감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	싸이언스건설 주식회사 소유물건(2025타경15539)
의 뢰	인:	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인
감정평가서번호:		JM-2503-2601

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.

진민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 기 용

감정평가액	이억이천만원정(₩220,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 홍성지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	싸이언스건설 주식회사 (2025타경15539)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.26 ~ 2025.03.26	2025.03.27

감정평가내용	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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	220,000,000 백
	합 계					₩220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 죽정동 소재 “대천체육관” 북서측 인근에 소재하는 아파트("비슬블랜하임아파트") 제101동 제10층 제1003호로서, 싸이언스건설 주식회사 소유물(2025타경15539)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 3월 26일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.03.26.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지· 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 구분건물평가명세표상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치 측정에 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(가) 원가방식

원가방식은 대상물건이 “얼마의 비용을 투입하여야 만들 수 있는가”라는 비용성에 근거하여, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

(나) 비교방식

비교방식은 대상물건이 “얼마의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가”라는 시장성에 근거하여, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 수익방식

수익방식은 대상물건을 이용하여 “얼마의 수익(편익)을 얻을 수 있는가”라는 수익성에 근거하여, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 건물과 적정 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구 분	내 용				
소재지	충청남도 보령시 죽정동 665, 665-1 [도로명 주소: 충청남도 보령시 현대로 13]				
건물명, 층	“비슬블랜하임아파트” 제101동 제10층				
공부상 용도	아파트		사용승인일		2017.08.04
면 적	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 비율
	제1003호	83.502	26.2155	109.7175	61.0872 /2,033

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분(기계실, 전기실, 주차장, 계단실, 주민공동시설, 경로당, 경비실, 벽체, 초과발코니 등) 합계 기준임.

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격/ 평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점/ 기준시점
								사용승인일
①	매매	충청남도 보령시 죽정동 ○○9외 ○○○○○아파트 10○동 10○○호	84.726	56.6547	215,000	2,538,000	실거래 정보	2024.10.22
								2007.04.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역내 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **<사례 ①>**을 선정함.

(3) 사정보정

상기의 거래사례는 매도인·매수인 사이의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. **(1.000)**

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국부동산원 전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "충청남도 보령시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 충청남도 보령시 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	113.7	113.9										
2024년	110.1	109.8	110.2	110.5	111.5	111.9	112.4	112.7	112.9	113.2	113.5	113.6

(나) 시점수정치 산출

구 분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례①의 매매시점 가격지수(A)	2024. 09	112.9	1.00886
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025. 02	113.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

▷ 기호 1 / 사례 ①

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.03	평가대상 부동산이 사례 부동산에 비하여 접근조건 등 외부요인에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	평가대상 부동산은 사례 부동산에 비하여 노후도에서 우세하나 공용시설의 구성 등에서 열세한 바 대체로 건물요인이 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 개별적 요인이 대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.03		1.03 x 1.00 x 1.00

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(㎡)	산출가격 (천원)	결정가격 (천원)
1	215,000	1.000	1.00886	1.03	83.502/ 84.726	220,184	**220,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

본건 유사 공동주택은 층, 향, 관리상태 등에 따라 가격차이가 발생하며, 본건 인근 공동주택은 전유면적당 약 2,200,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 수준임.

