

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송도 주식회사
소유물건(2025타경1077)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TC-2507-1101

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.

더밸류감정평가법인(주) 충청지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서문식

서문식

더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식

(서명보존인)



감정평가액	팔천육백만원정 (₩86,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송도 주식회사 (2025타경1077)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.18	2025.07.18 ~ 2025.07.18	2025.07.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	86,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩86,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

박주영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 예산군 삽교읍 목리 소재 '충청남도경찰청' 동측 인근에 위치하는 구분 건물(오피스텔 1개호)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

물건 소재지	충청남도 예산군 삽교읍 목리 960외					
건물명	내포에드가오피스텔2차					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하3층 지상7층			건물의 사용승인일	2018.04.23	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	층·호수					
1	6층 628호	23.65	27.3395	50.9895	6.5436	오피스텔

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.18 일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.07.18 일에 실지조사를 실시하여, 대상물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 확인·조사를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

- 가. 본건의 지번, 면적, 이용상황, 호수 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.
- 나. 본건은 현장방문 시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여, 내부구조 및 이용상태는 집합건축물대장 건축물현황도 및 탐문조사 등을 근거로 표시하였음.
- 다. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표 상에 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

나. 본 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 “거래사례비교법”으로 감정평가하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의해 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 검토하여야 하나, 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는 바, 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지/ 건물명/ 층·동·호	전유 면적 (㎡)	전유기준 단가(원)	거래금액 (원)	거래시점	비고
1#	목리 000외 내포에드가오피스텔2차 0층 000호	23.65	3,678,647	87,000,000	2024.06.20	-
2#	목리 000외 내포에드가오피스텔2차 0층 000호	24.35	3,572,895	87,000,000	2024.07.11	-

나. 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 건물과 위치, 구조, 이용상황, 면적 등 제반 가치형성요인이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례 **기호 1#**을 선정하였음.

2. 사정보정

거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사 내 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 『충청남도 오피스 자본수익률』을 이용하여 본건의 시점수정치치를 산정함.

나. 시점수정치 산출

(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템)

기호	지역	시점수정치	기간	비고
1#	충남	0.98788	2024.06.20 ~ 2025.07.18	오피스 지역 : 충남 (24.06.20~25.07.18) 2024년 02분기 : -0.31 2024년 03분기 : -0.35 2024년 04분기 : -0.41 2025년 01분기 : -0.19 2025년 02분기 이후 : -0.19 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0031*11/91)*(1-0.0035)*(1-0.0041) * (1-0.0019)*(1-0.0019*109/90) \approx 0.98788$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

본건 1) / 거래사례 1#)

구 분	항 목	격 차 율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상부동산의 시산가액

가. 대상 부동산 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산출단가 (원/㎡)
1	3,678,647	1.00	0.98788	1.000	3,634,062

나. 대상 부동산의 시산가액

기호	층·동·호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	6층 628호	23.65	3,634,062	85,945,566

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 그 밖의 사항

1. 인근 유사 구분건물의 가격수준

층수	이용상황	가격수준(원/㎡)	비고
5층~7층	오피스텔	전유면적 당 3,500,000 ~ 3,700,000	층, 면적 등에 따라 차이 있음.

2. 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지/ 건물명/ 층·동·호	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
가	목리 000외 내포에드가오피스텔2차 0층 000호	23.65	3,720,930	88,000,000	2025.02.24	법원 경매
나	목리 000외 내포에드가오피스텔2차 0층 000호	23.65	3,636,364	86,000,000	2025.04.08	법원 경매
다	목리 000외 내포에드가오피스텔2차 0층 000호	32.87	3,650,745	120,000,000	2025.06.16	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 구분건물으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따른 거래사례비교법을 적용한 시산가액이 대상물건의 특성 및 인근 유사 구분건물 가격수준 분석 내용 및 평가사례에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층·동·호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	6층 628호	23.65	3,634,062	85,945,566	86,000,000

