

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 송도 주식회사  
소유물건(2024타경22163)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관  
이상호

감정평가서번호: SIK24-1231-001

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

# (구분건물)감정평가표

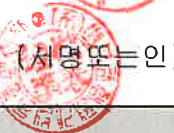
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이  
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
임수천

임수천



(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천



감정평가액	일억일천일백만원정 (₩111,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송도 주식회사 (2024타경22163)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.13	2025.01.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	111,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩111,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

이수경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 예산군 삽교읍 목리 소재 "충청남도경찰청" 동측 인근에 위치하는 '충청남도 예산군 삽교읍 목리 960외 1필지 내포에드가오피스텔2차 제3층 제316호' 구분건물로서, 대전지방법원 홍성지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 괄호감정표의 조사기간에 실시 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▶ 기준시점 : 2025. 01. 13

▶ 실지조사 : 2025. 01. 13

### 4. 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사한 구분건물의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 대상 물건의 특성상 원가법 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 그밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 건축물대장상 평면도 등에 의거하여 확인하였음.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 한국감정평가사협회에서 발행한 법원감정평가 실무에 기재된 <아파트의 토지·건물 배분비율표>를 참작하여 대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
- 3) 본건은 현장조사 시 폐문부재로 인한 내부확인이 불가하여 이용상태 및 구조 등은 집합건축대장 및 건축물현황도 등을 참고하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 유의하시기 바람.
- 4) 본건은 등기사항전부증명서상 임차권 등기가 설정되어 있는바 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

기호	1	소재지	충청남도 예산군 삽교읍 목리 960, 961		
건물명	내포에드가오피스텔2차		층/호수	3층 / 316호	
용도	오피스텔		사용승인일	2018.04.23	
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	비고
	32.87	37.9980	70.8680	9.0947/ 3,009.2	-

※ 주 공용면적(m<sup>2</sup>) : 37.9980      부 공용면적(m<sup>2</sup>) : -.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명칭	층/ 호수	전용 면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
가	삽교읍 목리 960외 1필지	내포 에드가 오피스텔 2차	6층 6**호	32.87	118,000,000	2022.06.25	-
나	삽교읍 목리 960외 1필지	내포 에드가 오피스텔 2차	6층 6**호	32.87	116,000,000	2022.07.04	-

(2) 비교거래사례의 선정

인근지역내 구분건물 거래사례로서 물적, 위치적 유사성이 높은 <사례 (가)>를 비교사례로 선정 하였음.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### 1) 주거용(아파트) 매매가격지수 적용 (출처 : 한국감정평가사협회)

※ "충청남도 예산군" 의 월별 주거용(아파트)매매가격지수를 적용하였음.

### 2) 기 간

구 분	거래시점	기준시점	비 고
가	2022.06.25	2025. 01. 13	-

### 3) 시점수정치의 결정

※ 시점수정 계산식

구 분	계 산 식	시점수정
거래사례 가	아파트 지역 :충청남도 예산군(22.06.25~25.01.13)  거래시점 : 2022.06.25, 2022년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.13, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함 2022.06.25 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 103.6 2025.01.13 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 99.1 시점수정치 : $99.1/103.6=0.95656$	<b>0.95656</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교내용

요인구분	세부항목	비고
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	-
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	
	기타	
내부요인	단지내 주차의 편리성	-
	건물전체의 공실률	
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고층수 등	
	경과년수에 따른 노후도	
호별요인	층별 효용	-
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	향별 효용	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타요인	기타 가치에 미치는 영향	-
가치형성요인	외부요인 × 내부요인 × 호별요인 × 기타요인	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교치 결정

※ 가치형성요인 비교치 : 외부요인 × 내부요인 × 호별요인 × 기타요인

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	가	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건 기호1은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액의 산정

기호	사례가격(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성요인	면적보정 (본건면적/ 사례면적)	산출가액 (원/m <sup>2</sup> )	비준가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	118,000,000	1.00	0.95656	0.980	32.87 / 32.87	110,616,598	<b>111,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전용면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점	단가 (원/㎡)
삼교읍 목리 960외 1필지	내포 에드가 오피스텔 2차	7층 7**호	32.87	법원경매	119,000,000	2024.06.07	3,620,322
삼교읍 목리 960외 1필지	내포 에드가 오피스텔 2차	3층 316호 (본건 기호 1)	32.87	공매	112,000,000	2024.06.19	3,407,362

