감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 제이앤이 소유물건(2025타경11521)
의 뢰	인:	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정평가서번호:		GS250416-104

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.

거송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 우 현

감정평가액	이억일천육백만원정(₩216,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 제이앤이 (2025타경11521)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.23 ~ 2025.04.25	2025.04.28

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	216,000,000 백
	합 계					₩216,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 북수리 소재 “배방초등학교” 북측 인근에 위치하는 배방메이루즈아파트 제102동 제13층 제1301호로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)
① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)
① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 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 대상물건의 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, 대상물건의 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바『감정평가에 관한 규칙』제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였으며, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 따라 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였는 바, 귀 법원의 업무 진행시 참조하시기 바람.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 25일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 04월 23일 ~ 2025년 04월 25일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1717				
건물명 및 층·호수	배방메이루즈아파트 제102동 제13층 제1301호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	제2종 일반주거지역	15,398.8	6,483.0958	0/20
	주구조		주용도	사용승인일	
	철근콘크리트구조		공동주택 (아파트)	2017-02-27	

일련번호	건물명/ 동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	공동주택 공시가격 (2024년)
		전유	공용	합계		
1	배방메이루즈 아파트 제102동 제13층 제1301호	59.934	54.3674	114.3014	34.829	133,000,000

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서 등에 의거 작성하였음.

■ 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 등 기타 탐문조사와 귀 법원의 제시목록에 의거하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준) 사용승인일	거래가액(원) (원/전유면적㎡)	출처
㉠	배방읍 공수리 1717	배방메이루즈 아파트 10*동 9층90*호	59.934	아파트	2025-01-14	217,000,000	등기사항 전부 증명서
					2017-02-27	3,621,000	
㉡	배방읍 공수리 1717	배방메이루즈 아파트 10*동 17층170*호	59.8009	아파트	2024-09-13	215,000,000	KAIS 등
					2017-02-27	3,595,000	
㉢	배방읍 공수리 1717	배방메이루즈 아파트 10*동 12층120*호	59.8009	아파트	2024-07-13	215,000,000	KAIS 등
					2017-02-27	3,595,000	

2) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (원/전유면적㎡)
①	배방읍 공수리 1717	배방메이루즈 아파트 10*동 13층130*호	59.8009	아파트	법원경매	2024-08-02	215,000,000
						2017-02-27	3,595,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	배방읍 공수리 1717	배방메이루즈 아파트 10*동 9층90*호	59.934	아파트	2025-01-14	217,000,000	등기사항 전부 증명서
					2017-02-27	3,621,000	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호1 / 비교사례㉠

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '충청남도 아산시(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (25.01.14 ~ 25.04.25)

$$\frac{\text{2025년 03월}}{\text{2024년 12월}} = \frac{97.0}{97.3} \fallingdotseq 0.99692$$

※ 거래시점 : 2025.01.14. 2024년 12월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2025.04.25. 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.000**	

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	3,621,000	1.00	0.99692	1.000	3,609,847	3,610,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	13/1301	59.934	3,610,000	216,361,740	216,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	216,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

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 아산시 배방읍 공수리 [도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 북수로25번길 33	1717 배방 메이루즈 아파트 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층~20층(각)	 214.3954 329.9316			
(1)	동소	1717	대	제2종 일반주거지역	15,398.8			
1				(내) 철근콘크리트구조 13층 1301호 (1).소유권 ---------- 대지권	 59.934 34.829 --------- 15,398.8	 59.934 34.829	216,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용부분 포함) 배분내역 43,200,000 172,800,000
	합 계						**₩216,000,000.-**	
				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 배방읍 북수리 소재 "배방초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근은 대규모 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제13층 제1301호로서,
(사용승인일자: 2017년 02월 27일)

외벽: 몰탈위 페인트 등 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
창호: 하이샷시 이중 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생시설 및 급배수시설, 승강기 및 출입구 보안개폐장치, 도시가스시설 및 난방시설 등을 갖추고 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

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 외곽으로 왕복 1~4차선 포장도로와 접하며, 단지 내 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(배방공수 메이루즈 아파트), 소로2류(폭 8m~10m)(배방-소로-2-56)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-20)(소로3-25)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-1)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-11-20)(중로3-3)(접합) 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-11)(배방초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(배방유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