- 끝 -

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 충청남도 예산군 삼교읍 목리 [도로명주소] 충청남도 예산군 삼교읍 청사로 190	건물의 960, 961 내포에드 가오피스 텔2차	표시] 업무시설 (오피스텔) 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 7층							
						지3층	2,457.74				
						지2층	2,615.82				
						지1층	2,615.8				
						1층	2,163.46				
						2층	2,357.67				
						3층	1,973.2				
						4층	1,961.15				
						5층	1,961.15				
						6층	1,891.05				
						7층	1,891.05				
	(2)				[대지권의 "	목적인	토지의	표시] 중심상업지역	1,448.6		
	(2)				"	961	대	중심상업지역	1,560.6		
1	[전유부분의 "	건물의	표시] (내)	철근콘크리트구조 제6층 제628호 (1),(2) 소유권 ----- 대지권	23.65	23.65	86,000,000	비준가격 (공용면적 포함)			
	6.5436				6.5436						
	3,009.2										
합 계											
					토지 · 건물		배분내역				
					토 지 :		25,800,000				
					건 물 :		60,200,000				
							₩86,000,000.-				

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 관공서, 근린공원, 근린생활시설, 상업 및 업무용건물 등이 밀집되어 있는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상7층 건물 내 6층628호로서, (사용승인일: 2018.04.23)

- 외벽 : 대리석 붙임 등
- 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등
- 창문 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

대장상 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, CCTV 등이 구비되어 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

본건은 2필지 일단으로 세장형의 평지로서, 현황 "상업 및 업무용 건부지"로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 왕복 6차선 노폭 약 30M 및 북측으로 왕복 4차선 약 20M 내외의 아스콘포장 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) #960: 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2023-10-10) (접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 도청이전 신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.
- (2) #961: 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

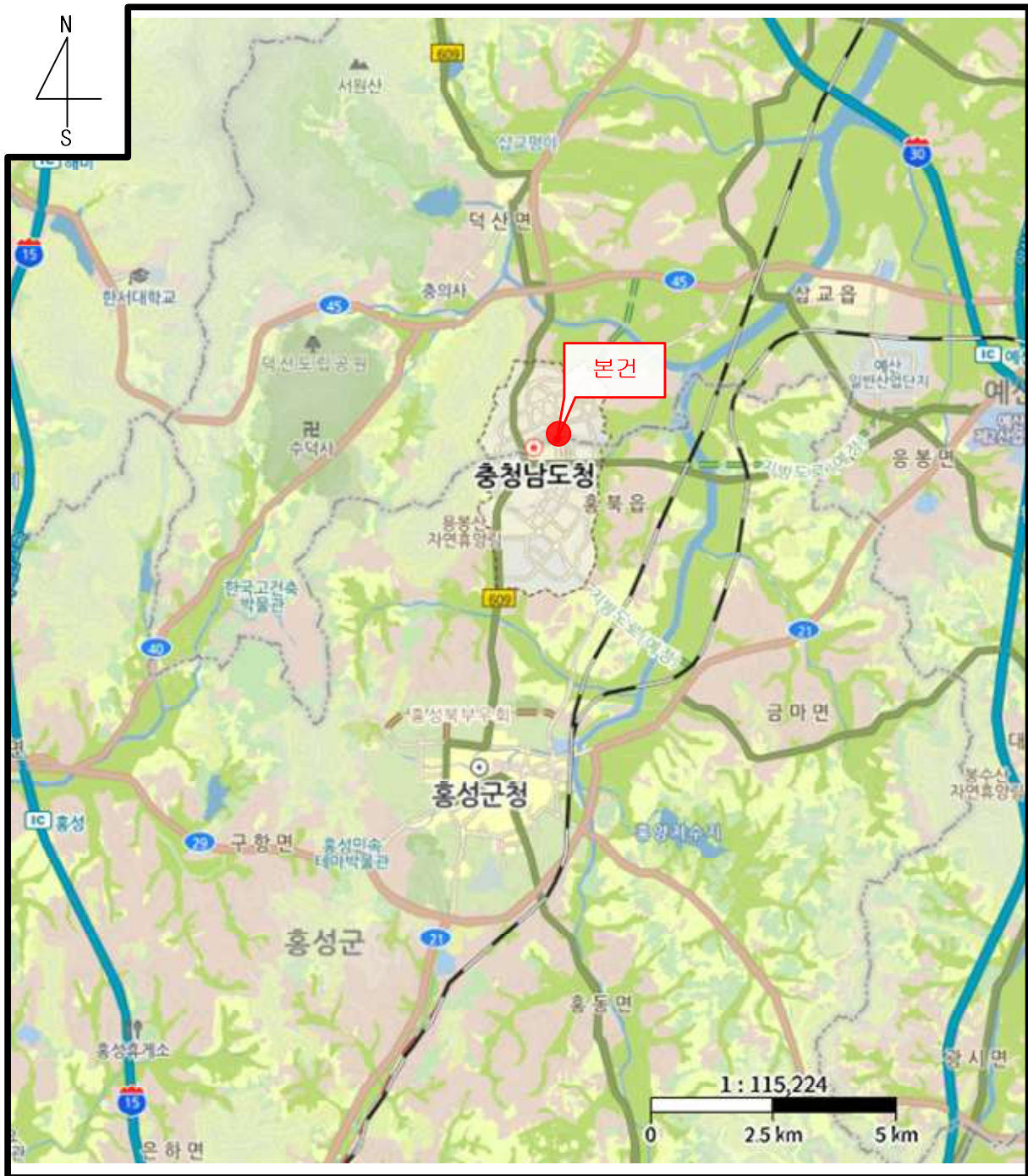
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