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

상기 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

유사건물 호가수준(원/㎡)	3,300,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡
----------------	-----------------------------

### 3. 경매통계 (출처 : 법원경매정보, 기간 1년)

구 분	통계기간	예산군	삼교읍	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	52.6%	46.0%	아파트	14건	72.8%
		142건	41건	연립주택, 다세대	7건	62.3%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 구분건물 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 상가, 근린시설 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원)	비 고
				공부면적	사정면적		
1	충청남도 예산군 삽교읍 목리 690외 1필 지	내포 에드가 오피스텔 2차	3층/ 316호	32.87	32.87	111,000,000	전유면적기준 약 3,376,939원/m <sup>2</sup>
합 계						111,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	[1동의 건물의  충청남도 예산군 삼교읍 목리	표시]	업무시설 (오피스텔) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 7층			111,000,000	각층면적동일	
	[도로명주소] 충청남도 예산군 삼교읍 청사로 190	960,961 내포 에드가 오피스텔 2차			지3층	2457.74			
					지2층	2615.82			
					지1층	2615.8			
					1층	2163.46			
					2층	2357.67			
					3층	1973.2			
					4층,5층	1961.15			
					6층,7층	1891.05			
		[전유부분의  건물의			표시]	철근콘크리트구조 3층 316호			32.87
	[대지권의  토지의	토지의  표시	표시]						
1.	충청남도 예산군 삼교읍 목리	960	대	중심상업지역	1,448.6				

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2.	동소	961	대	중심상업지역	1,560.6			
	대지권의	종류		1.소유권 2. 대지권				
	대지권의	비율		소유권 ----- 대지권	9.0947 ----- 3,009.2	9.0947		
	<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩111,000,000.-</b>
							배분내역 토 지 : 33,300,000 건 물 : 77,700,000	

# 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 예산군 삽교읍 목리 소재 '충청남도경찰청' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 상업,업무용빌딩, 관공서, 시민광장 등이 소재하는 내포신도시내 중심상업지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 제반교통상황은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하3층, 지상7층 중 제3층 제316호로서  
외벽 : 석재 마감 등  
내벽 : 페인팅 마감 등  
창호 : 새시 창호 임.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 '오피스텔'임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등 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

세장형의 2필(960, 961번지) 일단의 평지로서, 현황 '업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지'로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측 및 서측으로 왕복4차선 아스콘포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

960번지 : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2023-10-10) (접함), 종로1류(폭 20m~25m)(접함) 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청 이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.

961번지 : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함) 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.