나. 인근 평가선례

[자료출처 : KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	기준시점
ⓐ	경매	충청남도 보령시 죽정동 6○○외 ○○○○○○아파트 10○동 30○호	83.5	61.09	214,000	2,562,874	협회 전례	2025.01.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 거래가 활발히 이루어지는 공동주택의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	83.502	2,634,667	220,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	충청남도 보령시 죽정동	665, 665-1 비슬블랜 하임 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층				
	[도로명주소] 충청남도 보령시 현대로 13							
(1)	충청남도 보령시 죽정동	665	답	제2종 일반주거지역	1,477			
(2)	충청남도 보령시 죽정동	665-1	임야	제2종 일반주거지역	556			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제10층 제1003호	83.502	83.502	220,000,000	비준가격 공용면적 포함
				(1) 소유권 ----- 대지권	44.3806 ----- 1,477	44.3806 ----- 1,477		
				(2) 소유권 ----- 대지권	16.7066 ----- 556	16.7066 ---- 556		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**66,000,000**	
						건 물 :	**154,000,000**	
	합 계						**₩220,000,000.-**	
			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 보령시 죽정동 소재 "대천체육관" 북서측 인근에 위치하며, 주위일원은 아파트, 근린상가 및 농경지 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 남측 인근에 시내버스승강장이 소재하는 바 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

>철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층중 제10층 제1003호로서,
- 외 벽: 몰탈위페인트 등
- 내 벽: 벽지 및 타일 등
- 창 호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형태의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

아파트 내부진입도로를 이용하여 본건까지 접근가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상
죽정동 665번지는 도시지역(대천도시지역), 제2종일반주거지역(2016-06-10), 소로2류(폭 8m~10m)(대천)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(보령)<하수도법>,
죽정동 665-1번지는 도시지역(대천도시지역), 제2종일반주거지역(2016-06-10), 소로2류(폭 8m~10m)(대천)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

2) 본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 인근 유사주택의 탐문조사 등에 의거 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

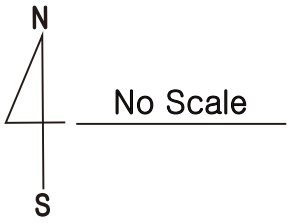
위 치 도

N

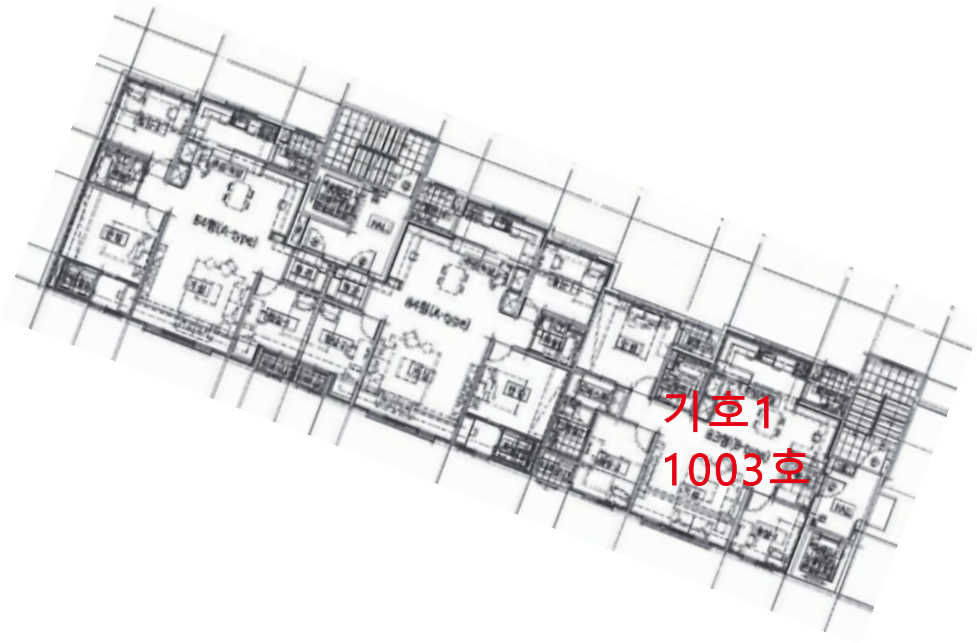
S

소 재 지	충청남도 보령시 죽정동 665외 "비슬블랜하임아파트" 101동 1003호 [도로명주소: 충청남도 보령시 현대로 13]

호 별 배 치 도



本 件 : "비슬블랜하임아파트" 제101동 제10층 제1003호



3
4

1003