

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 구을회 소유물건
(2025타경10071)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 대운 25-10105

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.

김대윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 양 수

(인)

감정평가액	사천육백만원정 (₩46,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	구을회 (2025타경10071)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.15	
감 정 평 가 내 용	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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔	1개호 하 여	-- 백	46,000,000
	합 계					₩46,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 도고면 기곡리 소재 "도고초등학교" 북서쪽에 위치하는 오피스텔에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 01월 15일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 15일입니다.

4. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용한 합리성 검토가 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 기타 가격자료를 참고하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부, 호별 위치확인은 현황점유부분 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면에 따랐습니다.
- 나. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여, 인근 중개업소에 비치된 참고자료, 다른 층호의 이용상황, 관련 공부, 평가선례 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

소재지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 174-22 외1 (도로명 주소: 충청남도 아산시 도고면 도고온천로 154)				
건물명칭 (주용도)	도고 오피스텔		총세대수	93세대	
			용도지역 (용적률)	일반상업지역 (789.07897%)	
구조	철골철근콘크리트조 평스라브지붕		전체층수	지상 18층 / 지하4층	
			사용승인일	1997.04.18.	
물건내역	층/호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	공시가격 (2024.1.1.)
1	11층/1104호	47.52	(주)38.47	8.34	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	13층 13**호	47.52	28,500,000	599,747	2024. 01.05.	
2	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	8층 8**호	47.52	24,500,000	515,572	2023. 07.10.	
3	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	14층 14**호	47.52	40,000,000	841,751	2022. 08.08.	선택
4	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	11층 11**호	47.52	30,000,000	631,313	2022. 06.21.	

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 국토부실거래가공개시스템, 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

대상 오피스텔은 장기간 준공지연, 공사중단 등의 사유로 일부 공동비용을 소유자들이 부담한 것으로 조사되었으며 오피스텔 관리단체의 탐문 및 문서 확인한 바 상기사례 중 대상물건과 유사하게 부담비용을 완납한 사례인 <거래사례3>을 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 거래사례는 별도의 사정보정에 대한 필요성을 인정하기 어렵습니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 오피스텔 매매가격지수

나. 기준시점 : 2025.01.15. (거래시점 : 2022.08.08.)

다. 시점수정치

지역	적용 가격변동률	계 산 식
지방권	0.91366	오피스텔 지역 : 지방권(22.08.08~25.01.15) 거래시점 : 2022.08.08, 2022년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.15, 2024년12월 지수를 적용 함 2022.08.08 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 106.21 2025.01.15 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.04 시점수정치 : $97.04/106.21 \approx 0.91366$

4. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
요인	조건	대상/사례	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	동일
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	1.00	동일
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.25	대상물건은 내부구조(화장실 등) 편의성 개선 등 자본적 지출로 우등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		1.250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가						
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	841,751	1.000	0.91366	1.250	961,343	961,343

나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	961,343	47.52	45,683,019	46,000,000	-

다. 참고 가격자료 등

1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	8층 8**호	56.8	46,000,000	809,859	2023. 11.16.	경매
2	기곡리 174-22 외1	도고오피스텔	8층 8**호	47.52	39,000,000	820,707	2022. 11.23.	경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 40,000,000~50,000,000 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명	층.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	아산시 도고면 기곡리 174-22외1	도고오피스텔	제11층 제1104호	47.52	8.34	46,000,000	

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 아산시 도고면 기곡리 [도로명주소] 충청남도 아산시 도고면 도고온천로 154	표시) 174-22, 174-26 도고오피 스텔	업무시설 및 위락시설	철골 철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층 1층 2층~16층 17층 18층 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층				
	(전유부분의 (대지권의 토지의표시: 1. 충청남도 아산시 도고면 기곡리 2. 동 소 대지권의종류: 대지권의비율:	건물의 목적인 174-22 174-26 1,2소유권 1,2	표시) 토지의 대 대	11층 1104호 철골 철근콘크리트 표시) 일반상업지역 일반상업지역	47.52	47.52	46,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
					644			
					255			
					8.34	8.34		
					----- 899			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 13,800,000 32,200,000	
	합 계						₩46,000,000.-	
				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 아산시 도고면 기곡리 소재 "기곡교" 동측 인근에 소재하는 도고오피스텔 제11층 제1104호로서, 부근은 온천휴양시설, 숙박시설, 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 바, 제반 입지조건 및 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상이 속한 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하여 제반 교통상황은 무난시됩니다.

(3) 건물의 구조

철골 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 18층 건물 내 11층 1104호로서,
(사용승인일: 1997.04.18)

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽: 벽지, 타일, 페인팅 등 마감.
- 창호: 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전, 주차장 등 되어 있습니다.

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

2필지 일단의 부정형 평지로 오피스텔 등의 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대상물건이 속한 건물의 남측과 동측으로 소로의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반),
가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
온천보호지구(도고온천)<온천법>