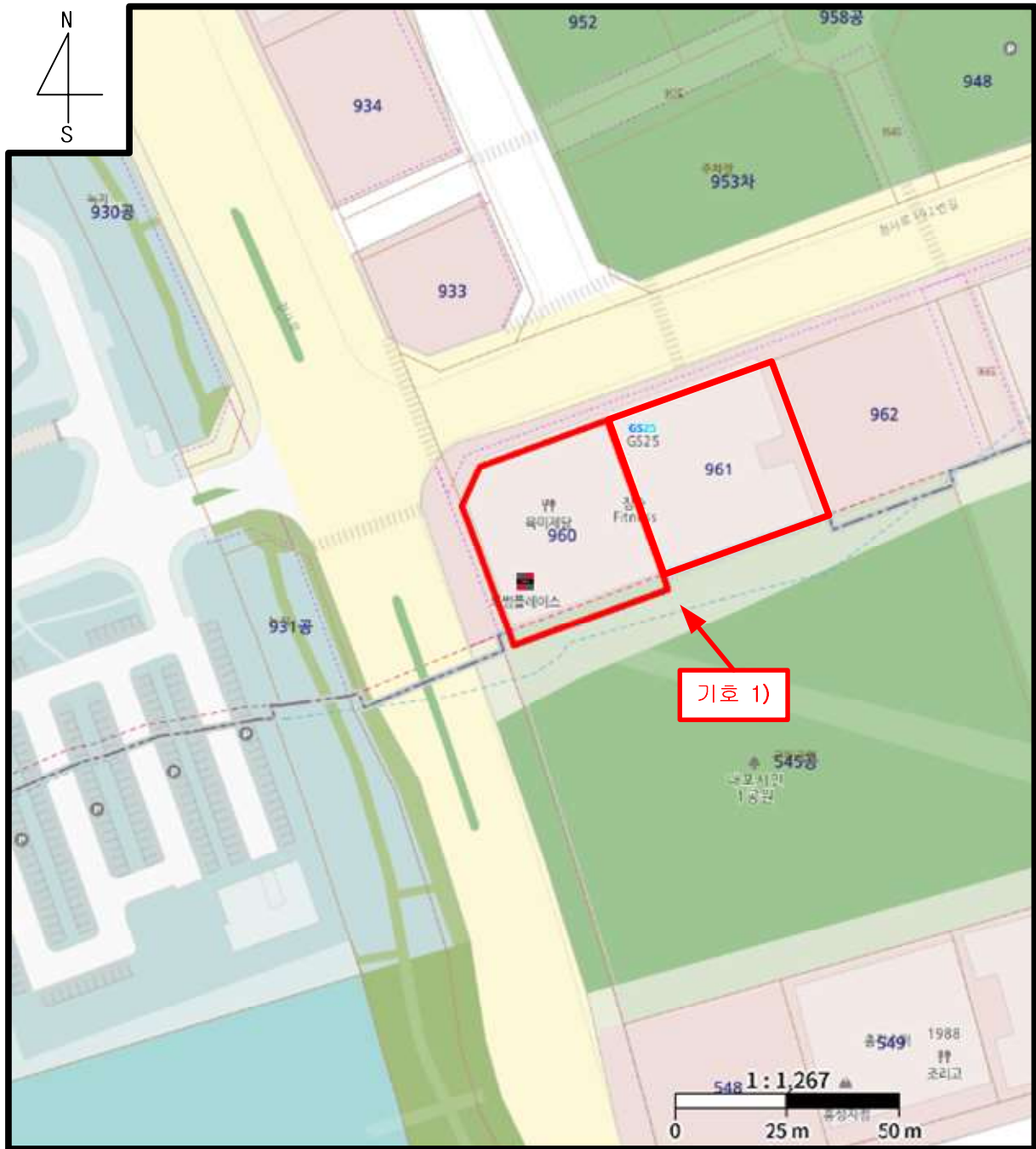
충청남도 예산군 삼교읍 목리 960외
내포에드가오피스텔2차 제6층 제628호



