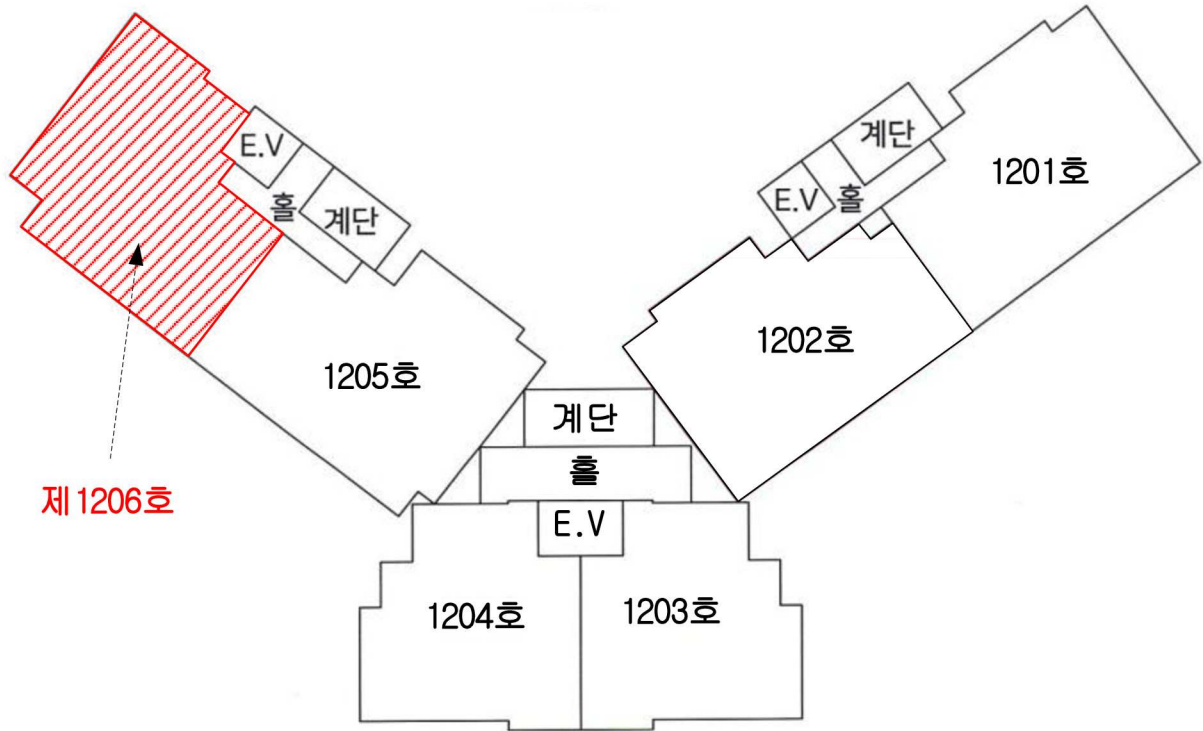
소재지	충청남도 서산시 석림동 962 서산 센트럴 코아루 아파트 제104동 제12층 제1206호
-----	--



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

호 별 배치도

No Scale



본건 [충청남도 서산시 석림동 962 서산센트럴코아루아파트
제104동 제12층 제1206호]

사 진 용 지

소재지

충청남도 서산시 석림동 962



본건 소재 단지 전경



본건 소재 건물



본건 공동 출입구



본건 현관