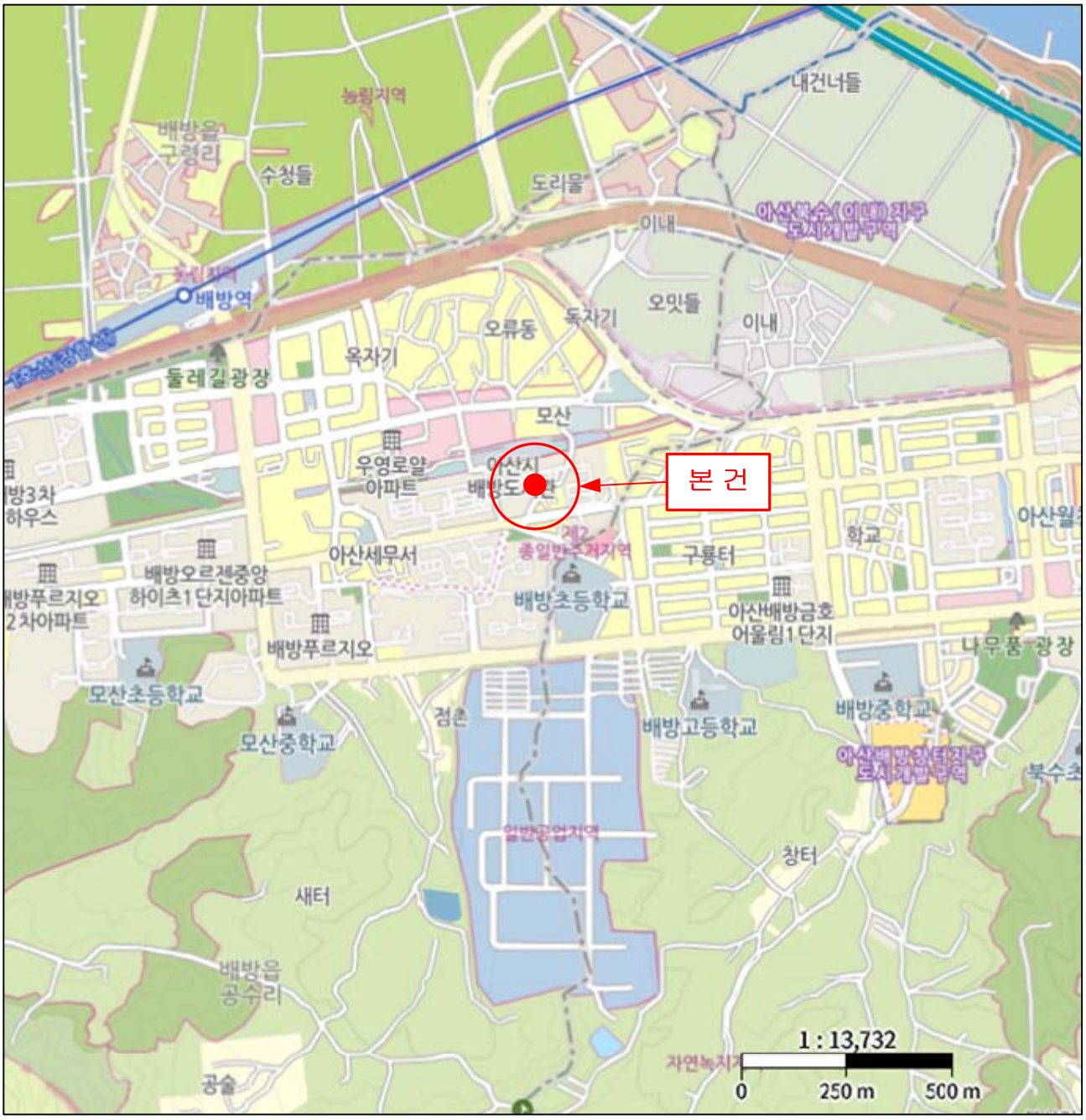
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1717 배방메이루즈아파트 제102동 제13층 제1301호