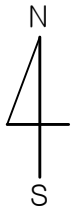
위 치 도

소재지

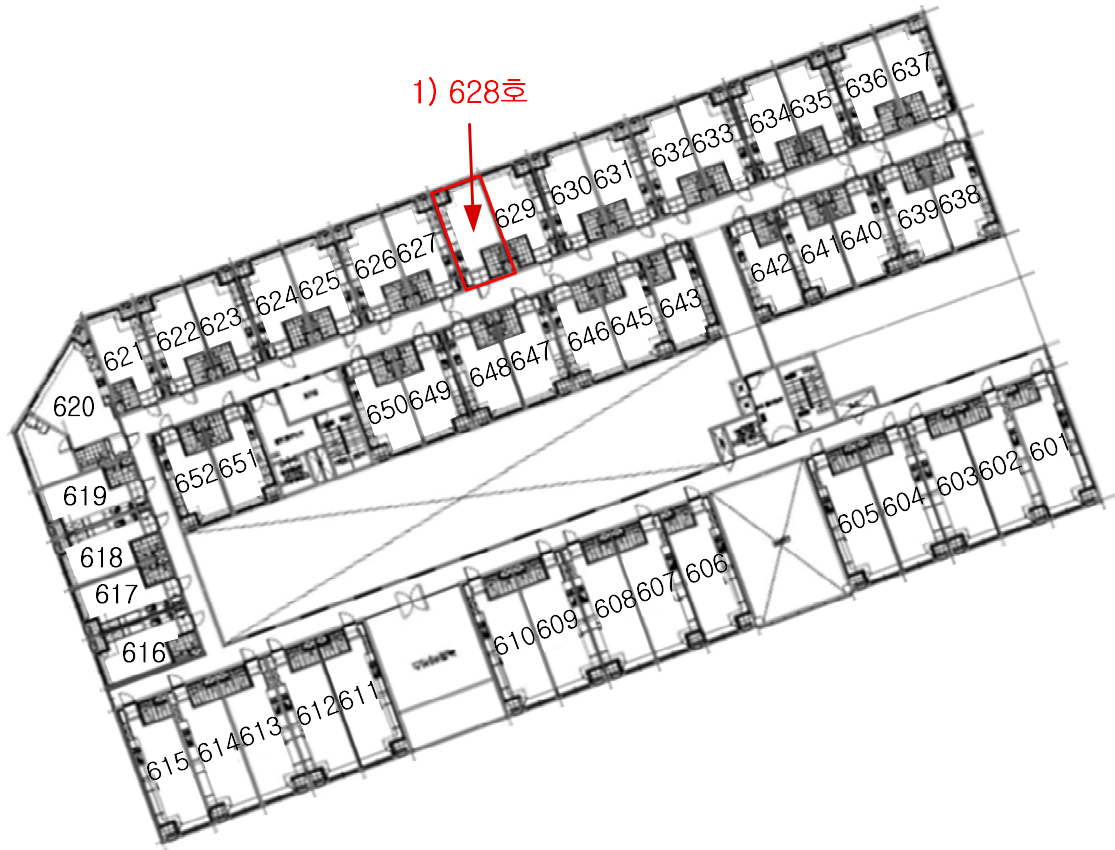
충청남도 예산군 삼교읍 목리 960외
내포에드가오피스텔2차 제6층 제628호