## (9) 공부와의 차이

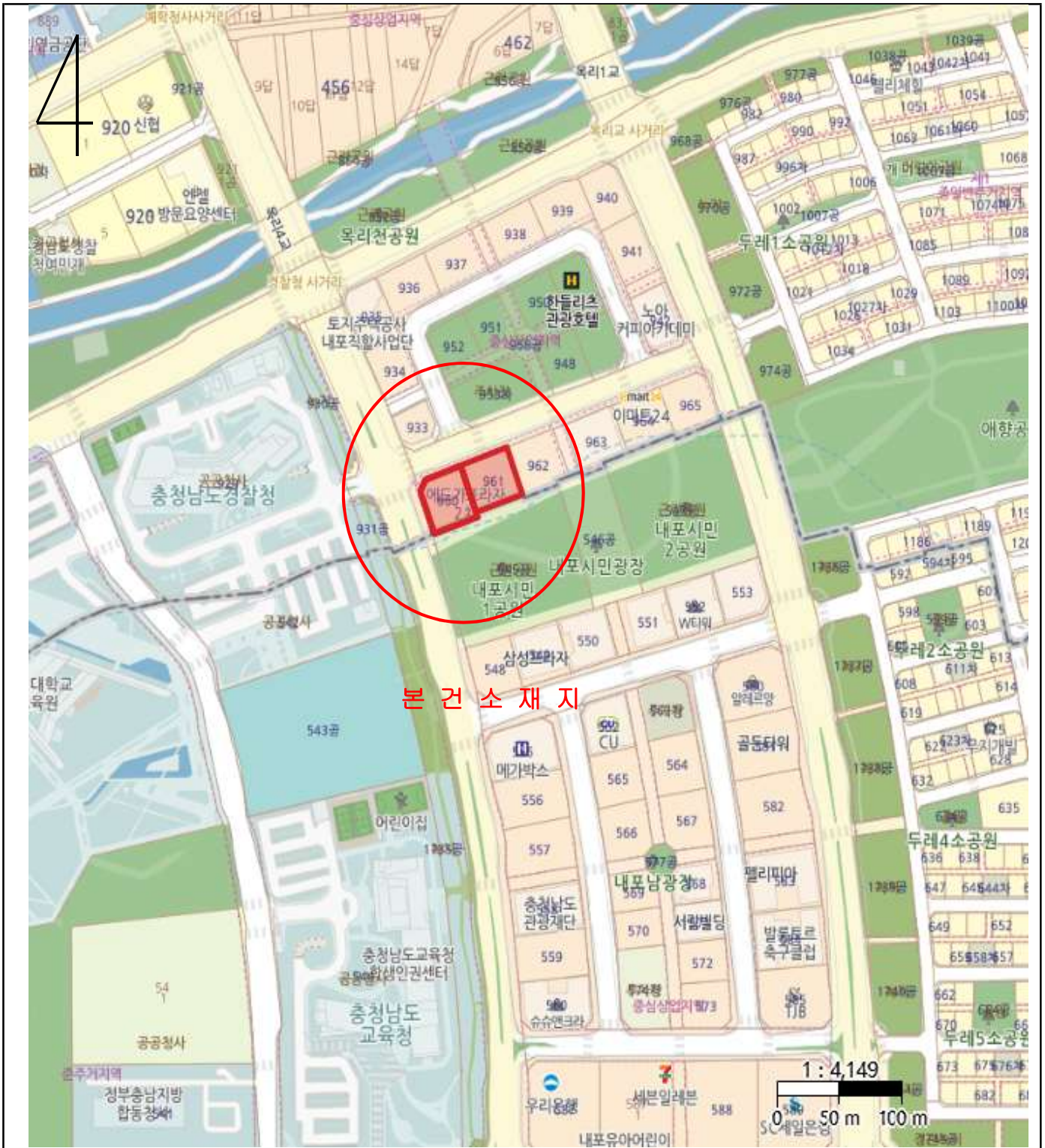
-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견 5. 그 밖의 사항' 참조바람.