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1717 배방메이루즈아파트 제102동 제13층 제1301호

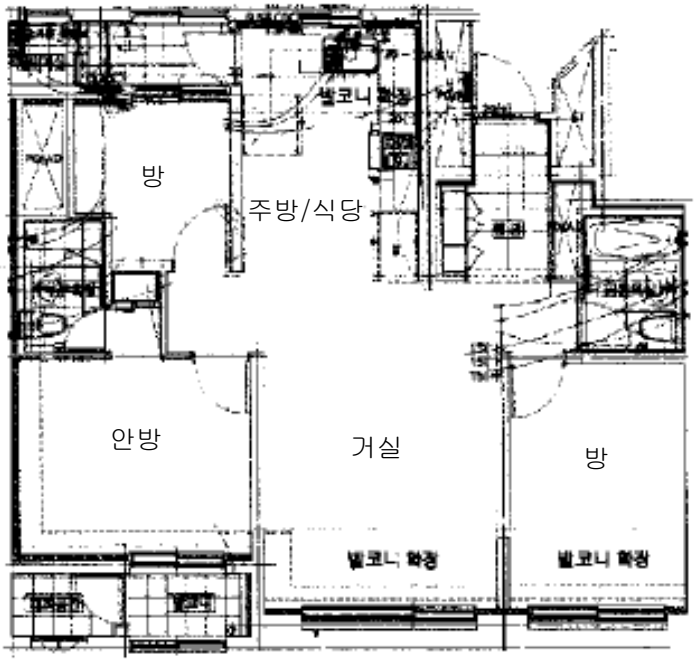
건 물 개 황 도

Non scale

호 별 배 치 도

1304호	1303호	1302호	1301호

내 부 구 조 도



(충청남도 아산시 배방읍 공수리 1717 배방메이루즈아파트
제102동 제13층 제1301호)

사 진 용 지

1동 건물의 전경

1동 건물의 전경

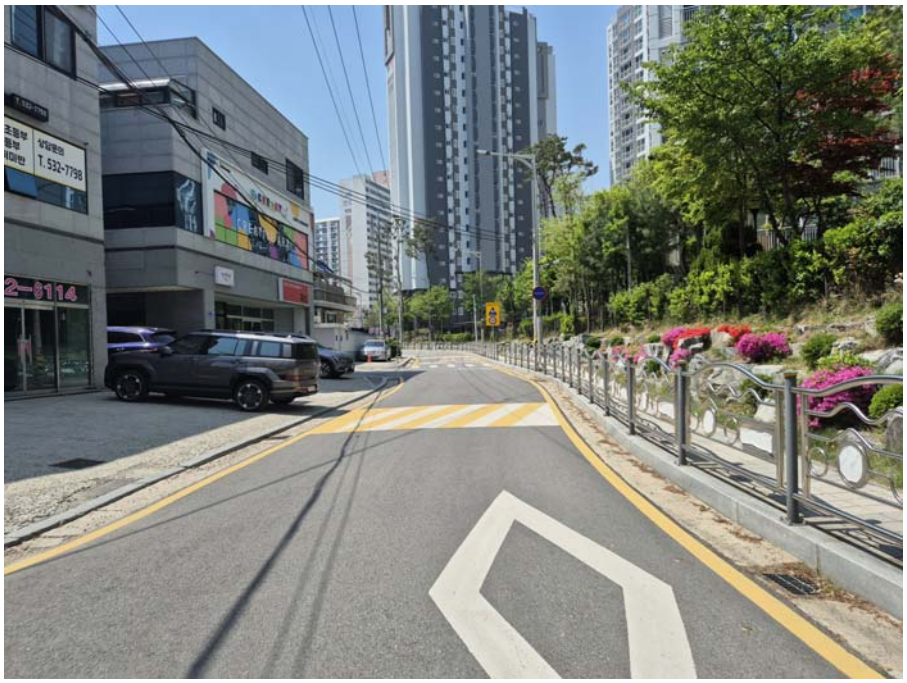
사 진 용 지

공동 출입문

본건 현관문

사 진 용 지

지하 주차장 전경



주위 환경