

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 손범준 소유물건(2024타경112185)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 전인권

감정평가서번호: 대운 24-10903



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.

감정평가사

(인)

김양수

감정평가액	일억구천삼백만원정(₩193,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 전인권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손범준 (2024타경112185)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.20 ~ 2024.09.20	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	--	193,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩193,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 복수리 소재 "배방중학교" 북동측 인근에 위치하는 배방자이2복수마을 제102동 제102호 아파트에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장 가치를 기준가치로 하여 평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2024년 9월 20일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 9월 20일로 하였습니다.

### 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 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
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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 특성 상 다른 평가방법을 적용한 합리성 검토가 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 기타 가격자료를 참고하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 확정</li> <li>■ 기준시점의 확정</li> <li>■ 가격종류의 확정</li> </ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사전조사 계획의 수립</li> <li>■ 실지조사 계획의 수립</li> <li>■ 가격조사계획의 수립</li> </ul>
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 물적사항 확인</li> <li>■ 권리상태의 확인</li> <li>■ 물적불일치 여부의 판단</li> </ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li> </ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반적 요인의 분석</li> <li>■ 지역적 요인의 분석</li> <li>■ 개별적 요인의 분석</li> </ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li> </ul>



감정평가액의 결정 및 표시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부, 호별 위치확인은 현황점유부분에 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 배방읍 복수리 1530 (도로명 주소: 충청남도 아산시 배방읍 복수로 116)				
건물명칭 (주용도)	배방자이2복수마을 (아파트)		총세대수 (총주차대수)	712세대 (897대)	
			용도지역 (용적률)	제2종일반주거지역 (238.13%)	
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕		전체층수	지상 15층	
			사용승인일	2007.12.24.	
물건내역	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	공시가격 (2024.1.1.)
1	102동/ 1층/ 102호	84.7809	(주)25.0127 (부)21.0866	45.5891	120,000,000

# 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	배방읍 복수리 1530	배방자이2 복수마을 1**동	4층/ 4**호	84.8852	200,000,000	2,356,123	2024. 04.23.	선택
2	배방읍 복수리 1530	배방자이2 복수마을 1**동	1층/ 1**호	84.7809	190,000,000	2,241,071	2024. 05.07.	-
3	배방읍 복수리 1530	배방자이2 복수마을 1**동	2층/ 2**호	84.8852	197,000,000	2,320,781	2024. 07.07.	-

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

#### 나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건 구분건물과 동일 또는 유사성이 있는 건물에 소재하는 거래 사례로서 비교성이 높으며 비교적 최근의 사례로서 유사성이 높은 <거래사례1>을 선택하여 적용합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 비정상적인 거래사례로 판단될 여지를 발견하기 어려워 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

## 3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 아파트매매가격지수

나. 기준시점 : 2024. 09. 20. (거래시점 : 2024.04.23.)

다. 시점수정치

지역	적용 가격변동률	계 산 식
충청남도 아산시	0.99490	아파트 지역 : 충청남도 아산시(24.04.23~24.09.20) 거래시점 : 2024.04.23, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.09.20, 2024년08월 지수를 적용 함 2024.04.23 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 98.1 2024.09.20 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 97.6 시점수정치 : $97.6/98.1 \approx 0.99490$

주: 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 가격지수를 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	대 상	사 례 '1'	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	상호 동일합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 동일합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	0.97	1.00	층별 등에서 대상이 사례보다 다소 열세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사합니다.
누 계		0.970	1.000	대상 / 사례

# 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	2,356,123	1.000	0.99490	0.970	2,273,784	2,273,784

### 나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	2,273,784	84.7809	192,773,454	193,000,000	-

### 다. 참고 가격자료 등

#### 1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	배방읍 복수리 1530	배방자이2 복수마을 1**동	3층/ 3**호	84.89	224,000,000	2,638,709	2024. 04.17.	경매
2	배방읍 복수리 1530	배방자이2 복수마을 1**동	4층/ 4**호	84.89	280,000,000	3,298,386	2022. 12.18.	경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

#### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 190,000,000~200,000,000 수준으로 조사되었습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV 감정평가액의 결정 및 의견

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	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	아산시 배방읍 북수리 1530	배방자이2 북수마을	102동/ 1층 102호	84.7809	45.5891	193,000,000	
합 계						193,000,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	1동의 건물의	표시							
	충청남도 아산시 배방읍 복수리	1530 배방자 012 복수 마을	아파트	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 15층					
	[도로명주소]	제102동		1층	356.5642				
	충청남도 아산시 배방읍 복수로 116			2층~15층  (내)	각437.6054				
	전유부분의	건물의	표시	1층 102호 철근콘크리트 구조	84.7809	84.7809	--	193,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
	대지권의 토지의표시:	목적인	토지의	표시					
1.	충청남도 아산시 배방읍 복수리	1530	대	제2종일반주거 지역	35,514.3				
	대지권의종류:1 대지권의비율:	소유권			45.5891	45.5891			
					----- 35,514.3				
	<b>합 계</b>							<b>₩193,000,000.-</b>	
				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 복수리 소재 "배방중학교" 북동측 인근에 소재한 배방자이2 복수마을 아파트로서, 본건 주위는 아파트 단지 및 각종 근린생활시설, 생활편의시설, 학교 등으로 형성된 주거지역으로 제반 주위환경은 무난합니다.

## (2) 교통상황

본건 아파트내 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 건물 중 1층 102호로서,  
(사용승인일자: 2007.12.24)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감  
내벽: 벽지 및 타일, 페인팅 등 마감  
창호: 하이새시 창호입니다.

## (4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 침실3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 발코니 등)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 각종 소방설비, 승강기설비, 난방설비, 주차설비 등입니다.