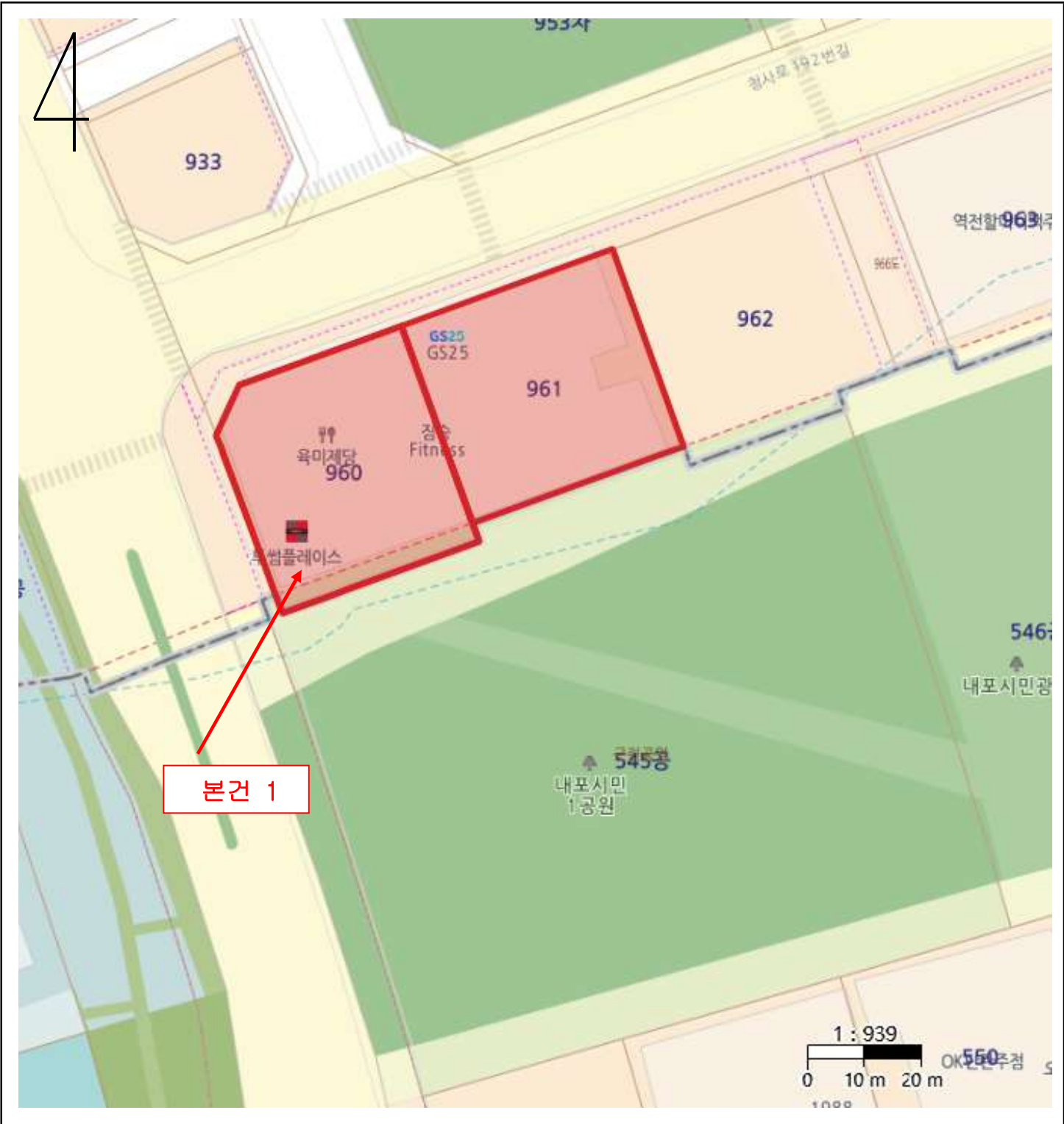
# 광역 위치도

소재지	충청남도 예산군 삽교읍 목리 960외1필지 내포에드가오피스텔2차 제3층 제316호
-----	---

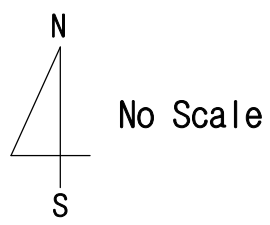


# 위 치 도

소재지	충청남도 예산군 삽교읍 목리 960외1필지 내포에드가오피스텔2차 제3층 제316호
-----	---

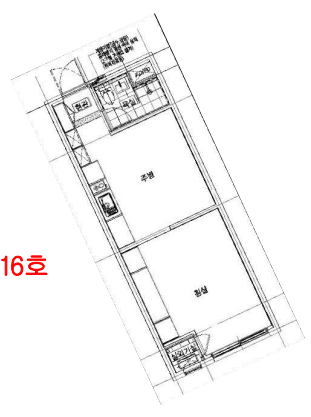


# 호 별 배 치 도



충청남도 예산군 삼교읍 목리 960외 1필지 내포에드가오피스텔2차 제3층  
(도로명주소 : 충청남도 예산군 삼교읍 청사로 190)

(1) 316호





( )



( )



( )



( )

# 회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 불당17길 27 903호, 904호(불당동,  
그랜드프라자)  
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-0600  
FAX. 041-566-0601

문서번호 : SIK24-1231-001

시행일자 : 2025-01-13

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.31자 귀 제 『2024타경22163』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『송도 주식회사 소유물건(2024타경22163)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부  
3. 공부서류 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사

지사장 임수천

# 수수료 청구서

( 전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601 )

문서번호 : SIK24-1231-001

수신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.31 자 귀 제 『 2024타경22163 』 호로 의뢰하신 『 충청남도 예산군 삼교읍 목리 960 내포에드가오피스텔2차 3층 316호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	여비	113,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	10,000
	기타 실비	10,000
비	소계	143,400
특별용역비	-	
공급가액	433,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,300	
합계	476,300	
기납부 착수금	-	
정산청구액	476,300	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-010-600193(예금주:(주)써브감정평가법인 충청지사)

(주)써브감정평가법인 충청지사  
지사장 임수천