호 별 배 치 도

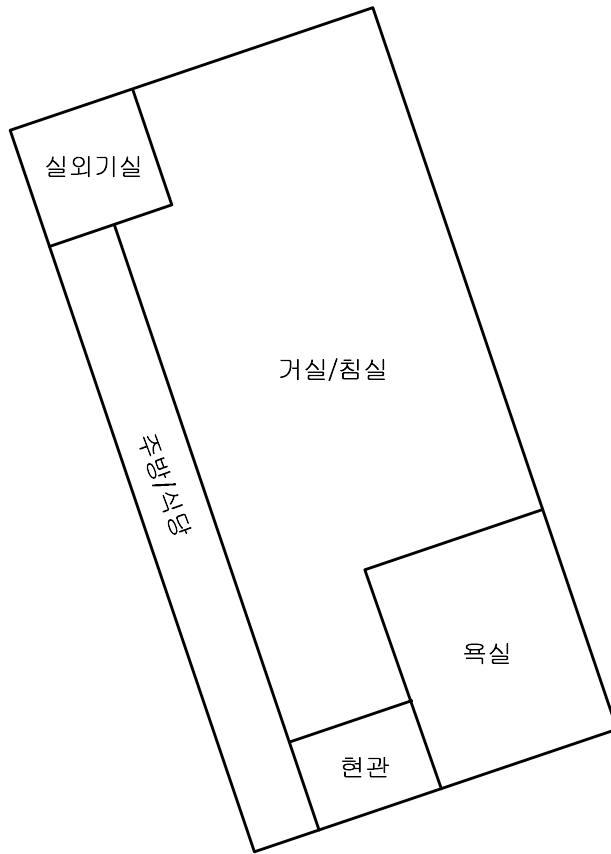
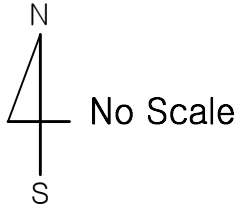


No Scale



<내포에드가오피스텔2차 제6층 제628호>

내 부 구조 도



1) 제6층 제628호

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

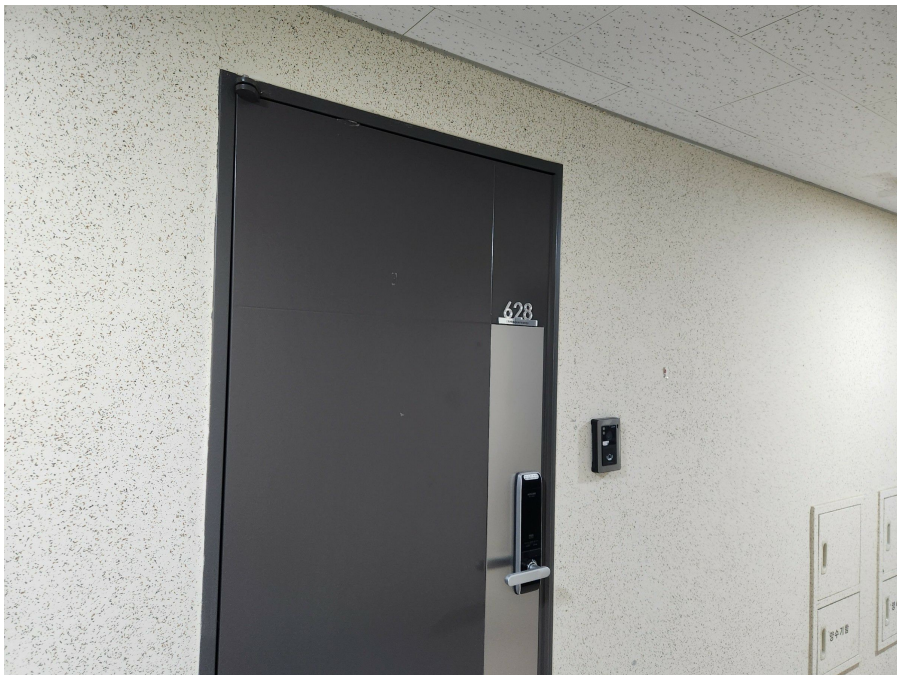


6층 엘리베이터

사 진 용 지



6층 복도



본건 현관문

사 진 용 지



지하주차장 출입문



주위환경

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2507-1101

수 신 : 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.11 자 귀 재 『 2025타경1077 호로 의뢰하신 『 충청남도 예산군 삼교읍 목리 960 내포에드가오피스텔2차 6층 628호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	여 비	124,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,180
	기타 실비	6,000
비 소 계	143,980	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	433,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	43,300	
합 계	476,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	476,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 두정역 : 475401-04-234981(예금주:더밸류감정평가법인(주) 충청지사)

더밸류감정평가법인(주) 충청지
지사장 서문식