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



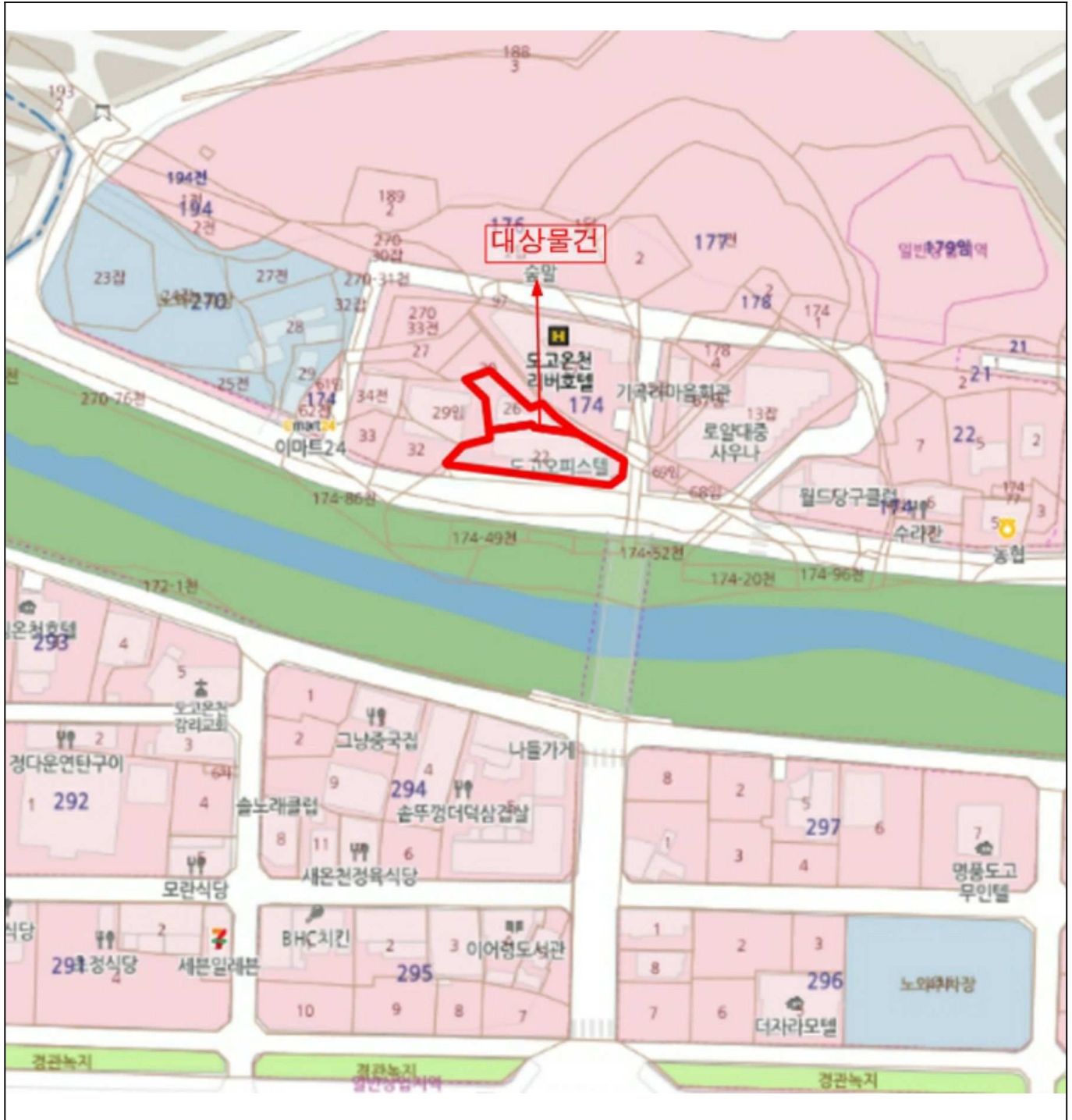
소재지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 174-22외, 도고오피스텔 11층 1104호
-----	--



위치도



소재지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 174-22외, 도고오피스텔 11층 1104호
-----	--



호별배치 및 내부구조도



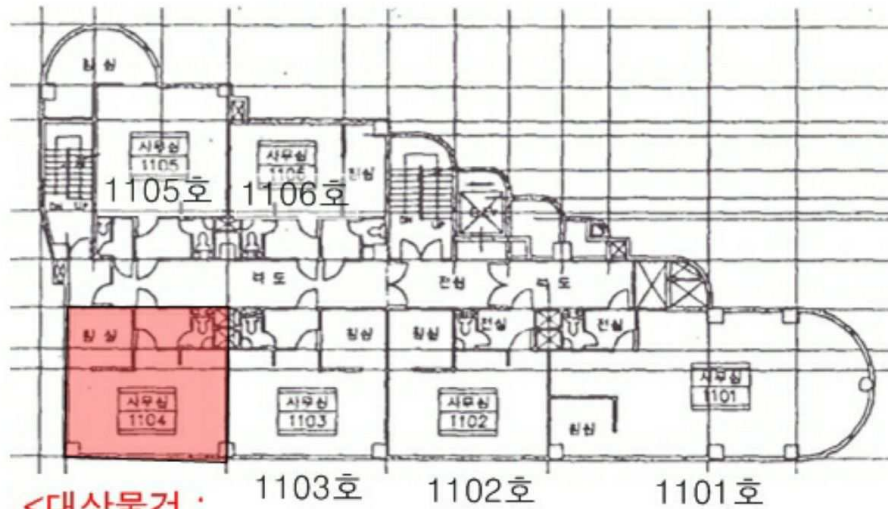
소재지

충청남도 아산시 도고면 기곡리 174-22외, 도고오피스텔 11층 1104호



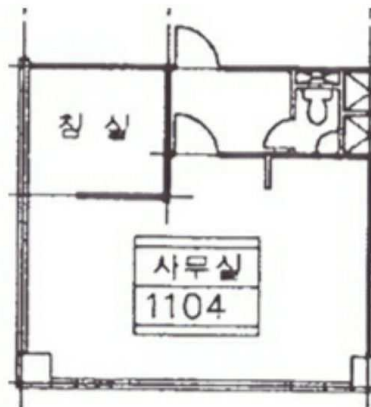
Free Scale

[도고오피스텔 11층]



<대상물건 : 제11층 제1104호>

[1104호 내부구조도]





[]



[]



[]