# 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

대체로 사각형의 평지인 토지로 공동주택(아파트)용 건물의 부지입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트 주위로 중로 및 소로와 접하여 연결되고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(아산배방북수엘지자이), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2019-07-12)(소로1-16)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-07-12)(중로(집)2-1)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-28)(프라임유치원 상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-04)(상대정화구역) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아산배방중학교/상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>경계중복에 따라 용도지역이 중복발급될 수 있으니 관련실과에 확인바랍니다.

## (9) 공부와의 차이

--

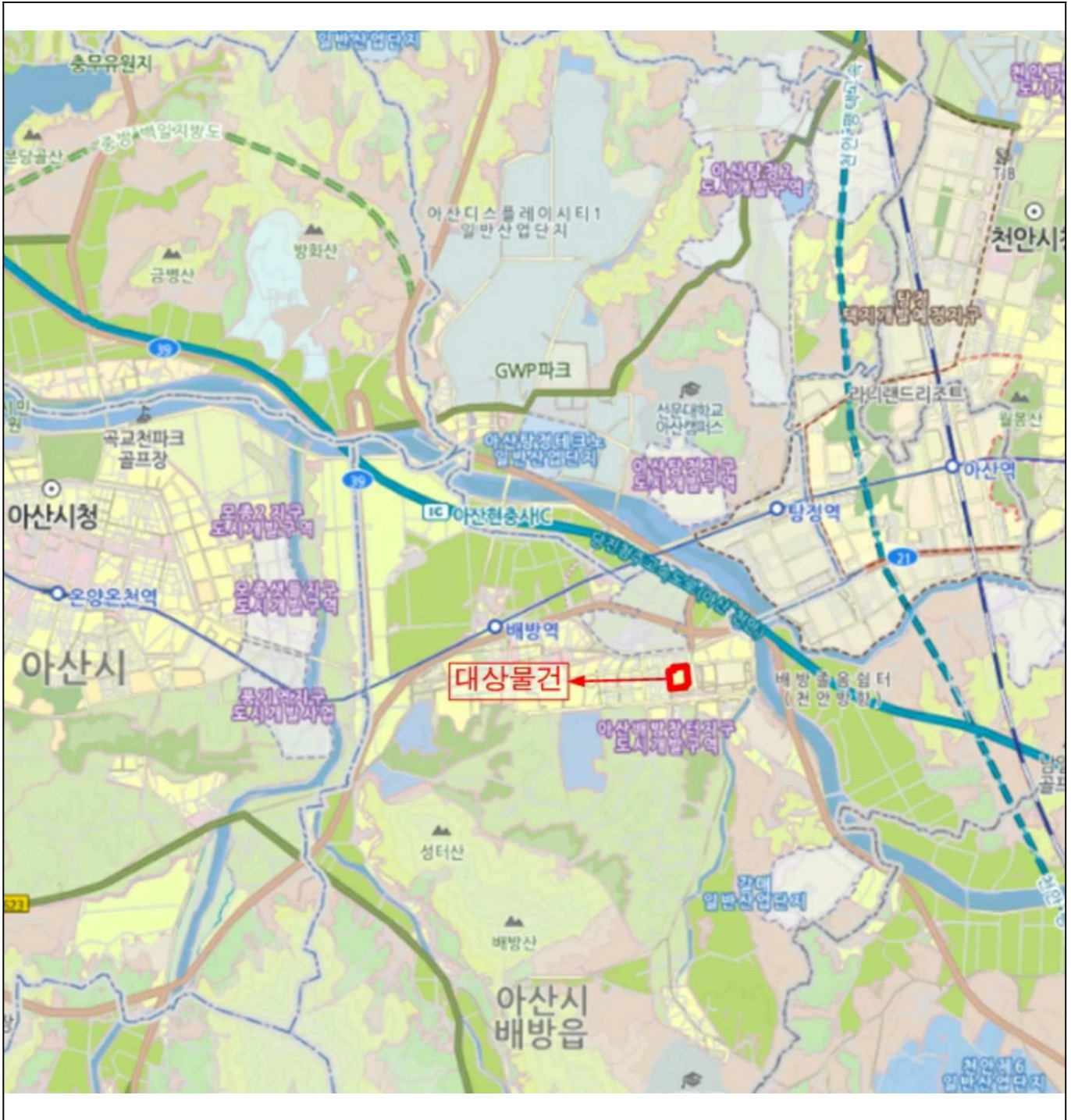
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 북수리 1530 배방자이2북수마을 102동 1층 102호
-----	--



# 위치도



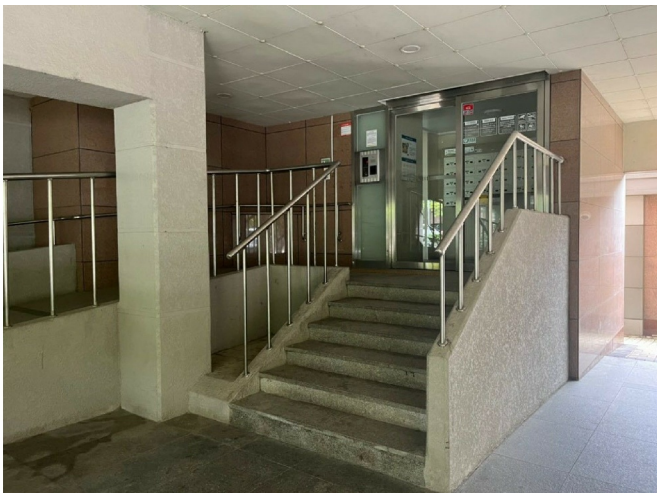
소재지	충청남도 아산시 배방읍 복수리 1530 배방자이2복수마을 102동 1층 102호
-----	--







102



1



1 102